**Sytuacja na rynku nieruchomości – dlaczego jest tak drogo?**

**W III kwartale 2022 roku przeważała względna stabilizacja cen na rynku nieruchomości. Nie zmienia to jednak faktu, że jest drogo i w przyszłości może być jeszcze drożej. Trudna sytuacja gospodarcza sprawia, że zainteresowanie zakupem mieszkań maleje. W III kwartale odnotowano o 15% niższą sprzedaż lokali mieszkalnych niż w II kwartale br. i o 36% niższą niż przed rokiem. Dlaczego nieruchomości są takie drogie? Za co musimy zapłacić najwięcej? Gdzie jest najtaniej? Czy mimo wysokich cen, warto zainwestować w mieszkanie? Rozwiewamy wątpliwości!**

Około 50% ceny typowego mieszkania dwupokojowego z rynku pierwotnego stanowią koszty budowy. W dalszej kolejności wymienia się zysk dewelopera, ceny gruntu i jego zagospodarowanie i inne koszty, w tym kredytu i projektów. Ostateczna cena mieszkania uzależniona jest zatem od wielu czynników, które podlegają dynamicznym zmianom w czasie. Ci sprawia, że obecnie trzeba zapłacić tak dużo za nieruchomość?

**Dlaczego ceny stale rosną?**

Jednym z najważniejszych czynników wzrostu cen nieruchomości w ostatnich miesiącach jest ograniczona podaż mieszkań. W 2021 roku mogliśmy zaobserwować wyraźny wzrost inwestycji na rynku deweloperskim. Główną przyczyną takiego stanu była pandemia, która w 2020 roku pokrzyżowała plany wielu deweloperom. Skutkiem takiej sytuacji jest zmniejszona liczba inwestycji w bieżącym roku oraz mniejsza ilość mieszkań dostępnych na rynku. Jak wynika z danych GUS-u, w sierpniu tego roku rozpoczęto niemal 46% mniej inwestycji niż w tym samym okresie przed rokiem. Wzrost cen jest naturalnym następstwem mniejszej liczby nieruchomości dostępnych na rynku.

Branży nieruchomości nie ominęła inflacja i spowodowane nią podwyżki cen materiałów budowlanych. Szacuje się, że obecnie za podstawowe materiały budowlane trzeba zapłacić ok. 22% więcej niż przed rokiem. Mimo nieznacznego spadku cen i względnej stabilizacji w ostatnich miesiącach przewiduje się ponowne wzrosty w tym zakresie. Na koszty materiałów wpływają również rosnące ceny energii, która jest niezbędna do ich produkcji, a także wojna w Ukrainie, która przerwała wiele łańcuchów dostaw, powodując wzrost cen ropy, opału i innych materiałów. To zmusza deweloperów do podwyżek cen nieruchomości – wyjaśnia Artur Smoleń, przedstawiciel PROFIT Development.

Kolejny czynnik, mający wpływ na rosnące ceny nieruchomości, to wyższe koszty pracy specjalistów budowlanych. Według statystyk GUS-u, średnie wynagrodzenie brutto w branży budowlanej w lipcu ubiegłego roku wynosiło 5780 zł, podczas gdy w tym roku przekroczyło już 6500 zł. Ponad 12-procentowy wzrost kosztów pracy nie był obojętny dla branży nieruchomości.

**Za co zapłacimy najwięcej?**

Jednym z najważniejszych czynników decydujących o cenie nieruchomości jest lokalizacja. Co ciekawe, w czołówce najdroższych miejsc plasują się małe miejscowości wypoczynkowe. Z dostępnych zestawień wynika, że na początku tego roku najdroższe na rynku pierwotnym były mieszkania w Zakopanem. Za mkw. nieruchomości trzeba było tam zapłacić ponad 16 tys. zł. Drogo było także w Kamieniu Pomorskim, Międzyzdrojach, Sopocie, Darłowie czy Karpaczu.

Z wysokimi cenami nieruchomości muszą mierzyć się również mieszkańcy dużych miast wojewódzkich, a przede wszystkim Warszawy. Za mkw. mieszkania w stolicy trzeba zapłacić niemal 12 tys. zł. Najdroższą dzielnicą jest Śródmieście. 1 mkw. kosztuje tam ponad 16 tys. zł.

A co z metrażem? Relatywnie droższe są kawalerki. Zdaniem ekspertów koszt 1 mkw. kawalerki jest czasem nawet o 50% wyższy niż 1 mkw. przeciętnego mieszkania 3-pokojowego.

Na ostateczną cenę nieruchomości wpływa także standard wykończenia. Najdroższe są inwestycje z segmentu premium. Co ciekawe, mimo wysokich kosztów zakupu, apartamenty w klasie premium cieszą się sporym zainteresowaniem – szczególnie te, które znajdują się w atrakcyjnych i strategicznych lokalizacjach (np. w centrum miast). Największą zachętą dla potencjalnych nabywców jest wartość takich nieruchomości, która rośnie wraz z upływem czasu.

Zakup korzystnie zlokalizowanego apartamentu premium to dobra i przyszłościowa inwestycja. Apartamenty przy Nakielskiej 5 w Warszawie to nasza odpowiedź na wysokie wymagania klientów – deklaruje Agnieszka Pachulska, Dyrektor Oddziału Warszawa w Profit Development – Projekt został stworzony z myślą o maksymalnej wygodzie, z zachowaniem miejskiej elegancji. Nieruchomość znajduje się w atrakcyjnej lokalizacji – w zielonej części Woli, nieopodal centrum stolicy. Staraliśmy się połączyć barwne miejskie życie ze spokojem, ciszą, wyjątkowym komfortem i najwyższym bezpieczeństwem.

W jakim mieście jest najtaniej?

Dobrym pomysłem jest zakup mieszkania w Łodzi. Jest to piękne, wielokulturowe miasto o barwnej historii. Łódź prężnie się rozwija, oferując mieszkańcom coraz więcej atrakcyjnych możliwości. Średnie ceny na łódzkim rynku nieruchomości kształtują się w granicach 6200-6500 zł. Najdroższą dzielnicą jest Widzew (ponad 6500 zł za 1 mkw.), a najtańszą Bałuty (ok. 6200 za 1 mkw.).

Potencjał Łodzi dostrzega m.in. firma PROFIT Development. Nowa inwestycja mieszkaniowa dewelopera – Pogonowskiego 73, to doskonałe rozwiązanie dla miłośników śródmiejskiego klimatu, którym zależy na wysokim standardzie i wyjątkowym komforcie. Projekt zakłada budowę 143 mieszkań z dużymi oknami i przestronnymi tarasami lub balkonami. Na terenie osiedla powstanie boisko do gry w bule, przestrzeń do integracji oraz miejsca rowerowe i parkingowe. Wszystko zostanie otoczone bujną zielenią.

Mimo relatywnie wysokich cen i niepewnej sytuacji gospodarczej, zakup mieszkania to wciąż dobre rozwiązanie – szczególnie dla „gotówkowiczów”. Dziś, w dobie rosnącej inflacji, wartość nabywcza pieniądza stale maleje. Inwestycja zgromadzonego kapitału w nieruchomość jest opłacalna w perspektywie długofalowej. Mieszkania, zwłaszcza te z segmentu premium, nie tracą na wartości. Po kilku czy kilkunastu latach można je sprzedać ze sporym zyskiem.

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Kontakt dla mediów**

Patrycja Ogrodnik

PR Manager

[p.ogrodnik@commplace.com.pl](http://p.ogrodnik@commplace.com.pl)

tel. 692 333 175