

W POSZUKIWANIU

Od czasów rozstania się z realnym socjalizmem przeżyliśmy dwie hossy na rynku mieszkaniowym. Co czeka nas w najbliższych latach? Czy warto obecnie inwestować w nieruchomości? Jak będzie wyglądać rynek kredytów hipotecznych?

Tomasz Miarecki

Mieszkań w Polsce cały czas brakuje. Według szacunkowych danych przedstawionych przez redNet Consulting, deficyt mieszkaniowy w naszym kraju, z odliczeniem osób przebywających na czasowej emigracji, wynosi nieco ponad 1,4 mln mieszkań. Gdyby uwzględnić tych, którzy przebywają poza granicami Polski, liczba ta przekroczyłaby dość znacznie 1,9 mln lokali. To bardzo dużo. Trudno się zatem dziwić, że niewystarczająca wielkość zasobów mieszkaniowych w porównaniu z potrzebami Polaków od dawna pozostaje jednym z głównych problemów społecznych naszego kraju. Jednocześnie liczba mieszkań w Polsce, w przeliczeniu na 1000 mieszkańców, należy wciąż do jednej z najniższych w Europie. U nas jest to (według danych United Nations Economic Commission for Europe – UNECE) 325,4 mieszkania na 1000 mieszkańców, a na przykład w Hiszpanii 510 mieszkań, Francji – 503, Niemczech i Danii – 472, Bułgarii – 471.

Co nas czeka?

Aby w Polsce zneutralizować deficyt mieszkaniowy, zdaniem Roberta Chojnackiego, prezesa redNet Consulting, przy obecnej produkcji potrzeba około 10 lat. Wszystko to przy założeniu, że liczba gospodarstw domowych nie będzie ulegać zmianom, a istniejąca substancja mieszkaniowa nie będzie odnawiana. Celina Grabowska, autorka upublicznionego na początku października raportu „Czy to już dno? Analiza obecnej sytuacji mieszkaniowej i prognoza do roku 2012”, pisze: „Przeprowadzone przez nas obliczenia dowodzą, że nieuprawnione są twierdzenia mówiące o tym, że rynek jest nasycony, a emigracja zarobkowa spowodowała zlikwidowa-

nie deficytu mieszkań. W przeciwieństwie na przykład do rynku hiszpańskiego – fundamentalne podstawy rynku są zdrowe. Deficyt wskazuje na zapotrzebowanie na produkt, jakim są mieszkania, jeszcze przez wiele lat. Otwarte pozostaje pytanie, czy deweloperzy są w stanie dostarczyć odpowiedni produkt kupującym. I jak będą się kształtować ceny tego produktu? ...”.

Zresztą pytań dotyczących przyszłości rynku nieruchomości, tego, co będzie się na nim działo, jest więcej. Na przykład: jaki kierunek i jakie tempo przynmą zachodzące zmiany na rynku nieruchomości. Ciągłe nie wiadomo, na ile sytuacja na rynkach finansowych przełoży się w śred-

Gdyby wszystko było proste i jasne, to wiedzieli byśmy, czy warto wziąć kredyt i kupić w celach zarobkowych mieszkanie na wynajem, czy też korzystniej zainwestować w dom na Majorce

nim i długim okresie na rozwój branży budowlanej. Nie wiemy też, jak bardzo restrykcyjna będzie polityka nadzoru finansowego, dotycząca przydzielania kredytów hipotecznych, które są jednym z podstawowych motorów rozwoju rynku mieszkaniowego na całym świecie.

Gdybyśmy znali odpowiedzi na te pytania, nie byłoby problemu z decyzją, czy na przykład sprzedawać mieszkanie, które obecnie mamy, i kupować dużo większe w ciekawszej lokalizacji. Wiedzielibyśmy, czy warto na przykład wziąć kredyt i kupić w celach zarobkowych – czy jak to niektórzy ładnie nazywają w celach inwestycyjnych – mieszkanie na wynajem. A może wiedząc, co nas czeka, zdecydowalibyśmy się na przykład na inwestycje w jakiś drugi dom na Mazurach, nad Bałtykiem, pod Śnieżką, a może w Turcji, na Majorce lub w Egipcie... Na takie właśnie pytania nieustannie próbują odpowiadać analitycy rynku nieruchomości, jego uważni obserwatorzy, praktycy. Reszta – a zaliczyć tu trzeba tak firmy deweloperskie, instytucje finansowe, banki, jak i prywatnych inwestorów – bacznie się temu przygląda, próbując znaleźć drogowskaz dla podejmowanych przez siebie decyzji. A są to decyzje znaczące, a w wielu przypadkach życiowe, bo – jak to bywa na wszystkich rynkach mieszkaniowych – obarczone wysokimi kosztami. Ryzyko popełnienia błędu w takich sytuacjach może być ogromnie bolesne.

