**Mieszkaniowe Eldorado okiem dewelopera – z tych powodów ceny mieszkań w Polsce nieustannie rosną**

**Pierwsze półrocze 2021 roku można zaliczyć do rekordowych, jeśli chodzi o sprzedaż mieszkań w Polsce. W największych miastach w tym czasie deweloperzy sprzedali łącznie 39 tys. lokali, czyli o 14% więcej w stosunku do kwartału poprzedniego i o 7,2% więcej w stosunku do pierwszego półrocza 2017 roku – do tej pory uznawanego za najlepszy okres na rynku deweloperskim w historii. Nic nie wskazuje również na to, aby sytuacja w branży nieruchomości uległa zmianie w drugiej części roku. Jakie są przyczyny takiego stanu rzeczy? Sprawdźmy.**

1. **Winna jest...podaż**

Coraz wyższe ceny na rynku mieszkaniowym w Polsce uwarunkowane są m.in. niską podażą, niewspółmiernie malejącą w stosunku do wysokiego popytu. Widać to zwłaszcza analizując warszawski rynek deweloperski – co czwarte mieszkanie sprzedawane jest bowiem w stolicy. Tutaj waśnie podażowe problemy przypadające na II kw. br. dotyczyły niemal wszystkich kluczowych dzielnic, a liczba dostępnych lokali w ujęciu kwartalnym skurczyła się o 13%. Największe spadki dotyczyły Mokotowa, Pragi Południe oraz Woli, oscylując w granicach 18-44%. Korzystny wynik podażowy w tym czasie miał z kolei prężnie rozwijający się Ursus, który z uwagi na dogodne połączenie z centrum miasta stał się ciekawą alternatywą dla innych części stolicy. W ogólnym rozrachunku jednak, biorąc pod uwagę wszystkie dzielnice Warszawy oraz porównując kwartał do kwartału, wynik podażowy na poziomie -18% nie można uznać za nienajlepszy, a wręcz za rekordowo niski. Warto również nadmienić, że Warszawa jest jedyną z sześciu metropolii o tak dużym spadku podaży mieszkań. W takiej sytuacji rozsądne wydają się być jednak decyzje dotyczące zwiększenia ilości gruntów budowlanych na terenie większych miast, które powinny zostać podjęte już teraz, aby uniknąć podobnej sytuacji w innych częściach Polski w przyszłości[[1]](#footnote-1).

1. **Budowa nieruchomości kosztuje coraz więcej**

Materiały budowlane drożeją z miesiąca na miesiąc. Tylko w ciągu ostatniego półrocza ceny w hurtowniach wzrosły o niemal kilkaset procent, a ich dostępność staje się coraz bardziej ograniczona. Śledząc koszty wiodących materiałów dla budownictwa oraz dla domu i ogrodu widać znaczące różnice porównując rok do roku. Dla przykładu ceny w lipcu br. w porównaniu do lipca 2021 roku wzrosły średnio o 8,3% i to na wszystkich grupach towarowych: płyty OSB (+27,5%), izolacje termiczne (+24,1%), dachy, rynny (+12,5%), instalacje, ogrzewanie (+10,9%), otoczenie domu (+10,4%), narzędzia (+9,1%), wykończenia (+9,0%), ogród i hobby (+8,8%), płytki, łazienki, kuchnie (+8,2%), izolacje wodochronne (+7,9%), oświetlenie, elektryka (+7,7%), wyposażenie, AGD (+6,8%), sucha zabudowa (+6,8%), motoryzacja (+5,8%), chemia budowlana (+5,5%), dekoracje (+5,2%), farby, lakiery (+4,9%), stolarka (+4,6%), cement, wapno (+3,8%) oraz ściany i kominy (+2,1%)[[2]](#footnote-2). Przy tym temacie pojawiają się również różne głosy dotyczące unijnego planu klimatycznego „Fit for 55”, którego celem jest obniżenie emisji dwutlenku węgla w Unii Europejskiej do 2030 roku o aż 55 proc. Zgodnie z nowymi planem i zakładanymi rozwiązaniami wprowadzony zostanie m.in. podatek węglowy na

wyroby spoza Unii, który może wpłynąć na kolejny wzrost cen materiałów budowlanych, zwłaszcza cementu, stali czy aluminium.

