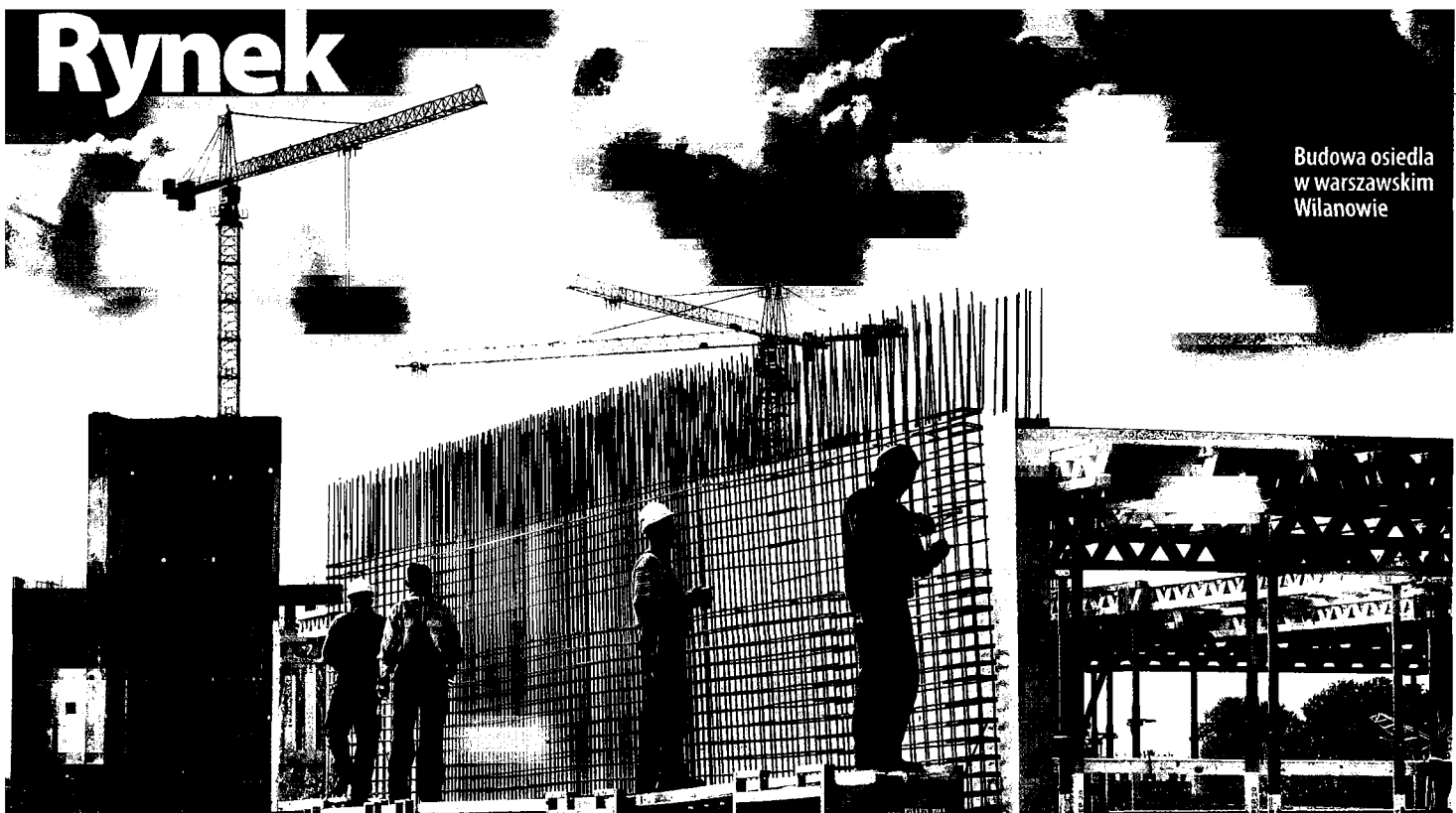


Rynek

Budowa osiedla
w warszawskim
Wilanowie



Metry w dół

Ceny mieszkań w wielu miastach sięgnęły maksymalnego pułapu, rośnie też oferta nowych lokali. Wygląda na to, że za kilka miesięcy może być wreszcie taniej.

