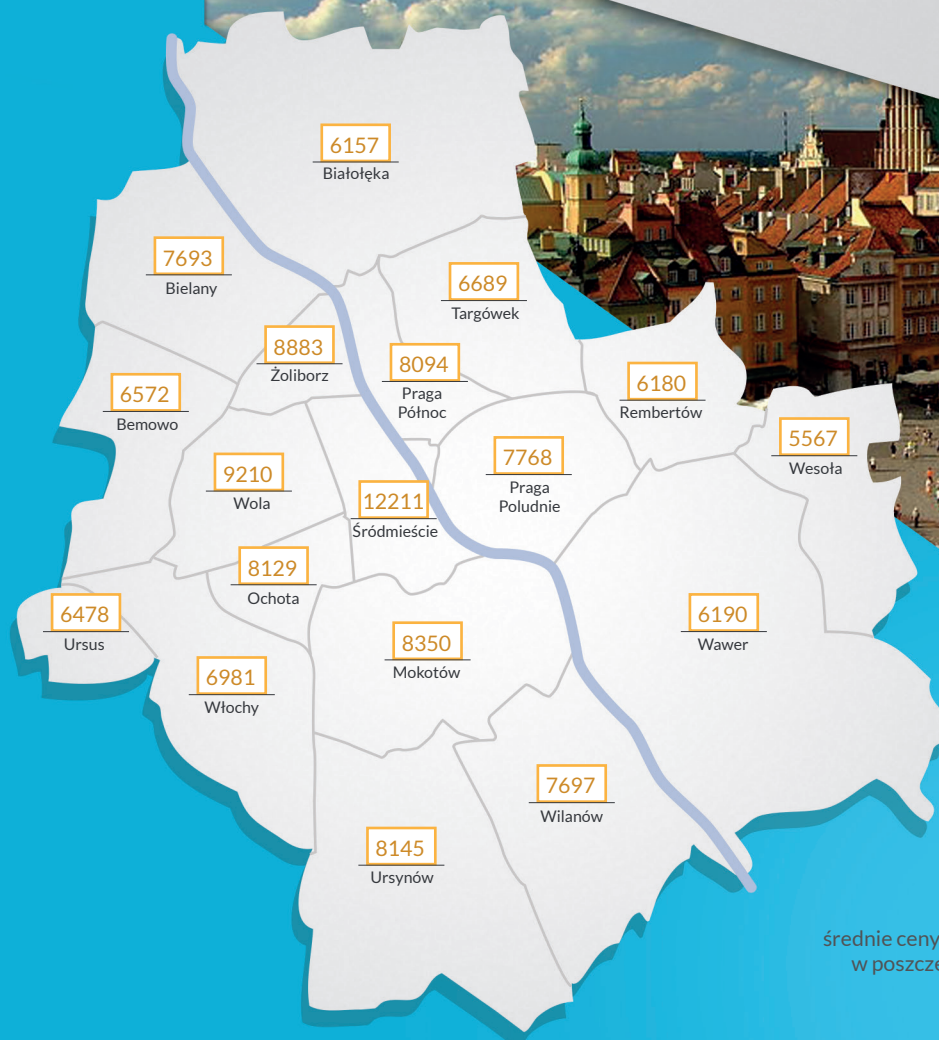


Rynek mieszkaniowy w Warszawie

ROK 2015



zł/m²

średnie ceny mieszkań z rynku pierwotnego
w poszczególnych dzielnicach Warszawy
[zł za m²]

Co przyniósł rok 2014?

Ubiegły rok był dla rynku nieruchomości w stolicy okresem stabilnym. Rekordowa sprzedaż nowych mieszkań sprawiła, że deweloperzy mogą mieć spore powody do zadowolenia. Rekordowa była również podaż nowych inwestycji – deweloperzy wprowadzili do sprzedaży liczbę mieszkań, która znacznie przekroczyła wynik z ubiegłych lat. Nie bez przyczyny rok 2014 został okrzyknięty najlepszym okresem dla branży od zakończenia kryzysu finansowego.

