



Stołeczne Platinum Towers wyznacza nowy trend, który z powodzeniem sprzedaje się w kryzysie

Wiara we wzrost wzrostu nie czyni

Od końca ubiegłego roku deweloperzy zapewniają o sprzedaży coraz większej liczby mieszkań. W podobnym tonie wypowiadają się pośrednicy. Część ekonomistów studzi jednak atmosferę, twierdząc, że do końca kryzysu mieszkaniowego jeszcze daleko

Wyniki miesięczne nie dają pełnego obrazu sytuacji. Lepiej przyrzeć się rynkowi nieruchomości w szerszym horyzoncie czasowym, choć i tu zarówno jedna, jak i druga strona znajdzie argumenty na poparcie swoich tez. Na przykład na rynku pierwotnym II kwartał tego roku w porównaniu z jego pierwszymi trzema miesiącami przyniósł deweloperom w sześciu największych aglomeracjach wzrost sprzedaży o niemal jedną trzecią – do prawie 5,8 tys. lokali – wynika z danych firmy doradczej REAS. To jednocześnie wynik zbliżony do tego, jaki odnotowano rok wcześniej.

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W I POŁOWIE 2009 ROKU

mieszkania oddane do użytku		
	liczba	zmiana proc. rok do roku
ogółem	76018	9,7
deweloperzy	35768	23,3
indywidualnie	34285	1,2
mieszkania, których budowę rozpoczęto		
	liczba	zmiana proc. rok do roku
ogółem	67840	-28,3
deweloperzy	18817	-49,7
indywidualnie	45538	-11
mieszkania, na realizację których wydano pozwolenia		
	liczba	zmiana proc. rok do roku
ogółem	90357	-21,4
deweloperzy	32963	-33,3
indywidualnie	51538	-9,9

Źródło: GUS

Wydawać by się mogło, że jest dobrze. Ale z drugiej strony w całym pierwszym półroczu deweloperzy sprzedali zaledwie niecałe 10,3 tys. nowych mieszkań.

Rok wcześniej było to ponad 13,5 tys. lokali, a w pierwszej połowie 2007 roku – niemal 21,6 tys. Wiosna 2009 roku przyniosła zatem wzrost popytu, ale o wynikach sprzedaży ze szczytu mieszkaniowej hossy nie ma nawet co marzyć.

Najważniejsza w tej chwili kwestia to odpowiedź na pytanie, czy obserwowany II kwartał z rzędu wzrost sprzedaży mieszkań można już uznać za trwały trend, czy tylko korektę wcześniejszych spadków? Jakie w tej sytuacji są prognozy na następne kwartały?

- Nie oczekiwałbym zasadniczego przełomu na rynku. W najbliższych miesiącach nastroje społeczne będą zapewne nadal nie najlepsze, głównie ze względu na sytuację na rynku pracy, a także zapowiedzi podniesienia podatków. Tymczasem wielkość oferty deweloperów będzie nadal duża - uważa Kazimierz Kirejczyk, prezes REAS.

Zaznacza jednak, że druga połowa roku powinna być nieco lepsza od pierwszej, i to z kilku powodów. Po pierwsze, ceny mieszkań są już bardzo wyraźnie niższe od swego szczytu hossy, i najprawdopodobniej się ustabilizują. Po drugie, podaż już nie rośnie, a do potencjalnych nabywców stopniowo zacznie docierać przekonanie, że w kolejnych kwartałach wybór mieszkań będzie mniejszy. I po trzecie wreszcie, akcja kredytowa będzie zapewne na podobnym lub tylko nieco wyższym poziomie niż w pierwszej połowie tego roku.

Prognozowanie sytuacji na rynku mieszkaniowym w następnym roku jest obciążone sporym ryzykiem.

- Wiele wskazuje na to, że sytuacja gospodarcza kraju się nie poprawi, a bezrobocie jeszcze nieco wzrośnie - mówi Kazimierz Kirejczyk.

Jego zdaniem trudno także przewidywać, aby banki zasadniczo zmieniły swoją politykę w odniesieniu do kredytowania sektora mieszkaniowego.

