

Mieszkania: ceny transakcyjne trzymają poziom

W lipcu nie doszło do istotnego pogorszenia nastrojów na rynku mieszkaniowym, choć spodziewaliśmy się go od trzeciego kwartału. Liczba transakcji, choć nieco niższa niż w czerwcu, wciąż jest wysoka, wyższa niż przed rokiem.

Głównym czynnikiem zachęcającym do zawierania transakcji na rynku mieszkaniowym jest spadek ceny. Z porównania transakcji przeprowadzonych przez klientów **Open Finance i Home Broker** wynika, że ceny wciąż pozostają niższe o ok. 10 proc. niż przed rokiem w czterech największych miastach Polski. Wyjątkiem jest Kraków ze spadkiem cen o 3 proc., jednak ten rynek znajduje się w innej fazie cyklu koniunkturalnego (spadek cen był tam wcześniej najszybszy i najgłębszy).

W sukurs kupującym nie idą jednak banki, które w drugim kwartale wciąż zaostrzały kryteria przyznawania kredytów hipotecznych, choć już nie tak dotkliwie jak w poprzednich miesiącach. Sądząc po ożywieniu rynku, obecna oferta banków nie jest przeszkodą w zawieraniu transakcji (spora część z nich finansowana jest gotówką).

Można więc sądzić, że ewentualny dalszy spadek cen mieszkań o 10-15 proc. znacznie ożywiłby rynek, jednakże jest to również powód, dla którego w obecnej sytuacji brak podstaw do oczekiwania takiego stanu rynku. Sprzedający widzą zainteresowanie popytu już przy obecnych cenach (transakcyjnych – nie ofertowych), stąd trudno oczekiwać, by mieli nadal obniżać ceny.

miasto	mediana ceny mkw. w lipcu 2009 r.	mediana cena mkw. w lipcu 2008 r.	roczna zmiana ceny	mediana ceny nieruchomości w lipcu 2009 r.	mediana ceny nieruchomości w lipcu 2008 r.
Gdańsk	5321 zł	6173 zł	-13,8%	280 000 zł	300 000 zł
Kraków	6317 zł	6508 zł	-2,9%	308 500 zł	322 500 zł
Poznań	5411 zł	5950 zł	-9,1%	265 000 zł	300 000 zł
Warszawa	7671 zł	8696 zł	-11,8%	400 000 zł	430 617 zł
Wrocław	5869 zł	6458 zł	-9,1%	300 000 zł	320 000 zł

Jak zmieniły się ceny transakcyjne w największych miastach Polski w ostatnich 12 miesiącach

Źródło: Open Finance i Home Broker na podstawie transakcji przeprowadzonych przez klientów firmy
Dane mogą nie odzwierciedlać precyzyjnie tendencji na rynku mieszkaniowym.

W rzeczy samej – porównując ceny z marca i lipca – w większości miast odnotowaliśmy stabilizację cen lub ich niewielki wzrost (za wyjątkiem Warszawy ze spadkiem o 0,2 proc.). W porównaniu do sytuacji z początku roku (najstabszego okresu pod względem liczby zawieranych transakcji) ceny znacząco spadły w Poznaniu i Warszawie, gdzie obserwujemy pewne opóźnienie w cyklu cenowym, nie zmieniły się istotnie w Gdańsku i Wrocławiu, wzrosły za to w Krakowie. Mediana cen w stolicy małopolski jest już wyraźnie wyższa niż w takich miastach jak Wrocław, Poznań czy Gdańsk, jednocześnie wyraźnie niższa niż w Warszawie, co w pewien sposób odzwierciedla stereotypowe oceny co do atrakcyjności poszczególnych miast względem siebie.

miasto	mediana ceny mkw. w czerwcu 2009 r.	mediana cena mkw. w grudniu 2008 r.	roczna zmiana ceny	mediana ceny nieruchomości w czerwcu 2009 r.	mediana ceny nieruchomości w grudniu 2008 r.
Gdańsk	5321 zł	5534 zł	-3,8%	280 000 zł	350 000 zł
Kraków	6317 zł	5836 zł	8,2%	308 500 zł	314 000 zł
Poznań	5411 zł	6069 zł	-10,8%	265 000 zł	345 000 zł
Warszawa	7671 zł	8454 zł	-9,3%	400 000 zł	430 000 zł
Wrocław	5869 zł	5965 zł	-1,6%	300 000 zł	300 000 zł

Jak zmieniały się ceny transakcyjne w największych miastach Polski od początku br.

