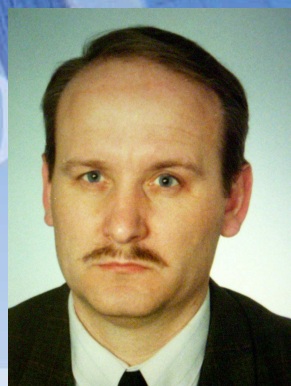




KRAKÓW - RYNEK MIESZKANIOWY WTÓRNY

Rekordy cenowe i co dalej?



Małgorzata Petry-Węclawowicz
Wojciech Kobierski

Analitycy rynku nieruchomości
Rzeczoznawcy majątkowi



Konsolidacja cen na rynku wtórnym mieszkań. Spadki cen mieszkań z wielkiej płyty. Stabilne wzrosty cen mieszkań w bardzo dobrych lokalizacjach w ścisłym centrum.

NIERUCHOMOŚCI MOGĄ RÓWNIEŻ TANIEĆ	2
SKĄD WZIĄŁ SIĘ SZALONY WZROST CEN MIESZKAŃ W KRAKOWIE?	3
JAK BYŁO? – ŚREDNIE I REKORDOWE CENY W LATACH 2003 – 06 NA WTÓRNYM RYNKU MIESZKAŃ W KRAKOWIE.....	3
JAK BĘDZIE WZROST, STAGNACJA, CZY KOREKTA?.....	4
CO PRZEMAWIA ZA DALSZYM WZROSTEM CEN MIESZKAŃ W KRAKOWIE?	4
CO PRZEMAWIA ZA STABILIZACJĄ CEN MIESZKAŃ W KRAKOWIE?	6
CO PRZEMAWIA ZA KOREKTĄ CEN MIESZKAŃ W KRAKOWIE?	6
PO CZYM NAJCZĘŚCIEJ POZNAĆ, ŻE ZBLIŻA SIĘ KOREKTA CEN NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI?	7
PODSUMOWANIE	7



Nieruchomości mogą również tanieć

Moda na spekulacje na rynku nieruchomości stała się faktem. Hasło, jakoby inwestycje w nieruchomości zapewniały zysk bez ryzyka zostało w ostatnim czasie bezkrytycznie przyjęte przez większość inwestorów, a nieruchomości potrafią również tanieć i to dynamicznie.

Inwestowanie w nieruchomości można podzielić na dwie grupy, gdy inwestor zakupuje nieruchomości, lub inwestor zakupuje jednostki funduszy, które oferują wspólne lokowanie kapitału na rynku nieruchomości. Czy są to jednak inwestycje bez ryzyka?

Inwestorzy nie dysponujący dużą gotówką, aby samemu czerpać korzyści z koniunktury chętnie zakupują jednostki funduszy. Tymczasem takie fundusze inwestycyjne nie mają nic wspólnego z konkretnymi projektami inwestycyjnymi. Są po prostu odmianą funduszy akcyjnych i to na dodatek o znacznie wyższym ryzyku inwestycyjnym. Przyszłe zyski zależą bowiem nie tylko od koniunktury na giełdzie, ale i od wyników finansowych jednej branży. Tak więc wbrew pozorom zarządzający nie kupują nieruchomości, tylko akcje spółek giełdowych działających na rynku budowlanym, deweloperskim czy producentów materiałów. Utworzenie funduszu stricte nieruchomościowego i dostępnego dla wszystkich chętnych nie jest możliwe z uwagi na przepisy, które nakazują funduszom otwartym lokowanie do 90 proc. środków w papiery wartościowe – ale o tym nie wszyscy wiedzą.

Świadomość ponoszonego ryzyka podczas zakupu mieszkania po wywindowanej cenie jest bardzo niska. Prawie w każdym przypadku decyzja o zakupie wspomagana jest kredytem hipotecznym zaciąganym na kilkadziesiąt lat. Jest to rozległy zasięg czasu, zawierający w sobie kilka cyklicznych recesji, skutkujących także pogorszeniem sytuacji materialnej kredytobiorców. A stąd, w razie nieterminowego spłacania rat, już tylko krok do windykacji.

