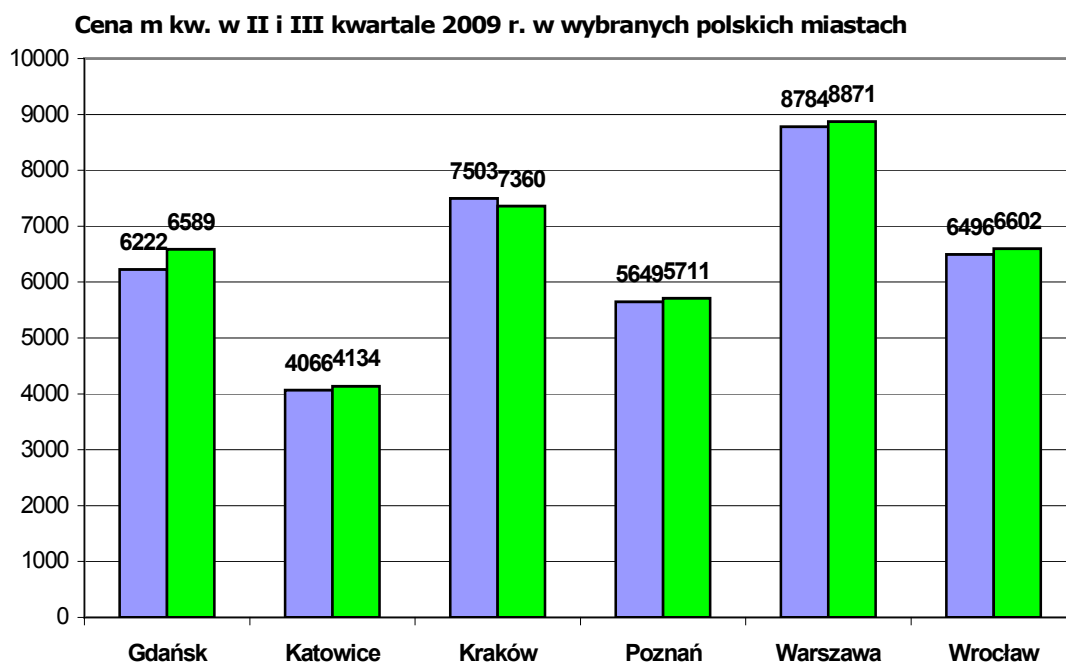


Odbicie na rynku nieruchomości

W III kwartale 2009 r. obserwowaliśmy na rynku nieruchomości stosunkowo duże ożywienie. Większość współpracujących z portalem KRN.pl pośredników potwierdza, że ostatnie miesiące obfitowały w znacznie większą liczbę transakcji niż w przypadku analogicznego okresu rok temu. Czy jest to koniec kryzysu na rynku nieruchomości?

W tym momencie jeszcze trudno stwierdzić, czy pozytywne sygnały płynące z biur nieruchomości świadczą o trwałych symptomach nadchodzącej hossy i odwrócenia trendu spadkowego. Dział Analiz KRN.pl porównał średnie poziomy cen ofertowych w II i III kw. 2009 r. w największych polskich aglomeracjach. Faktem jest, że w III kw. 2009 r. odnotowaliśmy wzrost cen nieruchomości dla Gdańska, Katowic, Poznania, Warszawy oraz Wrocławia (tab. 1, wyk. 1). Najbardziej wzrosły ceny ofertowe w największym mieście Trójmiasta – Gdańsku. Cena m kw. wzrosła w Gdańsku o 5,9 proc. Jedynym miastem, które oparło się kwartalnym wzrostom, był Kraków. Tutaj zaobserwowaliśmy spadek cen o prawie 2 proc. Charakterystyczne dla badanego okresu jest to, że wzrosty cen na rynku nieruchomości mogą być pośrednio związane z programem rządowym „Rodzina na swoim”, który cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem klientów.



