|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Mieszkania nadal drożeją, ale nie wszędzie | Data:  07.04.2021 | Quelle Locum |

Mieszkania nadal drożeją, ale nie wszędzie

Choć od pojawienia się epidemii w naszym kraju minął już ponad rok, rynek mieszkaniowy nie uległ osłabieniu, a ceny nowych lokali nie przestały rosnąć. Luty przyniósł jednak pewne zawirowania. W niektórych miastach ceny szły w górę, a w innych spadały. Czy to zapowiedź nowego trendu?

Największe wzrosty w Lublinie i Zielonej Górze

Ze wstępnych danych NBP wynika, że w IV kwartale 2020 roku na siedmiu największych rynkach przeciętna cena transakcyjna nowego mieszkania była o 7,5 proc. wyższa niż w tym samym czasie w roku ubiegłym. Najbardziej zdrożały mieszkania w Lublinie, za mkw. trzeba było zapłacić tam 6 849 zł, a więc o 15 proc. więcej niż w analogicznym okresie w 2019 roku. Podobne wzrosty cen zaobserwowano w Zielonej Górze, mkw. był to wydatek rzędu 5 343 zł, tj. o 14 proc. więcej niż w IV kwartale 2019. Znacznie zdrożały też mieszkania w Kielcach, mkw. kosztował 5 920 zł, o 12 proc. więcej niż przed rokiem. 10-procentowe wzrosty cen odnotowano z kolei w takich miastach jak Gdańsk (9 401 zł/mkw.), Łódź (6 6624 zł/mkw.) i Opole (5 970 zł/mkw.). O 8 proc. wzrosły ceny lokali w Warszawie (10 762 zł/mkw.), Wrocławiu (8 233 zł/mkw.) i Bydgoszczy (6 666 zł/mkw.). W żadnym z badanych ośrodków nie odnotowano natomiast spadku cen w relacji r./r. Najmniej, bo zaledwie o 1 proc. poszły w górę ceny mieszkań w Gdyni, mkw. w IV kwartale 2020 był to koszt 8 133 zł (Hre Investments).

- *Trend wzrostowy cen nowych mieszkań był kontynuowany w całym ubiegłym roku*, *a sytuacja na największych polskich rynkach nieruchomości pozostała stabiln*a. *Wpływ na taki stan rzeczy miały tanie kredyty hipoteczne, a także brak alternatyw dla lokowania oszczędności w innych  źródłach* - mówi Karolina Opach kierownik działu sprzedaży w spółce Quelle Locum. - *Jako spółka deweloperska nie odnotowaliśmy spadku liczby transakcji, a wręcz przeciwnie, ich wzrost, co mogło wynikać z wprowadzenia kolejnego etapu inwestycji do sprzedaży oraz uruchomienia całkowicie nowej inwestycji w centralnej lokalizacji Krakowa* - dodaje.

Drożeją i tanieją jednocześnie

Jak wynika z danych opublikowanych przez RynekPierwotny.pl, w Warszawie ceny ofertowe mieszkań wzrosły w lutym 2021 w porównaniu do stycznia o ponad 1,4 proc. Osoba kupująca mieszkanie musiała więc zapłacić średnio 10 762 zł za mkw., a więc o 150 zł więcej niż zapłaciłaby jeszcze miesiąc wcześniej. W Krakowie średnia cena mkw. nowego lokalu przekroczyła symboliczną granicę 10 000 zł i wynosiła 10 128 zł. W mieście Kraka za mkw. mieszkania trzeba było w lutym zapłacić o prawie 1,5 proc. więcej niż w styczniu. O 1,5 proc. zdrożały też mieszkania w Łodzi, w lutym bieżącego roku mkw. był to wydatek 6 833 zł, co oznacza wzrost o 105 zł w porównaniu do miesiąca poprzedniego.

Dane przygotowane przez RynekPierwotny.pl pokazują, że całkowicie odwrotnie kształtuje się sytuacja w trzech pozostałych miastach. Znaczącą obniżkę cen ofertowych odnotowano w Poznaniu, gdzie za mkw. w lutym 2021 roku trzeba było zapłacić 7 647 zł, a więc o prawie 100 zł mniej niż w styczniu tego roku (spadek o 1,2 proc.). W Gdańsku w lutym mkw. mieszkania kosztował 8 982 zł, tj. o 135 zł mniej niż miesiąc wcześniej (korekta o 1,5 proc.). Przy czym eksperci zaznaczają, że w Gdańsku ceny spadają już od listopada 2020 (w ciągu 4 miesięcy średnia cena ofertowa mieszkania została tam obniżona o 500 zł za mkw.) W lutym 2021 spośród 6 analizowanych ośrodków miejskich największy spadek cen miał miejsce we Wrocławiu i wynosił 2 proc. m./m. W stolicy Dolnego Śląska w lutym za mkw. trzeba było zapłacić średnio 8 828 zł (o 184 zł mniej niż jeszcze miesiąc wcześniej).

Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl zwraca uwagę, że sytuacja wahania cen w granicach 3 proc. w jedną lub drugą stronę w skali miesiąc do miesiąca może potrwać jeszcze długi czas. Presję na wzrost cen wywierać będą rosnące koszty budowy, sytuacja na rynku gruntów i ceny materiałów budowlanych. Ekspert zwraca też uwagę na to, że deweloperzy coraz częściej wprowadzają do swojej oferty nieruchomości z wyższej półki, skupiając się na bardziej zasobnych i wymagających klientach.  
*- Wzrost cen mieszkań w dwóch największych miastach może pociągnąć za sobą wzrosty w pozostałych dużych ośrodkach i myślę, że jest to najbardziej prawdopodobny scenariusz. W tym momencie na pewno nie spodziewamy się spadku cen, gdyż zbyt dużo czynników przemawia za ich wzrostami. Popyt na nowe mieszkania będzie wciąż stymulowany bardzo niskimi stopami procentowymi i łagodzeniem wymagań dotyczących kredytowania inwestycji*. *Za wzrostem cen nowych lokali przemawiają również wyższe koszty budowy, związane ze wzrostem cen materiałów budowlanych, a także nowymi wymogami dotyczącymi efektywności energetycznej budynków* - mówi kierownik działu sprzedaży w spółce Quelle Locum. *Dodatkowo polski rynek mieszkaniowy wciąż jest rynkiem nienasyconym, a deficyt mieszkań jest jednym z najwyższych w Europie, co będzie jeszcze przez długi czas przekładało się na wysoki popyt* - dodaje.

**Więcej informacji:**

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87