

Połacy w niewoli

12 listopada 2011

Czyli, dlaczego ceny mieszkań będą dalej spadały?

Ceny mieszkań lecą na łeb, na szyję. Średnie ceny spadły w przeciągu 4 lat o 10%. Jedna z najlepszych inwestycji na przyszłość okazuje się przynosić straty. Dlaczego tak jest? Odpowiedź na to pytanie, chociaż niezwykle prosta składa się z kilku czynników. Postaram się poniżej omówić je wszystkie.

KREDYTY

Awersja do ryzyka sprawia, że banki z coraz większą niechęcią przyznają kredyty mieszkaniowe. Niepewna sytuacja na rynkach światowych sprawia, że pomimo dużych ilości pieniędzy wpompowanych w banki, te wstrzymują akcje kredytowe. Można stwierdzić, że działanie to jest całkiem rozsądne. Bańka spekulacyjna na mieszkaniach w Polsce ewidentnie się skończyła. Nikt nie da kredytu pod zastaw towaru, co do którego ma silne przypuszczenia, że w przyszłości będzie wart mniej aniżeli obecnie.

DEMOGRAFIA

Czynnik chyba najistotniejszy w całej sytuacji. Boom demograficzny zaserwowany Polsce przez Jaruzelskiego ma już 30 na karku. Większość osób z tego boomu już posiada kredyty hipoteczne. Dołek demograficzny drugiej połowy lat 1980. jest na tyle duży, że popyt na mieszkania z założenia maleje.

PODAŻ

Przy malejącym popycie i utrzymującej się podaży ceny muszą spadać. Warto zauważyć, że bardzo wiele inwestycji mieszkaniowych zaczęło się w latach 2007-2008. Te inwestycje niedawno się skończyły. Duża ilość świeżo postawionych budynków stoi pusta. W każdym większym mieście można zobaczyć

bardzo liczne ogłoszenia na ścianach budynków zachęcające do zakupu. Rynek producenta zamienił się w rynek konsumenta. Kto ma pieniądze dyktuje warunki.

RYNEK WTÓRNY

Jednym z najistotniejszych elementów wpływających na ceny nieruchomości jest... II wojna światowa. Powojenny boom demograficzny właśnie przechodzi na emeryturę. Bardzo często wiąże się to z przeprowadzką babć/dziadków do innych członków rodziny. Mieszkania budowane w latach 1950.-1970. zostają przez dziadków zwolnione. Przy średniej życia w Polsce 75 lat łatwo obliczyć, że w chwili obecnej najczęściej umierają osoby urodzone bezpośrednio przed wojną, w samej wojnie nie uczestniczące. Wnuki tych osób, często właśnie teraz zakładające rodziny dziedziczą domy i mieszkania po dziadkach.

KRETYNI U WŁADZY

Kretyni, lub sprzedawczyki. Innej ewentualności nie ma. Rząd w celu poprawy sytuacji młodych uruchomił jakiś czas temu program „Rodzina na swoim”. Nie obeszło się bez wielkiego huku, licznych reklam i usilnych prób wciskania ludziom mieszkań w tym programie. Osobiście słyszałem o kilku parach, które wzięły ślub tylko po to, by móc skorzystać z tego programu. Warto wspomnieć, że program ten stanowił ewidentną grabież banków na społeczeństwie, a twórcy programu powinni stanąć przed sądem. Niewiele osób wie, że wszystkie kredyty w ramach programu „Rodzina na swoim” były z założenia droższe od normalnych o 1%. Łatwo policzyć, że 1% przy kredycie na 30 lat to 20% droższy kredyt. Licząc nawet spłatę przez „państwo” połowy odsetek przez pierwsze 8 lat można wykazać, że pomoc „państwa” w tym programie w 90% ląduje w kieszeni banku.

SYTUACJA SIĘ POGARSZA

Sytuacja na rynku nieruchomości się pogarsza z miesiąca na miesiąc. Nic tego stanu rzeczy zmienić nie może. Jediną „szansą” na wzrost cen mogą być ewentualne katastrofy wiążące

się z zawaleniem tzw. „wielkich płyt”. W przeciągu 10 lat ilość mieszkań na rynku wtórnym wzrośnie drastycznie. Będzie to wynikało nie tylko z niemożności spłaty wygórowanych rat kredytów, często zaciąganych we frankach w samym dołku CHF/PLN, ale przede wszystkim w związku ze starzeniem się społeczeństwa. Wraz z odchodzeniem z tego świata powojennego wyżu demograficznego, znacząco wzrastającej liczby emerytów i rosnących w związku z tym podatkach, sytuacja na rynku nieruchomości z nabierającego na szybkości spadku cen mieszkań przekształci się w prawdziwy krach. To wszystko w przeciągu najbliższych 10 lat. Przypuszczam, że w 2020 roku, jeśli do tego czasu nie nastąpi ogólnoswiatowa katastrofa w rodzaju wojny światowej (co niestety jest wysoce prawdopodobne) ceny mieszkań spadną o minimum 60%.

Warto zastanowić się jakie to niesie konsekwencje dla wszystkich, którzy mają kredyt hipoteczny na 20 lat i więcej. Z powodu nieodpowiedzialnej polityki naszych władz a może nawet celowego działania, całe pokolenie zostało oddane w niewolę. W chwili obecnej około 2 000 000 rodzin posiada kredyt hipoteczny. Jak widać, dług publiczny stanowi tylko ułamek zbrodni przeciwko narodowi polskiemu, których dopuściły się rządy po 1989 roku. Prawdziwe niewolnictwo ma związek z kredytami hipotecznymi. Podobny schemat niestety możemy zaobserwować także w innych krajach na świecie, począwszy od Hiszpanii, skończywszy na USA. Według mnie stanowi to konkretny dowód na to, że zarówno władze Polski, jak i większości innych krajów na świecie są tylko marionetkami w rękach wszechpotężnych klik bankierskich.

Autor: Andarian

Źródło: [Nowy Ekran](#)