|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:Ceny mieszkań rosną nie tylko w Polsce | Data:05.03.2021 | MERARI |

Ceny mieszkań rosną nie tylko w Polsce

Pomimo globalnej epidemii ceny mieszkań rosną niemal na całym świecie. Najwyższe wzrosty odnotowuje się w takich państwach jak Turcja, Wietnam czy Nowa Zelandia. Również w Polsce ceny mieszkań wzrosły w ciągu ostatniego roku. Jakie są prognozy na najbliższe miesiące?

Turcja najsilniejszym rynkiem

Z danych opublikowanych przez Property Guide wynika, że w 45 krajach na 55 poddanych badaniu ceny mieszkań w ostatnim roku poszły znacząco w górę. Największe wzrosty w III kwartale 2020 r. w porównaniu do analogicznego okresu 2019 r. odnotowano w Turcji, gdzie mieszkania podrożały o prawie 14 proc. Podobnie wyglądała sytuacja w Wietnamie i Nowej Zelandii, lokale mieszkalne zdrożały tam o 13,8 proc. Równie wysokie wzrosty cen odnotowano w Niemczech, gdzie w ciągu roku ceny mieszkań poszybowały o 12,1 proc. Znaczące wzrosty dotyczyły też Słowacji (10,1 proc. r./r.), Portoryko (9,1 proc. r./r.), Australii (7,7 proc.), Holandii (6,9 proc.), Tajwanu (6,7 proc.) czy USA (6,5 proc., dane FHFA).

W Polsce również zaobserwowano wzrost cen na poziomie 4,9 proc. r./r.  Niższe wzrosty aniżeli w kraju nad Wisłą miały miejsce m.in. na Litwie (3,4 proc.r./r.), w Norwegii (2,9 proc r./r.), w Wielkiej Brytanii (2,6 proc. r./r.), Finlandii (2,3 proc.), na Ukrainie (1,9 proc.), w Szwajcarii (0,6 proc. r./r.) czy w Irlandii (0,4 proc. r./r.). Z kolei krajami, w których doszło do bardzo dużych spadków cen, był Egipt (-22,3 proc.) i Czarnogóra (-22 proc.). (Property Guide, dane skorygowane o inflację).

Bartosz Turek, analityk HRE Investments zwraca uwagę, że tak duże podwyżki cen w Turcji, kraju, gdzie jeszcze rok wcześniej dochodziło do spadków cen, mogą wynikać z wysokiego popytu na nieruchomości zarówno ze strony obywateli Turcji, którzy chcą uchronić kapitał przed inflacją, jak i inwestorów z zagranicy, dla których tureckie nieruchomości są bardzo atrakcyjną inwestycją ze względu na walory turystyczne, a przede wszystkim dużo niższe ceny wynikające z dewaluacji tureckiej waluty. Z kolei bardzo wysokie obniżki cen w Egipcie mogą  być efektem m.in. dwucyfrowej inflacji, załamania gospodarki z powodu pandemii, a także wysokiej liczby nowych mieszkań i oprocentowania lokat (HRE Investments).

- *Tak wysokie wzrosty cen mieszkań w wielu państwach na świecie w czasie trwania pandemii, świadczą o tym, że nieruchomości to podczas globalnego kryzysu jedna z najbezpieczniejszych form lokowania kapitału. Popyt na mieszkania wzmacniają dodatkowo występujące w wielu krajach rekordowo niskie stopy procentowe* - mówi Witold Indrychowski, prezes spółki Merari.

W Polsce stabilizacja czy wzrost cen?

Z danych portalu RynekPierwotny.pl wynika, że w lutym 2021 roku w porównaniu do analogicznego okresu w roku poprzednim najbardziej zdrożały mieszkania w Krakowie. Za mkw. trzeba było zapłacić tu średnio 10 128 zł, a więc o 9,4 proc. więcej niż przed rokiem. Podobne podwyżki zaobserwowano też w Łodzi, mkw. kosztował tam w lutym 2021 roku - 6 833 zł (wzrost o 8,4 proc. w odniesieniu do tego samego okresu w 2020 roku). We Wrocławiu z kolei cena mkw. wzrosła o 4,1 proc., w Warszawie 3,3 proc., w Gdańsku o 2,3 proc. Najniższe podwyżki cen odnotowano w Poznaniu, gdzie w ubiegłym miesiącu mkw. był to wydatek rzędu 7 647, tj. o 1,3 proc. więcej niż w lutym 2020.

Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu, zwraca uwagę na to, że rok 2021 przyniesie szereg obciążeń związanych z działalnością deweloperską, począwszy od wzrostu podatków i płacy minimalnej, a skończywszy na wyższych kosztach inwestycji wynikających z obowiązywania nowych warunków technicznych. Ekspert twierdzi jednak, że trudno jest jeszcze ocenić, w jakim stopniu czynniki te zostaną przerzucone na klientów, a w jakim staną się elementem presji na marże deweloperskie.

- *W dalszym ciągu mamy do czynienia ze stabilizacją cen mieszkań i zwiększonym popytem, a nie z ich przecenami, na które wielu klientów liczyło. Niektórzy deweloperzy oferują gratisy w postaci niższej ceny miejsca parkingowego bądź komórki lokatorskiej, są to atrakcyjne promocje, których może już za jakiś czas nie być, bo jednak obserwujemy stały wzrost cen ofertowych* - mówi Witold Indrychowski, prezes spółki Merari*. - Za wzrostem cen mieszkań w perspektywie najbliższych miesięcy przemawiają wyższe koszty budowy inwestycji związane z podwyżkami cen materiałów budowlanych i presją inflacyjną – w tym na ceny gruntów budowlanych, które okazały się odporne na koronawirusa, a także nadchodzące zmiany podatkowe, obciążające spółki komandytowe dodatkowym podatkiem. Poza tym, jeśli Deweloperski Fundusz Gwarancyjny wejdzie w życie, to również wpłynie on na wzrost cen, zwłaszcza nieruchomości budowanych z otwartych rachunków powierniczych* - dodaje.

Prognozę na temat wzrostu cen mieszkań podziela też analityk HRE Investments, który uważa, że w nowym roku otoczenie rynku mieszkaniowego powinno sprzyjać podwyżkom cen mieszkań bardziej niż miało to miejsce w roku 2020. Powodem są praktycznie nieoprocentowane lokaty, najtańsze w historii kredyty, a także spodziewana poprawa sytuacji gospodarczej.

. . . . . . . . . . . . .

**Więcej informacji:**

**Aleksandra Maśnica,**

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87