"Poczekam z zakupem mieszkania, aż ceny spadną"



Ostatnio miałem rozmowę z klientem, który poszukuje mieszkania dla swojej rodziny, aby polepszyć warunki mieszkaniowe. Rozmowa jednak zakotwiczyła się na aktualnych cenach mieszkań i sytuacji rynkowej. Klient, mimo iż poszukuje mieszkania dla siebie i swojej rodziny, uznał że poczeka aż ceny mieszkań spadną.

Czy takie podejście ma sens ? Postanowiłem przeanalizować sytuację i odpowiedzieć na to pytanie.

Ceny mieszkań są wysokie. To prawda. Jednak pytanie czy było kiedyś tak, że ceny były niskie ? Pracuje na rynku nieruchomości od kilkunastu lat. Obserwowałem kryzys na rynku nieruchomości w 2009 roku i mam pewne wnioski w tym temacie. Nieruchomości mają to do siebie, że mimo iż są traktowane jako produkt inwestycyjny, to w przeciwieństwie do złota, akcji czy kryptowalut ich wartość nie jest zawsze kreowana na podstawie bezpośredniego popytu i podaży, lecz także na bazie kosztów wytworzenia. Innymi słowy ceny nieruchomości wynikają wprost z kosztów jakie należy ponieść aby je zbudować. Rynek pierwotny tak działa że przelicza ceny gruntu, materiałów budowlanych, robocizny oraz wartość pieniądza w czasie realizacji inwestycji.

Jak to wygląda od kuchni inwestora ?

Ceny działek trzymają się dobrze ponieważ pozyskanie dobrej działki - czyli takiej która pozwala na budowanie inwestycji deweloperskiej, w odpowiedniej lokalizacji i z sensownymi warunkami zabudowy jest trudne i kosztowne. Dodatkowo działek spełniających formalne wymagania budowlane jest wbrew pozorom mało. "*Gdzie się nie obejrzeć, tyle pustych działek jest wokoło*" - słyszałem nieraz od postronnych osób. Fakt, sporo. Tylko działka pod inwestycję musi spełniać bardzo dużo warunków aby się nadawała pod budowę. Musi być na sprzedaż, musi mieć jasną sytuację prawną, nie mieć przeciwskazań formalnych i technicznych oraz spełniać odpowiednie parametry opłacalności. Gdy zbierzemy wszystkie te warunki w jedną całość, okazuje się wtedy, że w naszym mieście takich gruntów jest jak na lekarstwo.

Pozyskane działki to jedno, ale **procedury urzędnicze i formalności** związane z uzyskaniem warunków zabudowy i pozwoleniem na budowę trwają czasem kilka lub kilkanaście kwartałów. Od momentu znalezienia działki do chwili wbicia łopaty w Bydgoszczy w praktyce średnio zajmuje od 2 do 3 lat. Trwa to długo ponieważ bydgoski urząd miasta nie ułatwia życia deweloperom. Wydział Administracji Budowlanej Urzędu Miasta Bydgoszcz bije ogólnopolskie rekordy w kwestii opieszałości w wydawania decyzji i czepiania

się wszystkiego czego się da, aby tych decyzji unikać. Taki mamy w mieście klimat proinwestycyjny. Jako ciekawostkę przytoczę historię wydawania pozwolenia na budowę na terenie dawnego targowiska przy ul. Magdzińskiego, gdzie miasto samo sobie nie potrafiło wydać decyzji w obowiązującym terminie. Co dopiero deweloperom. Średni czas pozyskiwania pozwolenia na budowę w Bydgoszczy to około roku.

Drugim czynnikiem decydującym o cenach są **koszty materiałów budowlanych**. W ich skład wchodzą ceny cegieł, betonu, stali, szkła, izolacji i materiałów wykończeniowych.
Te jak wiemy rosną z roku na rok i niewiele wskazuje na to aby miało się coś w tej kwestii zmienić. Dlaczego materiały drożeją ? Rosnące koszty surowców, gazu, paliw i płac oraz utrzymujący się popyt sprawiają, że nie ma podstaw ekonomicznych do spadku cen.

