


<p>Artykuł ekspercki:</p> <p>Mieszkania droższe niż przed rokiem</p>	<p>Data:</p> <p>28.08.2020</p>	<p>Quelle Locum</p> 
---	---------------------------------------	--

Mieszkania droższe niż przed rokiem

W ciągu trzech pierwszych miesięcy pandemii ceny mieszkań były wyższe niż przed rokiem. Podrożały zarówno lokale z rynku wtórnego, jak i te od deweloperów. Ile trzeba zapłacić za mieszkanie w największych miastach Polski? Jakie są prognozy na kolejne miesiące?

Ceny znacznie w górę

Z najnowszych danych NBP wynika, że w II kwartale 2020 roku za mieszkanie z drugiej ręki trzeba było zapłacić aż o 11,7 proc. więcej niż przed rokiem. Najbardziej podrożały mieszkania w Katowicach, gdzie 1 mkw. kosztował 6829 zł, a więc o 19 proc. więcej niż w tym samym okresie w roku poprzednim. Podobne wzrosty cen - o 18 proc. r./r. odnotowano w Poznaniu, gdzie za mkw. płacono się 7437 zł. We Wrocławiu mkw. używanego mieszkania był to wydatek 8041 zł (wzrost o 16 proc. r./r.), w Kielcach 5573 zł (wzrost o 15 proc. r./r., a w Zielonej Górze 4886 zł (wzrost o 15 proc. r./r.). Nieco niższe podwyżki cen miały miejsce w Krakowie i w Warszawie. W



stolicy Małopolski mkw. używanego lokum kosztował 8661 zł, tj. o 13 proc. więcej niż przed rokiem. W Warszawie za mkw. trzeba było zapłacić średnio 9438 zł, czyli o 11 proc. więcej niż w 2019 roku. Najniższe wzrosty cen zaobserwowano nad morzem. W Gdańsku mkw. mieszkania w II kwartale 2020 r. kosztował 8788 zł, a w Gdyni 7974 zł. W obu miastach wzrost cen wyniósł 5 proc. r./r.

Podwyżki nie ominęły również nowych mieszkań. Z danych NBP wynika, że lokum od dewelopera kosztowało w początkowym okresie epidemii, a więc marcu, kwietniu i maju o 6,5 proc. więcej niż rok wcześniej. Ceny poszły najbardziej w górę w Katowicach, gdzie mkw. był to wydatek 5327 zł, o 18 proc. więcej niż w 2019 r. Równie wysokie wzrosty miały miejsce w Lublinie i Kielcach, odpowiednio 6344 zł za mkw. (wzrost o 18 proc.) i 4774 zł (wzrost o 17 proc.). Osoby kupujące nowe lokum musiały liczyć się także z wyższymi kosztami w Krakowie, gdzie mkw. wynosił 8061 zł (wzrost o 16 proc. r./r.) oraz we Wrocławiu, gdzie za mkw., trzeba było zapłacić 7496 zł (wzrost o 16 proc.). Najmniej poszły w górę ceny w Warszawie - 9920 zł za mkw., o 7 proc. więcej niż przed rokiem. Mniejsze różnice w cenach na przestrzeni roku odnotowano również w Gdańsku (8551 zł za mkw., wzrost o 9 proc. r./r.) oraz Gdyni (7738 zł za mkw., wzrost o 9 proc. r./r.). (Hre Investments na podstawie danych NBP).

Stabilizacja i spadek cen?

Jak twierdzi Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl, z miesiąca na miesiąc obserwujemy wahania cen, dochodzące nawet do 3 proc. w górę lub w dół, dlatego w większości przypadków można mówić o stabilizacji i wyhamowaniu silnej tendencji wzrostowej sprzed pandemii. Jak uważa ekspert portalu, w najbliższej przyszłości najbardziej prawdopodobnym scenariuszem jest koniunkturalne



spowolnienie połączone z łagodną korektą cen nowych mieszkań. W perspektywie dwóch lat stawki mogą zniżkować w granicach 10-15 proc. (RynekPierwotny.pl).

Z kolei analitycy z firmy Emmerson Evaluation przewidują, że spadki cen będą wynosić około 5-7 proc. rocznie i potrwać do 2022 roku, zatrzymując się na poziomie, który będzie około 15-20 proc. niższy aniżeli ten odnotowany w trakcie boomu na przełomie lat 2019/2020. Jednak prognozują, że po tym okresie nastąpi wzrost cen mieszkań, który przekroczy wartości sprzed pandemii. (Emmerson Evaluation w "Analizie cen transakcyjnych i prognoz dla rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Rynek pierwotny i wtórny".

Nieco innego zdania są deweloperzy: - *Nie sądzę, aby deweloperzy zdecydowali się na obniżki cen. Po chwilowym zastoju rynek mieszkaniowy wrócił do formy.*

Zainteresowanie nowymi lokalami jest nawet większe niż przed pandemią. Dodatkowo w Polsce mamy do czynienia z deficytem mieszkań, a gotowe lokale nadal sprzedają się od ręki. Poza tym nieruchomości to również bezpieczna lokata kapitału w porównaniu do depozytów bankowych czy giełdy - uważa Grzegorz Woźniak, prezes spółki Quelle Locum. - Jeżeli sytuacja będzie się pogarszała, deweloperzy raczej ograniczą nowe projekty, niż pójdą w kierunku obniżek cen. W przypadku niektórych inwestycjach mogą pojawić się czasowe promocje np. w postaci darmowej komórki lokatorskiej lub obniżki cen niektórych lokali, jednakże spektakularnych spadków cen z pewnością nie będzie - dodaje.





Prime Time PR
Halszki 28, 30-611 Kraków
12 313 00 87

Więcej informacji:

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87

