

Artykuł: Przeceny mieszkań mało prawdopodobne?	Data: 17.08.2023
--	----------------------------

Przeceny mieszkań mało prawdopodobne?

Eksperci wskazują, że odkładanie w czasie decyzji o zakupie własnego lokum może nas pozbawić nawet kilkudziesięciu tysięcy złotych w skali roku. Wpływ mają na to m.in. rosnące ceny mieszkań, remontów czy drożejący najem.

Wstrzymywanie zakupu nie popłaca?

Według szacunków HRE Investments, w ubiegłym roku wstrzymywanie się z zakupem mieszkania w Warszawie kosztowało potencjalnych klientów nawet 50 tysięcy złotych. Koszty nie ograniczają się jedynie do rosnących cen lokali, ale też do kosztów transakcyjnych, takich jak konieczne do opłacenia podatki, taksa notarialna, opłaty sądowe, pośrednictwo, koszt wykończenia M, czy koszt utrzymania się w okresie oczekiwania na zakup - nie każdy jest przecież w stanie mieszkać z rodzicami. Na potrzeby badania HRE założono ponadto sytuację, w której dana osoba jest w stanie pozwolić sobie na zakup mieszkania, jednak postanawia poczekać na korzystniejszy moment. Ten jednak, jak wynika z przeprowadzonej analizy, może tak naprawdę nigdy nie nadejść - *Od długiego czasu mamy do czynienia ze stałym wzrostem cen mieszkań. Powodem takiej sytuacji*



są rosnące ceny działek, materiałów budowlanych czy kosztów pracy. Tak naprawdę nic nie wskazuje na to, że ten trend miałby w najbliższym czasie ulec zmianie. Oczekując spadku cen, trzeba brać pod uwagę konieczność uiszczenia comiesięcznej opłaty za najem, którą równie dobrze można byłoby przeznaczać na ratę kredytu. Widzimy, że z powodu wprowadzenia programu "Bezpieczny kredyt 2%", wielu klientów przyspieszyło decyzję o zakupie, wychodząc z założenia, że w perspektywie najbliższych lat być może obecny czas jest najlepszym momentem na zakup mieszkania - mówi Bartłomiej Rzepa, ze spółki realizującej inwestycję Osiedle Symbioza.

Od 3 kwartału 2006 roku wstrzymywanie się z decyzją zakupową dawało wymierne korzyści jedynie w 10 kwartałach - czytamy w analizie HRE Investments. W 52 przypadkach odłożenie zakupu na kolejny rok wiązało się jednak ze stratą, czy raczej wyższym kosztem koniecznym do poniesienia, przy ostatecznym dojściu do własności. Warto przy tym zaznaczyć, że przeważnie możliwa oszczędność nie przekraczała w niektórych okresach 2 proc. budżetu potrzebnego do zakupu nieruchomości. Gdyby pominąć te sytuacje, to okazałoby się, że od drugiej połowy 2006 roku mieliśmy dotychczas tylko 5 kwartałów, w których decyzja o opóźnieniu kupna mieszkania na 12 miesięcy pozwoliła zaoszczędzić co najmniej 2 proc. takiego budżetu. Było tak na początku 2010 roku oraz na przełomie lat 2011 i 2012. Na drugim biegunie znajdziemy z kolei aż 52 kwartały, które sugerują, że oczekiwanie z zakupem nie miało sensu, bo wiązało się z większym kosztem koniecznym do poniesienia- średnio o niemal 55 tysięcy złotych. Tu również pojawiają się sytuacje niejasne, czyli takie, w których wzrost kosztów był niewielki i nie przekraczał 2 proc., jednak wystąpiły one



jedynie trzy razy. Zostaje więc 49 kwartałów, w trakcie których przełożenie decyzji o zakupie mieszkania na kolejny rok ewidentnie się nie opłacało i wiązało ze znaczną podwyżką kosztu nabycia lokum (HRE Investments) - *Historia pokazuje, że oczekiwanie na spadek cen mieszkań rzadko przynosi pożądane rezultaty. Często ceny nieruchomości rosną w miarę upływu czasu, co oznacza, że odkładanie zakupu może prowadzić do większych kosztów w przyszłości. Wzrost popytu, rozwój infrastruktury czy zmiany demograficzne są czynnikami, które mogą przyczynić się do wzrostów cen. Ponadto własna nieruchomość stanowi pewną formę oszczędności i wraz z upływem czasu, jej wartość może wzrosnąć, co daje możliwość zarobku przy ewentualnej sprzedaży* - mówi Patryk Komisarczyk z Reliance Polska.

Będzie drożej?

Eksperci Credit Agricole w swoim raporcie sugerują, że tańszych mieszkań próżno będzie szukać w przyszłości. Według ich wyliczeń, już w 2024 r. obserwować będziemy zwiększenie tempa wzrostu cen na rynku do 5,5 proc. r./r. (wobec 2,2 proc. w 2023 r.) i jego kontynuację w 2025 r. (8,4 proc.). Oznacza to, że przeciętna cena transakcyjna w siedmiu największych miastach w Polsce zwiększyłaby się do 11,943 tys. zł średniorocznie w 2024 r. i 12,934 tys. zł w 2025 r. - *Obecnie mamy do czynienia ze wzrostem cen mieszkań. Notujemy dwucyfrową inflację, a płace rosną. Co więcej, najnowsze dane pokazują znaczne ożywienie popytu na mieszkania i kredyty. Dlatego spodziewamy się utrzymania trendu wzrostowego w najbliższych miesiącach, przeceny mieszkań wydają się mało realne* - mówi Grzegorz Woźniak, prezes spółki Q3D Locum.