Nie do końca tak

Na polskim rynku jest co najmniej kilka firm, które profesjonalnie zajmują się oceną i doradztwem na rynku nieruchomości. Jest też grupa niezależnych analityków, którzy starają się prognozować rozwój wypadków. Często jest to jednak pewne wróżenie z

fusów. Sprawdzalność przewidywań wydaje się co najwyżej średnia. Dlatego – przynajmniej moim zdaniem – nie można zdać się tylko na jedno źródło opinii i analiz.

Na przykład w ubiegłym roku w materiałach przygotowanych przez CEE Property Group mogliśmy przeczytać, że nadal obserwujemy duże zróżnicowanie polskiego rynku nieruchomości w zależności od części kraju. Analitycy podali, że w drugiej połowie 2007 roku w niektórych regionach wzrost cen mieszkań wyhamował (w przypadku niektórych inwestycji miała miejsce nawet kilkuprocentowa przecena), w innych zaś ceny nieruchomości podążały za trendami wyznaczanymi przez największe aglomeracje – i rosły. Podana została też informacja, że na wielu rynkach lokalnych początek 2007 roku zaczął się optymistycznie dla firm deweloperskich, natomiast brak znacznego wzrostu cen zaobserwowano w trzech miastach Polski, gdzie wcześniej ceny mieszkań bardzo dynamicznie szły w górę, czyli w Warszawie, Wrocławiu i Krakowie. W tych aglomeracjach odnotowano jedynie kilkuprocentowe wzrosty.

W sumie analiza mówi o spowolnieniu wzrostu cen w 2007 roku. Przyczyn analitycy upatrywali w kilku kwestiach. Najważniejsza z nich – ich zdaniem – to aspekt psychologiczny. Nabywcy, którzy w 2005 czy 2006 roku bardzo szybko podejmowali decyzję o zakupie mieszkania w obawie przed dalszym wzrostem ceny, teraz z podobnych pobudek postanawiają wstrzymać się z taką decyzją w nadziei, że za rok będą mogli kupić lokum taniej. Taką sytuację spotęgowało pojawienie się na rynku większej liczby inwestycji w trakcie realizacji (czyli również w trakcie sprzedaży). Miało to miejsce właściwie we wszystkich największych polskich miastach. Większy

PRAWDY O RYNKU



wyбір opóźniał proces podejmowania decyzji. Powodem mniejszej liczby transakcji na rynku mieszkaniowym była także – zdaniem analityków – malejąca siła nabywczą kupujących. Doprowadziły do tego wzrost stóp procentowych na rynku międzybankowym oraz rosnące ceny mieszkań (te zjawiska częściowo były rekompensowane przez wyższe wynagrodzenia Polaków, spowodowane wzrostem pensji brutto oraz obniżeniem składek rentowych). Z tymi tezami na pewno można się zgodzić. Gorzej już z prognozą, która mówiła o tym, że obecnie Polska wchodzi w okres stabilnego wzrostu, prawdopodobnie o średnich wzrostach cen za metr kwadratowy, rzędu 10–15 proc. rocznie (w 2006 roku prognozowano, że ceny mieszkań w Warszawie będą do 2010 roku rosły 20 proc. rocznie, w Krakowie i Wrocławiu od 10 do 20 proc. rocznie).

Według opinii przedstawionej w grudniu ubiegłego roku przez CEE Property Group, również rynek kredytów hipotecznych do 2011 roku powinien wykazywać tendencję wzrostową. Oczywiście analiza zwracała uwagę na sytuację na rynku finansowym w USA, ale wskazywała, że sytuacja na polskim rynku jest różna od tej za

oceanem. Tak zresztą twierdzili prawie wszyscy wokół i... co jest, każdy widzi. Czy jednak można to było przewidzieć?

