

Co z cenami - rosną czy spadają?

● Najnowsze dane za IV kwartał ub.r. wskazują na spadek cen, ale to może być efekt popularności MdM

● Zdaniem analityków, średnie ceny na rynku wtórnym rosną od trzech lat, MdM niewiele zmienił w Gdańsku

Trendy rynkowe okiem NBP

Alicja Charzyńska
redakcja@prasa.gda.pl

Z dużym poślizgiem NBP opublikował dane na temat miarodajnych, bo transakcyjnych, a nie ofertowych cen mieszkań, sprzedanych w IV kwartale 2015 r. W tym okresie przeciętny koszt metra kwadratowego zauważalnie spadł, co jednak - zdaniem analityków Expandera - nie może być odczytywane jako spadkowy trend. Wiele wskazuje bowiem na to, że to nie efekt obniżek, lecz sprzedaży dużej liczby tanich mieszkań, np. spełniających warunki programu MdM. Ich zdaniem, w rzeczywistości ceny w największych miastach powoli rosły już trzeci rok z rzędu. Na rynku pierwotnym w tych lokalizacjach są o 8,8 proc. wyższe niż pod koniec 2012 r.

Na pytanie o ceny nie ma łatwych odpowiedzi

Udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy ceny mieszkań rosną, czy spadają, wcale nie jest takie proste, jak może się wydawać.

- Dla uproszczenia założmy, że w pewnym mieście sprzedano dwa kilkuletnie mieszkania w cenie 4000 zł za m kw. i jedno stare, do remontu, w cenie 1000 zł za m kw. Przeciętny koszt metra kwadratowego wyniesie więc 3000 zł. W kolejnym miesiącu ceny są takie same, ale sprzedane zostało tylko jedno droższe mieszkanie i dwa stare. W takim przypadku średnia spadnie do 2000 zł za m kw., mimo że mieszkania sprzedawane były w dokładnie takich samych cenach jak przed miesiącem - dowodzi Jarośław Sadowski, główny analityk firmy Expander.

Podobna sytuacja zdarzyła się w IV kwartale 2015 r. np. w Warszawie, Opolu czy Krakowie. Według NBP, w Warszawie ceny transakcyjne na rynku wtórnym spadły aż o 4,5 proc. Jednak NBP publikuje również tzw. indeks hedoniczny, który pokazuje, jak zmieniały się ceny mieszkań o zbliżonym standardzie. Indeks ten wzrósł o 3,2 proc., co oznacza, że ceny tak naprawdę wzrosły, a nie spadły.

Powodem spadku średniej jest najprawdopodobniej zwiększona sprzedaż tanich mieszkań. W ostatnich miesiącach roku mogła się do niej przyczynić rosnąca popularność programu „Mieszkanie dla młodych”, do którego kwa-



► Osiedle 2 Potoki: deweloper obniżył ceny, licząc na nabywców z kredytem MdM: to oni kupili w ubiegłym roku co 4. mieszkanie w Gdańsku

Ile za najtańszą „trójkę” od dewelopera?

● Kompaktowe mieszkania 3-pokojowe cieszą się obecnie ogromnym popytem. Ile trzeba za nie zapłacić?

- Najmniejsze trzypokojowe mieszkania, jakie mamy aktualnie w ofercie w Osiedlu Brama Żuław w Pruszcze Gdańskim, mają powierzchnię 63 m kw. Można je kupić w cenie od 4370 zł za m kw. - mówi Andrzej Przybek, dyrektor sprzedaży Grupy Kapitałowej EuroStyl. - W inwestycji Impuls na gdańskiej Zaspie „trójki” o metrażu od 56 m kw. dostępne są w cenie od 6170 zł za m kw. W osiedlu Idea, które zlokalizowane jest w centralnej części Trójmiasta, trzy pokoje o powierzchni od 58 m kw. klienci mogą nabyć w cenie od 6395 zł za m kw. Osiedle Cytrusowe zlokalizowane w Gdańsku Łostowicach/Kowalach oferuje 52-54-metrowe „trójki”

w kwocie od 4185 zł za m kw., a w Nowym Horyzoncie takie lokale można kupić w cenie od 3878 zł za m kw. W sąsiadującym osiedlu Cztery Pory Roku najniższa cena za metr to 3900 zł, a 3-pokojowe mieszkanie o pow. 67,42 m kw. kosztuje niespełna 263 tys. W osiedlu 2 Potoki w Gdańsku najmniejsze trzypokojowe mieszkanie liczy 46 m kw. Firma Polnord obniżyła ostatnio ceny: obecnie można nabyć mieszkania już od 3850 zł za metr kwadratowy. W Gdyni jest drożej: trzypokojowe mieszkania o powierzchni od 66 m kw. w inwestycji Apartamenty Conrada (Euro Styl) są w sprzedaży od 5550 zł za m kw., a w osiedlu Nowe Morskie (jw.) trzy pokoje o wielkości od 57 m kw. można nabyć w cenie od 5150 zł za m kw.

