

Tekst: Marta Kubacka

# CENY MIESZKAŃ Z RYNKU WTÓRNEGO odporne na koronawirusa!

*Zapytaliśmy pośredników z różnych miast w Polsce – jak zaraza wpłynęła na popyt i podaż oraz ceny nieruchomości w miesiącach marzec – maj 2020 r. Rynek nieruchomości, w tym lokali mieszkalnych, nie zareagował nerwowo na pandemię koronawirusa. Nie widać większych wahań. Jedno jest pewne. Żadni okazji cenowych inwestorzy ruszyli z kopyta do akcji. Efekt? Ci, którzy szukali perełek inwestycyjnych, mogą czuć się rozczarowani.*

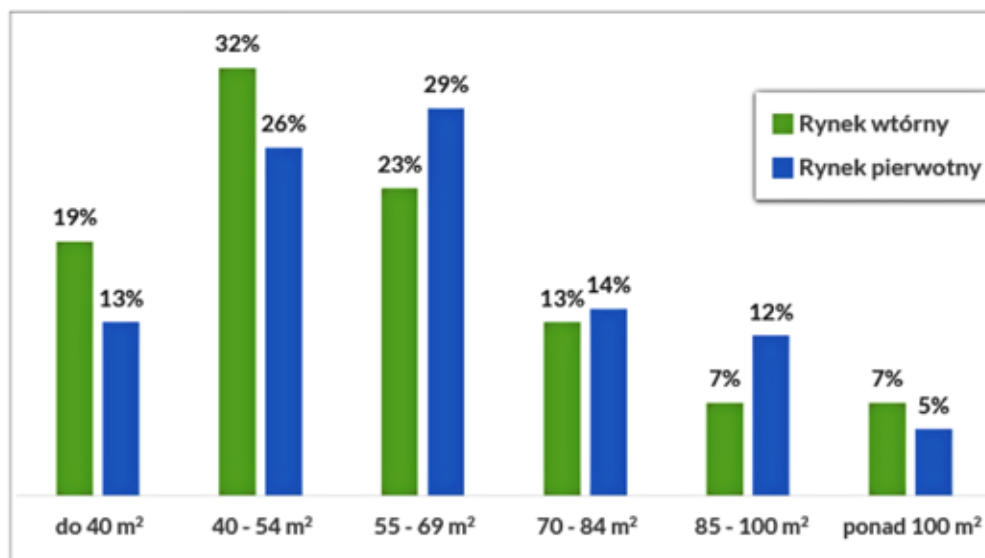


**P**olacy w ostatnim czasie są szczególnie zainteresowani zakupem domów z ogrodem i działek rekreacyjnych. Taka sytuacja nikogo nie dziwi. Pandemia koronawirusa, która zamknęła nas w czterech ścianach, pozwoliła docenić warunki mieszkaniowe, w tym posiadanie ogrodu. Nie wszyscy jednak mogą pozwolić sobie na takie nieruchomości i mimo wszystko decydują się na mieszkania.

## JAKICH MIESZKAŃ SZUKAJĄ POLACY?

Na rynku wtórnym nadal najczęściej osób poszukuje mieszkań z dolną granicą metrażu 40 mkw., a z górną 54 mkw. – *Widać jednak, że w tym segmencie poszukujących ubywa na korzyść kolejnego przedziału metrażowego 55–69 mkw. W kwietniu takimi mieszkaniami było zainteresowanych 23 proc. osób, miesiąc wcześniej było to 19 proc.* – informuje Jacek Makowski, Prezes Zarządu Gratka.pl, serwisu z ogłoszeniami nieruchomości.

**Poszukiwane przez Polaków mieszkania do zakupu według metrażu.**  
**Kwiecień 2020 r.**



Źródło: Opracowanie na podstawie danych zawartych w serwisie [Gratka.pl](https://www.gratka.pl)

Agenci nieruchomości z różnych miast w Polsce są zgodni, że w ostatnim czasie oprócz domów i działek klienci szukali mieszkań z ogródkiem. – *To normalne, że na wiosnę klienci szukają mieszkań z ogródkiem, w tym roku to zainteresowanie jest jeszcze większe. Niestety takich nieruchomości na rynku wtórnym jest niewiele* – informuje Iweta Burda z biura nieruchomości Expert.

