|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Czy mieszkania zdrożeją? | Data:  14.09.2017 | Grupa Geo |

Czy mieszkania zdrożeją?

Rynek deweloperski bije rekordy. Wzrasta zapotrzebowanie na pracowników, drożeją materiały, a tym samym generalne wykonawstwo budowlane. Czy czeka nas rychła podwyżka cen mieszkań? Co może wpłynąć na decyzję deweloperów?

Polska „w stanie budowy” - większy popyt na nowe mieszkania

Zasadniczym czynnikiem oddziałującym na cenę mieszkania jest popyt, który od dłuższego czasu konsekwentnie się zwiększa. Według danych opublikowanych przez REAS, w pierwszej połowie 2017 roku na sześciu rynkach deweloperskich, w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi, do sprzedaży oddano 33,4 tys. mieszkań i rozpoczęto 441 kolejnych inwestycji. Także drugie półrocze przynosi spodziewane efekty. Jeśli nic się nie zmieni, eksperci prognozują, że w całym 2017 roku zacznie się budowa ponad 100 tys. lokali mieszkalnych.

Jak wynika ze wstępnego raportu sporządzonego przez Główny Urząd Statystyczny, w okresie od stycznia do maja bieżącego roku, w 15 województwach zanotowano wzrost liczby rozpoczętych budów mieszkań. Przodownikiem jest województwo warmińsko-mazurskie – 2304 mieszkania (o 956 więcej niż w roku ubiegłym). Ta dobra passa trwa już od dłuższego czasu. Według Monitora Rynku Nieruchomości sprzedaż mieszkań na terenie samego Krakowa od trzech lat wynosi około 8-9 tys. w ciągu roku. Jak podaje GUS, w 2016 roku miasto Kraka otrzymało 9649 pozwoleń na budowę. Był to najwyższy wynik od sześciu lat.

Co stoi za systematycznie zwiększającym się popytem na rynku mieszkaniowym? Przede wszystkim jest to niskie oprocentowanie kont oszczędnościowych, które w dłuższej perspektywie czasu przestają być rentowne. Oprócz tego pojawia się wątpliwość Polaków, co do innych sposobów inwestowania kapitału. Nie bez znaczenia pozostaje dobra sytuacja na rynku pracy, niska stopa bezrobocia oraz większe płace.

Do zainteresowania kupnem własnego mieszkania przyczynił się rządowy program „MdM”, a także proces bogacenia się polskiego społeczeństwa. Coraz częściej nawet młodzi ludzie pozwalają sobie na zakup większego lokum, a ich oczekiwania, co do standardu wykończenia stale rosną.

Czarny scenariusz wzrostu stóp procentowych

Podwyżka stóp procentowych mogłaby wpłynąć na decyzję osób, które deponują swój kapitał na rynku nieruchomości. Inwestowanie w apartamenty pod wynajem straciłoby w pewnym stopniu na atrakcyjności. Rezultatem wzrostu stóp procentowych byłoby także zwiększenie miesięcznych rat kredytów hipotecznych.

Open Finance wzięło pod lupę najczarniejszą wersję. Przy pojedynczej podwyżce o 0,25 punktów procentowych, miesięczna rata kredytu (300 tys. zł na 30 lat) wzrosłaby o 45 zł, natomiast przy podwyżce o 1 punkt procentowy zwiększyłaby się już o 190 zł. Jednak analitycy podkreślają, że tak pesymistyczny scenariusz mógłby ujrzeć światło dzienne jedynie przy wzroście inflacji, co najmniej do poziomu 4-5 procent. NBP ocenia realność zaistnienia takiej sytuacji, jako mało prawdopodobną.

Winne są grunty

Jednym z zasadniczych czynników, które mogą oddziaływać na cenę mieszkania, jest koszt zakupu działek. Od kilku lat wyceny gruntów idą w górę, a zapotrzebowanie na nowe lokum nieprzerwanie się zwiększa. Dodatkowo ustawa o obrocie gruntami rolnymi wprowadza istotne ograniczenia.

*- Nie przeraża to jednak wszystkich deweloperów. W dobrej sytuacji są ci, którzy nabyli większą ilość ziemi z myślą o przyszłych inwestycjach. Są oni w stanie zaoferować kupującym korzystniejsze rabaty oraz szeroki wybór lokali mieszkalnych* – mówi Piotr Kijanka, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu w Grupie Deweloperskiej Geo. - *Nasza firma posiada pokaźny bank gruntów. Działki kupowaliśmy, gdy ich wartość była dużo niższa. Pozwala nam to zaproponować klientom atrakcyjniejsze ceny. Jednak patrzymy w przyszłość i uważnie obserwujemy rynek nieruchomości, nie wykluczając nabywania kolejnych gruntów –* dodaje.

To nie bańka nieruchomościowa

Klienci stawiają deweloperom coraz wyższą poprzeczkę. Mieszkania wykańczane są w wysokich standardach przy użyciu bardzo dobrych jakościowo materiałów. Nowe mieszkania są tańsze w utrzymaniu, gdyż termoizolacja budynków jest dużo lepsza niż w starszym budownictwie.

W ostatnim czasie na rynek trafia coraz więcej ekskluzywnych nieruchomości, które zlokalizowane są w centrach miast lub w ich bliskim sąsiedztwie. Ceny mieszkań, znajdujących się w najbardziej pożądanych miejscach, znacznie przewyższają średnią rynkową.

Coraz częściej w naszym kraju pojawia się hasło „bańki nieruchomościowej”.

- *Bańka nieruchomościowa oznaczałaby przewartościowanie cen, nie biorąc pod uwagę czynników makroekonomicznych. Taka sytuacja nie ma u nas miejsca –* wyjaśnia Piotr Kijanka.

. . . . . . . . . . . . . . . . .

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87