Udane minione 12 miesięcy dla rynku nieruchomości w Warszawie pozwala z nadzieją patrzeć również na rozpoczynający się właśnie rok. Będzie to z pewnością czas dalszej stabilizacji cen. Dla osób planujących zakup mieszkania to sygnał, że nie mogą liczyć na obniżki cen, a dodatkowo trudniejsze będzie także negocjowanie lepszych warunków cenowych z deweloperami. Z perspektywy klientów duże znaczenie ma również fakt, że wprowadzenie na rynek sporej liczby nowych inwestycji zwiększa możliwości wyboru wymarzonego mieszkania, tak, aby w większym stopniu spełniało ich oczekiwania, także te cenowe.

Sytuacja zarówno sprzedających, jak i kupujących na warszawskim rynku nieruchomości w minionym roku determinowana była kilkoma istotnymi czynnikami. W pierwszej kolejności należy wymienić ceny mieszkań z rynku pierwotnego, które biorąc pod uwagę średnie ceny ofertowe dla całego miasta, w porównaniu z zeszłym rokiem nieznacznie wzrosły. Nie bez znaczenia dla rynku, a przede wszystkim dla kupujących, był fakt, że rok 2014 był okresem korzystnym dla zaciągających kredyty mieszkaniowe. Czynnikiem, który miał na tę sytuację duży wpływ, było między innymi utrzymywanie przez Radę Polityki Pieniężnej stóp procentowych na rekordowo niskim poziomie. Warto przypomnieć, że stopa referencyjna została ustalona w wysokości 2 punktów procentowych. Dzięki temu powody do radości miały nie tylko osoby spłacające kredyty (stopa procentowa

ma bowiem bezpośredni wpływ na wysokość oprocentowania kredytu, a w związku z tym także w sposób pośredni na wysokość raty), ale również te, które o kredyt ubiegały się w roku 2014 – bo liczenie zdolności kredytowej było dla nich bardziej korzystne.

Zgodnie z przewidywaniami ekspertów rynku kredytowego, dużego znaczenia w procesie podejmowania decyzji przez klientów nie miało również wprowadzenie od stycznia 2014 r. wymaganego 5-procentowego wkładu własnego. Wynika to przede wszystkim z faktu, że wkład własny na poziomie 5 proc. okazał się kwotą, która pozostawała w zasięgu ręki większości kredytobiorców. Z kolei perspektywa 10-procentowego obowiązkowego wkładu własnego mogła przyspieszać decyzje o zaciągnięciu kredytu jeszcze w 2014 r. przez osoby, które nie posiadają oszczędności na jego pokrycie.

Ze względu na ograniczoną ofertę mieszkań kwalifikujących się do programu „Mieszkanie dla Młodych” nie może dziwić fakt, że nie odegrał on pierwszoplanowej roli na stołecznym rynku nieruchomości. Choć Warszawa znalazła się w czołówce miast, jeżeli chodzi o liczbę złożonych wniosków, to biorąc pod uwagę fakt, że jest to największy rynek w kraju, statystyki te pozostawiają wiele do życzenia. Niemniej jednak nie ulega wątpliwości, że mobilizacja ze strony osób, którym zależało na zakupie mieszkania minimum z 10-procentową dopłatą, pozytywnie wpłynęła na rynek nieruchomości.

W 2014 r. do najpopularniejszych obszarów stolicy należały dzielnice położone centralnie: Śródmieście, Mokotów, Wilanów, Wola. To dowód na to, że dla sporej części kupujących cena często nie jest czynnikiem decydującym o zakupie lokalu. Najbardziej popularne wśród nabywców obszary należą bowiem do rejonów, w których średnie ceny ofertowe nowych mieszkań były w ubiegłym roku najwyższe.

Rok 2014 zarówno analitycy rynku pierwotnego, jak i deweloperzy oraz klienci uznają z pewnością za najlepszy od czasu kryzysu finansowego. Rekordowej liczbie sprzedanych mieszkań towarzyszył z jednej strony spadek dostępnych mieszkań oferowanych w inwestycjach zakończonych, z drugiej zaś rozpoczęcie wielu nowych projektów, których zakończenie planowane jest w latach 2015-2016 lub nawet później. Jak zwykle miastami dominującymi w dziedzinie deweloperskiego budownictwa mieszkaniowego pozostają Warszawa i Kraków. U podstaw wzrostu sprzedaży mieszkań w 2014 r. leży przede wszystkim najniższy dotychczas poziom stóp procentowych NBP, który z pewnością motywuje do lokowania części oszczędności w zakup mieszkań na użytek własny oraz pod wynajem.

