

# Kupować,

Po okresie wzrostów cen nieruchomości nadchodzą dobre dni dla kupujących.

**S**padek cen nieruchomości co prawda spędza sen z powiek deweloperów i agentów nieruchomości, za to cieszy indywidualnego nabywcę, który czekał, kiedy pęknie w końcu nieruchomościowa bańka. Pytanie tylko, kogo stać jeszcze na mieszkania...

- Po latach ciągłych wzrostów cen mieszkań nastął czas dla kupujących. Mogą przebierać w ofertach, negocjować rabaty lub po prostu czekać, aż sprzedający obniży cenę do satysfakcjonującego ich poziomu. W tej chwili jest najlepszy czas na kupienie dobrej nieruchomości, ponieważ wskaźnik ceny do jakości jest wyjątkowo korzystny – tłumaczy Katarzyna Cyprynowska, prezes zarządu firmy Nowy Adres SA. - Należy zatem się spodziewać, że kupujący na wiosnę rozpoczną swoje inwestycje.

Pytanie tylko, kto będzie tym kupującym, czyli kto znajdzie finansowanie inwestycji.

## POD LUPĄ BANKÓW

Spowolnienie gospodarcze, trudności poszczególnych branż, w tym nieruchomościowej, nie oznaczają, że łatwiej można kupić mieszkanie. Choć ceny spadły, nie każdy może jeszcze liczyć na odpowiednie finansowanie. Te osoby, które w czasach nieruchomościowej prosperity odkładały pieniądze z wynajmu posiadanego już lokalu z myślą o późniejszym inwestowaniu następnie nieruchomości dziś są w znacznie lepszej sytuacji. Obostrzenia banków przy udzielaniu kredytów uderzyły w najgorzej zarabiających. Średniacy radzą sobie lepiej, choć też są brani bardzo uważnie pod lupę analityków ryzyka w bankach. Dziś jedną z najważniejszych przeszkód jest posiadanie zadowolającej banki w ciężkich czasach zdolności kredytowej. Nie jest tajemnicą, że w czasie kredytowego boomeru banki udzielały kredytów na takich zasadach, które dziś są już nie do pomyślenia.

## Zakrecony kurek z kredytami?

dr Andrzej Topiński  
główny ekonomista Biura Informacji Kredytowej

Rynek mieszkaniowy, a pośrednio również nieruchomości, bez kredytów marnieje. Nabywców z gotówką wielu nie będzie. Boom mieszkaniowy ostatnich dwu lat, pierwszy w nowych warunkach ustrojowych, finansowany był w znacznej części łatwo dostępnym i tanim kredytem. Wzrost oprocentowania kredytów w złotych „przekierował” w 2008 roku akcję kredytową na franki szwajcarskie. Kredyty te gwałtownie rosły do lata ubiegłego roku. W sierpniu banki gwałtownie wstrzymały udzielanie kredytów mieszkaniowych we frankach (patrz wykres). Kredyty w złotych (także nie mieszkaniowe) udzielane były w końcu ubiegłego roku na poprzednim poziomie, lecz ubytek kredytów „frankowych” nie został zrekompensowany, co skutkuje obecnie spadkiem obrotów i kłopotami deweloperów. Dane z początku bieżącego roku wyglądają podobnie. Wstrzymanie kredytowania nastąpiło po stronie podaży kredytów. Banki nie mają walut, a koszt pozyskania depozytów, także złotych, stale rośnie. Poza tym banki, mimo dotychczas dobrej spłacalności kredytów mieszkaniowych, obawiają się pogorszenia jakości portfela w okresie recesji, podnoszą więc wymogi wobec nowych kredytobiorców oraz oprocentowanie kredytów. Nadzieje na powrót napędzanego kredytami popytu na rynku mieszkaniowym są niewielkie. Istnieją natomiast szanse, że nastąpi spadek oprocentowania kredytów złotych i nie zostanie on zniwelowany wyższymi marżami. To powinno rynek nieco ożywić. Na powrót franka chyba nie ma co liczyć. Ale może euro?



## Nowoudzielone kredyty w latach 2007-2008

