


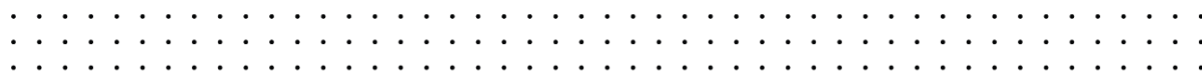
<p>Artykuł ekspercki:</p> <p>Co czeka branżę nieruchomości w 2021 roku?</p>	<p>Data:</p> <p>21.01.2021</p>	<p>Quelle Locum</p> 
--	---------------------------------------	--

Co czeka branżę nieruchomości w 2021 roku?

Wbrew wcześniejszym spekulacjom rynek nieruchomości w 2020 okazał się stabilny i odporny na skutki zawirowań wywołanych pandemią, a ceny mieszkań nie spadły, jedynie spowolniły tempo wzrostu. Czy nowy rok przyniesie zmiany, a jeśli tak, to czego należy się spodziewać?

Ceny mieszkań wzrosną?

Z raportu Expandera i Rentier.io wynika, że w 14 na 15 badanych miast ceny są wyższe niż na początku 2020 roku. Największe wzrosty w listopadzie ubiegłego roku w porównaniu do stycznia 2020 roku zaobserwowano w Lublinie, gdzie za mkw. mieszkania trzeba było zapłacić 6 974 zł, a więc o 9 proc. więcej. Równie wysokie wzrosty miały miejsce w Krakowie, mkw. był to koszt 9 168 zł (wzrost o 8,7 proc.). W Łodzi i Szczecinie mieszkania zdrożały o 7,2 proc. i kosztowały odpowiednio 6 110 zł/mkw. i 6 740 zł/mkw. W Radomiu mkw. lokalu mieszkalnego był to wydatek rzędu 5 339 zł (wzrost o 6,8 proc.), w Gdańsku za mkw. trzeba było zapłacić w listopadzie 9



851 zł (wzrost o 6,7 proc.), we Wrocławiu 8 312 zł (więcej o 6,7 proc.), w Gdyni 8 310 zł (wzrost o 6,1 proc.), w Toruniu 6 742 zł (wzrost o 4,5 proc.), w Bydgoszczy 6 329 zł, w Poznaniu 7 697 zł (więcej o 4 proc.). Niższy wzrost cen odnotowano w stolicy, gdzie za mkw. w listopadzie minionego roku płacono się średnio 10 886 zł, czyli o 3,5 proc. więcej niż w styczniu 2020. Nieznacznie podrożały mieszkania w Częstochowie - 5 049 zł/mkw. (wzrost o 1,4 proc.), a także w Białymstoku - 6 309 zł/mkw. (więcej o 0,6 proc.). Jedynym miastem, w którym w badanym okresie stwierdzono spadek cen, są Katowice, gdzie mkw. kosztuje 6 400 zł, tj. o 3 proc. mniej niż w styczniu 2020 (Raport Expandera i Rentier.io).

Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl uważa, że o tym, w którą stronę podążą ceny mieszkań w roku 2021, zadecyduje przede wszystkim sytuacja gospodarcza kraju. W tym momencie rynek mieszkaniowy wydaje się mało przewidywalny, więc trudno o wiarygodne prognozy. Nasycenie popytu mieszkaniowego może w perspektywie nowego roku zwiększyć konkurencyjność w ramach rynku pierwotnego i wymusić na deweloperach promocje na coraz większą skalę, a to może doprowadzić do rosnącej presji na rentowność działalności deweloperskiej i marże. Ekspert wskazuje jednak, że koniunkturalne spowolnienie nie powinno mieć dramatycznego charakteru, a jedynie naturalne po czasach prosperity cykliczne osłabienie parametrów sprzedażowych i inwestycyjnych.

Zdaniem Konrada Płochockiego, dyrektora generalnego Polskiego Związku Firm Deweloperskich, w bieżącym roku spodziewany jest lekki wzrost cen mieszkań, rzędu kilku procent, natomiast poziom sprzedaży powinien prawdopodobnie powtórzyć poziom z roku ubiegłego (Parkiet TV).