Rozsądny inwestor powinien uwzględnić możliwość korekty cen na rynku nieruchomości. Coraz bardziej absurdalne prognozy dalszej aprecjacji mocno przewartościowanych mieszkań powinny przywołać zdrowy rozsądek przypominający o możliwości wystąpienia bezprecedensowych problemów w nadchodzących latach.

Często sponsorowane "prognozy" dalszych wzrostów cen nieruchomości nie dają nic innego jak dalszą galopadę cen w wyniku celowo wywołanych stadnych zachowań, bo "jutro będzie drożej". Jest to efekt obliczony na korzyści na przestrzeni kilkunastu miesięcy. Spekulacyjnej oliwy do ognia dołało rozstrzygnięcie na naszą korzyść organizacji Euro 2012 antycypując dalsze dynamiczne wzrosty cen mieszkań. Wzrosty cen mieszkań na dotychczasowym poziomie są nieracjonalne.

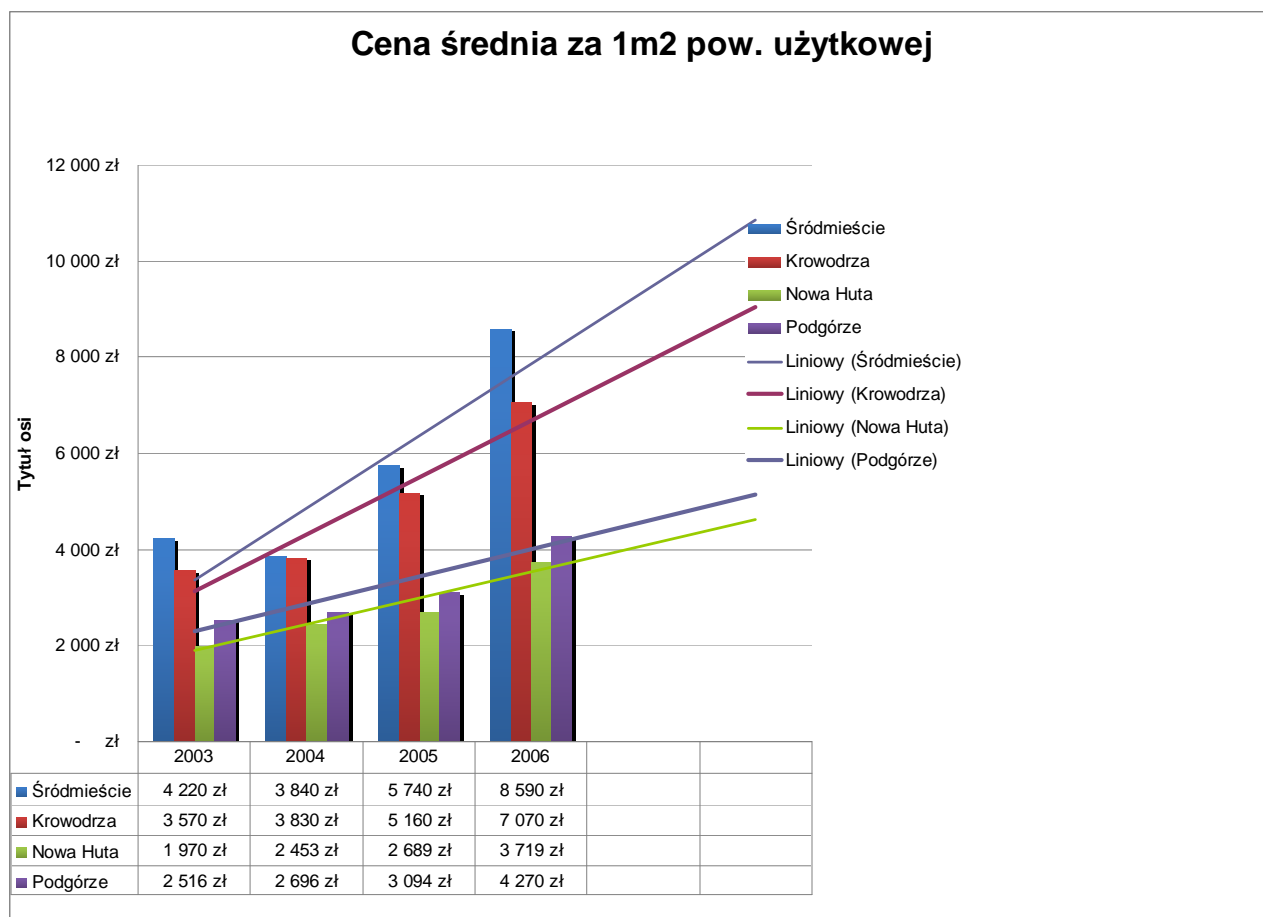
W 2006 r. w Polsce odnotowano najwyższy średni wzrost cen nieruchomości nie tylko w krajach akcesyjnych, ale w całej Unii Europejskiej; średni wzrost cen nieruchomości wyniósł w Polsce 33 proc. (28 - 29 proc. w 2005 r.) - tak wynika z raportu Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Zdaniem autorów raportu, pod względem dynamiki wzrostu cen na rynku nieruchomości Polska wyprzedziła Estonię i Bułgarię, które były liderami wzrostów w 2005 r. Najniższe tempo wzrostu cen mieszkań wystąpiło w ubiegłym roku w Czechach i Chorwacji.

