



Rynek nieruchomości: mieszkanie zamiast lokaty

Komentarz Zbigniewa Juroszka, Prezesa ATAL SA



Na sytuację rynkową w ostatnich miesiącach oddziaływało kilka kluczowych elementów, które miały wpływ na preferencje zakupowe klientów. Najniższe od kilku lat ceny mieszkań, obniżki stóp procentowych wprowadzane przez Radę Polityki Pieniężnej, bogaty wybór ofert oraz szeroki wachlarz dodatkowych korzyści i promocji proponowanych przez deweloperów zachęcały do zakupów. Równolegle obserwujemy utrudniony dostęp do kredytów hipotecznych. Jednak pierwsze półrocze 2013 roku pokazało, że czarne scenariusze dla polskiego rynku nieruchomości mieszkaniowych są przesadzone, a dobre inwestycje zawsze znajdują nabywców. Potwierdzają to rosnące z miesiąca na miesiąc wyniki sprzedaży, jakie odnotowuje Spółka ATAL SA.

Kredyty tańsze, ale mniej dostępne

Na rynku mieszkaniowym widać pierwsze efekty regularnego obniżania w ostatnich miesiącach stóp procentowych. W związku z nimi zmniejszyło się oprocentowanie pożyczek i raty udzielanych kredytów hipotecznych. Jednak po wejściu w życie z początkiem 2014 r. poprawionej rekomendacji S, zaostrzenie kryteriów m.in. wymóg wkładu własnego, może znacząco utrudnić już niełatwy dostęp do kredytów hipotecznych. Wiele banków już dziś wymaga wkładu własnego, jednak część z nich pozwala na zadłużanie się na 100 proc. wartości nieruchomości. Z możliwości zaciągnięcia kredytu bez wkładu własnego jeszcze w tym roku skorzystają osoby nieposiadające oszczędności, które nie będą chciały czekać na program rządowy Mieszkanie dla Młodych.

Najniższe ceny

Decyzjom o zakupie własnego M jeszcze w tym roku, sprzyjają ceny mieszkań, które są najniższe od kilku lat. Jednak musimy pamiętać, że oferta dostępnych na rynku mieszkań dzieli się na dwie grupy. Pierwsza to mieszkania proponowane w ramach już zrealizowanych inwestycji, przede wszystkim takie, które od dłuższego czasu nie mogą znaleźć nabywców i muszą konkurować z nowymi, często ładniejszymi i bardziej ekonomicznie budowanymi inwestycjami. Druga grupa to mieszkania nowe, jeszcze w budowie oraz niedawno zakończone. Ceny mieszkań z pierwszej grupy mogą utrzymać się na tym samym poziomie, chyba że dany deweloper nie chcąc ponosić kosztów, które one generują, zdecyduje się obniżyć ceny. W drugiej grupie mieszkań od jakiegoś czasu obserwujemy stabilny poziom cenowy. W tej sytuacji odkładanie zakupu na później w oczekiwaniu na kolejne obniżki może



okazać się niekorzystne, gdyż powoli topniejąca pula ofert doprowadzi w końcu do usztywnienia, a nawet wzrostu cen.

Wolimy większe i za gotówkę

W pierwszym półroczu 2013 roku widoczne były zmiany preferencji zakupowych klientów. Funkcjonujący do końca ubiegłego roku program „Rodzina na swoim” determinował zakup mieszkań o rozmiarach spełniających wprowadzone limity powierzchni użytkowej kredytowanej nieruchomości. Były to mieszkania mniejsze oferowane w ramach niższej i średniej klasy inwestycji. W ostatnich miesiącach widoczne było coraz większe zainteresowanie większymi mieszkaniami. Obecnie zyskują na popularności mieszkania trzypokojowe o powierzchni ok. 60 mkw. oraz duże lokale nawet do 100 mkw. Zaobserwowaliśmy także grupę osób zainteresowanych zakupem gotówkowym, m.in. wśród klientów inwestujących w nieruchomości. Nabywcy ponownie zaczynają traktować zakup inwestycji mieszkaniowych, jako alternatywę dla bankowych form oszczędzania. Kilukrotne obniżki stóp procentowych przez RPP sprawiły, że lokaty bankowe tracą na popularności, która zyskuje inwestowanie w nieruchomości.

Ożywienie się utrzyma

Rozpoczęty właśnie okres urlopowy paradoksalnie nie musi zniechęcać do podejmowania poważnych decyzji inwestycyjnych. Tym bardziej, że jest to czas sprzyjający zakupom w atrakcyjnych cenach. Wielu deweloperów chcąc stymulować popyt oraz wyprzedać gotowe mieszkania, proponuje w wakacje atrakcyjne promocje i rabaty – co przekłada się na bezpośrednie korzyści dla klientów. Po wakacjach spodziewamy się ożywienia na rynku w związku z zakończeniem sezonu urlopowego oraz jesiennymi targami nieruchomości. Nie prognozujemy w drugiej połowie roku zastoju oraz radykalnych obniżek cen mieszkań. Popyt w ostatnich miesiącach będzie generowała rekomendacja S, która ma obowiązywać początku 2014 r., której wejście w życie zmobilizuje do zakupu osoby, które w ostatniej chwili będą chciały zaciągnąć kredyt bez wkładu własnego.