

Ceny nieruchomości szybują w górę

Od 2019 roku ceny mieszkań i gruntów idą szybko w górę. Wzrosty są wyraźne mimo tego, że w Polsce buduje się najwięcej w Europie w przeliczeniu na liczbę mieszkańców. Dlaczego ceny tak szybko w górę? Jak pod tym względem wygląda nasz region? Czy podwyżki w końcu się zatrzymają? Postanowiliśmy przyjrzeć się trendom na rynku nieruchomości.

Na początku wszystkich spraw związanych z szeroko pojętym budownictwem pojawia się kwestia samego posiadania nieruchomości: gruntu pod budowę, domu lub mieszkania z rynku pierwotnego lub wtórnego. W tym momencie najczęściej pojawia się kwestia zakupu nieruchomości. O obecnej sytuacji na rynku wie zapewne każda osoba, która chociaż w minimalny sposób interesuje się tą tematyką. A jeżeli ktoś planuje taki zakup w najbliższym czasie, to na pewno powinien się zapoznać z tym artykułem. Najkrócej rzecz ujmując – jest drogo.

Dużo budujemy, a ceny rosną

Analizy ekspertów rynku nieruchomości oraz dostępne zestawienia i statystyki nie pozostawiają złudzeń. Ceny działek, mieszkań i domów idą w górę w szybkim tempie. Dzieje się tak mimo zawirowań związanych z pandemią oraz w dobie boomu w budownictwie mieszkaniowym. Jak bowiem podaje Główny Urząd Statystyczny, w pierwszym półroczu 2021 roku, w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego, odnotowano wzrost liczby i powierzchni mieszkań oddanych do użytkowania. Spadła natomiast powierzchnia budynków mieszkalnych przekazanych do eksploatacji. W I połowie 2021 roku oddano do użytkowania 105,6 tys. mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 10,0 mln mkw. W porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku odnotowano wzrosty: liczby mieszkań – o 8,5 tys. (8,8%), powierzchni użytkowej mieszkań – o 1,4 mln mkw. (16,1%).

Jak podaje GUS, cena 1 mkw. budynku mieszkalnego oddawanego do użytku wyniosła w drugim kwartale tego roku średnio 5112 zł. Oczywiście jest to cena średnia i w zależności od poło-

żenia jej wahań mogą być duże. W rankingach przoduje Warszawa, gdzie ceny sięgają nawet 11 tys. zł za 1 mkw. W czołówce są też Kraków i Gdańsk. Dla porównania w okresie przed pandemią, czyli w drugim kwartale 2019 roku cena ta wyniosła 4484 zł. Wzrost cen jeszcze bardziej widać w porównaniu z latami wcześniejszymi. W 2016 roku było to 4063 zł, a dziesięć lat wcześniej 3819 zł (więcej informacji w ramce).

Niskie stopy

Dlaczego ceny nieruchomości są tak wysokie? Jak tłumaczą eksperci, składa się na to kilka czynników. Po pierwsze wzrost zarobków połączony z wysoką inflacją oraz niskimi stopami procentowymi. Co to oznacza w praktyce? Osoby posiadające oszczędności w obliczu rosnącej inflacji wolą je ulokować w nieruchomościach. Dodatkowo bardzo niskie stopy procentowe zachęcają do zaciągania kredytów na zakup domów, mieszkań etc. Sporo jest także podmiotów kupujących nieruchomości jako lokatę kapitału i pod wynajem. Niebagatelną kwestią jest też znaczący wzrost cen materiałów budowlanych. Ten jest szczególnie zauważalny w przypadku stali, drewna oraz styropianu, a więc materiałów, bez których nie sposób w dzisiejszych czasach stawiać budynków.

Jak jest u nas?

