**Zakup mieszkania. Jak sprostać temu wyzwaniu?**

Zakup mieszkania bądź domu stanowi dość spore wyzwanie. Coraz częściej można spotkać się z opinią, że własne cztery kąty stają się mniej dostępne dla przeciętnych obywateli, niż chociażby kilka lat wcześniej. Czy tak jest w istocie? Jaką drogę wybrać, by cieszyć dobrym wyborem i jednocześnie nie odczuć tak mocno obciążenia, jakim jest zakup nieruchomości? Sprawdziliśmy, pytając o oferty specjalne deweloperów z Wielkopolski.

Weryfikując dostępność mieszkań, zajrzeliśmy do Poznania i przedmieść – tak lubianych przez mieszkańców aglomeracji. Warto podkreślić, że bardzo interesujący i profesjonalny raport dotyczący ww. zagadnienia zaprezentował w tym roku portal rynekpierwotny.pl „Ranking dostępności mieszkań 10 największych miast”. Wynika z niego, że stosunek średnich zarobków do ceny za metr kwadratowy w Poznaniu jest dosyć korzystny i pozwala w rankingu znaleźć się stolicy Wielkopolski na podium.

„Bezpieczny kredyt” a dostępność mieszkań

Rzecz jasna raport ma ogromne znaczenie, a jak wygląda ta kwestia w praktyce? Pierwszy argument z brzegu jest przecież taki, że nie tylko osoby otrzymujące średnie wynagrodzenie lub wyższe, marzą o własnym M. Niemal każdy posiada jakieś marzenia związane z tym zagadnieniem. Właśnie dlatego warto skorzystać z programu „Bezpieczny Kredyt 2 procent”, oferującego niższe oprocentowanie nawet przez 10 lat. Atrakcyjne warunki kredytowania, a w efekcie m.in. niższa rata kredytu mają znaczenie, zwłaszcza, kiedy wybieramy większy metraż. – *Jako deweloper, współpracujemy z ekspertami firmy Notus Finanse. Z przygotowanej, przykładowej symulacji możemy się dowiedzieć, że małżeństwo lub para z dzieckiem, przy wkładzie własnym 20 proc. na kredyt na zakup domu z oferty More Place, może liczyć obecnie na ratę rzędu 2514 zł, zamiast 3816 zł, gdyby korzystali ze standardowego kredytu w ratach równych* – analizuje Tomasz Pietrzyński z firmy More Place, mającej w swojej ofercie domy na poznańskim Osiedlu Przy Jeziorach.

Z „Bezpiecznego Kredytu 2 procent” mogą skorzystać klienci KDM Deweloper. Jak wspomina Katarzyna Kniat, ekspertka finansowa współpracująca z KDM Deweloper, po 31 grudnia pula dofinansowań w rządowym programie będzie bardzo skromna i skorzysta z niej niewielka liczba kredytobiorców. Może się też tak zdarzyć, że środków już nie będzie. - *Bank Gospodarstwa Krajowego wskazuje, że banki mają obowiązek zarejestrować wszystkie wnioski przyjęte w 2023 r. do 7 stycznia 2024 r. Zalecamy dokładność i terminowość, dlatego naszym klientom pomagamy złożyć wnioski do 31 grudnia. Gwarantujemy wsparcie merytoryczne i pomoc w skompletowaniu dokumentów* - mówi Katarzyna Kniat.

Co nowego w Poznaniu?

Żeby wybrać swoją wymarzoną ofertę – pod kątem układu pomieszczeń w mieszkaniu, powierzchni, lokalizacji osiedla, wreszcie ceny – po prostu trzeba być na bieżąco i sprawdzać, co słychać u poszczególnych firm deweloperskich. Z pewnością deweloperzy zaczęli budować znacznie więcej nowych projektów. To odpowiedź na wzrost zainteresowanie ze strony kupujących. Wrześniowe dane GUS wskazują najwyższą od czerwca 2022 roku liczbę wydanych pozwoleń na budowę i rozpoczętych budów mieszkań. - *KNF pozwoliła bardziej liberalnie podchodzić do badania zdolności kredytowej, spadło oprocentowanie kredytów, a do tego rząd uruchomił program Bezpieczny kredyt 2 %. W następstwie tego przez dłuższy okres szybciej sprzedawano mieszkania niż uzupełniano ofertę. Teraz się to stabilizuje, a to dobra wiadomość dla kupujących. Agrobex z dużym wyprzedzeniem reagował na potrzeby rynku i oczekiwania klientów. Wprowadziliśmy do sprzedaży projekt Nowe Pobiedziska 2 oraz budynek C w ramach inwestycji Osiedle Cybińska. Niedługo powiększymy naszą ofertę o kolejne mieszkanie w rozbudowywanej inwestycji Kleszczewo Park. Przed nami także debiutujące projekty - podpoznańskie Osiedle Nove Garby oraz Osiedle Moderno w Środzie Wielkopolskiej. Posiadamy odpowiedni bank ziemi oraz kapitał na bieżące uzupełnianie oferty, a to umożliwia nam realizowanie kilku inwestycji jednocześnie* - mówi Lucyna Jarczyńska, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu spółki Agrobex.

