



OPTYMIZMU NIEWIELE – sytuacja na rynku mieszkaniowym w oczach pośredników w obrocie nieruchomościami

Tym razem sondowaliśmy opinie pośredników w obrocie nieruchomościami o sytuacji na rynku mieszkaniowym. Ponad 81 proc. pytanym przez nas pośredników stwierdziło, że transakcje są zawierane przy wsparciu kredytowym. Niespełna 19 proc. zauważyło większość transakcji zawieranych za gotówkę.

Aż 63 proc. pośredników stwierdza, że przynajmniej 50 proc. a nawet więcej transakcji kupna jest związana ze sprzedażą dotychczas zajmowanej nieruchomości a zaledwie 15 pośredników wskazuje, że nabywanie nieruchomości w ogóle nie wiąże się ze sprzedażą innej. To sugeruje, że większość transakcji to raczej zamiany, związane z polepszeniem warunków mieszkaniowych. Zaledwie 26 proc. pytanym przez nas pośredników dostrzega oznaki wyraźnego ożywienia i wzrostu zainteresowania nabywaniem nieruchomości. Aż 37 proc. określa obecny stan jako stagnację, pozostali widzą wyraźny spadek zainteresowania nabywaniem nieruchomości.

Charakteryzując rynek mieszkaniowy w **Białymstoku pośredniczka w obrocie nieruchomościami Bożena Dąbrowska** stwierdza, że: *„Nieznaczne ożywienie jest raczej na rynku pierwotnym ze względu na obniżkę ceny metra kwadratowego przez firmy deweloperskie i zapowiadane ostatnie miesiące udzielania kredytu mieszkaniowego z programu „Rodzina na swoim”. Natomiast na rynku wtórnym w Białymstoku widać raczej stagnację”*. Bożena Dąbrowska przyczyn stagnacji upatruje w zbyt wysokich cenach.

Spadek cen mieszkań wystawionych na sprzedaż oraz spadek cen najmu dostrzega **Pośrednik Jerzy Karski z Częstochowy**: *„Rosnąca podaż nie sprzyja utrzymaniu wcześniej wykreowanych cen, ulegają one więc systematycznemu obniżaniu.”*

„Malejąca siła nabywcza pieniądza odzwierciedla się w rosnącej liczbie ofert sprzedaży” - ocenia sytuację **Henryka Wilczyńska z Człuchowa**.

To, że głównym kryterium wyboru oferty jest cena widzi wielu pośredników. *„Przy kupnie mieszkanie główne kryterium stanowi cena – w Warszawie jest to 6000 za metr, oczywiście taki poziom zaoferować mogą jedynie deweloperzy w peryferyjnych dzielnicach – rynek wtórny jest zbyt mało elastyczny, ale kto obniży cenę - ten sprzedaje. Liczy się jak zwykle komunikacja z centrum oraz wiek nieruchomości – najlepiej po 2000 roku. Wielka płyta nadal nie w modzie – a wszystko ze względu na*



Materiał prasowy PFRN – 31 maja 2011 roku

*dość wysoką cenę”- twierdzi - **Paweł Zeliaś z Warszawy**. Niemal wszyscy pośrednicy podkreślają nadmierne apetyty cenowe sprzedających, co jedynie zwiększa podaż mieszkań na rynku. Zwraca na to zjawisko uwagę pośrednik **Waldemar Stefański z Piekar Śląskich**.*

Rośnie też świadomość wagi zakupów na rynku nieruchomości wśród nabywców twierdzi **Łukasz Gilis, pośrednik z Milanówka**: *„Po doświadczeniach ostatnich lat kupujący patrzą na nabywaną nieruchomość jak na inwestycję z myślą, że w przypadku zmiany sytuacji finansowej będą chcieli lub musieli sprzedać i ktoś ich nieruchomość będzie kupował, czyli ich indywidualne upodobania idą na bok, a do głosu dochodzą „uniwersalne” cechy nieruchomości, tak, aby mogła kiedyś spodobać się większemu gronu zainteresowanych.”*

Pośrednicy bezustannie śledzą koniunkturę na rynku mieszkań: *„Teraz rynek zdecydowanie znajduje się w niecce - twierdzi pośredniczka z **Poznania Daria Dziwisz** - większość z nas wie, zmiany te mają charakterystyczny układ sinusoidalny czyli po wzroście popytu następuje jego spadek a jakiś czas po spadku - zainteresowanie pojawia się ponownie. Małe zainteresowanie nieruchomościami z rynku wtórnego może być spowodowane atrakcyjnymi cenowo ofertami z rynku pierwotnego, który po długim czasie oczekiwania na klientów dostosował ceny proponowanych nieruchomości do cen rynkowych a nawet w niektórych przypadkach poniżej.”*

*„Decyzje o zakupie własnego mieszkania są z determinowane ogólną sytuacją ekonomiczną w kraju – ocenia **warszawska pośredniczka Ewa Bugzel** -Nie poprawia się kondycja finansowa i niepewna jest perspektywa finansowa gospodarstw domowych, a podwyższenie progów zdolności kredytowej, brak znaczących oszczędności u młodych ludzi, niepewność zatrudnienia lub wręcz brak pracy – to powody stagnacji na rynku kupujących mieszkania.”*

*„Ale nawet zauważane ożywienie - czyli więcej klientów zainteresowanych zakupem mieszkania, nie przekłada się na finalne decyzje – to zdanie **pośredniczki Agnieszki Isterewicz- Wąsowicz z Warszawy** - ofert sprzedaży mieszkań w Warszawie jest bardzo dużo i klienci oglądają nawet po kilkanaście mieszkań i nie spieszą się z decyzją zakupu. Najwięcej osób zainteresowanych zakupem mieszkania to z grupy wiekowej - 25-37 lat. Kupują za kredyt i to najczęściej finansujący 100 proc. ceny, a nie jest łatwo uzyskać takie warunki kredytowania. Poszukują mieszkań głównie 3 pokojowych w tańszym budownictwie z płyty, do 550 tys. zł. Nieliczni klienci kupują za gotówkę - mieszkania małe (kawalerki) - najczęściej jest to zakup sponsorowany przez rodziców.”*

*„**Marek Urban z Krakowa** twierdzi: „Obecną sytuację na rynku nieruchomości w Polsce określić można jako stabilno-wzrastającą. Oznacza to, iż skończył się czas drastycznych spadków cen mieszkań*



Materiał prasowy PFRN – 31 maja 2011 roku
zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym, a obecna wahania cenowe (w zakresie +/- 3proc.) mają charakter drobnych korekt cenowych."

Niepewność sytuacji ekonomicznej, zaostrzone kryteria kredytowania, niepewność rynku pracy – to widzą pośrednicy, którzy rynek poznają od strony kontaktu z klientami – a nie tylko statystyk. I – jak widać – optymizmu na tym rynku ciągle brakuje.

OLIMPIA BRONOWICKA - Rzecznik prasowy Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości
(pośrednik w obrocie nieruchomościami licencja nr 4782)
Tel. 509-679-642

Polska Federacja Rynku Nieruchomości z siedzibą w Warszawie www.pfrn.pl (PFRN) jest dobrowolnym związkiem samorządnych organizacji posiadających osobowość prawną. Została utworzona w styczniu 1995 roku przez sześć regionalnych stowarzyszeń pośredników w obrocie nieruchomościami. W chwili obecnej PFRN działa na rzecz i w interesie 23 regionalnych stowarzyszeń pośredników oraz zarządców nieruchomości, zrzeszających ponad 3000 osób. Od lutego 2010 roku PFRN jest członkiem Pracodawców Rzeczypospolitej Polskiej.