



Aneta Gawrońska\_nieruchomości

## Mieszkania ciągle na fali, bo pozwalają chronić oszczędności

Zapowiada się dobry rok na rynku nieruchomości. Chętnych na mieszkania nie zabraknie, bo wciąż będą je kupować Polacy wycofujący oszczędności z banków. Straty zaczynają odrobić właściciele mieszkań na wynajem. Bloki z takimi lokalami deweloperzy mogą sprzedawać inwestorom instytucjonalnym. Wiele zależy jednak od efektywności programu szczepień i wpływu pandemii na gospodarkę.

Rynek nieruchomości w 2020 rok wszedł w całkiem niezłej formie. – Okazał się nadzwyczaj odporny na wywołane wirusem zawirowania – mówi Michał Kurczycki, dyrektor generalny portalu Nieruchomości-online.pl. – Nie znaczy to, że najbliższe miesiące będą wolne od problemów. Jest duże prawdopodobieństwo, że podaż nowych inwestycji nie będzie tak duża jak w ostatnich miesiącach.

RynekPierwotny.pl szacuje, że od stycznia do końca listopada 2020 r. deweloperzy w całej Polsce mogli sprzedać 85-90 tys. mieszkań, a wprowadzić do oferty od 98 tys. do 105 tys. Sprzedaż (rok do roku) spadła o ok. 15 proc., a liczba wprowadzonych na rynek lokali o 10 proc. Wyniki są przyzwoite, biorąc pod uwagę pandemię.

Wyjątkowo odporne okazały się ceny mieszkań. Drożały lokale nowe i używane. Na wartości zyskiwały też luksusowe apartamenty.

### Na niepewne czasy

Zdaniem Michała Kurczyckiego w tym roku deweloperzy mogą być bardziej wstrzemięźliwi w ogłaszaniu nowych inwestycji. – Wciąż nie widzimy wszystkich negatywnych efektów pandemii, choćby na rynku pracy, gdzie z powodu wielu upadłości czy koniecznych restrukturyzacji możemy się spodziewać wzrostu bezrobocia – tłumaczy dyrektor generalny Nieruchomości-online.pl.

Dlatego wiele firm będzie zapewne czekać z rozpoczęciem budów do czasu, aż sytuacja gospodarcza się ustabilizuje. Pamiętać też trzeba o kurczących się bankach ziemi.

Shraga Weisman, prezes spółki deweloperskiej Aurec Home, przewiduje, że podaż mieszkań może nieco wyhamować z powodu wydłużających się procedur administracyjnych. – Deweloperzy będą ostrożniej kupować ziemię, co może się odbić na cenach działek. Powodem jest nieprzewidywalność pandemii i jej skutków gospodarczych – uważa prezes Aurec Home.

Optymistą jest Dariusz Pawlukowicz, wiceprezes Vantage Development. – Biorąc pod uwagę potrzeby klientów, zarówno indywidualnych, jak i profesjonalnych podmiotów zainteresowanych budową większych portfeli mieszkań, aktywność deweloperów powinna wzrosnąć – uważa Dariusz Pawlukowicz. – To będzie dobry rok dla rynku nieruchomości. Branża deweloperska w wyniku pandemii nie ucierpiała tak bardzo jak inne sektory gospodarki. Osiedla powstawały, a klienci nadal chętnie kupowali mieszkania (poza drugim kwartałem).

Prezes Pawlukowicz spodziewa się stabilizacji cen. – Nie ma przesłanek, które pozwalałyby prognozować gwałtowny spadek lub wzrost – twierdzi. – Długoterminowo oczekujemy powrotu do wzrostu cen. Główną przyczyną jest niewystarczający za-

**PANDEMIA MOŻE DOPROWADZIĆ DO WIĘKSZEGO ROZWARSTWIENIA RYNKU NIERUCHOMOŚCI. JEDNE MIESZKANIA BĘDĄ SZYBCIEJ DROŻEĆ, INNE SZYBCIEJ TANIEĆ. ZYSKAJĄ WIĘKSZE LOKALE W DOBRZYCH LOKALIZACJACH, W KTÓRYCH MOŻNA WYDZIELIĆ MIEJSCE DO ZDALNEJ PRACY CZY NAUKI.**

sób mieszkań w Polsce, co przekłada się na duży popyt.

Wzrost jest nieunikniony także z powodu ograniczonej dostępności dobrych gruntów. Działki drożeją.

