

# 2012 rok na rynku nieruchomości

Data publikacji: 16.01.2012 10:00

- Bardzo trudno było nam znaleźć nabywcę na nasze lokum - przyznają Grzegorz i Justyna z Cieszyna, byli właściciele dwupokojowego mieszkania - zależało nam na czasie, więc w efekcie musieliśmy "zejść" znacznie z ceny. Pomimo tego dosyć długo trwało znalezienie chętnego. W końcu udało się...jednak liczyliśmy na większe zainteresowanie.

□

Mówi się, że pomimo bardzo korzystnych obecnie cen nie ma zbyt wielu chętnych na własne „cztery kąty”. Czyżbyśmy się aż tak bali inwestycji?, a może zwyczajnie brakuje nam środków na realizację marzeń o własnym mieszkaniu?

Jaki był miniony rok i jaki będzie 2012 rok na rynku nieruchomości?

*- Można zauważyć mniejszą płynność obrotu mieszkaniami używanymi. Największy wpływ na spadek popytu mają ograniczenia w programie "Rodzina na Swoim", coraz mniejsza zdolność kredytowa oraz widmo kryzysu, który ma najsilniej dotknąć Polskę w 2012 roku. W roku 2011 w porównaniu z rokiem 2010 odnotowano spadek ilości transakcji o około 20% i spadek średniej ceny 1 m<sup>2</sup> - przybliża analizę rynku nieruchomości Kazimierz Pochaba właściciel Biura Nieruchomości i Wyceny Majątku BEST - **Rok 2012 pozostaje dużą niewiadomą. Rekomendacja bankowa SII, która weszła w styczniu 2012r. sprowadzi prawdopodobnie kredyty walutowe do roli marginalnej. W przypadku kredytów w złotych nastąpił spadek zdolności będący konsekwencją wyliczenia jej przy założeniu maksymalnie 25-letniego okresu kredytowania. Średnio o 7%, a kwotowo o 28 tysięcy, spadła między styczniem, a grudniem zdolność kredytowa przeciętnej rodziny, która chce zaciągnąć kredyt w złotych. W styczniu skumulowały się dwa niekorzystne dla kredytobiorców czynniki - rekomendacja bankowa SII i wzrost stopy WIBOR. W 2012 roku przewidywany średni spadek cen mieszkań w Polsce wynosi 4,1%. Z wieloletnich doświadczeń rynków rozwiniętych wynika, że średni czas trwania korekty po okresie boomu jaki polski rynek nieruchomości przeżywał w latach 2003 - 2008 wynosi średnio od 5 do 6 lat czyli od 2013 roku można liczyć na stopniowe ożywienie.***

Wiele biur nieruchomości uważa, że zmieniły się preferencje nabywców i aktualnie widać zdecydowanie większe zainteresowanie zakupem mieszkań tanich do remontu niż po remoncie w wyższej cenie.

Prognoza...

*- W dobie trwającego kryzysu walutowego inwestowanie w nieruchomości jest dla wielu osób bezpieczną lokatą kapitału. Myślę więc, że nie należy spodziewać się w tym roku jakiś radykalnych spadków cen nieruchomości - mówi Krystian Sznapka z agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami "KONTUR" - **Pomimo trwającego od dłuższego czasu światowego kryzysu, ceny poszczególnych typów nieruchomości w naszym powiecie wcale radykalnie się nie obniżyły. W tej chwili zbliżone są one do cen sprzed roku i trzymają się właściwie na podobnym poziomie. I tak na przykład średnia cena 1m<sup>2</sup> mieszkania w Cieszynie waha się w przedziale pomiędzy 3000zł - 3500zł, a średnia cena 1m<sup>2</sup> działki budowlanej kosztuje w granicach 100zł/m<sup>2</sup>. Oczywiście są to ceny uśrednione, bo w obrocie pojawia się dużo nieruchomości wycenianych zarówno drożej jak i taniej. Trzeba pamiętać, że na końcową cenę nieruchomości ma wpływ wiele czynników, a przede wszystkim lokalizacja, standard, powierzchnia, koszty utrzymania. Oczywiście największym zainteresowaniem cieszą się oferty atrakcyjne cenowo, jak również oferty droższe, ale położone w dobrych lokalizacjach.***