

Koniec spadków cen?

Podsumowanie zmian na rynku mieszkaniowym w 2008 r.



Autor: Celina Grabowska
Nadzór merytoryczny: Robert Chojnacki

redNet Consulting Sp. z o.o.
Siedziba Spółki
Ul. Sądowa 5
43-600 Jaworzno
NIP: 632-18-79-602
KRS: Sąd Rejonowy w Katowicach
VIII Wydział Gospodarczy, nr 0000226990
Kapitał zakładowy: 51.000 PLN
Zarząd:
Prezes: Robert Chojnacki
Wiceprezes: Agnieszka Piotrowska

Centrala Spółki
Wiśniowy Business Park, Budynek C
ul. 1-go Sierpnia 6a
02-134 Warszawa
tel.: (+48 22) 318 72 00
fax: (+48 22) 318 72 53
e-mail: consulting@rednetproperty.com
<http://www.rednetconsulting.pl>

Dane do raportu oraz informacje w nim zawarte zgromadzone są przy zachowaniu maksimum rzetelności i staranności. Jednak publikowane w raporcie wnioski oraz interpretacje danych są wyrazem osobistych poglądów autorów i tak powinny być traktowane. Autorzy oraz redNet Consulting Sp. z o.o. zastrzegają, że nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek, decyzje w tym inwestycyjne, podejmowane na podstawie niniejszego raportu

ZMIANA WARUNKÓW RYNKOWYCH

Rok 2008, a szczególnie jego druga połowa charakteryzował się w naszym kraju wyraźnym osłabieniem popytu i związanym z tym spadkiem tempa sprzedaży mieszkań. Osłabienie koniunktury było dodatkowo potęgowane przez zaostrażający się kryzys finansowy, który wywarł wpływ również na sytuację panującą w naszym kraju. Przejawami kryzysu były m.in. gwałtowne spadki cen akcji, osłabienie wartości złotego oraz spadek dostępności kredytu hipotecznego, będącego głównym źródłem finansowania transakcji na rynku mieszkaniowym. Utrata wzajemnego zaufania banków doprowadziła do zawirowań na stopach międzybankowych (WIBOR, LIBOR), co w połączeniu ze wzrostem marż kredytowych oraz zmniejszeniem akcji kredytowej (m.in. ograniczenie dostępu do kredytów walutowych) sprawiło, że kredyt na zakup mieszkania stał się mniej dostępny.

Znaczący wpływ na sytuację rynkową miały zapowiedzi Komisji Nadzoru Finansowego dotyczące wprowadzenia nowej rekomendacji mającej na celu ochronę klientów instytucji finansowych poprzez bardziej restrykcyjne zalecenia dotyczące udzielania kredytów hipotecznych. Pomimo tego, że oficjalna rekomendacja KNF nie została jeszcze wprowadzona, banki zaczęły od razu wprowadzać dużo bardziej restrykcyjne regulacje dotyczące udzielanych kredytów. Obawy co do tego, że nowe regulacje KNF całkowicie zahamują rynek nieruchomości mieszkaniowych okazały się nieco przesadzone. Projekt rekomendacji T przesłany do środowiska bankowego do konsultacji zakłada wymóg wkładu własnego jedynie dla kredytów walutowych (10% dla kredytów do 5 lat i 20% powyżej 5 lat) oraz ograniczenie wysokości raty do 50% dochodów netto gospodarstwa domowego. Jeśli takie rozwiązanie zostanie przyjęte będzie ono mniej restrykcyjne niż początkowo zakładano, a nawet mniej restrykcyjne od regulacji przyjętych przez niektóre banki (np. wymóg 30% wkładu własnego). Tego typu regulacja z jednej strony zabezpieczy sektor bankowy przed nadmiernym wzrostem niespłaconych kredytów, a z drugiej strony nie spowoduje aż tak znacznego ograniczenia zdolności kredytowej potencjalnych nabywców mieszkań.