- W efekcie o środki dostępne na kredyty zarówno deweloperzy, jak i ich klienci będą rywalizować ze Skarbem Państwa. Wielkość oferty na początku przyszłego roku będzie nadal dość duża. W tej sytuacji, moim zdaniem, bardziej wyraźne ożywienie na rynku nastąpi najprawdopodobniej dopiero w IV kwartale 2010 roku - prognozuje Kazimierz Kirejczyk.

Tymczasem już teraz istnieją firmy, które nie kryją zadowolenia z poziomu sprzedaży.

- Z perspektywy liczby przeprowadzonych transakcji drugi kwartał tego

SPADKI CEN MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM		
miasto	średnia cena mkw.*	zmiana proc. rok do roku
Sopot	10060	-8,9
Warszawa	8200	-6,8
Kraków	6920	-10,3
Gdynia	6650	-3,1
Wrocław	6450	-8,9
Gdańsk	6150	-5,8
Poznań	5686	-7,2
Lublin	4900	-1,1
Olsztyn	4880	-6,3
Szczecin	4670	-8,0
Toruń	4530	-8,4
Białystok	4360	-3,1
Łódź	4210	-5,6
Opole	4050	-8,7
Katowice	4015	-5,2

*na koniec I półrocza 2009

Źródło: raport Szybko.pl i Expandera

roku był najlepszym okresem od początku istnienia naszej spółki, czyli od 2006 roku - twierdzi Mariusz Kania, prezes sieci biur obrotu nieruchomościami Metrohouse. - Sygnalizowany popyt kształtował się na wysokim poziomie. Poza tym, jak to zwykle bywa w okresie wiosennym, na rynku pojawiło się wiele osób, które właśnie teraz podjęły decyzję o zakupie mieszkania. Podaż lokali w każdym segmencie rynku pierwotnego i wtórnego była na tyle duża, że jedynym problemem klientów (oprócz, oczywiście, pozyskania kredytowania zakupu) było odnalezienie się w gąszczu dostępnych ofert i wybór najkorzystniejszego rozwiązania - zapewnia.

Mariusz Kania sądzi, że tegoroczna jesień może być dla branży mieszkaniowej lepsza od zeszłorocznej.

- Ceny mieszkań urealniły się, zgłaszany popyt kształtuje się na wysokim poziomie, a na rynku mamy nienotowaną od dawna liczbę mieszkań. Mimo że mamy okres wakacyjny, obserwowany ruch na rynku jest dobrym prognostykiem dla przełamania niekorzystnej koniunktury - uważa Mariusz Kania.

Istotnie, z danych zbieranych przez specjalizujące się w obrocie nieruchomości

ściami na rynku wtórnym portale ogłoszeniowe jasno wynika, że spadki cen, choć w ostatnich miesiącach wciąż widoczne, coraz wyraźniej wyhamowują. Zgodnie z wyliczeniami ekspertów z portalu Oferty.net, np. w czerwcu aż w dziewięciu z 17 badanych miast wahania średnich stawek za lokale nie przekraczały 1 proc. Największe spadki, przekraczające 2 proc., odnotowano w Krakowie i Bydgoszczy. Z drugiej strony w Sopocie czy Gdyni ceny wzrosły także ponad 2 procent.

Podobne wnioski można wyciągnąć z danych portalu Szybko.pl.

- Czerwiec przyniósł na rynku dosyć zaskakujące zmiany - komentuje Marta Kosińska, analityk rynku nieruchomości z Szybko.pl. - Co prawda już w maju pojawiły się pierwsze symptomy ożywienia, czyli wzrost popytu i wyhamowanie spadków w przypadku czterech miast, ale w czerwcu przejawy te były zdecydowanie bardziej wyraźne. Sytuacja odwróciła się praktycznie o 180 stopni i ze spadkami mieliśmy do czynienia zaledwie w czterech na 15 analizowanych miast - dodaje.