Prognozując rynek pierwotny w 2015 r., to stronę podażową z pewnością zabezpieczają inwestycje już rozpoczęte oraz będące aktualnie w przygotowaniu. Należy jednak uwzględnić fakt, że tylko nieliczne z nich mają już zabezpieczone finansowanie z emisji obligacji lub kredytów inwestycyjnych. Chociaż prognozy stóp procentowych sprzyjają używaniu tych dźwigni finansowych, to wcale nie musi oznaczać, że proces finansowania wszystkich inwestycji przebiegać będzie zgodnie z oczekiwaniami inwestorów mieszkaniowych.

Tytus Misiak

Prezes Stowarzyszenia
Budowniczych Domów i Mieszkań

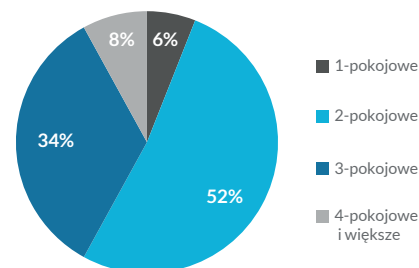
Sytuacja na rynku mieszkaniowym w Warszawie

Rok 2014 na rynku nowych mieszkań w Warszawie to okres stabilnego kształtowania się cen i systematycznego przyrostu nowej oferty. Przeciętny poziom ceny ofertowej na rynku pierwotnym w ubiegłym roku wahał się w granicach 7200-7500 zł. Jednak po uwzględnieniu wahań sezonowych okazuje się, że trend cenowy na warszawskim rynku pierwotnym był w ostatnich czterech kwartałach stosunkowo stabilny. Od początku roku zwiększała się w Warszawie liczba oferowanych do sprzedaży mieszkań. Oznacza to, że działający w stolicy deweloperzy odbudowują podaż z poprzednich lat. W ostatnim czasie na rynku powiększyła się luka podażowa, ze względu na wyhamowanie przez deweloperów realizacji części inwestycji. Dziś inwestorzy starają się funkcjonować znacznie ostrożniej niż w latach przed kryzysem finansowym, starannie analizując możliwości finansowe klientów oraz skalę faktycznego popytu. Efektem tego jest wprowadzanie nowych inwestycji w znacznie wolniejszym tempie niż w przeszłości. Należy jednak podkreślić, że większość obecnie funkcjonujących na rynku deweloperów to firmy z wieloletnim doświadczeniem, które oparły się negatywnym skutkom kryzysu. Jednocześnie zmniejszyła się liczba „okazjonalnych” firm deweloperskich. Dzięki temu sytuacja na rynku mieszkaniowym z punktu widzenia klienta jest znacznie bardziej przejrzysta. Popyt na nowe mieszkania w Warszawie utrzymywał się w poprzednim roku na stabilnym poziomie. Największym zainteresowaniem cieszyły się mieszkania dwu- i trzypokojowe o powierzchni 50-60 mkw. Tego typu lokali na rynku pojawia się coraz więcej, ponieważ deweloperzy lepiej niż w poprzednich latach dopasowują ofertę do faktycznego zapotrzebowania. Do najpopularniejszych dzielnic z perspektywy osób kupujących mieszkania na rynku pierwotnym należały: Śródmieście, Mokotów, Wilanów, Wola. Jednocześnie warto podkreślić, że są to rejony, które należą do najdroższych w mieście. Za

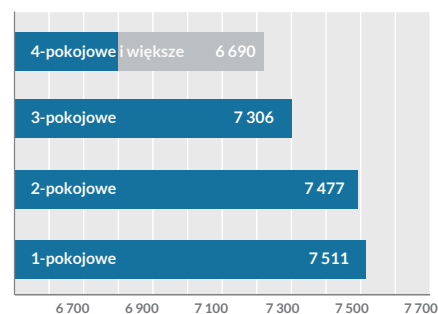
mieszkanie położone w dzielnicy Śródmieście kupujący musiał w poprzednim roku zapłacić często ponad 12 tys. zł/mkw. Lokale mieszkalne zlokalizowane na Mokotowie oferowane były z kolei w cenach 8200-8400 zł/mkw. Znacznie tańsze mieszkania klienci mogli znaleźć po wschodniej stronie Wisły. Za lokal w tych rejonach trzeba było zapłacić 6000-6500 zł/mkw. Natomiast zakup mieszkania położonego w dzielnicy Białołęka to koszt ok. 6200 zł/mkw. Do zdecydowanie najtańszych należały dzielnice peryferyjne. Na obszarze dzielnicy Wawer można było w ubiegłym roku znaleźć mieszkania, których ceny bardzo często nie przekraczały 6000 zł/mkw. W tych rejonach również położonych było najwięcej lokali kwalifikujących się do programu „Mieszkanie dla Młodych”.