Skąd wziął się szalony wzrost cen mieszkań w Krakowie?

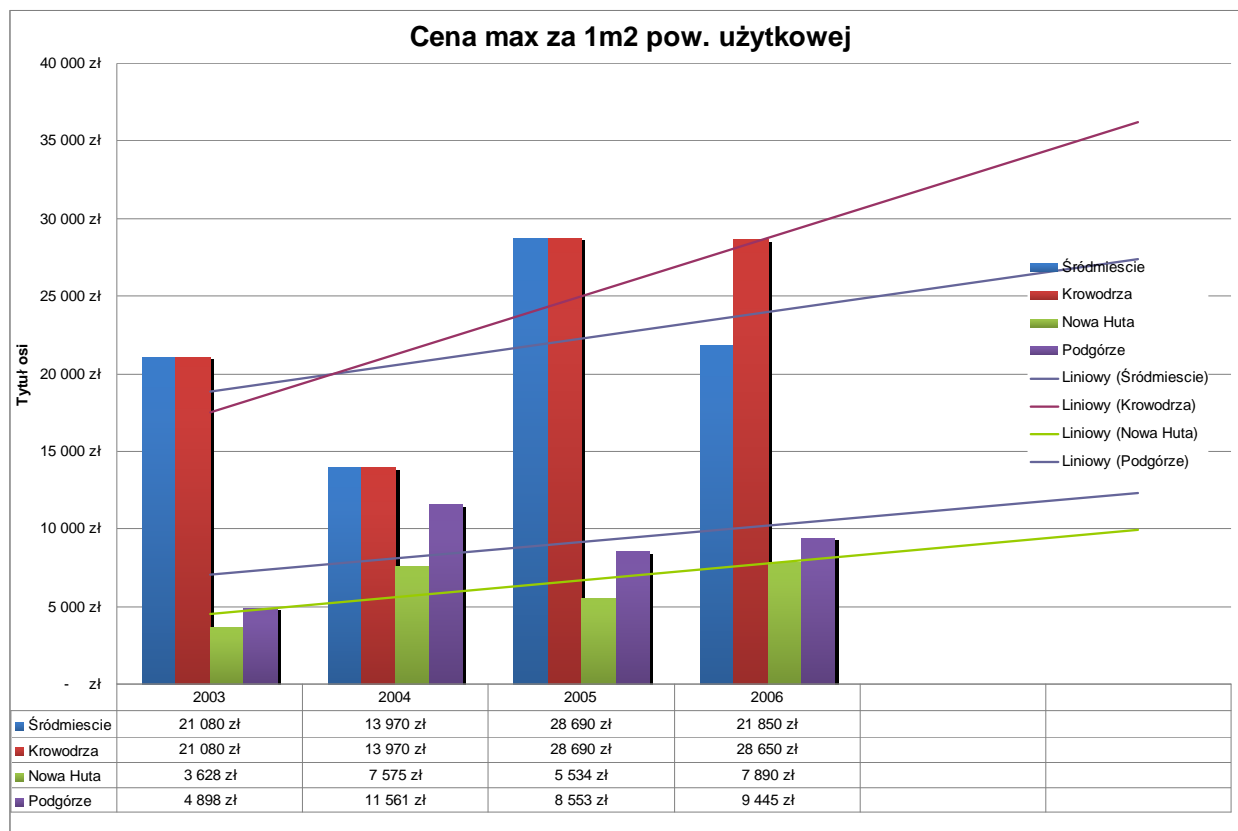
Pierwotną przyczyną boomu było to, że wielokrotnie więcej osób szuka mieszkań, niż chce je sprzedać. Dlatego ceny musiały iść w górę, choć nie aż tak wysoko. Za ten stan z pewnością odpowiadają media, deweloperzy i banki. Ostrzegają one nadal przed nieuchronnym wzrostem cen, co działa jak samospełniająca się przepowiednia. W społeczeństwie powstaje psychoza: jeśli nie kupisz dziś, jutro nie będzie cię stać na mieszkanie. Ludzie kupowali - nieważne co i nieważne za ile.. Z kolei wysokie ceny na rynku pierwotnym natychmiast oddziaływały na rynek wtórny powodując nieracjonalną galopadę cen.

