**Teraz albo nigdy? Zobacz, kiedy warto kupić mieszkanie**

W kwietniu ceny mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym urosły kolejny miesiąc z rzędu – czytamy w specjalnie przygotowanym raporcie portali RynekPierwotny.pl i GetHome.pl. Biorąc pod uwagę fakt, iż nie jest to ani pierwsza, ani ostatnia podwyżka, warto już teraz rozważyć zakup mieszkania. Okoliczności są takie, że niemal na pewno nie będzie taniej. A poprzednie lata tylko to potwierdzają.

Rynek mieszkaniowy przechodzi spore zmiany. Wynika to z faktu, że wiele czynników gwałtownie wpływa na ten sektor gospodarki. Najpierw pandemia koronawirusa, później wojna w Ukrainie, która trwa do dziś, bardzo mocno podwyższone stopy procentowe, inflacja – to wszystko ma znaczenie. Klienci, zanim zakupią mieszkanie dwa razy się zastanawiają, a z kolei podwyższone koszty realizacji inwestycji wpływały długo na strategię firm deweloperskich, tj. wstrzymanie niektórych projektów.

Taki stan rzeczy ma proste odbicie w podaży i popycie, a w związku z tym – także z cenami. Te rosną w niedużym tempie, ale wzrost jest zauważalny. Z drugiej strony, można dostrzec „poprawę nastrojów wśród uczestników rynku” – czytamy z kolei w raporcie JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce”, opublikowanym pod koniec kwietnia br.

Zdaniem ekspertów, rok 2023 ma być przełomowy dla kredytobiorców. W prognozach są m.in. obniżki stóp procentowych, kolejna nowelizacja Rekomendacji S wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego, a także przyjęty już rządowy program Pierwsze Mieszkanie. - *Przewidujemy, że najbliższe miesiące, w związku z licznymi rozwiązaniami, które mają ułatwić dostęp do zakupu własnego M przyczynią się do wzrostu popytu*. – mówi Lucyna Jarczyńska, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu firmy Agrobex. - *Do biur sprzedaży wracają osoby, które odłożyły w czasie zakup nieruchomości. Dlatego już kilka tygodni temu wprowadziliśmy autorski program „Mieszkanie na start”, który skierowany jest głównie do osób czekających na rządowy program. Potencjalny klient po analizie oferty i wyborze konkretnego mieszkania podpisuje umowę rezerwacyjną i wpłaca 20 procent wartości lokalu. Na uzyskanie wsparcia kredytowego ma czas aż̇ do września 2023 roku. Co najważniejsze, jeśli decyzja o przyznaniu kredytu będzie negatywna klient może odstąpić od umowy i nie ponosi żadnych kosztów*. - dodaje Lucyna Jarczyńska.

- *W pierwszych czterech miesiącach 2023 roku deweloperzy rozpoczęli budowę 30,4 tys. mieszkań, czyli o 28,9 % mniej niż przed rokiem. W samym natomiast kwietniu ruszyła budowa 6 981 lokali, a to zdecydowanie gorszy wynik w porównaniu do marca, kiedy wystartowano z 11 253 mieszkaniami. Te spadki już niedługo przełożą się na niższą liczbę oddawanych lokali, a zmniejszona podaż to czynnik powodujący wzrost cen. Na dodatek cały czas mierzymy się z wysoką inflacją, która wpływa na koszty budowy. Dlatego trudno oczekiwać obniżek ceny mkw. Jeśli nastąpią to będą symboliczne i w wybranych lokalizacjach* - mówi Andrzej Marszałek, prezes zarządu Oddziału Poznańskiego PZFD.

Marzysz o mieszkaniu? Szukaj okazji!

- *Sytuacja na rynku mieszkaniowym była w ostatnim okresie bardzo dynamiczna. Niemniej nie należy spodziewać się znacznych obniżek cen mieszkań. Raczej powinniśmy mówić o ich stabilizacji bądź o powolnych, ale jednak wzrostach. Ceny robocizny i materiałów budowlanych rosną, a na dodatek zmniejsza się rynkowa podaż. Dlatego osoby, które marzą o mieszkaniu, nie powinny czekać i podjąć decyzję. W naszej ofercie nie brakuje popularnych mieszkań 2-pokojowych w cenie do 400 tys. zł. To dobra propozycja jak na stolicę Wielkopolski* – podkreśla Agata Nowaczyk z biura sprzedaży dewelopera EBF Development, który na terenie Poznania realizuje inwestycje Apartamenty Bergera i Reduta Nowe Podolany.

Choć sytuacja na rynku mieszkaniowym jest daleka od wzorcowej, to nadal są możliwości, by spełnić marzenia. Warto poszukać optymalnych rozwiązań. – *Inwestycja Nowe Ogrody jest objęta programem „Pierwsze Mieszkanie”. Oznacza to, że można skorzystać ze wsparcia, zapewnić sobie bezpieczny kredyt 2 procent i cieszyć się własnymi czterema kątami. Gwarantujemy niezmienną cenę mieszkania, opóźnioną płatność oraz wsparcie doradcy kredytowego oraz zespołu sprzedaży. Dzięki temu nabywca nie musi obawiać się wzrostu cen i generalnie zmienności rynku* – przekonuje Piotr Łopatka, członek zarządu spółki Proxin.