1. **Inwestycja na lata**

Najnowsze dane Głównego Urzędu Statystycznego wskazują jednak, że w **pierwszej połowie 2021 roku oddano do użytkowania 105,4 tys. mieszkań czyli o 8,6% więcej niż przed rokiem. W ogólnym rozrachunku wzrosła również liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym oraz liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto**. Jakie jest przeznaczenie zakupionych inwestycji? Z łącznej liczby 18 277 mieszkań oddanych do użytku w czerwcu br., 6 985 zachowanych zostanie na własność, z kolei aż 10 695 przeznaczonych zostanie na sprzedaż lub wynajem. Taka sama sytuacja tyczy się nieruchomości, których budowę już rozpoczęto. Z łącznej liczby 25 744 mieszkań, 10 364 są to mieszkania indywidualne, a 14 884 stanowią lokale inwestycyjne[[3]](#footnote-3). Z czego wynika tak duże zainteresowanie rynkiem nieruchomości? Popyt z pewnością napędzany jest przez nieustanny wzrost cen mieszkań. Analizując duże aglomeracje miejskie i dając za przykład Warszawę, średnia cena za m2 w I kw. 2021 roku wynosiła dla wszystkich dzielnic 10 602 zł, z kolei już w II kw. 11 014 zł, co oznacza wzrost cen o 3,9% i to w ciągu zaledwie 3 miesięcy[[4]](#footnote-4). Kolejnym czynnikiem przemawiającym za kupnem mieszkania są oczywiście wciąż rekordowo tanie kredyty hipoteczne, a także chęć ulokowania kapitału w bezpiecznym, stałym źródle dochodu.

1. **Czy promocje w ogóle się zdarzają?**

Rynek nieruchomości, zwłaszcza w dużych miastach, przepełniony jest wieloma inwestycjami z różnych półek cenowych. Z tego powodu deweloperzy na różne sposoby starają się zainteresować Klientów swoją ofertą. **Jednym z przykładów takich działań są oczywiście promocje, które pomimo rosnących cen i dużego popytu nadal się zdarzają. Przed przystąpieniem do rozmów warto jednak zapoznać się z regulaminem i przeanalizować realną ofertę oraz rabat jaki niesie za sobą akcja promocyjna –** *Jako deweloper z ponad 11-letnim doświadczeniem w branży nieustannie przyglądamy się sytuacji rynkowej, ale także nastrojom Klientów – czy to w kwestii cenowej czy też ofertowej i lokalizacyjnej. Aby wyjść naprzeciw ich oczekiwaniom organizujemy specjalne działania promocyjne, które nie są podyktowane kwartałami czy porami roku i niemal w każdym miesiącu staramy się zaskoczyć ich ciekawą ofertą. Dla przykładu, tylko w sierpniu w inwestycji Zakątek Cybisa na Ursynowie uruchomiona została specjalna akcja rabatowa „Promocja na lato – inwestycja na lata!”, która obejmuje wszystkie mieszkania w inwestycji. Dzięki temu Klienci mogą nabyć je realnie nawet 57 tys. złotych taniej*. – mówi Anna Wojdyga, P. O. Lidera Działu Marketingu i PR firmy Profbud.

Należy również pamiętać, że Klienci mimo rosnących cen nieruchomości nadal są w stanie je negocjować. **Oczywiście koszt kawalerki, porównując lokale w jednej inwestycji, będzie niższy niż w przypadku mieszkania dwupokojowego i większego. W takim przypadku cena katalogowa za m2 będzie jednak wyższa, a możliwości negocjacyjne w Biurze Sprzedaży mniejsze. Rozsądną decyzją wydaje się być więc wybór kawalerki w przypadku późniejszej chęci najmu. Jeśli jednak lokal ma stanowić docelowe miejsce zamieszkania i posłużyć na dłużej bardziej opłacalnym wyborem może okazać się większy metraż. Ostateczna decyzja należy jednak do kupującego – wszystko zależy bowiem od możliwości finansowych, lokalizacji czy właśnie przeznaczenia i stanowi indywidualną ocenę oraz wybór Klienta.**

1. Rynek Pierwotny, Rynek mieszkaniowy w Warszawie II kwartał 2021 r. [↑](#footnote-ref-1)
2. <https://www.grupapsb.com.pl/centrum-prasowe/trendy-cenowe/trend/zmiany-cen-materialow-dla-budownictwa-oraz-domu-i-ogrodu-w-lipcu-i-za-7-miesiecy-2021-r.html> [↑](#footnote-ref-2)
3. GUS, Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-czerwiec 2021 roku [↑](#footnote-ref-3)
4. Rynek Pierwotny, Rynek mieszkaniowy w Warszawie II kwartał 2021 r. [↑](#footnote-ref-4)