Wzrosło również zainteresowanie mieszkaniami kupowanymi w celach inwestycyjnych pod wynajem. – *Od dwóch tygodni widzimy wzrost chęci zakupu mieszkań pod wynajem. Moi klienci wychodzą z założenia, że w odróżnieniu od nieruchomości pieniądze straci na wartości* – dodaje Iweta Burda, agentka biura Expert, które działa w okolicach Stargardu i Pyrzyc (woj. zachodniopomorskie). Opinię potwierdza Aleksandra Kosek z biura CITY LIGHTS Nieruchomości z Jawora (woj. dolnośląskie). – *Klienci szukali najczęściej małych mieszkań 1- czy 2-pokojowych, najlepiej na I piętrze, w celach inwestycyjnych. Poszukiwane przez rodziny z dziećmi były również większe mieszkania 3- czy 4-pokojowe z ogródkami na parterze* – dodaje Aleksandra Kosek.

**MNIEJSZE MIASTO - MNIEJSZY POPYT!**

Początek pandemii zatrzymał nie tylko rynek nieruchomości. Nasze życie wywróciło się do góry nogami. Strach przed zarażeniem spowodował, że gołym okiem widoczny był spadek zainteresowania nieruchomościami. Kupujący nie chcieli uczestniczyć w prezentacjach. Sprzedający nie chcieli do swoich nieruchomości wpuszczać obcych osób. Problemem było załatwienie formalności w urzędzie i u notariusza. Taka sytuacja miała miejsce szczególnie w mniejszych miastach.

Iweta Burda z Biura Nieruchomości Expert opowiada o tym, jak strach ogarnął klientów. – *Pamiętam ostatnią prezentację 11 marca. Mieszkanie wstępnie się podobało. Klienci właśnie takiej nieruchomości szukali. Niestety, poinformowali mnie, że wstrzymują się z decyzją, bo nie wiedzą, czy dostaną kredyt i czy nie stracą pracy. Brali pod uwagę również, że ceny może się obniżyć* – relacjonuje Iweta Burda. – *Później klienci przestali dzwonić. Staraliśmy się więc przeprowadzać prezentacje na żywo z nieruchomości niezamieszkałych, ale 70 proc. naszych ofert jest zamieszkała. Patrząc w kalendarz, który zawsze jest wypełniony po brzegi, przeglądałam puste kartki. Miasto zamarło. Sytuacja zmieniła się dopiero po 20 kwietnia* – opowiada agentka z Biura Nieruchomości Expert z siedzibą w Stargardzie i Pyrzycach.

Innego zdania są agenci z biura nieruchomości w Katowicach i Warszawie. Marta Kulawik z biura nieruchomości RE/MAX Gold z Katowic twierdzi, że popyt w ogóle się nie zmienił. Podobnego zdania jest Michał Spodymek z warszawskiego biura nieruchomości GOESTE. – *Jako jedna z nielicznych agencji nieruchomości zdecydowaną większość ofert od kilku lat prezentujemy w formie wideo, dlatego sytuacja z epidemią jeszcze bardziej podkreśliła nasze walory, które dotychczas były gadżetami wspomagającymi prezentacje gruntów. Niestety do końca kwietnia była to ciężka praca, bo często właściciele obawiali się wizytowania ich mieszkań i ciężko było się wykazać. Niemniej do czerwca mieliśmy więcej transakcji niż do marca – czyli nie było źle. Gdy pojawiła się opinia, że będzie trudniej o kredyt mieszkaniowy, to zainteresowanie mieszkaniami przez osoby kredytujące się wzrosło. Ciężko tu dokładnie określić, jakie to mieszkania – bo dość szeroka ta grupa. Możliwe, że to chwilowy trend związany z zagrożeniem utrzyma-*

nia pracy, ciągłości finansowej, co jest wymogiem przy większości kredytów hipotecznych. Natomiast od połowy maja bardzo silnie wzrasta liczba osób zainteresowanych zakupem mieszkań – wyjaśnia warszawski agent GOESTE Michał Spodymek.

