

Wiadomości z rynku nieruchomości - grudzień 2009

Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym wciąż utrzymują się na stabilnym poziomie. Z przeprowadzonej przez serwis Oferty.net analizy ofert sprzedaży wystawionych w listopadzie wynika, że zmiany stawek wciąż są kosmetyczne. Z wyjątkiem Sopotu (-385 PLN), Rzeszowa (148 PLN) i Wrocławia (116 PLN) wzrosty bądź spadki ceny metra kwadratowego liczone są zaledwie w dziesiątkach w złotych skali miesiąca.

Średnie ceny mieszkań (1 m²) na rynku wtórnym w największych miastach

miasto	10'09 (PLN)	11'09 (PLN)	zmiana mdm (%)	zmiana mdm (PLN)	zmiana rdr (%)
Białystok	4 605	4 575	-0,7	-30	-3,7
Bydgoszcz	4 206	4 188	-0,4	-18	-3,2
Gdańsk	6 404	6 369	-0,5	-35	-9,2
Gdynia	6 568	6 636	1,0	68	-7,4
Gorzów W.	3 140	bd	bd	bd	bd
Katowice	4 200	4 190	-0,2	-10	1,0
Kielce	4 190	bd	bd	bd	bd
Kraków	7 397	7 444	0,6	47	-2,1
Lublin	5 033	4 981	-1,0	-52	-3,0
Łódź	4 257	4 339	1,9	82	-4,8
Olsztyn	4 736	4 823	1,8	87	-3,6
Opole	4 104	4 095	-0,2	-9	1,8
Poznań	5 778	5 866	1,5	88	0,2
Rzeszów	4 542	4 690	3,3	148	0,9
Sopot	10 391	10 006	-3,7	-385	-9,5
Szczecin	4 888	4 817	-1,5	-71	-6,8
Warszawa	8 971	9 033	0,7	62	-4,3
Wrocław	6 771	6 887	1,7	116	-2,4

Obecna sytuacja na rynku mieszkaniowym nie skłania do twierdzeń, że w najbliższym czasie czeka nas powrót do wzrostów cen. Na to się nie zanosi. Choć można dostrzec poprawę w dostępności kredytów hipotecznych to jednak trudno się spodziewać, że znajdujące się na rynku oferty sprzedaży mieszkań szybko znajdą swoich nabywców. Popyt na rynku sprzedaży w istotny sposób ogranicza i zapewne nadal będzie ograniczać nie tylko mała zdolność nabywcza Polaków (średnie miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw jest równe cenie 0,53 m² mieszkania*), ale także wyraźny spadek cen na konkurencyjnym rynku najmu. O ile jeszcze kilka lat temu miesięczna rata kredytu zaciągniętego na zakup mieszkania była niższa od stawki czynszu za wynajem podobnego lokalu, o tyle teraz sytuacja się odwróciła - w wielu przypadkach, zwłaszcza jeśli chodzi o większe mieszkania, najem wydaje się być korzystniejszy od zakupu. Bo choć wnoszenie opłat z tytułu czynszu ani o krok nie przybliży najemcy do własności lokalu to jednak pozwala mu na zaspokojenie bieżących potrzeb mieszkaniowych dużo niższym kosztem niż by to miało miejsce w przypadku spłacania rat kredytu hipotecznego.

* Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w październiku 2009 r. wyniosło wg GUS: 3312,32 PLN; średnia cena m² mieszkania w Polsce wg Indexu Oferty.net wyniosła w październiku 6239 PLN

Warszawa - ceny najmu niższe o 20%

Po przejściowym zwiększeniu ruchu na rynku najmu przypadającym tradycyjnie na początek roku akademickiego nie ma już śladu. Wybór mieszkań jest ogromny a chętnych do najmu jak na lekarstwo,

W stosunku do października w listopadzie liczba osób zainteresowanych najmem była mniejsza o blisko 20%. W tym czasie podaż ofert utrzymała się na niezmiennym poziomie.