Jak było? – Średnie i rekordowe ceny w latach 2003 – 06 na wtórnym rynku mieszkań w Krakowie

Średnie ceny za 1m² pow. użytkowej w latach 2003 – 06 na wtórnym rynku mieszkań w Krakowie.



Rekordowe ceny za 1m² pow. użytkowej w poszczególnych dzielnicach Krakowa w latach 2003 – 06



Jak będzie: wzrost, stagnacja, czy korekta?

Czy zapowiedź definitywnego końca trwającego szaleństwa cenowego na rzecz stabilnych wzrostów jest racjonalna? Tylko wizjoner wie jak będzie. Wiernie odwzorowanie przyszłości – jest niemożliwe. Możliwym natomiast jest odwzorowanie dzisiejszych oczekiwań inwestorów co do przyszłości.

Co przemawia za dalszym wzrostem cen mieszkań w Krakowie?

- **moda na Kraków** - wśród inwestorów zagranicznych. Najwięcej inwestorów pochodzi z Wielkiej Brytanii, Irlandii, Niemiec, Włoch i Francji. Swoją obecność zaznaczyli na naszym rynku również Ukraińcy, Rosjanie i Białorusini. W sumie przypadło na nich 7 proc. sprzedanych w ub. roku lokali¹

¹ Prawie o 50 proc. wzrosła w ubiegłym roku liczba mieszkań sprzedanych zagranicznym inwestorom. Wszystko wskazuje, że 2007 r. nie będzie pod tym względem gorszy. W 2006 r. cudzoziemcy kupili w Polsce prawie 2 tys. mieszkań, czyli o 46 proc. więcej niż rok wcześniej – wynika ze sprawozdania Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji. Tak dużego wzrostu nie było nawet w 2004 r., kiedy wchodziliśmy do Unii Europejskiej