### ZABRAKŁO „TANICH” OFERT

W portalu Gratka.pl podaż ofert spadła, ale nieznacznie. – Pod koniec maja liczba ofert była niższa o 6 proc. w porównaniu do końca stycznia tego roku, czyli tuż przed pandemią – poinformował Jacek Makowski, Prezes Zarządu Gratka.pl. Podobnie sytuacja wyglądała w serwisie Otodom. – Obserwowaliśmy w marcu i kwietniu niewielki spadek liczby ogłoszeń względem lutego. Niewykluczone, że część osób planujących sprzedać mieszkanie wstrzymała się z jego wystawieniem na czas pandemii – poinformował Jarosław Krawczyk z Otodom.

### DO MERITUM – CO Z CENAMI MIESZKAŃ?

Dane opublikowane przez Narodowy Bank Polski pokazują, że ceny mieszkań w 1. kwartale 2020 roku wykazywały tendencję wzrostową dla analizowanych miast w Polsce na rynku wtórnym. Dla siedmiu największych miast w Polsce ceny ofertowe na rynku wtórnym za 1. kwartał 2020 roku wzrosły

o 4,4 proc., natomiast transakcyjne o 2,8 proc. Był to jednak okres, zanim uderzyła pandemia koronawirusa.

Co ciekawe, zawirowania nie przełożyły się na zmiany poziomu cen. – Z danych serwisu Gratka.pl, średnie ceny mieszkań w Polsce w marcu, kwietniu i maju były na podobnym poziomie. Nie widać było drastycznych spadków cen, ale także ceny przestały rosnąć – co było widoczne w miesiącach przed pandemią. W kilku lokalizacjach – głównie dotyczy to prestiżowych dzielnic dużych miast – ceny lekko poszły do góry – poinformował Jacek Makowski, Prezes Zarządu Gratka.pl.

Z analizy Otodom wynika, że można było zauważyć niewielkie wahania cen. Średnie ceny ofertowe spadły w czterech z dziewięciu miast, które poddano analizie. Względem marca najbardziej obniżyły się (o 2,4 proc.) średnie ceny ofertowe w Katowicach, a także Szczecinie (ok. 0,5 proc.), Krakowie (0,4 proc.) i Warszawie (0,1 proc.). W pozostałych analizowanych miastach odnotowano wzrosty stawek. – W marcu ceny mieszkań na rynku wtórnym wciąż rosły, w kwietniu – zatrzymały się. Wśród największych miast w kwietniu spadek dotknął Katowic (-2 proc. względem marca). W Lublinie i Poznaniu ceny wzrosły o 1 proc. W pozostałych miastach ceny utkwily w miejscu, co jest pewną zmianą, bo wcześniej nieprzerwanie rosły od wielu miesięcy – tłumaczył Jarosław Krawczyk z Otodom.

