**Trwa kryzys sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach**

**Jak wynika z kwartalnych raportów NBP, rok 2015 jest 4 rokiem z rzędu, w którym spada liczba transakcji na rynku wtórnym mieszkań w Katowicach. Podczas, gdy jeszcze w II kwartale 2011 roku Urząd Miasta Katowice odnotował ponad 450 umów sprzedaży, tak w III kwartale 2015 liczba ta spadła w okolice 250. Jak wynika z analiz, niewykluczone, że trend spadkowy będzie się utrzymywał. Ratunkiem może okazać się program „Mieszkanie dla Młodych”, który od września objął także rynek wtórny.**

Utrzymujący się trend spadku sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym jest odzwierciedleniem nałożenia się na siebie kilku czynników, w tym: kryzysu finansowego, który spowodował pęknięcie bańki na rynku nieruchomości oraz drastycznego spadku ilości transakcji na rynku mieszkaniowym, szczególnie w latach 2012-2013. Konsekwencją kryzysu na rynku finansowym było zaostrzenie warunków udzielania kredytów hipotecznych i rekomendacja Komisji Nadzoru Finansowego wprowadzająca konieczność wkładu własnego na poziomie 5% od stycznia 2014 i rosnąca z każdym kolejnym rokiem, aż do zapowiedzianych 20% w 2017 roku.

Warto zwrócić uwagę, że przełom 2012 i 2013 roku to również ostatni okres programu rządowego Rodzina na Swoim, dzięki któremu można było kupić mieszkanie na rynku wtórnym na preferencyjnych warunkach. Tylko w 2012 roku w ramach programu dokonano zakupu 395 mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach. Kolejny rządowy program Mieszkanie dla Młodych wprowadzony od 2014 roku wspierał już jedynie rynek pierwotny, pogrążając w kryzysie rynek wtórny.

Rok 2014 i pierwsze trzy kwartały 2015 to okres hossy dla rynku pierwotnego - tylko w tym czasie oddano do sprzedaży lub wynajmu 2048 mieszkań w Katowicach[[1]](http://remax-gold.biuroprasowe.pl/word/?typ=epr&id=12018&hash=ccbe0c4177b0ac67198baea0ed6410e0#_ftn1). Porównując to do lat 2012-2013, w których liczba ta była aż o 57% mniejsza i wyniosła tylko 886, doskonale widać jak nagle wzrosła oraz zmieniła się struktura podaży mieszkań na rynku.

*„Niewiele osób zdaje sobie sprawę, że przy dynamicznym rozwoju rynku pierwotnego duży wpływ na spadek sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym mają sami sprzedający. Zbyt wysoka wycena nieruchomości, nieatrakcyjne oferty, brak odpowiedniego przygotowania mieszkania do sprzedaży - to tylko niektóre z błędów popełnianych przez sprzedających. Wszystko to przy bogatej, atrakcyjnej i szeroko promowanej ofercie deweloperów, powoduje problemy ze sprzedażą mieszkania z rynku wtórnego. Klienci mimo wyższych cen wybierają nowe lokale.” –* ocenia Marta Kulawik, właścicielka biura nieruchomości Re/Max Gold w Katowicach.

Potwierdzeniem problemów rynku wtórnego mieszkań w Katowicach jest również średni czas sprzedaży lokali, który wg danych NBP waha się w okolicach od 90 do 150 dni w zależności od kwartału, utrzymując trend wzrostowy.

Prognozuje się, że IV kwartał 2015 może być początkiem zmiany trendu i zwiększenia zainteresowania klientów mieszkaniami z rynku wtórnego. Jednym z motorów napędowych zmian jest objęcie od września tego segmentu rynku programem Mieszkanie dla Młodych. „*Od września obserwujemy zmianę trendu i zwiększenie zainteresowania klientów mieszkaniami z rynku wtórnego na Śląsku, którzy jednak w większości uzależniają zakup mieszkania od możliwości objęcia go preferencyjnymi dopłatami.*” – dodaje Marta Kulawik.

W najbliższej przyszłości mieszkania na rynku wtórnym w Katowicach powinny zyskiwać na popularności, nie tylko ze względu na program MdM, ale i większe restrykcje przy udzielaniu kredytów hipotecznych. Ważnym czynnikiem warunkującym zmiany może stać się wzrost jakości nieruchomości na rynku wtórnym i profesjonalnych usług pośrednictwa, w których niestety Polska pozostaje daleko w tyle za państwami zachodnimi.

[[1]](http://remax-gold.biuroprasowe.pl/word/?typ=epr&id=12018&hash=ccbe0c4177b0ac67198baea0ed6410e0#_ftnref1) Statystyki Banku Danych Lokalnych GUS