Trzecim elementem są **koszty robocizny** i brak rąk do pracy na budowach. Dotychczas polska budowa Ukraińcami stała. Ale jak wiemy sporo się w tej kwestii zmieniło, wielu z nich wyjechało i nieprędko wrócą. Oznacza to że pracowników tych trzeba było zastąpić polską, droższą siłą roboczą oraz ponieść stawki tym, którzy zostali. Do tego czas realizacji wielu budów się znacznie wydłużył.

Kolejnym elementem wpływającym makroekonomiczne jest **uruchomienie środków z KPO**, które napędzą inwestycje infrastrukturalne w kraju. Oznacza to bezpośrednią konkurencję ze strony państwa i samorządów o materiały i pracowników. Innymi słowy wpompowanie kolejnych miliardów w krajowe budownictwo będzie utrzymywać wysokie ceny przez kolejne lata.

Ostatnim czynnikiem politycznym będzie fakt, że **Ukraina wcześniej czy później zacznie się odbudowywać**. Skala potrzeb budowlanych w tym kraju jest gigantyczna, wobec czego sama sobie nie poradzi. Będzie się posiłkować dostawcami i firmami zewnętrznymi - w tym z Polski. Wobec czego nie mamy co liczyć na szybki powrót pracowników z Ukrainy, bo u siebie będą mieli co robić, ale dodatkowo konkurencja na rynku materiałów może wzrosnąć.

Dlatego jeśli jesteś klientem szukającym mieszkania i czekasz na spadek cen ze względu na wyższe stopy procentowe, to możesz się nigdy nie doczekać. Proces budowania mieszkań to około 5 lat, chwilowe podniesienie stóp niewiele zmieni. Co się realnie może zmienić to wycofanie wielu inwestorów z rynku (co już się dzieje) i ograniczenie bądź wstrzymanie planów realizacji kolejnych inwestycji. Oznacza to tylko tyle, że będzie mniej mieszkań na rynku, przez co ich ceny się utrzymają bo konkurencyjność spadnie. Dodatkowo duża fala emigracyjna jaka przybyła do Polski, wyssała rynek najmu. Spowodowało znaczny wzrost cen wynajmu. Przełoży się to na dalsze zainteresowanie inwestowaniem w mieszkania klientów gotówkowych.

Dlatego jeśli stać cię na mieszkanie i **kupujesz dla siebie aby mieszkać, to czekanie na spadek cen nie ma sensu**, ponieważ ważniejszy dla ciebie jest komfort rodziny i cykl życia. Jeśli potrzebujesz większego mieszkania, ale ci się nie spieszy, to może się okazać, że za rok czy dwa nie będzie cię już stać. Dzieci urosną a problem się uwydatni. Za podobne środki nie kupisz już tego co planowałeś. Statystycznie widzimy, że co trzy lata za podobne środki można kupić o jeden pokój mniej. Taką sytuację przerabiam od wielu lat, odkąd mieszkania były za 2400 zł/mkw. Ceny nowych mieszkań nigdy nie spadły. Oczywiście zdarzają się wyjątki, rabaty, korekty cenowe ale są to indywidualnie negocjowane parametry z konkretnym deweloperem przy konkretnej ofercie.

Warto pamiętać że krajowe indeksy cen, to tylko statystyka a cena to nie jedyna wartość mieszkania. Szansa, że to jedno mieszkanie spełniające oczekiwania twojej rodziny pod kątem lokalizacji, bezpieczeństwa, wygody, widoku z okien czy układu funkcjonalnego stanieje, jest znikoma. Prędzej kupi je ktoś inny lub deweloper je urządzi pod klucz i wynajmie (bo mu się bardziej to opłaca niż obniżanie cen). Wtedy pozostaje szukać od nowa w kolejnych inwestycjach, które z biegiem czasu z powodów wymieniowych powyżej - będą niestety droższe.



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