**Ożywienie, które potrwa**

Pozytywne ożywienie na rynku mieszkaniowym to nie tylko opinie, ale też fakty. Raporty Biura Informacji Kredytowej, publikowane jeszcze w sierpniu, wskazują na znaczny wzrost wartości zapytań o kredyty mieszkaniowe. Wzrosła też zdolność kredytowa Polaków. A wiele podsumowań, w tym efekt programu „Bezpieczny Kredyt 2 procent” dopiero przed nami. Czy znów nadchodzą dobre czasy dla klientów i firm deweloperskich?

Wiele pozytywnych sygnałów płynie z rynku mieszkaniowego i rynku kredytowego, który ma na ten pierwszy niemały wpływ. Deweloperzy mówią o większym zainteresowaniu nowymi osiedlami już teraz, planują kolejne premiery, budują, przygotowują się do jesiennych Targów Mieszkań i Domów. Wszyscy podkreślają, że wreszcie znów kupowane są mieszkania dla siebie, a nie jedynie „pod inwestycję”, czyli wraca też klient kredytowy. W raporcie Biura Informacji Kredytowej widzimy potwierdzenie w liczbach.

- Lipcowy odczyt BIK Indeksu Popytu na Kredyty Mieszkaniowe wskazuje, że w miesiącu lipcu w tym roku złożono wnioski kredytowe na wartość aż o 273,1% wyższą niż przed rokiem również w lipcu – czytamy w informacji prasowej przygotowanej przez BIK.

- *Przełom lutego i marca to mniej więcej ten moment, kiedy sprzedaż zaczęła zauważalnie rosnąć. Pojawili się klienci gotówkowi oraz "zwykli" kredytobiorcy. Ich aktywność była motywowana wieloma powodami, ale przede wszystkim obawami, że gdy ruszy program Bezpieczny kredyt to na rynku będzie już mała podaż. Z kolei ostatnie 2 miesiące zdominowała grupa klientów korzystająca z rządowego wsparcia, które znacząco pobudziło popyt. W samym tylko lipcu, według Otodom Analytics, sprzedaż mieszkań deweloperskich w siedmiu największych aglomeracjach wyniosła 6 tysięcy. W skali kraju i dodając jeszcze sierpień te liczby będą zdecydowanie większe, a do obsługi programu dołączają kolejne banki. Deweloperzy próbują nadążyć za rosnącym popytem i zwiększają podaż poprzez uruchamianie nowych inwestycji, ale nadal problemem są terminy uzyskiwania pozwoleń na budowę i ograniczona ilość odpowiednich terenów inwestycyjnych* - wskazuje Marcin Roś, Wiceprezes Zarządu Oddziału Poznańskiego Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

Klienci indywidualni wreszcie kupują

Dostrzegamy łagodzenie bardzo surowych dotąd kryteriów, stosowanych przy liczeniu zdolności kredytowej. Dzięki temu większą liczbę zainteresowanych stać na kredyt hipoteczny. Wpływ na ten stan rzeczy ma wzrost wynagrodzeń – nie ma tajemnicy, że wraz z inflacją Polacy ruszyli po podwyżki do swoich pracodawców, bądź zmieniają pracę na lepszą. Ponadto „Bezpieczny Kredyt 2 procent” znacznie wspiera kredytobiorców – przy dopłatach do każdej raty kredytu, na przestrzeni 10 lat (taka jest przecież idea programu), zdecydowanie łatwiej o decyzję pozytywną, że danego klienta na kredyt stać.

- *Wśród naszych klientów zawsze jest grupa, która kupuje mieszkanie, z myślą o tym, by bezpiecznie i z zyskiem ulokować kapitał. Dość często są to stali klienci, ponieważ nabyli lokal na jednym z naszych poprzednich osiedli w Poznaniu. Z drugiej strony, widzimy, że do biura przychodzą osoby kupujące dla siebie i w ostatnich tygodniach ta liczba się zwiększyła. Tylko w pierwszym miesiącu funkcjonowania rządowego programu zarezerwowaliśmy dla klientów 5 mieszkań. Ponadto więcej osób po prostu uwierzyło, że warto zakupić własne M, ponieważ nic nie wskazuje na obniżki cen. W efekcie zostały nam w inwestycji Rynek Wschodni w Poznaniu cztery lokale* – mówi z optymizmem Marek Smogór, reprezentujący Quadro Development. - *Quadro planuje uruchomić dwa projekty w okolicy Jeziora Maltańskiego w Poznaniu w tym roku. Prace projektowe i związane z dokumentacją trwają już od jakiegoś czasu* – dodaje nasz rozmówca.

