


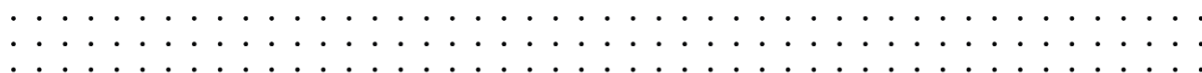
Artykuł ekspercki: W mieszkaniówce pandemii nie widać. Deweloperzy biją kolejne rekordy	Data: 15.06.2020	Quelle Locum  Quelle Locum
---	--------------------------------	---

W mieszkaniówce pandemii nie widać. Deweloperzy biją kolejne rekordy

Ostatni rok wywołał sporo zamieszania w gospodarce światowej. Pomimo początkowych obaw, mieszkaniówka okazała się wirusoodporna, a rynek zalicza dalsze wzrosty. Nieruchomości wciąż drożeją, zainteresowanych zakupem nowego lokum nie brakuje, a deweloperzy osiągają rekordowe wyniki.

2021 rokiem rekordów w branży

Ubiegły rok mimo początkowego osłabienia popytu na mieszkania i wszechobecnego strachu na rynku, nie przyniósł większych podstaw do niepokoju. Już w październiku tego roku Główny Urząd Statystyczny w swoim raporcie odniósł się do II kwartału, w którym wykazał, że ceny mieszkań wzrosły o 10,9% w skali roku - na rynku pierwotnym był to wzrost o 5,3%, a w przypadku



ryнку wtórnego o 15,4%. W I kwartale 2021 r. deweloperzy do użytku oddali 53,3 tys. mieszkań, co stanowi wzrost o 7,4% w porównaniu do analogicznego okresu w roku poprzednim. Spadek rzędu 1,2% zaliczyli w lokalach oddanych do eksploatacji - było ich 30,4 tys. Prawdziwy boom przeżywają jednak inwestorzy indywidualni, którzy sprzedali 21,7 tys. mieszkań, czyli o 21,1% więcej niż w 2020 roku. (Źródło danych GUS) - *Mimo trudnej sytuacji gospodarczej, wyniki sprzedażowe zarówno z tego, jak i ubiegłego roku można uznać za bardzo dobre. Nie sprawdziły się najgorsze scenariusze dotyczące branży. Wiosną ubiegłego roku ruch był mniejszy i niektórzy wycofywali się z rezerwacji lokali, ale sytuacja ta szybko uległa poprawie. Pomimo następnych fal pandemii byliśmy w stanie wywiązać się z inwestycyjnych zobowiązań. Obecnie popyt na mieszkania utrzymuje się na wysokim poziomie. Osoby, które wcześniej wahały się z decyzją o zakupie mieszkania, teraz są o wiele pewniejsze tego kroku* – komentuje Grzegorz Woźniak, prezes spółki Quelle Locum.

Odzwierciedlenie tej sytuacji widzimy w liczbach - w marcu 2021 r. deweloperzy rozpoczęli budowę przekraczającą 17,8 tys. lokali, co jest najwyższym marcowym wynikiem w historii naszego kraju, a w porównaniu do marca 2020 jest to aż o 63% więcej mieszkań (HRE Investments). Spowodowane jest to głównie największym w historii popytem, który generowany jest przez bardzo korzystne niskie oprocentowanie lokat i tanie kredyty oraz inflację, która przekracza wartość oprocentowania kont bankowych. Taka sytuacja skłania ludzi do inwestowania w kruszce bądź nieruchomości. Jak wyszczególnia HRE Investments, na tak dobry wynik wśród deweloperskich statystyk kluczowy wpływ



miął rynek pracy, który mimo ogromnych ciosów nadal utrzymuje się w stosunkowo dobrej kondycji.

Na wyróżnienie zasługuje także kolejny rekord br., czyli powalająca ilość pozwoleń na budowę, stanowiąca aż 23,3 tys. lokali w samym tylko marcu, co szacuje się na ok. 68% więcej pozwoleń niż rok wcześniej. Główny analityk HRE Investments, Bartosz Turek zwraca również uwagę na wzrost zainteresowania budową domów, które w marcu osiągnęły liczbę niemal 12 tys., co jest kolejnym przełomem na rynku - o 62% więcej niż w poprzednim 2020 roku.

Nie czas na obniżki

Wszystkie znaki na niebie i ziemi pokazują, że nie ma co liczyć na duże spadki w tej materii. Postępująca inflacja prawdopodobnie wzmoże trend kupowania nieruchomości w celu ochrony kapitału, co symptomatyczne będzie z podniesieniem się popytu, a to wywinduje ceny w górę. Nie są to jednak wszystkie przesłanki. - *Myślę, że nieruchomości nadal będą drożeć. Spowodowane jest to wieloma czynnikami. Do tych najbardziej widocznych zaliczyć można wciąż drożejące materiały budowlane (np. cena stali wzrosła w ciągu roku aż o 100 proc.), co w oczywisty sposób przekłada się na wzrost kosztów budowy. W górę idą także ceny gruntów, co również wpływa na finalny koszt mkw. Dodatkowo do wzrostu cen mieszkań z pewnością przyczyni się powołanie funduszu deweloperskiego, a także restrykcje dotyczące energooszczędnej budowy - mówi Grzegorz Woźniak.*

Przypuszczenia te zdaje się potwierdzać raport serwisu RynekPierwotny.pl, według którego ceny rosną miesiąc do miesiąca - najbardziej w Gdańsku, gdzie w marcu 2021 r. średnia cena za mkw. wynosiła 9 268 zł, a już w kwietniu 2021 r. 9



647 zł, tj. o 3,93% więcej. Najniższy wzrost odnotowano w Poznaniu, w którym średnia cena równa była 7 691 zł/mkw., a w kwietniu 7 727 zł (wzrost o 0,47%). Ciekawa sytuacja miała miejsce w Warszawie, gdzie za mkw. trzeba było zapłacić w marcu 10 695 zł, przy czym miesiąc wcześniej było to 10 687 zł (spadek o 0,07%). W Krakowie w tym samym czasie mieszkania podrożały o 0,67%, w Łodzi o 1,01%, a we Wrocławiu o 1,23% (RynekPierwotny.pl).

- Do tej pory na większość czynników deweloperzy okazali się po prostu odporni i poradzili sobie bez zarzutu. Takie kroki jak chociażby redukcja podaży, czy nawet szybkie reagowanie na zmiany i dostosowywanie się do zaistniałych warunków, czy to politycznych, czy to ekonomicznych pokazały niezłomność polskich inwestorów, a nasza branża wciąż zalicza rekordowe wzrosty. Przewidujemy, że podobnie będzie również w najbliższych miesiącach - mówi Grzegorz Woźniak, prezes spółki Quelle Locum.

Więcej informacji:

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87