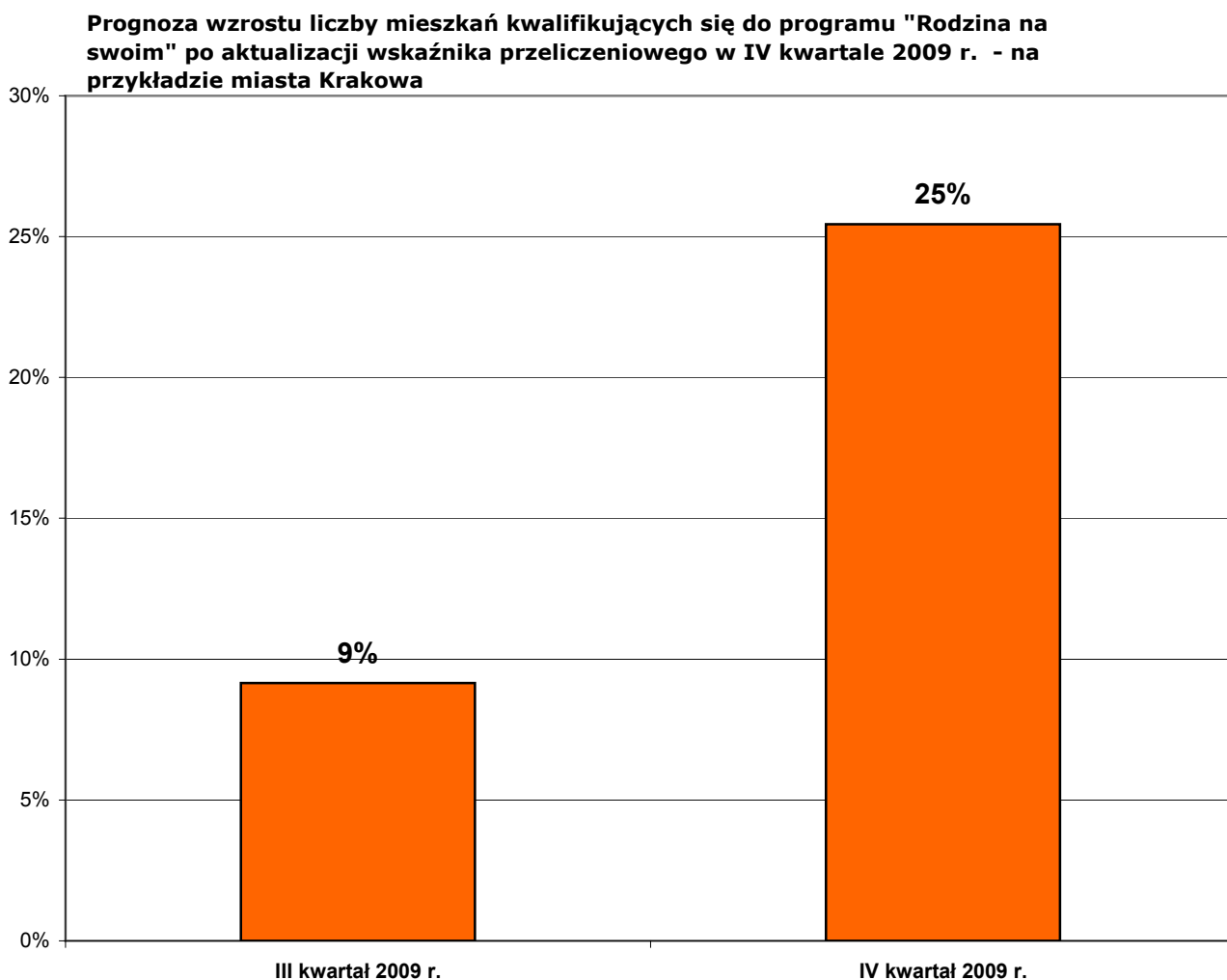
Wyk. 1. Cena m kw. w II i III kwartale 2009 r. w wybranych polskich miastach