O tym, że klienci kupują z myślą swoich potrzebach mieszkaniowych, świadczy też fakt, jakie inwestycje oraz mieszkania wybierają. – *W ostatnich tygodniach mieliśmy znaczny wzrost zapytań o ofertę Rodzinnych Podolan w Poznaniu i kolejną rezerwację. Mamy tu na myśli dwupoziomowe mieszkania szeregowe, z tarasem na dachu, w spokojnej części miasta. To produkt skrojony na potrzeby młodej rodziny z dziećmi, zdecydowanie mniej u nas klientów inwestycyjnych. W zasadzie został nam tylko jeden lokal o powierzchni 78 mkw. i spodziewamy się, że niedługo zostanie sprzedany, ponieważ mamy kolejne zapytania* – zaznacza Katarzyna Wyszyńska z biura sprzedaży Sky Investments.

- *Jest bardzo duże zainteresowanie. Rata jest znacznie niższa niż obecne raty bez dofinansowania. Brakuje mieszkań na rynku dlatego KDM wyszedł naprzeciw oczekiwaniom i zaczyna kolejne etapy tak, aby każdy chcący zamieszkać na Osiedlu Malarska znalazł swoje wymarzone cztery kąty. Program do końca roku jest bez limitów i to jest ostatni moment na to, aby znaleźć mieszkanie i mieć gwarancję otrzymania dofinansowania. Kredyt można dostać do 100% wartości nieruchomości. Możliwe jest także skredytowanie mieszkania "pod klucz", które również może zrealizować KDM* – informuje Katarzyna Kniat, ekspert finansowy współpracujący na stałe z KDM Deweloper.

Efekt programu „Pierwsze Mieszkanie”, którego filarem jest „Bezpieczny Kredyt 2 procent” dostrzegają pracownicy biura sprzedaży inwestycji Nowa Murowana w podpoznańskiej Murowanej Goślinie.

- *Program Pierwsze Mieszkanie i Bezpieczny Kredyt 2 procent zdecydowanie wpłynął na popyt na rynku mieszkaniowym. Widać to teraz, a przecież program będzie funkcjonował w następnych miesiącach. Dziś co trzeci klient w naszym biurze pyta o możliwość wzięcia udziału w programie i skorzystania z „Bezpiecznego Kredytu 2 proc.”* – mówi Patrycja Pilarczyk z biura sprzedaży Nowa Murowana.

- *Aktualnie realizujemy w Poznaniu budynek nr 10 osiedla Reduta Nowe Podolany oraz powoli kończymy projekt Apartamenty Bergera. Dostępność proponowanych lokali w ramach programu Bezpieczny Kredyt 2 % przekłada się na sporo zapytań i wizyt w naszym biurze przy ulicy Piątkowskiej. Miesiące wakacyjne, standardowo uznawane za nieco spokojniejsze, okazały się tym roku wyjątkowo intensywne, pomimo faktu, iż część klientów oczekuje jeszcze na rozpatrzenie przez bank wniosków kredytowych. Tych z tygodnia na tydzień przybywa* - mówi Agata Nowaczyk z biura sprzedaży EBF Development.

- *Wraz z uruchomieniem programu Bezpieczny Kredyt 2% widzimy wzrost zainteresowania nieruchomościami. Zwłaszcza sierpień jest miesiącem dużej liczby zapytań. Ponadto, problem z podażą w Poznaniu powoduje, że klienci jeszcze w większej liczbie decydują się na gminy ościenne. W końcu mogą nabyć dom w cenie mieszkania. Na dodatek, w naszym przypadku, czyli inwestycji Rodzinny Zakątek w Błażejewku możemy zaoferować gotowe już domy w zabudowie szeregowej. Ich cena, 465.000 zł brutto dla domu o powierzchni 74 mkw. oraz 550.000 zł brutto przy lokalu 92 mkw. spełnia oczywiście warunki rządowego wsparcia*. - wskazuje Maciej Bartczak, współwłaściciel KM Building.

