|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Polacy cały czas kupują mieszkania | Data:  21.02.2017 | P.B Start  C:\Users\prime\Downloads\logo-start.png |

Polacy cały czas kupują mieszkania

Jeszcze nigdy nieruchomości nie cieszyły się tak dużym zainteresowaniem nabywców. Deweloperzy ledwo nadążają z uzyskiwaniem pozwoleń i budową kolejnych inwestycji, a mieszkania sprzedają się na długo przed wzniesieniem budynku. Czy coś jest w stanie zatrzymać ogromną falę popytu?

Najlepszy czas dla deweloperów

Boom mieszkaniowy trwa w najlepsze. Branża deweloperska robi co może, aby sprostać oczekiwaniom klientów. Z raportu GUS wynika, że rynek nowych mieszkań po raz czwarty z rzędu osiągnął rekordowy poziom pod względem liczby sprzedanych lokali. W okresie od stycznia do grudnia 2017 roku oddano do użytku ponad 178 tys. mieszkań, a więc o około 9% więcej niż w tym samym czasie w roku poprzednim. Liderami są deweloperzy, którzy wprowadzili na rynek prawie 90 tys. lokali, co stanowi prawie połowę ogólnej liczby wszystkich mieszkań oddanych do użytku.

Tendencja wzrostowa dotyczy również lokali, których budowę już rozpoczęto. Jak podaje GUS, jest to około 206 tys. mieszkań, czyli o 18,4% więcej niż w 2016 roku. Podobnie sytuacja wygląda z nowymi pozwoleniami. W 2017 roku uzyskano ich ponad 250 tys., a więc o 18,3% więcej niż w analogicznym okresie w roku poprzednim. W tym przypadku prym wiedli również deweloperzy, którzy rozpoczęli budowę ponad 105 tys. lokali i uzyskali przeszło 128 tys. pozwoleń na budowę.

Dobra koniunktura utrzymuje się we wszystkich województwach. W okresie od stycznia do grudnia 2017 roku największy wzrost liczby mieszkań oddanych do użytku odnotowano w województwie kujawsko-pomorskim - więcej o około 23% niż w roku 2016, w województwie pomorskim - wzrost o 20%, w lubuskim - o 16,3% i w małopolskim - o 15,1%[[1]](#footnote-1).

*- Wszelkie statystyki wskazują na to, że ostatnie miesiące były w mieszkaniówce bardzo dobrym okresem i sytuacja ta nadal się utrzymuje. Niskie stopy procentowe zachęcają klientów do kupowania lokali na użytek własny, jak i w celach inwestycyjnych* - zwraca uwagę Marek Szmolke, prezes Grupy Deweloperskiej START.

Braknie działek?

Rosnący popyt sprawia, że nowe budynki powstają jeden po drugim, zajmując kolejne działki budowlane w atrakcyjnych częściach miasta, a ich ceny cały czas utrzymują się na stosunkowo wysokim poziomie.

Według raportu zamieszczonego przez portal Bankier.pl, najdroższa ziemia znajduje się w stolicy. W grudniu 2017 roku za m² trzeba tam było średnio zapłacić 654,1 zł. Drugie miejsce zajmuje Poznań z ceną 416 zł za m². W Gdańsku działkę kupimy za 393,3 zł za m², a w Krakowie za 370,4 zł za m². Najtaniej jest w Gorzowie Wielkopolskim. Tam za m² zapłacimy zaledwie 52,9 zł, ale to i tak o 16,6 zł więcej niż w październiku tego samego roku[[2]](#footnote-2).

*- Utrzymujący się od długiego czasu popyt na mieszkania, sprawia, że coraz trudniej jest o dobrą lokalizację działki budowlanej, a ich ceny są rzeczywiście wysokie. Taki stan rzeczy może przełożyć się na ograniczenie oferty deweloperów i wzrost cen mieszkań* - komentuje Marek Szmolke.

Utrudnienie dla deweloperów

Również proponowane przez UOKiK zmiany w ustawie deweloperskiej mogą wpłynąć na ostudzenie rynku mieszkaniowego. Wątpliwości budzi zwłaszcza likwidacja otwartych rachunków powierniczych bez zabezpieczenia, z których korzysta większa część firm.

Zgodnie z nowelizacją ustawy klienci będą wpłacać pieniądze na zamknięte mieszkaniowe rachunki powiernicze bądź otwarte, które posiadają gwarancję bankową lub ubezpieczeniową. W przypadku rachunków zamkniętych deweloper otrzyma pieniądze dopiero po wybudowaniu całej inwestycji, a nie jak jest obecnie po skończonym etapie budowy.

*- Zaprzestanie działania otwartych rachunków powierniczych utrudni rozpoczęcie działalności nowym deweloperom. Będą oni musieli zaciągać kredyty lub finansować całość inwestycji z własnych funduszy. Na takie działanie stać będzie jedynie największych graczy. Doprowadzi to do wzrostu cen mieszkań, a w konsekwencji do osłabienia popytu* - twierdzi prezes Grupy Deweloperskiej START.

Od dłuższego czasu popyt na mieszkania utrzymuje się na rekordowo wysokim poziomie. Ma na to wpływ dobra sytuacja gospodarcza, niski poziom stóp procentowych oraz wzrost wynagrodzeń. Jednak zmniejszająca się liczba atrakcyjnie położonych działek pod budowę nowych inwestycji, rosnące ceny gruntów, a także zmiany w ustawie deweloperskiej mogą w perspektywie najbliższych lat doprowadzić do wzrostu cen mieszkań a tym samym ograniczyć możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Polaków.

---------------------------

**Więcej informacji**:   
Katarzyna Krupicka  
e-mail: [katarzyna.krupicka@primetimepr.pl](mailto:katarzyna.krupicka@primetimepr.pl)  
tel. 12 313 00 87

1. GUS, *Budownictwo mieszkaniowe w okresie I-XII 2017r.* [↑](#footnote-ref-1)
2. Ceny ofertowe działek budowlanych - styczeń 2018 [Raport Bankier.pl] [↑](#footnote-ref-2)