

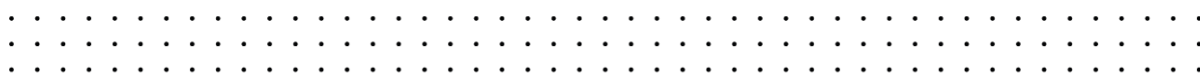
Artykuł: Trwa gorące lato w mieszkaniówce. Klienci przyspieszają decyzje o zakupie	Data: 14.09.2023
--	----------------------------

Trwa gorące lato w mieszkaniówce. Klienci przyspieszają decyzje o zakupie

Stymulowanie popytu przez wprowadzenie "Bezpiecznego Kredytu 2%" działa. Sprzedaż mieszkań w ubiegłym miesiącu była o 100 proc. wyższa niż przed rokiem. Rosną również ceny.

Nowy boom mieszkaniowy?

Ożywienie na rynku nieruchomości widać zarówno ze strony popytu, jak i podaży. Z raportu Otodom wynika, że sprzedaż nowych mieszkań na 7 największych rynkach w Polsce w lipcu wyniosła 5,8 tys. i była dwa razy wyższa niż jeszcze rok temu. Deweloperzy również nie próżnują i starają się dopasować ofertę do nowych klientów - a tych jest coraz więcej. W porównaniu do czerwca w ich ofercie znalazło się o 18 proc. więcej nowych lokali - czytamy w ww. raporcie. Sektor mieszkaniowy, na wzór tegorocznego lata, rozgrzewał się powoli, ale gdy już osiągnął wysokie wartości, to w kuluarach zaczęto mówić nawet o nadchodzącym, nowym boomie.



Powód nadejścia gorących temperatur w sektorze nieruchomości? W dużej mierze wprowadzenie programu "Bezpieczny Kredyt 2%" i rosnący popyt ze strony konsumentów. Jak wynika z danych Biura Informacji Kredytowej, w lipcu 2023 r. o dostęp do hipoteki wnioskowało prawie 43,5 tys. potencjalnych kredytobiorców – to o 97,5 proc. więcej niż w czerwcu oraz o 208 proc. więcej niż jeszcze rok temu. Średnia wartość kredytu w tym czasie wyniosła 410,4 tys. zł, co oznacza wzrost o 7,4 proc. względem czerwca oraz o 21 proc. w relacji r./r. - *"Bezpieczny kredyt 2%" notuje bezprecedensowy start. W ostatnim czasie coraz więcej klientów dopytuje o ceny mieszkań, przygotowując się do zakupu. W kontekście niepewności gospodarczej, z którą mieliśmy do czynienia w ostatnich latach, program oferujący stabilność oprocentowania wygląda niezwykle atrakcyjnie - mówi Bartłomiej Rzepa, członek spółki realizującej inwestycję Osiedle Symbioza. Przestrzega on jednak przed hurraoptymizmem dotyczącym nowej oferty - Warto podkreślić, że zwiększone zainteresowanie danym kredytem wiąże się również z pewnymi ryzykami. Oprocentowanie na poziomie 2 proc. może być bardzo zachęcające, ale klienci powinni dokładnie przeanalizować warunki zawieranej z bankiem umowy i skupić na ewentualnych opłatach dodatkowych, czy rosnącej marży, aby uniknąć nieoczekiwanych kosztów w przyszłości - podkreśla ekspert.*

Rosną możliwości, ale i ceny

Wraz ze wzrostem zainteresowania mieszkaniami rosną także ich ceny. Dane portalu RynekPierwotny.pl dotyczące średnich cen mieszkań deweloperskich z lipca 2023 r. wskazują, że w ciągu siedmiu miesięcy (czyli od grudnia 2022 r. - wtedy to ogłoszono start programu "Bezpieczny Kredyt 2%") metraż we Wrocławiu, Poznaniu i w Katowicach podrożał o 4 proc., a w Trójmieście o 13



proc. Wzrosty objęły także Kraków (12 proc.) oraz Warszawę (9 proc.) - *Program "Bezpieczny kredyt 2%" poprzez wprowadzone ułatwienia kredytowe, stymuluje popyt, wspierając tym samym wzrost cen nieruchomości. Mieszkanie chcą dziś kupić dwie grupy konsumentów: ci, którzy spełniają warunki otrzymania "bezpiecznego kredytu", jak również klienci, których rzeczony program nie obejmuje. Zdają sobie oni jednak sprawę, że taniej na rynku raczej w najbliższym czasie nie będzie, a ceny mkw. będą notować wzrosty. Podwyżkę cen odczują zwłaszcza mieszkańcy mniejszych miejscowości* - mówi Krzysztof Tętnowski, prezes zarządu Tętnowski Development, inwestor osiedla Nowa Drożdżownia.

Sztuczne zawyżenie statystyk?

Zwiększenie popytu na rynku może mieć również inne podłoże, bezpośrednio powiązane z wprowadzeniem "Bezpiecznego Kredytu". Chodzi mianowicie o transakcje przesunięte w czasie. Na rynek wracają te osoby, które przez niekorzystną sytuację gospodarczą - spowodowaną pandemią i podniesieniem stóp procentowych - nie mogły pozwolić sobie na zaciągnięcie kredytu. Ich alternatywą był wtedy wynajem. Dopiero teraz nastąpiło swego rodzaju przesilenie – Popyt może być zawyżony, tak więc późniejszy odczyt statystyk będzie dla analityków dość kłopotliwy. Do ogółu transakcji będzie się bowiem zaliczać te, które w normalnych warunkach miałyby miejsce w poprzednich miesiącach, a nawet latach. Do tego dochodzą klienci z niejako "drugiej strony" - ci, którzy przyspieszą decyzję o transakcji z uwagi na obawy wyczerpania się środków z puli całego programu. Te są przecież mocno ograniczone i nie każdy chętny ostatecznie otrzyma kredyt na lepszych warunkach - mówi Krystian Bielas z Besim Group.

