

Mieszkania będą trzymały ceny, ale częściej mogą trafić się okazje

W 2021 r. ceny mieszkań na największych rynkach rosły w dwucyfrowym tempie, bijąc wszelkie dotychczasowe rekordy. W niektórych lokalizacjach za metr kwadratowy trzeba było zapłacić nawet o 1/5 więcej niż przed rokiem, pokazuje najnowszy raport Evaluer Index 2022 przygotowany przez Emmerston Evaluation. Autorzy zwracają uwagę, że obecnie sytuacja na rynku mieszkaniowym jest zupełnie inna niż rok temu. W związku z niską dostępnością kredytów odpłynąć może z niego połowa, a nawet 2/3 chętnych do zakupu lokum przy wsparciu banku. Jednocześnie rekordowo wysokie koszty związane z budową nie pozwalają deweloperom na obniżki. Mniejszy popyt będą równoważyć wysokością podaży. Na rynku pierwotnym i wtórnym, częściej niż w ubiegłych latach, mogą się za to zdarzać okazje cenowe.

W swoim raporcie Emmerston Evaluation jak co roku analizuje ceny transakcyjne mieszkań na 21 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce stosując przy tym mediany, a nie średnie ceny mieszkań. Dzięki odporności tej metody obliczeń na odchylenia od normy, pozwala ona na dokładniejsze przedstawienie rzeczywistego obrazu rynku.

Dynamiczne podwyżki

Jak pokazuje opracowanie największy skok cen z roku na rok zanotował Sopot, gdzie nowe mieszkania podrożały o 29%. Jest to specyficzny rynek, gdzie ograniczona przestrzeń i brak gruntów oraz prestiż lokalizacji powoduje, że powstają tu bardzo drogie inwestycje. Jednak Sopot nie był jedynym miastem, które zanotowało ponad 20-procentowe podwyżki na rynku pierwotnym. 23% wzrost cen był widoczny w Gdyni, Katowicach, Gorzowie Wielkopolskim i Zielonej Górze. W czołówce najszybciej drożejących miast znalazła się także Łódź z 19% skokiem stawek.

Najdroższy pozostał wspomniany już Sopot, z medianą ceny metra kwadratowego na poziomie 21,5 tys. zł. Dru-

gie miejsce tradycyjnie piastuje Warszawa (12,3 tys. zł/m²), a na trzeciej pozycji Gdynia (11,8 tys. zł/m²) zastąpiła Kraków (11,3 tys. zł/m²), który w 2021 r. był czwarty. Wśród 21 analizowanych rynków najtańsze lokale w ofercie deweloperów można było natomiast znaleźć w Gorzowie Wielkopolskim (5,8 tys. zł/m²).

Rekordowo wysokich wzrostów cen nie zabrakło też na rynku wtórnym. W żadnej z opisywanych w raporcie lokalizacji nie były one mniejsze niż 12%. Najwyższy ich skok znów widoczny był w Sopocie (26%). O ponad 1/5 wzrosły też stawki we Wrocławiu, Gdańsku i Łodzi, bliskie przekroczenia tego progu były też Katowice i Kraków. Najwięcej za metr kwadratowy kupujący płacili za sopockie mieszkania (mediana ceny niemal 13 tys. zł). Podobnie, jak na rynku pierwotnym druga była stolica (11,4 tys. zł/m²). Po nich na zbliżonym poziomie ukształtowały się mediany cen metra kwadratowe dla Gdańska i Krakowa (po niemal 9,6 tys. zł). Najtaniej wyceniali swoje dotychczasowe mieszkania sprzedający z miast w obrębie Aglomeracji Śląskiej oraz Gorzowa Wielkopolskiego (dla obu 4,5 tys. zł/m²).

Dla porównania w 2020 r. wzrosty cen sięgały głównie kilku procent, w maksymalnych porywach do 13% w przypad-

ku rynku pierwotnego, nie przekraczając 10% dla używanych mieszkań.

Kluczową rolę w podwyżkach cen mieszkań w ubiegłym roku odegrały czynniki takie jak:

- 1) zwiększony popyt napędzany dużą dostępnością kredytów i niskimi stopami procentowymi,
- 2) gwałtowny wzrost cen materiałów budowlanych i gruntów,
- 3) rosnąca inflacja.

2021 rok szczytem hossy

W całym 2021 r. na rynku pierwotnym w Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu, Poznaniu, Trójmieście oraz Katowicach wprowadzono do sprzedaży ponad 56 tys. lokali, co stanowiło wzrost o 16% r/r. Wzrost ten byłby prawdopodobnie większy, gdyby nie pandemia. Wzbudziła ona niepewność co do przyszłości, co chwilowo spowolniło aktywność deweloperów i przesunęło w czasie wprowadzanie nowych inwestycji. Liczba sprzedanych mieszkań na badanych siedmiu rynkach przekroczyła łącznie 63 tys., co stanowiło najlepszy wynik od rekordowego 2017 r. Bardzo wysoką sprzedaż odnotowano w Łodzi i Poznaniu, gdzie jej przyrost był najwyższy w historii tych miast.