Cena m kw. w III kwartale 2009 r. w wybranych polskich miastach			
Miasto	II kwartał	III kwartał 2009	zmiana
Gdańsk	6222	6589	5,9%
Katowice	4066	4134	1,7%
Kraków	7503	7360	-1,9%
Poznań	5649	5711	1,1%
Warszawa	8784	8871	1,0%
Wrocław	6496	6602	1,6%

Tab. 1. Cena m kw. w III kwartale 2009 r. w wybranych polskich miastach

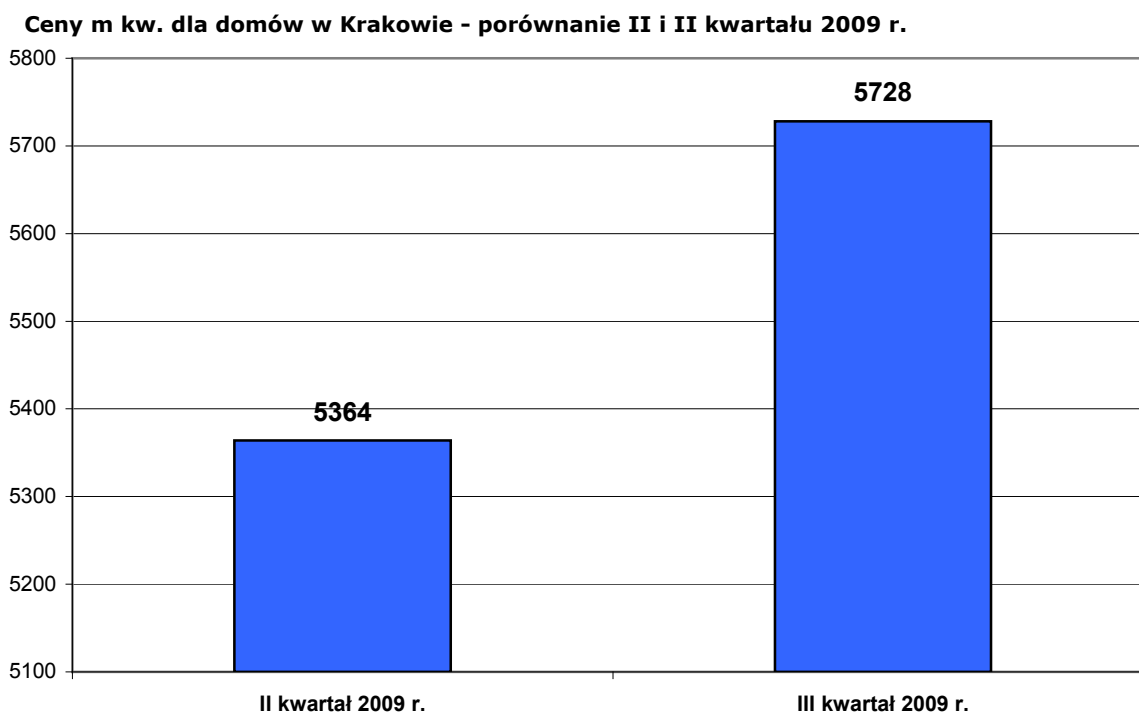
Po początkowych trudnościach z dostosowaniem programu do realiów polskiej gospodarki obecnie preferencyjny kredyt z „Rodziny na swoim” jest silną alternatywą dla konwencjonalnych kredytów zaciąganych w złotych. Wynika to przede wszystkim z normalizacji stawek wskaźnika przeliczeniowego, na podstawie którego oblicza się maksymalną cenę m kw. dla mieszkania możliwego do zakupu w programie rządowym. Jest to bowiem jeden z warunków, który nieruchomości musi spełnić, aby zakwalifikować się do finansowania zakupu kredytem z dopłatą. Efektem wprowadzenia nowego sposobu przeliczania wskaźnika „Rodziny na swoim” jest większa liczba mieszkań kwalifikujących się do programu (wyk. 2). W Krakowie pula mieszkań, które mogą zostać objęte dopłatą, powiększyła się z 9 proc. do 22 proc., biorąc pod uwagę całość mieszkań oferowanych do sprzedaży. Do tej pory oferta mieszkań spełniających warunki „Rodziny na swoim” była przede wszystkim domeną deweloperów, którzy często celowo obniżali ceny sprzedawanych mieszkań, chcąc tym samym poszerzyć grono potencjalnych klientów.

