|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Mieszkania minimalnie droższe | Data:  18.10.2017 | Grupa Geo |

Mieszkania minimalnie droższe

Główny Urząd Statystyczny w swoim cyklicznym raporcie poinformował, że ceny lokali mieszkalnych w II kwartale 2017 roku, w skali kraju wzrosły o 2 procent. Nie wszystkie jednak województwa zanotowały podwyżki. Czy to początek większych zmian na rynku nieruchomości?

Największe zwyżki widoczne są w województwach zachodnio-pomorskim (+6,6%) oraz pomorskim (+5,2%), jedynie w opolskim ceny spadły o 0,5% w porównaniu z I kwartałem 2017 roku. W pozostałych rejonach zmiany kształtują się na poziomie +1/+2%.

Dane te dotyczą ogólnego rynku lokali mieszkalnych, a więc także rynku wtórnego. Jeżeli jednak spojrzymy na dane GUS-u, na temat ceny 1 mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania, to zobaczymy, że w porównaniu z kwartałem poprzednim średnia cena dla Polski spadła o ponad 400 zł/mkw.

- *Jeśli prześledzimy dane z lat ubiegłych, możemy zobaczyć, że pomiędzy niewielkimi wzrostami występują także pewne korekty cen. Choć rynek mieszkań obecnie znajduje się w równowadze, to analitycy dostrzegają już pewną presję do podwyżek cen, której katalizatorem są rosnące ceny działek budowlanych oraz wykonawstwa* - mówi Piotr Kijanka, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu w Grupie Deweloperskiej Geo.

Podaż równa popytowi

Deweloperzy złapali wiatr w żagle i nie ustają w budowie nowych inwestycji i uzyskiwaniu pozwoleń na rozpoczęcie kolejnych. Rekordowe wyniki, które cieszą przedsiębiorców, są odpowiedzią na duże zapotrzebowanie na rynku, widoczne bowiem jest, że nowe mieszkania szybko się sprzedają.

- *Aktualnie obserwujemy wysoki popyt na mieszkania, który jednak nie przekłada się na znaczący wzrost cen, gdyż oferta deweloperów również rośnie* - wyjaśnia ekspert Grupy Deweloperskiej Geo. - *Wyższe płace, niskie stopy procentowe oraz stopa bezrobocia pozytywnie wpływają na możliwości zakupowe Polaków, dlatego wielu z nich decyduje się na zakup mieszkania właśnie teraz. Czas na kupno mieszkania jest wyjątkowo sprzyjający ponieważ oferta dostępnych lokali jest bardzo bogata, a ceny znalazły się w punkcie równowagi* - dodaje.

Stabilna sytuacja

Co w takim razie mogłoby wpłynąć na wytrącenie cen z punktu równowagi? Na osłabienie popytu na mieszkania z pewnością mogłaby wpłynąć seria podwyżek stóp procentowych. Rezultatem takiej decyzji RPP byłoby zwiększenie miesięcznych rat kredytów hipotecznych, a tym samym wykluczenie z rynku nabywców posiadających niewielką zdolność kredytową. Dodatkowo wzrosłoby oprocentowanie lokat bankowych, a przez to inwestowanie w mieszkania pod wynajem straciłoby w pewnym stopniu na atrakcyjności.

Kiedy możemy spodziewać się zmian? Analitycy przewidują, że zmiana wartości stóp procentowych może nastąpić dopiero w 2019 roku, na razie są one utrzymywane na stałym, rekordowo niskim poziomie.

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

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87