Do najdroższych mieszkań w ofercie należały w 2014 r. mieszkania jedno- oraz czteropokojowe i większe. Przeciętny koszt nabycia warszawskiej kawalerki wyniósł w analizowanym okresie 7511 zł/mkw. Aż 7690 zł/mkw. natomiast wyniósł koszt zakupu mieszkania z grupy lokali największych. Obserwowana tendencja cenowa wiąże się ze specyfiką tej grupy mieszkań. Najczęściej są to ekskluzywnie wyposażone apartamenty, usytuowane w najbardziej atrakcyjnych częściach budynków. Warto zwrócić jednak uwagę, że mieszkań tego typu jest w ofercie rynkowej niewiele (8 proc.). Wynika to z faktu, że tylko nieliczna grupa klientów jest w stanie pozwolić sobie na zakup mieszkania, którego cena całkowita niejednokrotnie osiąga prawie milion złotych. Największą podaż odnotowuje się w grupie mieszkań dwupokojowych, które stanowią ponad 50 proc. oferty rynkowej. Spory odsetek stanowią również lokale trzypokojowe (34 proc.). Co ciekawe, stosunkowo niewielki udział w ofercie miały w 2014 r. mieszkania jednopokojowe. Tylko 6 proc. ogólnej oferty stanowiły kawalerki przeznaczone do sprzedaży. Rynek nowych mieszkań w Warsza-

wie jest w obecnej chwili w dużej mierze zrównoważony. Odnotowuje się stały popyt ze strony klientów, który w zupełności zaspokoją deweloperzy. Na rynku występuje co prawda luka podażowa, jednak ostatnie miesiące wskazują na systematyczny przyrost nowej oferty. Zwiększa się również liczba rozpoczynanych inwestycji. Można tym samym wnioskować, że niedobór podaży powinien się w kolejnych kwartałach zmniejszać, a wielkość oferty będzie lepiej dopasowana do faktycznego zapotrzebowania. Ograniczona podaż oraz wprowadzenie na rynek programu „Mieszkanie dla Młodych” skutecznie wyhamowały odnotowywane spadki. W atrakcyjnych lokalizacjach Warszawy ceny mieszkań wzrosły. Trudno jednak stwierdzić, że na rynek powrócił odczuwalny dla klientów trend wzrostowy. Tego typu tendencje będą jednak występowały, szczególnie w przypadku najlepiej zlokalizowanych nieruchomości.



Podaż mieszkań w Warszawie ze względu na liczbę pokoi



Średnia cena (za mkw.) w Warszawie ze względu na liczbę pokoi

„Mieszkanie dla Młodych”

