



Rok spadających cen

Rok 2011 w opinii pośredników w obrocie nieruchomościami można by nazwać rokiem spadających cen. Nie jest to spadek rzędu od 3 do 5 proc. lecz od 10 do 30. Takie wnioski wynikają z ankiety przeprowadzonej przez Polską Federację Rynku Nieruchomości. Pytania dotyczyły ruchów cen w grupie mieszkań o powierzchni do 50 mkw., ponad 50 mkw., a także domów i działek. Pytaliśmy również o porównanie liczby transakcji w roku 2011 w stosunku do roku 2010. Można powiedzieć, że spadki dotyczyły nie tylko cen ale liczby transakcji w poszczególnych grupach nieruchomości. Można zauważyć silne zróżnicowanie ruchów cen i liczby transakcji w zależności od tego czy dotyczą one mniejszych miast czy większych aglomeracji.

Zaledwie 17,4 proc. pośredników odpowiedziało, że ceny w grupie mieszkań do 50 mkw. rosły. Warto zauważyć, że te wzrosty dotyczyły głównie mniejszych miast. Nie porównujemy tu „uśrednionych” cen mkw. – raczej ceny całkowite podobnych lokali. Niewielkie wzrosty cen – wynikają z przesunięcia popytu z grupy ciągle zbyt drogich większych lokali – do grupy mieszkań mniejszych i tańszych.

Blisko dwie trzecie pośredników zauważyło spadek cen w grupie lokali o powierzchni mniejszej niż 50 mkw. – i te spadki dotyczyły przede wszystkim większych miast jak Warszawa, Trójmiasto czy Kraków. Nie były to małe obniżki cen, bowiem sięgały od 10 do nawet 20 proc. i dotyczyły głównie lokali w mniej atrakcyjniejszych lokalizacjach lub w gorszym stanie technicznym. W przypadku lokali nowych, ładnie wykończonych i atrakcyjnie położonych, odnotowane obniżki wynosiły ok. 10%.

W grupie mieszkań o powierzchni powyżej 50 mkw. – blisko 83 proc. pośredników w obrocie nieruchomościami sygnalizuje spadki cen. W Warszawie spadki te sięgają nawet 15 proc. w stosunku do cen roku 2010! Wzrostu cen w tej grupie nie zgłosił żaden pośrednik, zaś pozostali najwyżej stabilizację i dotyczyło to mniejszych miast, gdzie wzrosty cen w ubiegłych latach nie były tak silne jak w wielkich aglomeracjach. Podobnie jak w grupie mniejszych lokali poziom obniżek kształtował się w zależności od stanu i położenia nieruchomości.

Rynek domów jest dość specyficznym rynkiem. Czas sprzedaży się znacznie wydłużył i część właścicieli przy braku zainteresowania jest raczej skłonna wycofać ofertę z rynku niż bardzo znacznie obniżyć cenę.

Porównanie liczby transakcji roku 2011 do roku 2010 również nie napawa optymizmem i nie sygnalizuje ożywienia na rynku nieruchomości. Generalnie na rynku mieszkań około 30 proc. pośredników zgłasza jednak wzrost liczby transakcji, a 26 proc.- stabilizację. Zmniejszenie liczby transakcji nastąpiło więc dla mniej niż połowy biur nieruchomości. Na rynku domów – wzrost liczby transakcji sygnalizuje tylko jedna czwarta ankietowanych pośredników, a stabilizację cen – jedna trzecia. Na tym rynku pośrednicy zgłaszają spadki liczby transakcji nawet 30 do 50 proc. Na rynku działek natomiast blisko 48 proc. pośredników sygnalizuje zmniejszenie liczby transakcji i to o 20-30 proc. I znów – dotyczy to głównie większych aglomeracji.

Bożena Dąbrowska z biura eM4 Nieruchomości z Białegostoku zauważyła w 2011 roku „wzrost sprzedaży nieruchomości komercyjnych oraz zwiększone zainteresowanie najmem”. Jednocześnie – zauważyła - silne spadki cen domów szczególnie z lat 60 i 70, jak i tych najnowszych, komfortowo wyposażonych – mogły się przyczynić do tego, że liczba transakcji w jej biurze – nieznacznie wzrosła, bo niechodliwe nieruchomości znalazły nabywców.

„W 2011 roku obserwowaliśmy bardzo duże zainteresowanie przede wszystkim mieszkaniami o pow. 36-50m.kw., spełniającymi warunki kredytu „Rodzina na Swoim” – klienci decydowali się na zakup bez



zbędnej zwłoki, mając nadzieję na możliwość skorzystania z preferencyjnych warunków spłaty zadłużenia. To powodowało wzrost cen małych lokali na naszym (nie tak interesującym pod z uwagi na brak miejsc pracy) rynku” - tak wyjaśnia wzrosty cen małych lokali **Sylwia Jagódka z WGN Nieruchomości z Kłodzka** - „a urealnienie cen domów jednorodzinnych spowodowało z kolei wzrost zainteresowania tymi nieruchomościami, (największym zainteresowaniem cieszyły się niewielkie domy, na działce 1.000 – 3.000m.kw.).”

