

Analitycy prognozują korektę na rynku nowych mieszkań

Deweloperzy tracą, klienci zyskują

Tomasz Szyt

dziennikarz działu nieruchomości

Kolejni eksperci przewidują ciężkie czasy dla deweloperów: marże zmniejszą, a ceny mieszkań spadną. O ile? W przyszłym roku w Polsce średnio o cztery procenty – tak wynika z analizy Domu Inwestycyjnego BRE Banku.

Duża podaż spowoduje, że deweloperzy będą zmuszeni do cenowej walki. To spowoduje, że spadają będą marże, czyli zarobki budowniczych domów. Zdaniem ekspertów marże spadną w ciągu dwóch lat do poziomu 12 – 15 procent. Dopiero po dwóch ciężkich latach podskoczą do poziomu 16 – 18 procent. A to i tak oznacza, że będą mniejsze o ponad 10 procent niż obecnie.

Na podwyżki nie ma miejsca

Zdaniem specjalistów z Domu Inwestycyjnego BRE Banku czas mniejszych zysków zbiegnie się w czasie z coraz większą liczbą oddawanych mieszkań. Rosnącą podaż widać chociażby po ilości ofert w serwisie internetowym Tabelaofer.pl.

Budujących domy czeka czas próby – spadają ich marże, analitycy przewidują też, że spadną ceny – średnio o 4 proc.

Jeszcze wiosną zawieral on ok. 3,5 tys. ofert sprzedaży mieszkań w Warszawie, dzisiaj jest to już dwa razy więcej. Lawinowy napływ na rynek nowych inwestycji spowodowany jest wzrostem liczby wydawanych pozwoleń na budowę, która w I połowie tego roku była większa o 50 procent w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. Deweloperzy nadal sprzedają mieszkania na etapie dziury w ziemi, z terminem realizacji w 2009, a nawet 2010 roku. I mimo że wciąż rośnie wartość przyznawanych przez banki kredytów hipotecznych, to spada zdolność kredytowa klientów. I spadać będą dalej nadal, bo spodziewane są kolejne podwyżki stóp procentowych, które nie zostaną najprawdopodobniej zrównoważone wzrostem



Mimo rosnącej podaży, głód mieszkań w stolicy jest wciąż olbrzymi

zarobków. To oznacza, że na podwyżki cen mieszkań nie ma już miejsca i rynek wkroczył w fazę przesilenia, po której nastąpi korekta. O tym, że tak się stanie, jest także przekonany Jakub Glowacki, przewodniczący rady nadzorczej spółki Quercus TFI, który uważa, że na rynku mieszkaniowym może dojść do krótkoterminowej korekty. Jego zdaniem ceny

spadną, ale nie więcej niż 10 proc. Później powinna nastąpić stabilizacja, a w perspektywie długookresowej ponownie będziemy obserwować wzrost cen.

Ceny kilka procent w dół

Analitycy DI BRE również nie przewidują dużych spadków cen. Ich zdaniem będzie

to zaledwie 4 procent. Postrzyna je ogromny niedobór mieszkań szacowany w Polsce na ok. 1,7 mln lokali. Ze względu na dużą migrację spowodowaną dynamicznym rozwojem i wyjątkowo niskim bezrobociem, niedobór mieszkań szczególnie dotkliwy jest w Warszawie. Mieszkania będą również musiały dużo kosztować z powodu wysokich kosztów

robocizny i materiałów. Rozpoczęte budowy nieubłagane będą jednak zasilaly rynek kolejnymi lokalami. – Windować średnią cenę mieszkań będą jeszcze nowe projekty np. na Woli. W lokalizacjach, w których podaż sprzedawanych i planowanych do sprzedaży projektów jest duża, jak np. w Wilanowie, na pewno nie odnotujemy podwyżek, a być mo-

że nawet czeka nas korekta – przewidywali już w sierpniu analitycy CEE Property Group.

Kuszą promocjami

Ich spostrzeżenia już potwierdza zachowanie rynku. Deweloperzy choć nie wprost, obniżają cenę całkowitą lokali. Niektórzy przypomnieli sobie także o istnieniu słowa „promocja”. Znacznych obniżek cen metra na razie nie widać, ale w zamian firmy oferują garaże, balkony czy komórkę lokatorskie w cenie mieszkania. To pozwala zaoszczędzić od kilku do kilkadziesiątu tysięcy złotych. – Można spodziewać się dalszego wydłużania procesu sprzedaży, szczególnie w segmencie mieszkań o tzw. standardzie podwyższonym – uważa Maciej Dymkowski, dyrektor zarządzający redNet Property Consulting.

I mimo że średnia cena mkw. mieszkania w stolicy wciąż rośnie w skali całego miasta, to we wrześniu redNet zanotował ponad procentowe spadki w 6 z 15 analizowanych dzielnic. Korektę zaobserwowano na Białołęce, Bielanych, Żoliborzu, Mokotowie, Śródmieściu i Woli.