|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Koronawirus zatrzymał wzrost cen mieszkań | Data:  08.05.2020 | MERARI |

Koronawirus zatrzymał wzrost cen mieszkań

Rok 2019 był rekordowy dla polskiego rynku nieruchomości pod względem wartości obrotu. Utrzymujący się wysoki popyt odzwierciedla liczba 130,9 tys. mieszkań oddanych do użytku przez deweloperów, o 12% wyższa niż w 2018 roku. Zeszłoroczne wyniki napędzała polepszająca się sytuacja materialna Polaków. Rok 2020 prawdopodobnie nie powtórzy tego sukcesu, nadchodzi spowolnienie gospodarcze spowodowane wirusem COVID-19.

Na początku pandemii ceny rosły

Nagła zmiana sytuacji społeczno-gospodarczej oraz zdrowotnej kraju może wpłynąć na rynek pierwotny obniżką cen mieszkań - prognozuje Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl we wspólnie przygotowanym raporcie wraz z money.pl. Z ostatniej analizy dotyczącej cen ofertowych nowych lokali wynika, że jeszcze na początku pandemii koszty/ceny rosły. Według wspomnianego raportu, w marcu w stolicy kraju trzeba było liczyć się z podwyżką ok. 150 zł, która wywindowała ceny mieszkań do średniego poziomu 10,5 tys. zł/mkw. W Krakowie mieszkanie od dewelopera kosztowało przeciętnie 9 280 zł/mkw.

W Gdańsku, w stosunku do lutego cena wzrosła o ok. 160 zł, osiągając średnią wartość 8 721 zł/mkw. Natomiast we Wrocławiu można było spodziewać się kosztów w wysokości 8 643 zł/mkw., a w Poznaniu - 7 594 zł za metr kwadratowy nowego lokalu. Wśród największych miast analizowanych w raporcie, najtaniej było w Łodzi, średnio 6 250 zł/mkw. (Raport cenowy money.pl oraz RynekPierwotny.pl, *Koronawirus w marcu nie obniżył cen nieruchomości*. 08.04.2020 r.)

Mniej chętnych na zakup w celach inwestycyjnych

Według Jarosława Jędrzyńskiego, tendencja wzrostowa cen lokali z rynku pierwotnego utrzymywała się do końca marca, natomiast mało prawdopodobne jest, aby była zauważalna w kolejnych miesiącach. Jak wynika z danych RynekPierwotny.pl, podczas trwania epidemii COVID-19, największe spadki będą widoczne w cenach transakcyjnych nieruchomości, gdyż ofertowe odzwierciedlają stan koniunktury w czasie boomu oraz hossy, zaś w początkowej fazie spowolnienia pozostają bez zmian. Na większy ruch w dół w ramach cen transakcyjnych wpłyną już teraz promocje ogłaszane przez niektóre firmy deweloperskie.

- *Skutki pandemii będą odczuwalne mocniej i dłużej niż wydawało się jeszcze w pierwszej połowie kwietnia br. Jeśli chodzi o rynek mieszkaniowy, to obserwujemy obecnie zaostrzanie kryteriów kredytowych poprzez podwyższanie wkładów własnych koniecznych do uzyskania kredytu przez klientów indywidualnych i deweloperów oraz wyraźną niechęć banków do udzielania kredytów osobom pracującym w branżach mocniej dotkniętych efektem pandemii.  Na rynku najmów krótkoterminowych sytuacja jest dramatyczna. Część lokali trafia na rynek najmów długookresowych, a ceny najmu spadają. Nie wiadomo, ile gotowych lokali wróci do sprzedaży na rynek wtórny. W związku z tym popyt na lokale nabywane w celach inwestycyjnych, znacznie się zmniejszy* - komentuje Witold Indrychowski, Prezes spółki Merari.

Przyszłość polskiego rynku nieruchomości

Trudno ocenić jak będą kształtować się ceny nowych mieszkań po ustąpieniu pandemii. Wpływ na to będzie mieć czas trwania zagrożenia epidemiologicznego. Jednakże jak wskazuje ekspert portalu RynekPierwotny.pl, już teraz można oczekiwać pogorszenia sytuacji polskiego rynku nieruchomości. Powodem będzie wejście w dłuższy stan spowolnienia gospodarczego, któremu prawdopodobnie będzie towarzyszyć korekta cen nowych mieszkań. Dla klientów natomiast będzie oznaczać to najkorzystniejszy czas na zakup własnego M.

- *Sądzę, że ogólnie ceny mieszkań ustabilizują się, a w niektórych miejscach spadną do poziomu sprzed około roku. Popyt na domy i mieszkania, kupowane na potrzeby własne do zamieszkania również obniży się, ale w trochę mniejszym stopniu niż na te kupowane w celach inwestycyjnych* - mówi Prezes spółki Merari.

. . . . . . . . . . . . . . . . .

**Więcej informacji:**

**Aleksandra Maśnica,**

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87