Polacy nadal chcą inwestować na rynku nieruchomości, uznając go za bezpieczny i przynoszący długoterminowe korzyści. – To jeden z powodów ciągłego wzrostu cen – twierdzi Shraga Weisman. Jej zdaniem w tym roku może wynieść ok. 5 proc.

Michał Kurczycki podaje, że w 2020 r. zakupy inwestycyjne stanowią nawet 20 proc. transakcji. – I takiego rozwoju sytuacji spodziewałbym się w kolejnych miesiącach. Decydujące będą dwa czynniki: atrakcyjne warunki zaciągania kredytów i postrzeganie nieruchomości jako dobrej lokaty kapitału na niepewne czasy – mówi dyrektor Kurczycki.

O popyt nie martwi się Marcin Krasoń, ekspert portalu [obido.pl](http://obido.pl). Jego zdaniem deweloperzy dość szybko reagują na zmieniające się

potrzeby kupujących. Wyniki sprzedaży mieszkań pokazują, że zapas w popycie nam nie grozi. Problem mogą mieć jedynie ci, którzy postawili na najtańsze działki na peryferiach miast, takie, których jedynym atutem jest cena.

Marcin Krasoń przewiduje, że jakość nowych mieszkań będzie się poprawiała, czego sygnałem jest coraz większa dbałość o detale, materiały wykończeniowe, osiedlową infrastrukturę. Coraz więcej jest mieszkań z dużymi balkonami. Na popularności zyskują tarasy i rozsądne w rozmiarze ogródki.

### Wpływ zmian w popycie na ceny

Marcin Krasoń spodziewa się teraz większego rozwarstwienia cen. – Jedne mieszkania będą szybciej drożeć, a inne szybciej tanieć, co wynika ze zmian w popycie – mówi. – Przy utrudnionym ruchu turystycznym, zamkniętych knajpach i pracy zdalnej spędzamy w mieszkaniach więcej czasu niż kiedykolwiek wcześniej. Wydzielenie w miarę komfortowego miejsca do pracy i nauki zdalnej wymaga przestrzeni. Dom pod miastem to niekończący się problem z dojazdami. Wygrzywać więc będą większe mieszkania w dobrych lokalizacjach. A wzrost popytu na duże mieszkania to mniej chętnych na mniejsze lokale.

Na rynku wtórnym podaż będzie pompowana przez mieszkania, które miały służyć do krótkoterminowego



wynajmu. – A tu królują niewielkie nieruchomości, zarówno pod względem liczby pokoi, jak i powierzchni – zauważa ekspert **obido**. – W niektórych segmentach rynku wtórnego będzie więc większa szansa na niższe. Tracić będą też osiedla ze słabymi adresami, bez infrastruktury.

Zdaniem Marcina Krasonia na rynku jako całości utrzyma się stabilizacja cen z kilkuprocentowymi wahaniami. Przy najniższym w historii oprocentowaniu depozytów bankowych nieruchomości pozostają jedną z niewielu form w miarę bezpiecznego lokowania pieniędzy. Nie chodzi nawet o to, żeby na mieszkaniach zarabiać, ale by ochronić oszczędności przed skutkami inflacji.

Na strukturalny niedobór mieszkań zwraca uwagę Artur Kaźmierczak, partner w platformie inwestycyjnej Syrena Real Estate. Jak twierdzi, jeszcze przez wiele lat utrzyma się przyczyna wzrostu cen.

Inwestorzy uciekają przed inflacją na rynek nieruchomości, nawet niekoniecznie po to, by wynajmować mieszkanie. Powstaje jednak pytanie o dochody i dostępność kredytu. Jeżeli dojdzie do głębszej zapaści gospodarczej, Polaków może nie być stać na zakup mieszkań, a banki mogą niechętnie udzielać kredytów. Ograniczona akcja kredytowa może też być efektem pozwów frankowych, które sprawiają, że banki muszą tworzyć coraz większe rezerwy.

Zdaniem Artura Kaźmierczaka w przypadku trudnej sytuacji w gospodarce zapewne spadną ceny wykonawstwa. – W efekcie ceny mieszkań mogą się ustabilizować lub nawet zacząć spadać, przy czym niższe szybciej spodziewałbym się na rynku wtórnym niż pierwotnym – mówi przedstawiciel Syrena Real Estate. – Jeśli jednak gospodarka naszego kraju będzie radziła sobie dobrze, wówczas oczekiwałbym dal-

szego, choć umiarkowanego wzrostu cen. w kraju powinna się normalizować. Studenci powinni wrócić do nuczania stacjonarnego, a to oznacza przyjazd do miast akademickich.

Wznowiona przynajmniej częściowo będzie też praca w biurach.

