

Chwilowy marazm na rynku nieruchomości mieszkaniowych, to dobry czas na negocjacje ceny mieszkania



Aktualnie na rynku nieruchomości można mówić o marazmie. Sytuacja przypomina mi czasy Covidu. Wtedy było to wynikiem ogólnej niepewności. Dziś wynika on m.in z najwyższych w historii polskiego rynku mieszkaniowego kosztów kredytów hipotecznych. Sytuacja ta jednak może się szybko zmienić.

Wysokie stopy procentowe zrobiły swoje. Mamy spowolnienie kredytowe i idące za tym spowolnienie gospodarcze, które widzimy na horyzoncie. Dodatkowo rosnący deficyt budżetowy spowodowany m.in wydatkami na wojsko, będą niedługo impulsem do obniżania stóp procentowych. Stopy procentowe zaś są głównym wyznacznikiem dostępności kredytów hipotecznych i zdolności kredytowej a co za tym idzie - popytu na [nowe mieszkania od deweloperów](#).

Aktualny zastój na rynku mieszkań przypomina czasy Covidu. W tamtym czasie przez rok nastąpiła kumulacja popytu na mieszkania. Wyniki sprzedażowe mieszkań u deweloperów, wspierane programem Bezpieczny Kredyt 2%, wystrzeliły w górę. Dziś obserwujemy podobną sytuację na rynku mieszkań. Klienci ograniczeni wysokimi kosztami kredytów hipotecznych, czekają z decyzjami o zakupie mieszkania na lepszy czas. Dodatkowo mamieni przez polityków programem Kredyt na Start 0% wstrzymują się z decyzjami. Efekt może być taki, że wkrótce nastąpi kumulacja popytu na mieszkania. Spodziewać się tego możemy jesienią 2024 lub wiosną 2025.

Czy zatem teraz jest dobry moment na zakup nieruchomości ?

Zazwyczaj jest tak, że kiedy klientów jest mniej, to łatwiej o negocjacje cenowe. Wybór mieszkań też jest spory, więc historia może pokazywać że to właśnie teraz jest dobry moment na kupowanie nowego mieszkania. Pamiętam jak w czasie Covidu, sporo specjalistów rynkowych zapowiadało krach na rynku nieruchomości i pęknięcie potencjalnej bańki mieszkaniowej.

Problemem jest to, że u **nas nie ma bańki mieszkaniowej**, ponieważ mieszkań jest za mało, a ich ceny są wynikiem kosztów produkcji a nie spekulacji. Koszty produkcji nie spadną ze względu na rosnące koszty pracy, koszty energii i deficyt ludzi do pracy na budowach.

Rynek nieruchomości w Polsce jest bardzo zbalansowany. Trudności jakie napotykają deweloperzy przy realizacji nowych osiedli nie pozwalają rozpędzić budownictwa, jak to miało miejsce np. w Hiszpanii. Problemy z gruntami, pracownikami i biurokracją są kubłem zimnej wody dla rozwoju branży mieszkaniowej

w naszym kraju. Dodatkowo trudności z uzyskaniem kredytów nie pompują póki co nadmiernego popytu. Czynniki te bardzo wyhamowują rynek i trudno mówić aby mogło być już gorzej. Jeśli nastąpią jakieś zmiany na lepsze, to rynek mieszkań się znów aktywuje i będzie to stymulacja do wzrostu cen nieruchomości. Najszybciej spodziewać się możemy obniżki stóp procentowych przez RPP, a to jak zwykle wpłynie na popyt mieszkaniowy, co oznacza że ceny nowych mieszkań znów pójdą w górę.



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