URSZULA SZYPERSKA

Deweloperzy narzekają, że amatorzy mieszkań wyjechali tego lata na wakacje. – *Tempo sprzedaży spadło. Ceny też przestały rosnąć.* W Krakowie, we Wrocławiu, w Trójmieście już żądano zdecydowanie za dużo. Zaczęły się korekty – twierdzi dyr. Maciej Dymkowski z firmy redNet Consulting, przygotowującej comiesięczne raporty o mieszkaniach budowanych przez deweloperów. Niewiele zmieniły się także ceny mieszkań z drugiej ręki. Według doradców Open Finance i analityków serwisu OFERTY.NET, rzeczywiste transakcyjne ceny są przy tym średnio o 8 proc. niższe od podawanych w ofertach. Rok temu bywało odwrotnie: mieszkanie sprzedawano temu, kto dał najwięcej.

Ceny wyraźnie się stabilizują; tyle że na poziomie, który никак się ma do naszych dochodów. Według raportu serwisu szybko.pl i Expandera, metr mieszkania w warszawskim Śródmieściu (3 tys. euro) kosztuje znacznie więcej niż metr w Berlinie (1,8–2 tys. euro) i tylko o ok. 20 proc. mniej niż w Madrycie (3,7 tys. euro). Jednocześnie nasza siła nabywcza jest ponad dwa razy niższa niż mieszkańca Niemiec i prawie dwa razy mniejsza niż Hiszpana (według wskaźnika Eurostatu przyjętego dla 25 państw

UE). Mieszkania są w Polsce bardzo drogie i uspokojenie cen to za mało. Potencjalni kupcy czekają na spadki.

Sporo wskazuje na to, że może być taniej. Mieszkań powstaje więcej: w pierwszym półroczu zaczęto ich budować 86,2 tys. (według GUS), co w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłorocznym oznacza wzrost o 43 proc. Inwestorzy ruszyli ławą po pozwolenia (w pierwszym półroczu dostali je na budowę 114,4 tys. mieszkań). Zapowiada to dalsze zwiększanie się oferty.

Jednocześnie na rynek trafiają nowe mieszkania z drugiej ręki. – *Po ostatnich korektach cen duże grupy inwestycyjne, a także mniejsi inwestorzy, którzy kupili mieszkania w celach komercyjnych, wystawiają je na sprzedaż* – twierdzi Leszek Michniak, szef WGN (dawniej Wrocławska Giełda Nieruchomości), z oddziałami w dużych miastach. Do podejmowania takich decyzji mogło się przyczynić załamanie amerykańskiego rynku nieruchomości, które rozwiało wiarę w nieustający wzrost wartości domów i mieszkań. – *Zakupy spekulacyjne spadły, inwestowanie w nieruchomości przestaje być pewne. Jeśli kryzys przeniesie się na Wyspy Brytyjskie, trzeba się będzie liczyć z wycofaniem z Polski tamtejszych inwestorów* – twierdzi Kazimierz Kirejczyk, szef firmy doradczej REAS.

Czas korekty

Średnie ceny nowych mieszkań (w zł za m kw.)

	IV kw. 2006	I kw. 2007	II kw. 2007	lipiec 2007
Pierwsze spadki				
Kraków	7201	7333	7990	7862
Trójmiasto	5851	6954	7742	7698
Wrocław	6648	7511	7285	7128
Poznań	4356	5562	7255	7204
Nadal w górę				
Warszawa	7354	7932	8133	8621
Łódź	4436	5004	6139	6286
Katowice	–	– *	4892	5077

* brak danych

Źródło: redNet Consulting

Czy kryzys może się przenieść do Polski?

– *Nie sądzę. Mamy zbyt duże niedobory mieszkań, popyt na nie będzie się utrzymywał. Pokolenie wyżu demograficznego zakłada teraz rodziny. Mogą się jednak pojawić problemy ze spłatą części kredytów hipotecznych zaciągniętych w ostatnich 12 miesiącach. Banki bardzo liberalnie oceniały zdolności kredytowe i jeśli stopy procentowe znacząco pójdą w górę, zaczną się kłopoty. Zwłaszcza w przypadkach zakupu na kredyt kilku mieszkań* – mówi Kirejczyk.

– *Do sprzedaży trafi także około 10 proc. mieszkań wykupionych przez spółdzielców za symboliczne kwoty* – przewiduje Leszek Michniak. – *Dzięki własności będziemy jako społeczeństwo zamożniejsi, co korzystnie wpłynie na rynek nieruchomości. Jeśli przewidywania się spełnią, na sprzedaż wystawione zostanie ponad 90 tys. mieszkań, na ogół niewielkich, najbardziej poszukiwanych. Po wykupach lokali komunalnych (często za 5–10 proc. wartości) część z nich szybko* ►

► trafiła na rynek i można przypuszczać, że podobnie będzie z lokatorskimi mieszkaniami spółdzielczymi.