Nadmierny optymizm

Również analitycy związani z Home Broker byli w ubiegłym roku nadmiernie optymistyczni. Twierdzili, że jest wiele podstaw, by sądzić, iż stagnacja z drugiej połowy 2007 roku zaowocuje ponownymi, stabilnymi wzrostami cen już w II lub III kwartale 2008 roku i przez następne trzy lata mieszkania podrożeją jeszcze około 15–20 procent. Te przepowiednie nie sprawdziły się. Skąd ów zbyt wielki optymizm po stronie fachowców? Być może wiązał się z tym, że pod koniec 2006 roku twierdzili, że 2007 rok będzie na początku spowalniał, nieco się ochłodzi... A stało się inaczej i początek 2007 roku jeszcze nie wiązał się z ochłodzeniem rynku, co najwyżej z pewnym wyhamowaniem wzrostu cen na rynku nieruchomości.

W grudniu ubiegłego roku podczas konferencji Warszawskiego Stowarzyszenia Pośredników w Obrocie Nieruchomościami specjaliści określili cykl, według którego następują po sobie spadki i wzrosty cen mieszkań, domów i

gruntów. Ich zdaniem, znajdowaliśmy się wówczas w fazie przyspieszającego spadku cen. Ich zdaniem, w 2008 roku rynek miał stygnąć, ale jednocześnie uważali oni, że stabilizacja cenowa jeszcze nie nastąpi. Zwracali natomiast uwagę na wpływy gospodarki amerykańskiej oraz na wydarzenia na rynkach europejskich, które mogą mieć istotny wpływ na nasz rynek. – O ile w naszej gospodarce nie wydarzy się nic niepokojącego, o tyle powinniśmy obserwować powolne oscylowanie wokół cen równowagi – mówił wówczas Tomasz Lebieź, członek zarządu WSPON-u. I po części miał rację, chociaż ochłodzenie przyszło dużo szybciej niż chyba ktokolwiek mógł się spodziewać.

Dużo bardziej trafna była prognoza dotycząca rynku wynajmu. Pośrednicy pod koniec ubiegłego roku zwracali uwagę, że zmienia się sytuacja tej części rynku, co nie pozostaje bez wpływu na kształtowanie się cen i wysokości czynszu. Istotnym czynnikiem miały być, ich zdaniem, rosnące koszty kredytów, ograniczające zdolność kredytową wielu przyszłych klientów. Coraz więcej osób, aby zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe, decyduje się więc na wynajem. – Przyczyną może być nie tylko

wysoka rata kredytu, ale także brak pewności w kwestiach zawodowych. Skutek wydaje się oczywisty – w 2008 roku ceny wynajmu mieszkań pójdą w górę, najpierw raptownie, a następnie nieco wolniej – twierdzili rok temu przedstawiciele WSPON-u. Niestety, tutaj nie mylili się. Wynajem staje się coraz droższy. Choć tutaj ceny chyba dochodzą do poziomu oporu.

Wszystko przez drugą hossę?

Jeżeli chodzi o prognozowanie wydarzeń na polskim rynku nieruchomości, to tak zwana druga hossa mieszkaniowa z lat 2005–2006 (a w niektórych regionach Polski – przede wszystkim w Katowicach i Poznaniu – jeszcze w pierwszej połowie 2007 roku) chyba nieco uśpiła czujność. Wiara w jej dłuższy cykl powodowała wiele bardzo optymistycznych wypowiedzi. W połowie 2006 roku przedstawiciele REAS Consulting – firmy doradczej specjalizującej się w budownictwie mieszkaniowym – twierdzili na przykład, że ceny mieszkań będą rosły jeszcze przez co najmniej kilka lat, choć nie tak gwałtownie. Pytani o to, czy bańka

