

Polskie mieszkania w porównaniu do możliwości finansowych obywateli należą do najdroższych w Unii Europejskiej - jak wynika z raportu międzynarodowej firmy doradczej Deloitte. Dotyczy to także Wrocławia i Dolnego Śląska. Przeciętna pensja netto wrocławianina to 3.029 zł, wrocławianina - 2.970 zł, a legniczanina - 2.532 zł. Mogą za to kupić zaledwie 0,5 metra kwadratowego mieszkania.

Według zasad stosowanych przez banki, zdolność kredytowa gospodarstwa domowego o miesięcznych dochodach 4.000 złotych wynosi około 150 tysięcy złotych. Można za to kupić mieszkanie o powierzchni do 30 metrów kwadratowych, podczas gdy przeciętne nowe deweloperskie lokum jest 2 razy większe.



Czy mieszkania są za drogie...

Zdaniem ekspertów

Nie ma się więc co dziwić, że w Polsce na 1000 obywateli przypada zaledwie 355 mieszkań. Najmniej w całej Unii Europejskiej, gdzie średnia wynosi 474 mieszkania na 1000 obywateli.

Jednak niekorzystny stosunek zarobków do cen na rynku mieszkaniowym to nie jedyna przyczyna takiej sytuacji. Według Narodowego Banku Polskiego, w Warszawie, Krakowie i Poznaniu 50 procent, a we Wrocławiu i Gdańsku 30 procent kwoty, którą płacimy za nowe mieszkanie, to marża dewelopera. Dodatkowo ceny nowych mieszkań bezpośrednio wpływają na wysokość cen mieszkań używanych.

Czy rzeczywiście mieszkania są za drogie? Dlaczego?



Według oficjalnych informacji za przeciętną pensję we Wrocławiu można kupić 0,5 metra kwadratowego mieszkania. Czy w Polsce są za drogie mieszkania? Jest to pytanie z cyklu tych ile powinna wynosić cena litra benzyny w stosunku do zarobków. Jeżeli zapytamy kupujących odpowiedzi niezmiennie: cena jest za wysoka. Chociaż odniesienie do cen paliw nie jest właściwe. Cena paliwa w całej Europie tak naprawdę jest zbliżona (widelki około 20 proc.). Cena mieszkań już nie. Rozbieżność jest naprawdę duża.

Najdroższą stolicą jest Paryż - 8.000 euro za metr kwadratowy, a już np. w Budapeszcie cena spada do 940 euro za metr kwadratowy. Warszawa to około 2.000 euro za metr kwadratowy. W Polsce cena jest jednak zdecydowanie niższa niż w innych, zamożniejszych krajach.

Inna kwestia to cena w stosunku do zarobków. Tutaj już nie jest tak różowo. Nasze ceny są jednymi z najwyższych w Europie. Konkurować możemy z Rumunią i Bułgarią. Ale to dlatego, że zarabiamy zbyt mało.

Z czego wynika cena mieszkania? Materiały wszędzie (tak jak paliwa) kosztują podobnie, ceny robocizny i gruntów u nas są niższe, niż gdzie indziej. Marża dewelopera jest stosunkowo duża, ale i ryzyko dewelopera adekwatne do zysku. Popyt na mieszkania jest niezmiennie na wysokim poziomie. Podaż aktualnie jest pozornie spora (pozornie, gdyż ograniczają kupujących ich niskie możliwości finansowe). W niedługim czasie oczekują realnego spadku podaży (notujemy mniej rozpoczynających budowy). A najważniejsze pytanie: co z cenami? Jeszcze nieznacznie spadną, następnie okres stabilizacji i znowu marsz w górę.

Małgorzata Sieradzka

licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
Biuro Nieruchomości AGAMAS



Jerzy Adamiczka
wiceprezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych



Gdy porównamy ceny mieszkań do naszych zarobków i możliwości nabywczych przeciętnego Polaka, to na pewno mieszkania są bardzo drogie. Jednak biorąc pod uwagę koszty ich wytworzenia - nie są zbyt drogie. Średnia cena wytworzenia metra kwadratowego to 3.000 - 3.200 złotych. Do tego należy doliczyć koszt działki (2.000 - 2.500 zł za metr kwadratowy) przeważnie kupionej w boomie, a więc bardzo drogiej.

W ostatnich latach bardzo potaniały jedynie najdroższe mieszkania. Te o przeciętnym standardzie staniały nieznacznie. Nie sądzę, że ceny mieszkań będą nadal spadać. Może jedynie dojść do nieznacznych korekt.

Jedynie deweloperzy, którzy budują na tanich gruntach, mogą sobie pozwolić na dalsze obniżki jeżeli nie znajdą kupców na mieszkania po wyższej cenie. Jednak jest ich niewiele. Znam deweloperów, którzy we Wrocławiu nie mogą sprzedać mieszkań poniżej 4.500 złotych za metr kwadratowy, bo wówczas musieliby dołożyć do takiej transakcji. Jednak dużo zależy od konkurencji na rynku.

