

KORSO RYNEK NIERUCHOMOŚCI CO DALEJ LUTY 2015. Czytając KORSO ogłoszenia drobne i nieruchomości, idąc ulicą obok witryn sklepowych odnosimy wrażenie o ogarniającej nas wielkiej wyprzedaży. Przeglądając strony biur pośredników nieruchomości widać oferty z przed kilku miesięcy, roku. Powstaje pytanie o stan rynku nieruchomości, poziom cen, odniesienie cen rynkowych do kosztów wytworzenia nieruchomości, a również do kosztów wynajmu dla podejścia egzystencjalnego po dochodowe przy zakupie lub wynajmie nieruchomości. Dla kupujących sytuacja jest zdecydowanie niekorzystna z powodu poziomu płac przy znanej regule rynku nieruchomości, że jesteśmy przykładowo aktywnym uczestnikiem rynku mieszkaniowego, jeżeli różnica pomiędzy sumą naszych miesięcznych przychodów a sumą wydatków wystarcza na zakup jednego metra kwadratowego mieszkania. Gdzie jesteśmy, jako mieszkańcy podkarpacia? Według danych GUS za wrzesień 2014 na umowę o pracę zarabiamy brutto 3267zł dostając na rękę 2342zł. Jednocześnie według danych Zakładu polityki Społecznej IPiSS tak zwane zmodyfikowane minimum socjalne za wrzesień 2014 r, dla rodziny 3 osobowej to kwota 2771,54zł, dla rodziny czteroosobowej to kwota 3366,22zł. Z szacunku dla współmieszkańców nie podejmuję dalszej dyskusji, szczególnie, że jesteśmy ciągle w okresie wyborczym jak młoda, mająca pracę trzyosobowa rodzina ma odłożyć, zakupić mieszkanie, a gdzie na lody, one są u deweloperów.

Pamiętam z lat poprzednich powtarzające się w okresie noworocznym komentarze znawców rynku nieruchomości, o pewnej corocznej podwyżce cen, o pewnym zysku z inwestycji w nieruchomość. Tymczasem od dwóch lat ceny na rynku nieruchomości doszły do szklanego sufitu, ostrożne prognozy na 2015 roku mówią o kilkuprocentowym spadku na rynku pierwotnym, który pociągnie za sobą rynek wtórny. Analizując ceny na rynku pierwotnym jedynymi beneficjentami pozostali deweloperzy. Przykładowo dla rynku w Krakowie dostępne dane to dla mieszkań o powierzchni 38-60m² cena 1m² na rynku pierwotnym to 6611zł na rynku wtórnym to 6753zł. Dla rynku w Lublinie dla mieszkań o powierzchni 38-60m² cena 1m² na rynku pierwotnym to 4990zł na rynku wtórnym to 4956zł. Odejmując od powyższych kwot przykładową cenę zakupu działki rzędu 200-600zł/m² w tych miastach między bajki należy włożyć głosy o stratach deweloperów. Według dostępnych informacji z rynku pierwotnego mieleckiego mieszkanie tzw. bezczynszowe 46,42m², 2 pokoje, Ip, balkon, to cena -181038 zł, czyli - 3900zł/m², co przy cenie działki budowlanej w mieście Mielec rzędu 60-190zł/m² świadczy o prymacie deweloperów i braku aktywności klientów rynku nieruchomości.

Przy spadającej liczbie mieszkańców w RP, dla powyższego zupełnie niezrozumiałe jest jednoczesne głoszenie haseł o polityce prorodzinnej wraz z podnoszeniem podatków lub działaniami, które pompują poziom cen na rynku. Takim działaniem jest przykładowo utworzenie Funduszu Mieszkań na wynajem przez BGK, który kupił pierwsze 124 mieszkań na wynajem w Poznaniu.. Bank zapowiada, że pierwsi najemcy będą mogli wprowadzić jeszcze w marcu 2015 r. W planach są kolejne w największych miastach kraju. Powołana przez bank spółka BGK Nieruchomości jest w trakcie analizy kolejnych 34 projektów zlokalizowanych w kilku miastach w Polsce: Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu, Łodzi, Poznaniu i Katowicach. Łącznie jest to 3400 mieszkań na różnych etapach budowy. Lokale będą udostępniane w latach 2015-2017 Z dostępnych raportów zebranych przez Home Broker danych Domiporta.Pl oraz Głównego Urzędu Statystycznego wynika, że co dziesiąte mieszkanie w Warszawie zostało wystawione na sprzedaż. Zdecydowanie najszersza oferta na rynku wtórnym jest na

Wilanowie, gdzie na nabywców czeka prawie 23 proc. lokali, stąd ostatnia ksywa tej dzielnicy to Leningrad.

Jednocześnie w tle słyhać problemy ponad 720tys klientów kredytów udzielanych we frankach po styczniowej decyzji SNB uwolnieniu kursu franka szwajcarskiego, które to spowodowało drastyczne zwiększenie całkowitej kwoty kredytów udzielonych we frankach – w ciągu jednego feralnego dnia wartość udzielonych przez banki kredytów we frankach urosła z ok. 130 mld zł na koniec 2014 r. do 155 mld zł w połowie stycznia. Przy obecnej niestabilnej sytuacji gospodarczej trudno prognozować by kurs franka spadł poniżej 3,5zł, a pamiętajmy, że w przeszłości poziomy kursów franka szwajcarskiego, dolara US były wyznacznikami poziomu cen nieruchomości, jako lokacie zgromadzonych oszczędności.

W najbliższym czasie prawdopodobnie podniosą głos nabywcy mieszkań z kredytami złotówkowymi, ponieważ kończy się okres taniego pieniądza i prawdopodobnie nastąpią podwyżki oprocentowania zaciągniętych kredytów. Jakby tego było mało zbliża się koniec okresu otrzymywania dopłat i preferencyjnych rat dla kredytów z programów rządowo-wyborczych typu "Rodzina na swoim" uruchamianych w latach 2007-2013. W ciągu 7 lat udzielono w sumie prawie 200 tysięcy kredytów, na łączną kwotę ponad 35 mld złotych. Pomoc z budżetu państwa polegała na dopłacie do miesięcznej raty kwoty stanowiącej równowartości połowy miesięcznej raty odsetkowej. Na taką dopłatę każdy kredytobiorca mógł liczyć przez 8 lat od chwili uruchomienia kredytu. Po tym okresie rata kredytu wzrosła o wcześniej oddzielną dopłatę raty odsetkowej oraz wzrost oprocentowania kredytów międzybankowych.

Co dalej, po każdym okresie lat tłustych przychodzą chude lata, okres zastoju,. Nie oznacza to zupełnego zamrożenia rynku, bieg życia powoduje kumulację potrzeb, interesów, problemów strony podaźowej i popytowej rynku. Wnikliwie analizując dostępne oferty z mieleckiego rynku nieruchomości widać pewne ożywienie, więcej ofert, które po kątem cenowym, wartości użytkowej zasługują na zainteresowanie. Pamiętajmy, że nie ma nieruchomości nie sprzedawalnych, ale samo zamieszczenie oferty u pośrednika na jego stronie internetowej może okazać się niewystarczające. Jeżeli mijają miesiące a brak jest zainteresowania twoją ofertą sprzedaży, wynajmu, należy szczegółowo przeanalizować sposób promocji, poziom cen nieruchomości porównywalnych na rynku, poziom cen transakcyjnych. Wiem, że sprzedaje się raz, że sprzedaż jest czynnością emocjonalną, ale na żadnym rynku nie ma emocji.

Pozdrawiam Rynek Nieruchomości Mielec Kazimierz Surma