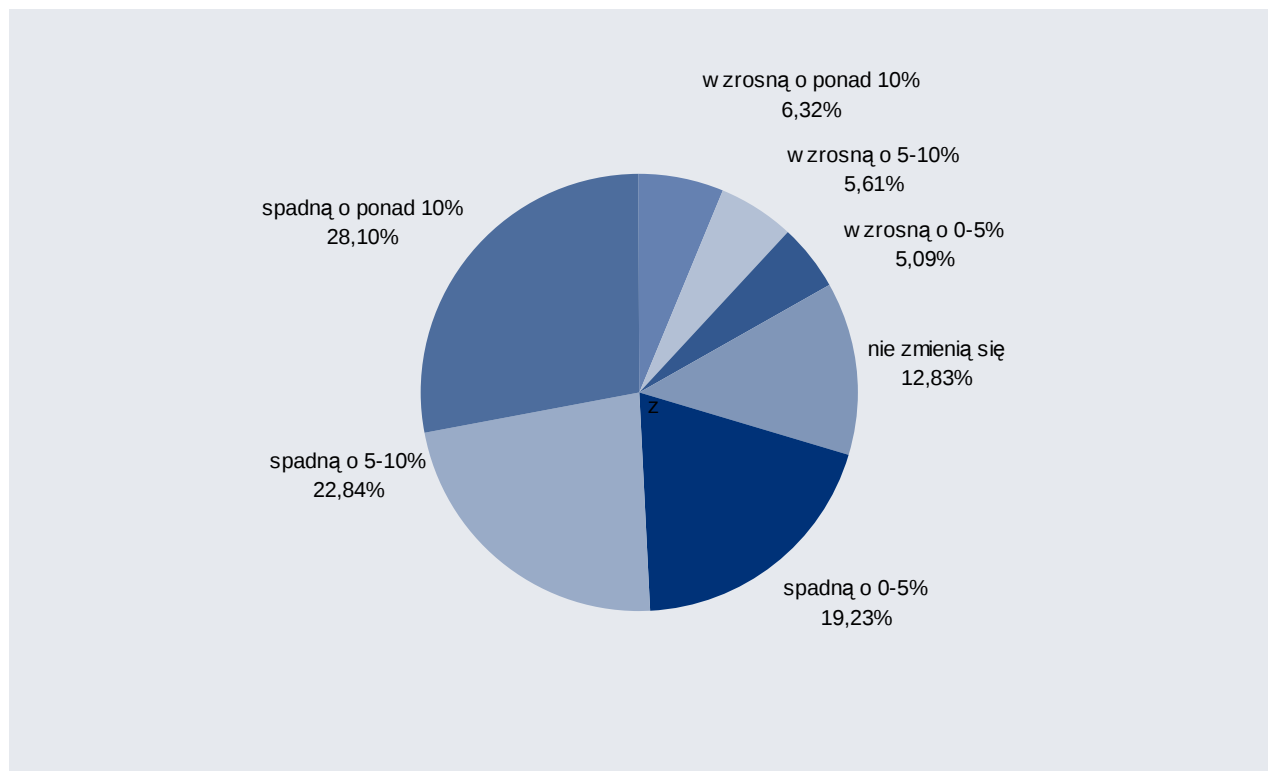


Warszawa, 05.02.2009 r.

Ankieta ING: Słuchajcie klientów ING - ceny mieszkań będą spadać!

Rynek nieruchomości nie jest już taki sam jak rok temu. W ankiecie ING powtórzyliśmy pytanie zadane naszym klientom rok wcześniej, dotyczące przewidywań cen nieruchomości w najbliższych sześciu miesiącach. Rok temu w spadek cen wierzyło 40% badanych. Dziś spodziewa się go już 70% respondentów. W ankiecie wzięło udział prawie 28 tys. osób.

Rys 1 Jak zmienią się ceny nowych mieszkań w perspektywie następnych sześciu miesięcy? (styczeń 2009)



Źródło: ING Bank Śląski

W wielu dziedzinach ekonomii i życia, oczekiwania mają moc sprawczą. Także i w tym przypadku rynek nieruchomości nie może być obojętny na oczekiwania ludzi, które ujawniają wyniki naszej ankiety. Przekonanie o spadku cen jest samospełniającą się przepowiednią - kto kupuje mieszkanie dziś, wiedząc, że za pół roku będzie ono tańsze? Co prawda nie każdy ma pełną swobodę wyboru momentu, w którym będzie kupował mieszkanie, jednak należy oczekiwać, że z rynku znika (a raczej zostaje przeniesiona w czasie na przyszłość) część popytu - co samo w sobie działa w stronę spadku cen.

