|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  To był intrygujący rok na rynku nieruchomości | Data:  13.12.2019 | Quelle Locum |

To był intrygujący rok na rynku nieruchomości

W Polsce od 2013 r. można zauważyć znaczący wzrost cen na rynku nieruchomości. Mimo wysokich kosztów, chętnych na zakup inwestycji wciąż przybywa, a deweloperzy nie zwalniają tempa w oddawaniu nowych lokali do użytku. Rok 2019 to kolejny rekordowy okres na rynku nieruchomości.

Pod znakiem budów

Według danych GUS, w okresie styczeń - październik 2019 r., deweloperzy osiągnęli rekordowe wyniki zarówno pod względem mieszkań oddanych do użytku, jak i otrzymanych pozwoleń na budowę. Łącznie do eksploatacji przekazano 164,6 tys. lokali, w liczbie tej 102,7 tys. pochodziło od deweloperów, o 14,8% więcej niż w ubiegłym roku, zaś 142 tys. to liczba pozwoleń na budowę, którą otrzymali przedsiębiorcy, o 6,1% więcej niż w roku 2018. W minionych dziesięciu miesiącach rozpoczęto budowę 202,5 tys. mieszkań, z czego ponad połowa, bo aż 117,4 tys. to inwestycje pochodzące od deweloperów.

Dane te znajdują odzwierciedlenie w wysokim poziomie sprzedaży, który według raportu JLL szczególnie w III kwartale poszedł w górę. W sześciu największych aglomeracjach w okresie lipiec - wrzesień, deweloperzy sprzedali 16,1 tys. nowych lokali, to o 6% więcej niż w II kwartale 2019 r. Co ciekawe, najwięcej transakcji zostało odnotowanych w Poznaniu, gdzie przedsiębiorcy dokonali sprzedaży ponad 1700 lokali, to o 23,9% więcej niż we wcześniejszym okresie bieżącego roku (JLL, *Rynek mieszkaniowy w Polsce - III kw. 2019 r.*).

Analizując kwartalne raporty NBP na temat rynku kredytów mieszkaniowych, jednoznacznym wnioskiem z nich płynącym jest całoroczny wzrost popytu na kredyty hipoteczne, pomimo zaostrzenia polityki ich udzielania *(Sytuacja na rynku kredytowym, I - IV kw. 2019 r.*)*.* W III kwartale bieżącego roku popyt wzrósł o 38%, w porównaniu do 40% w analogicznym okresie ubiegłego roku.Wielu chętnych na kredyt to zjawisko świadczące o bogaceniu się polskiego społeczeństwa, gdyż minimalna wartość wkładu własnego od 2017 r. wynosi 20%, co oznacza, że nabywcy muszą dysponować większą gotówką lub mieć odpowiednią zdolność kredytową.

- Rok 2019 odznacza się wyjątkowo korzystną sytuacją gospodarczą. Niskie bezrobocie, rosnące wynagrodzenia, a także od dłuższego czasu utrzymujące się niewielkie stopy procentowe, zachęcają do lokowania kapitału w nieruchomościach, zarówno na własny użytek, jak i w celach inwestycyjnych - komentuje Grzegorz Woźniak, prezes spółki Quelle Locum.

Ceny wciąż w górę

W miesiącach 2019 r., w których ceny metra kwadratowego rosły, tempo podwyżek było wolniejsze niż przed rokiem. Dane GUS wręcz wskazują, że w III kwartale tego roku doszło do kosmetycznej korekty cen - metr kwadratowy nowego mieszkania był o 9 zł tańszy niż w analogicznym okresie 2018 r., wynosząc średnio 4 376 zł (GUS, *Cena 1 m2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania*). Jest to niewielki spadek, a wciąż oceniane na wysokie koszty mieszkania z rynku pierwotnego, zależą w głównej mierze od cen gruntów, na których inwestycje powstają, a także materiałów użytych do ich budowy. Jak wskazują najnowsze dane portalu Bankier.pl z listopada tego roku, grunty budowlane podrożały w stosunku do 2018 r. W Gdańsku o 168 zł, osiągając poziom 556 zł/mkw., w Krakowie o 50 zł - 536 zł/mkw., w Warszawie o 44 zł - 878 zł/mkw. i jedynie o 9 zł we Wrocławiu - 466 zł/mkw. (Bankier.pl, *Ceny ofertowe działek budowlanych - listopad 2019)*.

W 2019 r. regularnie drożały także materiały budowlane oraz koszty robocizny. Według ostatnich danych GUS z października, produkcja budowlano - montażowa zwiększyła się o 0,3% w porównaniu do września bieżącego roku, a aż o 3,2% w stosunku do analogicznego okresu przed rokiem (GUS, *Wskaźniki cen produkcji budowlano-montażowej w październiku 2019 roku*).

- *Na wzrost cen nieruchomości z rynku pierwotnego wpływ mają przede wszystkim bardzo drogie materiały budowlane, wysokie koszty robocizny, a także coraz częściej brak rąk do pracy. Warto zaznaczyć, że ceny gruntów budowlanych również rosną, z naciskiem na te osadzone w atrakcyjnych lokalizacjach. Deficyt działek znajdujących się blisko centrum miasta, wokół zaplecza usługowego i z możliwością szybkiego dojazdu do pracy, wpływa na wyższą cenę gruntów oddalonych od głównych atrakcji. Dlatego nabywcy muszą liczyć się z tym, że mieszkania nie będą tańsze, przynajmniej nie w bliskiej przyszłości* - komentuje Grzegorz Woźniak, prezes spółki Quelle Locum.

W poszukiwaniu luksusu

Polakom żyje się lepiej - na to wskazują dane GUS. Według raportu o sytuacji społeczno - gospodarczej, bezrobocie spada, a przeciętne wynagrodzenie w kraju to 5102,67 zł, o 6,8% wyższe niż przed rokiem (GUS, *Sytuacja społeczno-gospodarcza kraju: I–III kwartał 2019 r.*). Sytuacja gospodarcza znajduje odzwierciedlenie na rynku nieruchomości, na którym powstaje coraz więcej lokali o podwyższonym standardzie. Według raportu High Level Sales & Marketing, w I półroczu 2019 r. w porównaniu do analogicznego okresu 2018 r., poziom transakcji na rynku luksusowych nieruchomości wzrósł o 10%. Obecnie oferta ekskluzywnych apartamentów jest o ponad 60% większa niż w ubiegłym roku, a wybór to ok. 250 lokali. (High Level Sales & Marketing, *1,3 mld zł – to wartość rynku nieruchomości premium w Polsce*). Do takich inwestycji, oprócz mieszkań zlokalizowanych w centrum aglomeracji, należą wielometrażowe posiadłości w oddalonych od głównej części miasta dzielnicach, które uznawane są za prestiżowe, jak Żoliborz w Warszawie czy Wola Justowska w Krakowie.

- *Trend na lokale o podwyższonym standardzie nasila się, a Polacy coraz częściej mogą pozwolić sobie na zakup takich mieszkań. Również większą wagę przywiązują do miejsc, w których mieszkają i do oferowanych udogodnień* - mówi Grzegorz Woźniak. - *Dla klientów premium liczy się dobra komunikacja i zielone otoczenie. Osoby, którym zależy na luksusie, szukają zarazem oryginalnych, jak i prestiżowych rozwiązań architektonicznych, a także najwyższej jakości materiałów budowlanych* - podsumowuje.

**Więcej informacji:**

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87