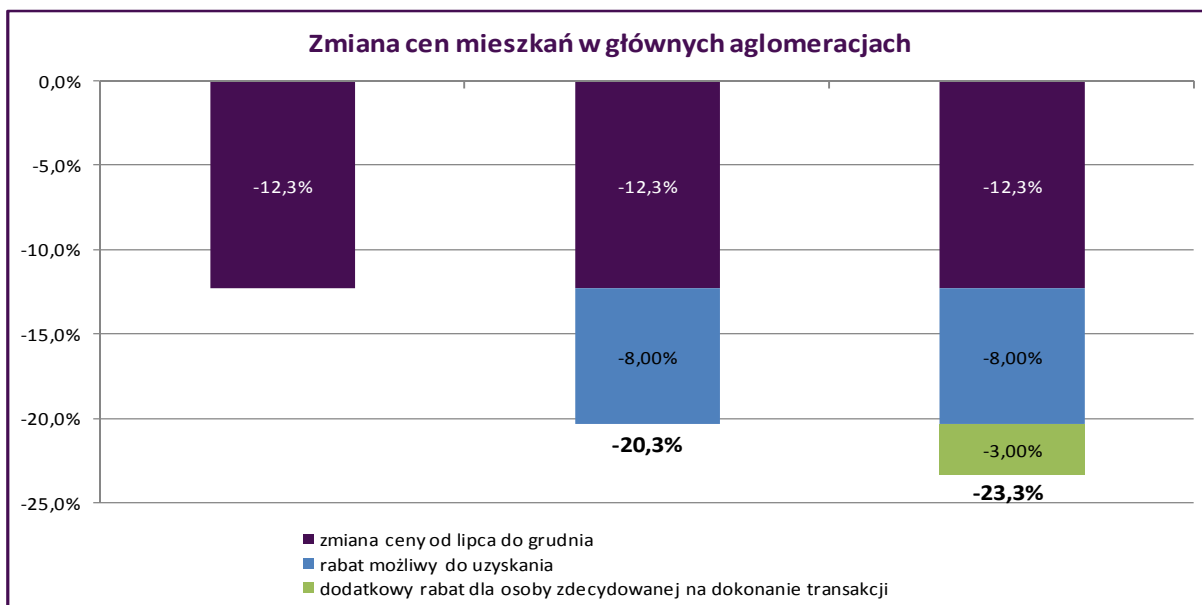
W dłuższym horyzoncie należy się spodziewać wzrostu zdolności kredytowej ludności związanej ze spadkiem kosztu kredytu oraz wzrostem wynagrodzeń nominalnych (nawet przy nie zmienionej wysokości płacy netto, obowiązujące od 2009 r. niższe stawki podatkowe spowodują zwiększenie środków otrzymywanych z tytułu wynagrodzenia, szczególnie w przypadku osób o wysokich zarobkach).

ZNACZNY SPADEK CEN POD KONIEC 2008 R.

Gwałtowny spadek cen mieszkań rozpoczął się od kryzysu finansowego, którego skutkiem był wzrost niepewności widoczny również na rynku mieszkaniowym. W ciągu ostatniego pół roku średnia cena ofertowa mieszkań w ośmiu głównych aglomeracjach spadła o 12,3%. Szczególnie duże obniżki widoczne były w grudniu – w ciągu zaledwie jednego miesiąca ceny spadły średnio o 5,3%.

Realne obniżki cen są jeszcze wyższe, gdyż deweloperzy stosują różnego rodzaju promocje i graty (np. garaż lub wykończenie mieszkania gratis), a także są otwarci na możliwość negocjacji cen. Z badania rynku przeprowadzonego przez redNet Consulting wynika, że tylko w 10% nowych inwestycji mieszkaniowych realizowanych w Warszawie nie ma obecnie możliwości uzyskania żadnego graty ani negocjacji ceny. Traktując bonusy typu garaż czy wykończenie jako realną obniżkę ceny oraz biorąc pod uwagę możliwość negocjacji ceny, w nowych inwestycjach w Warszawie można uzyskać średni rabat w wysokości 8,4%. Jeśli uwzględnimy wyłącznie te inwestycje, w których istnieje możliwość negocjacji lub uzyskania graty okazuje się, że średnio można tam nabyć mieszkanie o około 9,3% tańsze niż by to wynikało z ceny ofertowej.

