


<p>Artykuł ekspercki:</p> <p>Co działo się na rynku nieruchomości w 2020 roku?</p>	<p>Data:</p> <p>21.12.2020</p>	<p>Quelle Locum</p> 
---	---------------------------------------	--

Co działo się na rynku nieruchomości w 2020 roku?

Branża deweloperska pozostaje jednym z nielicznych sektorów gospodarki, którego żadna fala epidemii praktycznie nie dotknęła. Pomimo ogólnych trudności na rynku, rok 2020 zapisuje się na kartach historii jako udany dla zdecydowanej większości inwestorów. Deweloperzy rozpoczynają kolejne projekty, zainteresowanie mieszkaniami nie słabnie, a ceny mieszkań rosną.

Niespodziewany wybuch pandemii w marcu 2020 roku stał się źródłem zagrożenia dla całej gospodarki. W wyniku lockdownu doszło w II kwartale do poważnego załamania koniunktury sprzedażowej na pierwotnym rynku mieszkaniowym. Jak zauważa Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl, nie tylko wolumen sprzedanych mieszkań deweloperskich tąpnął w relacji rok do roku o blisko dwie trzecie, ale dodatkowo pojawiła się niepokojąca fala zwrotów mieszkań już zarezerwowanych. Wbrew pesymistycznym prognozom, III kwartał przyniósł stopniowy powrót do normalności, którego efektem była prawie pełna odbudowa w pierwotnym segmencie mieszkaniówki.



Więcej nowych mieszkań

Jak podaje GUS, od stycznia do października 2020 roku deweloperzy wprowadzili na rynek 114,1 tys. mieszkań, a więc o 9,3 proc. więcej niż w analogicznym okresie 2019 roku. Najwięcej lokali oddano do użytku w województwie mazowieckim (37,6 tys.) oraz wielkopolskim (10 tys.). Nieco gorzej prezentują się dane na temat wydanych pozwoleń na budowę i rozpoczętych budów. W okresie dziewięciu miesięcy 2020 roku deweloperzy otrzymali 131,8 tys. takich pozwoleń, co oznacza spadek o 7,2 proc r./r. Najwięcej wydano ich w województwie mazowieckim (36 tys.), na drugim miejscu znalazło się województwo dolnośląskie (21,8 tys.). Od stycznia do października deweloperzy rozpoczęli budowę 105,3 tys. mieszkań, co oznacza spadek o 10,3 proc. w porównaniu do roku poprzedniego (Źródło danych GUS). Bartosz Turek, analityk HRE Investments wskazuje jednak, że spadek ten jest niewielki, zważywszy na tegoroczne zawirowania, a zwłaszcza okres wiosenny, gdy deweloperzy rozpoczynali prawie o połowę mniej inwestycji.

- Ze względu na bardzo trudną sytuację gospodarczą, tegoroczne wyniki można uznać za bardzo dobre. Nie sprawdziły się najczarniejsze scenariusze dotyczące branży nieruchomości. Wiosna była dla wszystkich deweloperów najtrudniejszym okresem, wtedy to też ruch w biurze sprzedaży był znacznie mniejszy, a niektórzy klienci wycofywali się z rezerwacji lokali. Jednak popyt na mieszkania szybko uległ odbudowie i już w czerwcu zainteresowanie nowymi lokalami powróciło i, pomimo drugiej fali epidemii, nadal utrzymuje się na bardzo wysokim poziomie. Osoby, które już od dawna myślą o zakupie mieszkania, nie wahają się dłużej z podjęciem takiej decyzji - mówi Karolina Opach, kierownik działu sprzedaży w spółce Quelle Locum.



