

02.03.2018

Najlepszy czas na sprzedaż mieszkania. Kiedy?

Sezonowość sprzedaży na rynku nieruchomości jest faktem. Każdego roku są okresy szczególnej aktywności kupujących, ale również momenty spowolnienia tempa. Portal RynekPierwotny.pl oraz sieciowa agencja nieruchomości Metrohouse, przygotowały opracowanie na temat najbardziej gorących sprzedażowo momentów w minionym roku.

Miniony rok był ciekawym okresem na największych rynkach deweloperskich. W tym kontekście warto wspomnieć o ostatnich kwartałach programu MdM i wysokiej sprzedaży mieszkań stymulowanej niskim bezrobociem oraz „tanimi” kredytami. Otoczenie makroekonomiczne rynku nieruchomości było stabilne przez cały miniony rok. Mimo tego deweloperzy odnotowali dość zróżnicowane wyniki sprzedaży w poszczególnych kwartałach. Choć na rynku wtórnym wpływ MdM-u nie był już tak znaczący z uwagi na wyśrubowane limity cenowe uprawniające do dopłat, to tempo nadawali inwestorzy, dzięki którym ruch transakcyjny na rynku nie ustawał.

Jak twierdzi Andrzej Prajsnar, ekspert portalu RynekPierwotny.pl, pod względem sprzedaży nowych lokali, pierwsza połowa minionego roku generalnie była dla deweloperów lepsza, niż jego druga część. – Z największą różnicą na korzyść pierwszego półrocza, mamy do czynienia w przypadku Poznania (62% rocznej sprzedaży) oraz Łodzi (60% rocznej sprzedaży). Niższe wyniki odnotowano dla Warszawy (52%), Krakowa (57%), Wrocławia (50%) oraz Trójmiasta (51%). Chociaż ze statystyk Metrohouse odnoszących się do rynku wtórnego wynika, że istniała równowaga w obu półroczach, to jednak nieco inaczej wyglądała sytuacja w Poznaniu i we Wrocławiu. – W Poznaniu zdecydowanie lepszym sprzedażowo okresem była druga połowa roku, kiedy doradcy Metrohouse przeprowadzili 59% wszystkich transakcji. Natomiast we Wrocławiu akcent sprzedażowy był znacznie silniejszy w pierwszej połowie roku, kiedy przeprowadzono aż 67% wszystkich transakcji, mówi Marcin Jańczuk, ekspert Metrohouse. Na rynku wtórnym warto zwrócić uwagę na bardzo dobry początek roku. W wielu miastach pierwszy kwartał roku miał dominujące znaczenie. Jest to pewna niespodzianka zważywszy na sezonowość rynku, który szczyt transakcyjny odnotowuje w wiosennych miesiącach drugiego kwartału oraz jesienią. Średnia dla sześciu metropolii wskazuje, że w I kwartale 2017 r. doradcy Metrohouse przeprowadzili 28% rocznej sprzedaży.

