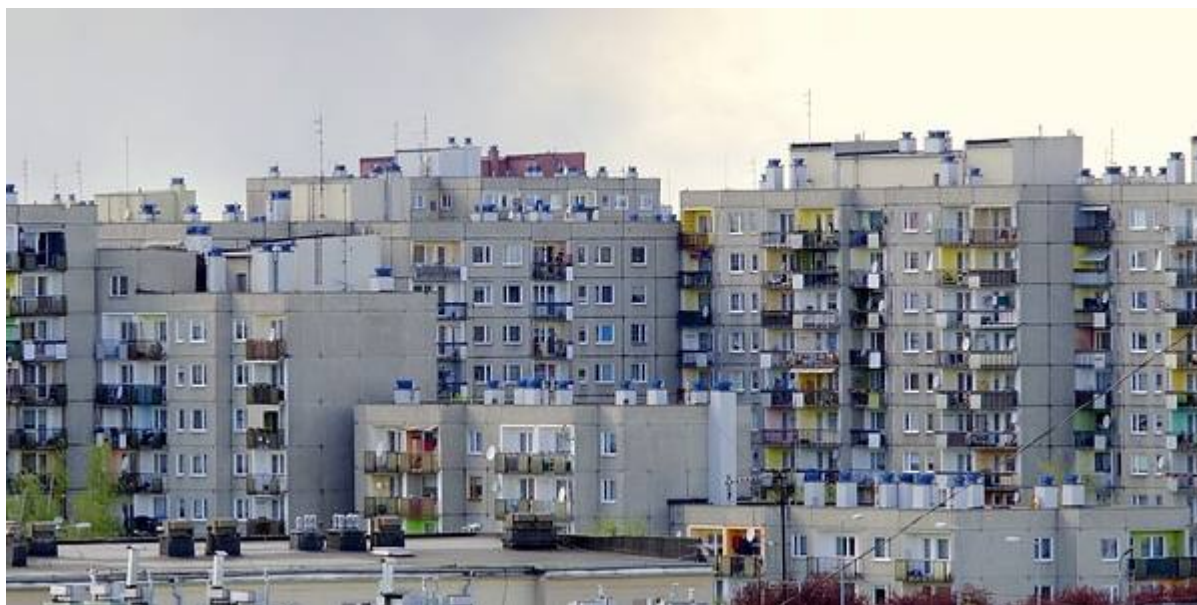


Kiedy wreszcie zaczną spadać ceny nieruchomości?

25 czerwca 2019

O problemach branży mieszkaniowej słychać od paru lat, ale wciąż nie można się doczekać przejawu tych kłopotów, jakim byłaby obniżka cen lokali. Obecna ekipa nic nie robi dla zaspokojenia głodu mieszkaniowego, program Mieszkanie Plus okazał się propagandową fikcją. Spadek cen byłby więc bardzo pożądany dla milionów Polaków, których wciąż nie stać na własne M.



Prawo popytu i podaży nie zawsze działa tak, jak uczono dzieci w szkole, czego przykładem jest polski rynek mieszkaniowy.

W naszym kraju sprzedaż nowych mieszkań spada, ale ich ceny ciągle rosną. Dzieje się tak za sprawą coraz wyższych kosztów wykonawstwa, materiałów budowlanych oraz gruntów pod zabudowę.

Spadek sprzedaży powinien wymusić wreszcie, lekką chociaż, obniżkę cen – ale na to się jakoś nie zanosì.

Za wysokie, a wciąż rosną

– Ceny są obecnie wręcz za wysokie. Nabywcy jeszcze ich nie zaakceptowali, co widać po spadkach sprzedaży u deweloperów w ostatnich miesiącach – powiedział Grzegorz Kiełpsz, prezes zarządu Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

Deweloperzy są jednak głęboko przekonani, że nabywcy „zaakceptują” coraz wyższe ceny – i nie zamierzają hamować wzrostu cen nowych mieszkań. Uważają bowiem, że do załamania sprzedaży nie dojdzie. Ich zdaniem, dobra sytuacja na rynku pracy, rosnące zarobki Polaków oraz utrzymujące się niskie stopy procentowe wykluczają powtórkę z kryzysu lat 2008-2009, który doprowadził do chwilowej obniżki cen nieruchomości.