„Rodzina na swoim” stała się hasłem marketingowym, które zaczęło przyciągać osoby niemające do tej pory szansy na zakup własnego lokalu. Należy zwrócić również uwagę, że spadki cen odnotowywaliśmy przez ponad rok. W tym momencie można mówić o delikatnej korekcie. Niewykluczone, że obserwowana w III kw. tendencja wzrostowa może być impulsem, który od dłuższego czasu był wyczekiwany przez większość podmiotów zajmujących się budową i sprzedażą mieszkań na rynku nieruchomości. Prognozy, które publikował na początku roku Dział Analiz KRN.pl, zakładały zatrzymanie tendencji spadkowej na rynku nieruchomości pod koniec 2009 r. i lekkie odbicie cen w roku 2010.



Wyk. 2. Prognoza wzrostu liczby mieszkań kwalifikujących się do programu „Rodzina na swoim” po aktualizacji wskaźnika przeliczeniowego w IV kwartale 2009 r. – na przykładzie miasta Krakowa

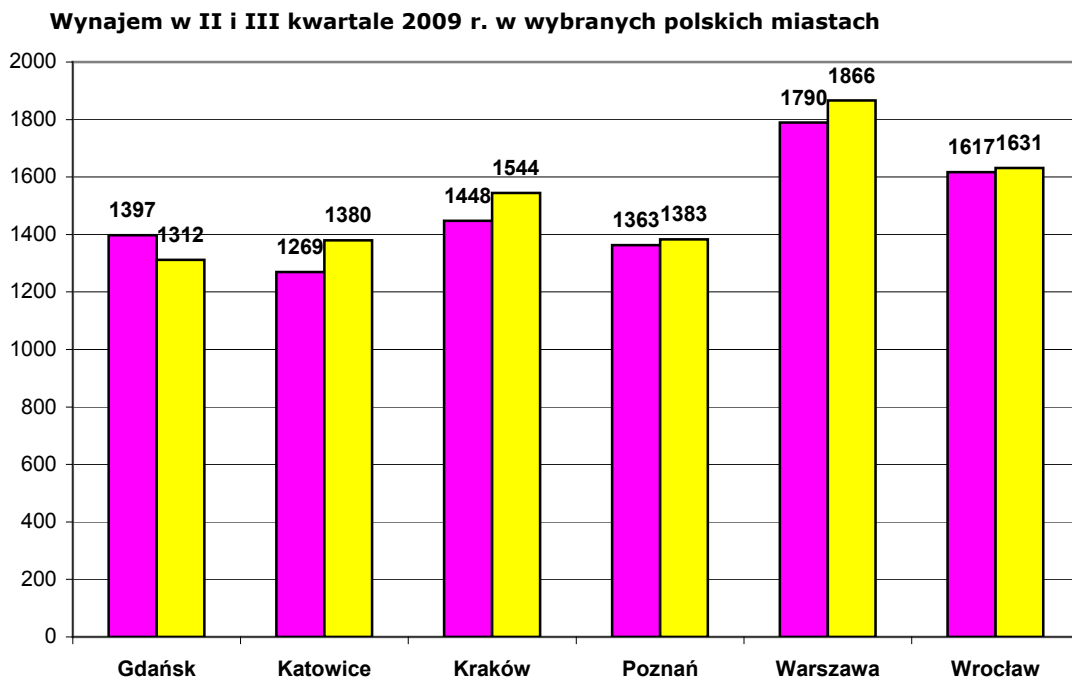
W ostatnim kwartale wzrosła również cena domów jednorodzinnych (wyk. 3). Porównując dane za II i III kw. 2009 r. można zauważyć, że średnio cena m kw. dla domów w Krakowie zwiększyła się w ujęciu kwotowym o 364 zł.



