

Wyhamowywanie spadku stawek transakcyjnych w ostatnich miesiącach minionego roku to w dłuższej perspektywie zapowiedź wzrostu cen mieszkań

Choć w ciągu ubiegłego roku ceny transakcyjne w większości dużych miast spadały, to w ostatnim kwartale 2011 roku w największych aglomeracjach korekta była nieznaczna. Z danych zawartych w raporcie Amron opracowanym na zlecenie Związku Banków Polskich wynika, że w niektórych miastach takich jak Gdańsk, czy Białystok ceny osiągnęły granice spadków i zaczęły rosnąć.

Nieznacznie drożej w ostatnim czasie kupowaliśmy też mieszkania w Bydgoszczy, Olsztynie, czy Toruniu. To sygnał, że sytuacja na rynku zmienia się. O odwróceniu trendu spadkowego nie możemy jeszcze mówić, ale ceny nieruchomości widocznie stabilizują się.

■ Taniej o ponad 400 zł/mkw. w najdroższych miastach

W ciągu ostatniego roku (w okresie od IV kw. 2010 r. do IV kw. 2011 r.) stawki transakcyjne lokali mieszkalnych najbardziej obniżyły się w Warszawie i we Wrocławiu. W obu miastach umowy zawierane były w cenach niższych odpowiednio o 461 zł i 425 zł za 1 metr kwadratowy. Na drugim biegunie znalazł się Białystok i Gdańsk, gdzie pomiędzy ostatnim kwartałem 2010 i ostatnim kwartałem 2011 roku stawki transakcyjne wzrosły o 67 zł i 143 zł za mkw.

W stolicy na koniec 2011 roku średnia cena metra kształtowała się na poziomie 7656 zł, a w Krakowie kupujący wykładali 6384 zł/mkw. W największych aglomeracjach nabywaliśmy w ubiegłym roku mieszkanie przeciętnie za 303 tys. zł. Osoby, które zdecydowały się na zakup lokali na warszawskim rynku pierwotnym lub wtórnym płaciły za nie średnio 418 tys. zł. W Krakowie nabywcy wydawali na mieszkanie przeciętnie 344 tys. zł, a we Wrocławiu 316 tys. zł. Znacznie mniej kosztowały lokale kupowane w Katowicach i Łodzi, bo średnio 198 tys. zł i 218 tys. zł.

Spadek akcji kredytowej o 15 proc.

W komentarzu do raportu Amron czytamy, że odwrócenia trendu spadkowego po okresie boomu można się spodziewać po około pół roku. Jeśli przyjmujemy, że najwyższy realny poziom cen na rynku mieszkaniowym został osiągnięty w 2007 roku to w połowie przyszłego roku możemy oczekiwać tendencji wzrostowej cen nowych mieszkań na naszym rynku.

To jednak zależy w dużym stopniu od dostępności kredytów hipotecznych, a ta właśnie znacznie spadła. W ostatnim kwartale minionego roku w porównaniu z kwartałem poprzednim akcja kredytowa wykazała spadek o 13 proc. jeśli chodzi o liczbę udzielonych pożyczek hipotecznych (51, 8 tys.) i zmalała o ponad 15 proc. w przypadku ich wartości.

Ograniczenie dostępu do kredytów hipotecznych powoduje, że deweloperzy intensyfikują działania w celu ułatwienia swoim klientom zakupu mieszkań i oferują kupującym elastyczne warunki finansowania. RED Real Estate Development budujący w Poznaniu osiedle RED Park proponuje osobom zainteresowanym zakupem mieszkania w tej inwestycji system finansowania 15/85. Z kolei w warszawskim osiedlu Alpha część mieszkań objęta została specjalnymi promocjami, aby kwalifikowały się do zaciągnięcia kredytu w ramach programu Rodzina na Swoim. Gotowy lokal w kompleksie usytuowanym w stołecznych Skoroszach można kupić już w cenie od 5,5 tys. zł/mkw.

Lekki wzrost liczby udzielonych kredytów w 2011 roku

Skutki dostosowywania przez banki swoich przepisów do rekomendacji Komisji Nadzoru Finansowego i ograniczenie programu dopłat do kredytów spowodowały znaczny spadek liczby udzielonych kredytów w ostatnich trzech miesiącach 2011 roku. Po dobrych dla banków dziewięciu pierwszych miesiącach 2011, w wyniku spadku akcji kredytowej w ostatnim kwartale ubiegłego roku liczba udzielonych pożyczek hipotecznych w całym 2011 roku w porównaniu z rokiem 2010 wzrosła zaledwie o 0,35 proc.

Średnia wartość udzielonego kredytu hipotecznego ogółem wyniosła 207,6 tys. zł. W minionym roku pożyczki hipoteczne dostało ponad 231 tys. osób, a grono spłacających pożyczkę zaciągniętą na mieszkanie liczy obecnie 1,63

mln.

Prognozy na ten rok nie są jednak optymistyczne. Ponad połowa bankowców ankietowanych przez Związek Banków Polskich i TNS Pentor uważa, że rok 2012 będzie dla bankowości hipotecznej gorszy niż miniony.

RED Real Estate Development