|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Co stoi za wzrostem cen mieszkań? | Data:  21.08.2018 | Quelle Locum |

Co stoi za wzrostem cen mieszkań?

Na rynku nieruchomości wciąż trwa hossa, a mieszkania drożeją. W stolicy zanotowano ponad 10-procentowy wzrost cen metra kwadratowego w porównaniu do ubiegłego roku. Jeszcze więcej trzeba zapłacić za lokal w Trójmieście, gdzie mieszkania poszły w górę o 14%. Skąd takie podwyżki?

Popyt nie odpuszcza

Deweloperzy biją kolejne rekordy sprzedaży, a zainteresowanych zakupem mieszkania wciąż przybywa. Polacy chcą i w końcu mogą mieszkać lepiej. Wielu z nich zamienia stare i często zbyt małe mieszkanie na większe w nowej inwestycji. Rekordowo niskie stopy procentowe przekładają się na tanie kredyty hipoteczne, a rosnące wynagrodzenia na wyższą zdolność kredytową.

*- Dodatkowo rośnie liczba mieszkań kupowanych w celach inwestycyjnych, jako atrakcyjna alternatywa dla nisko oprocentowanych lokat bankowych. Przy porównywalnym poziomie ryzyka średnia rentowność z najmu mieszkań sięga ok. 5% w skali roku* - zwraca uwagę Grzegorz Woźniak ze spółki Quelle Locum, realizującej inwestycję Park Leśny Bronowice. - *W dużych ośrodkach miejskich (Warszawa, Kraków) rośnie również liczba transakcji zawieranych przez cudzoziemców, w szczególności obywateli Ukrainy* – dodaje.

Droższe materiały budowlane

Jak wynika z danych PSB handel, materiały budowlane kosztują dziś znacznie więcej niż jeszcze rok temu. Wyraźnie widać wzrosty cen drewna i płyt OSB (36%), izolacji termicznych (12%.) czy ścian i kominów (11%). Producenci materiałów wykorzystują w ten sposób koniunkturę na rynku.

- *Poza deweloperami duży popyt na materiały budowlane generują również rekordowe wydatki inwestorów indywidualnych na budowę domów oraz uruchamiane właśnie inwestycje samorządowe finansowane ze środków UE* – mówi Grzegorz Woźniak.

Problemy ze znalezieniem robotników

Jak twierdzą analitycy, na rynku brakuje około 150 tys. pracowników budowlanych i ten deficyt nie sposób uzupełnić imigrantami ze wschodu.

- *Pomimo rosnących wynagrodzeń, firmy budowlane mają duży problem z obsadzeniem wakatów, a brak rąk do pracy może okazać się największym hamulcem rozwoju branży budowlanej* – twierdzi Grzegorz Woźniak ze spółki Quelle Locum.

Mniej działek pod budowę

Wiele miast wciąż nie ma planów zagospodarowania, a proces uzyskiwania niezbędnych pozwoleń i uzgodnień w praktyce może trwać nawet kilka lat. Boom inwestycyjny sprawił, że działek budowlanych w atrakcyjnych częściach miast jest coraz mniej, a ich ceny są obecnie bardzo wysokie. Kurcząca się oferta sprzedaży firm deweloperskich zachęca je do agresywnej walki o grunty, windując jeszcze ich ceny.

**Więcej informacji:**

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87