Jeżeli część deweloperów zacznie obniżać ceny to inni też będą musieli. W ustalaniu cen mieszkań znaczenie ma także dostępność kredytów hipotecznych. Im trudniej je zdobyć, tym większy nacisk na spadek cen.

(wypowiedź nieautoryzowana)

Mirosław Juszcak
licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
Biuro Nieruchomości ŚWIAT NIERUCHOMOŚCI – BRACIA JUSZCZAK



Mieszkania są drogie, gdyż kredyty hipoteczne, którymi finansujemy ich kupno są drogie. W USA czy krajach zachodnioeuropejskich koszt kredytu hipotecznego to 1 - 3 procent w skali roku, czyli o połowę niżej, niż w Polsce. W dodatku Polacy ciągle znacznie mniej zarabiają, niż obywatele tamtych państw. Gdy do wysokiego oprocentowania doliczymy dodatkowe koszty kredytu jak prowizja, ubezpieczenie itp. to okazuje się, że w ciągu 30 lat spłaty musimy bankowi oddać 2 razy tyle co pożyczylimy. Natomiast nisko oprocentowane kredyty w euro, czy frankach szwajcarskich otrzymać mogą jedynie osoby zarabiające kilka razy więcej, niż średnia krajowa. Tak więc mieszkania są drogie, bo drogi jest pieniądz, za który je kupujemy.

Patrząc na to z innej strony można stwierdzić, że nie mieszkania są za drogie, tylko zarobki zbyt niskie. Nadal powodzeniem cieszy się preferencyjny kredyt „Rodzina na

swoim”, w którym budżet państwa dopłaca przez kilka lat do odsetek. Dzięki temu, kupno pierwszego mieszkania jest tańsze, niż w wypadku zwykłych kredytów hipotecznych. We Wrocławiu korzysta na tym głównie rynek nowych mieszkań, gdyż maksymalna cena metra kwadratowego „z dopłatą” wynosi 5.187,50 zł. W przypadku mieszkań używanych to prawie tysiąc złotych mniej, czyli 4.150 zł. W pozostałych miejscowościach Dolnego Śląska różnica także jest bardzo duża (mieszkania nowe - 3.500 zł/m², mieszkania używane - 2.800 zł/m²).

Marże deweloperów spadają wraz ze wzrostem konkurencji, a ta jest coraz większa. Spadają ceny mieszkań, ale rosną ceny materiałów budowlanych. Wielu deweloperów ma działki i pozwolenia na budowę, ale nie budują, bo przy obecnych cenach inwestycja byłaby nieopłacalna.

Ewa Klos-Rychter
licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
Członek Zarządu Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości



W porównaniu do lat poprzednich ceny mieszkań są dużo niższe i mimo istniejącej wciąż tendencji spadkowej, nie należy liczyć na kolejne gwałtowne obniżki. W ciągu ostatniego półrocza średni spadek cen we Wrocławiu wyniósł 5 procent i był to bardzo wolny proces. Dotyczył głównie mieszkań trudno sprzedawalnych z uwagi na lokalizację, piętro czy rodzaj materiału budowlanego.

Uważam, że ceny mieszkań mogą w niewielkim stopniu spadać do końca tego roku, ale sprzedający coraz trudniej negocjują ceny, zwłaszcza mieszkań najbardziej popularnych. Korekta dotyczyć może na przykład mieszkań w tzw. wielkiej płycie. Co prawda, mieszkania są ciągle bardzo drogie w porównaniu do polskich zarobków, ale właściciele nieruchomości nie chcą już sprzedawać taniej. Tak więc, z jednej strony mieszkania są najtańsze od kilku lat, a z dru-

giej, ciągle zarabiamy zbyt mało, aby było nas stać na kupno nawet tak tanich mieszkań.

Obecnie cena metra kwadratowego mieszkania może być niezwykle atrakcyjna, gdyż coraz częściej pojawiają się na rynku tzw. okazje. Dodatkowo kupujący mają ogromny wybór, gdyż podaż na rynku wtórnym i pierwotnym wielokrotnie przewyższa popyt. Gdyby banki złagodziły zasady udzielania kredytów hipotecznych, wówczas oferta sprzedawanych mieszkań zaczęłaby się kurczyć, a ceny rosnąć. Osoby odwołujące kupno nieruchomości powinny wziąć pod uwagę sytuację, w której rynek kupującego zamieni się w rynek sprzedającego. Ten proces może potrwać kilka miesięcy lub lat, w zależności od stanu gospodarki kraju oraz koniunktury gospodarczej na świecie.