- Miniony rok pokazał, że wszelkie pesymistyczne prognozy na temat rynku nieruchomości nie miały racji bytu. Druga fala pandemii nie spowodowała osłabienia popytu, a wręcz przeciwnie na rynku pojawiła się nowa grupa klientów, chcących zabezpieczyć swój majątek przed inflacją poprzez zakup nieruchomości. W tym momencie nie ma żadnych przesłanek świadczących o tym, że ceny mieszkań zaczną spadać, a najbardziej prawdopodobny scenariusz na obecny rok to umiarkowane wzrosty cen. Powodem takiego stanu rzeczy są m.in. drożejące grunty, szczególnie w bardzo atrakcyjnych częściach miast, wysokie koszty budowy czy właśnie bardzo niskie stopy procentowe. Poza tym nie bez znaczenia dla rynku pozostaje fakt szczepień, które umożliwią powrót do okresu sprzed pandemii - mówi Grzegorz Woźniak, prezes spółki Quelle Locum.

Droższa budowa

W nowym roku na wzrost kosztów budowy wpływ mogą mieć obowiązujące od 1 stycznia 2021 roku przepisy dotyczące efektywności energetycznej nowych budynków. Zgodnie z dyrektywą obejmującą kraje członkowskie Unii Europejskiej, wszystkie powstające obecnie budynki jednorodzinne oraz wielorodzinne muszą spełniać ostrzejsze wymogi dotyczące energooszczędności, ponieważ obniżeniu ulega wskaźnik EP, określający ilość nieodnawialnej energii pierwotnej. W praktyce zmiany te wymuszają na inwestorach stosowanie bardziej ekologicznych rozwiązań. Na popularności zyskują odnawialne źródła energii m.in. panele fotowoltaiczne, pompy ciepła czy turbiny wiatrowe.



- *Obowiązujące od stycznia przepisy nie są dla deweloperów zaskoczeniem, gdyż są ostatnim z elementów dłuższego procesu dostosowywania budownictwa w UE do energooszczędnych norm. Niektórzy inwestorzy już wcześniej projektowali swoje budynki z uwzględnieniem takiego systemu i rzeczywiście nieruchomości te były zwykle droższe o kilka do kilkunastu procent od tradycyjnego budownictwa. Pamiętajmy jednak, że energooszczędne budynki to takie, w których stosuje się technologie korzystne nie tylko dla środowiska, ale też użytkowników m.in. okna o niskim współczynniku przenikania ciepła, panele fotowoltaiczne czy rekuperację, co pozwala obniżyć późniejsze koszty eksploatacji - mówi Grzegorz Woźniak.*

Nowy podatek dla deweloperów?

Co jeszcze czeka rynek w nowym roku? 1 stycznia 2021 w życie weszły przepisy obejmujące spółki komandytowe podatkiem CIT. Regulacje te powodują, że spółki komandytowe stają się podmiotami mającymi status "podatnika podatku dochodowego", tak więc są zmuszone rozliczać oraz opłacać podatek dochodowy od osób prawnych. W praktyce funkcjonować będzie tzw. podwójne opodatkowanie spółki komandytowej - na poziomie spółki i na poziomie wspólników, przy wypłacie dywidendy. Co to oznacza dla deweloperów? PZFD zwraca uwagę, że w formie spółek komandytowych funkcjonuje większość inwestycji realizowanych przez deweloperów krajowych, a tak szybkie wprowadzenie w życie nowelizacji może doprowadzić do udaremnienia wielu inwestycji.

- *Każde przedsięwzięcie deweloperskie wymaga ustalenia z wyprzedzeniem odpowiedniego planu finansowego, w tym także uwzględnienia opodatkowania inwestycji, dlatego nie wszyscy inwestorzy będą w stanie w tak krótkim czasie zrewidować swoje wcześniejsze plany. Poza tym podwójne opodatkowanie*





spółek komandytowych może stać się odczuwalne również dla klientów, gdyż niektórzy deweloperzy przeniosą ten koszt na nabywców mieszkań, co może doprowadzić do wzrostu cen nieruchomości - mówi prezes spółki Quelle Locum.

Więcej informacji:

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87

