|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Drożejące grunty podnoszą ceny mieszkań | Data:  25.03.2020 | Quelle Locum |

Drożejące grunty podnoszą ceny mieszkań

Popyt na inwestycje deweloperskie nie maleje, zarówno w centrum miast, jak i na przedmieściach. Mimo to, w niedalekiej przyszłości sytuacja może ulec zmianie, gdyż liczba gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach maleje, a ich deficyt podnosi ceny mieszkań.

Grunty na wagę złota

Ceny gruntów budowlanych pod zabudowę wielorodzinną poszły w górę w większości polskich miast - wynika z porównania danych Emmerson Evaluation z roku 2018 oraz 2019. W ciągu dwunastu miesięcy największe wzrosty odnotowano w Warszawie, z 1 900 zł/mkw. PUM na 2 100 zł/mkw. PUM. W Krakowie średnia cena za metr kwadratowy działki budowlanej wynosiła tyle samo w analizowanych latach, czyli 1 650 zł/mkw. PUM. Niewielki wzrost kosztów odnotowano w Gdańsku oraz Łodzi, gdzie podwyżki wyniosły 50 zł. Oznacza to, iż przeciętna cena działki budowlanej w stolicy Pomorza osiągnęła wartość 1 200 zł/mkw. PUM w 2018 roku, zaś w siedzibie władz województwa łódzkiego 650 zł/mkw. PUM (Emmerson Evaluation, *Grunty pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Analiza średnich cen oraz udziału w wartości inwestycji deweloperskiej, 06.2018* *rok* oraz *06.2019 rok*).

W stolicy wciąż najdrożej

Drożejące grunty budowlane wywindowały w górę ceny mieszkań z rynku pierwotnego. Obrazują to najnowsze dane NBP, analizujące IV kwartał 2019 r. Ceny transakcyjne metra kwadratowego poszły w górę najsilniej w Krakowie. W ostatnim kwartale zeszłego roku średnia wartość nowego mieszkania wynosiła 8 244 zł/mkw., o 457 zł więcej niż w trzeciej części roku. W Warszawie klienci rynku pierwotnego musieli liczyć się z kwotą 9 456 zł/mkw., o 288 zł wyższą niż w III kwartale zeszłego roku. W analizowanych miastach najmniej wzrosły ceny metra kwadratowego w Gdańsku, jedynie o 51 zł. Nabywcy nowych lokali mogli spodziewać się tam średniej kwoty w wysokości 8 585 zł/mkw. [NBP, *Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (III kw. 2006 - IV kw. 2019)*]

- *Rosnące ceny mieszkań na rynku pierwotnym to pokłosie zmian ekonomicznych w branży deweloperskiej. Niedobór pracowników, wysokie ceny materiałów, a także drogie i trudno dostępne grunty budowlane, odbijają się na stawkach za metr kwadratowy - komentuje Karolina Opach, Kierownik Działu Sprzedaży w spółce Quelle Locum*. - *Nie bez echa pozostają również informacje o nadchodzących podwyżkach za energię i spowolnieniu gospodarczym* - dodaje.

Kraków też drogi

Krakowski rynek nieruchomości należy do jednego z największych i najdroższych w Polsce. Zmiany ekonomiczne w branży deweloperskiej podniosły średnią kwotę za metr kwadratowy w praktycznie każdej z krakowskich dzielnic. Jak wynika z raportu ronin24.pl, opracowanego na podstawie danych portalu KRN.pl, najmniejsze wzrosty cen odnotowano w głównych dzielnicach miasta. Na Starym Mieście różnica w kwocie to 73 zł, z 11186 zł/mkw. w I kwartale 2019 r. na 11113 zł/mkw. w IV kw. 2019 r.. W równie popularnym rejonie Grzegórzki, wzrost to jedynie 10 zł, z 9539 zł/mkw. na początku zeszłego roku do 9549 zł/mkw. na jego końcu. Większą różnicę w cenie odnotowano na Krowodrzy, średnio o 306 zł/mkw., osiągając przeciętną kwotę 9515 zł/mkw. w IV kw. 2019 r.

Niewielkie wzrosty cen w centralnych dzielnicach kontrastują z podwyżkami, które miały miejsce w oddalonych regionach Krakowa, takich jak Swoszowice, Bieżanów-Prokocim i Podgórze Duchackie. Tam odnotowane wzrosty to kolejno: 580 zł (6417 zł/mkw. w IV kw. 2019 r.), 660 zł (6719 zł/mkw.) oraz 646 zł (7657 zł/mkw.), pomimo iż do niedawna były to tereny oferujące najtańsze mieszkania.

- *W Krakowie wzrost cen w dzielnicach dobrze skomunikowanych, lecz oddalonych od centrum miasta, wynika z brakujących gruntów w sąsiedztwie Starego Miasta. Niewielka liczba działek budowlanych oraz bardzo wysoka cena tych, które są dostępne, niejednokrotnie przekraczająca 3 000 zł za metr kwadratowy, skutkują większą liczbą inwestycji oddalonych od centrum miasta. Odzwierciedla to także potrzeby nabywców, którzy poszukują ciszy i zieleni. W naszej inwestycji Park Leśny Bronowice, większość kupujących to młode rodziny, dla których metraż oraz bliskość terenów zielonych to największe zalety inwestycji, a sprawna komunikacja do centrum to dodatkowy atut* - komentuje Karolina Opach.

**Więcej informacji:**

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87