Uwłaszczenie wymaga jednak czasu. W dużych spółdzielniach procedury potrwają znacznie dłużej niż 3 miesiące (od złożenia wniosku, jak przewiduje nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Mieszkania będą więc trafiały na rynek dopiero w przyszłym roku (jeśli Trybunał Konstytucyjny uwłaszczenia nie zakwestionuje i nie przerwie).

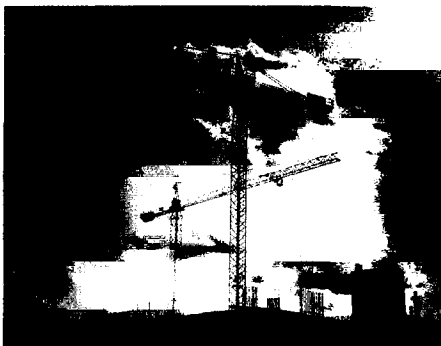
Także wzrost liczby budowanych mieszkań nie jest jeszcze w pełni widoczny w ofertach deweloperów. Część ma być wystawiona na sprzedaż przy końcu budowy albo po jej zakończeniu. Deweloperzy mają nadzieję, że za chomikowane mieszkania wezmą z czasem więcej. W sumie dużych wysyp mieszkań jest jeszcze przed nami. Dzisiaj ceny spadają głównie dlatego, że towar ten stał się zbyt drogi. Banki pożyczają pieniądze nawet na 50 lat, żeby wywindować nam zdolność kredytową (im dłuższy okres spłaty, tym mniejsze raty), a mimo to w Warszawie zdolności tej wystarcza tylko ludziom o dochodach dwukrotnie przekraczających średnią krajową (według doradców Open Finance).

Trzeba się liczyć z tym, że kurek z kredytami zostanie przykręcony.

– Wydarzenia na rynku amerykańskim mogą być dla polskiego nadzoru bankowego argumentem za zaostrzeniem regulacji. Przypomnijmy, że od ponad roku obowiązuje tzw. rekomendacja S, która ograniczyła ze względu na ryzyko kursowe możliwość zadłużania się w walutach. Dziś mówi się o kolejnych ograniczeniach, np. o zakazie udzielania kredytów na kwoty przekraczające wartość nieruchomości – twierdzi Katarzyna Siwek z Expandera.

Według analityków Open Finance, ogarniająca świat awersja do udzielania ryzykownych kredytów hipotecznych spowoduje prawdopodobnie dalszy wzrost stóp procentowych. W Polsce i Szwajcarii przewidują wzrosty o 1 pkt proc. rocznie. Ryzyko można ograniczyć, zaciągając kredyty o stałej stopie procentowej, dostępne zarówno w złotych, jak i we frankach.

Jesień przynosi zwykle wzrost zakupów mieszkań i niestety cen, ale tym razem eksperci przewidują stabilizację. – W znacznej części miast ceny mieszkań zbliżyły się już do pułapu, który kupujący mogą zaakceptować. Jedną z niewielu miejscowości, w których trzeba się liczyć z ich dalszym wzrostem, są Katowice – twierdzi Maciej Dymkowski. Również według Kazimierza Kirejczyka drożej będzie w najbliższych miesiącach w Katowicach, w których inwestycje ruszają po wielu latach zastoju, a także w Łodzi. W innych miastach wzrostów raczej nie będzie. Podobnego zdania jest wielu potencjalnych kupców: z sondażu warszawskiej agencji Polanowscy Nieruchomości wynika, że 43 proc. uczestniczących w nim osób przewiduje stabilizację cen mieszkań, a 32,5 proc. spodziewa się spadków.



© LESZEK ZYCH

Właściciele proponują

Średnie ceny w ofertach mieszkań używanych (w zł za m kw.)

	czerwiec	lipiec
Warszawa	9534	9625
Kraków	8324	8311
Wrocław	7479	7467
Gdańsk	6791	7169
Poznań	6764	7169
Łódź	4640	4811

Źródło: OFERTY.NET i Open Finance

Ludzie z dużymi pieniędzmi zrobili już zakupy mieszkaniowe, popyt na apartamenty wygasa, co też będzie rzutowało na średnie ceny. W Warszawie winduje je głównie mieszkaniowy luksus. Ale do czasu. – Nastawiamy się na budownictwo popularne, na terenach po prawej stronie Wisły. Udział apartamentów w naszej ofercie spadł poniżej 20 proc. – twierdzi Jarosław Szanajca, prezes Dom Development SA, jednej z największych w Polsce firm deweloperskich, kojarzonej dotychczas właśnie z budownictwem apartamentowym. Ostatnio deweloperzy wykupują tereny na obrzeżach miast, na których można budować taniej, dla mniej zamożnego klienta.