Wyk. 3. Ceny m kw. dla domów w Krakowie – porównanie II i III kw. 2009 r.

Tendencję wzrostową odnotowaliśmy również w przypadku rynku wynajmu. Zmiany stawki za wynajem były znacznie wyższe w III kw. niż w przypadku ceny m kw. Najwyższy wzrost zaobserwowaliśmy w Katowicach. Za wynajem mieszkania 2-pokojowego trzeba zapłacić w stolicy Górnego Śląska aż 1380 zł, podczas gdy 3 miesiące temu przeciętna stawka za wynajem była o ponad 100 zł niższa. Najmniejszy wzrost wystąpił we Wrocławiu – tylko 0,9 proc. (tab. 2, wyk. 4). W Krakowie cena za wynajem mieszkania 2-pokojowego zwiększyła się o 6,6 proc. Jeszcze do niedawna pozycja osób wynajmujących mieszkania była stosunkowo niepewna, ponieważ przez dłuższy czas informowaliśmy o spadających stawkach na rynku wynajmu. Warto przy tym zwrócić uwagę, że III kw. jest okresem, w którym występuje silne zjawisko sezonowości. Wzrosty cen wywołane są podwyżkami powakacyjnymi i spowodowane zostały większym zainteresowaniem wynajmem wśród studentów.

Filip Jurczak



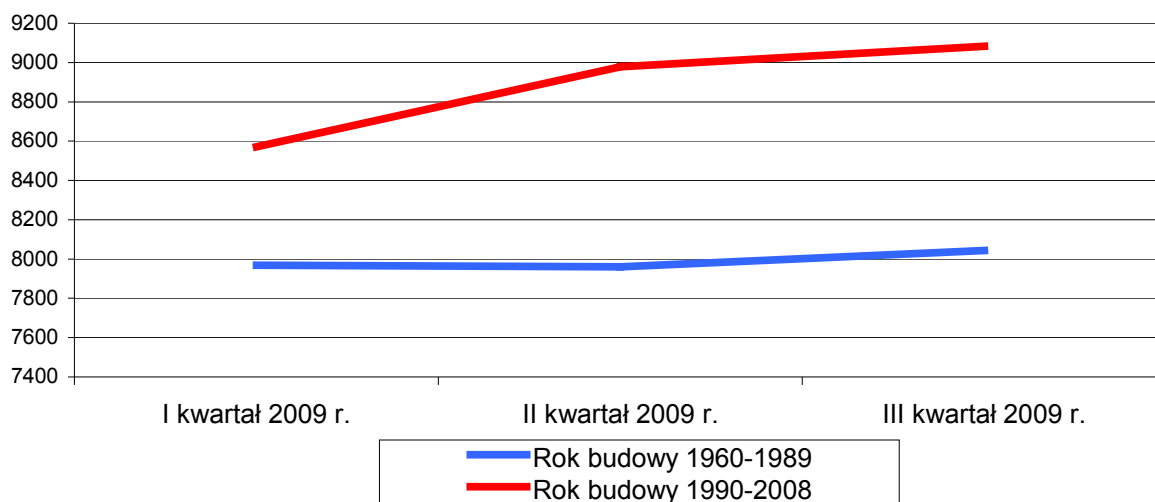
Wyk. 4. Wynajem w II i III kwartale 2009 r. w wybranych polskich miastach (mieszkania 2-pokojowe).

