

Rok 2019 według ekspertów rynku nieruchomości

Jakie zmiany na rynku nieruchomości czekają nas w tym roku? Czy stopy procentowe utrzymają się na dotychczasowym poziomie? Doczekamy się obniżek cen nieruchomości czy raczej nadal będzie coraz drożej? Te i inne pytania zadają sobie osoby, które chcą kupić lub sprzedać mieszkanie. Zapytaliśmy ekspertów, jak według nich będzie wyglądał rok 2019.

Rynek kredytów hipotecznych wciąż stabilny

W ostatnich latach stopy procentowe są rekordowo niskie, dzięki czemu klienci mogą stosunkowo łatwo zaciągnąć kredyt hipoteczny i kupić mieszkanie. Trzeba się jednak liczyć z tym, że jeśli stopy procentowe wzrosną, nie tylko trudniej będzie otrzymać kredyt, ale i dotychczasowi kredytobiorcy będą musieli spłacać wyższe raty. Przy zobowiązaniach nieproporcjonalnie wysokich w stosunku do zarobków, takie dodatkowe obciążenie budżetu domowego może być szczególnie bolesne. Czy w bliskiej przyszłości możemy spodziewać się zmian na rynku kredytowym?



Paweł Kiedroń
ekspert kredytowy
z SDF Group
i Orlirski Investment

Paweł Kiedroń, ekspert kredytowy z SDF Group i Orlirski Investment przekonuje, że nie ma powodu do obaw: *Z informacji, jakie otrzymuję od dyrektorów banków, wynika, że poziom stóp procentowych nie powinien zmienić się w najbliższym czasie. Ta informacja jest pomyślna również z punktu widzenia banków – popyt na kredyty hipoteczne nie powinien się zmniejszyć. Jak zaznacza ekspert kredytowy, choć liczba transakcji gotówkowych rośnie, nadal jest ich niewiele w porównaniu z liczbą zakupów*

dokonywanych za pomocą kredytu hipotecznego. *Warto zauważyć, iż nawet rosnące ceny metra kwadratowego mieszkania, nie powodują spadku zainteresowania taką formą finansowania zakupu – zauważa Paweł Kiedroń. Zapytany o to, czy potencjalni klienci nie tracą zaufania do instytucji bankowych, zwłaszcza po obserwowanych ostatnio zmianach właścicieli banków, uspokaja: Obecne zmiany na rynku są naturalnym następstwem działań inwestorów czy właścicieli instytucji finansowych. Zakup, sprzedaż czy przejęcie jednego banku przez drugi występowały od zawsze. W ostatnich miesiącach byliśmy świadkami przejęcia klientów Deutsche Banku przez Santander Bank Polska. Dla klientów DB zmiana właściciela nie miała większego wpływu na obsługę dotychczasowych produktów. Chcielibyśmy z tego miejsca uspokoić osoby zastanawiające się nad zaciągnięciem kredytu w bankach – takie działania banków nie będą lub nie powinny mieć skutku dla klientów – przekonuje.*

Duży popyt na kredyty hipoteczne sprawia jednak, że w tym roku banki mogą zaostriżyć swoją politykę kredytową. Już daje się zaobserwować pewne symptomy takiej strategii. *Banki wprowadzają coraz bardziej złożone procedury weryfikacji zdolności kredytowej. Jest to wymuszone procedurami wewnętrznymi banków, jak również procedurami narzucanymi przez rząd. Jeden z banków na przykład wycofał ze swojej oferty kredyty dla osób uzyskujących dochód z umowy zlecenie – zauważa ekspert kredytowy.*

Mieszkania z rynku pierwotnego będą tańsze?

Niskie stopy procentowe bezpośrednio przekładają się na duży popyt na mieszkania. Z jednej strony osoby kupujące nieruchomości dla siebie, mają łatwy dostęp do finansowania. Z drugiej – niskie oprocentowanie lokat bankowych nie pozwala efektywnie pomnażać wolnego kapitału, więc część osób traktuje zakup mieszkania jako inwestycję. Dlatego Łukasz Szumny, dyrektor sprzedaży w krakowskim oddziale HSD Arrow, prognozuje: *Jeżeli stopy procentowe utrzymają się na obecnym poziomie, popyt powinien być równie wysoki w bieżącym roku. Dodaje również, że klienci zainteresowani zakupem nieruchomości z rynku pierwotnego mogą być spokojni, bo także liczba mieszkań oddanych do użytkowania nie powinna się znacząco zmienić. Mniej optymistycznie przedstawia się kwestia ceny. Choć niektórzy liczyli na to, że w nowym roku mieszkania będą tańsze, na razie nic na to nie wskazuje. Na chwilę obecną koszty wytworzenia są na bardzo wysokim poziomie, więc według mnie nie ma możliwości spadków cen, co najwyżej redukcji podaży nowych inwestycji – mówi Łukasz Szumny. Jakże mieszkania będą cieszyły się największym*



Łukasz Szumny
dyrektor sprzedaży
w krakowskim
oddziale HSD Arrow

zainteresowaniem? Według dyrektora sprzedaży HSD Arrow będą to *mieszkania o najlepszym rozkładzie, na stosunkowo niewielkiej powierzchni, mieszkania 1-, 2-, 3-pokojowe z aneksem kuchennym. Z doświadczenia eksperta wynika, że mimo wszystko na rynku pierwotnym więcej osób poszukuje nieruchomości dla siebie niż w celach inwestycyjnych. Choć Szumny często spotyka się z klientami kupującymi pod inwestycję, zauważa, że jest to niewielki procent wszystkich kupujących.*

