

CENY MIESZKAŃ

22 listopada 2009 | WPROST



**Maciej i Wioleta Kapciakowie**, kupując mieszkanie, zrezygnowali z kredytu walutowego na rzecz złotówkowego w ramach programu „Rodzina na swoim”

# Nasza mała stabilizacja mieszkaniowa

➔ Półtora roku temu mieliśmy drogie mieszkania i tanie, szybkie, łatwo dostępne kredyty. Dzisiaj cztery kąty potaniały, ale nie ma wielu chętnych do pomocy w sfinansowaniu ich zakupu. I wszystko wskazuje na to, że taka „stabilizacja” będzie długotrwała. To zła wiadomość dla deweloperów i inwestorów, a dość dobra dla tych, którzy szukają własnego lokum i dysponują wkładem własnym.

# W

**Wiosną 2006 roku w Warszawie metr kwadratowy mieszkania kosztował ok. 5 tys. zł. To sporo, bo trzy lata wcześniej – 3,5 tys. zł. Ale mimo to chętnych nie brakowało.** Dlaczego? Czteroosobowa rodzina, zarabiająca łącznie 2,5 tys. zł netto (czyli teoretycznie taka, która nie była w stanie utrzymać się w stolicy) mogła liczyć na kredyt we frankach szwajcarskich na równowartość nawet 240 tys. zł (oczywiście bez wkładu własnego). Mimo że osiągała dochód niższy niż dwie ówczesne średnie krajowe, stać ją było na dwa pokoje w stolicy. Niestety, im dłużej ta rodzina zwlekała z zakupem, tym szybciej perspektywa własnych czterech kątów się od niej oddalała.

W ciągu kolejnych dwóch lat mieszkania w stolicy podrożały o 100 proc., a cena metra kwadratowego sięgnęła niemal 10 tys. zł. Co prawda w ostatnim roku ceny spadły o kilkanaście procent, jednak o drastycznych „kryzysowych” obniżkach – jak np. w Hiszpanii – nie ma mowy. Sytuację dodatkowo pogarsza fakt, że przeciętne wynagrodzenie wzrosło w tym samym czasie tylko o 25 proc., a rynek kredytów hipotecznych został zrujnowany przez kilka „katastrof”. Najpierw w 2006 roku weszła w życie tzw. rekomendacja S, przez którą kredyt w walutach obcych stał się mniej dostępny. Z kolei pod koniec roku 2008 banki z uwagi na kryzys sektora finansowego praktycznie przestały pożyczać pieniądze, i to nie tylko franki czy euro, lecz także złote.

W ostatnich miesiącach sytuacja w bankach nieco się poprawiła i na nowo ruszyły one z akcją kredytową. Niestety, ich zasady, oprocentowanie, prowizje i inne opłaty nie są już tak atrakcyjne. Co więcej, banki są mniej hojne – nasza zarabiająca obecnie 4 tys. zł netto rodzina może liczyć na kredyt w złotych (bo we frankach szwajcarskich nie dostanie) w wysokości ok. 250 tys. zł. A zatem zamiast 50-metrowego przyzwoitego mieszkania, jakie mogła kupić na kredyt w 2006 r., teraz może nabyć najwyżej 30-metrową kawalerkę.

**Półtora roku temu mieszkania były kupowane za wirtualne pieniądze. Cena nie miała większego znaczenia. Liczyło się tylko to, czy bank udzieli odpowiednio wysokiego kredytu.** Kluczowa była nie tylko cena, lecz także to, że nie trzeba było inwestować własnych środków – banki praktycznie każdemu były skłonne udzielić kredytu na sfinansowanie 100 proc. wartości nieruchomości. Dodatkowo kredyty hipo-

teczne w Polsce były jednymi z najtańszych na świecie – banki zadowalały się marżami rzędu 1 proc., a często schodziły jeszcze niżej. To spowodowało, że dzisiaj portfele kredytowe sprzed dwóch, trzech lat są dla banków deficytowe. A w dodatku banki boją się problemów ze spłacalnością. W takiej sytuacji nie może być mowy o powrocie kredytowego rozdawnictwa.

Standardem – tak jak na większości rynków europejskich – stał się kredyt z 20-procentowym wkładem własnym. Pożyczki bez tego wkładu są często po prostu wabikiem reklamowym. Realnie udziela ich zaledwie kilka banków, ale ostrożnie dobierając klientów i mnożąc dodatkowe warunki. Także marże wzrosły znacząco. Najtańszy kredyt z 20-procentowym udziałem własnym na zakup mieszkania wartego 300 tys. zł kosztuje około 7,1 proc. Oznacza to, że obciążony jest trzyprocentową marżą. Sytuacja jest oczywiście i tak lepsza niż przed rokiem, bo w końcu banki pożyczają, ale wciąż bardzo drogo i ostrożnie. A w dodatku podejmują decyzje w żółtym tempie. – Czekaliśmy na kredyt trzy miesiące – mówi Paweł Kamiński, który w sierpniu wraz z żoną kupił 68-metrowe mieszkanie w stolicy.