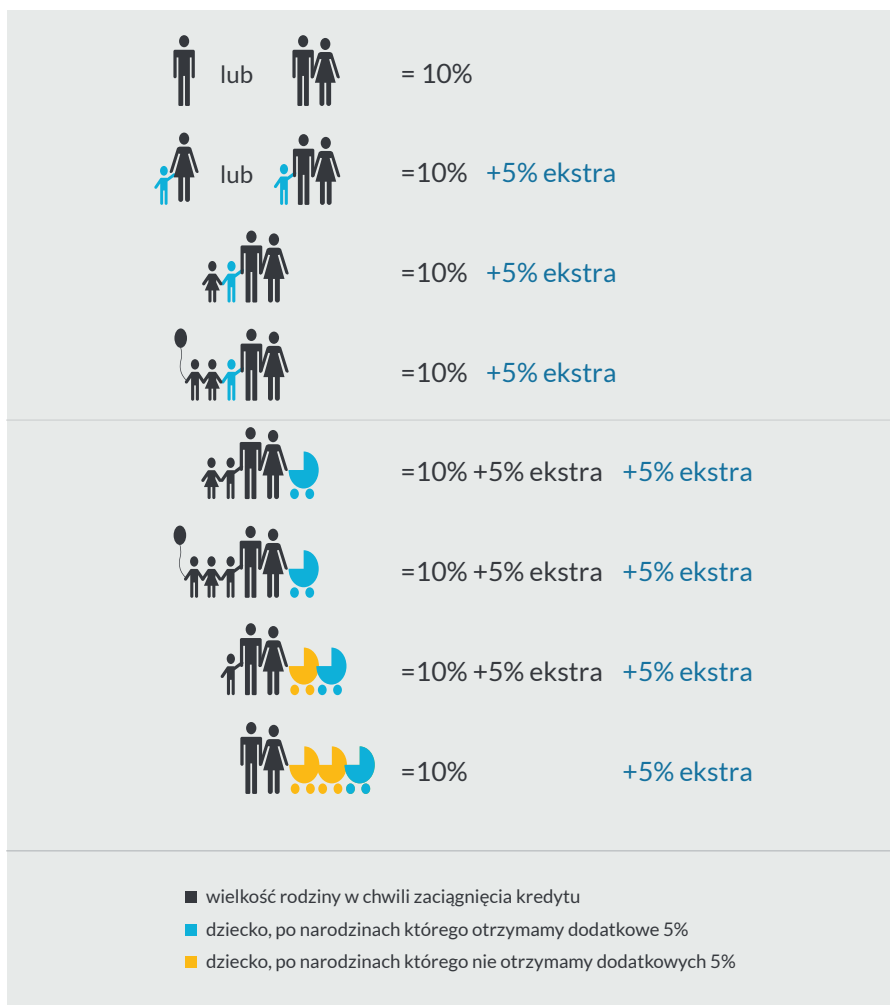
1943 wnioski złożone w ramach programu „Mieszkanie dla Młodych” w Warszawie – to bilans pierwszego roku funkcjonowania rządowej pomocy w stolicy. Z jednej strony jest to wynik, który czyni Warszawę liderem wśród wszystkich miast wojewódzkich, jeżeli chodzi o liczbę beneficjentów programu, z drugiej natomiast, gdy weźmiemy pod uwagę wielkość stołecznego rynku nieruchomości, okazuje się, że nie należy tego wyniku rozpatrywać w kategoriach sukcesu. Wynika to przede wszystkim z założeń programu, które, zwłaszcza w dużych ośrodkach miejskich, nie mają przełożenia na rzeczywistą sytuację na rynku nowych mieszkań.

Ogólne zasady programu „Mieszkanie dla Młodych”

Program dedykowany jest ludziom młodym (małżeństwom, osobom samotnie wychowującym dzieci oraz singlom do 35. roku życia), które na zakup swojego pierwszego mieszkania (bądź domu) z rynku pierwotnego zaciągają kredyt na minimum 15 lat w wysokości przynajmniej 50 proc. wartości nieruchomości.

Całkowita powierzchnia mieszkania, które kwalifikuje się do dopłaty, nie może przekraczać 75 mkw., a domu – 100 mkw. Przy czym dopłata udzielana będzie w obu przypadkach maksymalnie do 50 mkw. Warto podkreślić, że gdy beneficjentem programu jest rodzina z trójką dzieci, metraż nieruchomości objętej programem wzrasta o 10 mkw., czyli do 85 mkw. w przypadku mieszkania i 110 mkw. w przypadku domu jednorodzinnego (tu również wysokość dopłaty liczona będzie dla 50 mkw.).

Do programu kwalifikują się tylko mieszkania, których cena za metr kwadratowy nie przekracza określonego limitu: iloczynu współczynnika 1,1 i średniego (z dwóch okresów) wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 mkw., obowiązującego w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie.



Średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 mkw. w I kw. 2015 r. w Warszawie wynosi 5984,68 zł/mkw.

Limit cenowy mieszkań kwalifikujących się do programu w Warszawie w I kw. 2015 r. wynosi 6583,14 zł/mkw.

Podstawowa kwota dofinansowania w programie (10 proc.) liczona jest według wzoru:

$$(\text{średni wskaźnik} \times 50 \text{ mkw.}) \times 10 \text{ proc.}$$

Wzór ten wykorzystuje się w przypadku mieszkań o powierzchni 50 mkw. lub większych. Gdy lokal będzie miał powierzchnię mniejszą niż 50 mkw., kwota dofinansowania będzie liczona według wzoru:

$$(\text{średni wskaźnik} \times \text{powierzchnia mieszkania}) \times 10 \text{ proc.}$$

