

Czy kredyty hipoteczne znów staną się bardziej dostępne? Jak będzie się kształtował popyt na rynku w porównaniu do wysokiej podaży ostatnich lat? Oraz co najważniejsze, czy ceny wzrosną, utrzymają się, czy spadną? Takie pytanie zadają sobie dzisiaj specjaliści od rynku nieruchomości, deweloperzy i przeciętni Kowalscy szykujący się do zakupu własnego mieszkania. Jak dziś wygląda sytuacja na rynku nieruchomości i czego możemy się spodziewać w przyszłości?

Dzisiaj, choć wielu deweloperów nie chce się do tego przyznać, mamy do czynienia z dość dotkliwym kryzysem na rynku nieruchomości. Przyczyny tego zjawiska są rozległe. Z jednej strony winny sytuacji jest globalny kryzys gospodarczy. Miliony ludzi na całym świecie tracą pracę, stabilne dotąd instytucje finansowe tracą płynność i stoją na skraju bankructwa, a konsekwencją tej sytuacji jest w dużej mierze napędzany kredytami hipotecznymi o wysokiej stopie ryzyka, sztuczny boom na nieruchomości w Stanach Zjednoczonych. Fala kryzysu z USA przetacza się po całym świecie, wszędzie doprowadzając do upadłości banków, redukcji zatrudnienia i spowolnienia gospodarczego. Chociaż w przemowach premiera Donalda Tuska jesteśmy odporną na kryzys „zieloną wyspą", to rzeczywistość gospodarcza wygląda w kraju dużo gorzej. Także w Polsce mamy do czynienia z objawami kryzysu. Tak jak na zachodzie, także nad Wisłą, wielki boom na rynku nieruchomości był w dużej mierze finansowany przez szeroko dostępne kredyty hipoteczne. W sytuacji, gdy to źródło finansowania zostało w dużej mierze odcięte, sytuacja na polskim rynku nieruchomości uległa poważnemu kryzysowi.

Czemu spadło?

Wszyscy pamiętamy rok 2007 i początek 2008, kiedy ceny nieruchomości i liczba sprzedawanych mieszkań rosły w lawinowym tempie. Często można było znaleźć opinie, żeby szybko kupować, bo taniej już nie będzie. Gorączkę na rynku nieruchomości podgrzewały również banki, oferując finansowanie ponad 100 % wartości nieruchomości, a także szybko i chętnie udzielały takich pożyczek. Widząc potencjalną żyłę złota na rynku deweloperskim zaczęli działać nowi, wcześniej niezwiązani z tą branżą inwestorzy. Nikt nie zastanawiał się wówczas, że również rynek nieruchomości podlega cykliczności koniunkturalnej. Tym dotkliwszy okazał się kryzys. Nagle zainteresowanie ofertami się skończyło, klienci nie chcieli już finansować będących tylko w planach inwestycji, a banki zakręciły kurek z kredytami hipotecznymi. Konsekwencją okazał się mocny spadek cen, sięgający w niektórych przypadkach kilkunastu, a nawet kilkudziesięciu procent. Trudna sytuacja na rynku doprowadziła do upadłości wiele małych firm deweloperskich, a wielcy gracze musieli ograniczyć lub całkowicie zrezygnować ze swoich inwestycji.

Ostatnia deska ratunku

Trudną sytuację na znajdującym się w poważnym kryzysie rynku nieruchomości uratował poniekąd rządowy program dopłat do kredytów Rodzina na Swoim. Gwarantowane przez

państwo dopłaty kredytowe pod koniec 2009 roku zostały wykorzystane przy zakupie ponad 7 tys. mieszkań. To pozwoliło przetrwać okres dekoniunktury wielu deweloperom, a także dało nadzieję na odrodzenie branży w następnym roku. Co ważne, w przypadku polskiego rynku mieszkaniowego upadłość instytucji finansowych masowo obserwowana na zachodzie, w Polsce praktycznie nie zaistniała. Udział kredytów wysokiego ryzyka w całej strukturze kredytowej bankowych ciągle jest nad Wisłą niewielki. Nawet oddziały zagranicznych banków, które w kraju macierzystym miały duże kłopoty, w Polsce przynosiły zyski. Konsekwencją tej sytuacji może być dużo szybszy, niż w przypadku krajów zachodnich, powrót do elastycznej polityki kredytowej, która jak wiemy napędza rynek nieruchomości.

Czy więc wzrośnie?

