



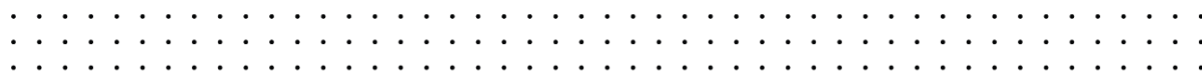
<p><b>Artykuł ekspercki:</b></p> <p>Skończył się najlepszy rok dla rynku mieszkaniowego</p>	<p><b>Data:</b></p> <p>8.01.2018</p>	<p><b>START</b></p> 	<p><b>Quelle Locum</b></p> 
---	--------------------------------------	--	--

## Skończył się najlepszy rok dla rynku mieszkaniowego

**Za nami rok rekordów na rynku mieszkaniowym. Deweloperzy sprzedali najwięcej mieszkań w historii. Nowe inwestycje powstawały w zawrotnym tempie, a podaż ledwo nadążała za ogromnym popytem. Zdrożały materiały budowlane, wzrosły ceny gruntów, a na rynek wprowadzano coraz więcej luksusowych lokali. Jaki był rok 2017?**

### **Przejdzie do historii**

Jak podaje GUS, w ciągu 12 miesięcy deweloperzy osiągnęli rekordowe wyniki zarówno pod względem oddanych do użytku mieszkań, jak i uzyskanych pozwoleń na budowę. Pierwszy raz w historii przekroczyli poziom 130 tys., uzyskując 130,5 tys. pozwoleń. Od listopada 2016 roku do października 2017 wprowadzono na rynek aż 86,8 tys. lokali, a więc o 13,9% więcej niż w analogicznym okresie w poprzednim roku.



Według ekspertów z firmy badawczej REAS, na rekordowym poziomie jest także liczba sprzedanych mieszkań. Najwięcej transakcji zrealizowano od IV kwartału 2016 roku do III kwartału 2017. W sześciu aglomeracjach sprzedano wtedy prawie 72 tys. lokali, czyli o około 17 tys. więcej niż w tych samych miesiącach w roku poprzednim. Spośród wszystkich analizowanych miast największy wzrost sprzedaży zanotowano w Trójmieście, gdzie po raz pierwszy w historii liczba transakcji wynosiła 2,7 tys. Czynnikiem wspierającym sprzedaż był również program Mieszkanie dla Młodych, który cieszył się ogromnym zainteresowaniem.

Dobra koniunktura panowała także na rynku kredytów hipotecznych. Z raportu zamieszczonego przez AMRON-SARFiN, opublikowanego przez Związek Banków Polskich, wynika, że ubiegły rok można zaliczyć do bezkonkurencyjnego pod względem liczby oraz wartości udzielanych kredytów mieszkaniowych. Analitycy podają, że od lipca do września przyznano ich ponad 45,8 tys. Porównując dane z tym samym okresem w 2016 roku, nastąpił wzrost o około 7%. W III kwartale 2017 roku przeciętna wartość nowo udzielonego kredytu hipotecznego zwiększyła się o 1,88%, a więc o 4410 zł w stosunku do poprzedniego kwartału.

*- Dobrą koniunkturę wspierał stabilny wzrost gospodarczy, niski poziom bezrobocia, a także rosnące płace - twierdzi Witold Padlewski ze spółki Quelle Locum. - Kluczowe znaczenie miały także utrzymujące się od dłuższego czasu niskie stopy procentowe, które zachęcały do lokowania kapitału w nieruchomościach - dodaje.*

### **Ceny mieszkań poszły w górę?**

Z danych GUS wynika, że cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w III kwartale 2017 roku w porównaniu do analogicznego okresu w



2016 zwiększyła się o 121 zł za m<sup>2</sup>. Jednym z zasadniczych czynników, które oddziałują na cenę mieszkania, jest koszt zakupu ziemi, a ta jak pokazują analizy sukcesywnie rosła. Zapotrzebowanie na nowe lokum z kolei cały czas się zwiększało.

Według raportu zamieszczonego przez portal Bankier.pl, od października 2017 roku do listopada tego samego roku ceny działek budowlanych wzrosły prawie we wszystkich analizowanych miastach. Przykładowo w Krakowie o około 0,7%, w Warszawie o 0,2%, a w Gdańsku o 7,8%.

Podobnie sytuacja wygląda z zakupem materiałów budowlanych, które jak pokazują statystyki GUS, również zdrożały. W październiku 2017 roku ceny produkcji budowlano-montażowej zwiększyły się o 1% w porównaniu z analogicznym miesiącem w roku 2016.

*- Materiały budowlane oraz grunty zdrożały, ale nie był to znaczny wzrost, który wpłynął na ostateczną cenę transakcyjną - twierdzi Marek Szmolke, prezes Grupy Deweloperskiej START. - W ubiegłym roku deweloperzy wybudowali rekordowe ilości mieszkań, dostosowując podaż do popytu. Dzięki temu sytuacja na rynku nieruchomości była stabilna, a wzrost cen tak naprawdę nieznaczny - dodaje.*

## **Więcej luksusu**

Zwiększyła się liczba wprowadzanych na rynek mieszkań o podwyższonym standardzie. Według REAS w pierwszych III kwartałach 2017 roku sprzedano więcej apartamentów premium niż przez cały poprzedni rok. Wpływ miały na to preferencje klientów, którzy byli w stanie zapłacić więcej za luksusowe lokum, sprzedawane często jeszcze na etapie budowy.



*- Bardzo dużym zainteresowaniem cieszyły się lokale o podwyższonym standardzie w kameralnych budynkach, dobrze skomunikowane z resztą miasta, a także położone blisko terenów zielonych - zauważa Witold Padlewski. - Z pewnością w kolejnych latach trend ten będzie się nasilał, ponieważ Polacy coraz bardziej zwracają uwagę na to gdzie mieszkają i jakich udogodnień potrzebują - dodaje.*

Miniony rok był dla deweloperów niezwykle udany, a sytuacja na rynku nieruchomości stosunkowo stabilna. Sprzedali rekordową ilość mieszkań, a także rozpoczęli najwięcej budów w historii. Ogromne zapotrzebowanie na lokale mieszkalne doprowadziło do niewielkiego wzrostu cen gruntów budowlanych, co znalazło odzwierciedlenie w cenach mieszkań. Utrzymujące się na niskim poziomie stopy procentowe zachęcały do inwestowania pieniędzy w nieruchomości, które uważane były za w miarę bezpieczną formę deponowania kapitału. Wiele zakupów inwestycyjnych finansowanych było przy pomocy banków, na co wskazują rekordowe liczby udzielanych kredytów mieszkaniowych. Zmianie zaczęła ulegać oferta deweloperska. Coraz częściej klienci poszukiwali nieruchomości o podwyższonym standardzie, funkcjonalnie zaprojektowanych, położonych w atrakcyjnych lokalizacjach.

-----

**Więcej informacji:**

Katarzyna Krupicka

e-mail: [katarzyna.krupicka@primetimepr.pl](mailto:katarzyna.krupicka@primetimepr.pl)

tel. 12 313 00 87

