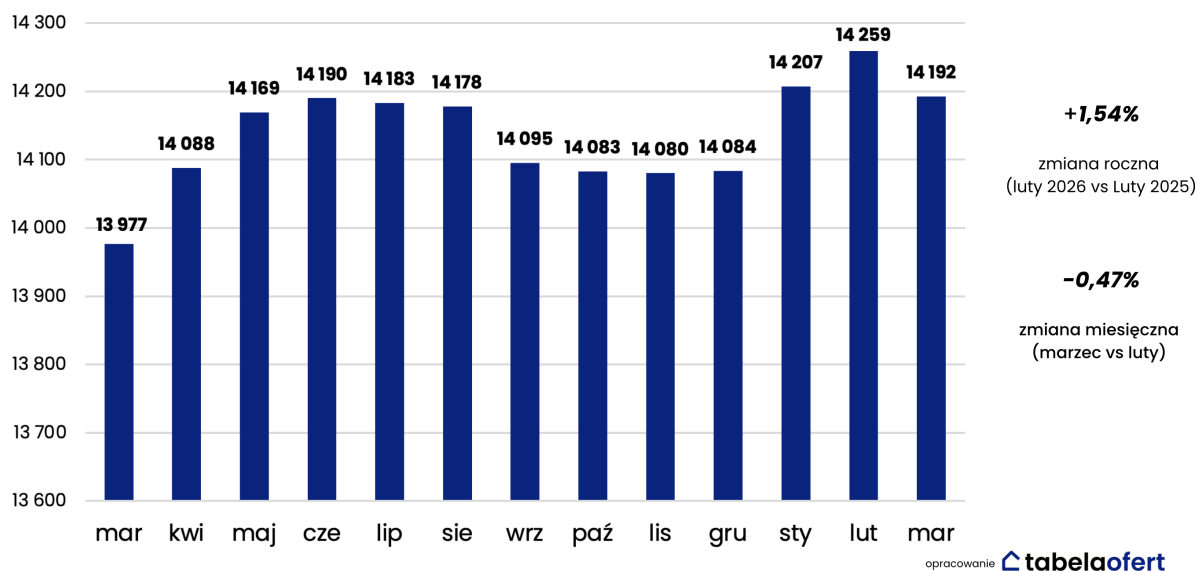


Mocny wzrost sprzedaży - nowa tańsza oferta w największych miastach ciągnie średnie ceny w dół

Marcowe dane Barometru Cen Mieszkań przygotowanego przez portal mieszkaniowy Tabelaofert.pl pokazują ożywienie rynku i marginalną korektę wycen nowych mieszkań. Średnia cena metra kwadratowego liczona dla wszystkich z dziesięciu analizowanych miast (Wskaźnik Tabelaofert TOP10) spadła o 0,47% do 14 192 zł. Wyraźnie natomiast przyspieszyła sprzedaż, bo o 18,05% w stosunku do stycznia.

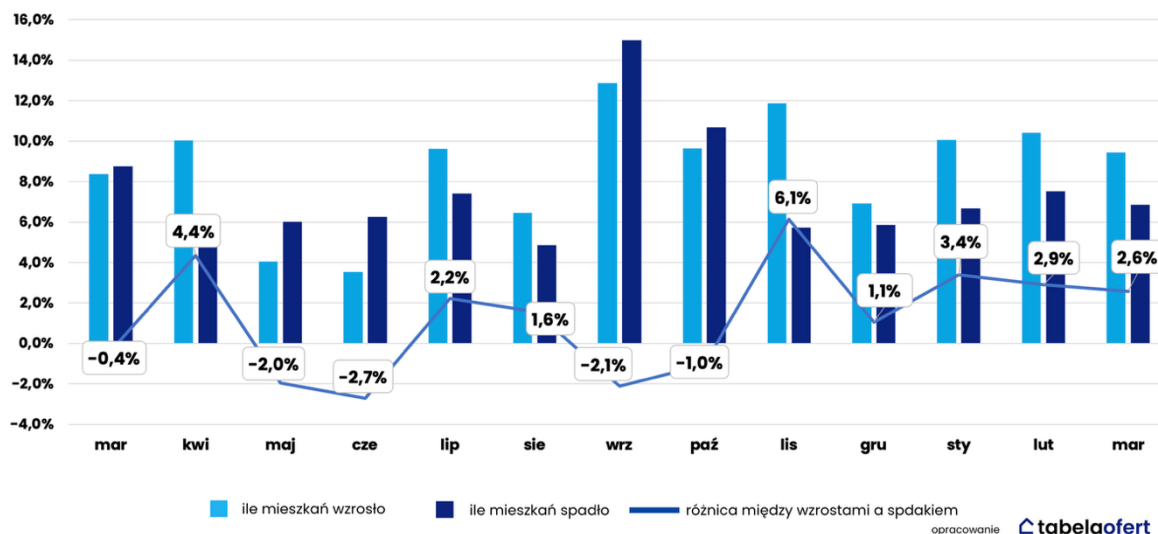
Jednocześnie rynek staje się coraz mniej jednolity i różni się w zależności od lokalizacji – ceny spadają w najdroższych miastach, a rosną w tańszych. Do sprzedaży trafia też więcej tańszych mieszkań niż droższych, co coraz mocniej wpływa na poziom średnich cen.



