**Podsumowanie 2020 roku na rynku mieszkaniowym**

**Pomimo, że obecny rok jeszcze się nie skończył, już teraz warto podsumować to, co działo się na rynku mieszkaniowym w 2020 roku. Z pewnością był to czas, który można zaliczyć do niezwykle dynamicznych i mało stabilnych, z uwagi m.in. na wybuch pandemii. Jak wyglądała sytuacja firm deweloperskich na przestrzeni czterech kwartałów? Czy 2021 rok przyniesie w końcu moment pęknięcia tzw. „bańki mieszkaniowej”?**

1. **Rynek mieszkaniowy a pierwsza fala pandemii**

**Pierwszy kwartał br. był w porównaniu do kolejnych miesięcy zdecydowanie najspokojniejszym i najbardziej stabilnym okresem w roku. Styczeń i luty 2020 był to czas, w którym deweloperzy korzystali z dobrej koniunktury, będącej efektem działań niezrealizowanych na przełomie lat 2019/2020. Analizując statystyki dotyczące cen, ilości ofert oraz liczby sprzedanych mieszkań w tym kwartale (która wzrosła o 11%) można pokusić się o stwierdzenie, że wybuch pandemii koronawirusa odgrywał w tych miesiącach drugorzędną, mało znaczącą rolę**[[1]](#footnote-1)**.**

**Spadek popytu i mniejszą skłonność do podejmowania decyzji inwestycyjnych deweloperzy mogli zauważyć dopiero w Q2 br. Ujemna zmiana w stosunku do kwartału poprzedniego wyniosła aż 47%, z kolei kwartalna liczba nowych mieszkań wprowadzonych do oferty zmniejszyła się o 5%. Dostrzegalna nierównowaga pomiędzy popytem a podażą tłumaczy 6 procentowy wzrost liczby mieszkań, które pozostały w ofercie deweloperów na koniec Q2 2020 r. Analizując i podsumowując pierwsze półrocze warto więc zwrócić uwagę na dwie widoczne fazy – rekordowe wyniki sprzedaży w styczniu i lutym oraz jej załamanie spowodowane pandemią w kolejnym kwartale**[[2]](#footnote-2)**.**

1. **Drugie starcie z koronawirusem**

**Trzeci i czwarty kwartał 2020 roku upłynął pod znakiem powolnej stabilizacji rynku oraz starań deweloperów do powrotu do sytuacji sprzed pandemii. Jak wskazują analitycy portalu RynekPierwotny.pl w swoim raporcie na temat rynku mieszkaniowego w Warszawie, czas od lipca do sierpnia 2020 roku był momentem uspokojenia się nominalnych cen metrażu na stołecznym rynku mieszkaniowym. W tym czasie deweloperzy odnotowali również wysoki wzrost sprzedaży sięgający 40% w porównaniu do Q2, co z pewnością mogło dać im nadzieję na przyszłość. Dalszym problemem może okazać się jednak roczny spadek liczby sprzedanych mieszkań, zestawiając ze sobą Q3 2019 i 2020 roku. W tym przypadku częściową kompensację strat pokryje zapewne ogólny wzrost cen metrażu, który miał miejsce jeszcze na przełomie ubiegłego roku**[[3]](#footnote-3)**. *– Podsumowując mijający, pandemiczny rok należy jasno powiedzieć, że był to trudny czas, pełen ryzyka i niepewności, nie tylko dla deweloperów, ale dla wszystkich branż. Najbardziej wymagającym okresem z perspektywy firmy był z pewnością Q2 2020 roku, który zmusił nas do wprowadzenia kilku zmian w przedsiębiorstwie i przemodelowania wcześniejszego sposobu działania. Kwartał III br. z kolei przyniósł firmie Profbud powolną***

***stabilizację i poczucie względnego spokoju, natomiast w Q4 odnotowaliśmy znaczny wzrost zainteresowania inwestycjami. Największą popularnością cieszą się nieustannie nasza nowa inwestycja na Ursynowie, Osiedle Zakątek Cybisa, a także IV etap popularnego Osiedla Stella na warszawskim Bemowie. Podczas pandemii wprowadziliśmy do wszystkich biur sprzedaży dodatkowe środki ostrożności. Istnieje również możliwość rozmów online z naszymi doradcami Klienta, a nawet opcja zakupu mieszkania i podpisania umowy rezerwacyjnej bez wychodzenia z domu. Wszystko to z pewnością wpłynęło na niesłabnące zainteresowanie naszą ofertą. Z optymizmem patrzymy w przyszłość i mamy nadzieję, że czas pandemii, której negatywne skutki odczuli wszyscy przedsiębiorcy niebawem odejdzie w zapomnienie* – mówi Anna Skotnicka-Ryś, Dyrektor Działu Handlowego firmy Profbud.**