Stały dopływ nowych ofert na i tak mocno już nasycony rynek najmu w zderzeniu z malejącym popytem skutkuje znacznym spadkiem cen. Wg analizy serwisu Oferty.net w Warszawie listopadowe stawki ofertowe były niższe niż od tych notowanych w grudniu 2008 roku średnio o 9,5%.

Jak twierdzi Marcin Drogomirecki z serwisu Oferty.net, z uwagi na to, że znalezienie najemcy, zwłaszcza na lokale o większych powierzchniach, nie jest sprawą łatwą, właściciele zachęcają potencjalnych klientów do zawarcia umowy dodatkowymi upustami, sięgającymi nawet 15% ceny początkowej. Można więc przyjąć, że realne koszty najmu mieszkania w stolicy są obecnie o ok. 20% niższe niż w końcu 2008 roku.

Konkurencją dla wynajmu mieszkań, i to tych najtańszych, jest rosnąca oferta wynajmu pokoi. Wielu właścicieli mieszkań liczących minimum 2 pokoje postanawia podreperować swoją sytuację finansową przyjmując pod swój dach najemcę/najemców. Niewykorzystywany pokój staje się dla nich źródłem dodatkowych kilkuset złotych dochodu miesięcznie (np. w Łodzi średni miesięczny koszt najmu pokoju wynosi 380 PLN, w Krakowie 650, a w Warszawie - 720 PLN). Takie kwoty są nie do pogardzenia nie tylko dla samotnie mieszkających osób starszych, często utrzymujących się ze skromnej renty czy emerytury. Zdaniem Marcina Drogomireckiego z serwisu Oferty.net wśród oferujących najem pokoju przybywa osób młodych, często singli, którzy uzyskane środki przeznaczają na spłatę rat kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup swojego M.

Średnie stawki ofertowe za wynajem mieszkań w Warszawie (wraz z czynszem dla adm.)

liczba pokoi	12'08 (PLN)	11'09 (PLN)	11'09 (PLN/m2)	zmiana (%)
1	1 811	1 592	50	-12,1
2	2 506	2 230	44	-11,0
3	3 617	3 386	43	-6,49
4	5 457	4 992	45	-8,5

Zobacz średnie ceny ofertowe mieszkań przy wybranych ulicach we Wrocławiu, Krakowie i Warszawie:

Wrocław



ulica	średnia cena (PLN/m2)
Mościckiego	4 570
Grabiszewska	6 297
Szczytnicka	7 224
Powstańców Śl.	9 306

[więcej ulic Wrocławia](#)

Kraków



ulica	średnia cena (PLN/m2)
Stojałowskiego	5 251
Stachewicza	6 224
Słowackiego	8 780
Przemyska	10 952

[więcej ulic Krakowa](#)

Warszawa



ulica	średnia cena (PLN/m2)
Krasnobrodzka	6 551
Grochowska	8 568
Szuca	17 137
Biały Kamień	18 397

[więcej ulic Warszawy](#)

Niezwykłe nieruchomości - domostwa w skalnych stożkach

Kandovan to niewielkie miasteczko w północno-zachodniej części Iranu. Jego mieszkańcy lat trudnią się głównie rolnictwem i hodowlą owiec. I pewnie nadal wiedliby spokojne życie gdyby nie rosła z roku na rok liczba turystów, pukających do drzwi ich domów. Ich domy bowiem znacznie odbiegają swoim wyglądem od tego, co wyobrażamy sobie myśląc "dom"; zostały wykute w miękkich, wulkanicznych skałach w kształcie stożków, pokrywających zbocze jednej tylko góry.

Kandovan przypomina nieco skalne miasta tureckiej Kapadocji. Jednak z uwagi na niewielką liczbę zagranicznych turystów nie zyskał jak dotąd tak wielkiego rozgłosu w świecie. Dzięki temu wciąż jest niemal nietknięty turystyczną komercją a jego mieszkańcy traktują odwiedzających jak miłych gości a nie jak chodzące bankomaty do wyciągania gotówki.

[Zobacz zdjęcia z Kandovanu](#)