DOKOŃCZENIE 6

W poszukiwaniu prawdy o rynku

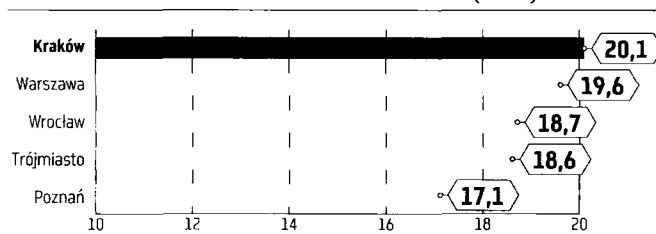
DOKOŃCZENIE Z 4-5

cenowa wkrótce pięknie, mówili: „Polska to nie Stany Zjednoczone czy stare kraje Unii Europejskiej. Tamtejsze rynki są płynne i elastyczne, zaś gospodarki ustabilizowane. Jeśli wskutek nadmiernego wzrostu cen nieruchomości spada popyt na nie, spada też tempo ich sprzedaży, potem rentowność, a w konsekwencji – ceny gruntów. U nas właściciele gruntów nie mają żadnej motywacji, by obniżyć ceny. Bo skoro nie ma podatku katastralnego, opłaca się „zamrozić” grunty i poczekać na lepsze czasy. Musiałoby dojść do skumulowania się kilku czynników. Wyobraźmy sobie, że gwałtownie wzrasta podaż gruntów i dzięki temu firmy deweloperskie budują trzy, cztery razy więcej mieszkań niż obecnie. Jednak wskutek wstrząsu na rynku finansowym popyt na mieszkania wyraźnie siada. I w tym momencie na rynku pojawiają się tysiące niemal gotowych mieszkań, które chcą sprzedać inwestorzy kapitałowi. Taki scenariusz teoretycznie jest możliwy. Jednak w praktyce mało prawdopodobny”.

Przedstawiciele REAS Consulting dopuszczali jednak i inny scenariusz. Twierdzili, że oczywiście może dojść do sytuacji, podczas której nastąpi pewne wyhamowanie tempa wzrostu popytu wewnętrznego na rynku mieszkaniowym. Jednak ich zdaniem – przypomnijmy była połowa 2006 roku – najprawdopodobniej zrekompensuje go wzrost popytu ze strony inwestorów zagranicznych. – Nie można też zapominać o trwającym procesie ogólnego wzrostu cen dóbr i dochodów w Polsce na skutek gonienia krajów starej Unii. Tak więc w najbliższym czasie na spadek cen nie należy liczyć – twierdzili specjaliści od rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Kilka miesięcy później, na początku 2007 roku, ten optymizm przybiera już nieco inną formę. W raporcie REAS czytamy między innymi, że w perspektywie 2-3 lat nastąpi okres słabszej koniunktury. Zrównoważeniu rynku sprzyjać ma wystawienie w latach 2007 i 2008 znaczącej liczby mieszkań nabytych w celach spekulacyjnych zarówno przez indywidualnych inwestorów, jak i fundusze inwe-

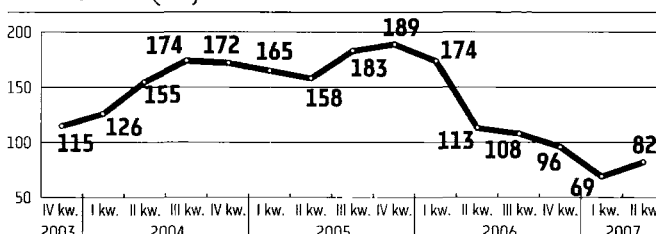
POPYT ODTWORZENIOWY MIESZKANIA I DOPYT ZBUDOWANE PO ROKU 1989 R. (PROG.)



ISTNIEJĄCA SUBSTANCJA MIESZKANIOWA – JAKOŚĆ ISTNIEJĄCYCH BUDYNKÓW MA ZNAČĄCY WPŁYW NA CIĘŻ ZMIANY POSIADANEGO LOKALU NA INNY O WYŻSZYM STANDARDZIE

ŹRÓDŁO: WOJEWÓDZKI URZĄD STATYSTYCZNY

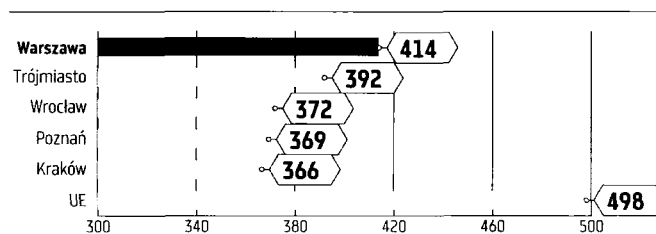
WSKAŹNIK TEMPA SPRZEDAŻY W WARSZAWIE (DNI)



