



Jaką sytuację na rynku obserwujemy w pierwszych miesiącach 2022 roku na rynku deweloperskim ?

Aktualna sytuacja na rynku mieszkaniowym w Polsce

Zauważamy odczuwamy spadek zainteresowania małymi mieszkaniami ze strony najdrobniejszych inwestorów lokujących posiadane oszczędności w mieszkaniu - objawia się to coraz częściej dostępnymi małymi mieszkaniami również na późniejszym etapie budowy - co dotychczas było rzadkością gdyż małe mieszkania sprzedawały się bardzo szybko.

Wysokie ceny małych mieszkań i coraz częściej podejmowany w mediach temat podatku katastralnego stymuluje rosnące zainteresowanie większymi mieszkaniami pod podział na kawalerki tzw dwu i trzypaki - mieszkania takie interesują klientów posiadających spore nadwyżki finansowe pochodzące najczęściej z prywatnego biznesu lub dobrze płatnej pracy - lekarze, prawnicy, programiści

Zakup dużego mieszkania z możliwością podziału na mniejsze lokale jest znacznie bardziej opłacalny dla inwestorów w przeliczeniu na cenę metra kwadratowego i sięga nawet 30 procent a w przypadku wprowadzenia podatku katastralnego inwestycja taka nadal pozostaje formalnie jednym mieszkaniem a nie trzema

Aktualnie na rynku mieszkaniowym widzimy zainteresowanie ze strony głównie klientów kupujących lokale na cele mieszkaniowe, młode rodziny jako pierwsze mieszkanie lub klienci chcący polepszyć sobie warunki mieszkaniowe przenoszący się ze starych bloków gdzie np nie ma windy.

Od czasu pandemii wzrosło zainteresowanie domami, które stanowią bezpośredni substytut dużych mieszkań w mieście, często powodem jest praca zdalna, brak konieczności jeżdżenia do pracy czy po prostu chęć posiadania większej powierzchni w postaci np domu szeregowego 100-120 mkw i garażem w podobnym budżecie co mieszkanie ok 80 mkw z miejscem postojowym

Często alternatywą wobec zakupu domu jest budowa domu metodą gospodarczą - warto jednak tę sprawę można przemyśleć, bo samodzielne budowa domu wiąże się wielokrotnie ze zmudnymi poszukiwaniami odpowiedniej działki, procedurami pozyskiwania pozwoleń czy przyłączy, projektowania domu oraz zatrudniania wykonawców i zakupu materiałów, dla hurtowników klient indywidualny jest mało znaczącym odbiorcą, a sami deweloperzy mają problemy z zakupem materiałów - do tego dochodzi konieczność poszukiwania i pilowania ekip oraz wydłużający się czas budowy np przez niedoszacowane koszty - to ogromne ryzyko z którego wielu klientów rozpoczynający budowę domu nie zdaje sobie sprawy

Czy spadną ceny ?

Dużo się mówi o bańce cenowej na rynku nieruchomości - jednak ceny mieszkań wynikają wprost z kosztów ich produkcji - stale rosnących cen gruntów których brakuje na rynku, rosnących cen materiałów i robocizny.

Dogadanie się rządu z komisją europejską, czego miejmy nadzieję jesteśmy coraz bliżej, pozwoli uwolnić ogromne środki z funduszu odbudowy a też trafią szerokim strumieniem w rządowe i samorządowe inwestycje strukturalne. Uruchamia to lawinę inwestycji budowlanych co przełoży się na wzrost popytu na materiały budowlane i pracowników - to na pewno nie poprawi sytuacji cenowej na rynku

Dodatkowo niepewna sytuacja na wschodzie niedługo może wpłynąć na ogromną falę emigracji z Ukrainy, co wzmożony popyt na wynajem mieszkań i na nowo nakręci rynek najmu, który nieco przysiadł w czasie pandemii

Trzecim impulsem wzrostowym może być wprowadzany w życie od połowy roku rządowy program gwarancji bankowych co otworzy drogę zakupu nowych mieszkań rodzinom, które dotychczas nie posiadały środków na wymagany przez banki 10 procentowy wkład własny. Warto pamiętać, że poprzednie programy jak Rodzina na Swoim czy Mieszkania dla Młodych mocno wsparły branżę deweloperską, tym razem skala będzie mniejsza ale deweloperzy zapewne dostosują ofertę również do tych klientów. W aktualnie projektowanych inwestycjach na drugą połowę 2022 widzimy sporo propozycji spełniających warunki tego programu

Sytuacja mieszkaniowa w Bydgoszczy

W najbliższym czasie powstanie kilkanaście ciekawych inwestycji deweloperskich, zagłębiam budowlanym stają się Bartodzieje gdzie aktualnie przygotowywanych jest przynajmniej 6 dużych inwestycji mieszkaniowych w których łącznie znajdzie się ponad tysiąc mieszkań - co najmniej trzy z nich, pojawią się w sprzedaży w najbliższych miesiącach, jednak średnie ceny prognozujemy na poziomie ok 9-10 tys zł /mkw

Ofert spełniających warunki programu dofinansowań Nowego Ładu będzie trzeba szukać głównie wśród kilku nowych inwestycji realizowanych w Fordonie. Z związku z wysokimi cenami mieszkań i wzmożonym zainteresowaniem domami mocno widoczna będzie ekspansja deweloperów poza miastem gdzie w obrębie nowej obwodnicy Bydgoszczy powstanie kilkanaście osiedli z domami

Czy warto kupować teraz ?

Widzimy wahanie klientów i przeciągająca się decyzyjność, potwierdzają to także statystyki banków dotyczące zainteresowanie kredytami hipotecznymi.

Wielu klientów bojąc się rosnących stóp procentowych wstrzymuje się z decyzją o zakupie, Warto jednak pamiętać że kredyt mieszkaniowy bierzemy na wiele lat i sytuacja na rynku może zmienić się kilkukrotnie - dotyczy to zarówno wzrostu jak i spadku stop procentowych.

Aktualnie kiedy banki nie narzekają na nadmiar klientów a stopy procentowe są wyższe., łatwiej jest uzyskać w banku lepsze warunki kredytowe czyli marżę i prowizję niż w czasie boomu jaki mieliśmy rok czy dwa lata temu. Za rok czy dwa sytuacja znów może się odwrócić a mieszkania mogą być o wiele droższe niż dziś - szczególnie te popularne w dobrych lokalizacjach.



tel. 52 554-50-85
www.mertis.pl