


Artykuł ekspercki: Deweloperzy nadal budują na potęgę	Data: 26.09.2019	Quelle Locum  Quelle Locum
---	--------------------------------	---

Deweloperzy nadal budują na potęgę

W Polsce od 2013 roku ceny mieszkań znacząco wzrosły. Mimo wysokich kosztów na rynku nieruchomości, chętnych na nowe inwestycje nie brakuje, a deweloperzy nie zwalniają tempa w oddawaniu lokali do użytku.

Rekordowa liczba mieszkań

Według danych GUS, w pierwszych czterech miesiącach 2019 roku deweloperzy przekazali do użytku 39,3 tys. mieszkań, czyli o 15,7% więcej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Przedsiębiorcy uzyskali 48 tys. pozwoleń na budowę, więcej od inwestorów prywatnych o ponad 17 tys. Mimo to liczba wydanych zezwoleń jest o 14,4% mniejsza niż w ubiegłym roku. Powołując się na analizę portalu Bankier.pl z sierpnia tego roku, może to wynikać ze zbliżających się jesiennych wyborów parlamentarnych, przed którymi panująca gorączka obniża liczbę wydawanych pozwoleń. Na mniejszą ilość podpisanych zgód wpływa przede wszystkim niedobór działek budowlanych w atrakcyjnych lokalizacjach, które zawyżają ceny gruntów zarówno tych w pobliżu, jak i oddalonych od centrum miasta. Z kolei droższe działki



budowlane podnoszą koszty, jakie należy ponieść za metr kwadratowy nowego mieszkania.

Można odnieść wrażenie, że w wyniku przedstawionych obostrzeń popyt na lokale będzie maleć. Sytuacja jest zgoła inna - wciąż nietrudno jest znaleźć nabywców na nowe nieruchomości. Popyt utrzymuje się na wysokim poziomie ze względu na występujący deficyt mieszkań, określany na 2-2,5 mln jednostek (dane RynekPierwotny.pl, kwiecień 2019 r.). Na wzmożony popyt wpływa również lepsza sytuacja gospodarcza Polaków, dzięki której mieszkańcy mniej obawiają się utraty pracy, w związku z tym chętniej inwestują we własne lokale. Zwiększony popyt wynika także z rosnącej liczby pracowników i studentów z zagranicy, osiedlających się w Polsce.

Ceny mieszkań wciąż rosną

Pomimo prognozowanych spadków, koszty jakie należy ponieść za metr kwadratowy mieszkania z rynku pierwotnego, wciąż utrzymują się na wysokim poziomie. Według danych opublikowanych przez NBP w II kwartale 2019 r. najdrożej było w Warszawie - średnio 8 932 zł/mkw., o 161 zł więcej niż w I kwartale. Wzrost o 26 zł odnotowano także w Gdańsku, gdzie metr kwadratowy osiągnął kwotę ok. 8 288 zł. Tendencja wzrostowa zauważalna jest również w Krakowie - na początku roku cena metra kwadratowego to 7 370 zł/mkw., w drugim kwartale trzeba zapłacić już o 405 zł więcej.

- Po gwałtownych wzrostach cen w zeszłym roku, na rynku nieruchomości musi nastąpić okres stabilizacji, polegający przede wszystkim na wolniejszym tempie podwyżek. Może okazać się, iż zmiany w polityce kredytowej oraz prognozowane spowolnienie gospodarcze, wpłyną na korektę kosztów, jakie należy ponieść za metr



kwadratowy lokalu z rynku pierwotnego. Z drugiej strony, wyższe ceny mieszkań to konsekwencja sytuacji w branży budowlanej, koszty materiałów i robocizny są coraz wyższe, a deficyt nowych działek budowlanych znacząco wpływa na ich cenę - komentuje Grzegorz Woźniak, prezes spółki Quelle Locum.

Polska mieszkaniówka w rozkwicie

Według raportu Deloitte z lipca tego roku, od dwóch lat najniższa liczba ukończonych mieszkań obserwowana jest na Łotwie. Przez cały 2018 rok w tym kraju oddano do użytku 3 000 lokali, odnotowując tym samym wzrost o 100% w porównaniu do sytuacji sprzed dwóch lat. Czołowe miejsce w raporcie zajmuje Francja, gdzie oddano 459 000 gotowych mieszkań, kolejne to Niemcy z liczbą od 284 000 do 300 000 nowych lokali. Podium zamyka Polska - w zeszłym roku ukończonych mieszkań było 184 800. Dzięki temu kraj nad Wisłą został liderem wśród państw Europy Wschodniej. W raporcie ranking zainicjowanych inwestycji prezentuje się w jednakowej kolejności: Francja (419 000), Niemcy (347 300) oraz Polska (221 900).

- Polska pozytywnie wyróżnia się spośród państw członkowskich Unii Europejskiej, pomimo wzrostów cen mieszkań, dla obcokrajowców są one wciąż atrakcyjne. Ponadto za inwestycją w nieruchomości w naszym kraju przemawia fakt wciąż rozrastającego się rynku pracy. Nowe inwestycje są szansą dla obywateli, jak i osób przyjezdnych na usamodzielnienie się i korzystną lokatę kapitału - komentuje Grzegorz Woźniak.





Prime Time PR
Halszki 28, 30-611 Kraków
12 313 00 87

Więcej informacji:

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87