Według kupujących mieszkania i domy są zdecydowanie zbyt drogie. Zdaniem sprzedających - zbyt tanie. Z jednej strony kupujący coraz bardziej się targują, a z drugiej wielu sprzedających ustala ceny powyżej wartości sprzedawanych nieruchomości i trudno ich przekonać do obniżki ceny nieruchomości. Im dłużej czekają na nabywcę tym bardziej są skłonni do ustępstw cenowych. Po 2 - 3 miesiącach oczekiwania cena - w przypadku mieszkań - spada około 5 - 10 tysięcy złotych, a w przypadku domów nawet o 20 - 30 tysięcy złotych.

Zyty wielu kupującym brakuje dzisiaj zdolności kredytowej. Gdyby nieruchomości były tańsze, wówczas ci, którzy kupują kawalerki i lokale 2-pokojowe, zdecydowaliby się na większe

mieszkania, a osoby, których nie stać na żadne lokum, mogłyby otrzymać kredyt chociażby na najmniejsze „M”.

Sądzę, że gdyby mieszkania potaniały nawet o 20 - 30 procent, to i tak nie byłoby tłumu kupujących. Dlaczego? Nieruchomości kupujemy głównie na kredyt (za oszczędności bardzo rzadko), który będziemy spłacać przez 20 - 30 lat, a przyszłość gospodarczo - finansowa rysuje się bardzo niepewnie na tle gospodarek w całej Europie, problemy krajów z walutą euro, też nie nastrajają pozytywnie. Nikt dzisiaj nie wie czy wystarczy mu na spłatę rat. I właśnie ta niepewność jest głównym hamulcem na rynku nieruchomości. Gdyby kupujący optymistycznie patrzyli w przyszłość, wówczas transakcji kupna - sprzedaży, przy obecnych cenach, byłoby znacznie więcej.

Mirosław Półtorak
przedstawiciel wrocławskiego oddziału Polskiego Związku Firm Deweloperskich
prezes spółki DOM.developer



Dane brzmią dość prowokacyjnie i są w znacznej części nieprawdziwe. Mieszkania nie mogą znacznie stanąć, bo czynniki, które tworzą ich cenę są drogie. Najważniejsze z nich to koszt gruntu, poziom cen materiałów i usług oraz koszt paliwa, energii elektrycznej, gazu. Do tego dochodzą bardzo znaczne koszty finansowania bankowego inwestycji. Każdy deweloper, przy ustalaniu ceny metra kwadratowego mieszkania, musi brać pod uwagę wszystkie czynniki. Obecnie większość deweloperów realizuje inwestycje na gruntach kupionych w czasie prosperity, a więc relatywnie drogich. Ceny paliwa, energii elektrycznej i gazu są bardzo wysokie i stale rosną. Dodatkowo, duże inwestycje drogowe i infrastrukturalne wpływają na znaczny wzrost cen materiałów budowlanych.

Duże znaczenie w kreowaniu cen nieruchomości ma także czynnik makroekonomiczny. Koszty życia w Polsce coraz bardziej zbliżają się do tych w Niemczech czy Francji. Niestety, nie nadążają za tym nasze zarobki. Natomiast ceny mieszkań, choć zbyt wysokie dla przeciętnie zarabiającego Polaka, są ciągle znacznie niższe, niż zachodnioeuropejskie. Osobom, które chcą kupić mieszkanie pozostaje albo oszczędzać, albo więcej zarabiać. Drugie rozwiązanie uwa-

żam za bardziej atrakcyjne. W moim przedsiębiorstwie płace systematycznie rosną. Oprócz płac działa także system premiowania dający dodatkowe zarobki. Jednakże uważam, że najszybszym sposobem na gwałtowny wzrost dochodów jest wejście Polski do strefy EURO.

Zapewniam, że wysokie prowizje deweloperów to mit. Marże na inwestycjach sięgają od 25 do 45 procent. Wyjątkowo nawet 50 procent. Jednak średni czas realizacji inwestycji (i ponoszenia kosztów) trwa od 3 do 5 lat. Tak więc, roczna marża to zaledwie 10 procent, a często nawet mniej. Czy to dużo, gdy lokaty bankowe dają dzisiaj 7 - 8 procent zysku i nie trzeba przy tym nic robić oraz ponosić ryzyka?

W dodatku deweloper liczy zysk dopiero po zakończeniu inwestycji i sprzedaży mieszkań. Wcześniej ponosi jedynie koszty i... ryzykuje, gdyż bardzo trudno precyzyjnie wyliczyć koszty inwestycji z kilkuletnim wyprzedzeniem. Rynek jest nieprzewidywalny. Z dnia nadziei wszystko może się gwałtownie zmienić i to z powodu czynników zewnętrznych, na które kompletnie nie mamy wpływu. Dlatego uważam, że to nie mieszkania są drogie. Ich cena jest pochodną realnych kosztów wytwórczych i rynku. Szkoda tylko, że Polacy zarabiają tak mało.....