Wielu ekspertów jest zdania, że mamy do czynienia z „górką” na rynku mieszkaniowym. To stwierdzenie dotyczy oczywiście kosztów kredytów i stóp procentowych. Wsłuchując się w narrację NBP i członków Rady Polityki Pieniężnej, należy się spodziewać utrzymania stóp procentowych, a w dalszej perspektywie czasu – ich obniżek. Historycznie – tak wysokie stopy procentowe nie zdarzają się zbyt często. Zatem jeśli kogoś stać na mieszkanie na kredyt teraz, to z dużą dozą prawdopodobieństwa będzie je spłacał także przy niższym oprocentowaniu. – *Warto poważnie rozważyć zakup lokalu mieszkalnego, ponieważ raporty cenowe wskazują tendencję wzrostową w ostatnich miesiącach, jak i w niedalekiej przyszłości. Średnie ceny lokali na rynku pierwotnym w Poznaniu będą powoli zbliżały się do 11 000 zł brutto / mkw.* – analizuje Marek Smogór, reprezentujący poznańską firmę Quadro Development.

Z danych BIG DATA RynekPierwotny.pl oraz opinii ekspertów wynika, że średnia cena metra kwadratowego w ofercie rośnie też wtedy, gdy ubywa w niej mieszkań najtańszych. Jednym słowem – klienci najpierw kupują te tańsze mieszkania, dlatego nie ma sensu zwlekać z decyzją.

Jak odciążyć budżet?

Oprócz kredytów i cen nieruchomości rosną koszty utrzymania domostwa. - I kw. 2023 przyniósł wzrost kosztów użytkowania lokali i domów o 21,3% względem I kw. 2022 r. – wskazuje Andrzej Prajsnar z portalu RynekPierwotny.pl. To ma wpływ na liczenie zdolności kredytowej (choć ostatnie zmiany i rekomendacje KNF i tak działają na korzyść kredytobiorców), ale też spinanie się budżetu domowego. Jeśli klient oczekuje, że czas wynajmu lokum i jednoczesnej spłaty kredytu nowego mieszkania skróci do minimum, to też znajdzie rozwiązanie. Najlepszym pomysłem będzie zakupić dom lub lokal mieszkalny gotowy do odbioru, a takie są na inwestycji Rodzinne Podolany w Poznaniu. – *Proponujemy dwupoziomowe mieszkania z tarasem na dachu. Istnieje możliwość wykończenia „pod klucz” przez naszą partnerską firmę RedNet Dom, co pozwala zaoszczędzić czas* – informuje Katarzyna Wyszyńska z biura sprzedaży Sky Investments.

Gotowe lokale znajdują się także na poznańskim Osiedlu Przy Jeziorach. W dodatku spełniają kryteria programu „Pierwsze Mieszkanie”. – *Staramy się w ten sposób odpowiedzieć na uwarunkowania rynkowe oraz wspierać naszych klientów* – mówi Tomasz Pietrzyński, członek zarządu firmy More Place.

Od grudnia do kwietnia ceny mieszkań na poznańskim rynku pierwotnym wzrosły o 2 procent i sięgnęły 10 733 zł brutto/ mkw. Rzecz jasna statystyki ofertowe portalu RynekPierwotny.pl nie dotyczą miejscowości ościennych w aglomeracji poznańskiej, gdzie mieszkania i domy są po prostu tańsze.

- *Nasza inwestycja powstaje w komfortowej lokalizacji w Murowanej Goślinie. Doceniają nas klienci, którzy chcą odpocząć od miasta, a jednocześnie się cieszyć mieszkaniem w przystępnej cenie. Dlatego w budynku A w inwestycji Nowa Murowana jest coraz mniej dostępnych lokali. Wybrane z nich są w cenie 6500 zł brutto/ mkw*. – zaznacza Patrycja Pilarczyk z biura sprzedaży inwestycji Nowa Murowana.

Ciekawą propozycją dla osób poszukujących nieruchomości blisko Poznania będzie osiedle Rodzinny Zakątek od KM Building. W malowniczo położonym Błażejewie koło Kórnika, deweloper oferuje domy w zabudowie szeregowej o powierzchniach 74 i 92 mkw. Cena pierwszego wynosi 465.000 zł brutto, a drugiego 550.000 zł brutto. – *W sprzedaży mamy jeszcze kilka ostatnich gotowych do zamieszkania domów i proponujemy klientom w starych cenach. Mniejszy to 415, a większy – 480 tysięcy złotych. To idealne rozwiązanie dla osób, które chcą jak najszybciej wprowadzić się do nowego lokum, a zaoszczędzone w ten sposób pieniądze mogą przeznaczyć na wykończenie.* - wskazuje Maciej Bartczak, współwłaściciel KM Building.

Podsumowując – klienci, którzy planują zakupić mieszkanie lub dom, powinni mieć świadomość, że przed nimi wzrost cen oraz zmiany w strukturze cenowej w ofercie deweloperów. Będzie to oznaczać wyprzedanie się najpierw lokali tańszych, będących swoistą okazją. Kto dziś się nie zdecyduje, jutro może żałować. Drugim czynnikiem, także wskazanym w najnowszych opracowaniach portalu RynekPierwotny.pl, są rosnące koszty budowy. – *Nie mamy wpływu na wszystkie okoliczności, ale jeśli chcemy kupić mieszkanie, warto przynajmniej zrobić solidne rozeznanie. Dlatego nasi specjaliści z biura sprzedaży służą wsparciem dla klienta, a dodatkowo co środę w biurze ekspert finansowy ma swój dyżur. Myśląc o zakupie mieszkania na kredyt hipoteczny, konieczne jest sprawdzenie zdolności kredytowej. Dziś klienci mogą pozwolić sobie na wyższy kredyt, niż np. rok temu. Rynek dynamicznie się zmienia. By za tym nadążyć, służymy pomocą klientom, jako odpowiedzialny i doświadczony deweloper* – podsumowuje Marcin Ostojski z KDM Deweloper.