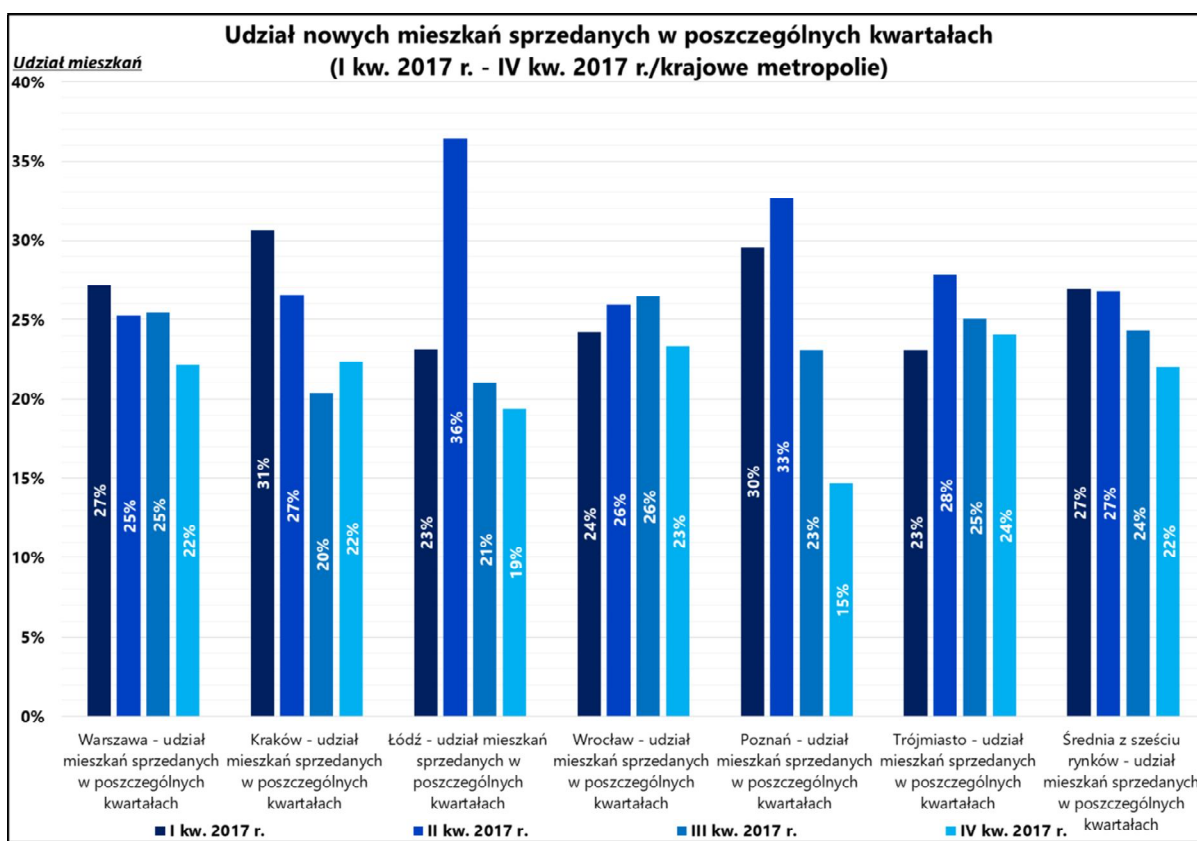
W przypadku Poznania i Łodzi, o wiele lepsze wyniki sprzedażowe nowych lokali z pierwszej połowy 2017 r. mogły wynikać z dużego znaczenia, jakie program MdM miał dla tych dwóch nieco mniejszych rynków pierwotnych. MdM notował rekordowe wyniki od stycznia do kwietnia 2017 r. Wielu deweloperów dopiero wiosną minionego roku wykazało sprzedaż związaną z Mieszkaniami dla Młodych (po ostatecznym przyznaniu kredytu z dopłatą ich klientom).

Wpływ rządowego programu może tłumaczyć, dlaczego wyniki sprzedażowe deweloperów z pierwszej połowy minionego roku są lepsze również w skali sześciu największych rynków. Statystyki portalu RynekPierwotny.pl wskazują, że w I kw. i II kw. 2017 r. deweloperzy zrealizowali

