



Segment popularny pozostanie popularny

O obecnej sytuacji na rodzimym rynku mieszkaniowym i możliwych scenariuszach na przyszłość rozmawiamy z **Katarzyną Puterko**, wiceprezes Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

cieszą się np. 3-pokojowe mieszkania na mniej niż 50 m kw. Jak długo Pani zdaniem potrwa jeszcze ten trend?

Trend ten jest tak naprawdę kompromisem próbującym pogodzić potrzeby nabywców (większa ilość pokoi) z ich możliwościami finansowymi, ze zdolnością kredytową. To, jak długo ten trend potrwa zależy od sytuacji ogólnej ludności – od ich zatrudnienia, wysokości zarobków, zamożności – a terminu wyraźnej zmiany (poprawy) tej sytuacji chyba nikt nie jest w stanie dokładnie przewidzieć. Na pewno w najbliższym roku raczej tendencje te nie ulegną zmianie.

Od wejścia w życie tzw. ustawy deweloperskiej minęło już prawie 10 miesięcy. Czy deweloperzy dostosowali już swoją ofertę do wprowadzonych przez nią przepisów?

Dostosowali, ponieważ musieli. Dla każdej aktualnej inwestycji sporządzony jest prospekt informacyjny, zawierane są umowy deweloperskie zgodne z wymogami ustawy... Jednak w zakresie prowadzenia rachunków powierniczych dla inwestycji jeszcze obecnie trudno powiedzieć, jak to będzie wyglądało w praktyce, jak deweloperzy poradzą sobie ze spełnieniem tego warunku. Obecnie jeszcze zdecydowana większość inwestycji rozliczana jest na „starych zasadach”, ponieważ sprzedaż mieszkań została ogłoszona przed wejściem w życie ustawy – nawet w tych inwestycjach, które faktycznie jeszcze się nie rozpoczęły w chwili wejścia w życie przepisów.

Jakie korzyści dla kupującego gwarantuje nowa ustawa?

Teoretycznych korzyści dla kupującego można wliczyć wiele – wszystkie mają za zadanie uchronić nabywcę przed nieuczciwymi praktykami deweloperów lub przed bankructwem firm deweloperskich. A jak to się sprawdzi w praktyce, to już czas pokaże. Nawet rachunki po-

wiernicze nie gwarantują odzyskania wpłaconych środków przez klientów np. w przypadku upadłości inwestora – w sytuacji gdy deweloper ma swobodny wybór pomiędzy rachunkiem otwartym, a zamkniętym oczywiście jest, że wybierze rachunek otwarty, czyli taki z którego środki finansowe są wypłacane w transzach po zakończeniu określonego etapu inwestycji. Zatem na pewnym poziomie zaawansowania budowy może okazać się, że na rachunku powierniczym nie ma środków, a dokończenie inwestycji lub odzyskanie wpłaconych kwot z inwestycji w budowie może być trudne i bardzo rozciągnięte w czasie.

Co Pani zdaniem decyduje o sukcesie inwestycji mieszkaniowej? Cena, lokalizacja, projekt, standard, a może coś jeszcze innego?

Obecnie chyba większość firm deweloperskich jest zgodna, że decydujące znaczenie przy sprzedaży inwestycji mieszkaniowej mają dwa czynniki: lokalizacja oraz dostosowanie oferty do realnych możliwości nabywczych ludności. I ja się pod tym również podpisuję w obecnej sytuacji rynkowej.

Co doradzałaby Pani osobom planującym mieszkaniowe zakupy tej wiosny?

Chyba tylko tyle, że jest to dobry okres na zakupy. Ceny są już naprawdę niskie i myślę, że nie będą spadały na tyle, żeby uzasadnione było jeszcze dłuższe odkładanie w czasie nabycia mieszkania, zwłaszcza na własne potrzeby mieszkaniowe. Jeszcze kilka miesięcy temu mówiło się o możliwości wstrzymania się popytu mieszkaniowego w pierwszej połowie 2013 roku w oczekiwaniu na nowy program „Mieszkanie dla młodych”, który miał zastąpić „Rodzinę na swoim”, a który miał wejść w lipcu 2013 r. Teraz już wiadomo, że realnie program ma szansę zaistnieć na przełomie 2013 i 2014 roku i to z dużą dozą niepewności. Według mnie nie będzie to raczej czynnik mogący przyhamować zaspokajanie popytu w bieżącym roku. 📍

Czy możemy zaryzykować stwierdzenie, że na rynku pierwotnym w dużych polskich miastach mamy obecnie nadpodaż nowych lokali?

Oczywiście. Możemy to stwierdzić z całą pewnością i nie będzie przesadzone. W dużych miastach (Wrocław, Kraków, Poznań, Trójmiasto) deweloperzy mają w swojej ofercie po kilka tysięcy niesprzedanych lokali mieszkalnych, a w Warszawie 2-3 razy tyle – na chwilę obecną realny popyt mieszkaniowy nie jest w stanie wchłonąć tak dużej oferty w krótkim czasie.

W mediach nie brakuje komentarzy, że dalsze spadki cen są nieuniknione. Czy zgadza się Pani z tą tezą?

Myślę, że rok bieżący na rynku nieruchomości będzie kontynuacją trendów z roku poprzedniego 2012 – niewielkie, kilkuprocentowe spadki cen na rynku mieszkaniowym, ograniczona liczba transakcji... Sytuacja ekonomiczno-gospodarcza kraju wydaje się przewidywalna – nie jest może dobra, ale niespodziewanych, niekorzystnych zjawisk raczej nie przewiduję.

Deweloperzy od kilkunastu miesięcy stawiają mocno na tzw. mieszkania kompaktowe, czyli oferujące jak największą ilość pokoi na jak najmniejszej powierzchni. Na rynku dużym wzięciem

