



Co dalej z cenami nieruchomości?



*Anna Mojsiuk
– dział nowych inwestycji
Poznań*

Czynniki, takie jak aktualna sytuacja gospodarczo-ekonomiczna czy napływ uchodźców, już znacznie oddziałują na rynek mieszkań. Najbardziej odczuwalne jest to w sektorze mieszkań przeznaczonych na wynajem długoterminowy. Raporty z portali ogłoszeniowych jednoznacznie pokazują, że podaż mieszkań na wynajem bardzo zmalała. Poprzez spadki liczby prezentowanych ofert wynajmujący mają świadomość, że mogą sobie pozwolić na znaczne podwyżki cen. Co więcej, młodzi ludzie, często ci nieposiadający zdolności kredytowej, zostali wypchnięci z rynku kupna nieruchomości poprzez wysokie ceny oraz zatrważająco wysokie stopy procentowe, co również przekłada się na wzrost popytu na nieruchomości z sektora wynajmu.

Niewątpliwie stwierdzić należy, że zaciągnięcie kredytu hipotecznego na swoje wymarzone „M” jest coraz mniej realne dla zwykłego Kowalskiego. Opierając się na raporcie BIK, zauważyć można drastyczny spadek zainteresowania kredytami hipotecznymi. Dodatkowo, poprzez

nową procedurę przeliczania zdolności kredytowej, co powoduje jej ewidentny spadek, duża część obywateli nie będzie mogła pozwolić sobie na zakup wymarzonego mieszkania. Warto wspomnieć o tym, że w Polsce mieszkanie jest uznawane jako dobro wyższego rzędu, jako jedna z najważniejszych rzeczy w życiu człowieka, zaobserwować można, że nasi rodacy często rezygnują z dóbr luksusowych, konsumpcji na poczet dobra pierwszego rzędu. Zatem czy warto decydować się na zakup mieszkania teraz?

Przy szalejącej inflacji zakup nieruchomości jest uznawany jako najbezpieczniejsza z form lokaty kapitału. Niewątpliwie zatem warto rozważyć tę możliwość i bez zbędnej opieszałości podjąć decyzję, ponieważ czas działa tutaj na niekorzyść. Dlaczego? Poprzez wzgląd właśnie na rekordową inflację, drożące materiały budowlane, ich niską dostępność, wydłużające się procedury administracyjne związane z inwestycjami mieszkaniowymi ceny ofertowe stale rosną, a tendencja ta będzie się wciąż utrzymywać. Mimo że rynek nieruchomości na wszelkie zmiany gospodarczo-ekonomiczne reaguje ze swoistym opóźnieniem – absolutnie nie można spodziewać się spadków cen nieruchomości. Rynek deweloperski nie będzie w przyszłości tańszy, co poparte

jest wieloma analizami ekspertów i analityków.

Prognozować można, że koszt wytworzenia „produktu”, czyli mieszkania, w przedsięwzięciach deweloperskich rozpoczętych jeszcze w 2020 oraz 2021 r. będzie zdecydowanie niższy aniżeli tych, które są w fazie projektowania. Przyszłe projekty to już nowa cena gruntu, nowe ceny materiałów budowlanych, nowe warunki energetyczne, nowe warunki techniczne oraz nowa ustawa deweloperska. Nie ulega zatem wątpliwości, że ceny nieruchomości nie spadną, a koszt ich wytworzenia będzie coraz wyższy.

Obserwatorzy rynku od kilku lat mówią o tym, że bańka na rynku nieruchomości pęknie. Zatem czy można się tego spodziewać? Aktualną sytuację kredytową poniekąd zbliżyć można do sprawy frankowiczów, a sprawa ta nie wpłynęła w sposób znaczący na rynek mieszkaniowy. Nawet pandemia COVID-19 w dłuższej perspektywie znacznie nie wpłynęła na rynek, aczkolwiek ceny rosły.

Podsumowując, planując zakup nieruchomości, lepiej to zrobić wcześniej niż później. Wartość mieszkania nie zmaleje, a ceny stopniowo będą wzrastać. Atrakcyjne oferty mieszkań z rynku pierwotnego znaleźć można na stronie internetowej: www.grupainwest.pl.