

**OBROT NIERUCHOMOŚCIAMI** Deweloperzy zachęcają bonusami do zakupów

# Realne ceny mieszkań w dużych miastach spadają

**Niektórzy eksperci uważają, że ceny mieszkań w dużych miastach rosną tylko na papierze. Do ofert deweloperzy dołączają coraz częściej wycieczki i nowe samochody.**

**MARCIN MENDELBAUM**

gp@infor.pl

W Łodzi ceny mieszkań są nominalnie niższe. W porównaniu z majem cena jednego mkw. spadła o ponad 1 proc., a w porównaniu z ostatnim kwartałem 2007 r. aż o 5 proc. Oprócz Łodzi metr kwadratowy lokalu staniał w Trójmieście – o 3 proc. w porównaniu z kwietniem – i o 1 proc. w porównaniu z ostatnim kwartałem 2007 r.

Natomiast w innych dużych miastach zanotowano wzrost cen mieszkań. Najbardziej od końca ubiegłego roku mieszkania zdrożały we Wrocławiu – o 11 proc., zaś w Poznaniu zdrożały o ponad 5 proc. w stosunku do kwietnia.

Jednak niezależny doradca rynku nieruchomości, Tomasz Błęszyński, uważa, że realne ceny mieszkań spadają wszędzie, a nie tylko w Łodzi.

– Wielu deweloperów, by zachęcić klientów do zakupu, proponuje tzw. bonusy. Czasami, by przekonać do swojej oferty, nie wystarczy już zagraniczna wycieczka dla całej rodziny. Niektórzy sprzedawcy do mieszkania dołą-

czają nawet samochody – dodaje Błęszyński, i dlatego cena mieszkania staje się faktycznie niższa.

Nadal najwięcej płacimy za 1 mkw. nowego mieszkania w Warszawie. Średnia cena w maju wynosiła 9246 zł i przez miesiąc wzrosła o blisko 1 proc. Natomiast Katowice spośród siedmiu największych polskich miast nie zajmują już ostatniego miejsca, jak to było na koniec 2007 roku. Blisko 5-proc. wzrost cen spowodował, że 1 mkw. kosztuje tam już 6308 zł, podczas gdy w Łodzi – 5981 zł – wynika z przygotowanego przez redNet Consulting wycieczki. W ciągu ostatniego roku w Katowicach mieszkania zdrożały o 29 proc. Był to największy skok cenowy spośród dużych polskich miast.

## Trzeba się targować

Z deweloperami warto się targować. Dzięki dobrym negocjacjom możliwa jest nawet 15-proc. obniżka, m.in. w Trójmieście i Warszawie. Najmniej utargować można było w Katowicach, bo deweloperzy proponowali tam 1-proc. rabat. Z raportu redNet Consulting wynika jednak, że budowniczowie nie zamierzają tanio sprzedawać mieszkań.

– Ceny lokali aktualnie wprowadzanych na rynek są nawet o 22 proc. wyższe niż sprzedanych w ostatnich

trzech miesiącach w Warszawie, Trójmieście i Wrocławiu. Tylko w Krakowie i Katowicach różnice są mniejsze – mówi prezes redNet Consulting, Robert Chojnacki. Wynikają one z optymizmu firm deweloperskich, które kupowały działki budowlane w czasach prosperity, mając nadzieję na niekończące się wzrosty cen.

– Założenia te w bolesny sposób korygują teraz klienci. Nie jest prawdą, że kupują tylko tanie mieszkania albo jedynie w tanich dzielnicach. Nabywcy nie chcą przewartościowanych mieszkań, niezależnie od tego, w jakiej dzielnicy są położone – 5981 zł. Kupujący są w stanie zapłacić dużo więcej za rozsądnie wyceńnione mieszkania w dobrych lokalizacjach – dodaje prezes Chojnacki.

Wyniki badań redNet Consulting pokazują, że Polacy najchętniej kupują mieszkania dwu- i trzypokojowe.

– Takich na rynku jest najwięcej, łącznie ok. 70 proc. – mówi Robert Chojnacki. Jedynie co dziesiąte kupowane mieszkanie ma zaledwie jeden pokój. Podobny odsetek dotyczy również lokali czteropokojowych i większych.

– Ten rok pokaże czy deweloperzy będą w stanie utrzymać obecne ceny, czy też skapitulują i dzięki temu zyskają klienci – zastanawia się niezależny doradca rynku nieruchomości, Tomasz Błęszyński.

## Mieszkanie dostępne od zaraz

2008 rok będzie rokiem kupujących, którzy mogą przebierać w ofertach. Wzrasta liczba mieszkań, do których można wprowadzić się od zaraz. We Wrocławiu 18 na 100 lokali było w maju dostępnych natychmiast. Na początku roku stanowiły one 7,7 proc., podczas gdy w okresie boomu w 2006 roku zaledwie 0,4 proc. Najmniej gotowych mieszkań



**Zdaniem niezależnego eksperta rynku nieruchomości TOMASZA BŁĘSZYŃSKIEGO w przyszłym roku nowe mieszkania mogą stanąć nawet o 10–15 proc.**

dostępnych w ofercie w maju zanotowano w Poznaniu, bo 7,7 proc.

Skraca się czas oczekiwania na odbiór mieszkania. Ze statystyk redNet Consulting wynika, że wynosi on od 245 dni we Wrocławiu do 435 dni w Trójmieście. Są to wyniki o wiele lepsze niż w latach 2006–2007. Wówczas trzeba było czekać od 400 do 634 dni w Trójmieście. W 2005 roku okres oczekiwania na klucze był krótszy niż 150 dni.

Gwałtownie spada również odsetek mieszkań, które znalazły już swoich nabywców, mimo że nadal są w budowie. Zaledwie połowa z oferowanych lokali w budowie w Krakowie i Poznaniu znalazła już nabywców, a w Trójmieście tylko co czwarte budowane mieszkanie jest jeszcze wolne.

Tomasz Błęszyński przewiduje, że jeśli bonusy nie przekonają klientów do zakupu nowych mieszkań, to w przyszłym roku dojdzie do korekty cen nawet o 10–15 proc. ■

## ŚREDNIE CENY METRA KWADRATOWEGO NOWEGO MIESZKANIA

Miasto	Kwiecień 2008	Maj 2008	Zmiana maj 2008/kwiecień 2008
Katowice	6018 zł	6308 zł	4,81 proc.
Kraków	7852 zł	8119 zł	3,41 proc.
Łódź	6057 zł	5981 zł	-1,25 proc.
Poznań	7523 zł	7919 zł	5,26 proc.
Trójmiasto	7365 zł	7657 zł	3,97 proc.
Warszawa	9160 zł	9246 zł	0,94 proc.
Wrocław	7797 zł	8204 zł	5,23 proc.