

Ciągle drogie mieszkania

Ceny mieszkań nie rosną już tak gwałtownie jak w tamtym roku. Za to ceny materiałów budowlanych ostro poszybowały w górę. Czy to już koniec podwyżek, czy dopiero początek? Budować teraz dom czy czekać?

MAREK WIELGO
PIOTR MIĄCZYŃSKI

Wczoraj w „Gazecie” pisaliśmy, o ile więcej wydamy w najbliższym czasie na codzienne zakupy (www.gazeta.pl/pieniadze). Dziś sprawdzimy, o ile podrożały mieszkania i działki i kiedy materiały budowlane wreszcie przestaną drożeć.

Łza się w oku kręci, kiedy uświadomimy sobie, że jeszcze na początku 2006 r. mogliśmy kupić 50-metrowe mieszkanie w samym centrum Warszawy za 300-350 tys. zł. Dziś musimy się liczyć z wydatkiem grubo ponad pół miliona złotych. Podobnie jest w Krakowie i we Wrocławiu. Np. w stolicy Małopolski średnia cena mieszkań wzrosła o 60-70 proc. Analitycy przepowiadali więc, że w tym roku ceny wyhamują.

CENY NOWYCH MIESZKAN WCIĄŻ W GÓRĘ

I rzeczywiście, wygląda na to, że w tych miastach, w których średnia cena nowych mieszkań przekroczyła już 7,5 tys. zł za m kw., czyli w Warszawie, Krakowie i we Wrocławiu, sytuacja zaczęła się uspokajać. - Ceny osiągnęły już bardzo wysoki pułap i dalszy ich szybki wzrost już nie wchodzi w grę, bo na tak drogie mieszkania po prostu nie będzie chętnych - mówił nam przed miesiącem dyrektor serwisu nieruchomości www.tabelaofert.pl Maciej Dymkowski. Według tego serwisu w kwietniu i w maju średnia cena oferowanych przez deweloperów nowych mieszkań w Warszawie wzrosła tylko po blisko 1 proc., co może świadczyć o stabilizacji stołecznego rynku.

Krakowiacy, którzy chcą kupić nowe mieszkania, muszą się liczyć z 8-proc. podwyżką. Dymkowski przyznaje, że te dane mocno go zaskoczyły. - Wszystko wskazywało na to, że w Krakowie rynek się wreszcie uspokoi. Zwłaszcza że podaż mieszkań jest większa.

Do cenowej „pierwszej ligi” najprawdopodobniej dołączy wkrótce Poznań i Łódź. W maju średnia cena nowych mieszkań w Łodzi skończyła o ponad 15 proc.! Czym spowodowana? - Paradoksalnie bardzo dużym zwiększeniem podaży, pojawiły się nowe inwestycje - odpowiada Dymkowski.

Ale uwaga! Operowanie średnimi cenami może być mylące, bo rynek mieszkaniowy bardzo się rozwarstwił. Ceny różnią się w zależności m.in. od lokalizacji i standardu mieszkań. Średnią może także podbić jedna droga inwestycja.

Z danych www.tabelaofert.pl wynika, że np. na obrzeżach Warszawy, w Wawrze, Ursusie czy na Białolece, ceny nowych mieszkań oscylują wokół 6-7 tys. zł za m kw., a np. w Śródmieściu sięgają 12-13 tys. Co ciekawe, w maju średnia cena w centrum spadła. Najbardziej podniosła się natomiast na Pradze-Południe, jednej z najtańszych dzielnic stolicy.

CENY DZIAŁEK I MIESZKAN STABILNE?

Trochę inna jest sytuacja na mieszkaniowym rynku wtórnym. W maju ceny używanych mieszkań w Warszawie i Poznaniu podrożały tylko minimalnie. W Krakowie, Gdańsku, Katowicach i we Wrocławiu nawet nieco potaniały!

- Pośrednicy z rynku nieruchomości od dwóch miesięcy sygnalizują, że w największych miastach nastąpiło wyhamowanie wzrostu cen - przyznaje Marta Kosińska z serwisu z ogłoszeniami o nieruchomościach www.szybko.pl. Wzrost średniej w stolicy tłumaczy tym, że w górę poszły ceny w dzielnicach do tej pory najtańszych, czyli m.in. na Bielanych, na Tarchominie i na Pradze. W najdroższych dzielnicach, czyli np. w centrum i na Mokotowie, w maju ceny spadły.

