|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Deweloperzy nie obniżą cen | Data:  01.07.2020 | Quelle Locum |

Deweloperzy nie obniżą cen

Epidemia zatrzymała galopujące ceny mieszkań i nieco ochłodziła rozgrzany rynek mieszkaniowy. Jednak na obniżki i atrakcyjne promocje u deweloperów nie ma co liczyć. Powodem jest m.in. wprowadzenie rekordowo niskich stóp procentowych oraz malejąca podaż nowych mieszkań.

W maju ceny wyhamowały

Z ostatnich danych portalu RynekPierwotny.pl wynika, że na koniec maja podwyżki cen nowych mieszkań wyraźnie wyhamowały. Najbardziej widoczne jest to na rynku stołecznym, gdzie w maju za metr kwadratowy mieszkania trzeba było zapłacić średnio 10 529 zł, przy czym w kwietniu tego roku kwota ta wynosiła 10 583 (spadek o 54 zł). Na drugim miejscu znalazł się Poznań, gdzie w ubiegłym miesiącu mkw. nowego lokum wynosił 7602 zł, co oznacza spadek w stosunku do kwietnia o 26 zł. Lekki wzrost cen zaobserwowano natomiast w Łodzi - 6 379 zł za mkw. (o 23 zł więcej niż w kwietniu), w Krakowie - 9 540 zł/mkw. (wzrost o 68 zł m/m), we Wrocławiu - 8 641 zł/mkw. (wzrost o 83 zł m/m), w Gdańsku - 9 046 zł/mkw. (wzrost o 121 zł m/m). (Dane RynekPierwotny.pl). Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl prognozuje, że zatrzymanie tendencji wzrostowej cen mieszkań w Warszawie, będzie zwiastunem ogólnego zatrzymania wzrostu również w innych dużych miastach, a majowy spadek może być tego zapowiedzią.

- *Obecnie mamy do czynienia ze stabilizacją cen, ale nic nie wskazuje na to, że miałyby one zostać obniżone. Dlatego, jeśli ktoś planuje zakup mieszkania, nie ma co liczyć na nagły spadek cen - do takiej sytuacji z pewnością nie dojdzie. Oferta deweloperów się kurczy; zawirowania związane z pandemią spowodowały opóźnienie wielu inwestycji, problemy z pozyskaniem kredytu na kolejne, a nawet zaprzestanie budowy nowych* - mówi Karolina Opach, kierownik działu sprzedaży w Quelle Locum. - *Szczęśliwie, nasza spółka podtrzymuje swoje plany wprowadzenia nowych inwestycji do sprzedaży w najbliższych miesiącach. Skalkulowane wcześniej ceny mieszkań utrzymujemy na tym samym poziomie co przed pandemią* - dodaje.

Dlaczego ceny nie spadną?

Potencjalnym hamulcem dla spadku cen mieszkań  może być niedawna obniżka krajowych stóp procentowych. Według danych NBP stopa referencyjna, od której zależą m.in. raty kredytów hipotecznych, wynosi obecnie 0,1%. Od marca 2015 roku przez 5 lat jej wartość była równa 1,5%. Tak niskie stopy procentowe zwiększają zdolność kredytową osób wspomagających się kredytem hipotecznym, czego efektem jest większy popyt na mieszkania. Bartosz Turek, analityk HRE Investments wskazuje, że w skrajnym przypadku program stymulacji monetarnej i fiskalnej połączony ze wzrostem inflacji może doprowadzić nie tylko do stabilizacji cen, ale też do ich nominalnych wzrostów. Innym powodem, dla którego ceny mieszkań nie spadają, jest, jak wskazuje Marcin Krasoń, ekspert portalu Obido.pl, malejąca podaż na rynku pierwotnym, spowodowana problemami formalnymi oraz opóźnieniami w wydawaniu pozwoleń na budowę.

-  *Barierą dla spadków cen mieszkań jest również postrzeganie nieruchomości jako atrakcyjnej i stabilnej lokaty kapitału w porównaniu do nieopłacalnych obecnie depozytów bankowych.* *Poza tym na cenę mieszkania wpływają koszty budowy, w tym działek, materiałów budowlanych oraz wynagrodzenia dla pracowników. Aby inwestycje były rentowne, deweloperzy nie mogą pozwolić sobie na obniżenie cen. Tym bardziej, że zainteresowanie lokalami, po jego chwilowym spadku spowodowanym epidemią, utrzymuje się na wysokim poziomie* - podkreśla Karolina Opach.

**Więcej informacji:**

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87