Dzisiaj sytuacja na rynku nieruchomości się trochę ustabilizowała. Część analityków wieści nawet powrót do wzrostów w drugiej połowie 2010 r. Jako argumenty podają ograniczoną liczbę mieszkań oddawaną w tym roku do użytku, co jest związane z wycofaniem się deweloperów z części inwestycji w 2008 i 2009 r. Oprócz tego zwracają uwagę na dużą obniżkę cen, a także coraz większe dostosowanie oferty do oczekiwań klienta. Najważniejszym elementem jest jednak coraz większa liczba udzielanych kredytów hipotecznych oraz relatywnie łagodny przebieg kryzysu gospodarczego w kraju. Czy więc faktycznie w drugiej połowie 2010 roku możemy liczyć na podwyżkę cen? Trudno jednoznacznie prorokować rozwoju sytuacji na rynku nieruchomości, jednak niektóre analizy można oceniać jako myślenie życzeniowe, niż realną ocenę sytuacji. Jak już wcześniej wspomniano finansowanie mieszkań jest w Polsce ściśle związane z dostępnością kredytów hipotecznych. Chociaż sytuacja w porównaniu do roku ubiegłego uległa poprawie, to raczej nieprędko wrócimy tutaj do sytuacji z 2007 roku. Dodatkowo według części prognoz w tym roku dojdzie do podwyżki stóp procentowych, która spowoduje realny wzrost kosztów kredytu, co przełoży się później na popyt. Poważnym czynnikiem jest również sytuacja gospodarcza oraz związany z nią wzrost bezrobocia. Polacy boją się dzisiaj o własną pracę. Kryzys uderzył poważnie w klasę średnią będącą najważniejszym klientem deweloperów. W takiej sytuacji gospodarczej chęć do zakupu nowej nieruchomości nie jest najważniejsza. Sytuację może również pogorszyć rynek wtórny. Opłacalność wynajmu, stała się w ostatnim roku coraz gorsza. Przy wzroście opłat czynszowych oraz spadku dochodów część wynajmujących zdecydowała się na sprzedaż nieruchomości. Dzisiaj te mieszkania, często położone w dobrych lokalizacjach, ale o trochę gorszym standardzie niż nowe budynki rywalizują z nimi o klienta. Sytuacja w 2010 roku będzie więc stabilna, lecz nie powinniśmy spodziewać się gwałtownych podwyżek. Nieduże korekty w góry mogą objąć nieruchomości najlepiej położone i o wysokim standardzie. Reszta rynku nieruchomości, będzie jednak w tym roku ciągle rynkiem klienta.

Trójmiejski rynek

Sytuacja na rynku trójmiejskim jest dzisiaj pewnym odbiciem sytuacji w całym kraju. Trzeba jednak przyznać, że zarówno Gdańsk, jak i przede wszystkim Sopot należą do miast, gdzie spadki cen nieruchomości nie były zbyt wielkie, a ostatnio doszło nawet do nieznacznych podwyżek. Wysokie i stałe ceny w Trójmieście są związane nie tylko ze względną zamożnością mieszkańców aglomeracji, ale również z jej atrakcyjnym położeniem, zarówno turystycznym, jak i biznesowym. Według raportu serwisu OnetBiznes, który ocenił 10 najdroższych dzielnic w

Polsce, aż 4 należą do Sopotu, a jedna do Gdańska.

Raport serwisu OnetBiznes na 10 najdroższych dzielnic w Polsce

Miejsce 10. Sopot Górny (metr kwadratowy na rynku pierwotnym: 10 tys. 238 zł)
Miejsce 9. Sopot - Centrum (10 tys. 545 zł)
Miejsce 8. Wrocław - Stare Miasto (10 tys. 602 zł)
Miejsce 7. Warszawa - Mokotów (10 tys. 617 zł)
Miejsce 6. Gdańsk - Stare Miasto (10 tys. 907 zł)
Miejsce 5. Warszawa - Ochota (11 tys. 216 zł)
Miejsce 4. Sopot Wyścigi (12 tys. 98 zł)
Miejsce 3. Warszawa - Śródmieście (14 tys. 735 zł)
Miejsce 2. Sopot Dolny (16 tys. 50 zł)
Miejsce 1. Kraków - Stare Miasto (17 tys. 247 zł)

Wysokie miejsce Sopotu nie jest zaskakujące. Ten kurort turystyczny od wielu lat zajmuje czołowe miejsce wśród najdroższych miast w kraju. Sytuacja w Gdańsku jest trochę inna. Oczywiście najdroższe jest wymienione w raporcie Stare Miasto. Stabilnych i wysokich cen możemy się również spodziewać po nieruchomościach położonych w pasie nadmorskim, czyli: Brzeźno, Jelitkowo, Przymorze, Żabianka, Zaspa oraz Sobieszewo. Nie inaczej będzie się kształtować sytuacja w popularnych dzielnicach mieszkalnych jak: Oliwa, Wrzeszcz, Migowo, czy Chełm. Pewnych obniżek i atrakcyjniejszych cen możemy się spodziewać wybierając mieszkanie w południowych dzielnicach miasta. Tutaj trzeba się jednak liczyć z dużo dłuższym dojazdem do pracy, słabszą infrastrukturą, a także trudnościami związanymi z budową południowej obwodnicy Trójmiasta.

Czy jednak trójmiejski rynek nieruchomości czekają w najbliższym czasie poważne zmiany? Generalnie najbliższy rok na trójmiejskim rynku będzie się charakteryzował stopniową stabilizacją, a podwyżki jak w przypadku całej Polski, będą dotyczyć najlepiej zlokalizowanych i o najlepszym standardzie nieruchomości. Na prognozowanie poważnych zmian na rynku mieszkaniowym jest w roku 2010 za wcześnie. Wiele zależy od sytuacji ekonomicznej klasy średniej, która jest najważniejszym klientem deweloperów. Dzisiaj wysokie bezrobocie oraz niepewna sytuacja na rynku pracy zniechęcają do zakupu nowych nieruchomości. Póki to się nie zmieni poważna zmiana na rynku nieruchomości jest niemożliwa.

Tomasz Wrzask