Podstawowa kwota dofinansowania dla beneficjentów, którzy w chwili składania wniosku posiadają przynajmniej jedno dziecko, wyniesie natomiast 15 proc. i będzie liczona, dla mieszkań 50-metrowych oraz większych, według wzoru:

$$(\text{średni wskaźnik} \times 50 \text{ mkw.}) \times 15 \text{ proc.}$$

Z kolei dla mieszkań, których wielkość nie przekroczy 50 mkw., według wzoru:

$$(\text{średni wskaźnik} \times \text{powierzchnia mieszkania}) \times 15 \text{ proc.}$$

Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 mkw. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych to wartość ustalana co pół roku przez każdego wojewodę osobno dla miasta będącego siedzibą województwa i osobno dla pozostałych gmin.

Jaki będzie rok 2015?

Rok 2014, który okazał się wyjątkowo dobry dla rynku nieruchomości, rozbudził apetyty przedstawicieli branży na przyszłość. Deweloperzy, którzy w ostatnim roku wprowadzili na rynek sporo nowych inwestycji, liczą zapewne na to, że w 2015 r. utrzymają wysoką sprzedaż mieszkań, a w związku z tym na pewno nie będą chętni do negocjacji cen. Nie jest to dobra informacja dla klientów, którzy, planując zakup nieruchomości, nie mogą liczyć na obniżki cen mieszkań z rynku pierwotnego. Te bowiem pozostaną na stabilnym poziomie, a jeżeli mamy spodziewać się jakichkolwiek zmian, to z dużym prawdopodobieństwem okażą się nimi delikatne tendencje wzrostowe, przede wszystkim w segmencie luksusowych apartamentów położonych w inwestycjach z tzw. najwyższej półki. Odwlekanie decyzji zakupowej nie będzie więc miało uzasadnienia. Z pewnością jednak klienci mogą spodziewać się działań deweloperów w celu wprowadzenia na rynek inwestycji spełniających wymagania (przede wszystkim cenowe) programu „Mieszkanie dla Młodych”.

Zastanawiając się nad tym, co przyniesie rok 2015, warto wziąć pod uwagę dane Głównego Urzędu Statystycznego. Przede wszystkim te dotyczące liczby uzyskanych pozwoleń na budowę. Ich analiza pozwala twierdzić, że podaż nowych inwestycji będzie utrzymywać się na wysokim poziomie. W 2014 r. deweloperzy otrzymali bowiem pozwolenia na budowę 77 489 mieszkań, czyli o 38,3 proc. więcej niż w 2013 r. Optymistyczne są również informacje dotyczące liczby

rozpoczętych przez deweloperów budów: z danych Głównego Urzędu Statystycznego wynika, że tylko w grudniu 2014 r. firmy budujące mieszkania rozpoczęły realizowanie 5,4 tys. lokali. Co ciekawe, rok wcześniej wynik ten był o 3,1 tys. mieszkań mniejszy.

Na decyzje osób planujących zaciągnięcie kredytu i zakup mieszkania w 2015 r. bardzo duży wpływ będzie miała sytuacja na rynku kredytowym. Jednym z najbardziej istotnych jest fakt, że przed kredytobiorcami wraz z początkiem 2015 r. pojawiło się kolejne wyzwanie. Mianowicie, zgodnie z nowelizacją Rekomendacji S, która obowiązuje od stycznia 2014 r., wymagany wkład własny od początku tego roku wynosi 10 proc. To zmiana, która może z jednej strony utrudnić sporej części kredytobiorców ubieganie się o kredyt, a z drugiej zmobilizować do działania, wszak od roku 2016 wymagana kwota wkładu własnego będzie jeszcze wyższa (osiągnie 15 proc.). Biorąc pod uwagę fakt, że dopłata w ramach programu „Mieszkanie dla Młodych” jest formą dofinansowania wkładu własnego kredytobiorcy, w roku 2015 wzrośnie znaczenie rządowego wsparcia. Szczególnie wśród osób nieposiadających wystarczających oszczędności. Aby program mógł być faktycznym stymulatorem rynku, konieczne jest jednak dokonanie zmian w jego założeniach. Na takie decyzje z nadzieją spoglądają więc nie tylko kupujący mieszkania, ale także deweloperzy. Jeżeli zapowiadane modyfikacje zostaną wprowadzone, pojawi się realna szansa na zwiększenie

dostępności mieszkań kwalifikujących się do programu.

