

Olsztyn - inwestycje



Duża podaż mieszkań na rynku wtórnym spowodowała, że klienci coraz rozważniej podejmują decyzję o wyborze mieszkania. Wydłuża się czas poszukiwań mieszkania oraz czas ekspozycji ofert na rynku. Nowym zjawiskiem jest znaczny spadek zainteresowania zakupem mieszkań wybudowanych w budynkach z wielkiej płyty.

- Ceny na rynku pierwotnym i wtórnym zaczęły się wyrównywać. Klienci w największym stopniu są zainteresowani mieszkaniami z rynku pierwotnego, mówi Joanna Plenis, dyrektor olsztyńskiego oddziału biura nieruchomości Metrohouse. – W przypadku rynku wtórnego największym zainteresowaniem cieszą się mieszkania zbudowane w ostatnich kilku latach, dodaje Joanna Plenis. Przyczyna takiego stanu rzeczy jest łatwa do przewidzenia. Klienci zaciągający kredyt na 30 i więcej lat chcą, by zakupione mieszkanie nie było narażone na dużą utratę wartości w czasie.

- Budynki z wielkiej płyty, choć coraz częściej poddawane remontom i rewitalizacji, będą z roku na rok coraz droższe w eksploatacji, twierdzi Marcin Jańczuk z Metrohouse. Także niska energooszczędność takich budynków w dobie certyfikatów energetycznych może stanowić barierę przy sprzedaży. W dobie wzrostu cen energii elektrycznej i gazu certyfikaty energetyczne będą odgrywać coraz większą rolę w obrocie nieruchomościami.

Ceny mieszkań położonych w budynkach z wielkiej płyty znajdują się obecnie w fazie korekty. Największy ich wybór (47%) znajduje się w przedziale cenowym 4.501-5.000 PLN za m kw. Poniżej granicy 4.000 PLN za m kw. w ofercie jest tylko co dziesiątego tego typu mieszkanie. Co ósme mieszkanie na rynku pojawia się w ofercie w cenie wyższej niż 5.001 PLN za m kw. Ceny podawane w ofertach nie są jednak dokładnym odzwierciedleniem sytuacji rynkowej, ponieważ dość duża jest różnica pomiędzy ceną ofertową a transakcyjną, która jest uzyskiwana ostatecznie w momencie transakcji. Obecnie notowane są już transakcje, gdzie cena transakcyjna jest nawet o kilkanaście procent niższa od pierwszej ceny ofertowej. Zwykle różnica ta nie przekracza 5%.

Obecne korekty cen mieszkań z wielkiej płyty powinny pogłębić się jesienią, kiedy na rynku pojawi się wyższa podaż mieszkań. Dzięki temu jest nadzieja, że powrócą one do poziomu 3.500 – 4.500 PLN za m kw., który jest adekwatny do standardu tego typu oferty.

Komentarz: Marcin Jańczuk, Metrohouse S.A.

Spadek

zainteresowania mieszkaniem w budynkach z tzw. „wielkiej płyty” nie jest zaskoczeniem w sytuacji, gdy na rynku w podobnej cenie znajdują się nowe mieszkania od dewelopera. Przy obecnych wysokich oczekiwaniach cenowych właścicieli tego typu mieszkań zmniejsza się grupa klientów zainteresowanych zamieszkaniem w typowych blokowiskach. Projektowane na 35-40 lat budynki zbliżają się niejednokrotnie do skraju swojego technicznego zużycia. Rewitalizacja i remonty przyczyniają się do poprawy ich kondycji technicznej, jednak z roku na rok koszty eksploatacyjne zwiększają się, co znajduje odzwierciedlenie w zwiększających się stawkach funduszu remontowego. Czarne scenariusze mówiące o samoistnym przekształceniu się budynków z wielkiej płyty w slumsy raczej nie mają szans na rychłe spełnienie, jednakże nieuniknione będzie pogłębianie się różnicy pomiędzy standardem mieszkań w wielkiej płycie a budynkami budowanymi w nowej technologii. Przewidujemy, że obecne ceny wielkiej płyty będą podlegać dalszym korektom.