Tematem rynku nieruchomości w kontekście Chojnic zajmowaliśmy się kilka miesięcy temu. Lokalny rynek zarówno pod kątem pandemicznych trendów, jak i różnic w cenach w stosunku do reszty regionu analizowała dla nas Anita Sawa z Chojnickiego Biura Nieruchomości. Jak wyjaśniała, zauważalnym

trendem na rynku jest zbliżenie i zrównywanie się cen mieszkań z rynku pierwotnego i wtórnego. Na przykład nowe mieszkanie o powierzchni 67 mkw. kosztuje 420 tys. zł. Z kolei mieszkanie w bloku z rynku wtórnego o powierzchni 60 mkw. to wydatek rzędu 320-330 tys. zł. Do tego trzeba doliczyć jeszcze koszty remontu, więc de facto nabywcę czekają podobne wydatki. – W Chojnicach na rynku wtórnym metr kwadratowy mieszkania kosztuje 4-5 tys. zł, natomiast na pierwotnym 5-6 tys. zł za metr. Dla porównania mamy Ciekocin, gdzie też działamy. Duża wieś, atrakcyjnie położona, z jeziorem. Za metr kwadratowy mieszkania w stanie deweloperskim zapłacimy 3,5 tys. zł – porównywała na wiosnę ekspertka.

Metr kwadratowy działki pod zabudowę kilka lat temu kosztował 100 zł. Potem ce-

na skoczyła do 150 zł. – Teraz natomiast za mniej niż 200 zł za metr uzbrojonej działki w dobrej lokalizacji się nie kupi – zaznaczała specjalistka. Spory wpływ na decyzje zakupowe mają też pandemiczne realia. – Na pewno osoby, które mają oszczędności, zasoby pieniężne, boją się utraty ich wartości i inwestują w nieruchomości. Jest to sposób bezpieczny, a na przykład podatki od gruntów nie są aż tak wysokie. Popularny jest też zakup nieruchomości pod wynajem, także w Chojnicach – opowiada Anita Sawa. Znacząco wzrosło też zainteresowanie nieruchomościami rekreacyjnymi. – Szukamy jakiegoś azylu, swojego miejsca, gdzie przy zamkniętych obecnie granicach można by bezpiecznie wypocząć. O to szczególnie pytają np. mieszkańcy Bydgoszczy czy Trójmiasta – mówiła.

Wzrosty kiedyś wyhamują

Panią Anitę zapytaliśmy o obecną sytuację na rynku. Jak informuje specjalistka, od wiosny ceny bardzo się nie zmieniły, ale porównując je z jesienią zeszłego roku, zauważalny jest wzrost nawet do 30 procent. Skąd jej zdaniem taka tendencja? – Na rynku pierwotnym znaczący wpływ na ceny mają podwyżki materiałów budowlanych. To nie jest jakieś widzimisię deweloperów, ale realne zwiększenie kosztów budów. Podwyżki na rynku pierwotnym skutkują też podwyżkami na rynku wtórnym. Skoro nowe mieszkania są droższe, to nikt nie chce tych z rynku wtórnego sprzedawać taniej – tłumaczy Anita Sawa. Do tego trzeba wziąć pod uwagę niezbyt dużą liczbę dostępnych nieruchomości. Poza tym w niepewnych, pandemicznych czasach doszło do pewnego

Wzrost cen 1 mkw. lokalu mieszkalnego oddawanego do użytku (podane w zł w rozbiciu na cztery kwartały; dane pochodzą z GUS-u)

2011	3797,-3819,-	3988,-3829,-		
2012	4130,-4103,-	3915,-3837,-		
2013	4019,-3879,-	3975,-4228,-		
2014	4129,-4141,-	3880,-3984,-		
2015	3926,-4066,-	3961,-3925,-		
2016	4177,-4063,-	3976,-4000,-		
2017	4424,-4014,-	4097,-4145,-		
2018	4132,-4294,-	4385,-4139,-		
2019	4388,-4484,-	4376,-4597,-		
2020	4567,-5000,-	4987,-5012,-		
2021	4944,-5112,-			