W 2015 r. kredytobiorcy będą mogli w dalszym ciągu czerpać korzyści wynikające z utrzymywania przez Radę Polityki Pieniężnej stóp procentowych na rekordowo niskim poziomie. Aktualna sytuacja gospodarcza kraju nie daje powodów do tego, aby w najbliższym czasie spodziewać się podwyżek stóp procentowych. Wręcz przeciwnie – RPP nie wyklucza dalszego dostosowania polityki pieniężnej.

Nie sadzę, aby przyszłoroczny wzrost wymaganego wkładu własnego klienta sięgający minimum 10 proc., narzucony przez Komisję Nadzoru Finansowego w konsekwencji wprowadzenia Rekomendacji S, znacząco wpłynął na zdolności kredytowe potencjalnych kupujących. Trzeba pamiętać, że Rekomendacja ta nie obejmuje osób zaciągających zobowiązanie w programie „Mieszkanie dla Młodych”, a to właśnie młodzi mogliby mieć największy problem z przedstawieniem znacznych oszczędności. Liczymy, że rząd podejmie wyzwanie i nastąpi konieczna nowelizacja „Mieszkania dla Młodych”, aby jego dostępność stała się faktyczna, a nie pozorna.

Mirosław Półtorak
Wiceprezes Oddziału PZFD we Wrocławiu

■ [czytaj więcej na portalu KRN.pl](http://www.krn.pl)

REKLAMA



BILION RABATÓW
DLA NABYWCÓW MIESZKAŃ I PROJEKTÓW DOMÓW
Z PORTALEM **KRN.pl** ORAZ **kreoDOM.pl**

SZCZEGÓŁY NA **WWW.TERAPROFIT.PL**

KRN TERAPROFIT
kreodom.pl

Szukaj mieszkania na **KRN.pl**

Wybrane oferty prezentowane na portalu:

Bouygues Immobilier

POLSKA
Otwieramy drzwi marzeniom

Biuro Sprzedaży
ul. Batalionów Chłopskich 77, Bemowo
tel. 800 123 123
www.bi-polska.pl

- Accent Vert

MURAPOL S.A.
ogólnopolski deweloper mieszkaniowy

Murapol Spółka Akcyjna
03-287 Warszawa, ul. Leona Berensona 12
tel. (22) 814 20 95
www.murapol.pl

- Osiedle Cztery Pory Roku
III etap w Warszawie
- Królewskie Ogrody

PROFBUD-WILANÓW
sp. z o.o.

PROFBUD-WILANÓW Sp z o.o.
01-479 Warszawa, ul. Łazurowa 183/87
tel. 506 107 770
www.profbud.info

- Osiedle ESKADRA

ATELIER ŻOLIBORZ

Atelier Żoliborz Sp. z o.o.
01-756 Warszawa, ul. Przasnyska 7
tel. 724 000 900, (22) 425 85 85
www.atelierzoliborz.pl

- Atelier Żoliborz

OSIEDLE MŁODYCH

OSIEDLE MŁODYCH Sp. z o.o.
04-052 Warszawa, ul. Grenadierów 21
tel. (22) 517 89 03, 512 602 758
www.osiedle-mlodych.waw.pl

- Osiedle Campo Verde

SM Osiedle Młodych

SM Osiedle Młodych
04-052 Warszawa, ul. Grenadierów 21
tel. (22) 517 89 03, 512 602 758
www.osiedle-mlodych.pl

- Budynek mieszkalny przy
ul. Chodakowskiej 24
- Osiedle Begonii

JK ZAWIMEX
DEVELOPMENT P.R.B.

J.K Zawimex Development
03-966 Warszawa, ul. Afrykańska 10/47
tel. (22) 813 29 53, 512 390 373
www.zawimexdevelopment.pl

- Narwik 1b

RSM PRAGA

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Praga”
03-748 Warszawa, ul. Białostocka 11
tel. (22) 517 20 02, 517 20 08
www.rsmpraga.pl

- Zespół Mieszkaniowy
„Marki”

KRN.pl to jeden z największych i najdłużej działających na rynku portali nieruchomościowych w Polsce. Znaleźć można na nim prezentacje ponad 800 tys. ofert mieszkaniowych deweloperów, biur pośrednictwa i osób prywatnych z całego kraju. Dodatkowo wzbogacone są one o najświeższe informacje z rynku nieruchomości, artykuły branżowe, kompleksowe raporty oraz porady doświadczonych prawników.

