

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| <b>Artykuł:</b><br><br>Ceny mieszkań galopują. Kraków dogania<br>Warszawę | <b>Data:</b><br><br>05.10.2023 |
|---|--------------------------------|

## Ceny mieszkań galopują. Kraków dogania Warszawę

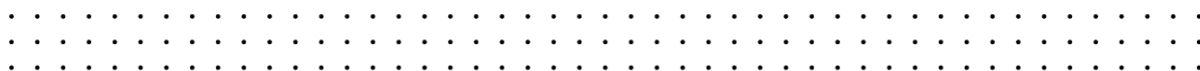
**Rosnący popyt na rynku nieruchomości ma także swoją ciemną stronę - kaskadowy wzrost cen mieszkań. Warszawa pozostaje pod tym względem liderem, ale metry kwadratowe najszybciej drożeją w Krakowie.**

### **Dynamiczne wzrosty cen**

Jak informuje portal Rynekpierwotny.pl, we wrześniu 2023 r. średnia cena metra kwadratowego nowego mieszkania w Krakowie przekroczyła kwotę 15 tys. zł.

Tamtejszy rynek istotnie wyróżnia się spośród innych polskich aglomeracji zdecydowanie najwyższą średnią dynamiką cen - w ciągu roku wyniosła ona aż + 28 proc. Dla porównania w Warszawie było to + 18 proc., w Katowicach + 23 proc., we Wrocławiu 14 proc., w Poznaniu + 13 proc., a w Trójmieście + 19 proc.

Krakowskie i warszawskie mieszkania przodują nie tylko pod względem dynamiki, ale również biorąc pod uwagę ceny za metr kwadratowy. Rynekpierwotny.pl wylicza, że w stolicy jest to obecnie wydatek rzędu 16 tys. zł., natomiast w



Krakowie - 15,2 tys. zł. Inne aglomeracje pozostają relatywnie tańsze, chociaż zakup lokum też wiąże się z koniecznością odłożenia dużej sumy pieniędzy. W Trójmieście za mkw. zapłacimy 13,6 tys. zł., we Wrocławiu 13 tys. zł, w Poznaniu 11,6 tys. zł, w Łodzi 9 tys. zł, a w Katowicach - ponad 10 tys. zł - *Na polskim rynku nieruchomości już od dłuższego czasu obserwujemy wyraźny trend dotyczący wzrostu cen mieszkań, co sprawia, że trudno w ogóle mówić o istnieniu "tanich" miast czy rejonów, gdzie można nabyć lokal w atrakcyjnej cenie. Oczywiście najdrożej jest w centrach miast i dzielnicach je okalających. W Krakowie mowa tu o Starym Mieście, dzielnicy Grzegórzki czy Zwierzyńcu. Jednak dynamiczne wzrosty obserwuje się również w innych obszarach miasta, które dawniej uchodziły za te stosunkowo tanie* - mówi Karolina Opach, kierownik działu sprzedaży w spółce Q3D Locum.

### **Podaż nie nadąża**

Skąd wzięły się tak drastyczne wzrosty cen mieszkań? Przede wszystkim należy tutaj wskazać nieustające braki w podaży. Jak informuje Puls Biznesu, w Warszawie, Krakowie, Trójmieście i we Wrocławiu aktywność inwestycyjna firm deweloperskich jest w tym roku zbyt mała w stosunku do popytu. W tych aglomeracjach deweloperzy sprzedali więcej lokali, niż wprowadzili na rynek. Przykładowo, w Warszawie w okresie siedmiu miesięcy chętnych na zakup pojawiło się 12,5 tys., natomiast na rynku wybudowano w tym czasie ok. 6,3 tys. nowych lokali. Te statystyki mają swoje odzwierciedlenie w danych przedstawianych przez GUS. Dowiadujemy się z nich, że liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w okresie styczeń – sierpień 2023 r. wyniosła 151,2 tys., tj. o 29,8 proc. mniej niż w analogicznym okresie 2022 roku. Ponadto, rozpoczęto budowę



119,8 tys. mieszkań, co daje wartość o 19,5 proc. mniejszą, niż miało to miejsce przed rokiem. Do użytkowania oddano natomiast 145 tys. mieszkań, tj. 0,2 proc. mniej r./r.

Jak na dłoni widać więc, że podaż mieszkań w ostatnim czasie mocno kuleje. Z danych BIG DATA RynekPierwotny.pl wynika ponadto, że w Krakowie pod koniec września w ofercie firm deweloperskich było o 49 proc. mniej mieszkań niż jeszcze dziewięć miesięcy temu. W Warszawie z kolei oferta lokali skurczyła się w tym okresie o 40 proc. W Trójmieście zaliczono natomiast 25 proc. obniżkę w skali r./r. - *Aktualnie jednym z największych hamulców branży deweloperskiej są rosnące koszty budowy, które wpływają negatywnie na rentowność projektów. Wysoka inflacja ma wpływ nie tylko na ceny materiałów budowlanych takich jak stal, beton i drewno, ale również na koszt robocizny. Kolejnym czynnikiem są drożejące grunty pod zabudowę mieszkaniową, które obecnie osiągają już bardzo wysokie wyceny. W tak zmiennym środowisku inwestorom trudniej jest podjąć decyzje o uruchomieniu nowych projektów - mówi Bartłomiej Rzepa, członek zarządu spółki realizującej inwestycję Osiedle Symbioza. - Ponadto problemem są także procedury administracyjne. Czas oczekiwania na pozwolenie na budowę wydłużył się z 6-9 miesięcy do około 1,5 roku, a nawet 2 lat - dodaje.*