Ceny mieszkań nie przestały rosnąć

Na przełomie marca i kwietnia pandemia koronawirusa spowodowała wyhamowanie trwającego od lat trendu wzrostowego cen ofertowych mieszkań. III kwartał 2020 nie przyniósł jednak prognozowanych spadków cen - wręcz przeciwnie ceny wciąż rosły, choć nie tak dynamicznie jak przed nastaniem epidemii. Z danych NBP wynika, że lokum w jednym z największych miast Polski kosztowało średnio o ponad 10 proc. więcej niż przed rokiem. Jak podaje HRE Investments, najwyższe wzrosty cen nowych mieszkań dotyczyły Krakowa, gdzie za mkw. trzeba było zapłacić 8 838 zł, a więc o 14 proc. więcej niż w tym samym czasie w 2019 roku. Równie wysokie wzrosty miały miejsce w Zielonej Górze, mkw. kosztował tam 5 113 zł, tj. o 13 proc. więcej niż przed rokiem. W Warszawie za mkw. mieszkania trzeba było zapłacić 10 184 zł, wzrost o 11 proc. r./r. Większe podwyżki dotyczyły też Kielc, mkw. był to wydatek rzędu 5 725 zł (wzrost o 10 proc.), Łodzi - 6 406 zł/mkw. (wzrost o 9 proc. r./r.) oraz Olsztyna 6 370 zł/mkw. (wzrost o 9 proc. r./r.). Marginalny spadek cen w III kwartale miał miejsce w Gdyni, mkw. kosztował tam 8 240 zł, o 1 proc. mniej niż przed rokiem. Bez zmian z kolei pozostały ceny w Lublinie - 6 188 zł/mkw.

- Sytuacja wywołana epidemią spowodowała, że wielu klientów, zwłaszcza tych biznesowych, poszukuje rentownej inwestycji, chroniącej majątek przed inflacją. Niezmiennie jedną z najbezpieczniejszych form lokowania kapitału pozostają nieruchomości. Efektem takiego stanu rzeczy jest brak oczekiwanych spadków cen, a nawet wzrosty na niektórych rynkach - mówi kierownik działu sprzedaży w spółce Quelle Locum. - Na cenę mieszkania wpływ mają też takie czynniki jak cena zakupu ziemi, materiały budowlane oraz pensje dla pracowników. Zwróćmy też uwagę na to, że



przez ostatnia lata wzrosty cen były uzasadnione - rosty proporcjonalnie do dochodów Polaków - dodaje.

Zmiana preferencji nabywców?

Z danych portalu RynekPierwotny.pl wynika, że pandemia nie zmieniła w zasadniczy sposób preferencji klientów deweloperskich biur sprzedaży. Wbrew powszechnej opinii na temat nabywania przez Polaków większych mieszkań, tak jak przed rokiem, najczęściej kupowane były mieszkania 2-pokojowe. W skali całego kraju ten typ lokali osiągał udział w sprzedaży na poziomie 43 proc. Drugie miejsce zajęły mieszkania 3-pokojowe z udziałem na poziomie 31 proc., a następnie kawalerki, których odsetek stanowił 14 proc. Jeżeli chodzi o metraż, to podobnie jak w roku 2019 najchętniej wybieranym zakresem powierzchni było 35-50 mkw. (38 proc.), kolejno 50-65 mkw. (26 proc.) oraz 20-35 mkw. (14 proc.). W mijającym roku w dalszym ciągu utrzymywał się wysoki odsetek zakupów dokonywanych za gotówkę; oscylował on w granicach 30-35 proc., a u największych firm deweloperskich osiągał poziom 40 proc. Zaobserwowano zdecydowanie większe zainteresowanie klientów mieszkaniami parterowymi z ogródkami oraz dynamiczny wzrost popularności domów jednorodzinnych w ofercie deweloperów, których wolumen sprzedaży, od połowy 2020 roku został niemal podwojony. (RynekPierwotny.pl).

- Już wcześniej nasi klienci interesowali się mieszkaniami z prywatnymi ogródkami, które posiadamy w naszej ofercie, jednak rzeczywiście w wyniku epidemii trend ten przybrał na sile - mówi Karolina Opach. - Poza tym, w tym roku na popularności zyskały także przestronne tarasy i większe balkony, co do metrażu mieszkania, nadal najchętniej kupowane były lokale 2 lub 3-pokojowe - 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

