

W pierwszych miesiącach tego roku zwiększyła się liczba rozpoczynanych projektów w deweloperskim i indywidualnym budownictwie mieszkaniowym. Nawet niezbyt korzystna aura nie przeszkodziła wzrostowi statystyk.

Dane Głównego Urzędu Statystycznego za I kw. br. przynoszą optymistyczne sygnały. W tym okresie zwiększyła się zarówno ilość rozpoczętych budów, jak i wzrosła liczba wydanych pozwoleń na budowę. Pozytywne tendencje w budownictwie mieszkaniowym pozwolą nieco zniwelować wynoszący obecnie ok. 1,5 mln mieszkań deficyt na rynku.

W ciągu pierwszych trzech miesięcy tego roku deweloperzy rozpoczęli budowę o 14,5 proc. mieszkań i domów więcej niż w analogicznym okresie 2010 r.

Domów przybywa nie tylko z inicjatywy deweloperów, ale także inwestorów indywidualnych. To oni w znacznym stopniu przyczynili się do wzrostu liczby rozpoczynanych projektów. Rozpoczęli budowę o 16,6 proc. więcej inwestycji niż w pierwszych trzech miesiącach 2010 roku.

Nieuchwytnie kredyty ...

Mimo, że banki stale obniżają marże kredytów hipotecznych z ich dostępnością wciąż nie jest najlepiej. To właśnie konieczność uzyskania odpowiednio wysokiej pożyczki może zniweczyć plany związane z budową lub zakupem domu.

Z jednej strony banki oferują coraz liczniejsze promocje i od wielu miesięcy regularnie zmniejszają marże kredytów, z drugiej zaś nie są skore udzielać kredytu każdemu i na dowolną kwotę. Ostatni raport: Polski Rynek Mieszkaniowy opracowany przez Szybko.pl, Metrohouse i Expandera wskazuje, że kwiecień był kolejnym miesiącem, w którym odnotowano spadek wysokości marż kredytowych.

Z obliczeń przedstawionych przez analityków Open Finance wynika, że choć przeciętnie rośnie zdolność kredytowa, to rodzina z jednym dzieckiem dysponująca wkładem własnym w wysokości 10 proc. może otrzymać średnio kredyt tylko wysokości ok. 555 tys. zł (kredyt w PLN na 30 lat, przy miesięcznych wpływach na poziomie 6 tys. netto).

Niestety taka kwota może nie wystarczyć, żeby kupić dom w jednym z największych polskich miast. Winne są temu przepisy kolejnych rekomendacji wydawane przez Komisję Nadzoru Finansowego, które obowiązują teraz w bankach. Stosując się do ich zasad banki ostrożniej podchodzą do obliczania zdolności kredytowej. Najbardziej sceptyczną postawę przyjmują w przypadku rozpatrywania wniosków o pożyczki dotyczące kwot przewyższających te, które są przeciętnie przyznawane.

Deweloperzy potwierdzają, że to właśnie ograniczone możliwości finansowania zakupu blokują realizację planów mieszkaniowych, szczególnie związanych z inwestowaniem w droższe nieruchomości. – Gotowe segmenty przy ul. Kadetów w warszawskim Wawrze, które mamy w sprzedaży są chętnie oglądane przez klientów. Choć rozwiązania architektoniczne, rozkład i jakość domów z reguły wszystkim bardzo się podoba, często na drodze do zakupu staje bank. Większości klientów banki fundują zimny prysznic, nawet jeśli mają wysokie dochody. Takie wpływy jeszcze kilka lat temu pozwoliłyby im zaciągnąć odpowiednią pożyczkę – mówi Wojciech Stisz, specjalista ds. marketingu i sprzedaży w BARC Warszawa S.A. I dodaje, że niezwykle rzadko zdarzają się osoby, które mogą pozwolić sobie na zakup segmentu bez wsparcia kredytem.

Wspierająca Rodzina

Choć program Rodzina na swoim dotyczy najczęściej rynku mieszkaniowego, mogą z niego korzystać także osoby zainteresowane nabyciem domu. Z informacji podanych w ostatnim zestawieniu przez Bank Gospodarstwa Krajowego wynika, że w 2010 r. udzielono ponad 43 tys. kredytów z rządową dopłatą o łącznej wartości ponad 8 mld zł. Tylko 16 proc. z nich było przeznaczonych na budowę własnego domu, a 24 proc. na zakup domu lub mieszkania na rynku pierwotnym. Trzeba przyznać, że w przypadku rynku domów program stanowi silne koło zamachowe. Tym bardziej, że limit ceny metra kwadratowego domu kwalifikującego się do zaciągnięcia kredytu z dopłatą daje dość duży wybór poszukującym w ofercie rynkowej.

Domy skrojone do potrzeb

Sytuacja na rynku kredytów powoduje, że inwestorzy starają się dostosować swoje propozycje do potrzeb klientów poszukujących domów. Według danych serwisu Tabelaofert.pl, deweloperzy prowadzą obecnie w całym kraju 170 inwestycji, w których oferują do sprzedaży 1700 domów i segmentów.

Klienci zainteresowani są teraz szczególnie zakupem domów o powierzchni nie większej niż 200 mkw. W krajowej ofercie takie nieruchomości znajdziemy aż w 145 inwestycjach. Najwięcej domów na rynku pierwotnym można znaleźć na Mazowszu. Około 40 procent nowych domów sprzedawanych obecnie na całym rynku znajduje się w tym województwie. Tylko w samej Warszawie deweloperzy prowadzą prawie 40 inwestycji, w których oferują domy i segmenty.

Rozpiętość cen metra kwadratowego nowego domu jest bardzo duża. Analizując dane ofertowe portalu Domiporta.pl zauważymy, że najniższe ceny znajdziemy w Łodzi (średnio 3260 zł/mkw.). Z kolei w Warszawie i Wrocławiu cena mkw. domu sięga 5000 zł. Znacznie więcej musimy zapłacić za dom wolnostojący niż segment. Cena stołecznego segmentu czasem tylko nieznacznie odbiega od wartości większego, czteropokojowego mieszkania zlokalizowanego w tym mieście.

Więcej na: www.barc.com.pl

BARC Warszawa S.A.