|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Ceny mieszkań nie przestają rosnąć | Data:  14.1.2021 | Quelle Locum |

Ceny mieszkań nie przestają rosnąć

**Z danych udostępnianych przez Rynekpierwotny.pl wynika, że ceny mieszkań cały czas idą w górę. Największe wzrosty odnotowano w Łodzi i w Gdańsku. Wpływ na tę sytuację ma rosnąca inflacja, coraz wyższe koszty budowy, deficyt gruntów oraz większy wolumen sprzedaży segmentu bardzo drogich mieszkań.**

**Ceny nadal rosną**

Jak wynika z danych serwisu Rynekpierwotny.pl od początku roku średnie ceny ofertowe mieszkań najbardziej, bo aż o 23%, wzrosły w Łodzi - średnia cena za metr kwadratowy mieszkania w tym mieście to już 8 253 zł. W pozostałych aglomeracjach tegoroczne podwyżki sięgały średnio od 6% w Krakowie (10 840 zł za mkw.), poprzez 13% w Warszawie (11 884 zł za mkw.) aż do 20% w Gdańsku (10 768 zł za mkw.). Skąd wzięły się te wzrosty? Prawdopodobnie jest to skutek wprowadzenia na rynek dużej puli bardzo drogich mieszkań. We wrześniu taką sytuację można było zaobserwować we Wrocławiu, natomiast w październiku – w Katowicach, w Gdańsku i w Łodzi. W Katowicach średnia cena lokali nowo wprowadzonych na rynek sięgała 12 tys. zł za metr kwadratowy. Nagłe i dynamiczne zmiany cen widoczne są szczególnie w Łodzi. Aż 48% mieszkań wprowadzonych tam na rynek w październiku miało cenę powyżej 9 tys. zł/mkw., podczas gdy miesiąc wcześniej udział takich lokali w ogólnym zestawieniu wynosił zaledwie 37%. Jeszcze w sierpniu aż 54% z wprowadzonych do sprzedaży mieszkań kosztowało tam mniej niż 7 tys. zł za mkw.  (BIG DATA, RynekPierwotny.pl). Podwyżki wciąż są więc znaczące, a dane NBP wskazują, że średnia cena za metr kwadratowy mieszkania na rynku pierwotnym w siedmiu miastach, gdzie notowanych jest najwięcej transakcji, dorównała już do poziomu 9 638 zł. Tylko w ciągu ostatniego kwartału średnia cena metra kwadratowego mieszkania w największych polskich aglomeracjach wzrosła aż o 3,3%.

- *Ostatnie kilkadziesiąt miesięcy było czasem podwyżek cen na rynku nieruchomości i nic nie wskazuje na to, aby ten trend miał wkrótce ulec zmianie. Popyt wciąż przewyższa podaż, coraz częściej dochodzi do pakietowych zakupów mieszkań, a oferty znikają z rynku w szybkim tempie. Dodatkowo coraz bardziej ograniczana jest dostępność działek, a co za tym idzie, notujemy coraz wyższe ich ceny. Rosnące koszty budowy również wywierają presję na dalszy wzrost cen nieruchomości* - mówi Karolina Opach, kierownik działu sprzedaży w spółce Quelle Locum.

Deweloperzy starają się nadążać z uzupełnieniem swojej oferty, jednak nie zawsze jest to możliwe *- Praktycznie w całym kraju mieszkania wyprzedają się już na etapie “dziury w ziemi”.  Jest to pokłosie między innymi galopującej inflacji oraz panującego przekonania, że zakup mieszkania najlepiej uchroni nasze oszczędności przed utratą wartości. Niestety wprowadzanie nowych projektów na rynek  jest coraz trudniejsze ze względu na kurczącą się ofertę gruntów inwestycyjnych oraz czasochłonne procedury administracyjne, które w okresie pandemii jeszcze bardziej się wydłużyły* - wyjaśnia Karolina Opach, kierownik działu sprzedaży w spółce Quelle Locum.

* **Stopy procentowe nie odmienią rynku**
* Sytuację na rynku mieszkaniowym podgrzała listopadowa i grudniowa podwyżka stóp procentowych wprowadzona przez Radę Polityki Pieniężnej. Na przestrzeni tych miesięcy oprocentowanie kredytów wzrosło z poziomu 0,5 proc. aż do 1,75 proc. Czy może to znacząco wpłynąć  na ochłodzenie w branży? I tak, i nie. - *Nie będzie to diametralna zmiana. Pamiętajmy, że do marca ubiegłego roku stopy procentowe znajdowały się na poziomie ok. 1,5 proc., a mimo to do bankowych okienek ustawiały się kolejki chętnych. Teraz oczywiście stopy będą trochę wyższe, ale nie jest to ogromna różnica -* ocenia Karolina Opach. *- Z pewnością nowi kredytobiorcy bardziej odpowiedzialnie podejdą do oceny swojej zdolności finansowej, jednak trudno się spodziewać, żeby z powodu wzrostu kosztów całkowicie zrezygnowali z transakcji. W obawie przed dalszymi podwyżkami cen prawdopodobnie zdecydują się więc na zakup tańszych nieruchomości, o mniejszej powierzchni lub położonych w innej, być może mniej im odpowiadającej lokalizacji* - dodaje. Optymistycznie sytuację w branży ocenia też Aneta Nagler, redaktor naczelna Strefy Nieruchomości: - *można śmiało powiedzieć,* że *pozycja rynku nieruchomości nie będzie zagrożona także w roku 2022, choć można się spodziewać delikatnej korekty po wyśrubowanych cenach mieszkań w 2021 roku.*

**Więcej informacji:**

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87