Ceny mieszkań z „drugiej ręki”

W kwestii cen mieszkań na rynku wtórnym, zdania pośredników nieruchomości są podzielone – jedni spodziewają się korekty, inni twierdzą, że ceny nieruchomości nadal będą rosły w szybkim tempie, a jeszcze inni, że choć nastąpi wzrost, będzie on nieco wolniejszy. Do ostatniej grupy należy Dominika Dąbrowska, doradca ds. sprzedaży i marketingu nieruchomości w RE/MAX

Swoją tezę potwierdza tym, że Kraków jest atrakcyjnym rynkiem, zarówno z punktu widzenia mieszkańców, jak i inwestorów. Skoro rynek ma się dobrze i jest duże zainteresowanie mieszkaniami, ceny nadal mogą rosnąć, chyba że pojawią się niespodziewane czynniki zewnętrzne (np. ekonomiczne bądź polityczne), które wywołają nagłą korektę. Wszystko wskazuje na to, że na rynku wtórnym nadal popularne będą niewielkie, dobrze skomunikowane mieszkania, które mogą być również lokatą kapitału. Dużym zainteresowaniem będzie cieszyło się czerpanie zysku z wynajmu studentom, pracownikom korporacji albo turystom.

Trudniej będzie za to osobom poszukującym mieszkań w okazynym cenie, przeznaczonych do remontu i szybkiej sprzedaży. *Z okazjami coraz trudniej, bo w licytacjach, przetargach bierze udział coraz więcej osób. Mimo drastycznych podwyżek, ludzie nadal szukają czegoś, co będzie w logicznej wartości, natomiast takich mieszkań jest mało, a jak są, to sprzedają się szybko, więc okazji będzie jeszcze mniej niż było w zeszłym roku – prognozuje menadżer sprzedaży w RE/MAX*

Agenci nieruchomości muszą poprawić jakość usług

Choć w najbliższym czasie raczej nie nastąpią diametralne zmiany, pewną ewolucję będzie przechodził sam zawód agenta nieruchomości. Dominika Dąbrowska zauważa: *Klienci są bardziej świadomi, czego powinni oczekiwać od pośrednika, i myślę, że to oczekiwanie będzie się przekładało na wymuszony wzrost jakości*

usług. Nawet jeśli on nie będzie wynikał z naturalnej potrzeby pośrednika, to myślę, że zmusi go do tego rynek. Z rozmów z klientami wysuwa wniosek, że zwracają oni coraz częściej uwagę na wiedzę oraz przygotowanie pośrednika nieruchomości, a nawet niektórzy są skłonni zrezygnować z zakupu nieruchomości, która spełnia ich oczekiwania, jeśli uznają, że agent prowadzący sprzedaż jest niekompetentny.



Dominika Dąbrowska
doradca
ds. sprzedaży
i marketingu
nieruchomości
w RE/MAX

Nadchodzące zmiany będą dotyczyły także sposobu prezentacji nieruchomości. Kiedyś wystarczył sam opis mieszkania, ewentualnie z dołączonym czarno-białym zdjęciem. Dzisiaj na takie ogłoszenie nikt nie zwróciłby uwagi. *Mamy coraz większą śmiałość do kupowania rzeczy przez internet, w związku z tym oczekujemy dobrego przedstawienia produktu. I ten aspekt wizualny na pewno będzie miał znaczenie – mówi Dominika Dąbrowska. Dodaje, że jeśli chcemy, by nasza oferta wyróżniała się wśród innych ogłoszeń, musimy zadbać o wysoką jakość tekstu czy fotografii. Należy jednak zachować równowagę – zdjęcie musi pokazywać rzeczywisty stan mieszkania. Jeśli ono wymaga remontu, nie może wyglądać jak przeznaczony do zamieszkania od zaraz. Celem ma być przyciągnięcie klienta, który faktycznie jest zainteresowany zakupem. Jeżeli zobaczy piękne zdjęcie, a potem wizyta w mieszkaniu go rozczaruje, niczego nie zyskamy.*

Zapowiada się dobry rok

Jeśli prognozy ekspertów się sprawdzą i stopy procentowe pozostaną na dotychczasowym, niskim poziomie, osoby, które chcą kupić mieszkanie, łatwo otrzymają kredyt hipoteczny. Jednocześnie nadal zainteresowaniem będzie cieszył się zakup mieszkania w celach inwestycyjnych. Mimo dużego popytu, kupujący powinni znaleźć coś dla siebie dzięki temu, że zgodnie z planem w tym roku do użytkowania ma zostać oddana podobna liczba mieszkań jak w roku 2018. Z drugiej jednak strony kupujący muszą się liczyć z tym, że ceny raczej nie spadną, przeciwnie – mogą nadal rosnąć, chociaż mniej gwałtownie. Choć zainteresowanie zakupem, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, zapowiada się spore, klienci są coraz bardziej świadomi, a więc agenci nieruchomości muszą wciąż podnosić swoje kompetencje i dbać o jakość usług. Ci, którym się to uda, w tym roku nie powinni narzekać na brak pracy.

Anna Kaptarńska