- *Ożywienie na rynku powoduje, że spada w Poznaniu dostępność wolnych mieszkań. W ramach budynku wielorodzinnego nr 10 na osiedlu Reduta Nowe Podolany zostało nam kilka ostatnich lokali. Trochę większą liczbą dysponuje projekt Apartamenty Bergera na Wildzie. Dla osób szukających nieruchomości mamy jednak dobrą informację. Ruszyliśmy z budową inwestycji Grunwald Park. W pierwszym etapie zrealizowane zostaną 2 segmenty wielorodzinne, a to łącznie 147 mieszkań*. - mówi Agata Nowaczyk z poznańskiego biura sprzedaży EBF Development. Nowy projekt to lokale o powierzchniach od 26 do 84 mkw., a wśród nich m.in. kawalerki i mieszkania 2 – pokojowe, czyli najbardziej poszukiwany obecnie metraż.

Eksperci wskazują, że, choć sytuacja na rynku się poprawia to wciąż daleko do optymizmu. Skala nowych inwestycji nie wypełni luki po mieszkaniach kupionych przy udziale programu Bezpieczny Kredyt 2%. - *Polski Związek Firm Deweloperskich od dłuższego czasu z niepokojem obserwuje sytuację na rynku nieruchomości. Duży popyt napędzany programem Bezpieczny Kredyt 2% i obniżeniem stóp procentowych, przy jednocześnie niskiej podaży, uwydatnia główne problemy rynku. Chodzi o niewystarczającą liczbę terenów przeznaczonych pod budownictwo i przewlekłość w procesie wydawania decyzji dotyczących pozwoleń na budowę i warunków zabudowy. Uproszczenie procedur administracyjnych oraz uwolnienie gruntów znajdujących się m.in. w posiadaniu spółek Skarbu Państwa poprawiłoby w rezultacie dostępność mieszkań, a w następstwie tego, ceny mogłyby być niższe.* - wskazuje Andrzej Marszałek, prezes zarządu Oddziału Poznańskiego Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

Pod miastem równie ciekawie

Zauważalny problem z podażą w Poznaniu powoduje, że klienci decydują się na zakup nieruchomości w gminach ościennych. Podpoznańskie miejscowości z roku na rok stają się coraz bardziej atrakcyjne. Kompleksowo zaprojektowane osiedla są dostosowane do aktualnych potrzeb mieszkańców. Jest spokój i cisza, jest ogródek, są tereny zielone i infrastruktura gwarantująca komfort zamieszkania. Na dodatek oferowane metraże i proponowane ceny są korzystne w kontekście dużej metropolii.

- *Pozytywnych aspektów wyboru mieszkania na przedmieściach jest wiele. Cena jest niższa, a sama nieruchomość, dużo większa niż mieszkanie w bloku. Na dodatek dochodzi własny ogródek, brak problemów z miejscem postojowym, czyste powietrze i bliskość terenów zielonych. Świadomość tego powoduje, że podpoznańskie inwestycje to dla niektórych już jedyny wybór przy zakupie nieruchomości. W naszym przypadku, czyli inwestycji Rodzinny Zakątek w Błażejewku możemy zaoferować gotowe już domy w zabudowie szeregowej o podwyższonym standardzie deweloperskim. Ich cena, 465.000 zł brutto dla domu o powierzchni 74 mkw. oraz 550.000 zł brutto przy lokalu 92 mkw.* - wskazuje Maciej Bartczak, współwłaściciel KM Building.

Warto skorzystać z promocji

Zaglądając do inwestycji podmiejskich, z pewnością pozytywnie zaskoczy nas niższa cena, niż w centrum Poznania. A kolejną miłą niespodzianką mogą być promocje. Przykładowo spółka Nowa Murowana, która realizuje i ma w swojej ofercie nie tylko inwestycję w Murowanej Goślinie, przygotowała specjalną propozycję dla swoich klientów. - *Nasze 2-poziomowe mieszkania z ogrodami w ramach inwestycji Nowe Szczytniki teraz oferujemy w cenie od 569 999 zł, co oznacza rabat aż 30 000 zł* – informuje Patrycja Waligóra z biura sprzedaży inwestycji Nowa Murowana i Nowe Szczytniki. – *Z kolei na osiedlu w Murowanej Goślinie, również pod Poznaniem, mamy dosłownie ostatnie trzy mieszkania, w ramach promocji „listopadowy miesiąc korzyści”. Niewykluczone, że wkrótce wprowadzimy do sprzedaży lokale z kolejnego budynku. Atrakcyjna cena, dobra lokalizacja z dojazdem do Poznania przyciągają klientów* – dodaje.

Zakup nowego mieszkania lub domu z pewnością stanowi większe wyzwanie, niż za czasów naszych rodziców, czy dziadków, którzy z chęcią „budowali się” też sami. Zdobycie zdolności kredytowej, wybór odpowiedniej oferty, wykończenie „pod klucz” – to wszystko wymaga sporej orientacji nabywcy, ale na szczęście pracownicy firm deweloperskich po prostu pomagają na różnych etapach drogi do wymarzonych czterech kątów.