Sejm w ekspresowym tempie pracował nad ustawą, dzięki której mieszkania mają być tańsze, a inwestowanie łatwiejsze. Projekt powstał w Ministerstwie Budownictwa, ale zgłoszony został przez grupę posłów (z PiS), co skróciło procedury. Przede wszystkim ustawa ma wprowadzić możliwość automatycznego odrolnienia ziemi w granicach miast i gruntów rolnych IV–VI klasy poza miastami. Działek budowlanych będzie wtedy więcej, a w rezultacie powinny stanąć. Dzisiaj koszty zakupu działki sięgają często 30 proc. ceny mieszkań.

Ustawa ma także przynieść uproszczenie prac nad planami zagospodarowania przestrzennego, zniesienie obowiązku występowania o pozwolenie na budowę domów o powierzchni nie większej niż 5 tys. m kw., możliwość wliczania premii gwarancyjnej do własnego wkładu przy zaciąganiu kredytów mieszkaniowych. Nowy minister budownictwa Mirosław Barszcz uznał te zmiany za najpilniejsze. Dla PiS ustawa jest ważną propagandową. Innym partiom zapewne

z tego powodu przestało się spieszyć i projekt został skierowany do konsultacji.

Jeszcze niedawno wydawało się, że mieszkania muszą drożeć, bo wzrost cen materiałów winduje koszty budowy. Rynek szybko się jednak uporał z niedoborami (sieci handlowe zwiększyły import, wytwórnie produkcji). Hurtownie mają nawet nadmiar materiałów i ceny spadają. – Cegła i materiały ściennie z betonu staniały o 20–30 proc., materiały izolacyjne o 4–8 proc. – wylicza Bogdan Panhirs, dyrektor handlowy Polskich Składow Budowlanych. Do ubiegłorocznego poziomu cen co prawda jeszcze daleko, ale duże zapasy materiałów i malejący popyt wróżą dalsze obniżki.

Tylko ręk do pracy na budowach ciągle brakuje i to jest największe zagrożenie dla mieszkaniowych inwestycji. – W tym roku odszedł od nas co siódmy pracownik – narzeka Kazimierz Romański, prezes PBM Południe SA, warszawskiej firmy budowlanej i deweloperskiej. Na ogół na zagraniczną budowę. Próby ściągnięcia robotników z Ukrainy nie powiodły się, praca tylko przez pół roku (dwa razy po trzy miesiące) jest dla nich za mało atrakcyjna. Teraz nadzieję prezesa Romańskiego są robotnicy z Chin, którym jednak też się do nas nie spieszy.

Szefowie firm budowlanych przyznają, że przyjmują do pracy niemal wyłącznie ludzi bez kwalifikacji, do przyuczenia, zdobywających zawód na budowie. Wyboru nie mają. Absolwenci szkół budowlanych pakują zwykłe manatki i wyjeżdżają za granicę. Zanim zupełnie zielony robotnik czegoś się nauczy, sporo zapewne spartaczy. Nie wróży to dobrze stawianym dzisiaj domom. Dlatego niezwykle ważne jest staranne kontrolowanie jakości przy odbiorze mieszkań i domów (warto przyjść na odbiór z fachowcem, który zauważy wszystkie usterki).

Zdarza się, że brygady po prostu porzucają budowy i wyjeżdżają za granicę.

Prowadzenie inwestycji mieszkaniowych wymaga umiejętności radzenia sobie na niełatwym rynku, a zwłaszcza doświadczenia. Inwestorzy są jednak przekonani, że deweloperem może być każdy. Jak to się czasem kończy, przekonaliśmy się kilka lat temu, kiedy firmy deweloperskie padały, a ich klienci zostawali bez pieniędzy i mieszkań. Miały nas przed tym uchronić obligatoryjne rachunki powiernicze, przede wszystkim zamknięte, na których pieniądze na mieszkanie byłyby przechowywane do czasu zakończenia inwestycji. Skończyło się na zapowiedziach. Deweloperzy nie żyli sobie rachunków, wolą budować za nasze pieniądze, bez kontroli banku. Jeśli zaczęła bankrutować, skutki rezygnacji z tego rozwiązania będą bolesne.

Większa oferta rynku i spadek zakupów mogą sprawić, że za kilka miesięcy gotowe mieszkania będą czekały na kupca. Jak kilka lat temu. Wtedy mieliśmy zamrożenie cen i promocje: darmowe garaże, balkony. Czyli faktyczne obniżki. Tak może być również w przyszłym roku.

URSULA SZYPERSKA