

Od czterech lat ostrzegam, że prawdziwy kryzys to dopiero będzie. Na razie wychodzi na moje. Dziś daję kolejne potwierdzenie, że kryzys się zbliża. Jeśli wierzyć rynkowi nieruchomości to idą gorsze czasy. Ruch na rynku mieszkaniowym jest najniższy od lat i spada.

Poniżej widzisz liczbę pozwoleń na budowę mieszkań (niebieska linia), rozpoczętych budów (czerwona linia), oraz mieszkań oddanych do użytkowania (zielona linia). Wszystkie informacje podaję w tysiącach:



Źródło: [Biuletyn Statystyczny](#), GUS różne wydania

Na powyższym wykresie za 2005 – 2012 daję dane rzeczywiste (linia ciągła). Natomiast za 2013 daję prognozę na podstawie pierwszych pięciu miesięcy tego roku (linia przerywana). Pozwolenia i budowy spadły oraz jeśli ten rok będzie podobny do poprzednich będą dalej spadać. Mieszkania oddane do użytkowania wzrosły i lekko będą rosły w tym roku. Prawdopodobnie dlatego, że budujący mieszkania na sprzedaż i wynajem chcą szybciej odzyskać zainwestowany kapitał i szybciej kończą budowy.

[mc4wp_form id="84"]

To by oznaczało spadek mieszkań w budowie. Rozpoczęte budowy zwiększają liczbę mieszkań w budowie. A mieszkania oddane do użytkowania zmniejszają liczbę mieszkań w budowie. Poniżej widzisz liczbę mieszkań w budowie za ostatnich osiem lat. Ta niebieska kropka po prawej stronie wykresu to moja prognoza na koniec roku:



Źródło: [Biuletyn Statystyczny](#), GUS różne wydania, obliczenia własne

Co roku około kwietnia rozpoczęte budowy zaczynają przeważać i ilość mieszkań w budowie rośnie. Natomiast każdej zimy przeważa liczba mieszkań oddawanych do użytkowania a liczba mieszkań w budowie spada. Jeżeli prognoza mieszkań rozpoczętych i oddanych w 2013 na podstawie pierwszych pięciu miesięcy 2013 okaże się zbieżna z rzeczywistością to w grudniu 2013 będzie w budowie około 660 tys. mieszkań. Czyli spory dołek.

Przytomny czytelnik zapyta: mówisz o rynku mieszkaniowym, a tak naprawdę piszesz o budownictwie mieszkaniowym. Prawda. Chciałbym coś napisać o liczbie lokali kupowanych i sprzedawanych. Nie tylko nowych ale też istniejących. Niestety w połowie 2013 najświeższe informacje o transakcjach nieruchomościowych udostępnione przez Główny Urząd Statystyczny dotyczą 2010:



Źródło: [Obrót nieruchomościami](#), różne roczniki, GUS

Dostępne dane nie wnoszą wiele do ponurej prognozy. Dane o transakcjach lokalami mieszkaniowymi oraz nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi za 2010 pokazują w tamtym okresie podobnie jak dane budowlane wzrost. Co było dalej... próżno szukać w GUS.

Trochę więcej światła na popyt i podaż na rynku nieruchomości mieszkalnych daje indeks ceny metra mieszkania w 10 największych miastach stworzony na podstawie badania ankietowego NBP:



Źródło: [NBP](#)

Powyższy indeks stworzono na podstawie cen nominalnych. Po uwzględnieniu inflacji oznacza on jednak spadek cen od 2008 zarówno na rynku wtórnym jak i pierwotnym. Rynek pierwotny spada tak mało ponieważ deweloperzy przeczucili się na większe mieszkania w lepszych lokalizacjach.

Obrazu spowolnienia na rynku nieruchomości dopełniają informacje o finansowaniu nieruchomości przez banki. Przez ostatnie półtora roku wartość finansowania bankowego dla nieruchomości po raz pierwszy od kilkunastu lat stoi w miejscu:



Źródło: [Należności i zobowiązania MIF](#), NBP

Tę stagnację w finansowaniu widać znacznie lepiej na wykresie tempa przyrostu kredytu:



Źródło: [Należności i zobowiązania MIF](#), NBP

Przez ostatnie kilka lat finansowanie nieruchomości przez banki rosło pomiędzy 1% a 4% miesięcznie (daje średnią za okresy 6 miesięczne, by wygładzić wykres i uczynić go bardziej czytelnym). Przy okazji wychodzi, że znowu mieliśmy więcej szczęścia niż rozumu. Krach na rynku nieruchomości USA w 2007 i początek kryzysu, który ogarnął świat uratowała nas przed bańką na nieruchomościach, która w najlepsze zaczęła się u nas rozkręcać w 2008.

Potem jeszcze w 2010 i 2011 bank nieznacznie zwiększały finansowanie nieruchomości. Ale od drugiej połowy 2011 w zasadzie dały sobie spokój – finansowanie nieruchomości stoi w miejscu.

Jeśli wierzyć wspólnej mądrości konsumentów, deweloperów i banków to z rynku nieruchomości wynika ponury obraz przyszłej koniunktury...

Źródło: mPolska24. [Czytaj dalej...](#)