|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Najwyższa od dekady siła nabywcza Polaków w sektorze nieruchomości | Data:  28.02.2017 | Grupa Geo |

Najwyższa od dekady siła nabywcza Polaków w sektorze nieruchomości

Średnie wynagrodzenie daje coraz większe możliwości zakupowe przeciętnemu Kowalskiemu. Jak wynika z raportu Lion’s Bank, stać nas na znacznie więcej, niż jeszcze dekadę temu. W roku 2015 zanotowano 60-procentowy wzrost siły nabywczej względem lat sprzed wybuchu kryzysu ekonomicznego.

2006 rok to początek boomu na rynku nieruchomości, średnia cena metra kwadratowego w skali kraju wynosiła wówczas 2 550 zł, 4 lata później niemal podwoiła się osiągając rekordowy wynik 4 360 zł/m2. W tych latach ceny transakcyjne co prawda rosły, ale były one rekompensowane przez systematyczny wzrost płac. Paradoks polega na tym, że w miarę wzrostu gospodarczego siła nabywcza Polaków zmniejszała się, ponieważ drastycznie rosły koszty wyprodukowania jednego metra kwadratowego mieszkania.

Dobrego złe początki

Na początku 2006 roku przeciętne wynagrodzenie statystycznego Polaka (1704 zł netto), pozwalało mu na zapłatę niemal 70 procent ceny mkw. nowego lokalu (2 439 zł), w 2010 wartość ta spadła do 60 procent.

W tamtym okresie alarmowano, że siła nabywcza wciąż maleje, a koszty rosną. Na szczęście aktualna analiza danych pokazała, że w roku 2015 jest to ok. 73 procent ceny mkw. Przeciętna pensja roczna w skali kraju wynosi 2 927 zł, a koszt metra to ok. 3 970 zł.

- *Wynagrodzenia poszły w górę, a koszt zakupu nowego mieszkania od paru lat jest podobny* - komentuje Piotr Kijanka. - *Po ogromnych podwyżkach w latach 2006-2007, ceny transakcyjne na rynku pierwotnym ustabilizowały się na poziomie 5-7 tys. W konsekwencji tego, wzrost gospodarczy przekłada się na rosnącą siłę nabywczą kupujących mieszkania*  - dodaje.

Gdzie najlepiej, a gdzie najgorzej?

Ogólne dane, biorące pod uwagę średnią krajową, nie mają dużego przełożenia na poszczególne miasta, w których wartości są zróżnicowane.

Z szacunków przygotowanych przez Lion’s Bank wynika, że “najbogatsi” są mieszkańcy Katowic. Średnia cena za mkw wynosi tam 4936 zł, a przeciętne wynagrodzenie 3 807 zł; daje to możliwość kupienia 0,77 mkw, najwięcej w skali kraju. Takie jednak dane mogą być mylące, ponieważ średnią pensję zawyżają tam wynagrodzenia prezesów spółek górniczych. Na dalszych miejscach znalazły się Zielona Góra (0,71 mkw), Szczecin (0,65 mkw), Olsztyn (0,64 mkw), Warszawa i Wrocław (0,53 mkw). Co może zaskakiwać, Kraków uplasował się na ostatnim miejscu. Przeciętne zarobki wynoszą tam 3054 zł, a cena za metr kwadratowy to 6106 zł (0,50 mkw).

- *W Krakowie budujemy w rejonach bliskich centrum* - komentuje Piotr Kijanka. - *Lokalizacja jest istotnym czynnikiem, który warunkuje ostateczną cenę mieszkania. Mimo słabszych danych zauważyliśmy, że zainteresowanie lokalami nie spada. Osoby planujące zakup nowego M są w stanie zapłacić wyższą stawkę za wyższy standard* - dodaje.

Mieszkań przybywa

Zgodnie z danymi zebranymi przez GUS w 2005 roku oddano do użytkowania 33,5 tys. lokali przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, po pięciu latach było to już 38,6 tys., a w 2015 wzrosła podwójnie, niemal do 62,4 tys. Wydano wówczas także 97 tys. pozwoleń na budowę kolejnych inwestycji mieszkaniowych, a rozpoczęto aż 86,5 tys.

- *Konkurencja na rynku pierwotnym jest duża* - tłumaczy ekspert Grupy Geo. - *Buduje się coraz więcej mieszkań, a to nie grozi znacznymi podwyżkami cen za metr kwadratowy. Jeżeli tendencja wzrostu gospodarczego będzie nadal się utrzymywać, Polaków z roku na rok będzie stać na więcej* - dodaje.

Według danych zebranych i opublikowanych przez Economist Intelligence Unit w Polsce, w ciągu najbliższych lat staniemy się znacznie zamożniejsi. Zgodnie z raportem, Polska znalazła się w pierwszej dziesiątce krajów z perspektywą najwyższego wzrostu liczby gospodarstw domowych, które będą posiadały majątek na poziomie 400 tys. złotych. To bardzo optymistyczne prognozy świadczące o tym, że standard życia podwyższy się, a Polacy będą się bogacić.

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

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87