

Rynek pierwotny - wyższe ceny

W przyszłym roku możemy spodziewać się realnego wzrostu cen nowych mieszkań ze względu na malejącą liczbę inwestycji.

Analitycy rynku obliczają, że w największych polskich miastach do kupienia jest ok. 30 tys. nowych mieszkań, z czego w Warszawie, ok. 11 tys. lokali. W II kw. 2009 r. było ich w stolicy 13,2 tys., a pod koniec ubiegłego roku – 16,8 tys. Nowo wybudowanych mieszkań ubywa.

Ostatnie wyliczenia GUS wskazują na dalszy spadek aktywności inwestorów, jeśli chodzi o realizację nowych inwestycji mieszkaniowych. W ciągu dziesięciu miesięcy br. w kraju rozpoczęto budowę ponad 124 tys. co wskazuje na ok. 22 proc. spadek w porównaniu z analogicznym okresem ub. roku. Liczba wydanych pozwoleń na budowę zmniejszyła się natomiast w porównaniu z okresem styczeń-październik ur. o ponad 24 proc. W przypadku samych deweloperów, w ciągu dziesięciu miesięcy br. firmy rozpoczęły budowę ponad 35 tys. mieszkań, co oznacza prawie o 48 proc. mniej niż w 2008 r. Spadła również liczba mieszkań, na których budowę uzyskali oni pozwolenie o niemal 40 proc.

Istotną sprawą jest fakt, że w wielu przypadkach rozpoczęcie inwestycji przez firmy deweloperskie ma charakter wyłącznie formalny, czysto teoretyczny. Projekty są też mocno ograniczane w porównaniu z pierwotnymi założeniami. Znaczna część inwestycji rozpoczynanych w tym roku to inwestycje największych spółek, które dysponują gruntami i gotówką.

Malejąca podaż a ceny

Mieszkania od dawna już nie tanieją, a nawet w niektórych miastach zaczęły od kilku miesięcy wykazywać tendencje wzrostowe. Stabilizacja stawek to fakt. Dzisiaj należy zastanawiać się raczej, o ile mogą wzrosnąć ceny, niż czy możemy jeszcze liczyć na obniżki.

*- Ponieważ powstaje niewiele nowych inwestycji, na rynku pierwotnym zmniejsza się podaż i wkrótce nie będzie dużego wyboru mieszkań. Deweloperzy, którzy rozpoczną nowe projekty przyciągną kupujących samym faktem realizacji inwestycji. Ceny szczególnie tych najatrakcyjniejszych małych, jedno-, dwupokojowych mieszkań w przygotowywanych projektach prawdopodobnie w przyszłym roku pójdą w górę. Z tego względu wprowadziliśmy umowy rezerwacyjne na lokale budowane w kolejnym etapie osiedla Alpha, które zagwarantują naszym klientom niezmiennosć stawek w przyszłym roku. - **Teresa Witkowska**, dyrektor sprzedaży w **RED Real Estate Development**.*

Na rynku zaczynają dominować mieszkania z bliskim terminem ukończenia. W Warszawie mieszkań planowanych do oddania w 2009-2010 roku jest aż 88 proc. Z obliczeń firmy Reas wynika, że od początku roku do września wprowadzono na stołeczny rynek zaledwie ok. 2,5 tys. lokali. Drastycznie spada liczba rozpoczynanych inwestycji. Kiedy zaś obniży się podaż, cena metra kwadratowego zacznie rosnąć. Nie będzie to wzrost podobny do tego z czasu hossy, ale nowe mieszkania podrożeją. Szczególnie te najpopularniejsze, małe, jedno-, dwupokojowe.