- **wzrost liczby zamożnych klientów** - w najbliższych latach na krakowskim rynku nieruchomości coraz częściej zaczną gościć tzw. klienci luksusowi. Z myślą o nich będą powstawać kolejne apartamentowce. Grupa deweloperów wznoszących apartamentowce jest w Krakowie coraz bardziej aktywna, ale najlepszy okres dla tego typu segmentu dopiero się zaczyna
- **skuteczny marketing deweloperów** w zachodnich siedliskach biznesu
 - (W poszukiwaniu nowych klientów najwięksi krakowscy deweloperzy wyruszają na zachód Europy. Jesienią odbędzie się w Londynie giełda inwestycji mieszkaniowych 2007-2009. W planach są też inne miasta europejskie.) To, że deweloperzy organizują giełdy w Londynie czy innych miastach europejskich, z pewnością nie jest podyktowane faktem, iż w Krakowie brakuje chętnych na mieszkania. Wprost przeciwnie. Chodzi o to, aby znaleźć klientów, którzy są w stanie zaoferować dużo wyższą cenę.
 - Krakowskie oferty mieszkaniowe na stałe zagościły w ogólnopolskich mediach. Kuszą wysokim standardem, atrakcyjną lokalizacją czy też płatnością dopiero przy odbiorze. Nie brakuje też ofert adresowanych do ściśle określonych klientów: emerytów z zasobnych portfelem, biznesmenów czy zwykłych Kowalskich
- **wzrost cen gruntów**
- **wzrost cen materiałów budowlanych i kosztów realizacji inwestycji, w tym kosztów pracy**
- **Euro 2012** i związany z nim optymizm na znaczący napływ unijnych pieniędzy
- **czynnik spekulacyjny** - samonapędzający się mechanizm wzrostu kredytów hipotecznych i cen nieruchomości. Mechanizm, uruchomiony przez niskie stopy procentowe i rosnące ceny mieszkań spowodował kilkunastoletnią hossę na rynku kredytów hipotecznych w większości krajów starej Unii Europejskiej.
- **duża liczba ludności napływowej gł. studentów** - rocznie w Krakowie kształci się ok. 170.000 studentów. Coraz większy odsetek studentów (lub rodziców) kupuje mieszkania na czas studiów. Generują oni popyt na mniejsze mieszkania z rynku wtórnego (z uwagi na możliwość szybkiego zamieszkania), ale także w części z rynku pierwotnego.
- **wchodzenie na rynek wyżu demograficznego z lat 80-tych** - w najbliższych 4-6 latach w dorosłe życie, na rynek pracy i na rynek mieszkań wchodzić będą roczniki wyżu demograficznego czyli ponad 90tys. osób generujących popyt na pierwsze, mniejsze mieszkania. Około 2010 roku popyt na pierwsze mieszkania zmniejszy się o ok. 40%, a znacznie zwiększy się zainteresowanie większymi (trzy-, i więcej - pokojowymi) mieszkaniami.
- **systematyczny wzrost cen nowych mieszkań** Najwyższe w kraju koszty budowy i bardzo wysokie ceny gruntów powodują bowiem, że deweloperzy wprowadzają na rynek coraz droższe projekty. Podejmowane do tej pory działania – zarówno przez instytucje prywatne jak i przez rząd – sprzyjają dalszemu wzrostowi cen. Z jednej strony popyt na mieszkania jest bowiem w oczywisty sposób stymulowany przez ofertę banków, które



obniżając wymogi przyznawania kredytów i wydłużając okres kredytowania, starają się poszerzyć krąg klientów zainteresowanych kredytami hipotecznymi. Wobec utrzymującej się na niskim poziomie podaży nowych mieszkań może to prowadzić tylko do dalszego wzrostu cen. Z drugiej strony rząd, który ma największe możliwości rozwiązania tego problemu, także skupiał się do tej pory na działaniach absolutnie nie poprawiających sytuacji. Program „Rodzina na swoim” oferujący dopłaty państwa do kredytów – abstrahując do kryteriów objęcia programem uczestników – także poszerza tylko krąg nabywców nieruchomości (od lutego 1,2 tys. rodzin skorzystało ze szczodrości państwa). Tymczasem jedyną drogą gwarantującą zatrzymanie windy z cenami jest zwiększenie podaży nowych mieszkań. Problem może być rozwiązany nie przez wzrost wynagrodzeń, nie przez udoskonaloną ofertę banków i nie przez państwowe dopłaty do kredytów, ale tylko przez zwiększenie liczby nowych mieszkań i domów do użytku. I tylko rząd do spółki z parlamentem może tę sytuację rozwiązać, przyspieszając powstanie planów zagospodarowania przestrzennego i do minimum skracając formalności związane z rozpoczęciem budowy. Każdy inny kierunek działań – jak np. nagłośniona niedawno propozycja leasingu mieszkań – stymulujący popyt, jest działaniem nieodpowiedzialnym. A wprowadzenie 22-proc. stawki VAT dla budujących domy systemem gospodarczym – a więc jedynych ludzi skłonnych własnymi rękami zasypać dziurę podażową – jest już legislacyjnym sabotażem. To samo dotyczy zapowiedzi likwidacji od 2007 r. podatkowej ulgi odsetkowej od kredytów hipotecznych i wprowadzenia zmian w sposobie opodatkowania przychodów ze sprzedaży nieruchomości

Co przemawia za stabilizacją cen mieszkań w Krakowie?

