

Artykuł: Jakie mieszkania kupowaliśmy w 2023 roku?	Data: 04.01.2024
--------------------------------------------------------------	----------------------------

Jakie mieszkania kupowaliśmy w 2023 roku?

W ubiegłym roku rządowy program "Bezpieczny Kredyt 2%" skrajnie zmodyfikował krajobraz rynku nieruchomości, bezpośrednio wpływając na decyzje zakupowe nabywców. Największą popularnością cieszyły się mieszkania o metrażach wynoszących maksymalnie 70 mkw.

Luka podażowa rośnie

Branża nieruchomości może gremialnie uznać 2023 rok za czas skrajnie chaotyczny, podzielony na dwa okresy, zależne od jednego czynnika - wprowadzenia programu "Bezpieczny Kredyt 2%". Przed jego lipcowym startem na rynku obserwowaliśmy stagnację, tendencje przeczekania wśród deweloperów i przewlekłą wręcz niemoc. Po nim natomiast - gwałtowne ożywienie, skokowy wzrost popytu oraz powrót optymizmu. Związek Banków Polskich podaje, że do 21 grudnia polskie banki zawarły aż ok. 56 tys. umów kredytowych w ramach rządowego programu, co oznacza ich tygodniowy przyrost o 3,6 tys. Wzrost popytu ma jednak również swoje negatywne,



bezpośrednie konsekwencje - m.in. szybki spadek dostępności mieszkań, których liczba już i tak była ograniczona - *Wprowadzenie Bezpiecznego Kredytu 2%* spowodowało, że w czwartym kwartale roku ilość dostępnych mieszkań na pierwotnym rynku nieruchomości spadła do najniższego poziomu od wielu lat. Popyt napędzany był przez klientów korzystających z rządowego programu, którzy w większości zdecydowali się na zakup pierwszej nieruchomości na użytek własny - mówi Grzegorz Woźniak, prezes spółki Q3D Locum. GUS wskazuje, że w samym III kwartale w Polsce do użytku oddano 49,1 tys. mieszkań, czyli o 15 proc. mniej r./r. oraz o 13,5 proc. mniej w stosunku do II kwartału. Wydano też pozwolenia na budowę 62,4 tys. mieszkań, co oznacza spadek o ok. 35,8 proc. r./r. i rozpoczęto budowę 53,3 tys. mieszkań - mniej o blisko 16 proc. r./r.

Rok pełen wyzwań

Na charakterystyczną dychotomię nastrojów wśród deweloperów i nabywców podczas ubiegłego roku zwraca uwagę również Tomasz Delowski z Tętnowski Development. Jego zdaniem czynników zaburzających stabilność rynku było wiele. Począwszy od sytuacji na arenie międzynarodowej, poprzez inflację i wzrost kosztów inwestycji oraz wzrost stóp procentowych, a skończywszy na najmocniejszym czynniku, czyli kredycie 2% - *Początek roku był trudnym okresem dla wszystkich. Wysokie stopy procentowe i obietnica "cudownych 2%" praktycznie całkowicie zatrzymały sprzedaż. W drugiej połowie roku ogromna niepewność i niestabilność sprawiły, że deweloperzy nie rozpoczynali nowych inwestycji pomimo popytu ze strony konsumentów. Sytuacja ta dotyczyła w szczególności mniejszych*



inwestorów, realizujących mniej dochodowe projekty. Tzw. odwilż sprzedaży nastąpiła dopiero później, co pozwoliło wielu firmom nadrobić straty. Niestety kredyt 2%, podobnie jak inne tego typu programy rządowe, przyczynił się do skokowego wzrostu cen nieruchomości. W dłuższej perspektywie czasu będzie to miało bardzo niekorzystny wpływ na rynek, efektem będzie m.in. zmniejszenie dostępności mieszkań dla przeciętnego Polaka. Jednakże mam wrażenie, że deweloperzy nauczyli się radzić sobie z napotkanymi trudnościami, a branża pomimo problemów od kilku lat działa bardzo stabilnie. Pozostaje mieć jedynie nadzieję, że kolejne pomysły rządzących, które w założeniu mają pomagać Polakom, nie wywołają destabilizacji rynku i w rzeczywistości nie oddalą wielu młodych rodzin od możliwości zakupu własnego mieszkania - mówi Tomasz Delowski, Tętnowski Development.

Maksymalnie 70 mkw.

Problemy z dostępnością mieszkań i ograniczonym kredytowaniem - maksymalna kwota dla uczestników rządowego programu 500-600 tys. zł - skutkowały tym, że największe zainteresowanie wzbudzały mieszkania o standardowych wielkościach i parametrach. Nie oznacza to jednak, że kupowaliśmy w popłochu. Czynniki takie jak lokalizacja i - w przypadku rynku wtórnego - standard wykończenia, w dalszym ciągu odgrywają wśród kupujących znaczącą rolę - W naszej inwestycji Park Leśny Bronowice powodzeniem cieszyły się mieszkania 3-pokojowe o powierzchni do ok. 65 mkw., mieszczące się w kwocie zakładanej przez twórców programu BK2%. Niezmiennie klienci doceniają dobrą lokalizację – bliskość terenów zielonych, łatwy dostęp do komunikacji



miejskiej, sklepów, szkół i przedszkoli. Absolutnym standardem jest już ustawny balkon, przestronny taras lub własny ogródek - mówi Grzegorz Woźniak. Rynek wtórny cechował się podobnym zakresem poszukiwań, jednak jego uczestnicy częściej decydowali się nieruchomości znajdujące się w mniejszych miastach, położone blisko największych aglomeracji - Obserwowaliśmy zwiększone zainteresowanie mieszkaniami o średnim metrażu (40-70 mkw.), z dwoma lub trzema pokojami. Kluczowym czynnikiem była lokalizacja, kupujący przede wszystkim szukali mieszkań w atrakcyjnych dzielnicach miasta. W Krakowie największą popularnością cieszyły się lokale na Podgórzu. Istotnym kryterium był również standard wykończenia. Najmniejsze zainteresowanie nabywców obserwowaliśmy w przypadku mieszkań o większym metrażu (powyżej 70 mkw.), zwłaszcza tych wybudowanych przed 1990 rokiem. Wynikać to może z tendencji do preferowania bardziej kompaktowych, nowoczesnych przestrzeni. W kontekście zakupów "z drugiej ręki", opłacalne były również lokale w mniejszych miejscowościach, które mogą zyskać na wartości w dłuższej perspektywie. Ze względu na dynamiczny skok cen w dużych miastach, klienci z ograniczonym budżetem coraz częściej wybierali miejscowości pobliskie, takie jak Wieliczka, Zielonki, czy Skawina, jak miało to miejsce w przypadku Krakowa. Tam ceny za mkw. były niższe nawet o kilkadziesiąt procent - mówi Dariusz Sadurski, właściciel agencji nieruchomości Bracia Sadurscy.