Z danych tego portalu wynika, że w Sopocie, Olsztynie, Gdyni, Toruniu, Łodzi czy Katowicach w czerwcu (w porównaniu z majem) średnie ceny wzrosły w przedziale od 1,5 do 3,4 procent. Z kolei tylko w Szczecinie, Opolu, Warszawie i Poznaniu obniżyły się (od 2 do 0,2 procent).

- Biorąc pod uwagę sytuację z ostatnich kilkunastu miesięcy, można uznać, że czerwiec przyniósł duże zmiany na rynku. Wydaje się, że wyhamowanie spadków, a nawet wzrosty cen w większości z analizowanych lokalizacji nie mogą być jedynie przejawem pobożnych życzeń sprzedających i pośredników w obrocie nieruchomościami, ale rzeczywiście rynek wchodzi w fazę stabilizacji - potwierdza Marta Kosińska. - Pewność co do tego uzyskamy dopiero wtedy, kiedy obecna sytuacja utrzyma się do końca 2009 r. - zaznacza. ➔

RYNEK PIERWOTNY MIESZKAŃ W SZEŚCIU AGLOMERACJACH

mieszkania	I kw. 2007	II kw. 2007	III kw. 2007	IV kw. 2007	I kw. 2008	II kw. 2008	III kw. 2008	IV kw. 2008	I kw. 2009	II kw. 2009
wprowadzone na rynek	12518	13489	7992	19804	8466	10530	9604	3755	2588	3772
sprzedane	12931	8640	5615	8777	7605	5936	7492	4381	4408	5836

Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Trójmiasto, Wrocław stanowią ok. 60 proc. polskiego rynku mieszkań na sprzedaż, a w ujęciu wartościowym - ok. 75 proc. rynku

Źródło: REAS



Rozpiętość między cenami ofertowymi a transakcyjnymi będzie maleć, ale nie jest to jeszcze oznaka końca kryzysu w deweloperce

Kazimierz Kirejczyk, prezes REAS

Z kolei Kazimierz Kirejczyk uważa, że indeks cen ofertowych może nadal nieco spadać, ale niekoniecznie musi to oznaczać spadek cen transakcyjnych.

– Wydaje się, że stopniowo będzie maleć rozpiętość pomiędzy cenami ofertowymi a transakcyjnymi, przy czym te drugie pozostaną na poziomie przybliżonym do obecnego – twierdzi szef firmy REAS.

Dodaje, że najprawdopodobniej nowe mieszkania deweloperów w większości będą miały ceny poniżej obecnych średnich cen w ofercie. To także przyczyni się do lekkiego spadku wskaźnika cen ofertowych.

Prawdopodobne jest także zróżnicowanie cen w zależności od stopnia zaawansowania inwestycji: ceny w nowo wprowadzanych projektach mogą być bardzo atrakcyjne, aby deweloper mógł jak najszybciej uzyskać wymaganą przez bank przedsprzedaż. Później, w ślad za postępami na placu budowy, ceny mogą być coraz wyższe. Praktyka ta została już wielokrotnie sprawdzona przez deweloperów.

Otwarte pozostaje tylko pytanie, jak duża będzie oferta deweloperów w następnych kwartałach.

– Nic nie wskazuje na to, by w drugiej połowie roku deweloperzy masowo uruchomili zamrożone wcześniej inwestycje – uważa Mariusz Kania.

Z danych REAS wynika, że w drugim kwartale tego roku deweloperzy w sześciu największych aglomeracjach wprowadzili do sprzedaży ledwie nieco ponad 3,7 tys. nowych lokali. Dla porównania, w tym samym okresie ubiegłego roku oferta rynkowa wzbogaciła się o ponad 10 tys. nowych lokali.

Kazimierz Kirejczyk nie kryje, że jeśli chodzi o rozpoczynanie przez deweloperów nowych inwestycji, to mamy prawdziwą zapaść. Prezes REAS szacuje, że w samej Warszawie w pierwszym

półroczu na rynek trafiło o ok. 80 proc. mniej lokali niż rok wcześniej. Dla sześciu największych aglomeracji spadek ten sięgnął 70 procent.

