|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Sprzedaż rośnie, ceny pozostają stabilne | Data:  24.02.2017 | Grupa Geo |

Sprzedaż rośnie, ceny pozostają stabilne

Branża deweloperska przeżywa rozkwit, od lat notuje wzrost ilości wydawanych pozwoleń na budowę i zrealizowanych inwestycji. W ubiegłym roku do sprzedaży wprowadzono 65 tys. mieszkań, a sprzedano niemal 62 tys. Mimo że każdy rok przynosi nowe rekordy, cena metra kwadratowego mieszkania z rynku pierwotnego jest niemal niezmienna. W największych polskich miastach pozostaje na stałym poziomie 6 - 8 tys. zł/m2.

Kolejny kwartał przyniósł rekordowe wyniki, a 2016 okazał się najlepszym pod względem sprzedaży i liczby wprowadzonych nowych mieszkań na rynek. Według raportu sporządzonego przez firmę doradczą REAS, która przeanalizowała 6 największych rynków w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań i Łódź), w IV kwartale 2016 roku sprzedano bądź zarezerwowano łącznie 18 tysięcy lokali. Do sprzedaży wprowadzono zaś 19 tysięcy, a to prawie 5 tysięcy więcej niż w kwartale poprzednim (14,6 tys.) i prawie 8 tysięcy więcej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego (11,4 tys.).

Stabilny rynek zachęca do zakupów

Raporty NBP dotyczące I kwartału 2014, 2015 i 2016 roku za każdym razem wskazywały, że sytuacja na rynku pozostawała zrównoważona. Ożywienie w tym sektorze nie spowodowało, że ceny ofertowe i transakcyjne lokali na rynkach pierwotnych powędrowały znacząco w górę, lecz pozostawały niemal niezmienne.

W Krakowie średnia cena metra w I kw. 2014 roku wynosiła 6 472 zł, rok później w analogicznym okresie wzrosła do 6 565 zł, by w I kw. 2016 roku spaść do 6 547 zł. We Wrocławiu sytuacja była podobna - 6 016 zł/m2 (2014), 5 964 zł/m2 (2015) i 6 190 zł/m2 (2016). W Warszawie w I kw. 2014 roku średnia cena była najwyższa i wyniosła 8 005 zł/m2, następnie spadła do 7 839 zł/m2 (2015) i nieznacznie wzrosła w I kw. 2016 roku do 7 878 zł/m2.

- *Sprzedaż rośnie, natomiast ceny ofertowe utrzymują się na podobnym poziomie* - zauważa Piotr Kijanka, dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu w Grupie Deweloperskiej Geo. - *Oferta systematycznie jest powiększana, a zainteresowanie kupnem nowych mieszkań nie słabnie. Sektor nieruchomości pozostaje zrównoważony, notując jedynie niewielkie wahania* - dodaje ekspert.

Niskie stopy procentowe przyczyniły się do wzrostu sprzedaży lokali za gotówkę. To znacznie bardziej opłacalna inwestycja niż lokowanie kapitału w bankach. Do tego w ostatnich kilkunastu latach wykształciła się zamożna grupa osób, które dysponują dużymi oszczędnościami. REAS zauważa, że na innych europejskich rynkach sytuacja również była wyraźnie lepsza niż kilka lat temu, natomiast rekordowa sprzedaż mieszkań w Polsce jest społecznym i ekonomicznym fenomenem.

- *Polacy uznali, że zakup lokum to trafny wybór i bezpieczna inwestycja* - wyjaśnia dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu w Grupie Deweloperskiej Geo. - *Z drugiej strony, wielu z nich doszło do wniosku, że najwyższa pora na poprawę warunków zamieszkania. Tę decyzję pomogło im podjąć z pewnością dofinansowanie wkładu własnego z programu Mieszkanie dla Młodych* – dodaje.

Zmiany na horyzoncie

Wiele osób zastanawia się, jak długo potrwa jeszcze hossa na rynku mieszkaniowym. Dopłaty z MdM na rok 2017 wyczerpały się, a wkrótce znikną także te, przeznaczone na rok 2018, pozostanie jedynie ostatnia pula, która ruszy na początku przyszłego roku. Szacuje się, że zakończenie programu może wpłynąć na wyniki sprzedaży deweloperów już w II kwartale 2017 roku.

- *Nie obawiamy się nadchodzących zmian* - mówi Piotr Kijanka. - *MdM wpłynął na duży popyt, jednak jego zakończenie nie przyczyni się do załamania rynku, może jedynie wpłynąć na statystyki sprzedaży. Obecny rok najpewniej przebiegnie pod znakiem wysokiej podaży i zwiększającej się oferty, ale ceny wciąż pozostaną stabilne* - dodaje.

Rekordowa ilość transakcji to bardzo dobra wiadomość dla deweloperów, a stabilność cen jest niezwykle korzystna z punktu widzenia klientów. Pomimo wygaśnięcia programu MdM i zastąpienia go przez nowy rządowy projekt Mieszkanie +, nadchodzące miesiące najpewniej nie wpłyną znacząco na sytuację na rynku mieszkań. Zarówno deweloperzy, jak i nabywcy mogą spać spokojnie.

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

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87