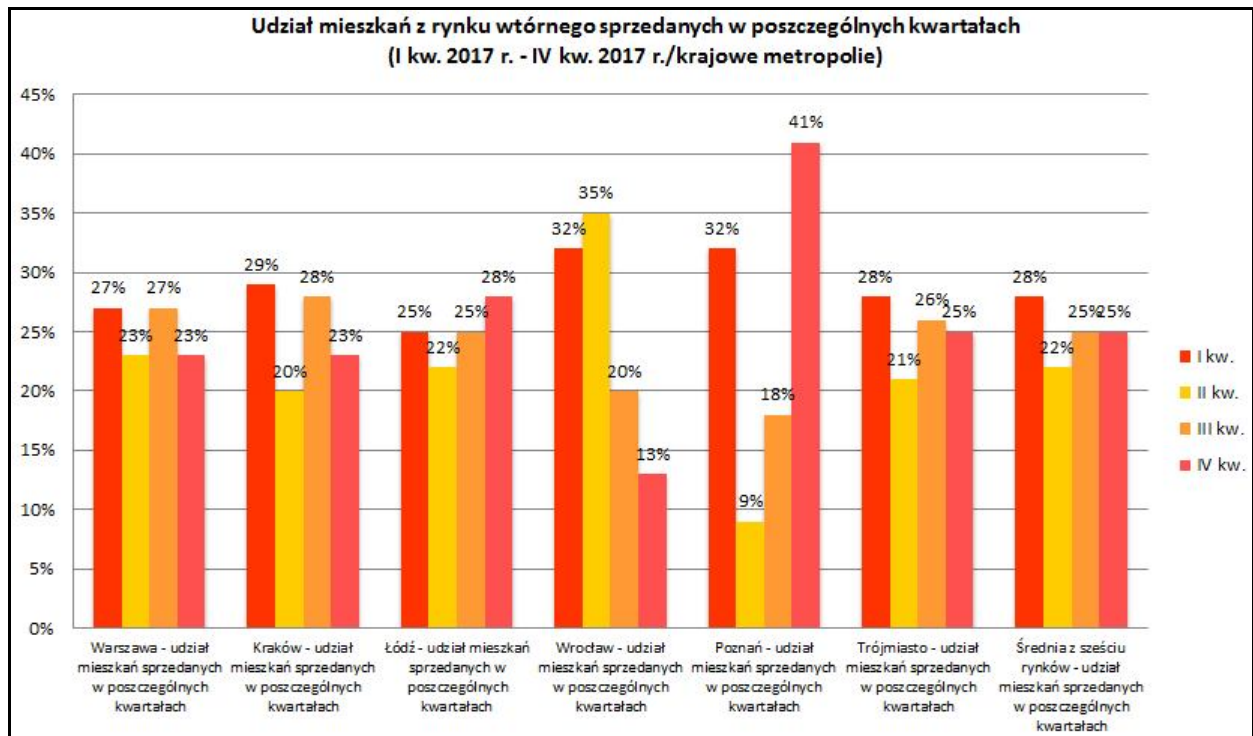
po 27% rocznej sprzedaży (łącznie 54% od stycznia do czerwca ub.r.). Wyniki dla III kw. i IV kw. minionego roku były już znacznie gorsze (odpowiednio: 24% i 22%).

Dobrych wyników sprzedażowych można spodziewać się po podsumowaniu I kw. 2018 r. – Ta sytuacja wynika z faktu, że liczni deweloperzy wykażą sprzedaż dopiero po uzyskaniu kredytu z dopłatą przez ich klientów. Podpisanie przez potencjalnych nabywców mieszkań umowy rezerwacyjnej, deweloperskiej lub przedwstępnej jeszcze przed końcem 2017 roku, nie przesądzało o tym, że dotowane mieszkanie zostanie faktycznie sprzedane, komentuje Andrzej Prajsnar. Warto pamiętać, że liczba dostępnych dopłat była znacznie mniejsza od zainteresowania wnioskodawców. Dlatego kilka tysięcy gospodarstw domowych, ostatecznie nie otrzymało upragnionego dofinansowania. Wiele takich rodzin oraz singli musiało zrezygnować z zakupu interesującego ich mieszkania.

Także na rynku wtórnym liczba transakcji dokonanych w pierwszych dwóch miesiącach roku nastraja optymistycznie. – Uzyskanie równowagi pomiędzy rynkiem nowych mieszkań i rynkiem wtórnym dzięki zakończeniu dopłat w ramach MdM oraz nadal niejasne warunki funkcjonowania rządowego programu Mieszkanie Plus - te czynniki powodują nieustający popyt na mieszkania z drugiej ręki. Nadal nie ustaje trend inwestowania w nieruchomości, co także widoczne jest na początku tego roku, kiedy oferty idealnie nadające się pod wynajem z dobrą ceną ofertową znikają szybko z rynku, mówi Marcin Jańczuk z Metrohouse.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych portalu RynekPierwotny.pl



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Metrohouse Franchise S.A.

Kontakt

Marcin Jańczuk

mjanczuk@metrohouse.pl

tel. 668 820 616