- **wzrost podaży** - na rynek trafi stosunkowo duża pula mieszkań kupowanych w celach spekulacyjnych przez indywidualnych inwestorów i fundusze inwestycyjne. W tym okresie mieszkania będą sprzedawały się wolniej, ceny zapewne staną, a o zakupie decydować będzie jakość produktu. Według danych Urzędu Miasta Krakowa w ostatnim dziesięcioleciu przybyło w mieście ponad 1/5 mieszkań i ponad 1/3 powierzchni mieszkalnej (w odniesieniu do wszystkich zasobów z 1994 roku). W 2005 r. Kraków posiadał 293,3 tys. mieszkań.
- **przegrzanie koniunktury** - ceny w Krakowie są już tak wyśrubowane, że jeśli nawet ktoś chce kupić mieszkanie, bo zwyczajnie go potrzebuje, to jest ono grubo powyżej jego zdolności kredytowych
- **rozwój budownictwa jednorodzinnego** na stabilizację cen mieszkań będą miały wpływ inwestycje w budowę domów jednorodzinnych o powierzchni od 120 do 200 m kw., powstające w pobliżu dużych miast. Projekty te będą realizowane przez osoby prywatne oraz firmy deweloperskie.

Co przemawia za korektą cen mieszkań w Krakowie?

- **elastyczność cenowa** - w Krakowie gdzie odnotowano do tej pory najwyższe skoki cenowe - spodziewany jest w najbliższym okresie dość spokojny wzrost cen mieszkań i nie przewiduje się



nagłych spadków. Obniżenie cen dotknie wszystkie te nieruchomości, które są teraz mocno przeszacowane i będą to jedynie korekty związane z gorszymi lokalizacjami i mieszkaniami w blokach z wielkiej płyty. Przed obniżką cen "najlepiej obronią się przede wszystkim mieszkania w bardzo dobrej lokalizacji oraz usytuowane w budynkach o przyzwoitym standardzie".

- **wahania na rynku** - w Krakowie nastąpiło w styczniu wyhamowanie cen nowych mieszkań. Oczywiście o spadku cen nie może być mowy w sytuacji, gdy korekta wyniosła zaledwie 0,1 proc. Jest to jednak pierwszy sygnał potwierdzający prognozy, że ceny w tym mieście są bardzo blisko górnej granicy.
- **zmiana stóp kredytowych** - wystarczy impuls, np. wzrost stóp procentowych, by kupujący i sprzedający zamienili się rolami

Po czym najczęściej poznać, że zbliża się korekta cen na rynku nieruchomości?

- banki udzielają coraz mniej kredytów.
- płace rosną wielokrotnie wolniej niż ceny mieszkań, więc wiele osób straciło zdolność kredytową. A bez kredytu nie stać ich na własne lokum. Ten kryzys będzie się pogłębiał wraz z dalszym wzrostem cen nieruchomości. Dojdziemy do sytuacji, w której wystarczy jakikolwiek negatywny sygnał dla rynku nieruchomości i mieszkania zaczną tracić na wartości.
- wzrost stóp procentowych ogłoszony przez Radę Polityki Pieniężnej czy wzrost oprocentowania już udzielonych kredytów w innych walutach.
- ludzie, którzy kupili po kilka-kilkanaście mieszkań, coraz częściej wystawią je na sprzedaż, co rodzi nadwyżkę podaży nad popytem.

Podsumowanie

W tym roku raczej nie mamy co liczyć na zahamowanie cen, w ścisłym centrum miasta spodziewany jest bowiem dość spokojny ich wzrost.

Stabilizacji można spodziewać się w zakresie transakcji dotyczących mieszkań położonych w gorszych lokalizacjach.

Na rynku wtórnym nie będzie ani gwałtownych wzrostów, ani gwałtownych spadków. Gdy przebrzmi medialny szum związany z Euro 2012 jest możliwe zahamowanie dynamicznych wzrostów cen i korekta przewartościowanych zakupów.