


Artykuł ekspercki: Covido-odporna mieszkaniówka?	Data: 30.10.2020	MERARI 
--	--------------------------------	--

Covid-odporna mieszkaniówka?

Pojawienie się wirusa, wywołującego COVID-19 zapoczątkowało lawinę różnorodnych zmian w gospodarce. Jednak rynek nieruchomości mieszkaniowych w przeciwieństwie do wielu innych branż, utrzymuje stosunkowo stabilną pozycję. Ceny mieszkań wyhamowały, zwiększył się popyt na kredyty mieszkaniowe, a niektórzy deweloperzy oferują gratisy i przekonują, że spektakularnych przecen nie będzie, a w następnym roku może być jeszcze drożej.

Stabilizacja, a może wzrost cen?

Dane portalu RynekPierwotny.pl na temat stawek ofertowych nowych mieszkań potwierdzają, że wrzesień był kolejnym miesiącem stabilizowania sytuacji cenowej na rynku nowych mieszkań. W pięciu miastach na sześć przeanalizowanych zmiana cen



ofertowych mkw. w relacji miesiąc do miesiąca nie przekroczyła nawet ułamka procenta.

Spadki cen odnotowano w takich miastach jak Warszawa i Gdańsk. W stolicy zakup nowego lokum we wrześniu był to koszt 10 517 zł/mkw., co stanowiło spadek o 0,65 proc. w odniesieniu do sierpnia. W Gdańsku mkw. mieszkania z rynku pierwotnego kosztował 9 539 zł/mkw., spadek o 0,40 proc. w relacji miesiąc do miesiąca. W Łodzi z kolei za mkw. nowego lokum trzeba było zapłacić średnio 6 666 zł, a więc o 0,03 proc. mniej niż w sierpniu. W Poznaniu nowe mieszkanie kosztowało 7 709 zł/mkw., wzrost o 0,25 proc. m/m. Równie niskie wzrosty cen miały miejsce w Krakowie, gdzie za mkw. nowego mieszkania płacono się 9 704 zł, 0,48 proc. więcej niż przed miesiącem.

Wyższy wzrost cen odnotowano jedynie we Wrocławiu. Metr kwadratowy kosztował tam we wrześniu 9 087 zł, o 4,69 proc. więcej niż w sierpniu. Jednak analitycy wskazują, że sytuacja ta mogła być spowodowana wprowadzeniem na rynek nowej dużej inwestycji, która wywołała chwilowe zawirowanie cen. (RynekPierwotny.pl)

Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl twierdzi, że kontynuacja stabilizowania się cen na największych rynkach nieruchomości w Polsce utrwała przekonanie o ostatecznym wyczerpywaniu się ich potencjału wzrostowego z ostatnich lat hossy. Z kolei Bartosz Turek, analityk HRE Investments, uważa, że przecenom mieszkań nie sprzyjają najniższe w historii oprocentowane kredyty oraz praktycznie nieoprocentowane lokaty. Podobnego zdania są deweloperzy:

- Obecnie mamy do czynienia z korektą cen mieszkań, a nie z ich spadkami. Klienci czekali na atrakcyjne przeceny, jednak takie nie będą mieć miejsca, gdyż baza kosztowa pozostała praktycznie bez zmian. To, co możemy zaobserwować, to trochę odważniejszą politykę rabatową niektórych deweloperów, dlatego uważam, że jest to



dobry moment na zakup mieszkania. Teraz klient może otrzymać dodatkowo 2-3 proc. zniżki na mieszkanie bądź promocję w postaci niższej ceny garażu lub miejsca postojowego, już za jakiś czas tego nie będzie - mówi Witold Indrychowski, prezes spółki Merari. - Innym czynnikiem przemawiającym na korzyść zakupu mieszkania są zmiany podatkowe, które prawdopodobnie od najbliższego roku nałożą na spółki komandytowe dodatkowy podatek, co wywoła tendencję do "przerzucenia" jego kosztów na klienta, a więc finalnie doprowadzi do wzrostu cen mieszkań - dodaje.

Więcej kredytów

O poprawie kondycji rynku mieszkaniowego świadczą dane na temat nowych kredytów. Jak podaje Biuro Informacji Kredytowej, we wrześniu tego roku wartość BIK indeks, informująca o popycie na kredyty mieszkaniowe wzrosła w porównaniu do analogicznego okresu w 2019 roku o 5,4 proc. Łącznie o kredyt na mieszkanie w samym ubiegłym miesiącu zawnioskowało 37,7 tys. klientów, a więc o 5,3 proc. więcej niż w tym samym okresie w 2019 roku. W stosunku do sierpnia 2020 roku liczba osób starających się o kredyt wzrosła o 15,4 proc., a w porównaniu do kwietnia bieżącego roku aż o 35,5 proc. Dodatkowo we wrześniu średnia kwota wnioskowanego kredytu na mieszkanie wynosiła 291,83 tys. zł, tj. o 4,9 proc. więcej niż miało to miejsce we wrześniu 2019 r. (Biuro Informacji Kredytowej).

- Najniżej w historii oprocentowane kredyty, a także luzowanie, po wcześniejszym zaostrzeniu przez banki polityki kredytowej, przemawiają za zakupem mieszkania, głównie na potrzeby własne - mówi Witold Indrychowski. - Z naszych obserwacji wynika, że w ostatnich miesiącach popyt na mieszkania utrzymywał się na niższym, jednak w miarę stabilnym poziomie. Klienci kupujący mieszkanie, nie odwlekali decyzji, gdyż zdawali sobie sprawę również ze wzrostu w czasie kosztów pośrednich. Jednakże w



październiku, z uwagi na eskalację pandemii, popyt znacznie się obniżył. Sądzę, że dopiero, gdy epidemia się ustabilizuje, nastąpi powrót do sytuacji z okresu sierpień-wrzesień, ale czy nastąpi to w grudniu, czas pokaże. Obecnie z uwagi na fakt powszechnego zagrożenia zdrowia i związane z tym problemy, najbliższe tygodnie będą słabsze sprzedażowo, ale naszym zdaniem nie powinno to wpłynąć na poziom cen na rynku, a popyt powinien się szybko odrodzić. W innej sytuacji są klienci inwestycyjni, kupujący lokale na wynajem, których rynek w ostatnim czasie przeżywa gorszy okres i w tym obszarze popyt może się odrodzić znacznie później - dodaje.

.....

Więcej informacji:

Aleksandra Maśnica,

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87

.....