

# Ceny niewiele się zmieniają

**O**soby szukające mieszkań na rynku pierwotnym mają dziś znacznie większy wybór niż rok temu. W połowie roku w całym kraju według raportu Reas można było wybierać w rekordowo dużej liczbie 46 tys. lokali. Mimo wysokiej podaży ceny mieszkań deweloperskich, po spadkach notowanych od końca 2008 roku, ustabilizowały się, a w drugim kwartale tego roku nawet nieznacznie wzrosły.

Od początku 2010 roku największe obniżki średnich stawek mkw. nowych mieszkań miały miejsce we Wrocławiu (7,8 proc.) i Krakowie (7,4 proc.). Zgodnie z wycenieniami analityków Emmerson najniższe ceny spadły w Gdańsku (3,7 proc.) i Łodzi (3,9 proc.). W Warszawie od początku 2010 roku do końca czerwca tego roku nastąpiła niespełna 6-procentowa obniż-

ka stawek. W styczniu ubiegłego roku stołeczni deweloperzy żądali za mkw. mieszkania średnio 9,1 tys. zł, a w połowie tego roku przeciętnie 8,6 tys. zł. Przy tym nie mogli narzekać na zbyt. W drugim kwartale tego roku sprzedaż nowych mieszkań w Warszawie wzrosła kolejny raz z rzędu. Tym razem, jak podaje Emmerson, o 7 proc. w porównaniu z liczbą sprzedanych mieszkań w pierwszych trzech miesiącach 2011 roku.

Ceny mieszkań na rynku pierwotnym są niższe, bo deweloperzy znajdują wciąż nowe miejsca na tańsze osiedla, które najczęściej powstają teraz na obrzeżach miast. Także miejscowości położone za granicami administracyjnymi dużych metropolii zamieniają się w place budowy. Stołeczni deweloperzy budują już nie tylko na tradycyjnie najtańszej i oferującej najwięcej nowych mieszkań warszawskiej Białołę-



◆ Nowe mieszkania powstają m.in. w Poznaniu

ce, ale również w miastach satelitarnych oddalonych kilkadziesiąt kilometrów od centrum Warszawy.

W perspektywie roku przeciętne polskie M straciło na wartości 1,7 proc. Według danych Home Broker w ostatnich 12 miesiącach trzy razy ceny rosły,

pięć razy się nie zmieniały i cztery razy doszło do korekty. Analitycy podsumowują, że ceny używanych mieszkań w największych miastach w Polsce pozostają na podobnym poziomie od przeszło dwóch lat.

Strategia przyjęta przez deweloperów, którzy wprowadzają

ją na rynek coraz więcej tanich mieszkań w projektach w standardzie popularnym, spowodowała, że ceny nowych lokali są dla kupujących coraz bardziej przystępne. Należy ich szukać w zewnętrznych dzielnicach miast. Przy szerokiej ofercie na rynku pierwotnym czy się walka konkurencyjna. Jednak w najbliższym czasie poziom cen nowych mieszkań będzie zależał przede wszystkim od nakładów na ich produkcję. Jeśli wzrosną koszty budowy, ceny nowych lokali będą musiały się zwiększyć.

Z danych Głównego Urzędu Statystycznego wynika jednak, że aż 37 proc. firm skarży się teraz na rosnące koszty materiałów budowlanych, a za najbardziej groźne uznają wysokie koszty zatrudnienia (57 proc. deweloperów). Jednocześnie sytuacja na rynku firm budowlanych się poprawia. Tylko 39

proc. przedsiębiorstw z branży narzeka na niski popyt, podczas gdy rok temu taki problem miało 45 proc. spółek budowlanych. Niektórzy decydują się jednak na nowe inwestycje, tak jak firma Family House, która rozpoczęła właśnie e-budowę w Poznaniu wielorodzinnego budynku Perla. – Jesteśmy generalnym wykonawcą swoich inwestycji, mamy zatem własne zaplecze budowlane, w związku z czym w całości odpowiadamy za wszystkie etapy budowy i czuwamy nad poprawnością prowadzonych prac – mówi Izabella Łukomska-Pyżalska, wiceprezes Family House. – To również pozwala nam w 100 proc. kontrolować prace związane z realizacją inwestycji i na bieżąco reagować na zaistniałe sytuacje. Tym samym klienci otrzymują rzetelne informacje co do stanu zaawansowania projektu.

—oprac. kmg