	mar-20	kw-20	mar-19	kw-19	Kwiecień / marzec 2020	marzec 2020 / marzec 2019	kwiecień 2020 / kwiecień 2019
Gdańsk 0-38 m2	11 048	11 142	10 144	10 299	0,9%	8,9%	8,2%
Gdańsk 38-60 m2	10 609	10 569	9 693	9 645	-0,4%	9,5%	9,6%
Gdańsk 60-90 m2	10 234	10 299	9 218	9 533	0,6%	11,0%	8,0%
Katowice 0-38 m2	6 883	6 357	5 592	5 996	-7,6%	23,1%	6,0%
Katowice 38-60 m2	6 278	6 120	5 317	5 520	-2,5%	18,1%	10,9%
Katowice 60-90 m2	6 302	6 330	5 433	5 465	0,4%	16,0%	15,8%
Kraków 0-38 m2	11 685	11 272	10 174	10 257	-3,5%	14,9%	9,9%
Kraków 38-60 m2	10 198	10 171	8 762	8 860	-0,3%	16,4%	14,8%
Kraków 60-90 m2	10 524	10 775	8 665	8 796	2,4%	21,5%	22,5%
Lublin 0-38 m2	7 841	7 772	6 161	6 179	-0,9%	27,3%	25,8%
Lublin 38-60 m2	6 810	6 772	5 860	5 921	-0,6%	16,2%	14,4%
Lublin 60-90 m2	6 527	6 624	5 698	5 815	1,5%	14,5%	13,9%
Łódź 0-38 m2	6 305	6 187	5 182	5 091	-1,9%	21,7%	21,5%
Łódź 38-60 m2	5 801	5 827	4 900	5 071	0,4%	18,4%	14,9%
Łódź 60-90 m2	5 708	5 778	5 186	5 159	1,2%	10,1%	12,0%
Poznań 0-38 m2	8 671	8 756	7 797	7 920	1,0%	11,2%	10,6%
Poznań 38-60 m2	8 133	8 072	7 062	7 197	-0,8%	15,2%	12,2%
Poznań 60-90 m2	7 141	7 163	6 543	6 569	0,3%	9,1%	9,0%
Szczecin 0-38 m2	7 607	7 434	6 430	6 826	-2,3%	18,3%	8,9%
Szczecin 38-60 m2	6 494	6 527	5 722	5 871	0,5%	13,5%	11,2%
Szczecin 60-90 m2	6 317	6 195	5 567	5 750	-1,9%	13,5%	7,7%
Warszawa 0-38 m2	12 747	12 680	11 287	11 487	-0,5%	12,9%	10,4%
Warszawa 38-60 m2	11 340	11 322	10 117	10 315	-0,2%	12,1%	9,8%
Warszawa 60-90 m2	11 559	11 537	10 208	10 404	-0,2%	13,2%	10,9%
Wrocław 0-38 m2	10 590	10 552	8 883	9 008	-0,4%	19,2%	17,1%
Wrocław 38-60 m2	8 685	8 672	7 534	7 722	-0,1%	15,3%	12,3%
Wrocław 60-90 m2	7 987	7 983	6 995	7 120	-0,1%	14,2%	12,1%
średnia							
	mar/2020	kw/2020	mar/2019	kw/2019			
Gdańsk	10 598	10 622	9 621	9 737	0,2%	10,2%	9,1%
Katowice	6 385	6 234	5 397	5 568	-2,4%	18,3%	12,0%
Kraków	10 721	10 680	9 106	9 204	-0,4%	17,7%	16,0%
Lublin	6 721	6 780	5 839	5 911	0,9%	15,1%	14,7%
Łódź	5 855	5 863	5 041	5 102	0,1%	16,1%	14,9%
Poznań	7 814	7 870	7 030	7 133	0,7%	11,2%	10,3%
szczecin	6 326	6 297	5 778	5 994	-0,5%	9,5%	5,1%
Warszawa	11 903	11 893	10 347	10 533	-0,1%	15,0%	12,9%
Wrocław	8 649	8 654	7 521	7 660	0,1%	15,0%	13,0%

Źródło: Zestawienie Otodom.

Zapytaliśmy o zdanie inwestorkę Małgorzatę Lewandowską z Merytorycznie o nieruchomościach, która na bieżąco śledzi sytuację na rynku wtórnym lokali mieszkalnych. – *Według moich obserwacji w połowie marca po wprowadzonym zakazie przemieszczania się nastąpiło załamanie się rynku nieruchomości pod względem zawieranych transakcji. Obawa o zdrowie skutecznie odstraszyła potencjalnych kupujących od oglądania mieszkań. Nie wpłynęło to jednak zasadniczo na ceny nieruchomości. Te według moich spostrzeżeń, nie zmieniły się* – wyjaśnia Małgorzata Lewandowska.

Chociaż brak jest oficjalnych danych za 2. kwartał 2020 roku, to obserwując rynek nieruchomości, możemy zauważyć, że deweloperzy przystąpili do zmasowanych działań marketingowych i promocyjnych. Jeżeli przełoży się to na dużą zmianę cen transakcyjnych, to takie promocyjne akcje pociągną za sobą rynek wtórny. – *Nie spodziewałabym się jednak analogicznych obniżek cen, jak przy kryzysie w 2008 roku. Wtedy marże deweloperskie sięgały 40 proc., a teraz są one o połowę mniejsze. Z tej prostej matematyki wynika, że spodziewane obniżki będą raczej kilkuprocentowe* – tłumaczy inwestorka Małgorzata Lewandowska, Merytorycznie o nieruchomościach.

