|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Koniec lata, ale nie koniec podwyżek na rynku nieruchomości | Data:  27.09.2021 | Quelle Locum |

Koniec lata, ale nie koniec podwyżek na rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości nie doświadczył w tym roku wakacyjnej przerwy i wciąż prosperuje na najwyższych obrotach. Ceny są wysokie i wiele wskazuje na to, że jeszcze długo takimi pozostaną. Rośnie nie tylko popyt na mieszkania, ale również inflacja oraz ceny materiałów budowlanych.

Drożej niż przed rokiem

Zgodnie z danymi udostępnionymi przez NBP, ceny mieszkań w Polsce są obecnie o 10% wyższe, niż miało to miejsce jeszcze rok temu. W ciągu samego tylko ostatniego kwartału ceny nowych lokali wzrosły o 2%, a lokali używanych o ponad 5%. Te zmiany są skutkiem wspomnianego wcześniej wzrostu inflacji oraz rosnącego popytu. Według danych  portalu Morizon.pl największe zmiany w stosunku rocznym odnotował Lublin - mieszkania podrożały tam aż o 17,2% i kosztują obecnie 7 946 zł za metr kwadratowy. Za nim uplasował się Kraków (wzrost o 11,6% i 10 918 zł za mkw.), Łódź (wzrost o 11% i 6 468 zł za mkw.), Warszawa (wzrost o 11% i 12 656 zł za mkw.) oraz Szczecin (wzrost o 10% i 7 241 zł za mkw.). - *Rynek mieszkaniowy wciąż jest bardzo rozgrzany. Popyt na lokale przewyższa podaż, a to skutkuje systematycznym wzrostem cen. Na horyzoncie nadal nie widać klarownych znaków zwiastujących zmianę tego trendu. Trudno więc spodziewać się rychłego spadku cen -* mówi Marcin Drogomirecki, ekspert rynku nieruchomości z serwisu Morizon.

Deweloperzy głównych przyczyn wzrostów cen nieruchomości upatrują w windujących cenach materiałów budowlanych:  *- Jednym z najważniejszych powodów wzrostu cen mieszkań są rosnące koszty materiałów budowlanych. Dla przykładu, cena stali zwiększyła się w tym roku o 100%, podobnie jak cena styropianu.  Pamiętajmy, że to nie jedyne podwyżki, bo niemal wszystkie materiały budowlane drożeją z miesiąca na miesiąc. Poza tym pojawiają się też problemy z ich dostępnością. Wszystko to sprawia, że budowa inwestycji mieszkaniowej to dziś ogromny wydatek -* mówi Grzegorz Woźniak, prezes spółki Quelle Locum.

Rośnie inflacja, rośnie popyt

Pomimo systematycznych wzrostów cen, zainteresowanie nowymi lokalami utrzymuje się na wysokim poziomie. Przyczyn stale rosnącego popytu jest wiele, ale najważniejszą z nich jest rosnąca inflacja oraz związany z nią strach Polaków przed utratą oszczędności. Nieopłacalne lokaty bankowe prowadzą do sytuacji, w której wiele osób decyduje się ulokować swoje pieniądze na rynku nieruchomości i to właśnie w nim upatrują szansy na przyszły zysk.

- *W czasach wysokiej inflacji oraz nikłego oprocentowania lokat to mieszkania są postrzegane jako najbezpieczniejsze miejsce do deponowania swoich środków. W naszej inwestycji Greendustry Zabłocie jest to zjawisko powszechne. Coraz więcej osób decyduje się na zakup mieszkania właśnie w celach inwestycyjnych, by chronić kapitał przed spadkiem wartości-* mówi Grzegorz Woźniak.

Przyjdzie ochłodzenie?

Na obecną kondycję branży mieszkaniowej prawdopodobnie duży wpływ miał swoisty efekt “nadrabiania zaległości”, który rozpoczął się wraz z nadejściem 2021 roku. Sytuacja pandemiczna zaczynała się wtedy powoli stabilizować i największe banki powróciły do udostępnienia kredytów z mniej więcej 10% wkładem własnym. Następnie zaczęła wygasać trzecia fala Covid-19. Polacy postanowili więc zrealizować swoje marzenia o zakupie własnego lokum, które wcześniej przez długi czas odkładali, z uwagi na trudną sytuację finansową oraz niepewność spowodowaną wybuchem epidemii.

Co może doprowadzić do odwrócenia tego trendu? Jak wskazują analitycy HRE Investments, jednym z zagrożeń jest spodziewany wzrost oprocentowania kredytów hipotecznych. Jednak eksperci twierdzą, że będą to podwyżki raczej symboliczne, które spowodują podniesienie rat o zaledwie kilka lub kilkanaście złotych w przeliczeniu na 100 tys. zł pożyczonego kapitału. - *Dzisiejsze prognozy sugerują, że raty kredytów wzrosną w perspektywie 2-3 lat, z drugiej strony pensje Polaków również ulegną poprawie, niejako niwelując tę stratę -* mówi prezes spółki Quelle Locum. - *Pamiętajmy jednak, że przed podjęciem decyzji o zakupie mieszkania, należy dokonać dogłębnej analizy rzeczywistej sytuacji finansowej, uwzględniając możliwy  wzrost oprocentowania i w niektórych sytuacjach po prostu zdecydować się na mniejszy metraż bądź mieszkanie położone dalej od centrum, gdzie ceny są zdecydowanie niższe -* dodaje Grzegorz Woźniak.

**Więcej informacji:**

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87