Wynajem w III kwartale 2009 r. w wybranych polskich miastach (mieszkania 2-pokojowe)			
Miasto	II kwartał	III kwartał 2009	zmiana
Gdańsk	1397	1312	-6,1%
Katowice	1269	1380	8,7%
Kraków	1448	1544	6,6%
Poznań	1363	1383	1,5%
Warszawa	1790	1866	4,2%
Wrocław	1617	1631	0,9%

Tab. 2. Wynajem w III kwartale 2009 r. w wybranych polskich miastach (mieszkania 2-pokojowe)

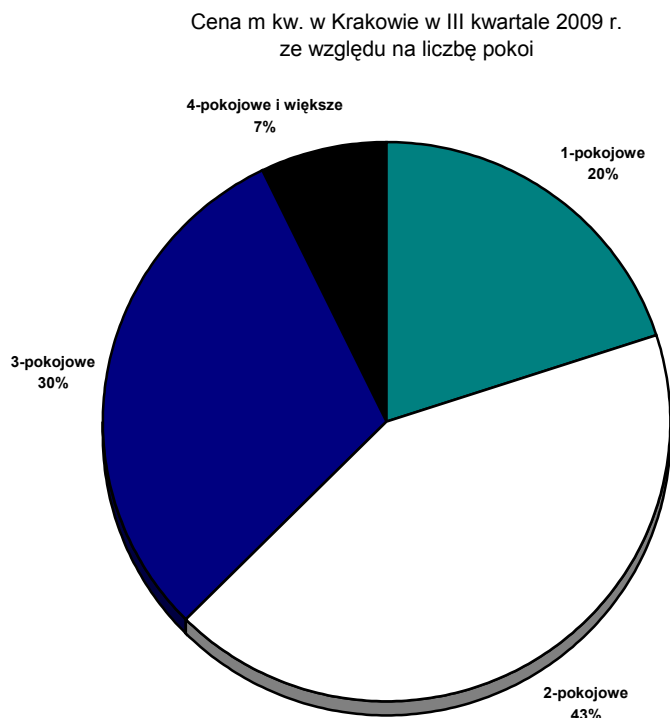
Opisując zmiany na rynku nieruchomości w poszczególnych polskich miastach, warto sprawdzić, w jaki sposób wygląda sytuacja cenowa dla lokali mieszkalnych ze względu na rok ich budowy. Wykres 4 przedstawia zmieniającą się cenę m kw. od początku 2009 r. dla stolicy Polski. W przypadku Warszawy (wyk. 5) wyraźnie widać, że ceny mieszkań wybudowanych w ciągu ostatnich 20 lat wzrosły od początku roku znacznie bardziej niż lokali wybudowanych w starej technologii („wielka płyta”). Dla mieszkań w nowym budownictwie cena wzrosła w ciągu tego okresu prawie o 6 proc., podczas gdy dla mieszkań zbudowanych w latach 1960-1989 cena m kw. zwiększyła się tylko o niecały 1 proc.

Porównanie zmian ceny m kw. w Warszawie w okresie I-III kw. 2009 r. ze względu na rok budowy mieszkania



Wyk. 5. Porównanie zmian ceny m kw. w Warszawie w okresie I-III kw. 2009 r. ze względu na rok budowy mieszkania

Najwięcej oferowanych do sprzedaży jest mieszkań 2-pokojowych. Oznacza to utrzymanie się tendencji z poprzednich miesięcy. Lokale 2-pokojowe stanowią 43 proc. ze wszystkich oferowanych do sprzedaży. Mimo dużej liczby mieszkań z tego segmentu niezmiennie cieszą się one dużą popularnością wśród klientów. Prawie co trzecie ogłoszenie sprzedaży mieszkania dotyczy lokalu 3-pokojowego. Znacznie trudniej znaleźć mieszkanie 1-pokojowe – kawalerki stanowią 20 proc. z całkowitej liczby mieszkań oferowanych do sprzedaży.



Wyk. 6. Cena m kw. w Krakowie w III kwartale 2009 r. ze względu na liczbę pokoi.