Czas pokaże, czy ich optymizm jest uzasadniony. Przeciętne zarobki Polaków rzeczywiście stopniowo rosną – ale wciąż ceny mieszkań przekraczają możliwości wielu z nich. Z punktu widzenia zaspokojenia głodu mieszkaniowego w naszym kraju, spadek cen nieruchomości byłby zatem czymś wysoce pożądanym. Jeśli nawet szef związku firm deweloperskich publicznie oświadcza, że ceny mieszkań są za wysokie, to należy wierzyć, że jednak zaczną się obniżać.

Rządowa bajka o elektromobilności

Niestety, pojawił się istotny czynnik, który może sprawić, że nadzieje na spadek cen mieszkań okażą się płonne. Tym czynnikiem są rządowe opowieści o elektromobilności.

Wprawdzie wiadomo, że zapowiedzi rządu PiS o milionie samochodów elektrycznych na naszych drogach (i to nawet polskiej produkcji) były od początku zwykłą zwykłą lipą, ale te bajki premiera Mateusza Morawieckiego już wywierają pewien wpływ na polską rzeczywistość. Tyle że nie na motoryzacyjną lecz budowlaną.

Oczywiście nie jesteśmy w stanie – i nie będziemy – produkować

aut elektrycznych, choć specjaliści przewidują, że już okolicach 2041 roku zakończy się na świecie wytwarzanie samochodów z silnikiem spalinowym.

Potrafimy jednak „produkować” przepisy dotyczące aut elektrycznych. To dużo prostsze, a na produkcji przepisów też przecież mogą zarobić ci, którzy je piszą, redagują i uchwalają.

Zamiast aut produkujemy przepisy

Na kanwie mitycznej elektromobilności, której u nas nie będzie, stworzono w Polsce już niemało rozwiązań prawnych.

Najważniejsza jest chyba ustawa o elektromobilności i paliwach alternatywnych z 11 stycznia 2018 r. będąca zmodyfikowaną wersją unijnej dyrektywy. Za sprawą tych przepisów koszt budowy domów w Polsce może poszybować w górę – i nie będzie już szans na znaczące zmniejszenie cen mieszkań.

Według tych aktów prawnych każdy nowy (lub remontowany) budynek mieszkalny będzie musiał mieć okablowanie podziemne, umożliwiające zamontowanie ładowarek na każdym miejscu parkingowym – czyli, tyle ile samochodów, tyle „wyjść” do ładowarek. Dotyczy to wszystkich inwestycji powstających po 1 stycznia tego roku.

Jeśli chodzi o budynki niemieszkalne (czyli po prostu biura), to jeśli mają parkingi o 10 lub więcej miejscach parkingowych, będą musiały dla 20 proc. z nich zapewnić podziemne okablowanie do zainstalowania ładowarki. Czyli dwie ładowarki na każde 10 aut.

Takie wymogi nieuchronnie zwiększają koszt inwestycji budowlanych, wpływając na ceny sprzedaży.

Co więcej, przygotowywane właśnie rozporządzenie wykonawcze do tych przepisów, stwierdza, że wszystkie inwestycje budowlane rozpoczęte przed 1 stycznia 2019 r. i dotychczas nie

ukończone, będą musiały do końca 2021 r. spełnić wymogi dotyczące okablowania dla ładowarek.

To kolejny element podnoszący koszty, choć nie wiadomo, czy rozporządzenie w tej wersji rzeczywiście wejdzie w życie.

Tak więc, powszechna opinia w branży jest taka, że budownictwo może zwolnić obroty, ale ewentualna dekoniunktura będzie mieć łagodny przebieg, a ceny raczej nie spadną. To także główny wniosek z zorganizowanej w tym miesiącu w Sopocie konferencji „Forum Rynku Nieruchomości”.

Ci z blokowisk

Jeśli chodzi zaś o dominujące upodobania mieszkaniowe Polaków, to nadal panuje mania osiedlania się w grodzonych, zamkniętych osiedlach mieszkaniowych.

Chodzi tu nie tyle o iluzoryczne poczucie bezpieczeństwa, co o nasze pragnienie elitarności i wywyższania się.

