Bogdan Rogatko
Europejski Instytut Nieruchomości

Rynek mieszkaniowy w Europie Środkowej

Warszawa zdecydowanie przoduje wśród stolic środkowo-europejskich: na tysiąc mieszkańców powstaje rocznie aż 8 nowych mieszkań, podczas gdy w innych stolicach naszego regionu powstaje średnio: 4,7 lokalu – informuje Władysław J. Brzeski, partner REAS.

Największy niedobór mieszkań występuje na rynkach w Kijowie i Bukareszcie, natomiast wzrost zainteresowania inwestorów rynkami w Europie Środkowej zaowocował zdecydowanym wzrostem cen. W roku 2007 największy, bo – jak podaje W.J. Brzeski - niemal 45%, odnotowano w Sofii. Średnie ceny w Bratysławie wzrosły o 25%, a w Bukareszcie, Pradze i Warszawie o 20%.

„Spowolnienie gospodarek stałej piętnastki obniży wzrost gospodarczy szczególnie w krajach uzależnionych od handlu oraz tych o wysokim deficycie obrotów bieżących. Polska gospodarka wypada na tym tle najlepiej wśród badanych krajów, co będzie wzmacniało pozycję Warszawy jako względnie dojrzałego i głębokiego rynku mieszkaniowego".

Autorzy najnowszego raportu CEPI, Europejskiej Rady Nieruchomości, stworzonego przy pomocy organizacji zawodowych z krajów członkowskich, w tym PFRN, twierdzą, że trudności w badaniu europejskich rynków nieruchomości i określaniu wyraźnych trendów polegają na występowaniu fundamentalnych różnic strukturalnych pomiędzy rynkami krajowymi, nawet wewnątrz UE. To jednak, co daje się zauważyć, to m.in. zmniejszanie się tempa udzielanych kredytów dla sektora mieszkaniowego. Coraz bardziej restrykcyjna polityka monetarna prowadzi do spadku popytu inwestycyjnego. W niektórych krajach, np. w Irlandii w roku 2007 ceny nieruchomości mieszkaniowych spadły i osiągnęły poziom cen z 2005 roku! Znaczne schłodzenie rynku zaobserwowano także w Hiszpanii. Natomiast nadal duża aktywność występuje jeszcze na rynkach Europy Środkowo-Wschodniej. Na tym tle w Polsce wystąpiło zjawisko wyhamowania cen. Po wzmożonej aktywności spekulacyjnej nabywcy inwestycyjni stali się bardziej ostrożni.

Analitycy nieruchomości zwracają uwagę na Rumunię jako wschodzący rynek dla nieruchomości. Przypomnijmy, że na łamach PGN pisała już o tym Joanna Iwanowska, ekspert EIN i REAS. Do tematu tego wraca Hubert Kozieł, który wskazuje na olbrzymią rozpiętość cen mieszkań nawet w samym Bukareszcie: od 400 do 3600 euro za m^2. Wskazuje też na sprzeczne opnie, a raczej prognozy formułowane przez przedstawicieli deweloperów i banków. Ci drudzy uważają, że globalny kryzys finansowy odbije się też na rumuńskim rynku kredytów hipotecznych, ci pierwsi są nastawieni optymistycznie i nie widzą w roku 2008 specjalnych zagrożeń.

O wiele mniej optymizmu zawierają natomiast prognozy dotyczące polskiego rynku mieszkaniowego w roku 2008. W opinii „The Wall Street Journal Poland" banki coraz mniej chętnie będą finansowały rynek mieszkaniowy w polskich miastach. Może to skutkować niewykorzystywaniem przez deweloperów przyznanych im pozwoleń na budowę. Więc albo zwiększą udział środków wpłacanych przez klientów, czyli będą działać jak przed laty, albo nie rozpoczną zaplanowanych inwestycji. Prawdopodobnie nastąpi konsolidacja firm, a te mniejsze ulegną likwidacji. Spadną ceny lokali mniej atrakcyjnych, o niższym standardzie i w gorszej lokalizacji, natomiast wzrosnąć mogą ceny mieszkań o zdecydowanie wyższym standardzie. Pojawia się też zjawisko bardzo niekorzystne - bylejakość wykonania stawianych w ekspresowym tempie budynków.

A jakie wnioski dla polskich banków wynikają z kryzysu subprime w USA? Interesująco i kompetentnie wypowiada się na ten temat Robert Małysz. Subprime to wyjaśnijmy - pożyczki ryzykowne. Takich w Stanach Zjednoczonych w ostatnich latach było sporo. Kredyty takie posiadają wysoką wartość wskaźnika LTV (wartość kredytu w stosunku do wartości nieruchomości) lub niską ocenę scoringową. W Polsce też zwiększył się udział kredytów o podwyższonym ryzyku. Zdarza się, że banki udzielają kredytów o wskaźniku LTV nawet na poziomie 130 % lub w przypadku klientów o niższych dochodach na okres 50 lat!

W Polsce zwiększenie kosztów odsetkowych obsługi kredytów może doprowadzić do zwiększenia stopy niewypłacalności dłużników i większej liczby windykacji. „Efektem może być zwiększenie podaży na rynku nieruchomości i wystąpienie spadku wartości nieruchomości."

Obecnie nastąpiło już wyhamowanie cen i zmniejszyła się płynność na rynku mieszkaniowym. „Z uwagi na to, że prawie wszystkie kredyty hipoteczne w Polsce są indeksowane stopami rynkowymi, ryzyko wystąpienia kryzysu w polskim systemie bankowym jest większe. W przypadku przeniesienia kryzysu subprime do Europy może nastąpić odwrót od rynków rozwijających się i pomimo zwiększenia stóp procentowych w Polsce złoty może stracić na wartości. Byłby to wtedy najczarniejszy scenariusz. Wówczas wzrosną koszty obsługi kredytów nie tylko denominowanych w PLN, ale również w CHF, co może doprowadzić do spadku popytu i pojawienia się dodatkowej podaży na rynku mieszkaniowym. Wówczas ceny nieruchomości mogą dramatycznie spaść".

I na koniec doradca sektora finansowego Pricewaterhouse Coopers ma jednak dobrą radę dla polskich bankowców:

„...Zamiast uczyć się na własnych błędach można wyciągać wnioski z cudzego (jeszcze) kryzysu. Wydaje się, że kryzys amerykański jest dobrym momentem do refleksji. Czy moje standardy zarządzania ryzykiem są zgodne z pisanymi wyżej praktykami? Jednym z pierwszych pytań, które mogą sobie zadać zarządzający ryzykiem w Polsce, jest: ilu z moich klientów spełniałoby definicję subprime?"