

Buduje się na niespotykaną dotąd skalę

data aktualizacji: 2019.08.12 autor: Anna Wójcik-Brzezińska



(fot. Sławomir Burzyński)

Pierwszy raz w historii Skierniewic w niebo jednocześnie spogląda kilka żurawi. W 2019 roku developerzy oddadzą... kilkaset mieszkań. Tymczasem, czołowi gracze na rynku potwierdzają - wzrost cen lokali jest nie do uniknięcia. Korekta nastąpi już we wrześniu.

Popyt na rynku nieruchomości nie słabnie, eksperci podkreślają - nie widać sygnałów spowolnienia. Urzędnicy mówią o boomie inwestycyjnym.

Nie da się zdefiniować jednego profilu klienta nabywającego mieszkania w danym mieście. Praktycznie w każdej naszej inwestycji nabywcy to zarówno ludzie młodzi szukający pierwszego mieszkania dla siebie lub dla rodziny, osoby, które chcą zmienić mieszkanie na bardziej komfortowe lub osoby starsze sprzedające domy lub duże mieszkanie, szukające miejsca do życia, gdzie koszty i nakład pracy są niższe. Ważną grupą nabywców są również inwestorzy kupujący mieszkania w celu ich wynajmu lub wzrostu wartości - mówi Kaja Mirgos, dyrektor ds. rozwoju [JHM Development S.A.](#)

Developerzy w Skierniewicach pytani o ceny mieszkań są zgodni - biorąc pod uwagę utrzymujące się wysokie koszty pracy i materiałów budowlanych, w perspektywie najbliższych kwartałów wzrost jest nieunikniony.

Elingeslan Development zakończył pierwszy etap inwestycji przy ulicy Strobowskiej w Skierniewicach, developer wybudował 27 budynków. Średnia cena metra kwadratowego to 3 830 zł/mkw. Wiosną przyszłego roku zapowiada rozpoczęcie drugiego etapu - kolejnych 26 budynków.

- Naszymi klientami są młode rodziny - tuż przed lub po ślubie - z małymi, do 6 roku życia dziećmi. Zazwyczaj są to mieszkańcy Skierniewic, pracują na miejscu. Są też nabywcy z Łodzi czy Warszawy, ale to niewielka, symboliczna liczba - mówi Marcin Filipek z Elingeslan Development.

Mieszkania na wynajem?

Nasza gospodarka jeszcze nie dorosła, a i Polacy długo nie przestaną myśleć o posiadaniu mieszkania jako życiowym celu. Po co mam płacić za wynajem, jak te same pieniądze zaniosę do banku i spłacę kredyt. Będę na swoim - to najczęściej powtarzana argumentacja tych, którzy zakup wymarzonego eM sfinansowali z kredytu.

Kaja Mirgos, dyrektor ds. rozwoju JHM Development przyznaje: - Obserwujemy coraz większą popularność zakupów mieszkań na cele inwestycyjne, z przeznaczeniem na wynajem. To jeszcze zwiększa atut zakupu mieszkania jako lokaty kapitału. Zdecydowanie coraz bardziej popularne są mieszkania małe i średniej wielkości - do 50 mkw.

Tak wysokich wyników sprzedaży kredytów hipotecznych banki nie odnotowały od dziesięciu lat - w niemal każdym branżowym periodyku przeczytasz tę myśl. Polacy skłonni są raczej zacisnąć pasa, a za kwotę najmu opłacić miesięczną ratę, aniżeli mieszkać na warunkach właściciela mieszkania.

- U nas jest duży potencjał jeśli chodzi o mieszkania, zwłaszcza w kontekście wsparcia państwa, pieniędzy, które trafiają do rodzin. Niewiele wskazuje na to, by Polacy drastycznie zmienili swoje zachowania konsumenckie. Jeszcze nam wiele brakuje do krajów, gdzie młody człowiek wynajmuje, a nie zaciąga kredyt, by się usamodzielnic - mówi Dariusz Żułnowski, developer ze Skierniewic.

- Jesteśmy konserwatywni. Własne mieszkanie czy dom to podstawowe dobro, którego pragnie Polak. Oczywiście, przyglądając się zachodowi, trzeba mieć świadomość, że rynek pracy wymusi naszą mobilność. Druga kwestia to fakt, że miejsce pracy i zatrudnienia dziś, to nie muszą być te same miejsca, zatem posiadanie własnego mieszkania dla wielu ma sens, byle to wyposażone było w szybkie łącze internetowe - komentuje Marcin Filipek z Elingeslan Development.

Zdolność kredytowa dla trzyosobowej rodziny z dochodem 5 000 zł netto wynosi średnio 320 000 zł. To najniższa wartość, odkąd zbieramy informacje dla tego przypadku (od 2013 r.). Dla porównania dokładnie 4 lata temu taka rodzina mogła liczyć średnio na 466 000 zł. Oznacza to spadek aż o jedną trzecią. Trzeba jednak dodać, że w tym czasie wiele osób otrzymało podwyżki wynagrodzenia, co częściowo rekompensuje negatywne zmiany.

Jarosław Sadowski, ekspert z Expandera

- Rata kredytu zaciąganego na zakup lokalu o powierzchni 40 metrów kwadratowych pochłania około 31 procent średniej pensji netto.
- Obecnie ceny mieszkań są średnio o około 30 procent wyższe niż na początku 2013 roku. W tym czasie w podobnym tempie rosły jednak wynagrodzenia. Dzięki temu, mimo znaczących wzrostów cen, Polaków wciąż stać na zakup mieszkań.
- Główny Urząd Statystyczny podał w połowie lipca, że przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w czerwcu wyniosło 5 104,46 zł brutto, czyli około 3 623 zł netto.

Źródło: <https://skierniewice.eglos.pl/aktualnosci/item/32906-buduje-sie-na-niespotykana-dotad-skale>