Informacja prasowa

**Planujesz zakup nieruchomości?**

**Sprawdź, dlaczego nie warto czekać na kolejny program wsparcia kredytobiorców**

**Rządowy program wsparcia „Mieszkanie na start”, wyczekiwany przez wiele osób planujących zakup własnego „M”, miał ruszyć w połowie tego roku, jednak tak się nie stało. Aktualnie zapowiadany jest na styczeń, ale jego ostateczne losy pozostają niepewne. Czy faktycznie tego typu inicjatywy dobrze wpływają na rynek nieruchomości i czy obecnie warto czekać z zakupem mieszkania?**

**Destabilizacja rynku**

Rządowe programy pomocowe dla kredytobiorców pojawiają się co jakiś czas, zmieniając tylko swoje nazwy i podstawowe założenia oraz warunki, jakie muszą spełnić beneficjenci. W teorii mają one być realnym wsparciem dla planujących zakup mieszkania, zwłaszcza tych o niższych możliwościach finansowych i przyczyniać się do zwiększania popytu.

W praktyce jednak, oprócz tego, że chwilowo zwiększają liczbę transakcji i części nabywców faktycznie umożliwiają zakup własnego „M”, w dłuższej perspektywie naruszają stabilność rynku. Dlaczego? Startujący nowy program oznacza zwykle boom na mieszkania, co automatycznie skutkuje znacznym wzrostem ich cen, a do tego oferta nieruchomości nagle szybko się kurczy, więc popyt nie odpowiada podaży. Z kolei, gdy program wygasa, na rynku pojawia się stagnacja. Przykładem jest „Bezpieczny kredyt 2%”, w wyniku, którego ceny mieszkań poszybowały w górę, a sam program musiał zostać wygaszony szybciej, niż planowano, z powodu wyczerpania środków.

– Taki brak stabilności nie jest korzystny ani dla nabywców, ani dla deweloperów. Na dłuższą metę tego typu programy nie rozwiązują problemów rynku, a wręcz mogą je pogłębiać. Prawdziwym remedium byłyby przemyślane rozwiązania równoważące popyt i podaż – podkreśla Tomasz Stoga, prezes firmy PROFIT Development i wiceprezes zarządu Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

**Czekać czy kupić już teraz?**

Losy samego programu „na start” są niepewne i związane z nim zapowiedzi ciągle ewoluują. Na ten moment deklaracje wskazują, że ruszy on 15 stycznia 2025 r. i potrwa do końca 2027 r., czyli krócej niż pierwotnie zakładano.

Jednak ciągłe przeciąganie tych planów w czasie i brak jednomyślności rządu w tej kwestii nadal rodzi wątpliwości, co nie jest komfortowe ani dla klientów, ani dla deweloperów. Do tego dochodzą limity – te dochodowe i metrażowe, a także dotyczące wysokości dopłat, która jest uzależniona od liczby osób w gospodarstwie domowym.

Właśnie dlatego zarówno wśród kupujących, jak i sprzedających jest wiele tych, którzy nie zamierzają czekać i po prostu normalnie działają – teraz, gdy jest spokojnie. W grupie nabywców dotyczy to szczególnie tych, którzy nie kwalifikują się do „Kredytu na start” lub po prostu dysponują gotówką. Są jednak i tacy, którzy na program mogliby się załapać, ale nie chcą czekać – z kilku powodów.

**Dlaczego zwlekanie może kosztować więcej niż działanie?**

Po pierwsze, praktyka pokazuje, że wprowadzenie rządowego wsparcia dla kredytobiorców powoduje gwałtowny wzrost cen. Można się spodziewać, że tak będzie i tym razem. Obecnie te ceny pozostają jeszcze dość stabilne, a do tego jest okazja do spokojnej negocjacji kwot, bo wielu deweloperów oferuje atrakcyjne rabaty. Można więc zyskać finansowo.

Po drugie, aktualna oferta nieruchomości pozostaje dość szeroka, więc właśnie teraz potencjalny nabywca ma duże szanse na znalezienie mieszkania w pełni zgodnego z własnymi preferencjami dotyczącymi lokalizacji, metrażu, układu czy nowoczesnych udogodnień. Nie bierze więc udziału w „wyścigu”, który rozpoczyna się, gdy rządowy program wsparcia wchodzi w życie i nierzadko wymusza zakup tego, co zostało na rynku.

Po trzecie, teraz można indywidualnie poszukiwać preferencyjnego programu spłat. Deweloperom zależy, by mieszkania sprzedawać sukcesywnie, a nie falowo, dlatego nierzadko wychodzą naprzeciw potrzebom kupujących. Przykładem jest program „20-80”, w ramach którego wpłata pierwszej, niższej transzy – 20% wartości nieruchomości – odbywa się przy podpisaniu umowy z deweloperem, a pozostałe 80% klient wpłaca dopiero przy odbiorze kluczy. Oznacza to, że już teraz, dysponując mniejszą częścią kwoty, można wybrać lokal odpowiedni dla siebie. Nabywca zyskuje wówczas czas na wybór i otrzymanie najkorzystniejszego kredytu, a także – co bardzo ważne w kontekście oczekiwanego programu – gwarancję ceny.

Promocyjnym harmonogramem płatności w modelu „20-80” objęte są aktualnie nowe mieszkania na Osiedlu Hemara na warszawskiej Białołęce. To zielone kameralne osiedle stworzone przede wszystkim z myślą o rodzinach preferujących komfortowe mieszkania w spokojnej okolicy. – Lokale są jasne, ustawne i mają zróżnicowane metraże: od 25 do nawet 102 mkw. Przynależą do nich ogródki lub przestronne tarasy i balkony. Położyliśmy też nacisk na rekreację. Można tu też znaleźć tężnię, plac zabaw, siłownię zewnętrzną i sporo starannie zaprojektowanej zieleni. Kolejnym atutem jest dobre skomunikowanie z innymi częściami stolicy – wylicza Tomasz Stoga z PROFIT Development.

Zarówno rynek nieruchomości, jak i rządowe programy wsparcia to zagadnienia wieloaspektowe. Właśnie dlatego warto dobrze przemyśleć decyzję o zakupie nowego mieszkania. Może się bowiem okazać, że właśnie teraz jest na to najlepszy czas.

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

**Kontakt dla mediów**

Patrycja Ogrodnik

PR Manager

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

tel. 692 333 175