**To od banków i sytuacji na rynku kredytów będzie zależało, czy mieszkania będą droższe, czy tanieć. W Polsce znacznie ponad 80 proc. transakcji mieszkaniowych odbywa się z udziałem bankowych pieniędzy.** Nie bez powodu najgorzej mieszkania sprzedawały się właśnie w czwartym kwartale 2008 r., czyli podczas „kredytowej zimy”.

Po drugiej stronie mamy rynkową ofertę mieszkań. Teoretycznie, gdyby została znacznie ograniczona, to mimo mniejszej dostępności kredytów ceny mogłyby wzrosnąć. Działa tu proste prawo popytu i podaży. „Produkcję” mieszkań trudno jednak zatrzymać w ciągu jednego dnia tak jak fabrykę samochodów. Od stycznia do września 2009 r. oddano do użytku prawie 115 tys. mieszkań – o 6,7 proc. więcej niż w tym samym okresie roku 2008. Znacząco spadła już natomiast liczba rozpoczętych budów oraz liczba pozwoleń na budowę (o mniej więcej 25 proc.). Ponadto analitycy z firmy Reas szacują, że znaczna część inwestycji, które GUS ujmuje w swoich statystykach jako rozpoczęte, w rzeczywistości nawet nie ruszyła. W najbliższych latach z pewnością możemy więc oczekiwać znacznego spadku liczby nowych mieszkań. – Obecnie w sześciu największych miastach jest 30 tys. niesprzedanych lokali, a od trzech kwartałów deweloperzy wprowadzają do sprzedaży mniej mieszkań, niż sprzedają. Zatem oferta stopniowo będzie się kurczyła, szczególnie



## JAK MĄDRZE KUPIĆ MIESZKANIE?

### 1. Nie spiesz się

Ceny nieruchomości nieprędko wystrzelały w górę, a w ciągu najbliższych kilku lat na pewno nie osiągną poziomu z lat 2007-2008. Według niektórych danych we wrześniu 2009 r. ceny nieruchomości w dużych miastach nieco podskoczyły, ale pamiętajmy, że są to ceny ofertowe, a nie transakcyjne. Warto cierpliwie poszukiwać okazji.

### 2. Targuj się

W dzisiejszych czasach cena podana w ofercie nijak się ma do ceny, za jaką właściciel będzie gotów sprzedać nieruchomość. Różnica między jedną a drugą kwotą może wynosić ponad 10 proc., co oznacza, że z mieszkania wycenianego na 300 tys. zł powinno nam się udać „urwać” przynajmniej 30 tys. zł. Warto się także targować z deweloperami. Rabat w wysokości 5 proc. jest dziś czymś naturalnym, a zdarzają się i przeceny 20-procentowe.

### 3. Może lepiej dom?

W ciągu ostatniego roku mocno potaniały nie tylko mieszkania, lecz także działki, domy oraz materiały budowlane. Może się zatem okazać, że bardziej opłacalne będzie wybudowanie małego domku pod miastem niż kupno M-4 na jego obrzeżach.

### 4. Uważaj na kredyt

Banki powoli reaktywują akcje kredytowe, ale nie są one tak korzystne jak w czasach mieszkaniowej hossy. Zapewnienia o finansowaniu 100-proc. wartości nieruchomości to często tylko chwyt marketingowy. Ostrożnie trzeba też podchodzić do promocyjnego oprocentowania. W takim wypadku banki odbijają sobie straty, podnosząc prowizje i inne opłaty.

## CENY MIESZKAN

22 listopada 2009 | WPROST

w najpopularniejszych segmentach – mówi Łukasz Madej, prezes firmy ProDevelopment, zajmującej się doradztwem na rynku nieruchomości. Ale czy to wszystko wystarczy, by mieszkania zaczęły drożeć?

Przed wszystkim warto sobie uświadomić, że własne mieszkanie ma konkurencję – wynajem i indywidualne budownictwo. Podczas gdy liczba rozpoczętych budow-

cent. I to uwzględniając już fakt, że nie ma na rynku wiarygodnych źródeł informacji o cenach transakcyjnych, a są jedynie dane o cenach ofertowych. Tymczasem według redNet Consulting, w Warszawie ceny transakcyjne są o 12 proc. niższe od ofertowych, a we Wrocławiu nawet o 20 proc.

