|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Ceny mieszkań w czasie epidemii | Data:  23.04.2020 | Quelle Locum |

Ceny mieszkań w czasie epidemii

Miniony rok był rekordowy dla rodzimego rynku pierwotnego. Według danych GUS, deweloperzy przekazali do użytku 130,9 tys. mieszkań, o 16,6% więcej niż przed dwoma laty, zaś urzędy wydały 167,3 tys. pozwoleń na budowy przedsiębiorcom, o 4,6% więcej niż w 2018 roku. Jak będzie w 2020 roku, zdominowanym przez pandemię wirusa COVID-19?

W marcu wyższe ceny mieszkań

Z ostatniej analizy RynekPierwotny.pl oraz money.pl, dotyczącej cen ofertowych nowych lokali wynika, iż na początku pandemii ceny rosły. W marcu w Warszawie metr kwadratowy osiągnął średni poziom 10,5 tys. zł, o 150 zł więcej niż w lutym bieżącego roku. W Gdańsku trzeba było liczyć się z podwyżką o ok. 160 zł, która wywindowała ceny mieszkań do średniego poziomu 8721 zł/mkw. W Krakowie mieszkanie od dewelopera kosztowało przeciętnie 9280 zł/mkw., natomiast we Wrocławiu można było spodziewać się cen na poziomie 8643 zł/mkw., a w Poznaniu - 7594 zł za metr kwadratowy. Wśród największych miast analizowanych w raporcie, najtaniej było w Łodzi, średnio 6250 zł/mkw. (Raport cenowy money.pl oraz RynekPierwotny.pl, *Koronawirus w marcu nie obniżył cen nieruchomości.* 08.04.2020 r.)

Nadchodzi stabilizacja

Według analizy HRE Investments z kwietnia tego roku, w perspektywie I - II kwartałów rynek nieruchomości czeka stabilizacja cen. Mimo to rodzima mieszkaniówka prawdopodobnie nie odczuje gwałtownych wstrząsów, gdyż rynek deweloperski przez ostatnie 7 lat był mocno rozgrzany. Z tej perspektywy kilka miesięcy utrudnień związanych z pandemią nie powinno przynieść znaczących zmian, a tym bardziej spadków cen. Warto także zwrócić uwagę, że podczas ostatniego kryzysu na niższe ceny mieszkań deweloperskich trzeba było czekać kilka lat (HRE Investments, *HRE Index - Mieszkania przestają drożeć*, 6.04.2020).

- *Nie sądzę, aby ceny mieszkań spadły w najbliższym czasie; jako spółka deweloperska z doświadczenia wiemy, jak wysokie są koszty budowy lokali. Trudno także wyobrazić sobie, aby ceny mogły być niższe, patrząc na rynek pierwotny, nie mamy nadpodaży nieruchomości, w Polsce wciąż jest deficyt mieszkaniowy, a gotowe lokale są rzadkością. Moim zdaniem obniżki cen na razie nie będzie, a tam, gdzie wyjściowe kwoty są zbyt wygórowane, dojdzie do ich korekty* - mówi Karolina Opach, Kierownik Działu Sprzedaży w spółce Quelle Locum.

Rynek nieruchomości bez zawirowań?

Trudno ocenić jak duże będą skutki pandemii, gdyż nie znamy skali epidemii w Polsce, ani na świecie, nie wiemy również jak dużo czasu potrzeba, aby poradzić sobie z wirusem. Mimo to, jak wynika z wyżej wymienionego raportu HRE Investments, oprócz chwilowego spadku popytu oraz stabilizacji cen mieszkań, rynek nieruchomości powinien przejść ten okres w stosunkowo dobrej kondycji. Stanie się tak dzięki napływowi kapitału z programów rządowych oraz silnym fundamentom tego segmentu gospodarki.

- *Chwilowo zauważalny spadek popytu zmniejszy tempo sprzedaży nowych inwestycji. W związku z tym deweloperzy opóźnią lub ograniczą rozpoczęcie nowych projektów. Co do cen gruntów budowlanych, ich deficyt odnotowywany chociażby w Krakowie, nie powinien wpłynąć na niższe ceny działek* - komentuje Karolina Opach.

**Więcej informacji:**

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87