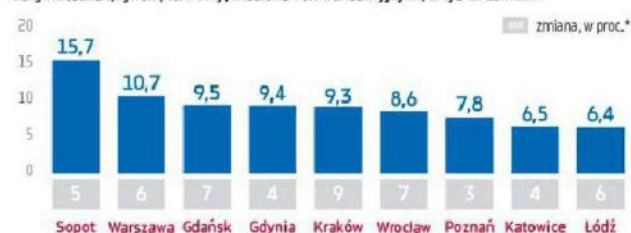
### Chwilowy odwrót od mikrokawalerek

– Sytuacja może być nieco inna w turystycznych centrach miast, takich jak Warszawa, Kraków czy Gdańsk. Tu odbudowę czynszów może spowolnić zwiększona podaż mieszkań wcześniej przeznaczonych na najem krótkookresowy – tłumaczy partner w platformie inwestycyjnej Syrena Real Estate. – W tym roku może też zacząć maleć populacja mikrokawalerek. Doświadczenie pandemii może zniechęcać do wynajmowania takich mieszkań. Nie uważam jednak, by był to trend stały. Spodziewałbym się raczej, że za kilka lat zapomnimy o lockdownie i tego typu lokale wrócą do łask.

Zdaniem Artura Kaźmierczaka w 2021 r. nastąpi gwałtowny wzrost inwestycji instytucjonalnych w mieszkania na wynajem. Zainteresowanie funduszy polskim rynkiem nie jest niczym nowym, ale wydaje się, że doświadczenie pandemii skłoniło wielu deweloperów do spojrzenia łaskawym okiem na sprzedaż całych budynków takim nabywcom.

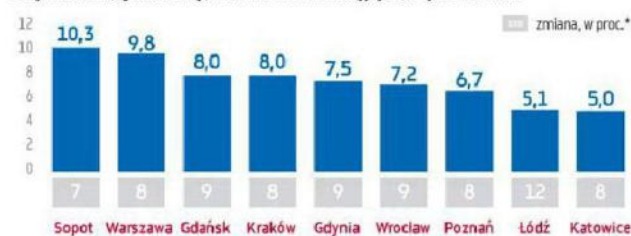
Na realną zmianę na rynku najmu w drugiej połowie roku liczy Dariusz Pawlukowicz. – Wiele zależy od efektywności programu szczepień. Wraz ze zniesieniem obostrzeń szybko powinien odrodzić się ruch turystyczny. Po miesiącach przebywania głównie w mieszkaniach wszyscy czujemy potrzebę zmiany otoczenia i wyjazdu – mówi wiceprezes Vantage Development. – Wpłyne to pozytywnie na rynek najmu krótkoterminowego. Rozwój rynku najmu długoterminowego będzie stymulowany poprzez inwestycje podmiotów instytucjonalnych. Kolejne projekty, w tym Vantage Rent, znacznie zmienią ten sektor. Dzięki konkurencji oferowany produkt, czyli mieszkania na wynajem, będzie jeszcze lepszy. ■ ©

Ceny mieszkań, rynek pierwotny, mediana cen transakcyjnych, w tys. zł za mkw.



\*od stycznia do listopada 2020 r., źródło: Emmerson Evaluation na podstawie bazy Evaluer

Ceny mieszkań, rynek wtórny, mediana cen transakcyjnych, w tys. zł za mkw.



\*od stycznia do listopada 2020 r., źródło: Emmerson Evaluation na podstawie bazy Evaluer

### Poturbowany rynek najmu

Ciekawie zapowiada się sytuacja na rynku najmu mocno poturbowanym przez pandemię. Z części lokali wyprowadzili się studenci i imigranci zarobkowi. Z dnia na dzień został wstrzymany wynajem mieszkań na doby. Stawki spadły nawet o 20 proc., co odbiło się na rentowności biznesu. Jednak na najmie wciąż można zarobić.

– Powrót studentów na uczelnie rozrusza najem niskobudżetowy, a wzrost oczekiwań innych grup najemców (rodziny z dziećmi potrzebują przestrzeni) zwiększy popyt na duże i dobre mieszkania – twierdzi Marcin Krasoń. – Rynek może zacząć nadrabiać ubiegłoroczny spadek stawek.

Powrotu do normalności, zwłaszcza w drugiej połowie roku, spodziewa się Artur Kaźmierczak. Według niego stawki najmu mogą dojść do stanu z września–października ubiegłego roku. Czynsze nie spadły w pierwszych miesiącach pandemii, lecz dopiero jesienią. Ogólna sytuacja