Na rynku wtórnym, podobnie jak na pierwotnym, mocno podrożały mieszkania w tych miastach, w których do tej pory ceny były najniższe. Np. w Łodzi średnia cena podskoczyła o ponad 7 proc.

Ale uwaga! Pośrednicy w obrocie nieruchomościami twierdzą, że nawet jeśli ceny wywoławcze nieco wzrosły, to najczęściej rynek szybko je weryfikuje. Warszawski pośrednik Tomasz Lebień zapewnia, że w stolicy ceny transakcyjne wyraźnie się obniżyły. - Poza tym mieszkania dłużej się teraz sprzedaje - dodaje.

Z przeprowadzonego przez serwis Oferty.net porównania cen ofertowych oraz cen z transakcji w maju wynika, że ta druga (zawarta w akcie notarialnym) jest średnio o mniej więcej 7 proc. niższa. Do największych obniżek cen dochodzi przy sprzedaży mieszkań 3- i 4-pokojowych, w blokach z lat 60.-80. wymagających remontu. Najtrudniej zbić cenę przy zakupie kawalerki i mieszkań 2-pokojowych oraz nowych mieszkań o wysokim standardzie wykonania.

Podobnie jest w Poznaniu. - Jeszcze w marcu i kwietniu nie było mowy o upustach. Teraz kupujący mogą wynegocjować obniżki 5-10-procentowe - opowiada doradca rynku nieruchomości Adam Henclewski, który na początku roku przewidywał w perspektywie od sześciu do 18 miesięcy korektę cen.

RYNEK MIESZKANIOWY JAK GIEŁDA

Analityk serwisu Bankier.pl Michał Macierzyński radzi zachować zimną krew i nie poddawać się presji rosnących cen. Gdyby nadal rosły w tempie 10-15 proc. rocznie, to w końcu mało kogo będzie stać na mieszkanie. - Kupujący poruszają się przeciw w granicach maksymalnej kwoty kredytu wyznaczonej przez zdolność kredytową. A teraz banki pobierają niskie marże, pensje są coraz wyższe, a stopy procentowe na niskim poziomie - mówi Macierzyński. - Co się jednak stanie, kiedy inflacja pójdzie w górę? Zwraca też uwagę na najnowszy raport ABN Amro, w którym ten bank ostrzega przed rosnącymi kosztami

kredytów, a w efekcie - kryzysem na rynku nieruchomości w skali globalnej.

- Wzrost oprocentowania to nie tylko wyższe wydatki na obsługę długu. To również brak napływu świeżych pieniędzy, które utrzymywały ceny na danym poziomie. To ważne, bo rynek nieruchomości bardzo przypomina giełdę. Tak jak indeksy zrywają dzięki napływowi gotówki od coraz mniej doświadczonych inwestorów skuszonych kilkusetprocentowymi zyskami, tak i ceny nieruchomości biją kolejne rekordy tylko wtedy, kiedy jest świeży dopływ nowych środków - tłumaczy analityk z Bankier.pl.

ABN Amro ocenia, że problemy mogą się zacząć w Wielkiej Brytanii, bo tam ceny nieruchomości są najbardziej przeszacowane (o mniej więcej 50 proc.). - Korekty cen nieruchomości zdarzały się w przeszłości już wielokrotnie. Zawsze w tle występował gdzieś problem sektora bankowego - wyjaśnia Macierzyński.

KOSZTY BUDOWY DOMÓW TEŻ ROSNĄ

Jeszcze pół roku temu, kiedy ceny mieszkań w dużych aglomeracjach dochodziły do 7-8 tys. zł za m kw., alternatywą były dużo tańsze w przeliczeniu na metr kwadratowy domy. Dla niektórych ich budowa bądź zakup stały się wręcz koniecznością. Niestety, tej wiosny także domy podrożały, bo ostro poszły w górę koszty robocizny oraz ceny materiałów konstrukcyjnych, w tym cegieł. Inwestorzy budujący domy jednorodzinne przeżyli prawdziwy horror, bo ceny rosły niemal z dnia na dzień. W marcu część firm przestała nawet drukować cenniki na papierze, a informacje o podwyżkach umieszczała tylko w internecie.

Ale to już historia. Handlowcy zapewniają, że zaopatrzenie w materiały polepsza się, bo ruszył import na dużą skalę. Bogdan Panhirs, dyrektor ds. handlowych Grupy Polskie Składy Budowlane (PSB), twierdzi, że np. producenci cegieł i bloczków z betonu komórkowego wycofali się z kolejnych podwyżek.