Odkąd „Gazeta Wyborcza” zaczęła dzielić Polaków na tych gorszych, którzy mieszkają w blokowiskach i tych z domków z ogródkami, to ci, których nie stać na taki domek, pragną mieszkać chociaż w możliwie jak najmniejszym bloku, lub w tzw. kamienicy, uważanej ponoć za coś bardziej elitarnego. Takie locum oczywiście ma być ogrodzone.

Wciąż nasilającym się trendem w naszej mieszkaniówce jest również kupowanie dużych ilości mieszkań na wynajem.

– Tylko 60 proc. nabywców szuka mieszkań dla siebie. Blisko 40 proc. klientów kupuje pod wynajem, jako inwestycję – stwierdziła ekspertka Katarzyna Kuniewicz.

Nie wiadomo dokładnie, ile w Polsce kupuje się rocznie mieszkań, a tym bardziej ile ich trafia na wynajem. Firma doradcza Reas ocenia jednak, że w 2018 roku inwestorzy indywidualni w Polsce kupili w sumie 23 tys. mieszkań na wynajem za 8 miliardów złotych. Jeszcze w 2015 roku było to

odpowiednio 13,5 tys. lokali za nieco ponad 4 mld zł.

Mieszkań przeznaczonych dla zmieniających się lokatorów jest więc coraz więcej, co powoduje pewne uciążliwości dla stałych mieszkańców, tak jak każda kwatera prywatna w sąsiedztwie.

Polacy niespecjalnie chcą mieszkać w domach, gdzie jest dużo wynajmowanych mieszkań, bo w ten sposób nie tworzy się autentyczna wspólnota. Nie bardzo jednak mają wybór.

Czas magazynów

Optymizm przedstawicieli branży mieszkaniowej ma podstawy także w sytuacji na rynku powierzchni biurowych i magazynowych. Można mówić, iż panuje tam boom.

Obecnie mamy w Polsce 10,7 mln metrów kwadratowych biur, a w budowie znajduje się aż 1,6 mln m kw, z czego połowa zostanie oddana do użytku jeszcze w tym roku. Deweloperzy budują na potęgę, bo najemcy chętnie wynajmują – w 2018 r. wynajęto 1,5 mln metrów kwadratowych biur.

Ten popyt napędzają inwestycje w sektorze usług biznesowych, który staje się powoli naszą specjalnością. W ubiegłym roku usługi dla biznesu zatrudniały w naszym kraju 279 tys. osób., a w przyszłym ma ich być już prawie 340 tys. Dla porównania, w całym przemyśle samochodowym w Polsce jest około 190 tys. pracowników. Coraz więcej biur wynajmują też firmy oferujące powierzchnię do pracy na krótki okres, niekiedy nawet jednodniowy.

Brakuje do nasycenia

Wysoki popyt jest również na rynku magazynowym – w zeszłym roku w całym kraju wynajęto 3,7 mln metrów kwadratowych magazynów, a w pierwszym kwartale 2019 r. było to 800 tys. m kw. brutto. Czyni to nasz rynek magazynowy trzecim w Europie, po Niemczech i – o dziwo – małej Holandii. Dzieje się tak nie

tylko za sprawą tradycyjnych użytkowników, czyli operatorów logistycznych i sieci sklepów. Z roku na rok coraz większe zapotrzebowanie na magazyny zgłasza sektor handlu internetowego, z dwoma dużymi koncernami na czele: Amazon i Zalando.

Pod względem powierzchni centrów handlowych, powoli zbliżamy się do europejskiej średniej nasycenia rynku, która wynosi 279 m kw. na każde tysiąc osób. W 2018 r w Polsce mieliśmy 265 m kw/tys. os. Jednak wciąż słabo zagospodarowaną luką pozostają mniejsze miasta, od 100 do 250 tys. mieszkańców – i to właśnie w nich w następnych latach będą powstawać nowe sklepy wielkopowierzchniowe.

Reasumując, na krajowym rynku nieruchomości wiele słyhać o oznakach spodziewanego spowolnienia – ale jeszcze ich nie widać.

Autorstwo: Andrzej Leszyk

Zdjęcie: [Arcaion](#) (CC0)

Źródło: [Trybuna.info](#)