


<p>Artykuł ekspercki:</p> <p>Ceny mieszkań wciąż rosną. Czy może być jeszcze drożej?</p>	<p>Data:</p> <p>15.07.2020</p>	<p>Quelle Locum</p>  <p>Quelle Locum</p>
---	---------------------------------------	---

Ceny mieszkań wciąż rosną. Czy może być jeszcze drożej?

Niewystarczająca podaż lokali przy zawrotnym popycie, wciąż rosnąca inflacja i koszty budowy - jednym słowem było drogo, a będzie jeszcze drożej. Powodem kolejnych wzrostów może okazać się m.in. powołanie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego.

Kwartał ze wzrostami cen

Jak wynika z raportu Forbes o rynku nieruchomości w I kw. 2021 r., w ciągu 12 miesięcy stawki we wszystkich badanych ośrodkach wywindowały w górę. Największy wzrost zaobserwowano w Szczecinie, gdzie średnia cena mkw. mieszkania z drugiej ręki wzrosła z 6 215 zł do 7 081 zł, tj. o 13,9% w porównaniu do analogicznego okresu roku wcześniejszego. Z kolei w Warszawie ceny mieszkań poszły w górę o 5% r/r, w Krakowie o 5,3% r/r, a we Wrocławiu o 3,2% r/r.



Podobna sytuacja miała również miejsce na rynku pierwotnym. Z raportu Expandera i Rentier.io wynika, że w I kw. 2021 r. ceny mieszkań osiągnęły niespotykane dotąd kwoty. W Sosnowcu mediana cen lokali do 35 mkw. wzrosła o 66%, a dla średnich i dużych mieszkań o 25%. W pozostałych polskich miastach najbardziej podrożały duże mieszkania, bo średnio o 7,4%. Na pierwszym miejscu znalazła się Gdynia, w której wzrost sięgnął 18%, następnie Kraków - wzrost o 13%. - *Wzrosty cen, z jakimi mieliśmy do czynienia w I kw. 2021 r. są wynikiem wielu zmiennych m.in. wyższych kosztów budowy, które rosną wraz z cenami materiałów budowlanych. Sama podaż lokali, choć coraz większa, pomimo trudności z pozyskaniem gruntów, jest nadal niewystarczająca wobec niegasnącego popytu, będącego następstwem wciąż obecnego deficytu lokali a także polityki bankowej* - komentuje Karolina Opach, kierownik sprzedaży w Quelle Locum.

Rekordowy popyt

Polacy w wyniku korzystnych warunków kredytowych szybko decydują się na zakup mieszkania. Potwierdzają to dane Biura Informacji Kredytowej, według których w kwietniu br. w porównaniu do kwietnia roku poprzedniego nastąpił wzrost popytu na kredyty hipoteczne o ponad 83%, gdzie kwoty były średnio aż o 94% wyższe.

- *W celu zaspokojenia rosnącego popytu, deweloperzy cały czas poszukują nowych terenów inwestycyjnych. Najbardziej pożądane są grunty zlokalizowane w najatrakcyjniejszych częściach Krakowa, a więc okolicach centrum czy bardzo popularnego w ostatnich latach Zabłocia. Takich terenów z roku na rok jest coraz*



mniej, nic więc dziwnego, że wielu deweloperów jest zainteresowanych ich pozyskaniem - mówi Karolina Opach, kierownik działu sprzedaży w spółce Quelle Locum.

Będzie drożej

- W kontekście prognoz na temat cen na rynku nieruchomości, wszystko wskazuje na to, że będą one nadal wzrastać. Poza ograniczoną podażą gruntów inwestycyjnych, rosnącymi cenami materiałów i wzrastającym popytem, musimy się też mierzyć się z rosnącą inflacją, przed którą najczęściej ucieczką jest inwestowanie w nieruchomości, co również wpływa na wzrost ich cen - dodaje Karolina Opach.

Jak podaje serwis Bankier.pl, oficjalny poziom inflacji w Polsce w maju br. wynosił 4,8%. Tak wysoka inflacja napędzana jest przez nadpopyt w stosunku do niewystarczającej podaży. Aby zredukować jej poziom na rynku, musiałyby podnieść się poziom oferowanych dóbr albo banki musiałyby podnieść stopy procentowe, co w najbliższym czasie nie nastąpi, o czym informuje nas prezes NBP - Podwyżka stóp procentowych, nawet symboliczna, w obecnych warunkach nie miałaby sensu. Zamiast tego RPP poczeka na dalsze sygnały z gospodarki - zapewnia Adam Glapiński.

Podaż mieszkań drastycznie nie wzrośnie, ze względu na trudności administracyjne w procesie uzyskania działek budowlanych. Oznacza to, że inflacja będzie wzrastać, co przełoży się na wyższe ceny nieruchomości. Dodatkowo na wzrost cen wpływ będzie miało inwestowanie w celu zapewnienia



ochrony kapitału. Można to porównać do kostek domina, gdzie na horyzoncie widać już następną - fundusz deweloperski. W maju 2021 r. sejm uchwalił bowiem nowelizację ustawy deweloperskiej, która w domyśle ma zapewniać konsumentom rynku bezpieczniejsze nabycie lokali i chronić ich w sytuacjach niewywiązania się z umowy bądź w chwili upadłości spółki czy banku.

Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ma stanowić wyselekcjonowaną sumę pieniędzy, do której deweloperzy mają odprowadzać składki od środków za zakup lokalu, której wysokość ma wynosić max. 1% wartości mieszkania.

Oczywiście jak zwykle w tych sytuacjach koszty mogą zostać przeniesione na klientów z uwagi na podniesienie oczekiwań wobec produktu mieszkaniowego, ale też z uwagi na sam już proces administrowania i obsługi nowego przedsięwzięcia. Zapewne jest to kolejna papierkologiczna trudność w już i tak skomplikowanym systemie budowania nowych mieszkań. Wszystko wskazuje na to, że tylko cud albo ogromna tragedia mogłyby zmniejszyć ceny na rynku.

Więcej informacji:

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87

