Warszawa, 19.04.2024 r.

Autor: RynekPierwotny.pl

**Rynek mieszkaniowy powoli wraca do równowagi. Deweloperzy stawiają na współpracę z samorządami**

**18 kwietnia br. w Łodzi odbyło się jedno z największych wydarzeń branży mieszkaniowej tego roku - ogólnopolska konferencja “Miasta i Deweloperzy”, organizowana przez Urząd Miasta Łodzi oraz branżowy portal RynekPierwotny.pl. Uczestniczyli w niej eksperci, deweloperzy, prezydenci i wiceprezydenci miast, którzy rozmawiali na temat kondycji polskiego rynku nieruchomości i zmianach, jakie w najbliższej perspektywie mogą na niego wpłynąć.**

Większość uczestników zgodnie stwierdziła, że obecnie rynek mieszkaniowy po okresie obowiązywania programu Bezpieczny Kredyt 2%, wraca do równowagi popytowo-podażowej.

Podczas wydarzenia Marek Wielgo, ekspert portalu RynekPierwotny.pl zaprezentował raport podsumowujący sytuację na 7 rynkach mieszkaniowych po I kwartale tego roku. Wynika z niego, że deweloperzy od dłuższego czasu konsekwentnie wprowadzają do oferty coraz większą liczbę mieszkań. Od stycznia do marca br. w 7 największych miastach oraz aglomeracjach (Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Poznań, Wrocław, Łódź, Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia) wprowadzono ich aż 19,7 tys. lokali. W porównaniu z pierwszym kwartałem ubiegłego roku nowa podaż wzrosła aż o 156%.

**Ceny nieruchomości dalej rosną**

W pierwszym kwartale br. ceny nowych mieszkań wzrosły. W każdym z analizowanych miast sytuacja jest jednak inna. W Warszawie, Trójmieście oraz Łodzi cena za metr kwadratowy zwiększyła się średnio o 4%. W Krakowie podwyżka wyniosła 3% a we Wrocławiu - 2%. Najwolniej ceny lokali rosły w Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii oraz Trójmieście (+1%).

Jak tłumaczył ekspert portalu RynekPierwotny.pl “*w Warszawie czy Krakowie coraz większym wyzwaniem jest znalezienie mieszkania z ceną poniżej 10 tys. zł za metr kwadratowy. Także w innych metropoliach odsetek takich lokali szybko się zmniejsza, np. we Wrocławiu – z 14% do 7% w ciągu zaledwie trzech miesięcy. W Łodzi i w miastach Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii można jeszcze znaleźć bez problemu mieszkania, których cena metra kwadratowego nie przekracza 9 tys. zł.*”

Podczas panelu poświęconego bieżącej sytuacji na rynku mieszkaniowym prelegenci byli zgodni co do tego, że w najbliższej perspektywie ceny nieruchomości będą dalej rosły. Głównymi czynnikami prowzrostowymi mają być rosnące ceny gruntów, koszty robocizny oraz ceny materiałów budowlanych, które w 2025 r. mają zanotować mocne odbicie, spowodowane skumulowanym popytem na inwestycje infrastrukturalne, realizowane przez samorządy w ramach środków pozyskanych z KPO. Nie bez znaczenia będą również - zapowiadany program Kredyt mieszkaniowy na Start oraz nadchodzący trend dekarbonizacji budownictwa.

**Deweloperzy stawiają na współpracę z samorządami**

Zarówno przedstawiciele samorządów, jak i branży deweloperskiej podczas konferencji podkreślali jak ważne jest posiadanie skutecznych narzędzi do planowania wspólnych inwestycji, pozytywnie oceniając ostatnie 5 lat funkcjonowania specustawy mieszkaniowej.

Jak podkreślili prelegenci spowolniła ona proces rozlewania się miast i ucywilizowała relacje na linii “miasto-deweloper“. Dodatkowo samorządy otrzymały zindywidualizowane narzędzie do profilowania współpracy z sektorem deweloperskim, przy uwzględnieniu lokalnych strategii urbanistycznych. W dalszym ciągu jednak firmy deweloperskie zwracają uwagę na znikome pokrycie terenów planami zagospodarowania przestrzennego oraz przewlekłość decyzji administracyjnych, które wydłużają proces inwestycyjny, powodując wzrost kosztów realizowanych projektów. Obie strony liczą, że w usprawnieniu procesu inwestycyjnego pomoże również mechanizm niedawno wprowadzonych Zintegrowanych Planów Inwestycyjnych (ZPI).

Partnerem merytorycznym konferencji “Miasta i Deweloperzy” była firma OKAM Capital. Partnerem finansowym spółka mFinanse. Partnerem technologicznym Kompas Inwestycji. Partnerem wydarzenia był również PZFD Łódź.

Wiodący patronat medialnym sprawował portal Wyborcza.biz. Wydarzenie objęły swoją pieczą także: Investor Real Estate Expert, Real Estate Magazine, FXMAG, Strefa Nieruchomości, Property Insider, Business Magazine, Comparic, ForumBiznesu.pl, Focus on Business, Eurobuild Central & Eastern Europe, TuŁódź.PL, Łódź.pl, TVP 3 Łódź, NowaWarszawa.pl.

**Raport mieszkaniowy „Aktualna sytuacja na 7 największych rynkach mieszkaniowych w I kwartale 2024” jest dostępny do pobrania na stronie** [**https://konferencje.rynekpierwotny.pl/c/miasta-i-deweloperzy**](https://konferencje.rynekpierwotny.pl/c/miasta-i-deweloperzy)

\*\*\*

**RynekPierwotny.pl** – największy ogólnopolski portal zawierający oferty mieszkań i domów od deweloperów. Od 15 lat pomaga osobom szukającym w wyborze i zakupie własnego „M”. Serwis zawiera oferty: domów, mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych. Swoich klientów wspiera również poradami ekspertów oraz bazą wiedzy zawierającą najważniejsze kwestie związane z zakupem mieszkania na rynku pierwotnym.