

Mieszkania Ceny są już tak niskie, że niższe nie będą?

Złe wieści wróżą koniec spadków



Główni konkurenci: Jarosław Szanajca, prezes Domu Development (z lewej), i Józef Wojciechowski, szef J.W. Construction, nie różnią się w ocenie sytuacji na rynku. FOT A.C.

O niemal 1/4 spadły średnio realne ceny mieszkań w II połowie 2008 r. W niektórych miastach obniżki sięgnęły 30 proc. – szacuje firma redNet Consulting. Szefowie największych deweloperów zarzekają się, że w ich przypadku były co najwyżej kilkunastoprocentowe. Drastyczne zniżki cen, w opinii badających i bada-

nych, zwiastują rychły koniec dalszych spadków. Firmy deweloperskie aż o 85 proc. ograniczyły bowiem podaż nowych projektów, a za kilka miesięcy na rynek mieszkaniowy zaczną wracać pieniądze ulokowane na bankowych lokatach. KMW

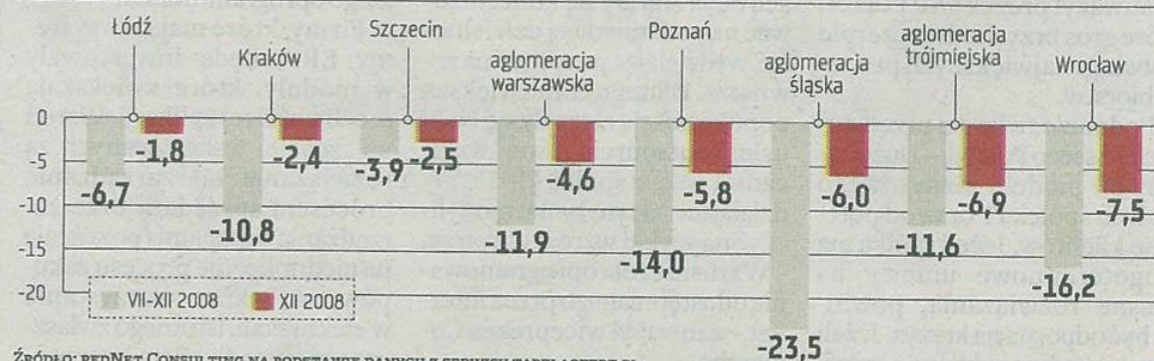
WIĘCEJ .05

Ceny mieszkań przestaną spadać?

Średnio o ponad 23 proc. spadły realne ceny mieszkań od lipca do grudnia ubiegłego roku – szacuje redNet Consulting i... zachęca do ich zakupu już w pierwszym kwartale tego roku

RYNEK MIESZKANIOWY W POLSCE

SPADEK ŚREDNIH CEN OFERTOWYCH OD LIPCA DO GRUDNIA I W SAMYM GRUDNIU 2008 R. (PROC.)



ŹRÓDŁO: redNet Consulting NA PODSTAWIE DANYCH Z SERWISU TABELAOFERT.PL

Krzysztof Woch

krzysztof.woch@parkiet.com

Szefowie czołowych firm deweloperskich z pewnym niedowierzaniem przyjęli zaprezentowane wczoraj wyniki badania firmy redNet Consulting, zdaniem której w II półroczu 2008 r. ceny ofertowe mieszkań na ośmiu największych rynkach Polski spadły średnio o 12,3 proc., a w samym grudniu – o 5,3 proc. Nawet sami badający mogli być zaskoczeni tymi rezultatami, wszak kilka miesięcy temu spodziewali się kilkuprocentowego spadku w II połowie 2008 r.

Ceny jak w 2006 roku

Realne obniżki cen są przy tym jeszcze większe, gdyż deweloperzy stosują różnego rodzaju promocje i gratisy, a także są otwarci na negocjacje cen. Według redNet Consulting, pod koniec grudnia klienci mogli stargować dodatkowo nawet 8–11 proc. ceny ofertowej. Realnie mieszkania potaniały więc średnio o ponad 23 proc. – Realne ceny znalazły się więc na poziomie z 2006 r. – wskazuje Robert Chojnacki, prezes redNet Consulting.

Do wyników badania sceptycznie podchodzi Józef Wojciechowski, szef rady nadzor-

czej J.W. Construction. – Nie wyobrażam sobie, aby tak drastyczne spadki cen miały miejsce w przypadku dużych deweloperów. W naszym przypadku było to co najwyżej 12–15 proc. – komentuje.

Wtórkuje mu Jarosław Szanajca, prezes Domu Development. – Pamiętajmy, że mamy co prawda do czynienia z istotnym spadkiem cen, ale przy bardzo małym wolumenie sprzedaży. W IV kwartale 2008 r. na rynku warszawskim sprzedano zaledwie około 700 mieszkań – wskazuje. Dla porównania, w całym 2007 r. w Warszawie oddano około 16 tys. lokali. – Liczba sprzedanych przez nas mieszkań w grudniu 2008 r. była o 85 proc. niższa niż rok wcześniej – potwierdza załamanie sprzedaży Wojciech Okoński, prezes Robygu Development.

Szef redNet Consulting i przedstawiciele deweloperów zgodnie wskazują, że pieniądze z rynku mieszkaniowego odpłynęły do banków. Ci nie tylko przykręcili kurek z kredytami hipotecznymi, lecz również proponowali wysoko oprocentowane lokaty. – Klienci deweloperów zachowali się racjonalnie: w obliczu oczekiwanych spadków cen mieszkań powierzyli pieniądze bankom, które

gwarantowały im dość wysokie zyski – tłumaczy Robert Chojnacki. – Ożywienie rynku mieszkaniowego może więc nastąpić w momencie, gdy zaczną na niego wracać pieniądze z lokat, przeważnie krótkoterminowych – przewiduje.

Niebawem koniec spadków?

Jego zdaniem, osoby myślące o zakupie mieszkania powinny się na to zdecydować już w I kwartale tego roku. – Obecnie mamy niski poziom cen oraz szeroki wybór mieszkań, co ułatwia negocjacje cenowe. Realne ceny nie będą już jednak spadać – uważa szef redNet Consulting. Skąd ten wniosek? Robert Chojnacki wskazuje, że większość deweloperów wstrzymała realizację praktycznie wszystkich nowych inwestycji. – Wstrzymanych zostało około 85 proc. projektów, które miały ruszyć w 2009 r. – szacuje. Dodaje, że w marcu potencjalny klient deweloperów może się już nie zdecydować na założenie kolejnej lokaty. Ich atrakcyjność będzie bowiem maleć wraz z przewidywanym spadkiem stóp procentowych, a za kilka miesięcy oferta dostępnych mieszkań, wskutek ograniczonej podaży nowych projektów, może być już znacznie węższa.