

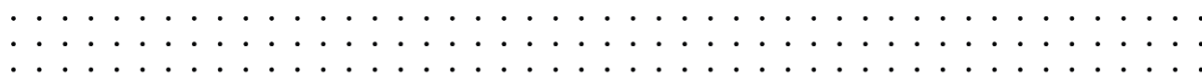
Artykuł ekspercki: Wojna nie zniechęciła do zakupu mieszkania	Data: 11.04.2022
---	----------------------------

Wojna nie zniechęciła do zakupu mieszkania

Osoby wspomagające się kredytem podczas zakupu mieszkania, mają obecnie dość trudny czas. Stopy procentowe od kilku miesięcy idą w górę, a NBP w pewnym momencie sugerował nawet możliwość podnoszenia ich poziomu dwukrotnie w ciągu miesiąca. Mimo to konsumenci nie zamierzają rezygnować z zakupu nieruchomości

7 marca - kluczowy dla kredytobiorców

Podczas konferencji Forum Dewelopera, która odbyła się 19 marca w Szczyrku, Katarzyna Kuniewicz z Obido/Otodom zaprezentowała wyniki badania preferencji nabywców, odnośnie zakupu mieszkań w dobie wojny w Ukrainie. Okazuje się, że decyzje klientów były najbardziej uzależnione nie tyle od samego rozpoczęcia działań zbrojnych w Ukrainie, co od późniejszych projekcji ekspertów odnośnie nadchodzącego podniesienia stóp procentowych przez NBP. Kluczowym dniem był przeddzień realnych podwyżek, czyli 7 marca, kiedy to w mediach pojawiły się szacunki analityków. Wskazywały one na bardzo drastyczne zmiany - ekonomiści z PKO BP i Pekao zapowiadali podwyżkę stopy referencyjnej o 1 pkt proc., a najbardziej agresywne prognozy przedstawił BNP Paribas - oczekiwali oni



wzrostu stóp aż do poziomu 4 proc. Te wyliczenia odbiły się szerokim echem wśród konsumentów, toteż gwałtownie załamał się ich stosunek do zakupu mieszkania. Liczba ankietowanych wybierających opcję przeczekania kryzysu wzrosła z 24 proc. poprzedniego dnia do poziomu aż 44 proc.

Diabeł nie był jednak tak straszny, jak go malowano i 8 marca skończyło się na podniesieniu stóp o 0,75 pkt proc, do poziomu 3,5 proc. Jeszcze tego samego dnia można było co prawda zaobserwować wzrost liczby osób całkowicie rezygnujących z zakupu (33 proc. z 24 proc. poprzedniego dnia), ale ostatecznie działanie NBP ostudziło negatywne nastroje i 9 marca odpowiedzi respondentów wróciły do normy sprzed 7 marca. Pomiar z 18 marca wskazywał nawet, że osoby rezygnujące z zakupu lub wyrażające chęć przeczekania sytuacji stanowiły już tylko 32% ogółu. Można więc przyjąć, że poziom oprocentowania stóp referencyjnych oraz działania NBP są dla klientów deweloperów niejako papierkami lakmusowymi obecnej, kryzysowej sytuacji. - *Ludzie nie tyle boją się sytuacji w Ukrainie, co tego, jak ona się rozwinie i czy zagrożenie może objąć również terytorium naszego kraju. Panika w tym obszarze jest zrozumiała, choć na pewno niewskazana. Przeciętny Kowalski, kupujący mieszkanie na kredyt może wstrzymać się z decyzją albo wybrać mniejszy metraż, ponieważ oczywiste jest, że zostaną znów podniesione stopy procentowe, co przełoży się bezpośrednio na wysokość rat kredytów.* - mówi Cezary Chybowski, prezes Reliance Polska, właściciel portalu inwestycyjnego Obligain.



Ceny mieszkań nie spadną

Czy wobec dalszego wzrostu stóp procentowych popyt ma szansę zanotować zauważalny spadek, mogący przyczynić się do obniżenia cen mieszkań? Marek Szmolke, wiceprezes Grupy Deweloperskiej Start uważa, że nie ma takiej możliwości - *Należy pamiętać, że sektor mieszkaniowy jest wciąż "głodny" nowych nieruchomości. Liczba lokali cały czas jest w naszym kraju niewystarczająca, deweloperzy nie zdołali nasycić rynku w stopniu dostatecznym. Nawet jeśli przez podwyżki stóp procentowych popyt się osłabi, to nie zdoła on na tyle wyrównać się z podażą, by realnie wpłynąć na ceny mieszkań. Na utrzymanie ich poziomu oddziaływać będą również inne czynniki, takie jak drożące działki pod zabudowę w miastach, czy też wzrastające ceny materiałów budowlanych - być może te ostatnie będą dla nas wszystkich dotkliwsze niż wcześniej, z uwagi na trwającą wojnę i problemy z łańcuchami dostaw. Wśród Polaków rośnie także chęć inwestowania w mieszkania na wynajem - mówi.*

W tej sytuacji przeważająca większość ekspertów spodziewa się, że ceny mieszkań mogą wkrótce wzrosnąć. Różne są jedynie prognozy dotyczące tego, jak silny będzie to wzrost. Dla przykładu eksperci [PKO BP](#) spodziewają się podwyżek o zaledwie 3 proc. Innego zdania są jednak analitycy HRE Investments - oni przewidują, że pod koniec 2022 roku ceny mieszkań w największych miastach w Polsce będą od 7 proc. do 12 proc. wyższe niż pod koniec 2021 roku. Wszystko więc wskazuje na to, że branża mieszkaniowa nie zatrzyma się nawet pomimo trwającego konfliktu za naszą wschodnią granicą i sukcesywnie podnoszonych stóp procentowych.

