

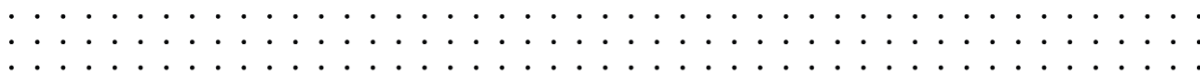
<p>Artykuł: Dlaczego warto kupić mieszkanie na koniec roku?</p>	<p>Data: 22.12.2022</p>
--	------------------------------------

Dlaczego warto kupić mieszkanie na koniec roku?

Ostatni kwartał roku wiąże się zwykle z ożywieniem na rynku nieruchomości. Banki obniżają marże kredytów hipotecznych, żeby nadrobić całoroczne wyniki sprzedażowe, a deweloperzy z podobnych względów kuszą klientów różnorodnymi promocjami. Czy to dobry moment na zakup mieszkania?

W przyszłości będzie drożej

Trudno liczyć na spadki cen mieszkań wraz z początkiem nowego roku. Portal Money.pl wylicza, że obecnie dysponując kwotą 350–500 tys. zł, jesteśmy w stanie kupić średniej wielkości mieszkanie w dużym mieście. Z każdym kolejnym rokiem za taką samą kwotę będziemy jednak nabywać coraz mniejsze lokum. Jak szacują ekonomiści z Credit Agricole, średnia stawka za metr kwadratowy w siedmiu największych miastach do 2025 r. wzrośnie o około 1,7 tys. zł. - *Nieustanne oczekiwanie na najbardziej odpowiedni moment zakupu nieruchomości może mijać się z celem. Krótkookresowe obniżki są oczywiście możliwe, ale raczej należy je wiązać z wyjątkowymi akcjami rabatowymi, a nie z ogólnokrajową przeceną. Trendy rynkowe*



są takie, że ceny mieszkań wciąż rosną - mówi Bartłomiej Rzepa, członek spółki realizującej inwestycję Osiedle Symbioza.

Promocje u deweloperów

Okresowe obniżki zdarzają się często pod koniec roku. Grudzień to zresztą bardzo popularny czas na różnorodne promocje u deweloperów. Planują oni w tym czasie niejako na ostatniej prostej zmaksymalizować roczne zyski ze sprzedaży i z tego względu można trafić na sprzyjające klientom okazje. O jakich ofertach mowa? Z analizy firmy Rednet Consulting wynika, że potencjalni klienci mogą liczyć m.in. na obniżkę ceny mkw. mieszkania (zwykle od 500 zł do 1 tys. zł za mkw.) Pojawiają się również inne typy promocji jak np. otrzymywanie garażu lub komórki lokatorskiej gratis, bądź wykończenie lokalu pod klucz w okazjonalnej cenie. Do tego dochodzą karty podarunkowe, z których można korzystać w marketach budowlanych, a nawet vouchery do spa.

-Ze względu na duże zainteresowanie zakupem mieszkań pod wynajem wprowadziliśmy kompleksową obsługę dla inwestorów. Kupując naszą kawalerkę, klient otrzymuje gotowy produkt inwestycyjny tj. mieszkanie wykończone pod klucz wraz z gwarancją najmu. Do końca roku oferujemy również system płatności 50/50 - mówi Bartłomiej Rzepa, członek spółki realizującej inwestycję Osiedle Symbioza.

Załamanie na rynku kredytów

Spadająca zdolność kredytowa Polaków sprawia, że są oni w wielu przypadkach niejako zmuszeni do wybrania najmu, zamiast kupna własnego M. Z odczytu Indeksu Popytu na Kredyty Mieszkaniowe wyliczanego przez Biuro Informacji Kredytowej wynika, że wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe w listopadzie



spadła o 65 proc. w stosunku r/r. O takie finansowanie wnioskowało w tym miesiącu łącznie 13,6 tys. potencjalnych kredytobiorców, w stosunku do 36,7 tys. rok wcześniej (spadek o 63 proc.). W porównaniu do października br. liczba ta również zmalała - o 2,4 proc. Mniejsza liczba przyznanych kredytów to przede wszystkim efekt wysokich podwyżek stóp procentowych, jednak nie tylko to było problemem dla konsumentów. Równie mocno na rynek zadziałała rekomendacja Komisji Nadzoru Finansowego, która zmieniła zasady wyliczania zdolności kredytowej na bardziej rygorystyczne. Od marca br. banki przy wyliczaniu zdolności kredytowej klientów muszą brać pod uwagę zmianę poziomu stopy procentowej o nie mniej niż 5 pp., a nie jak dotychczas 2,5 pp. Dodatkowo, podczas procesu analizowania tej zdolności mają przyjmować wyższe koszty utrzymania gospodarstwa domowego, niż miało to miejsce wcześniej. - *Obecna sytuacja na rynku kredytów hipotecznych uniemożliwia wielu osobom zakup mieszkania, zmuszając je do jego najmu. Stawki na tym rynku rosną dziś w zawrotnym tempie, na czym korzystają wynajmujący. Nie dziwi więc fakt, iż inwestycje w kawalerki pod wynajem są tak bardzo popularne* - mówi Bartłomiej Rzepa.

Zasoby finansowe topnieją

Zwlekanie z transakcją może być kiepską strategią nie tylko dla kredytobiorców, ale również dla osób kupujących nieruchomości za gotówkę. W czasach wysokiej inflacji wartość nabywca pieniądza drastycznie maleje. W konsekwencji, z miesiąca na miesiąc będzie nas stać na zakup coraz mniejszego mieszkania, pomimo posiadania w teorii takiej samej sumy pieniędzy, jak wcześniej. Według portalu Business Insider w grudniu odczyt inflacji wyniósł 17,4 proc. i jest to wartość niewiele mniejsza niż w poprzednim miesiącu (17,9 proc.). Z kolei



uśredniony wzrost cen w listopadzie równy był 0,7 proc. w relacji miesiąc do miesiąca - *Inflacja dotyka każdego, toteż nasze zasoby pieniężne, jeśli nie są odpowiednio inwestowane, systematycznie się kurczą. Zakup nieruchomości wciąż jest jednak w stanie ochronić kapitał przed utratą wartości, szczególnie teraz, gdy swój renesans przechodzi rynek najmu, zarówno lokali mieszkalnych, jak i domów czy szeregówek* - mówi Krystian Bielas z zarządu Besim Group.

Portal Money.pl wylicza, że dotychczas w 2022 r. kupiliśmy ok. 100 tys. mieszkań na wynajem. Boom nastąpił szczególnie po wybuchu wojny w Ukrainie. Wtedy popyt na ten segment rynkowy okazał się czterokrotnie większy niż w latach poprzednich. Nawet teraz, choć minął już równie gorący czas studenckich wynajmów – jest on dwa razy większy niż jeszcze rok temu w analogicznym okresie.

Zakup mieszkania nie jest decyzją, którą podejmuje się z dnia na dzień. Proces analizy całej sytuacji może trwać dłuższy czas, ale w końcu przychodzi taki moment, gdy trzeba podjąć ostateczną decyzję i często okazuje się, że z różnych względów jest to właśnie końcówka roku. Ten okres oznacza dla nas często zamykanie pewnego rozdziału i oczekiwanie na nowe, styczniowe otwarcie. Świadomość, że mamy lub za chwilę będziemy mieć swoje własne lokum może więc być katalizatorem gruntownych, życiowych zmian.