Analitycy przestrzegają, by nie dać się w tym przypadku zwieść danym

RODZINA NA SWOIM

Ponad 23 tys. rodzin skorzystało już z programu rządowych dopłat do spłaty połowy odsetek rat kredytów hipotecznych przez osiem lat – informuje pilotujący program Bank Gospodarstwa Krajowego. Łączna kwota kredytów zaciągniętych w ramach programu „Rodzina na swoim” sięgnęła już 3,4 mld złotych. Choć program działa od stycznia 2007 r., na dobre ruszył dopiero w ostatnich miesiącach. Ponad połowa kredytów zaciągniętych w jego ramach to umowy z I półrocza tego roku (na prawie 2,2 mld zł). Tylko w czerwcu łączna wartość przyznanych kredytów z dopłatą przekroczyła 555 mln złotych.

Tegoroczne rekordy to głównie efekt zmian w prawie, dzięki którym wymogi programu zaczęto spełniać więcej mieszkań wystawionych na sprzedaż. Ale zdania co do programu są podzielone.

– Pojawiają się głosy, że wzrastające wartości progowe dla mieszkań kwalifikujących się do programu powstrzymują potencjalne spadki cen, szczególnie na rynku pierwotnym. Z drugiej strony „Rodzina na swoim” stała się słowem kluczem, napędzającym koniunkturę na rynku nieruchomości. Ze statystyk widać jednak, że bardziej niż deweloperzy na programie korzysta rynek wtórny – komentuje Mariusz Kania, prezes Metrohouse.

Stąd też część deweloperów otwarcie mówi o konieczności ograniczenia programu do rynku pierwotnego. Wydaje się jednak, że kryzys nie jest dobrym czasem na takie ruchy.

publikowanym przez Główny Urząd Statystyczny. Zgodnie z nimi w pierwszej połowie tego roku deweloperzy w całej Polsce rozpoczęli budowę blisko 19 tys. mieszkań. Dawałoby to niemal 50-proc. spadek w ujęciu rocznym. Tyle tylko że część tych rozpoczętych budów ruszyła jedynie na papierze. Oznacza to, że wbito uroczyście pierwszą łopatę, by odnotować rozpoczęcie prac, a faktycznie na placu nic się nie dzieje. Jest w tym jednak pewna przewrotna myśl – samo zgłoszenie rozpoczęcia budowy zabezpieczyło dewelopera przed utratą pozwolenia uzyskanego kilkanaście miesięcy temu.

– Wobec niepewnej przyszłości rynku i przy niesprzyjającej postawie banków jest mało prawdopodobne, aby ktokolwiek myślał dziś o uruchomieniu większych inwestycji – mówi wprost Kazimierz Kirejczyk. – Racjonalne zachowanie to realizacja takich przedsięwzięć, które łatwo można etapować, czyli budować i następnie sprzedawać niewielkimi odcinkami. W niektórych przypadkach jednak te niewielkie etapy rozpoczynają realizację całkiem sporych projektów, których budowa potrwa nawet do połowy przyszłej dekady – przewiduje.

Na razie liczba gotowych i niesprzedanych mieszkań powoli rośnie z kwartału na kwartał. To nie dziwi, gdyż w budowie jest rekordowo wysoka liczba lokali planowanych do oddania do końca tego roku. Szef firmy REAS uważa jednak, że nie są to liczby zatrważające. Przykładowo, w Warszawie jest to ok. 2,1 tys. mieszkań, a więc nadal nieco mniej niż w czasie poprzedniego kryzysu w 2002 roku.

W skali rynków sześciu największych miast (na koniec pierwszego półrocza) na ogólną ofertę deweloperów, wynoszącą ok. 31 tys. mieszkań, gotowych lokali było ledwie ok. 7 tysięcy.

– Nie jest to mało, ale w normalnych latach w tych miastach sprzedawano łącznie ok. 30–35 tys. mieszkań rocznie – tłumaczy Kazimierz Kirejczyk. – A na rynku bliskim równowagi w każdym momencie powinna znajdować się w ofercie liczba mieszkań równa w przybliżeniu rocznej absorpcji. **P**

Marcin Zwierzchowski