- Marzec był dobrym miesiącem zarówno dla kupujących, jak i sprzedających mieszkania. Z perspektywy kupujących ważne jest to, że w najdroższych miastach w kraju można było kupić mieszkanie taniej niż w lutym. Z kolei dla deweloperów kluczowy jest wyraźny wzrost sprzedaży - mówi Robert Chojnacki, założyciel i wiceprezes portalu mieszkaniowego Tabelaofert.pl.

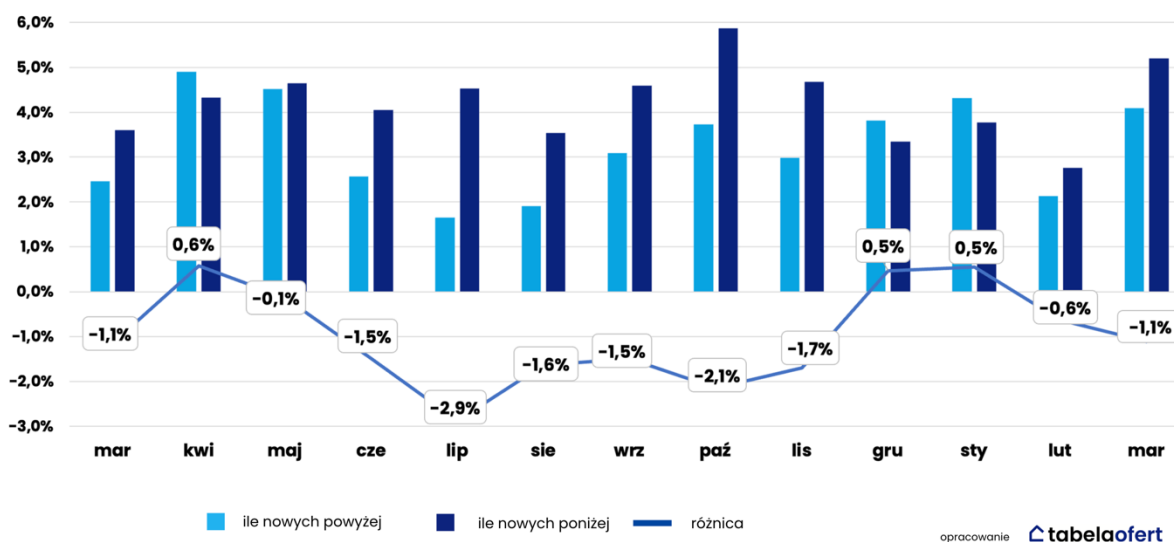
Marzec przyniósł spore zmiany w cennikach deweloperów, choć mniejsze niż miesiąc wcześniej. Łącznie ceny zmieniono w 16,3% oferowanych mieszkań – w 9,5% przypadków zostały podniesione, a w 6,9% obniżone. Mimo że podwyżki były częstsze, średnia cena m² spadła. To efekt dwóch czynników. Choć obniżki były rzadsze, miały większą skalę niż podwyżki. Do sprzedaży trafiło też więcej tańszych mieszkań niż droższych, co przełożyło się na spadek średnich cen.

