|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Stabilność rynku gwarancją stabilności cen | Data:  25.04.2017 | Sento |

Stabilność rynku gwarancją stabilności cen

Rok 2016 okazał się rekordowy, jeżeli chodzi o ilość sprzedanych mieszkań z rynku pierwotnego, było ich blisko 62 tys., co okazało się 13-procentowym wzrostem względem 2015 roku. Podobnie wyglądała ilość wprowadzonych na rynek lokali - 65 tys., czyli kilkanaście tysięcy więcej, niż w roku ubiegłym (51,9 tys./2015). Pomimo obaw, wysoka sprzedaż utrzymująca się kolejny rok z rzędu, nie przyniosła ze sobą podwyżek cen. Czy stabilny rynek warunkują równie stabilne ceny?

Zgodnie z raportami dostarczanymi przez NBP na temat kolejnych kwartałów, rynek pierwotny jest niezachwiany. Jedynie w II kwartale 2015 roku odnotowano niewielkie wahania cen za metr kwadratowy nowego mieszkania. Branża przeżywa rozkwit, a pierwsze miesiące bieżącego roku przyniosły kolejne rekordy.

Według cyklicznych raportów GUS deweloperzy uzyskali 21,3 tys. pozwoleń na rozpoczęcie budów nowych inwestycji, to oznacza ponad 60-procentowy wzrost względem analogicznego okresu w roku ubiegłym. Samych budów rozpoczęto niemal 14 tys., a do użytku oddano 12,3 tys. mieszkań. Tak dobrego początku roku nie było jeszcze w branżowej historii.

Popyt nadal duży

Mimo wysokiego popytu, ceny za metr kwadratowy w największych miastach Polski pozostają na podobnym poziomie, a notowane są jedynie nieznaczne zmiany. Zgodnie z danymi NBP w 2015 roku w Krakowie średnia cena transakcyjna wyniosła 6 107 zł/mkw., rok później było to 6 337 zł/mkw. W Warszawie cena transakcyjna również niewiele się zmieniła (2015 - 7 481 zł/mkw, 2016 - 7 651 zł/mkw), w Łodzi (2015 - 4 660 zł/mkw, 2016 - 4 740 zł/mkw) i we Wrocławiu (2015 - 6 055 zł/mkw, 2016 - 6 146 zł/mkw) panowały podobne tendencje.

To dobre informacje, zarówno dla deweloperów, jak i ich klientów. Po latach od wybuchu kryzysu ekonomicznego sytuacja zdaje się powracać do normy. Analiza danych GUS pozwala twierdzić, że 2006 rok to początek boomu na rynku nieruchomości, gdzie średnia cena za metr kwadratowy w skali kraju wynosiła 2 550 zł, 4 lata później niemal podwoiła się, osiągając rekordowy wynik 4 360 zł/mkw. Obecnie ceny utrzymują się na stałym poziomie. Na stabilność wpłynęły nie tylko rządowe programy wsparcia, ale także niskie stopy procentowe - coraz więcej lokali jest kupowanych za gotówkę

- *Cieszymy się, że na rynek wraca normalność* - mówi Maciej Mączka, prezes grupy deweloperskiej Sento. - *Moim zdaniem nie można jednak mówić o tym, że w ostatnich latach mieliśmy do czynienia z hossą. Miernikiem pozytywnego rozwoju jest też stabilność cen. Jeśli hossa miałaby miejsce, ceny rosłyby o kilkanaście procent, a od paru lat są one stabilne* - dodaje.

Dobry kierunek

Mimo tak obiecujących danych, deweloperom wciąż daleko do wyników sprzed kryzysu. Zgodnie z raportem opublikowanym przez firmę doradczą REAS, w 2007 roku wydano niemal 250 tys. pozwoleń na budowę, a rozpoczęto ich prawie 200 tys.

- *W 2017 roku najprawdopodobniej nie przebijemy wyników sprzedaży mieszkań z 2007 roku, czyli roku poprzedzającego kryzys z 2008 r. W Polsce dopiero od lat 2011-12 obserwujemy powolne odbudowywanie się rynku nieruchomości. Ostatnie 2 lata to przykład tego, jak Polska powinna się rozwijać* - twierdzi Maciej Mączka. - *Nadal mamy duże braki strukturalne pod względem ilości osób przypadających na jedno mieszkanie, jesteśmy na końcu pod tym kątem w całej Unii Europejskiej, dlatego cieszy fakt, że powstają kolejne osiedla* - dodaje.

To bardzo dobra informacja dla deweloperów, w branży od kilku lat trwa faza wysokiej aktywności. Analitycy ds. rynku nieruchomości przewidują, że w najbliższym czasie ceny powinny pozostać stabilne. Pierwsze zmiany mogą pojawić się w perspektywie długoterminowej.

Oczywiście nie należy obawiać się zmian w branży deweloperskiej. Wiele przesłanek, które kazały deweloperom mieć się na baczności, okazały się tylko widmem strachu, tak jak podwyższony do 20 procent wkład własny, który miał marginalny wpływ na popyt na rynku.

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

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87