Aby ustalić realny spadek cen mieszkań w głównych aglomeracjach należy uwzględnić zarówno spadek ceny ofertowej, który wyniósł średnio 12,3% jak i możliwe do wynegocjowania upusty cenowe na poziomie średnio 8%. W związku z tym, że informacje na temat możliwych rabatów były zbierane drogą telefoniczną szacujemy, że osoba zdecydowana na nabycie mieszkania jest w stanie uzyskać w indywidualnych negocjacjach upust o około 3% wyższy. W chwili obecnej istnieje więc możliwość nabycia mieszkania po cenie realnej na poziomie około 23,3% niższej niż jeszcze kilka miesięcy temu.



Źródło: redNet Consulting

DRASTYCZNY SPADEK PODAŻY MIESZKAŃ W ROKU 2009

Boom na rynku mieszkań doprowadził do wzmożonej działalności deweloperów, którzy chcieli skorzystać na rosnących cenach i marżach uzyskiwanych na projektach z tego sektora. Przejawem tego była szybko rosnąca podaż mieszkań trafiających na rynek, która utrzymała się do połowy 2008 r. III a szczególnie IV kwartał 2008 r. przyniósł zmniejszenie liczby mieszkań wprowadzanych do oferty. Wyraźny spadek tempa sprzedaży sprawił bowiem, że większość deweloperów wstrzymuje realizację praktycznie wszystkich inwestycji, które są jeszcze na etapie na tyle mało zaawansowanym, że istnieje możliwość ich zatrzymania (wstrzymywane jest około 85% projektów, które miały ruszyć w 2009 r.). Do tego dochodzą jeszcze coraz częściej spotykane problemy ze zdobyciem finansowania na realizację projektów deweloperskich (finansowanie z wpłat klientów nie jest już możliwe, a banki wymagają często uzyskania odpowiedniego poziomu przedsprzedaży, np. 30% mieszkań). Niechęć deweloperów do wprowadzania na rynek nowych projektów mieszkaniowych potwierdza liczba nowych mieszkań wprowadzonych do serwisu tabelaofert.pl w ośmiu głównych aglomeracjach, która w III kwartale spadła o 5%, a w IV o kolejne 26%, co oznacza że łączny spadek w drugiej połowie 2008 r. wyniósł aż 30%.