Będą kolejki u deweloperów?

W świetle tych faktów to, co jeszcze niedawno wydawało się niemożliwe, niedługo nastąpi. Chodzi o ogromne, wręcz rekordowe zainteresowanie mieszkaniami, a wynika to także z faktu, że w poprzednich miesiącach (nawet latach?) potencjał nie został zrealizowany. Wielu zainteresowanych musiało poczekać na lepsze czasy, by w ogóle pójść do biura sprzedaży dewelopera, czy do banku. Dziś wygląda na to, że będą tam się ustawiać kolejki. Oprócz już wskazanych czynników, na pewno wpłynie na to zjawisko spadek wskaźnika Wibor, a w konsekwencji stóp procentowych, czego rynek wręcz oczekuje. – *To obiecująca informacja dla firm budujących nie tylko małe mieszkania, ale też przestronne domy, stanowiące miejsce docelowe, np. dla rodziny z dziećmi. Na naszym Osiedlu Przy Jeziorach mamy ostatnie domy w sprzedaży, gotowe do odbioru. Nabywcom w aktualnej sytuacji, która dodatkowo może się polepszyć, będzie zdecydowanie łatwiej je nabyć. Zwłaszcza, że inwestycja cieszy się popularnością* – zauważa Tomasz Pietrzyński, członek zarządu More Place.

Na rynku pierwotnym nastroje są na tyle pozytywne, że deweloperzy decydują się na wprowadzenie teraz lub wczesną jesienią nowych projektów. Ci, którzy zdążą to uczynić, z pewnością „wygrają” podwójnie. Po pierwsze, odpowiedzą na zwiększony już dziś popyt, a po drugie – wyprzedzą tych, którzy nie podjęli decyzji o wprowadzeniu na rynek nowej oferty.

Dzięki temu już teraz klienci poszukujący mieszkania 2-poziomowego z ogrodem na obrzeżach Poznania mogą zapytać o ofertę Nowych Szczytnik. Deweloper znany dotąd z inwestycji Nowa Murowana w Murowanej Goślinie, postawił na nową lokalizację. Przy ulicy Choinkowej w Szczytnikach, w gminie Kórnik powstanie 12 mieszkań dwupoziomowych, w trzech kameralnych budynkach. Dostępne są dwa typy powierzchni: 80,18 mkw. i 92,61 mkw. Do każdego mieszkania przynależą 2 miejsca postojowe i ogródek.

Premierę zapowiada Sky Investments. Zakończenie inwestycji Rodzinne Podolany zbiegło się z rozpoczęciem sprzedaży domów w inwestycji Zielone Świerczewo w Poznaniu. – *W I etapie powstanie 8 domów, w 2 budynkach szeregowych. Oznacza to, że w jednym szeregu znajdą się jedynie cztery domy, w tym dwa typy powierzchni, tj. 121,92 i 114,92 mkw. Zapytania ze strony klientów już są, a przecież mówimy o nieruchomościach w klasie premium* – podsumowuje Katarzyna Wyszyńska z firmy Sky Investments.

Choć przedstawione dane z rynku mieszkaniowego są obiecujące, to nie mówią jeszcze wszystkiego. Jak podkreślają autorzy raportu BIK „Najnowsze dane o sprzedaży kredytów w Polsce”, opublikowanego 29 sierpnia, aktualnie jeszcze nie można w pełni ocenić potencjału programu „Pierwsze Mieszkanie”. Oczywiście wiadomo, że będzie on pozytywny, ale potrzeba twardych danych do oceny. Dziś placówki bankowe po prostu potrzebują więcej czasu na rozpatrzenie poszczególnych wniosków o kredyt z rządowym wsparciem. Z pewnością w kolejnych raportach będziemy wiedzieć więcej, choć już teraz w biurach sprzedaży firm deweloperskich jest bardzo pozytywnie. A przed nami przecież ciekawa jesień, podczas której zwykle popyt jest większy, niż podczas wakacji, a także Targi Mieszkań i Domów – event zwykle dający spory impuls branży. – Kto chce kupić mieszkanie, powinien się pospieszyć – to zdanie znów staje się aktualne.