**Kupujesz mieszkanie teraz, a odbierasz za 2 lata – na co zwrócić uwagę?**

**Ostatnie lata nie były łaskawe dla rynku nieruchomości. Trudna sytuacja gospodarcza kraju, spadająca zdolność kredytowa Polaków i załamanie sprzedaży hipotek doprowadziły do wstrzymania wielu inwestycji deweloperskich. Po dwóch ciężkich latach pojawia się nadzieja na poprawę sytuacji. Rośnie popyt na nieruchomości. Problemem jest jednak niewystarczająca liczba gotowych mieszkań. Kupujący, którym zależy na nabyciu lokalu, decydują się więc na inwestycję w tzw. dziurę w ziemi. Przyjrzyjmy się bliżej, czy warto kupić mieszkanie na wczesnym etapie budowy i na co zwrócić uwagę, dokonując takiej inwestycji.**

**Brakuje gotowych mieszkań**

Wzrost popytu na nieruchomości to efekt m.in. poprawy sytuacji na rynku kredytowym, startu rządowego programu Bezpieczny Kredyt 2% czy poprawy relacji dochodów do cen mieszkań. Duże znaczenie ma przede wszystkim stabilizacja sytuacji na rynku kredytowym. Z danych Związku Banku Polskich (ZBP) wynika, że w I kwartale 2023 r. banki udzieliły 21,96 tys. kredytów. To o 16% więcej niż w IV kwartale ubiegłego roku. Według danych BIK w maju 2023 miesięczna liczba i wartość zapytań o kredyty hipoteczne wzrosła o niemal 4% r/r. To pierwszy dodatni wynik od marca ubiegłego roku.

*Biorąc pod uwagę te wzrosty, problemem może być obecnie ograniczona podaż mieszkań. To efekt zamrożenia rynku nieruchomości przez ostatnie dwa lata, spowodowanego m.in. niepewną sytuacją gospodarczą i wysokimi cenami* – mówi Tomasz Stoga, Prezes PROFIT Development.

Z danych portalu RynekPierwotny.pl wynika, że w Warszawie deweloperzy oferowali pod koniec czerwca ponad 11,4 tys. mieszkań, z czego jedynie 2,5 tys. gotowych. We Wrocławiu było to 7,2 tys., z czego 2 tys. gotowych, a w Poznaniu – 4,7 tys., przy czym 890 gotowych. Podobnie było w Krakowie, Łodzi czy Trójmieście. Praktyka „kup teraz, a odbierz za 2 lata” to standard na dzisiejszym rynku mieszkaniowym. W II kwartale 2023 r. niemal 1/3 sprzedaży dotyczyła mieszkań w inwestycjach na etapie prac przygotowawczych lub ziemnych. Obecnie najbardziej odległe terminy odbioru już sprzedawanych nieruchomości to IV kwartał 2026 roku.

**Inwestycja w dobrą przyszłość**

Zakup mieszkania z wyprzedzeniem może być dobrym rozwiązaniem. Plusem jest bogata oferta. Mieszkania w nowych inwestycjach, zwłaszcza w przypadku najbardziej pożądanych lokalizacji, rozchodzą się jak świeże bułeczki.

*Ci, którzy zwlekają z zakupem, nie mają już tak dużego pola do wyboru. Im później podejmiemy decyzję o zakupie, tym mniejsza szansa na to, że znajdziemy lokum spełniające nasze wszystkie wymagania. Jeśli nie uda nam się kupić mieszkania na starcie budowy, warto poczekać, aż wystartuje kolejny etap już wybudowanej inwestycji* – podpowiada Tomasz Stoga z PROFIT Development. – *W naszej łódzkiej inwestycji Nowe Złotno w sprzedaży są aktualnie mieszkania z piątego etapu. Wkrótce ruszy też szósty etap, w którym powstanie aż 177 mieszkań o zróżnicowanych metrażach, wyposażonych w balkony i zielone tarasy na parterze. To dobra wiadomość dla tych, którym nie udało się kupić mieszkania od razu.*

Plusem zakupu nieruchomości na wczesnym etapie budowy jest też możliwość wprowadzenia zmian w układzie funkcjonalnym wnętrza – w tym postawienie ścianek działowych – czy zmian w przebiegu instalacji. Pozwala to maksymalnie dopasować nieruchomość do wizji aranżacyjnej oraz preferencji przyszłych mieszkańców.

Ostatnia, jednak nie mniej ważna kwestia, to gwarancja ceny. Rynek nieruchomości zmienia się dynamicznie, a ceny lokali nieustannie rosną – zwłaszcza teraz, w momencie wysokiego popytu przy ograniczonej podaży. Ekonomiści z PKO Banku Polskiego szacują, że w ciągu najbliższego roku średnie ceny transakcyjne mieszkań mogą rosnąć w tempie 5-10%. Ci, którzy zdecydują się kupić mieszkanie od razu, mogą liczyć na gwarancję stałej ceny.

Na korzyść zakupu mieszkania na wczesnym etapie budowy przemawiają również promocje, oferowane przed deweloperów na start, czy też atrakcyjne harmonogramy spłaty.

**Jaką nieruchomość wybrać?**

Ci, którzy zdecydują się kupić mieszkanie na wczesnym etapie budowy, mają spore pole do popisu w kwestii wyboru lokalu. W jakie nieruchomości celować?

Przede wszystkim w te, które nie stracą na wartości w czasie. Mowa o nieruchomościach w wysokim standardzie, usytuowanych w dobrych lokalizacjach – mówi Tomasz Stoga, członek zarządu PZFD i ekspert PROFIT Development. – *Jako deweloper zawsze wybieramy atrakcyjne lokalizacje. Na przykład nasza nowa inwestycja, Konopacka, powstaje w sercu warszawskiej Pragi Północ – dzielnicy o niepowtarzalnym klimacie i dużym potencjale. Projekt osiedla wyróżnia się na tle pozostałych, łącząc starą, zabytkową część budynków z nową, współczesną formą. To gwarantuje inwestycji wysoką wartość.*

**Mieszkanie na wczesnym etapie budowy tylko od sprawdzonego dewelopera**

Zakup tzw. dziury w ziemi może budzić w kupujących pewne obawy. Aby je zminimalizować, przede wszystkim należy wybrać zaufanego dewelopera, który może poszczycić się bogatym portfolio. Deweloper z doświadczeniem to pewna forma zabezpieczenia dla nabywcy.

Poza tym warto pamiętać, że w Polsce obowiązuje ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Ustawa chroni bezpieczeństwo nabywców na rynku nieruchomości. Gdyby firmie powinęła się noga, klienci nie zostaną z niczym. Na szczęście bankructwa deweloperów, których inwestycje były objęte wymogami ustawy, można policzyć na palcach jednej ręki. Warto jednak mieć z tyłu głowy, że taka ochrona jest.

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

**Kontakt dla mediów**

Patrycja Ogrodnik

PR Manager

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

tel. 692 333 175