

Czy ceny mieszkań będą spadać

Józef Lonczak

Dla oczekujących na zakup mieszkania powinna to być dobra wiadomość. Otóż według „Raportu z rynku nieruchomości Oferty.net i Open Finance” ceny mieszkań będą spadać.

„Kwiecień okazał się kolejnym miesiącem, w którym średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym praktycznie nawet nie drgnęły” – czytamy w tym raporcie.

Najdroższy Sopot, najtańszy Gorzów

Najdroższym miastem wciąż jest Sopot ze średnią ceną 9 996 zł/m kw. (o 1,49 proc. więcej niż w marcu), a tuż za nim Warszawa (9 182 zł/m kw.) i niedaleki od nas Kraków (7 548 zł/m kw.).

Ceny w Rzeszowie mieszają się w środku zestawienia - 4942 zł/m kw. Z analizy serwisu Oferty.net, obejmującej 18 miast wynika, że najmniej za m kw. mieszkania zapłacą klienci w Gorzowie Wlkp. tylko 3094 zł/m kw. O ok. 1 tys. zł drożej od Gorzowa jest w Bydgoszczy i Katowicach.

Prognozy na najbliższe miesiące

- W kolejnych miesiącach można się jednak spodziewać spadku średnich cen ofertowych.

Wpływ na to będzie mieć ograniczenie popytu wywołane nakładaniem się kilku istotnych czynników: niepewność na rynkach finansowych przekładająca się na większe ryzyko zaciągania kredytów walutowych, rozpoczynający się wakacyjny okres urlopowy, a także rosnąca podaż ofert na konkurencyjnym rynku pierwotnym – twierdzą autorzy ww. raportu.

Powołują się oni przy tym na statystyki GUS, według których od stycznia do kwietnia br. deweloperzy oddali do użytku prawie 12 tys. nowych mieszkań. Ponadto w pierwszym kwartale tego roku wydanych zostało o 10 proc. więcej pozwoleń na budowę niż w analogicznym okresie 2010 r. Przy obecnych cenach rynek nie zdoła wchłonąć takiej ilości mieszkań.

Oczywiście powyższe uwagi dotyczą rynku 18 największych miast Polski. A jak jest w Rzeszowie

W Rzeszowie ceny stanęły

Spróbujmy zatem przeanalizować rzeszowski rynek mieszkaniowy. Z rodzimego „Raportu: Rzeszowski rynek nieruchomości” (oprac. przez Certus Nieruchomości e-barometru IG WSiIZ Rzeszów) wynika, że w ciągu ostatnich dwóch lat ceny się u nas zbyt nie zmieniły.

- Warto podkreślić, że poziom cen mieszkań w Rzeszowie od IV kwartału 2007 do IV kwartału 2010 roku jest niemal na identycznym poziomie, czyli około 4500 zł za metr kwadratowy. W raporcie odnotowano niewielką różnicę cen pomiędzy pierwotnym a wtórnym rynkiem mieszkaniowym w 2010 r., wahającą się w poszczególnych kwartałach w przedziale 5-7 procent – tłumaczy Jaromir Rajzer, prezes zarządu Certus Sp. z o.o.

Bez rewolucji cenowej

Tendencjami na rynku nieruchomości interesuje się wiele osób. Czy zatem teraz mieszkania będą tańsze czy droższe? Jakie będą podaż, popyt i ceny?

- W tym jeszcze niejednoznacznym, pokrzyśowym okresie niełatwo prognozować tendencje cenowe na najbliższe miesiące – zastrzega się Rajzer. - Przypuszczalnie najbliższe kwartały to będzie także czas dalszego wyrównywania się cen.

Na jeszcze jedno warto zwrócić uwagę. Otóż Rzeszów charakteryzuje się stosunkowo dużą aktywnością inwestorów na rynku mieszkaniowym. Znajduje to odzwierciedlenie w oficjalnych statystykach. Np. w 2010 roku wydano 431 pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych. W tym 306 po-



Najwięcej mieszkań buduje się w stolicy regionu. Nz. fragment nowego bloku na Osiedlu Zawiszy w Rzeszowie.

zwoleń wydanych na budownictwo indywidualne.

Aktywne Krosno

Spójrzmy też na to, co dzieje się w największych miastach Podkarpacia. Otóż nie tylko w Rzeszowie, ale i w Krośnie można zaobserwować najwyższą aktywność inwestorów oraz podmiotów indywidualnych w zakresie nowo planowanych i

realizowanych inwestycji mieszkaniowych

- Rzeszów wykazuje zdecydowaną przewagę we wszystkich przedstawionych wskaźnikach na tle innych miast Podkarpacia. Ma to również związek z opłacalnością inwestycji dla deweloperów, gdyż ceny mieszkań w Rzeszowie wynoszą ok. 4500 zł za metr kwadratowy – zauważa Rajzer.

Przypomnijmy - w innych

większych miastach regionu w 2010 r. ceny wahały się od 2712 zł/m kw. w Tarnobrzegu do 3727 zł/m kw. w Mielcu. Nie zapomnijmy też, że naturalną barierą dla budownictwa mieszkaniowego w regionie są zarobki, znacznie niższe od średniej krajowej.