|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  W 2020 powstanie jeszcze więcej mieszkań | Data:  27.01.2020 | Quelle Locum |

W 2020 roku powstanie jeszcze więcej mieszkań?

Według raportu AMRON-SARFiN w III kwartale 2019 r. liczba świeżo podpisanych umów na kredyty hipoteczne wyniosła ok. 60 tys. sztuk, łącznie opiewających na sumę 16,9 mld. zł. Wysoki popyt znalazł odzwierciedlenie w rekordowej liczbie mieszkań oddanych do użytku przez deweloperów. Czy trend wzrostowy będzie widoczny także   
w 2020 roku?

Najwięcej budują deweloperzy

Według najnowszych danych GUS, opisujących sytuację na rynku nieruchomości w okresie styczeń - listopad 2019 r., liczba mieszkań oddanych do użytku była najwyższa od lat, osiągając wartość 184,3 tys. lokali. Ponad 116,3 tys. nowych miejsc mieszkalnych to wynik działania branży deweloperskiej, o 17% więcej niż w analogicznym okresie 2018 r. Również wśród 248,4 tys. uzyskanych pozwoleń na budowę, 154,3 tys. przypadło deweloperem, o 5,1% więcej niż w 2018 r.. W obliczu przytoczonych danych, nie powinien zaskoczyć fakt, iż w liczbie ponad 221 tys. budów rozpoczętych w analizowanym okresie, 130 tys. to także rekord osiągnięty przez deweloperów (GUS, *Budownictwo mieszkaniowe w okresie I - XI 2019 r.)*.

Również dane portalu RynekPierwotny.pl wskazują, iż rynek mieszkaniowy w Polsce jest wciąż mocno rozpędzony, dlatego trudno spodziewać się spektakularnych zmian w jego obrębie. Jak wskazuje Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu, rodzima mieszkaniówka obecnie znajduje się w czasie koniunkturalnej górki, której efekty będzie można poddać ocenie dopiero w perspektywie całego roku.

Nowy rok, wyższe ceny

W ciągu ostatnich kilku lat, popyt na rynku nieruchomości w głównej mierze wynikał z zakupów w celach inwestycyjnych. Ta sytuacja uległaby zmianie, gdyby kredyty były trudniej dostępne, a ich oprocentowanie wyższe. Jednak pomimo kwartalnie zapowiadanych zwiększonych obostrzeń w tym zakresie, potencjalni klienci nie muszą obawiać się problemów z pozyskaniem pożyczki. Z raportów NBP dotyczących rynku kredytów hipotecznych wynika, że wysoki popyt na kredyty, wynoszący 38% w III kwartale zeszłego roku utrzyma się na tym samym poziomie (NBP, *Sytuacja na rynku kredytowym IV kwartał 2019 r.*).

Na malejącą podaż w II połowie roku mogą wpłynąć przede wszystkim drożejące grunty i materiały budowlane, a także emigracja zarobkowa obywateli Ukrainy do Niemiec. Deficyt atrakcyjnie zlokalizowanych działek inwestycyjnych oraz wysokie koszty budowy to od kilku lat palący problem, oddziałujący na wzrost cen lokali z rynku pierwotnego. Dodatkowo, otwarcie granic dla Ukraińców, obecnie w dużej mierze zasilających szeregi wykwalifikowanych pracowników na powstających osiedlach, znacznie wywinduje ceny metra kwadratowego.

**-** *Ostatni rok na rynku deweloperskim obfitował w nowe inwestycje, które przynajmniej do połowy 2020 roku będą równoważyć popyt, niejednokrotnie wręcz z nadwyżką. Deficyt gruntów budowlanych, wysokie koszty materiałów i wciąż odczuwalne braki pracowników nie pozostaną bez wpływu na ceny lokali z rynku pierwotnego, które nadal mogą rosnąć. Prognozowany w drugiej połowie roku spadek podaży może doprowadzić do zwiększenia deficytu mieszkań w Polsce, plasując nas wyjątkowo nisko na tle państw Unii Europejskiej. Prawdopodobnym scenariuszem jest także mniejsza ilość nowych inwestycji, za które trzeba będzie niestety więcej zapłacić* - komentuje Karolina Opach, Kierownik Działu Sprzedaży w spółce Quelle Locum.

Nowe wyzwania

Według danych RynekPierwotny.pl tegoroczną podaż mogą zredukować rosnące wynagrodzenia. Zapowiadana lepsza sytuacja gospodarcza to wyższe koszty między innymi prądu, który idąc w górę znacznie wpłynie na cenę materiałów budowlanych oraz robocizny. Również koszty utrzymania, które systematycznie rosną mogą osłabić optymizm konsumencki Polaków, także w obrębie rynku mieszkaniowego.

- *Pogorszenie koniunktury na rynku pierwotnym jest wysoce prawdopodobne, mimo to trudno mówić o załamaniu gospodarczym. Póki co dobra passa deweloperów nie mija, a potencjalni klienci, dzięki lepszej stopie życia, mogą* *inwestować w nowe lokale. Zarobki Polaków i wysokość stóp procentowych to wypadkowa zdolności nabywczej klientów, która na ten moment nie uległa pogorszeniu* - komentuje Karolina Opach.

**Joanna Syrek**

**Prime Time PR**