


<p>Artykuł ekspercki:</p> <p>Wakacyjne wzrosty cen mieszkań</p>	<p>Data:</p> <p>03.09.2019</p>	<p>Quelle Locum</p> 
--	---------------------------------------	--

Wakacyjne wzrosty cen mieszkań

Choć można odnieść wrażenie, że największe wzrosty już minęły, to jednak ceny mieszkań nie przestają rosnąć. Prognozowane przegrzanie rynku nie znajduje odzwierciedlenia w obecnym stanie rynku deweloperskiego, a tanie kredyty i rosnące zarobki Polaków sugerują, że ceny mieszkań pójdą jeszcze bardziej w górę.

Warszawa znów najdroższa

Od 2013 roku na polskim rynku nieruchomości odnotowywane są dynamiczne wzrosty cen mieszkań z rynku pierwotnego. Obecny rok nie jest wyjątkiem, a koszty, jakie należy ponieść za metr kwadratowy w głównych aglomeracjach kraju, rosną wolniej niż dotychczas, lecz nadal rosną. Analizując ceny ofertowe udostępnione przez portal Bankier.pl, podwyżka cen w letnim okresie odnotowana została między innymi w Krakowie, gdzie w lipcu tego roku za metr



kwadratowy trzeba było zapłacić średnio o 36 zł więcej niż w czerwcu, czyli 8 127 zł. W zeszłym roku należność za mieszkanie wynosiła 7 269 zł/mkw., a więc o 858 zł mniej.

Wakacyjny wzrost cen średnio o 57 zł odnotowano też w Lublinie, gdzie koszt metra kwadratowego w lipcu wyniósł 5 906 zł. Nieznaczna tendencja wzrostowa zauważalna była w Szczecinie, w którym trzeba było zapłacić o 13 zł więcej niż w czerwcu. Mimo niewielkiego wzrostu, średni koszt mieszkania wyniósł tam 6 354 zł/mkw. Podobnie sytuacja wygląda w Łodzi, gdzie cena metra kwadratowego wzrosła o 67 zł, osiągając średnią kwotę w wysokości 6 107 zł.

Obniżka cen zauważalna jest natomiast w Warszawie, a także w Gdańsku. W stolicy kraju trzeba liczyć się z wydatkiem na poziomie 8 414 zł/mkw., o 123 zł mniej niż w czerwcu tego roku, a w Gdańsku metr kwadratowy wynosi średnio 8 283 zł, o 421 zł mniej. Mimo spadku cen, nieruchomości w Warszawie i Gdańsku są najdroższe w kraju - w porównaniu do lipca 2018 roku, w stolicy trzeba zapłacić o 308 zł/mkw. więcej, a w nadmorskiej aglomeracji więcej średnio o 1 223 zł/mkw.

Popyt bez zmian

Pomimo wzrostu cen Polacy wciąż inwestują w mieszkania. Zainteresowanie nieruchomościami wynika między innymi z braku wystarczającego nasycenia rynku. Według danych portalu RynekPierwotny.pl deficyt mieszkaniowy określany jest na 2 - 2,5 mln jednostek. Do zakupu nieruchomości przekonuje również obecna sytuacja gospodarcza kraju - jest niskie bezrobocie, a wynagrodzenia rosną. Potwierdzają to dane GUS, według których stopa



bezrobocia w czerwcu tego roku wyniosła 5,3%, to najniższy wynik od 1990 roku, zaś średnie wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw to 5139,70 zł w II kwartale tego roku.

- Pomimo że ceny mieszkań nie rosną tak gwałtownie, jak w zeszłym roku, nadal utrzymuje się tendencja wzrostowa. Na rynku mieszkaniowym wciąż obserwowany jest wzmożony popyt, którego konsekwencją są drożące grunty oraz materiały budowlane, a także deficyt pracowników. Te czynniki z kolei oddziałują na rosnące ceny lokali. Co więcej, lepsza sytuacja finansowa Polaków to większe możliwości nabywcze, a dzięki wyższym zarobkom i tanim kredytom, popyt na mieszkania utrzymuje się na podobnym poziomie, pomimo wzrostu cen - komentuje Grzegorz Woźniak, prezes spółki Quelle Locum, realizującej inwestycję Park Leśny Bronowice.

Przybywa chętnych na kredyt

Polacy nie rezygnują z zaciągania pożyczek na mieszkania, pomimo podniesienia marży kredytowej oraz pozaodsetkowych kosztów zobowiązania. Według BIK, w porównaniu do zeszłego roku liczba chętnych wzrosła z 36,13 tys. do 41,4 tys. klientów w lipcu tego roku. Oznacza to, że zapytania o kredyty hipoteczne przesłało ponad 14% więcej osób niż przed rokiem, a także ok. 15% więcej niż w czerwcu tego roku, kiedy BIK określił liczbę klientów na 35,24 tys. W dodatku średnia kwota, o którą wnioskowali zainteresowani, wynosiła 277,75 tys. zł., czyli była o 9,4% wyższa niż w 2018 roku. Przy rosnących zarobkach Polaków popyt na kredyty nie maleje, gdyż większość obywateli ma wystarczającą zdolność kredytową i może ubiegać się o pożyczkę. NBP w raporcie o sytuacji na rynku



kredytowym w III kwartale 2019 roku, prognozuje zaostrzenie polityki kredytowej, która niemniej jednak nie wpłynie na zmniejszenie popytu.

- Dopóki oprocentowanie kredytu hipotecznego pozostanie niskie, a wynagrodzenia będą utrzymywać się na stabilnym, wysokim poziomie, zainteresowanie kredytami hipotecznymi nie osłabnie - mówi prezes spółki Quelle Locum. - Inwestycja w mieszkanie jest zdecydowanie bardziej opłacalna niż wpłata funduszy na lokatę bankową, która przynosi znacznie mniejszy zysk niż wynajem lokalu - podsumowuje.

Więcej informacji:

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87