Źródło: Open Finance i Home Broker na podstawie transakcji przeprowadzonych przez klientów firmy
Dane mogą nie odzwierciedlać precyzyjnie tendencji na rynku mieszkaniowym.

KOMENTARZ I PROGNOZA

W kolejnych kwartałach banki nie planują znaczącego zaostrzenia kryteriów udzielania kredytów hipotecznych, za to spodziewają się wyraźnie zwiększonego popytu (wg ankiety NBP). Realizacja tych oczekiwań oznaczałaby także wzrost popytu na same nieruchomości – pod tym istotnym warunkiem, że banki sprostają wyższemu popytowi. Nie jest to wykluczone, bo umacniający się złoty poprawia siłę kapitałową banków i uwalnia część płynności. Jednocześnie w przeciwnym kierunku działań będzie oczekiwany wzrost bezrobocia i rosnący portfel tzw. złych kredytów, który wymusi utrzymanie ostrożnego podejścia do kredytów hipotecznych w większości banków. Biorąc powyższe pod uwagę, po okresie tradycyjnego spowolnienia w okresie wakacji (w sierpniu i wrześniu), spodziewamy się utrzymania umiarkowanie pozytywnych nastrojów rynkowych w końcówce roku, co przejawiać się może w ponownie rosnącej liczbie transakcji i względnej stabilności cen. W szczególności porównanie liczby transakcji w stosunku rocznym może w końcówce roku wypaść imponująco, bowiem w listopadzie i grudniu 2008 r. rynek mieszkaniowy praktycznie zamarł.

Emil Szweda, Bernard Waszczyk – analitycy Open Finance

Współpraca: Home Broker



Verte

Najwięcej tanich mieszkań w Poznaniu

Sezon wakacyjny jest z reguły czasem zastoju na rynku nieruchomości. Jednak w Home Broker zanotowaliśmy w lipcu 20-proc. wzrost liczby zawieranych transakcji względem czerwca. Taka sytuacja spowodowana jest tym, że ceny mieszkań osiągnęły względnie niski poziom.

Od kilku miesięcy obserwujemy na rynku nieruchomości spore ożywienie. Mimo iż kredyty hipoteczne są nadal trudno dostępne, duża część osób, która wstrzymywała się z zakupem mieszkań z powodu wysokich cen, teraz decyduje się na zakup. Możliwość znalezienia ciekawej oferty w przystępnej cenie przyciąga również inwestorów, którzy w ostatnim czasie raczej nie byli zainteresowani rynkiem nieruchomości.

Postanowiliśmy sprawdzić, jaki procentowy udział w aktualnej ofercie Home Broker stanowią mieszkania w cenach poniżej średniej ceny transakcyjnej (na podstawie cen transakcyjnych z lipca 2009 r.). Poniższa tabela pokazuje, że najczęściej takich mieszkań znajdziemy w Poznaniu. W ciągu ostatniego roku ceny spadły tu o prawie 10 proc., a deweloperzy oraz osoby sprzedające mieszkania na rynku wtórnym chętnie obniżają ich ceny, aby dokonać transakcji. W Poznaniu jest również największy wybór mieszkań, które kwalifikują się do skorzystania z dofinansowania ze skarbu państwa w ramach programu „Rodzina na swoim”.

miasto	proc. udział mieszkań w cenie poniżej średniej ceny za mkw.
Gdańsk	28 proc.
Kraków	30 proc.
Poznań	45 proc.
Warszawa	28 proc.
Wrocław	34 proc.

Procentowy udział mieszkań z oferty Home Broker w cenie poniżej średniej ceny za mkw. w danym mieście

We Wrocławiu i Krakowie mieszkań w cenach poniżej średniej ceny za mkw. jest już znacznie mniej. W tych miastach dużą część ofert stanowią mieszkania w najlepszych lokalizacjach, jednocześnie w najwyższych cenach. Podobnie sytuacja wygląda w Warszawie i Gdańsku, gdzie atrakcyjnych cenowo lokali nie znajdziemy za wiele.

Pamiętajmy jednak, że są to średnie ceny transakcyjne, czyli te osiągnięte niejednokrotnie po długich negocjacjach. Jeżeli do tych kwot dodalibyśmy ok. 10-20 proc., czyli tyle, ile można w tej chwili wynegocjować od ceny początkowej, okaże się, że „tanich” mieszkań znajdziemy w ofercie zdecydowanie więcej.

Aleksandra Szarek, specjalista rynku nieruchomości Home Broker