1. **Dzisiaj firmy deweloperskie mają się dobrze**

Wbrew przypuszczeniom wielu, pandemia koronawirusa nie przyniosła diametralnej obniżki cen mieszkaniowych, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Wyniki badania ankietowego przeprowadzonego w październiku br. przez Centrum Monitoringu Sytuacji Gospodarczej wskazują na całkiem stabilną sytuację branży budowlanej w czasie pandemii. Jak wynika z raportu, spadek przychodu oraz zatrudnienia w Q3, porównując go do Q2 br. wynosi w tym segmencie 25%. Pozostałe 50% ankietowanych deklaruje utrzymanie stabilnej sytuacji, a 25% wskazuje wręcz na wzrost i poprawienie się sytuacji ekonomicznej przedsiębiorstwa, w porównaniu do sytuacji, która miała miejsce w lipcu-wrześniu 2020 r.[[4]](#footnote-4)

Podobna sytuacja tyczy się relacji popytu i podaży w 6 największych miastach Polski. Analizując wyniki badań JLL, wskaźnik sprzedanych mieszkań w Q3 był wyższy niż wskaźnik mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w Q1. Dodatkowo, średnie ceny mieszkań w ofertach największych Polskich miast stale rosną. Przykładowo, w Q3 2020 roku w Warszawie średnia cena brutto wynosiła 10,9 tys. zł/kmw. W Krakowie i Wrocławiu z kolei nie wiele mniej bo odpowiednio 10,1 oraz 9,9 tys. zł/mkw. Na dzień dzisiejszy najtaniej wydaje się być w Łodzi, gdzie średnia cena za mkw to 6,6 tys. zł[[5]](#footnote-5).

1. **Ceny mieszkań w 2021 roku – jakie niesie prognozy?**

Nadchodzący rok niesie ze sobą trzy oczywiste i możliwe scenariusze, jeśli chodzi o ceny nieruchomości w Polsce: ich wzrost, spadek lub pozostanie na tym samym poziomie kosztowym. Najprawdopodobniej rynek mieszkaniowy będzie dążył do zachowania równowagi wynoszącej +-5% dynamiki zmiany cen. Jedynie kolejne gwałtowne i nieoczekiwane zjawisko mogłoby spowodować ich spadek o więcej niż 10%[[6]](#footnote-6). Nic więc nie wskazuje na to, aby nowy rok przyniósł moment pęknięcia tzw. „bańki mieszkaniowej”, na co czeka z pewnością wielu potencjalnych klientów. Co więcej, restrykcyjne przepisy budowlane dotyczące efektywności energetycznej nowych budynków, wchodzące w życie od 1 stycznia 2021 r. mogą wpłynąć na wzrost cen mieszkań w najbliższym czasie. Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe kwestie odkładanie decyzji zakupowej i oczekiwanie na moment załamania się rynku nieruchomości w Polsce może być ryzykowny, a z perspektywy czasu mało opłacalny.

1. RynekPierwotny.pl, Rynek mieszkaniowy w Warszawie – I kw. 2020 r. [↑](#footnote-ref-1)
2. RynekPierwotny.pl, Rynek mieszkaniowy w Warszawie – II kw. 2020 r. [↑](#footnote-ref-2)
3. RynekPierwotny.pl, Rynek mieszkaniowy w Warszawie – III kw. 2020 r. [↑](#footnote-ref-3)
4. CMSG, Sytuacja ekonomiczna przedsiębiorstw w czasach koronawirusa. Badanie ankietowe, październik 2020 r. (tura 09-23.10.2020) [↑](#footnote-ref-4)
5. JLL, Rynek mieszkaniowy rzeczywistość vs. oczekiwania, Konferencja OBIDO 2020 [↑](#footnote-ref-5)
6. <https://enerad.pl/aktualnosci/ceny-mieszkan-2021/> [↑](#footnote-ref-6)