

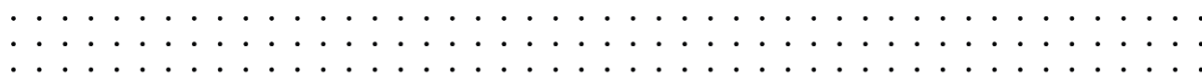
| | |
|--|--------------------------------|
| Artykuł: Co wpływa na wzrost cen mieszkań? | Data: 01.07.2024 |
|--|--------------------------------|

Co wpływa na wzrost cen mieszkań?

Ceny nieruchomości w Polsce rosną w zawrotnym tempie, stawiając nas pod tym względem w czołówce Unii Europejskiej. Szczególnie dotyka to małych mieszkań w dużych miastach. Główne przyczyny? Rosnący popyt, inflacja i wzrost płac, jednak według ekspertów czynników stymulujących jest więcej.

Regularne, rekordowe wzrosty

Z raportu "Rynek nieruchomości w Polsce 2024" Banku Pekao wynika, że wzrost cen polskich nieruchomości należał do najszybszych w całej Unii Europejskiej i w latach 2018-2023 osiągnął blisko 60 proc. Pod tym względem wyprzedzają nas jedynie Czechy (63 proc.), Estonia (69 proc.), Litwa (74 proc.) i Węgry (85 proc.). Raport Expandera i Rentier.io wskazuje natomiast, że najmocniejsze wzrosty pojawiły się w przypadku małych mieszkań, które były o niemal 6 proc. wyższe niż jeszcze w IV kw. 2023 r. W Warszawie przeciętna cena mieszkania do 35 mkw. wynosi już ok. 20 tys. zł za mkw. Jeśli chodzi o zmiany roczne, to na lidera wyrósł Kraków, w którym średniej wielkości mieszkania podrożały aż o 38 proc. Bardzo



mocno rosły też ceny w takich aglomeracjach jak Katowice, Wrocław czy Łódź. Ogólnokrajowe tendencje są poniekąd związane z inflacją i wzrostem płac, dzięki czemu rodzimy rynek utrzymuje stabilność. Wciąż jednak w relacji do koszyka konsumpcyjnego przeciętnego Polaka krajowe lokale zanotowały skok cenowy wynoszący ok. 20 proc. - Ostatnie lata przyniosły znaczący wzrost cen mieszkań w Polsce, który był efektem zwiększonego popytu przy ograniczonej podaży nowych lokali. Niskie stopy procentowe obniżyły cenę kredytu hipotecznego, a także spowodowały przekierowanie oszczędności z lokat bankowych na rynek nieruchomości. Silnym bodźcem zakupowym okazał się również rządowy program Bezpieczny kredyt 2%. Jednocześnie deweloperzy doświadczyli rosnących kosztów materiałów budowlanych i robocizny, co również wpłynęło na ceny końcowe. Dodatkowo w dużych aglomeracjach zaczęło brakować gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. W rezultacie mieszkania stają się coraz mniej dostępne dla młodych Polaków, co stanowi poważne wyzwanie dla polityki mieszkaniowej kraju - mówi Bartłomiej Rzepa, członek zarządu spółki realizującej inwestycję Osiedle Symbioza.

Przełamanie impasu?

W analizie Banku Pekao zaznaczono, że potrzeby mieszkaniowe Polaków są duże i w dalszym ciągu niezaspokojone. Mamy więc do czynienia z trwającym już od pewnego czasu niedopasowaniem do siebie popytu i podaży. Według wyliczeń GUS wkrótce można jednak liczyć na przełamanie tego impasu, gdyż deweloperzy zaczęli budować więcej. W pierwszych trzech miesiącach 2024 r. rozpoczęto budowę ponad 60 tys. mieszkań, czyli aż o 56 proc. więcej niż przed rokiem. Dynamika wydanych pozwoleń lub dokonanych zgłoszeń z projektem



budowlanym również jest wysoka. W okresie styczeń-marzec 2024 r. wydano ich o 33 proc. więcej w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. Czy jest to jednak wystarczająca ilość, by zaspokoić potrzeby konsumentów w istotnym stopniu? - *Po zeszłorocznej mocno ograniczonej podaży nowych mieszkań, w tym roku obserwujemy wyraźny wzrost liczby nowo rozpoczynających się inwestycji mieszkaniowych, co jest odpowiedzią na rosnący popyt i dynamiczny rozwój polskiego rynku nieruchomości. W czasie, gdy nadal mamy do czynienia z wysoką inflacją i znacznymi wzrostami cen, w segmencie mieszkaniowym oczekujemy stabilizacji i ciągłego uzupełniania oferty mieszkaniowej w kolejnych kwartałach* - mówi Grzegorz Woźniak, prezes spółki Q3D Locum.

Kosztowne formalności

Okazuje się, że istotnym czynnikiem wpływającym na wzrost cen mieszkań w Polsce są również regulacje prawne. Koszty związane z wypełnianiem wymogów formalnych, tj. uzyskiwanie pozwoleń na budowę, dostosowywanie się do norm środowiskowych i technicznych, a także długotrwałe procedury administracyjne, znacząco zwiększają całkowite koszty inwestycji deweloperskich. Raport REDNET Property Group oraz portalu Tabelaofert.pl wskazuje, że udział takich regulacji w cenie mieszkania może się wahać od 18 do nawet 29 proc. Wyliczono także, że nabywcy kawalerek płacą średnio za regulacje ok. 130 tys. zł, a nabywcy lokali 4-pokojowych - ponad 250 tys. PLN - *Do kluczowych obszarów legislacji wpływających finansowo na rynek nieruchomości w Polsce należą m.in. prawo budowlane, ustawa deweloperska, ustawa o planowaniu przestrzennym, przepisy dotyczące warunków technicznych nowych budynków, polityka kredytowa czy też programy wspierające popyt, które zyskały na znaczeniu w ostatnich miesiącach. Regulacje wprowadzane*



przez lata miały oczywiście na celu ochronę nabywców i same w sobie nie były złe. Niestety brak uwzględnienia szerszej perspektywy i specyfiki procesów w sektorze nieruchomości, nie ułatwił zakupu mieszkania wielu potencjalnym klientom zwłaszcza osobom młodym - mówi Tomasz Delowski z Tętnowski Development.

Eksperci Polskiego Instytutu Ekonomicznego przewidują, że ceny mieszkań w dalszym ciągu będą się zwiększać. Według ich opracowania "Analiza rynku mieszkaniowego: I kwartał 2024 r." wpłynie na to dalszy wzrost płac, utrzymujący się wysoki popyt oraz stabilna sytuacja gospodarcza. Prognozują więc ponad 4 proc. wzrost w II połowie roku. To oznacza, że osoby planujące w najbliższym czasie zakup nieruchomości powinny liczyć się z koniecznością głębszego sięgnięcia do swoich portfeli.