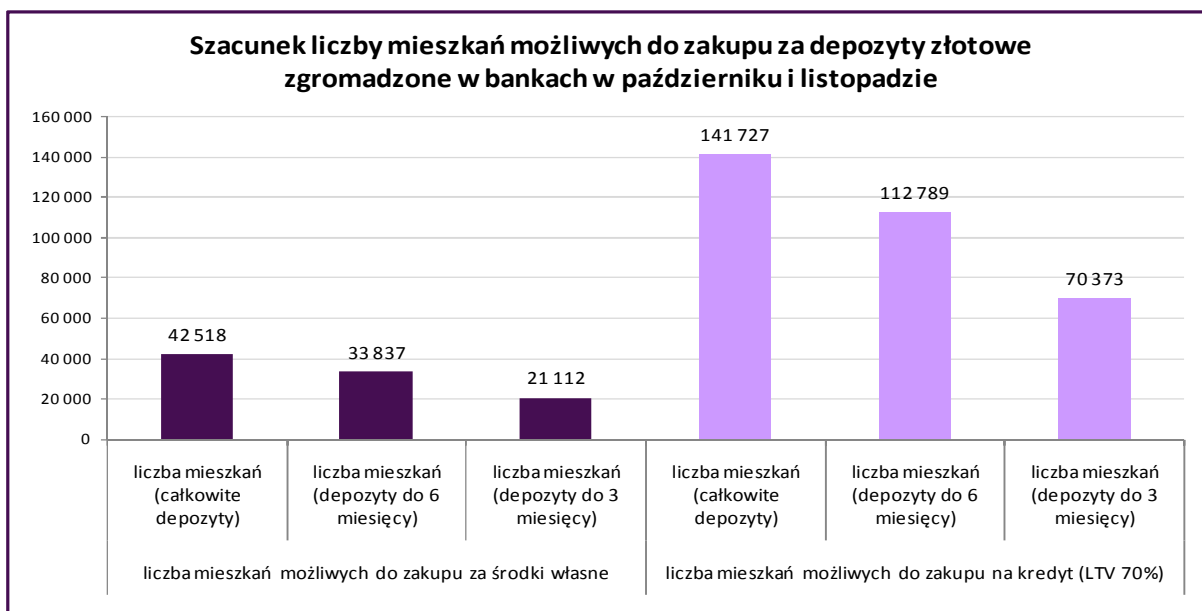


Źródło: redNet Consulting na podstawie danych tabelaofert.pl

Taka sytuacja sprawia, że dostępna oferta jest w coraz mniejszym stopniu zasilana przez nowe inwestycje wchodzące na rynek, co w połączeniu z powolną ale systematyczną sprzedażą najbardziej atrakcyjnych mieszkań w dostępnych projektach powoduje stopniowy spadek dostępnej podaży.

NIEWYKORZYSTANE MOŻLIWOŚCI FINANSOWE

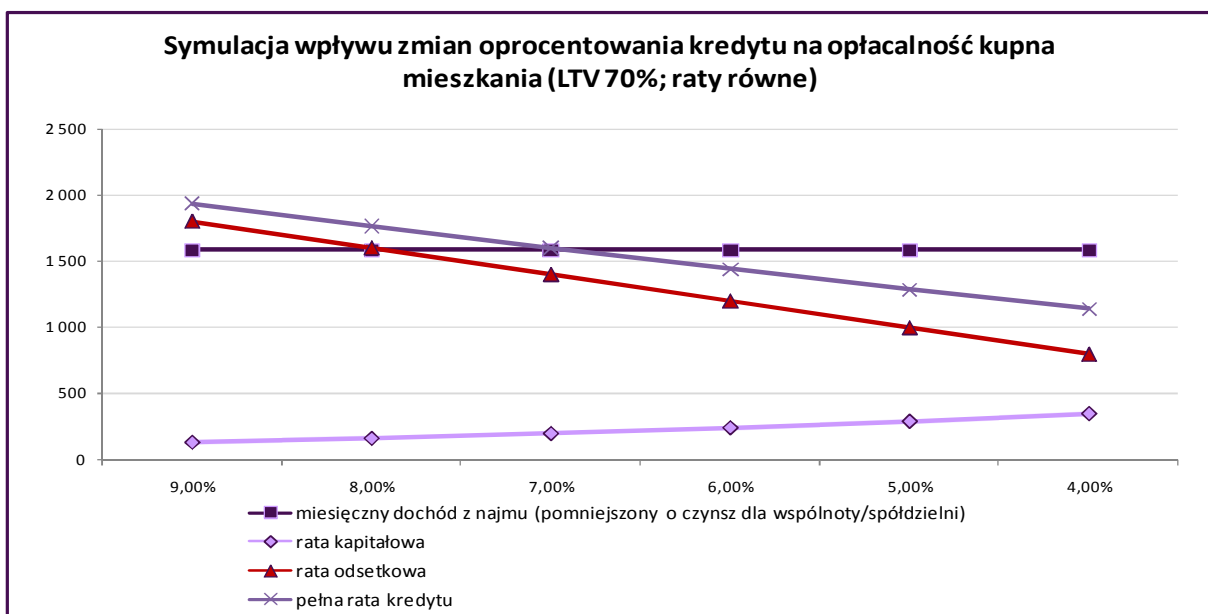
W sytuacji braku korzystnych prognoz dla rynku akcji Polacy poszukują korzystnego i bezpiecznego sposobu ulokowania swoich oszczędności. Przejawem tego jest np. wartość depozytów złotych ulokowanych w bankach przez gospodarstwa domowe. Promocyjne lokaty o bardzo wysokim oprocentowaniu przełożyły się na rekordowy wzrost wartości depozytów. W listopadzie wartość zobowiązań banków z tytułu złotych depozytów dla gospodarstw domowych wyniosła 152,3 mld zł, co oznacza, że w przeciągu zaledwie dwóch miesięcy (październik i listopad) wzrosła ona aż o 19,5 mld zł. Promocyjne oprocentowanie depozytów, sięgające nawet poziomu 10% skutkowało wzrostem wartości szczególnie lokat krótkoterminowych, czyli do 6 miesięcy. Większość atrakcyjnych lokat obowiązywało do końca ubiegłego lub początku bieżącego roku, już obecnie widoczne jest, że w nowych ofertach banków oprocentowanie lokat jest już niższe. Promocyjne lokaty nie będą więc mogły być rolowane na równie korzystnych warunkach. Inwestorzy szukający atrakcyjnego sposobu ulokowania tych środków będą zapewne rozważać również zakup mieszkania, korzystny szczególnie ze względu na możliwość uzyskania rabatu i niski poziom realnej ceny. Zakładając hipotetycznie, że środki ulokowane na krótkoterminowych depozytach (do 6 miesięcy) tylko w październiku i listopadzie zostałyby w całości ulokowane w mieszkania starczyłoby ich na zakup ponad 30 000 lokali (o średniej powierzchni 66 mkw. i cenie 6 945 PLN), a przy finansowaniu z udziałem kredytu nawet na ponad 100 000 mieszkań. Choć szacunek ten nie uwzględnia innych sposobów lokowania środków ani rozdrobnienia depozytów, pokazuje on skalę środków, jakie są obecnie lokowane i jakie wpłyną na rynek w perspektywie kilku miesięcy.