Opcja pod klucz tańsza niż samodzielne wykończenie?

● Coraz więcej osób decyduje się na zakup mieszkania z wykończeniem.

Potwierdzeniem popularności tego rozwiązania jest różnorodność propozycji wykończenia mieszkań pod klucz, jakie oferujemy, podążając za odmiennymi gustami i preferencjami nabywców. Klienci mają z reguły do wyboru kilka pakietów wykończenia, w zależności od oczekiwanych efektów i przeznaczonego na ten cel budżetu. Każdy z nich obejmuje prace od wykonania indywidualnego projektu mieszkania, poprzez zakup wysokiej jakości materiałów, ich dostarczenie i montaż, po sprzątnięcie. Nabywcy mają też czasami możliwość skorzystania z promocyjnego programu „wykończenie w cenie M” (oferuje je np. Polnord), w którym za symboliczną

złotówkę mogą odebrać lokum gotowe do zamieszkania. Zuzanna Kordzi, dyrektor ds. handlowych w firmie ECO-Classic, realizującej w Gdańsku inwestycję Wolne Miasto, uważa jednak, że nasz rynek ciągle nie jest na to gotowy. Większość osób nadal uważa, że we własnym zakresie jest w stanie zrobić to lepiej i taniej, nie biorąc pod uwagę, że oferta dewelopera jest kompleksowa, a wykończenie realizowane przez sprawdzone firmy. Dopiero po rozpoczęciu robót we własnym zakresie klienci przekonują się, że znalezienie dobrych wykonawców to czasochłonne i ryzykowne zadanie, a łączny koszt materiałów kupowanych detalicznie i prac wykonywanych przez różne firmy przewyższa koszty oferowane przez dewelopera.

lifikuja się jedynie lokale z bardzo niską ceną.

Biorąc pod uwagę ceny mieszkań o podobnym standardzie, okazuje się, że na rynku wtórnym rosną one już od 3 lat.

Geografia wzrostów

Szybciej rosną ceny w siedmiu największych monitorowanych miastach (w Gdańsku, Gdyni, Łodzi, Krakowie, Poznaniu, Warszawie i Wrocławiu), w dziesięciu nieco mniejszych (Białymost, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra) - również rosną, ale symbolicznie. Od minimum z 2013 r. ceny w siedmiu największych miastach wzrosły już o ok. 5 proc., a w dziesięciu mniejszych zaledwie o 2 proc.

NBP niestety nie publikuje indeksów hedonicznych dla mieszkań nowych. W tym przypadku nie jest to jednak tak istotne. Takie nieruchomości nie różnią się od siebie tak bardzo, jak te dostępne na rynku wtórnym, choć oczywiście średnią może nieco zaburzać np. wzmożony popyt na mieszkania w tańszych lokalizacjach. Na rynku pierwotnym nieruchomości też drożeją, głównie w największych miastach.

Okazuje się, że w przypadku siedmiu największych miast podwyżki dotyczące nowych mieszkań były nawet wyższe niż w przypadku lokali z drugiej ręki. Od ostatniego minimum z IV kwartału 2012 r. ceny transakcyjne wzrosły już średnio o 8,8 proc. Najbardziej podrożały w Poznaniu (17 proc.), Warszawie (15 proc.) i Gdańsku (13 proc.). Zupełnie inaczej wygląda natomiast sytuacja w dziesięciu nieco mniejszych miastach: od II kwartału 2009 r. pozostają one na zbliżonym poziomie - ok. 75 proc. powyżej cen z 2006 r.

Średnie ceny transakcyjne w IV kw. 2015 r. wynoszą, wg NBP, dla Gdańska 6031 zł za m kw. na rynku pierwotnym i 5441 zł za m kw. na wtórnym, a dla Gdyni odpowiednio 6334 zł za m kw. i 4879 zł za m kw. Jak wynika z tych danych, ceny na rynku pierwotnym poszły w Gdyni znacznie w górę, co jest wynikiem wprowadzenia w ubiegłym roku wielu inwestycji z wyższej półki. Natomiast średnia cena mieszkań z drugiej ręki znacząco spadła. Niewykluczone, że to również wynik oddziaływania na rynek programu MdM: limity dla Gdyni są znacząco niższe niż dla Gdańska. ●