**Boom na mieszkania od deweloperów. Zaskakujący zwrot na rynku nieruchomości**

**Jeszcze niedawno część firm deweloperskich była zmuszona ograniczać swoją działalność i mierzyć się z obawami dotyczącymi postępującego spadku sprzedaży mieszkań. By pozyskać nowych klientów, kusiły atrakcyjnymi obniżkami cen. Sytuacja odwróciła się jednak niemal z dnia na dzień – rynek przeżywa obecnie prawdziwy rozkwit. Skąd ta zmiana i co oznacza zarówno dla deweloperów, jak i zainteresowanych zakupem własnego „M”?**

Rok 2022 pod względem ekonomicznym przyniósł trudne wyzwania wielu branżom. Kryzys dotknął też rynek nieruchomości. Wpłynęła na to przede wszystkim wysoka inflacja wraz z niepokojącymi prognozami ekonomistów sugerującymi, że tendencja wzrostowa szybko nie wyhamuje. Kolejnymi barierami w zakupie nieruchomości były wzrost kosztów pożyczek bankowych i zaostrzenie zasad ustalania zdolności kredytowej, które zniechęciły znaczną część potencjalnych odbiorców lub wręcz zamknęło im drogę do możliwości zakupu własnego lokum.

W ubiegłym roku liczba wniosków o kredyt hipoteczny spadła o ponad połowę w stosunku do roku poprzedniego. Pociągnęło to za sobą konkretne skutki w branży – deweloperzy byli zmuszeni wstrzymać wiele inwestycji, a do tego na przełomie roku 2022 i 2023 wprowadzali obniżki cen czy proponowali preferencyjne warunki, by przyciągnąć odbiorców. I wtedy nastąpił przełom.

**Ożywienie na rynku napawa optymizmem**

Co przyniosło tę zmianę? Przede wszystkim początkiem tego roku Komisja Nadzoru Finansowego złagodziła zasady związane z przyznawaniem kredytów potencjalnym nabywcom mieszkań, co znacznie wpłynęło na decyzje osób rozważających zakup nowego lokum i dla wielu z nich otworzyło możliwość pozyskania pożyczki na ten cel. Przełomowym miesiącem był marzec.

– Zwiększenie zainteresowania nieruchomościami zaskoczyło nawet nas samych jako deweloperów. Sprzedaż znacząco wzrasta. Oczywiście w czasach wysokiej inflacji w mieszkania nadal najczęściej inwestują Polacy dysponujący oszczędnościami, ale teraz, kiedy już łatwiej otrzymać kredyt, coraz więcej osób decyduje się na to rozwiązanie. Obecnie stanowią oni około 20% kupujących – wyjaśnia Tomasz Stoga, prezes zarządu firmy Profit Development SA.

**Ceny rosną, a mieszkań coraz mniej**

W obecnej sytuacji próżno szukać mieszkań w promocyjnych cenach – te drożeją z miesiąca na miesiąc. Obserwując sukcesywny wzrost kwot za metr kwadratowy, odbiorcy tym bardziej spieszą się z zakupem, bo obawiają się, że ceny jeszcze poszybują w górę, zwłaszcza w kontekście planowanego rządowego wsparcia w postaci programu „Bezpieczny Kredyt 2%” na pierwsze mieszkanie. Niektórzy zainteresowani tą preferencyjną pożyczką szukają sposobu, by się zabezpieczyć – już teraz decydują się na konkretne mieszkanie i podpisują z deweloperem umowy rezerwacyjne, zapewniając sobie tym samym lokum zgodne z preferencjami oraz w akceptowalnej cenie.

Można więc śmiało powiedzieć, że rynek deweloperski przeżywa rozkwit. Jaki jest tego efekt? Powoli dochodzi do sytuacji, kiedy chętnych na zakup jest więcej niż dostępnych mieszkań. Oferty szybko się wyprzedają. Zainteresowaniem cieszą się głównie wykończone, gotowe mieszkania. – Rzeczywiście oferta sukcesywnie się kurczy. – przyznaje Tomasz Stoga. – W swoim portfolio mamy jednak wciąż inwestycje z wolnymi lokalami mieszkaniowymi. To Pogonowskiego w Łodzi, Nakielska w Warszawie i Braniborska we Wrocławiu. – dodaje.

**Na nowe mieszkania trzeba będzie poczekać**

Ponieważ deweloperzy nie spodziewali się aż tak gwałtownej zmiany sytuacji na rynku, obecnie niewiele jest nowych inwestycji w trakcie realizacji. Firmy dopiero się do nich przygotowują, a cały proces zajmie przecież co najmniej kilka miesięcy. Nowe budynki nie będą jednak wyrastać jak grzyby po deszczu – mimo optymistycznej sytuacji deweloperzy wolą zachowywać ostrożność i działają asekuracyjnie, bo czasy są niepewne.

Na razie wszystko wskazuje na to, że wzrost zainteresowania i jednocześnie cen mieszkań będzie charakteryzował ten rynek co najmniej przez kolejne miesiące, a dysproporcje między popytem a podażą będą się tylko pogłębiać. Na spadek cen nie ma co liczyć również ze względu na fakt, że sukcesywnie drożeją też grunty, materiały budowlane czy koszty prowadzenia działalności. Z pewnością wiele zależy też od ostatecznego kształtu rządowych programów wsparcia w zakresie kredytów mieszkaniowych i dalszej sytuacji ekonomicznej w kraju, która przekłada się na poczucie bezpieczeństwa potencjalnych klientów i przewidywalność wysokości rat kredytu.

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Kontakt dla mediów**

Patrycja Ogrodnik

PR Manager

[p.ogrodnik@commplace.com.pl](http://p.ogrodnik@commplace.com.pl)

tel. 692 333 175