Udział mieszkań droższych oraz taniejszych w miastach tworzących indeks Tabelaofert TOP 10



- Widać to wyraźnie w strukturze nowej oferty. W marcu udział tańszych lokali wprowadzonych do sprzedaży wyniósł 5,2%, wobec 4,1% mieszkań droższych. To typowe dla stabilnego rynku - mieszkania na wcześniejszym etapie sprzedaży są wyceniane niżej, co rekompensuje kupującym wyższe ryzyko i brak możliwości natychmiastowego zamieszkania – dodaje Robert Chojnacki.

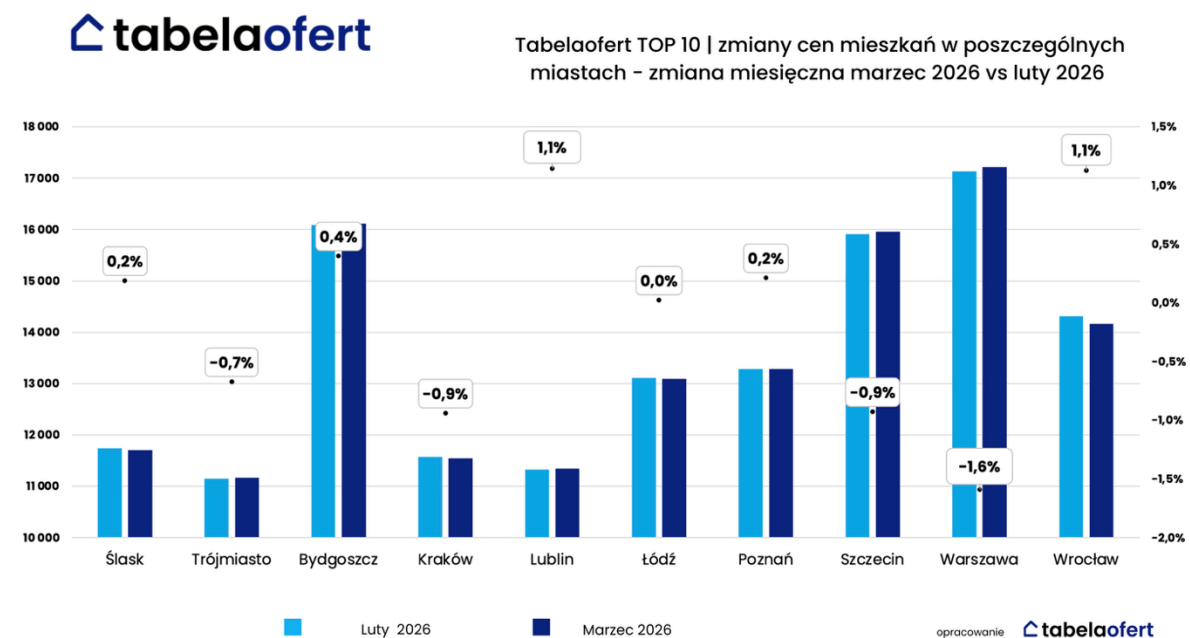
Udział wprowadzonych do sprzedaży mieszkań droższych oraz taniejszych w miastach tworzących indeks Tabelaofert TOP 10



W marcu rynek wyraźnie się podzielił – w 6 z 10 analizowanych miast ceny mieszkań wzrosły, a w 4 spadły, mimo że średnia cena m² dla całego kraju nieznacznie się obniżyła. Zmiany były jednak niewielkie i mieściły się w przedziale od +1,2% do -1,6%.

Cena m² wzrosła w Lublinie (+1,2%), Wrocławiu (+1,1%), Bydgoszczy (+0,4%), Poznaniu (+0,25%), aglomeracji śląskiej (+0,2%) oraz symbolicznie w Łodzi (+0,02%). Spadki odnotowano natomiast w Warszawie (-1,6%), Krakowie (-0,9%), Szczecinie (-0,9%) i Trójmieście (-0,7%).

Na spadek średnich cen najmocniej wpłynęła nowa podaż na najdroższych rynkach – w Warszawie, Krakowie i Trójmieście. W mniejszych miastach ten efekt był znacznie słabszy. - *Koszty budowy są dziś zbliżone w całym kraju, dlatego w najdroższych lokalizacjach łatwiej o spadek średniej ceny poprzez wprowadzenie tańszej oferty. Tam, gdzie ceny są bliższe kosztom budowy, przestrzeń do takich ruchów jest dużo mniejsza* – wyjaśnia Robert Chojnacki.