WSKAŹNIK TEMPA SPRZEDAŻY OKREŚLA, ILE DNI (ŚREDNIO) MIESZKANIE POZOSTAWAŁO NA RYNKU OD ROZPOCZĘCIA SPRZEDAŻY DO ZNALEZIENIA KUPCA

ŹRÓDŁO: REDNET CONSULTING

POTRZEBY MIESZKANIOWE – DEFICYT MIESZKANIOWY LICZBA MIESZKAŃ NA 1000 MIESZKAŃCÓW



DEFICYT MIESZKAŃ W POLSCE SZACOWANY JEST NA OKOŁO 1,5 MLN JEDNOSTEK (WEDŁUG NARODOWEGO SPISU POWSZECHNEGO Z 2002 R.)

ŹRÓDŁO: SZACUNKI REDNET CONSULTING NA PODSTAWIE NARODOWEGO SPISU POWSZECHNEGO Z 2002 R.

styczne. „W tym okresie mieszkania będą sprzedawały się wolniej, ceny zapewne staną w miejscu, a o zakupie decydować będzie jakość produktu. Moment wystąpienia takiego zjawiska zależy w dużym stopniu od polityki podatkowej rządu i sytuacji ekonomicznej kraju, wpływającej na dostępność kredytów i poziom optymizmu konsumentów, a także realnej zdolności deweloperów do wyraźnego zwiększenia podaży” – czytamy w raporcie. Ta prognoza po części się sprawdziła.

Co ciekawe, dużo trafniejsze przewidywania specjaliści z REAS przedstawiali w połowie 2004 roku. Twierdzili wówczas, że: „Nadwyżka popytu nad podażą sprawi, że ceny mieszkań będą rosły do 2007 roku. W 2008 roku na rynku pozostanie kilka tysięcy gotowych do zasiedlenia, niesprzedanych

lokali, co spowoduje spadek cen. Może się okazać, że wobec tego, co nas czeka, kryzys z 2002 roku miał łagodny przebieg. Kolejny kryzys, niezależnie od tego, czy nastąpi on rzeczywiście w roku 2008, czy kilka lat później, może mieć bardziej dramatyczny charakter”. Jak z tego widać rzeczywistość druga hossa analityczną czujność w następnych miesiącach nieco przytępiła.

Kropla zdrowej goryczy

Jednak na początku tego roku – trochę późno, ale i tak dobrze, że w ogóle – zaczęły pojawiać się opinie mniej optymistyczne, ale bliższe temu, co nas spotkało. Między innymi przedstawiciele redNet Consulting twierdzili, że w niektórych polskich miastach 2008 rok przyniesie spadek cen. Pewną stabilizację przewidywano we

Prognozowanie nie jest sprawą łatwą i na przyszłościowe analizy składa się wiele czynników. Część z nich jest przewidywalna, inne tylko w większym lub mniejszym stopniu. Przypuszczam, że nie bez znaczenia jest też element lobbingu

Wrocławiu, Trójmieście i Warszawie (wahanie cen od plus do minus 5 proc.), natomiast wzrost cen w Katowicach (choć już nie tak spektakularny jak w 2007 roku, kiedy średnia cena podskoczyła tam o około 60 proc.).

Oczywiście, prognozowanie nie jest sprawą łatwą i na przyszłościowe analizy składa się wiele czynników. Część z nich jest przewidywalna, inne tylko w większym lub mniejszym stopniu. Przypuszczam, że nie bez znaczenia jest też element lobbingu, który zapewne pojawia się w niektórych miejscach. Jaki z tego wniosek? Nie kierować się analizami fachowców? Ależ nie. Po to one są, by pomagały nam rozeznaczyć sytuację. Jednak tylko rozeznaczyć. Odpowiedzialności za nasze decyzje analitycy bowiem nie ponoszą, w przeciwieństwie do nas. FOT. W. W.