

Rynek mieszkaniowy zdyskontował spodziewane zmiany w programie “Rodzina na Swoim”

Komentarz CEE Property Group po publikacji raportu AMRON - SARFIN po II kwartale 2011 r.

Deweloperzy zmniejszyli liczbę rozpoczętych budów i oddawanych mieszkań, a wzrosła liczba wydanych im zezwoleń

W całym sektorze od stycznia do czerwca rozpoczęto budowę 80 tys. nowych mieszkań, o 1,3 proc. mniej niż w tym samym okresie 2010 r. Jednak największy regres wśród inwestorów dotknął deweloperów, którzy rozpoczęli o 9,3 proc. mniej mieszkań niż przed rokiem. Deweloperzy znaleźli się też pod kreską pod względem liczby oddanych do użytku mieszkań. W I półroczu spadek sięgnął tu 24,9 proc (dla całego rynku o 13,1 proc.). Ale spośród inwestorów, tylko deweloperzy w I połowie roku uzyskali więcej zezwoleń na budowę niż rok wcześniej. Z danych tych wynika po pierwsze, że deweloperzy w I półroczu tego roku znajdowali się momencie realizacji rozpoczętych tuż po wygaśnięciu kryzysu kredytowego (koniec 2009 r) inwestycji i ubiegania się o następne. Zatem mniej lokali oddawali do użytku. Z pewnością pod tym względem druga połowa tego roku będzie dla nich znacznie lepsza. Za 18-20 miesięcy oddawać będą zaś lokale, na które otrzymali zezwolenia w minionym półroczu.

Nabywcy uciekali przed zmianami w programie RnS

W I półroczu tego roku popyt na rynku stymulowały przede wszystkim: spodziewane zaostrzenie rygorów w programie RnS oraz turbulencje na rynku walutowym. Parlamentarne dyskusje i kolejne wprowadzane zmiany w rządowym programie nabywcy przyjmowali z obawami (okazało się, że słusznie). Stąd wielu z nich spieszyło się z decyzjami

zakupowymi i ruszyło do banków po dotowane kredyty. Z tej wymuszonej hossy z pewnością skorzystali deweloperzy. Poprawiła się sprzedaż mieszkań "z półki". Czy wejście w życie zaostrożonych regulacji ją zastępuje? Z pewnością na jakiś czas tak, dopóki rynek się z nimi nie oswoi.

Z kolei turbulencje wokół franka szwajcarskiego mogły nieco wypłoszyć pewną grupę chętnych nabywców, którzy wystraszyli się korzystania z kredytu jako takiego, niezależnie od waluty. Ale to z pewnością było zjawisko o charakterze psychologicznym i krótkotrwałym. Zwłaszcza jeśli weźmiemy pod uwagę, że ponad 78 proc. nowo udzielonych od stycznia do czerwca br. kredytów było denominowanych w rodzimej walucie a jedynie 7,5 proc. we franku szwajcarskim.

Ceny najbardziej spadły w Warszawie i Poznaniu

W II kw 2011, jak podaje raport AMRON, w większości aglomeracji średnie ceny m kw mieszkania spadły. Najbardziej ceny pikowały w stolicy i w Poznaniu. W Warszawie średnia cena transakcyjna spadła z 7982 zł w I kw roku do 7826 zł w II kw 2011. Spadek w porównaniu z IV kw 2010 sięgnął tu prawie 300 zł. W stolicy Wielkopolski spadek z kwartału na kwartał wyniósł 117 zł. W innych aglomeracjach - Łodzi, Wrocławiu, Katowicach, Krakowi, Gdańsku czy Białymstoku spadek cen sięgnął średnio 50 zł/m kw mieszkania.

Jest to przede wszystkim efekt rosnącej konkurencji oraz ciągłego nawisu podażowego z lat minionych, który deweloperzy starają się zmniejszać stosując upusty, największe na duże lokale i 55-65 -metrowe w gorszych lokalizacjach.

Deweloperzy chyba pogodzili się już z niższymi marżami i dłuższym okresem sprzedaży gotowych mieszkań. Ich nowa oferta podażowa jest też bardziej dostosowana do oczekiwań rynku, stąd raczej nie będzie podlegać polityce obniżek i upustów.

Kredyt tanieje, klienci ośmieleni

W II kw tego roku w porównaniu do pierwszych trzech miesięcy liczba udzielonych kredytów wzrosła o 9,33 proc a ich wartość o 8,02 proc. (13,3 mld zł, w I półroczu 26 mld zł). Co oznacza, że w całym 2011 r. wartość udzielnych kredytów może być wyższa niż w ub roku, kiedy sięgnęła 48,7 mld zł.

Wyniki akcji kredytowej są zaskakująco dobre. Powód tego jest jeden - systematycznie obniżane przez banki marże oraz inne opłaty związane z

udzieleniem kredytu hipotecznego. Można się spodziewać, że czynnik ten będzie determinował też sytuację na rynku kredytów w drugiej połowie tego roku. Innym czynnikiem napędzającym do tej pory kredyty były spodziewane zmiany w programie Rodzina na Swoim (w II kwartale roku kwota udzielonych z programu kredytów wzrosła o 13 proc.) Tu należy, z uwagi na niekorzystne zmiany, spodziewać się regresu. Wprowadzone zmiany wpłyną na nabywców zdecydowanie demotywacyjnie.

Dr Paweł Grząbka, Prezes Zarządu CEE Property Group zauważa, że po zmianie rządowego programu rynek mieszkaniowy znalazł się w nowej sytuacji. Według Pawła Grząbki – po zmianach programu Rodzina na Swoim najbardziej zmaleje popyt na większe, droższe mieszkania. Znowelizowany program zmniejszy liczbę mieszkań deweloperskich, które będą mogły być nim objęte. Do tej pory “podpadało” pod program blisko $\frac{3}{4}$ mieszkań, po zmianach zaledwie 10 proc., zwłaszcza w drogich dużych aglomeracjach. Bowiem, przykładowo cena m kw dotowana przez program zjedzie w Warszawie z dotychczasowego poziomu 9,8 tys zł do około 7 tys. zł. Mieszkań w takiej cenie buduje się w Warszawie niewiele, zanim się pojawią w ofercie minie jakiś czas, z pewnością będą to lokale w znacznie gorszych lokalizacjach. Z drugiej jednak strony przyspieszy dalsza korekta cen w dół związana z ograniczaniem programu Rodzina na Swoim, po korzystnym okresie I półrocza tego roku, kiedy chęć wejścia do programu na starych zasadach nieco napędzał rynek i ceny.

„Jestem zdania, iż w II półroczu można się spodziewać kontynuacji zmiękczenia przez banku zasad kredytowania, z uwagi na rosnącą konkurencję i topniejącą liczbę osób, które od te kredyty będą się starały (zmniejszy się oferta mieszkaniowa dla nich). Z pewnością kurczyć się będzie liczba chętnych na kredyt we franku szwajcarskim, chociaż wciąż będzie on korzystny dla kredytobiorcy.” – uważa Dr Paweł Grząbka.

Głównym problemem deweloperów w najbliższych kwartałach, do końca 2012 r. kiedy rządowy program wygaśnie, będzie dostosowanie cenowe oferty do wymagań nabywców. Z pewnością uruchomią oni projekty w mniej atrakcyjnych lokalizacjach, mało będzie też powstawać lokali o powierzchni powyżej 75 m kw, nie klasyfikujących się do programu.