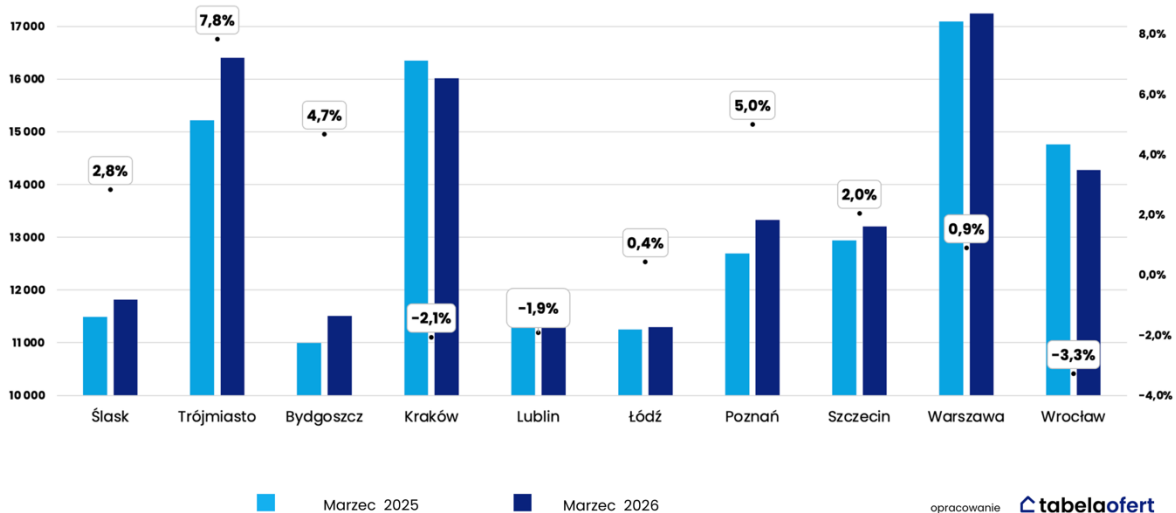


W skali roku ceny mieszkań nominalnie wzrosły, ale realnie spadły.

W ujęciu rok do roku ceny mieszkań w Polsce są średnio o 1,5% wyższe, jednak po uwzględnieniu inflacji oznacza to realny spadek. Za tym umiarkowanym wynikiem kryją się jednak duże różnice pomiędzy poszczególnymi rynkami lokalnymi.

Najsilniejsze wzrosty średniej ceny m² odnotowano w Trójmieście (+7,8%), Poznaniu (+5,0%), Bydgoszczy (+4,7%) oraz w aglomeracji śląskiej (+2,8%). W Warszawie (+0,8%) i Łodzi (+0,4%) ceny również rosły, ale wolniej niż inflacja.

Spadki średniej ceny m² w skali roku zanotowano natomiast w Krakowie (-2,0%), Lublinie (-1,9%) oraz przede wszystkim we Wrocławiu (-3,2%). We wszystkich tych przypadkach wynikało to głównie z wprowadzenia do sprzedaży większej liczby mieszkań w tańszych lokalizacjach.



– Rynek mieszkaniowy wciąż znajduje się w fazie stabilizacji, ale jednocześnie wyraźnie się różnicuje. To rynek lokalny, a różnice pomiędzy poszczególnymi miastami są coraz większe. W skali kraju ceny rosną wolniej niż inflacja i znacznie wolniej niż wynagrodzenia – mówi Ewa Palus, główna analityczka Tabelaofert.pl.

Na rosnącą rolę lokalizacji – szczególnie poza centrami największych miast – zwraca uwagę Katarzyna Tworska, dyrektor zarządzająca Rednet24, firmy specjalizującej się w sprzedaży mieszkań dla deweloperów.

– Coraz częściej alternatywą dla mieszkań w centrum są atrakcyjne cenowo dzielnice peryferyjne oraz dynamicznie rozwijające się obszary wokół największych miast. W takich lokalizacjach ceny potrafią być nawet o połowę niższe niż w centrum – wskazuje Katarzyna Tworska.