

W 2012 r. czeka nas mieszkaniowy

Rekomendacja SIII, ustawa deweloperska i koniec programu Rodzina na swoim sprawiają, że na spokój w najbliższej przyszłości nie ma co liczyć

Marta
Sieliwierstow



m.sieliwierstow@pb.pl ☎ 22-333-98-60

Największa w historii podaż mieszkań (48 tys. lokali w ofercie deweloperów, według danych Reas) przy jednoczesnym spadku zdolności kredytowej wielu potencjalnych nabywców, który jest wynikiem wprowadzenia zapisów rekomendacji SIII, a do tego wejście w życie ustawy deweloperskiej nakładającej na inwestorów dodatkowe obowiązki nie zwiastują niczego dobrego. Część deweloperów już w tym roku ograniczyła tempo rozpoczynania nowych budów – kontynuacji tej tendencji możemy się spodziewać także w najbliższych miesiącach. Przy tak dużym jak obecnie nasyceniu rynku, mimo groźby zmniejszenia podaży, ceny systematycznie spadają.

Głosy deweloperów są podzielone – jedni przekonują, że zmiany wprowadzane w nowym roku nie będą miały tak dużego wpływu na rynek jak mogłoby się wydawać i nie ma co liczyć na gwałtowne spadki cen. Inni przyznają, że dalsze obniżki są nieuniknione, ale zastrzegają, że problemy ze sprzedażą będą mieli tylko ci, którzy wybudowali na drogiej ziemi lub w mało atrakcyjnych miejscach. Kto ma rację? Przekonamy się już za kilka miesięcy.



RADOŚLAW BIELŃSKI
ekspert ds. komunikacji
i marketingu Dom Development

Nadpodaż mieszkań widoczna jest od połowy 2011 r. Dlatego już teraz

część deweloperów ograniczyła liczbę rozpoczynanych inwestycji. Mieszkania w dobrych lokalizacjach wciąż sprzedają się bardzo dobrze i są poszukiwane przez klientów nawet na wczesnym etapie budowy. Z pewnością wpływają na to wciąż stosunkowo atrakcyjne limity Rodziny na swoim oraz obawy klientów związane z nowymi regulacjami kredytowymi. W związku z tym grudzień może być miesiącem dobrej sprzedaży, szczególnie, że firmy zaplanowały gwiazdkowe promocje, które mogą jeszcze dodatkowo zwiększyć sprzedaż.

ANDRZEJ NIZIO
prezes Marvipolu



W 2012 r. bardzo prawdopodobne jest spowolnienie tempa rozpoczynania nowych inwestycji. Dotknie ono jednak najbardziej deweloperów, którzy kilka lat temu przepłacili za działki budowlane.

Z kolei klienci w nadchodzącym roku będą poddawani coraz ostrzejszej selekcji przez banki, a sami będą starannie wybierali deweloperów. W rezultacie zaostrzenie polityki banków wobec detalicznych kredytobiorców pośrednio wpłynie także na pozycję deweloperów – naciskani przez banki nabywcy mieszkań zaczną jeszcze bardziej naciskać deweloperów.

Niemniej jednak wszystko ma swoje granice, obniżanie cen przez deweloperów również. Trudno jest zresztą mówić o obniżkach cen, jest to bardziej przywracanie zrównoważonych cen wywindowanych nienaturalnie w ostatnich latach.

JACEK CENKIEL
prezes UWI Inwestycje



Prognozowane na przyszły rok obniżki cen będą dotyczyły tak jak dotychczas mieszkań mniej atrakcyjnych. Nie demonizowałbym też Rekomendacji SIII, ponieważ także w interesie deweloperów jest stabilność banków, a tą trudno osiągnąć udzielając niespłacalnych kredytów. Sądzę, że czasy promocji pojawiających się jak królik z kapelusza rynek nieruchomości ma już za sobą. Tak zwane bonusy w rzeczywistości wpływają na wzrost kosztu metra kwadratowego.

Choć tzw. ustawa deweloperska wpływa na dodatkowe koszty, to nie sądzę, że inwestorzy z tego powodu podniosą ceny. Sama ustawa może natomiast ustabilizować sytuację na rynku, eliminując słabszych i niepewnych inwestorów.

BARBARA KLASSEK



dyrektor ds. sprzedaży
i marketingu Eko-Park

Sytuacja na rynku apartamentów pozwala stwierdzić, że oferowanie przez deweloperów dodatkowych promocji i obniżek cen nie jest konieczne. Efekty wprowadzenia nowej rekomendacji SIII, skutkujące dalszym spadkiem dostępności kredytów hipotecznych, będą miały wpływ na rynek nieruchomości popularnych, gdzie większość klientów posilkuje się kredytem. Nowe regulacje nie będą znacząco rzutowały na poziom sprzedaży apartamentów. Wynika to z tego, że klienci decydujący się na



► BĘDĄ ZMIANY:

Ponad 48 tys. lokali czekających na nabywców i zaostrzone kryteria przyznawania kredytów wpłyną na obraz rynku mieszkaniowego w 2012 r. [FOT. TP]

zakup apartamentu, to osoby z wysoką zdolnością kredytową, często kupujące nieruchomości za gotówkę.

RAFAŁ ZDEBSKI
dyrektor handlowy Inpro



Malejąca dostępność kredytów hipotecznych może w przyszłym roku wpłynąć na zmniejszenie popytu na mieszkania, ale go nie zahamuje. Kreślone są czarne scenariusze dotyczące zarówno gwałtownego spadku popytu, jak i cen. My tego nie widzimy. Deweloperzy będą starali się zachować ceny i dostosowywać ofertę do potrzeb rynku. Również przepisy ustawy dewe-

rollercoaster



loperskiej nie powinny znacząco wpłynąć na sprzedaż. Wprowadzone zmiany odczują mali deweloperzy, mający niewielki udział w rynku, którzy do tej pory finansowali swoje inwestycje z rat wpłacanych przez klientów. Teraz będą musieli zapewnić finansowanie z własnych pieniędzy lub kredytu bankowego.

IZABELLA ŁUKOMSKA-PYŻAŁSKA
wiceprezes Family House



W przyszłym roku sytuacja na rynku mieszkaniowym powinna być w miarę stabilna, choć wciąż będą zauważalne spadki cen. Wiele będzie zależało od sytuacji gospodarczej

kraju oraz polityki kredytowej banków, zwłaszcza po wprowadzeniu przepisów Rekomendacji SIII.

Trzeba również pamiętać o ustawie deweloperskiej, która wprowadza istotne uregulowania i porządkuje rynek, ale jednocześnie nakłada dodatkowe obowiązki na deweloperów. Powinna ona być początkiem dyskusji a nie tylko narzuceniem na branżę kolejnych restrykcji. Mimo, że w przyszłym roku rynek mieszkaniowy czeka wiele zmian, to na pewno nie należy spodziewać się zastoju i gwałtownej przeceny.

Dostępnych jest coraz więcej inwestycji dopasowanych do wymagań klientów – takie mieszkania nadal będą znajdowały właścicieli.