

Wahanie złotówki a ceny nieruchomości

Wahania kursu złotego mocno uderzyły w sektor nieruchomości mieszkaniowych. Branża nieruchomości komercyjnych nie musi jednak obawiać się tak dużych zawirowań - zapewniają analitycy Agencji Jartom.

Ceny w euro, czy w złotychkach?

Branża nieruchomości charakteryzuje się wewnętrznym zróżnicowaniem. Każdy segment rynku posiada swoją specyfikę. Jedną z różnic jest rodzaj waluty, jaką traktuje się jako bazową do wyliczeń ceny lub czynszu. I tak na przykład stawki czynszów powierzchni magazynowych, biurowych i produkcyjnych podawane są w euro. Z kolei, opłaty czynszowe za mieszkania oraz ceny lokali mieszkalnych przedstawiane są w złotychkach. Natomiast właściciele działek dopuszczają posługiwanie się obiema wspomnianymi walutami. Jak pokazało życie, dzisiaj w lepszej sytuacji znajdują się Ci właściciele, którzy postawili na euro.

Co prawda, wahania kursów walut nie mają (w krótkiej perspektywie czasowej) bezpośredniego przełożenia na ceny nieruchomości. Jednakże, częste zmiany wartości złotego, dolara i euro w niekorzystny sposób wpływają na podmioty bazujące na polskiej walucie. Takimi podmiotami są deweloperzy sektora mieszkaniowego. Spowodowany zmianami kursów walut oraz utrudnieniami w dostępie do kredytów spadek popytu na mieszkania w połączeniu z koniecznością obniżenia ich cen jest zapowiedzią złej passy dla segmentu mieszkaniowego. W całkowicie odmiennej sytuacji znajduje się komercyjna część rynku nieruchomości. Firmy inwestujące w obiekty przemysłowe nie tylko posługują się przelicznikiem euro, ale mogą dodatkowo liczyć na niesłabnące zainteresowanie swoimi produktami.

Zielone światło dla rynku budowlanego

Kolejną dobrą wiadomością dla segmentu nieruchomości komercyjnych jest dodatni wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie. Powinien on mieć pozytywne przełożenie na branżę nieruchomości przemysłowych. Mimo niepewności i zawirowań na rynku finansowym, niesłabnące zainteresowanie halami produkcyjnymi oraz magazynowymi da impuls do inwestowania w budowę nowych obiektów. Zwiększy się również ilość podpisanych transakcji najmu i sprzedaży nieruchomości komercyjnych. Tomasz Branecki, prezes Jartom przewiduje, że niezależnie od problemów mających swe źródło w załamaniu na amerykańskiej giełdzie przyszłość branży budowlanej oraz segmentu nieruchomości przemysłowych rysuje się w jasnych barwach.

Co dobrego słysząc?

Jak wynika z danych GUS, w dobrym położeniu znajduje się nie tylko budownictwo oraz rynek nieruchomości komercyjnych, ale również cała gospodarka. Cały czas utrzymuje się bowiem wzrost gospodarczy, choć od III kwartału 2008 r. jesteśmy świadkami nieznacznego spowolnienia jego tempa. (źródło: <http://www.stat.gov.pl>). Z "Informacji o sytuacji społeczno-gospodarczej kraju I-III kwartał 2008 r." dowiadujemy się, iż co prawda zmniejszył się nieznacznie poziom inwestycji, ale "(...) odnotowano bardzo wysoki wzrost produkcji budowlano-montażowej." (źródło: j. w.) Na przestrzeni ostatnich dziewięciu miesięcy o 9,6 % zwiększył się również poziom zatrudnienia w sektorze budowlanym, a także o 14,7 % brutto wzrosło przeciętne wynagrodzenie. To bardzo dobre informacje.

