

# PROFBUD

## Podsumowanie 2018 roku na rynku mieszkaniowym

**Mimo że, dokładne statystyki i raporty dotyczące 2018 roku nie są jeszcze do końca znane, już teraz warto podsumować to, co działo się na rynku mieszkaniowym. Miniony rok z pewnością będzie można zaliczyć do rekordowych – zarówno ze względu na duże zainteresowanie nabywców mieszkaniami, jak i wyjątkowo wysoki wzrost ich cen. Czy w 2019 r. czekają nas diametralne zmiany?**

Przez niemal cały 2018 r. można było zauważyć sukcesywny, comiesięczny wzrost Indeksu Cen Transakcyjnych. Jest to wskaźnik obrazujący realne zmiany na rynku mieszkaniowym w największych miastach w Polsce. W czwartym kwartale wskazuje on wzrost o niemal 14 proc. w stosunku do roku poprzedniego. Oznacza to, że obecnie mieszkania są droższe od 10 lat.<sup>1</sup>

Od kilku lat ceny lokali mieszkalnych utrzymywały się na stosunkowo stałym poziomie. W 2018 roku nastąpił dynamiczny wzrost w tym zakresie, sięgający nawet ponad 15 proc. w wybranych lokalizacjach tj. Białystok, Kielce, Lublin czy Szczecin. Stawki w stolicy nadal pozostają najwyższe – średnio za mkw. trzeba zapłacić ponad 8300 zł<sup>2</sup>. Motorem napędowym cen w największych aglomeracjach są głównie coraz wyższe koszty budowlane związane m.in. z brakiem pracowników, jak i wysokimi cenami materiałów. Mimo to, zainteresowanie mieszkaniami nie maleje, a to z kolei przekłada się na większą niż przed rokiem liczbę oddanych do użytkowania lokali. Wzrosła nie tylko liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, lecz także liczba lokali, których budowę rozpoczęto. Według danych GUS w okresie styczeń – październik 2018 oddano do użytkowania ponad 140 tys. mieszkań, co stanowi 3,1 proc. więcej w stosunku do 2017 r. To właśnie deweloperzy mieli największy wkład w zeszłoroczne statystyki - obserwując ogromny popyt klientów, sukcesywnie odpowiadali na ich zapotrzebowanie sprawnie realizując nowe inwestycje. – *2018 rok był dla naszej firmy bardzo pracowity, ale i owocny pod względem nowych nieruchomości. Uruchomiliśmy 5 nowych inwestycji – Haven House, Ligia, Stella (III etap) i Primo (I i II etap) – tę ostatnią na nowym dla nas, rynku łódzkim. Zapotrzebowanie nabywców na nowe mieszkania z miesiąca na miesiąc wzrastało, co przełożyło się na satysfakcjonujący wynik finansowy naszej Grupy. Sprzedaliśmy łącznie niemal 500 lokali oraz zamknęliśmy w całości 4 nieruchomości – osiedle Dekada, Awangarda (I i II etap) i Stella (I i II etap) –* komentuje Paweł Malinowski, Prezes zarządu Profbud.

Duży wpływ na rynek nieruchomości mają inwestorzy, jednak nie brakuje również osób nabywających lokale na własny użytek. Wielu z nich zaciągnęło na ten cel kredyt w banku. Ekspersi z Biura Informacji Kredytowej poinformowali, że w porównaniu z 2017 rokiem wartość udzielonych kredytów wzrosła o 25,6 proc. Równie ciekawie prezentuje się zestawienie pierwszych 10 miesięcy 2017 i 2018 r. Analiza z tej perspektywy wykazała, że liczba kredytów hipotecznych wzrosła o prawie 10 proc., zaś ich łączna wartość niemal o 20 proc. Duże zainteresowanie tą formą finansowania jest rezultatem coraz lepszej sytuacji polskich gospodarstw domowych, atrakcyjnych warunków kredytowych i wyjątkowo niskiego oprocentowania. Jak wynika z raportu „Sytuacja na rynku kredytowym” Narodowego Banku Polskiego,

<sup>1</sup> <https://homebroker.pl/blog/2018/11/kilkunastoprocentowe-wzrosty-cen-mieszkan/#more-4502>

<sup>2</sup> <https://homebroker.pl/blog/2018/11/kilkunastoprocentowe-wzrosty-cen-mieszkan/#more-4502>

# PROFBUD

w I kwartale 2018 r. udzielono najwięcej kredytów w ciągu ostatniej dekady. Ta tendencja utrzymuje się na podobnym poziomie, w kolejnych miesiącach banki odnotowywały wzrost popytu w tym zakresie. Oznacza to, że coraz więcej klientów planuje kupić mieszkanie, wspierając się kredytem hipotecznym, ale i na zakup własnych czterech kątów potrzebują więcej pieniędzy. To z kolei jest konsekwencją przyspieszenia zakupów mieszkań z rynku pierwotnego zarówno pod inwestycje, jak i na użytek własny. Ekspertcy uspokajają i twierdzą, że nie ma powodów do obaw w kontekście rosnącego zadłużenia kredytowego. Polacy zaciągają coraz więcej kredytów, bo pozwalają im na to możliwości finansowe. Poziom ryzyka portfela kredytowego oceniany jest jako niski, a to oznacza, że kredytobiorcy powinni wywiązać się ze spłaceniem swoich zobowiązań.

Rynek nieruchomości znajduje się obecnie w kluczowej fazie. Ilość determinantów, jakie mogą na niego wpłynąć jest spora, nie można jednak z góry założyć, że obecny rok będzie się wiązał z zakończeniem hossy. O ile nie zostaną wprowadzone decydujące zmiany w prawie, wpływające na działalność deweloperską, a stopy procentowe pozostaną na podobnym poziomie, sytuacja w 2019 r. nie powinna ulec gruntownej zmianie.