Źródło: redNet Consulting na podstawie danych NBP

Ożywienie rynku może więc nastąpić w momencie, gdy na rynek zaczną wracać pieniądze z krótkoterminowych lokat. Zbiegnie się to prawdopodobnie w czasie z dalszym spadkiem stóp procentowych, które ma z kolei znaczący wpływ na opłacalność lokowania w mieszkania na wynajem. Widoczny obecnie wzrost stawek wynajmu sprawia, że w przypadku mieszkań, przy nabyciu których istnieje możliwość wynegocjowania znacznego upustu, zakup na wynajem zaczyna ponownie być atrakcyjną lokatą kapitału.

Dla przykładowego mieszkania o powierzchni 45 mkw. na Pradze Południe przy oprocentowaniu kredytu poniżej 7% w skali roku dochody uzyskiwane z wynajmu są już wyższe od miesięcznej raty kredytu. Dalszy spadek oprocentowania kredytów wynikający z obniżenia stóp procentowych i marż przełoży się więc na wzrost opłacalności inwestowania w mieszkania na wynajem.



Źródło: szacunek redNet Consulting

Założenia do symulacji: mieszkanie na Pradze Południe o powierzchni 45 mkw., cena po negocjacji 6 720 PLN brutto/mkw. (z wykończeniem „pod klucz” i zabudową stałą 7 603 PLN/mkw.), czynsz 43 PLN/mkw., czynsz dla wspólnoty 350 PLN, kredyt w PLN na 30 lat o równych ratach płatności, LTV 70%.

WNIOSEK

I kwartał 2009 r. z punktu widzenia klienta jest najlepszym momentem do zakupu mieszkania ze względu na niski poziom realnych cen i szeroki wybór mieszkań.