Nie powinno już być problemów z kupnem płyt gipsowo-kartonowych, materiałów izolacyjnych (np. wełny szklanej i mineralnej). Pod dostatkiem jest też chemii budowlanej, farb, płytek, materiałów instalacyjnych i sanitarnych czy pokryć dachowych. Realizacja niektórych zamówień może się jednak wydłużyć. Np. na okna i drzwi trzeba w sezonie czekać nawet dwa miesiące.

Panhirs oraz Anna Struk, wiceprezes składów budowlanych Vox, są zgodni, że nie grożą nam już w tym roku żadne gwałtowne podwyżki cen. Z powodu wzrostu cen materiałów budowlanych koszt budowy domu w tym roku może podskoczyć - w zależności od regionu kraju - o 15-20 proc.

Dodajmy, że ci, którzy dopiero planują remont lub budowę, najprawdopodobniej nie będą zmuszeni kupować wielu materiałów na zapas, aby uciec przed wyższym VAT. Ministerstwo Finansów zgodziło się na przedłużenie na czas nieokreślony ustawy o tzw. zwrocie VAT - fiskus oddaje w

granicach ustawowego limitu różnicę między stawką 22 i 7 proc. m.in.: za okna, drzwi, cegły, dachówki, cement, wapno, gips, wełnę mineralną, konstrukcje stalowe, a także wyroby z betonu i gipsu (w tym pustaki).

CENY DZIAŁEK BĘDĄ HAMOWAĆ?

Zdaniem rozmówców „Gazety” w najbliższym czasie szaleńczy wzrost cen działek może zacząć wyhamowywać. Ludzie kupowali je z myślą o budowie domu, taka inwestycja była tańsza niż kupno mieszkania. Niecały rok temu za średnią cenę M-4 w Warszawie (662 tys. zł) można było kupić działkę pod miastem i wybudować dom.

Teraz, jak wynika z danych firmy Open Finance, niemal każdy kawałek ziemi w odległości do 20 km od centrum stolicy kosztuje powyżej 300 zł za m kw. (im mniejsza działka, tym wyższa cena za metr). I tak działka w Piasecznie, Markach, Łomiankach czy Pruszkowie o powierzchni 600-1,5 tys. m kw. to wydatek od 300 do 600 tys. zł.

Cena ziemi na przedmieściach rośnie nie tylko w Warszawie, np. kilka kilometrów od Płocka (w Słupnie czy Cekanowie) metr uzbrojonej działki kosztuje już nawet 100 zł (równie duży popyt na działki był tu kilka lat temu, kiedy pracownicy Petrochemii dostawali akcje). W Toruniu w popularnej dzielnicy domów jednorodzinnych Wrzosey 12 miesięcy temu m kw.

kosztował 100-150 zł, dzisiaj trzeba już zapłacić 250 zł. W Krakowie czy we Wrocławiu ceny działek wzrosły o 40 proc.!

Analitycy zastanawiają się, kiedy ceny zwolnią.

„Trudno wyobrazić sobie, że działka, która dziś jest wyceniana na 500 tys. zł, za kolejne trzy lata będzie warta 750 tys. czy milion” - piszą w niedawnym raporcie analitycy Open Finance.

Budowa domu powoli przestaje być atrakcyjną alternatywą dla kupna mieszkania - drogie są działki, drogie materiały budowlane. Cena m kw. parterowego domu rok temu wynosiła od 1,7 do 3 tys. zł (licząc z robocizną i wykończeniem). Dziś do tej kwoty trzeba doliczyć minimum 20 proc. Efekt? Za dom pod Warszawą, który niedawno kosztował 660 tys., obecnie trzeba zapłacić już ponad 800 tys. zł. Co będzie dalej? Osoby myślące o budowie domu kupują działki coraz bardziej oddalone od centrów miast. W przypadku Warszawy jest to nawet 40 km od Pałacu Kultury. Szukanie tanich, ale coraz dalej położonych działek nie może jednak trwać wiecznie. Właściciele domów nie chcą spędzać w samochodzie kilku godzin dziennie. ●

Jutro: Jak się nie dać podwyżkom i kupować taniej.

Kiedy mieszkania przestaną drożeć - słuchaj dziś w „Faktach ekonomicznych” RMF FM

RMF