

| | |
|---|----------------------------|
| Artykuł: Ceny mieszkań idą w górę. Kraków dogania Warszawę | Data: 23.04.2024 |
|---|----------------------------|

Ceny mieszkań idą w górę. Kraków dogania Warszawę

Według Eurostatu polskie mieszkania drożeją najszybciej w całej Unii Europejskiej, a NBP przewiduje w 2024 r. kolejny, tym razem 11-procentowy wzrost cen. Tendencję zwykłą można zaobserwować niemal we wszystkich największych miastach - szczególnie w Warszawie i Krakowie, gdzie ceny są coraz bardziej porównywalne. Kluczowy dla przyszłości rynku może być hucznie zapowiadany przez rząd system dopłat do kredytów hipotecznych.

Dynamiczne wzrosty na skalę europejską

Wzrost cen mieszkań to trend ogólnoeuropejski, jednak nasz kraj pozostaje pod tym względem wyraźnym liderem. W IV kwartale 2023 roku ceny mieszkań w Polsce wzrosły o 4,8 proc. w stosunku do poprzedniego kwartału - informuje Eurostat. Stawia nas to na pierwszym miejscu spośród wszystkich państw Unii Europejskiej. Za naszymi plecami uplasowały się Chorwacja (+3,4 proc.), a dalej -



Irlandia (+3 proc.), Islandia (+2,5 proc.), Słowenia (+2,4 proc.) i Belgia (+2,2 proc.) - *Bezpośredni wpływ na tak znaczący wzrost cen na polskim rynku mogło mieć wprowadzenie w lipcu zeszłego roku rządowego programu "Bezpieczny Kredyt 2%". Jego start spowodował zwiększone zainteresowanie zakupem nieruchomości, co w prostej linii skutkowało lawinowym zwiększeniem popytu. Jednocześnie ograniczone zasoby mieszkań doprowadziły do dalszego wzrostu cen, co mogło stanowić nie lada wyzwanie dla osób poszukujących niedrogiego lokum - mówi Tomasz Delowski z Tętnowski Development.*

Wyższe ceny nieruchomości są zauważalne również w pierwszym miesiącach 2024 r. Z raportu Expandera i Rentier.io. wynika, że w lutym, na tle stycznia, wzrosty pojawiły się w 13 z 17 badanych miast. Największe z nich odnotowano w Katowicach (+8 proc.), a wysoko pod tym względem plasują się również Sosnowiec (+6 proc.), Rzeszów (+5 proc.) i Kraków (+4 proc.). Patrząc natomiast na zmiany roczne, szczególnie mocno wyróżniają się przede wszystkim trzy duże aglomeracje – Kraków, Katowice oraz Warszawa. W Krakowie na przestrzeni roku przeciętna cena ofertowa znacznie wzrosła - z 11,3 tys. zł/mkw. do 15,6 tys. zł/mkw., czyli niemal o 40 proc., doganiając tym samym stolicę, która od dawna kojarzy się przecież z najwyższymi stawkami. W Katowicach ceny poszły w górę przeciętnie o 29 proc., a w Warszawie - o 28 proc. Ponad 20-procentowe wzrosty odnotowano również w Łodzi i we Wrocławiu. Niewiele mniej zanotowały Poznań i Toruń - po 19 proc.



“Kredyt na start” może być kluczowy

Pierwsze dane za marzec br., podawane przez portal Rynek Pierwotny, także wskazują na wzrosty. Nie są one jednak tak dynamiczne, jak w ciągu stycznia i lutego, a w kilku miastach pojawiła się nawet pewna stabilizacja. W Warszawie średnia cena mieszkań wyniosła w tym miesiącu 17,5 tys. zł/mkw., a co za tym idzie stolica odnotowała 2 proc. zmianę średniej ceny ofertowej względem poprzedniego miesiąca. Trójmiasto i Poznań to zaś wzrosty rzędu 1 proc. Co ciekawe, w Krakowie średnia cena mkw. dalej utrzymuje się na poziomie ok. 16 tys. zł. Może być to spowodowane wyższą niż dotychczas podażą - na koniec miesiąca tamtejsi deweloperzy posiadali 5 139 ofert nowych lokali, czyli o 292 szt. więcej niż w lutym. Podobna sytuacja dotyczy Katowic i Wrocławia. - *Marzec, przynajmniej na tle ostatnich miesięcy, wyglądał relatywnie spokojnie, chociaż i wtedy w wielu miastach miały miejsce wzrosty stawek za mkw. Czekają nas one również w przyszłości, bo sygnałów odwrócenia tego trendu nie widać. Kredytobiorcy wypatrują więc uruchomienia systemu dopłat do kredytów, który stanowił główną obietnicę wyborczą obecnego rządu i wzbudza wśród społeczeństwa nadzieję na łatwą spłatę swojego zobowiązania. Data wprowadzenia “Kredytu na start” może być tym samym, czym była dla rynku data oficjalnego zapowiedzenia “Bezpiecznego kredytu 2%”, a więc momentem szybkiego wzrostu zainteresowania konsumentów. Jednak musi za tym podążyć również podaż, inaczej będziemy świadkami kolejnych skoków cenowych* - mówi Karolina Opach, kierownik działu sprzedaży w spółce Q3D Locum.

Skąd tak dynamicznie rosnące ceny? W raporcie NBP czytamy, że winny jest “brak długotrwałych perspektyw stabilnego i satysfakcjonującego popytu na



mieszkania w otoczeniu rosnących kosztów budowy, słabej sytuacji finansowej części deweloperów, a także brak gruntów i pozwoleń na budowę”. Czynniki te poskutkowały ostrożnością deweloperów przed przeinwestowaniem lub nawet brakiem możliwości uruchamiania nowych inwestycji. Na ogólnopolską stagnację w kontekście podaży wskazują zresztą dane GUS. W całym 2023 r. we wszystkich formach budownictwa oddano do użytkowania mniej mieszkań niż przed rokiem (o 7,6 proc.). Spadła również liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (o 19 proc.) oraz liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (o 5,6 proc.) - *Jeśli chodzi o przyszłość rynku nieruchomości, to kluczowe znaczenie może mieć zapowiadany przez rząd program wprowadzenia nieoprocentowanych kredytów. Będzie to prawdopodobnie jedyny czynnik, który w tym roku może przywrócić większy popyt - mówi Tomasz Delowski z Tętnowski Development.*