Również **Grażyna Czaplicka z biura Nieruchomości Czaplicka z Olsztyna** dostrzega wpływ zmian w programie „Rodzina na Swoim”: „Wraz z obniżeniem limitów, radykalnie spadło zainteresowanie dużymi mieszkaniami, ale również dość znacznie lokalami mniejszymi. Obecnie poszukiwane są mieszkania o pow. 38-50 mkw., głównie 2-pokojowe, w cenach maksymalnie do 200 tysięcy złotych, najlepiej w stanie technicznym pozwalającym na zamieszkanie.”

Rynek nieruchomości w atrakcyjnych miejscowościach ma się nienajgorzej – wynika z informacji pośrednika w obrocie nieruchomościami **Janusza Tomczaka z Dom&House s.c. z Sopotu**. Niewielki spadek cen wiąże on z „pogorszeniem finansowania ze strony banków”. Podkreśla, że w obecnej sytuacji należy dużo więcej uwagi poświęcić klientowi. W przypadku jego biura nieruchomości – owocuje to zwiększeniem liczby transakcji.

Wzrostu cen nieruchomości pośrednicy w obrocie nieruchomościami raczej nie przewidują: „Prognozuję dalszy spadek cen nieruchomości w roku 2012. Zaostrzone warunki kredytowania, praktycznie koniec kredytów z programu Rodzina na Swoim. Te uwarunkowania eliminują z rynku młode małżeństwa, którym trudno będzie osiągnąć zdolność kredytową” - ocenia sytuację na rynku **Tadeusz Brzdęk z Agencji Nieruchomości KURORT z Ciechocinka** - „Wzrost płac nie nadąża za wzrostem cen dóbr codziennego użytku, społeczeństwo biednieje, nie ma oszczędności”- dodaje ciechociński pośrednik.

Zdaniem pośrednika w obrocie nieruchomościami **Wiesława Malottke z biura nieruchomości MARGO z Gdyni** po podsumowaniu roku 2011 można powiedzieć, że był porównywalny do roku 2010 – jeżeli chodzi o obrót. Jego zdaniem – choć brzmi to może paradoksalnie - wszystkie nieruchomości powinny być tańsze nawet do 30 proc, bo – jak twierdzi - „taniej sprzedamy, taniej kupimy i klienci mieliby większą zdolność kredytową”.

„Jest coraz więcej spraw trudnych, hipoteki przymusowe postępowania komornicze, sprawy spadkowe, podziały majątkowe” – zauważa **Piotr Stręk z WESTHAUS Nieruchomości z Inowrocławia**.

Leszek Hardek, pośrednik z biura nieruchomości Intercentrum z Torunia podsumowuje sytuację rynkową krótko: „Generalnie największy spadek cen można zauważyć przy działkach – jest największa podaż, następnie przy domach, dużych mieszkaniach i na końcu przy małych mieszkaniach”.

Michał Niewiński, z biura Mieszkanie24.com z Warszawy widzi dostosowywanie ofert do sytuacji rynkowej: „Mniejsza liczba zapytań niż przed rokiem powoduje korektę cen ofertowych i bardziej elastyczne podejście właścicieli nieruchomości do sprzedaży. Wszystkim naszym klientom rekomendujemy współpracę na zasadach wyłączności, bo wtedy możemy prowadzić intensywną kampanię reklamową nieruchomości”.

„Reasumując w bieżącym, jak w nadchodzącym roku, sprzeda ten kto obniży cenę. W roku 2011 ceny spadały i nic nie zapowiada ich wzrostu w najbliższym czasie” - twierdzi **Paweł Zeliaś z biura SalonDomow.pl z Warszawy**.



Sebastian Janicki pośrednik z Universal Property Sp. z o.o. z Warszawy uważa, że szereg zmian w programie „Rodzina na Swoim” oraz niestabilność złotówki w stosunku do euro i franka spowodowało ograniczenie dostępności kredytów dla osób o średnich i niskich dochodach. Jeżeli dołożyć do tego niekorzystne sygnały makroekonomiczne, a także zwiększenie podaży nieruchomości na rynku pierwotnym, to w efekcie mamy ogromny spadek cen transakcyjnych na rynku warszawskim. Średnie ceny metra kwadratowego dla popularnych lokalizacji nie przekraczają dziś poziomu sprzed 2007 roku, te gorzej zlokalizowane sprzedają się tylko gdy cena jest znacząco niższa od przeciętnego poziomu.

OLIMPIA BRONOWICKA - Rzecznik prasowy Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości

(pośrednik w obrocie nieruchomościami licencja nr 4782)

Tel. 509-679-642

Polska Federacja Rynku Nieruchomości (PFRN) z siedzibą w Warszawie www.pfrn.pl 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 22 regionalnych stowarzyszeń pośredników oraz zarządców nieruchomości, zrzeszających blisko 3500 osób. Od lutego 2010 roku PFRN jest członkiem Pracodawców Rzeczypospolitej Polskiej.