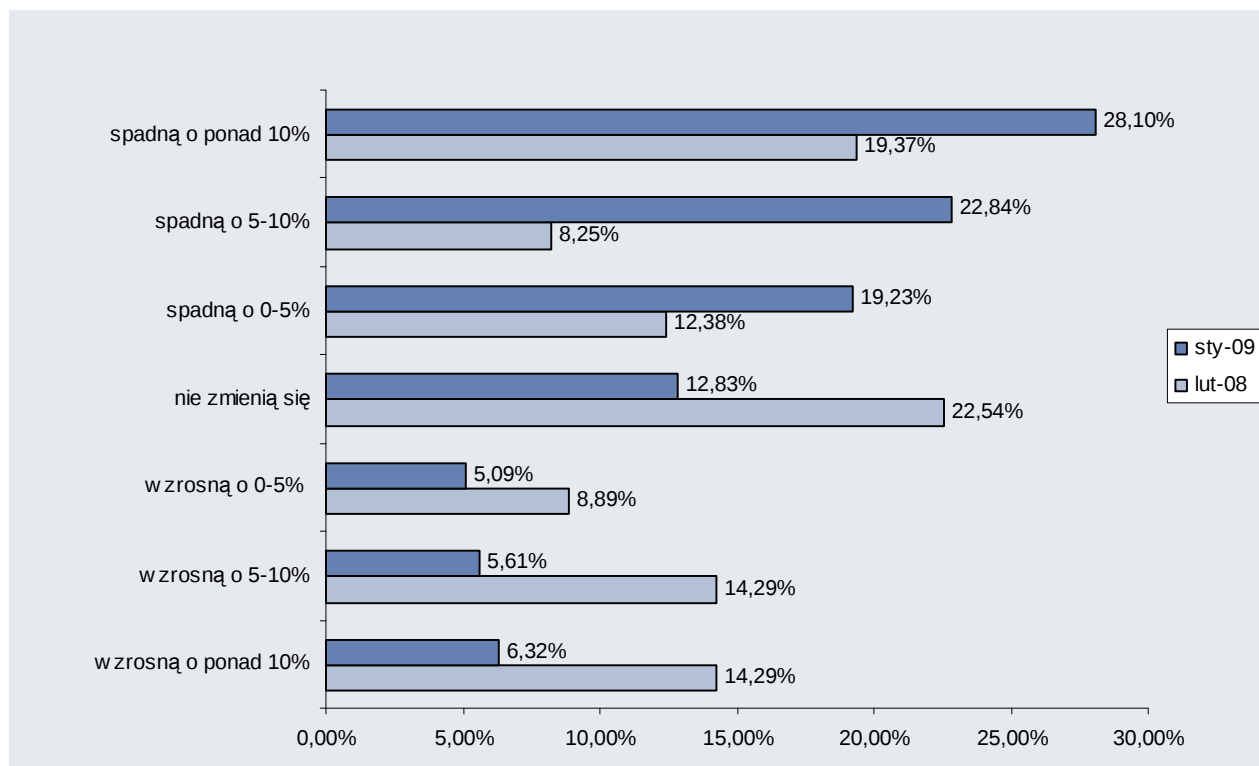
Spójrzmy na amerykański rynek nieruchomości. Ceny w dwudziestu największych obszarach miejskich spadły średnio o 18,2% r/r (dane za listopad) i cofnęły się już do poziomów sprzed pięciu lat. W całych Stanach Zjednoczonych ceny nieruchomości spadły o 15% r/r (dane za grudzień) i były największymi spadkami cen w skali roku od ponad 100 lat! Perspektywy stabilizacji są więc skromne, niewyraźne i najprawdopodobniej złudne.

Nadpodaż jest znacząca i sprawia, że rynkiem rządzą kupujący. Co gorsza, spadki cen nieruchomości zmniejszają wartość zabezpieczenia kredytów hipotecznych (nie zmienia się za to kwota obciążeń wiszących nad kredytobiorcami). Banki które przejmują nieruchomości od razu wypychają je na rynek, co dodatkowo obniża uzyskiwane ceny. Jest to ważny element tego błędnego koła - w Kalifornii z puli domów wystawionych na sprzedaż, 60% pochodzi z przejęcia przez kredytodawcę.

Czasami zdarza się, że sytuację poprawiają łowcy okazji i sprzedaż domów z drugiej ręki rośnie - tak było przez moment w połowie ubiegłego roku oraz w grudniu. Nie są to jednak działania na taką skalę, która mogłaby odwrócić trend. Firmy budowlane w USA nie mają więc złudzeń, o czym świadczy fakt, że w grudniu liczba rozpoczętych budów domów była najniższa od 50 lat. Oznacza to, że obecny dołek na rynku nieruchomości jest pod tym względem głębszy o 40% od poprzedniego z 1981 roku, a nie usłyszeliśmy jeszcze przecież ostatniego słowa.

Wracając do rynku polskiego należy poruszyć kwestię obecnych warunków finansowania nieruchomości. Problem dotyczy obu stron transakcji: kupującym coraz trudniej jest uzyskać kredyt hipoteczny (a tym którzy zaciągnęli kredyty walutowe - goe spłacić), ale o pieniądze trudno także deweloperowi, którego działalność z perspektywy banku jest teraz obarczona o wiele większym ryzykiem niż za czasów boomu mieszkaniowego. W rezultacie szykuje się okres nie tylko mniejszego popytu, ale i znacznie mniejszych obrotów i podaży. Mniejsza podaż będzie jednym z czynników ograniczających spadki cen. Drugim natomiast jest „fundamentalny popyt” wynikający ze struktury demograficznej. Na szczęście dla polskiego rynku, mniej mieszkań kupowanych było w celach spekulacyjnych, więcej zaś dla zaspokojenia podstawowych potrzeb.

Na koniec podsumujmy jeszcze ankietę sprzed roku. Faktyczna zmiana cen nieruchomości w ciągu pierwszej połowy 2008 znalazła się w przedziale od -5 do 0% (ocena na bazie badania ofert z 10 największych miast). W Warszawie było to -3,3%, w Krakowie -2,2%, a w Poznaniu -0,2%. Dodatni, ponad 5%, wzrost odnotowany został jedynie w Łodzi. Takie zmiany przewidywało 12% ankietowanych, a 23% sądziło, że ceny się nie zmienią.

Rys 2 Jak zmieniają się ceny nowych mieszkań w perspektywie następnych sześciu miesięcy?

Źródło: ING Bank Śląski