Różnice między cenami ofertowymi a transakcyjnymi potwierdzają klienci, któ-

**Paradoksalnie, hamulcem blokującym dalsze spadki cen mieszkań jest rządowy program „Rodzina na swoim”, w którego ramach przez pierwsze osiem lat spłaty kredytu budżet dopłaca do odsetek.**

Podstawowy warunek otrzymania dopłaty jest prosty – metr lokalu nie może być droższy niż poziom określony przez ustawodawcę dla danego miasta lub województwa. Rok temu tylko niewielki odsetek oferty rynkowej kwalifikował się do dopłat i program był obiektem kpín analityków. Deweloperzy borykający się ze spadkiem popytu szybko jednak zaczęli obniżać ceny i dostosowywać je do założeń programu. W ten sposób mogli sprzedać więcej mieszkań. – Kiedy już znaleźliśmy odpowiadające naszym wymagom mieszkanie, okazało się, że bank przeciąga procedury w nieskończoność. Zrezygnowaliśmy z kredytu walutowego na rzecz złotówkowego w ramach programu „Rodzina na swoim” – mówi Maciej Kapciał, który w lipcu 2009 r. wraz z żoną kupił mieszkanie w stolicy.

W Warszawie do dopłat kwalifikują się mieszkania w cenie nie wyższej niż 7,7 tys. zł za metr kwadratowy. Według szacunków Open Finance aż 26 proc. mieszkań w stolicy można kupić na kredyt z dopłatą. W większości miast w Polsce ten udział jest jeszcze wyższy i czasem sięga 100 proc. Dzięki dopłatom nie rośnie co prawda zdolność kredytowa nabywcy, ale z pewnością rośnie przekonanie o niższym koszcie nabywanego mieszkania – podstawowym parametrem jest tu bowiem rata kredytu, a ta dzięki programowi jest niższa. Poza tym osiem lat to wystarczający okres, by zmienić mieszkanie i pozbyć się długu. Pytanie, co by było, gdyby programu nie było. Może deweloperzy (a tym samym także rynek wtórny) schodziliby z cenami jeszcze niżej, aby pozyskać klientów? Dzisiaj nie mają do tego motywacji. Bo po co, skoro popyt pojawia się tuż po przekroczeniu wysoko postawionej poprzeczki.

Ten, kto liczy na wzrost cen mieszkań w najbliższym czasie, rozczaruje się. Optymistyczny scenariusz to długotrwała stabilizacja, z którą mamy do czynienia obecnie. I to wyłącznie w najlepszych lokalizacjach. A jest jeszcze scenariusz pesymistyczny (przynajmniej dla inwestorów, deweloperów i banków), zakładający spadki. Jeśli więc kupować teraz mieszkanie, to tylko po to, by w nim zamieszkać lub je wynająć.



**Paweł Kamiński** wraz z żoną niedawno kupił 68-metrowe mieszkanie w Warszawie. Chociaż udało mu się stargować cenę o 50 tys. zł, na decyzję kredytową czekał trzy miesiące

mieszkań deweloperskich spadła w pierwszych trzech kwartałach 2009 roku o prawie połowę, to liczba inwestycji indywidualnych zmniejszyła się tylko o 8 proc. Wiele osób uświadomiło sobie, że w cenie mieszkania może zafundować sobie niewielki dom za miastem ewentualnie bliźniak czy szeregowiec. Jednocześnie nawet potencjalni nabywcy nowych mieszkań, którzy mogą zaciągnąć kredyt, wolą poczekać na spadek cen i na pewien czas wynająć mieszkanie, które odpowiada ich potrzebom. To lepsze niż kupowanie w pośpiechu za małego lokum.

**Efektom gry popytu i podaży będzie stabilizacja cen w najbliższych kilku latach. I – biorąc pod uwagę doświadczenia krajów takich jak Japonia, Hiszpania czy Wielka Brytania, gdzie spadki cen nieruchomości sięgały kilkudziesięciu procent – nie jest to wcale scenariusz pesymistyczny.** W Polsce od ubiegłorocznych szczytów mieszkania potaniały przeciętnie o kilkanaście proj-

rzy kupili mieszkania w ciągu kilku ostatnich miesięcy. – W wypadku naszego lokum wyjątkowo łatwo stargowaliśmy cenę z 460 tys. zł – przyznaje Paweł Kamiński. To oznacza, że w stosunku do ceny wyjściowej udało mu się „urwać” ponad 10 proc. Zdaniem Łukasza Madeja takie przykłady dowodzą, że nadal mamy do czynienia z rynkiem kupującego. – I nie zmieni się to przez dłuższy czas. Deweloperzy cały czas prowadzą politykę rabatową, choć może już nie na taką skalę jak kilka miesięcy temu – mówi prezes ProDevelopment. Ponadto firmy próbują nowych form sprzedaży, np. za pośrednictwem aukcji. Pierwsze licytacje mieszkań odbędą się za kilka tygodni, ale analitycy nie wróżą im sukcesów. – Regulamin takiej aukcji zakłada, że sprzedający może nie przyjąć ceny. Stąd część deweloperów podchodzi to tego instrumentu testowo. Jeśli uzyskają satysfakcjonującą ich cenę, to lokum sprzedadzą. A jeśli nie, to wycofają ofertę. Na miejscu klientów nie wierzylibym w mieszkania po 4,5 tys. zł na Żoliborzu – mówi Madej.

**Maciej Kossowski**

Prezes Wealth Solutions

Współpraca: **Sandra Samos, Sebastian Stodolak**

