

## Nieruchomości, złoto i akcje

Do kupowania nieruchomości namawia John Paulson (szef wielkiej grupy funduszy inwestycyjnych i giełdowy guru) oraz Marc Faber (jako jeden z pierwszych przewidział globalny kryzys ostatnich lat) mieszkańców USA. Ich zdaniem lada moment w USA rozpocznie się szalejąca inflacja. W takiej sytuacji na wartości zyskują akcje, złoto i nieruchomości. Traci – gotówka. Znacznego wzrostu inflacji nie ustrzegą się także kraje Unii Europejskiej, w tym Polska. Zapraszamy więc do przejrzania ofert nieruchomości w naszym poradniku.

## Będzie rosło

Wzrost gospodarczy w 2011 r. w Polsce wyniesie 3,9 proc. - wynika ze styczniowej prognozy Europejskiego Banku Odbudowy i Rozwoju. W październiku 2010 r. EBOR prognozował dynamikę wzrostu w 2011 r. na poziomie 3,5 proc.

## Tylko dla bogatych

Wysoki kurs franka szwajcarskiego to najlepszy czas na zaciąganie kredytu mieszkaniowego w tej walucie. Jednak dzisiaj banki takich kredytów udzielają tylko Polakom o bardzo wysokich dochodach.

Gdy mógł dostać je każdy, Polacy zadłużyli się we frankach na 250 mld zł, co stanowi 55 proc. wszystkich polskich kredytów hipotecznych. Po gwałtownym wzroście kursu obcej waluty rynkowa wartość wielu nieruchomości jest niższa, niż zapisana na nich hipoteka.

Jednak ci, którzy zdecydują się na przewalutowanie kredytu z franków na złote, stracą jeszcze więcej. Przy wysokim kursie przewalutowanie jest wyjątkowo nieopłacalne.

## Większy VAT

Od 1 stycznia 2011 podatek VAT na nowe mieszkania o powierzchni do 150 m<sup>2</sup> wzrósł do 8 proc. Natomiast za powierzchnię ponad 150 m<sup>2</sup> trzeba zapłacić 23 proc. VAT. Jednak u większości deweloperów nie wpłynęło to na na razie na podwyżkę cen małych (do 150 m<sup>2</sup>) mieszkań.

## Mniejsze kredyty

W bankach w 2011 zaczyna obowiązywać rekomendacja T zaostrzająca warunki przyznawania kredytów walutowych na kupno nieruchomości. Powoduje znaczne obniżenie zdolności kredytowej amatorów mieszkań. Z tego powodu większości Dolnoślązaków stać będzie na znacznie mniejsze niż dotychczas kredyty w obcej walucie lub tylko w złotówkach. Już dzisiaj średnia wysokość

kredytu hipotecznego udzielanego Polakom przez banki wynosi 200 tys. zł. To aż o 100 tys. złotych mniej, niż 2-3 lata temu.

## Za niemieckie euro

W połowie 2011 Niemcy otwierają swój rynek pracy dla Polaków. Biura pośrednictwa pracy informują, że już dzisiaj uginają się od ofert legalnej pracy u naszych zachodnich sąsiadów. Jeżeli zainteresowanie rodaków będzie podobnie, do wywołanego otwarciem rynku pracy przez Wielką Brytanię, wówczas jesienią możemy się spodziewać większego ruchu na dolnośląskim rynku nieruchomości, gdyż sporo osób, zarobione za granicą pieniądze, przeznaczy na poprawę warunków mieszkaniowych w kraju.

## Małe bez podwyżek

W minionym roku sprzedaż mieszkań w największych miastach Polski wzrosła o ponad jedną piątą. Równocześnie podaż nowych lokali wzrosła jeszcze mocniej, bo o niemal 80 proc. W ostatnich trzech kwartałach 2010 r. liczba mieszkań wprowadzonych na rynek była wyższa od sprzedaży i ta tendencja utrzyma się w pierwszej części tego roku. Rosnąca konkurencja sprawia, iż deweloperzy raczej nie podniosą cen, dlatego rentowność inwestycji mieszkaniowych będzie spadać, a koszty budowy rosnąć.

## Drogie kawalerki

Kawalerka to zaledwie co dziesiąte mieszkanie oferowane do sprzedaży we Wrocławiu. Średnia cena m<sup>2</sup> w takim lokalu sięga 7 700 zł, a średnia cena całej kawalerki przekracza 240 tys. zł. Droższa wynika z małej podaży i dużego popytu. Coraz więcej lokalnych deweloperów buduje 1-pokojowe mieszkania. Wzrośnie podaż, więc jest szansa na spadek cen.

## Cena dzielnic

We Wrocławiu najtańsze mieszkania są na Psim Polu, a najdroższe na Starym Mieście. Różnica w cenie - 30 proc. Średnie ceny m<sup>2</sup>: Stare Miasto - 7940 zł, Krzyki - 6861 zł, Śródmieście - 6627 zł, Fabryczna - 6330 zł, Psie Pole - 6110 zł.

## Marzenia zbyt kosztowne

Najwięcej Dolnoślązaków marzy o dużym, co najmniej 3-pokojowym mieszkaniu w świetnej lokalizacji. Jednak po sprawdzeniu własnych możliwości finansowych, kupują znacznie mniejsze - 1-, 2-pokojowe lokale. Tak wynika z najnowszych badań Inicjatywy Budujemy Wrocław.

oprac. KG