

[coraz większe](#)

Mieszkania coraz droższe, a sprzedają się... coraz większe

– Wzrost cen mieszkań i domów w Łodzi oraz najbliższej jej okolicy wynika również z faktu, że Łódź jako miasto była niedoszacowana – uważa Łukasz Sadowski. – Dwa lata temu deweloperzy sprzedawali mieszkania w stanie surowym po 4 tys. zł za metr kwadratowy. Teraz szacują, że niedługo będą je wyceniać powyżej 7 tys. zł za metr kwadratowy powierzchni.

Czas pandemii spowodował, że Polacy zorientowali się, iż doskonale mogą pracować zdalnie poza siedzibą firmy. I zaczęli kupować domy poza miastem. Ważna stała się możliwość wyjścia na świeże powietrze. W popularnych miejscowościach wokół Łodzi, jak Jedlicze, Słowiki, czy Sokolniki domy kosztują około 700 tys. złotych. W cenionych dzielnicach Łodzi mieszkanie o powierzchni o połowę mniejszej od wspomnianego domu potrafi być wycenione na 500 tys. zł.

Tomasz Błeszyński twierdzi, że ceny mieszkań w Polsce rosną bez związku ze wzrostem siły nabywczej – wciąż idą w górę i wciąż znajdują się na nie kupcy. Na ceny wpływa popyt, a nie średnie wynagrodzenie. Skoro ludziom nie opłaca się trzymać pieniędzy na lokacie i wolą kupić mieszkanie, to dla dewelopera czy sprzedającego jest to wystarczający pretekst, by podnieść cenę.

Droga Polska

Polskie miasta dominują w czołówce światowego rankingu pod względem największego wzrostu cen mieszkań i czynszów w relacji do pensji.

Mieszkania w Polsce są coraz bardziej niedostępne dla kupujących i wynajmujących, biorąc pod uwagę relację ich cen do dochodów. Portal Online Mortgage Advisor wyliczył, że w przeciągu ostatnich pięciu lat żadne z analizowanych polskich miast nie stało się bardziej przystępne cenowo. We wszystkich cena nieruchomości wzrosła bardziej niż średnie wynagrodzenie. Za lokalne średnie wynagrodzenie netto w 2020 r. można było w niektórych dużych miastach kupić o ponad połowę mniejszą powierzchnię mieszkania niż w 2016 r.

Również czynsze za wynajem nieruchomości w Polsce rosną szybciej niż wynagrodzenia. Analiza sporządzona na podstawie danych z portalu Numbeo wykazała, że spośród 212 miast badanych w analizie dotyczącej kupna nieruchomości i 352 miast, w których

analizowano wynajem, pięć polskich miast znalazło się w czołówce rankingu na najszybciej rosnące ceny kupna, a sześć w czołówce rankingu na najbardziej drożący wynajem.

Zdaniem ekspertów wpływ na to ma popyt na lokale, ceny gruntów, słaba oferta lokat bankowych, tanie kredyty oraz dysproporcje między poziomem inflacji a nominalną stopą procentową. Na popyt wpływ mają głównie obawy przed wzrostem cen w związku z planami wprowadzenia deweloperskiego funduszu gwarancyjnego.

Marzena Korosteńska

Panaceum 9/2021