### **CENY OFERTOWE TAKIE JAK TRANSAKCYJNE?**

Marta Kulawik z biura nieruchomości RE/MAX Gold nie uważała, aby ceny ofertowe różniły się od transakcyjnych. – *Dużo osób szukało ofert pod inwestycję, ale sprzedający nie zgadzali się na obniżkę cen, bo ceny ofertowe były realne, niezawyżone. Dlatego nieruchomości sprzedawały się w cenach ofertowych* – wyjaśnia agentka z Katowic. Podobnego zdania jest Iweta Burda. – *Ceny transakcyjne również były takie jak te w ofertach. Klienci bacznie obserwowali ceny nieruchomości, czekali, jak sytuacja się rozwinie, czy ceny spadną, czy wzrosną. Klienci gotówkowi ewidentnie chcieli coś ugrać, ale stabilna sytuacja zweryfikowała ich plany. Ceny pozostały bez zmian i nic nie wskazuje na jakąkolwiek obniżkę. Być może czas to zweryfikuje, przez coraz większy problem z otrzymaniem kredytu hipotecznego* – twierdzi pośredniczka ze Stargardu. Nie innego zdania jest pośredniczka z Jawora. – *W marcu i kwietniu nie nastąpiły zmiany, ani w cenach ofertowych, ani transakcyjnych. Sprzedający nie zgadzali się na żadne obniżki, negocjacje kończyły się bez żadnych rabatów czy upustów. Co ciekawe, w maju klienci sprzedający zgłaszali się o podwyższenie ceny ofertowej nieruchomości* – informuje Aleksandra Kosek.

Michał Spodymek opowiada, że w ostatnich dwóch miesiącach pojawiło się wiele różnych prognoz co do przyszłych cen nieruchomości, co miało wpływ na podejmowanie decyzji przez klientów. – *Pod wpływem tych opinii niektórzy nagle oczekiwali eldorado i wręcz podnosili ceny. W przypadku transakcji, które obsłużyliśmy, różnice między ceną ofertową a transakcyjną nie różniły się bardziej niż w poprzednich okresach* – wyjaśnia Michał Spodymek. Według danych z Narodowego Banku Polskiego w Warszawie pod koniec 2019 r.

na rynku wtórnym różnica w cenach ofertowych a transakcyjnych mieszkań wynosiła średnio 20 proc.

### **PATRZĄC ROK WSTECZ**

Prezes serwisu Gratka.pl wyjaśnia, że w porównaniu do tych samych miesięcy w zeszłym roku podaż mieszkań na rynku wtórnym spadła. Natomiast już pod koniec kwietnia 2020 r. widać było ożywienie i ofert zaczęło przybywać w podobnym stopniu jak przed pandemią. Z danych serwisu Gratka.pl wynika, że maj przyniósł już zdecydowaną poprawę podaży ofert mieszkaniowych.

Jakie zmiany można było zaobserwować w kwestii cen w porównaniu do analogicznego okresu z zeszłego roku? – *Porównując marzec i kwiecień 2020 z analogicznymi miesiącami ubiegłego roku, widzimy wyraźnie, że ceny są obecnie wyższe niż rok temu. W zależności od miasta w marcu 2020 było od 9 proc. do 18 proc. drożej niż w 2019 roku. W kwietniu różnice są nieco mniejsze – od 5 proc. do 16 proc.* – wyjaśnił Jarosław Krawczyk z serwisu Otodom.

W ujęciu ogólnokrajowym ceny mieszkań na rynku wtórnym pozostają na poziomie ok. 7 proc. wyższym niż rok wcześniej. Natomiast już w konkretnych lokalizacjach ceny wzrosły – w stosunku do tych w 2019 r. – nawet o kilkanaście procent. Tak było m.in. w aglomeracji śląskiej – wzrost o 15 proc., w Krakowie – wzrost o 12 proc. albo w Warszawie – wzrost o 11 proc.

Marta Kulawik z biura RE/MAX Gold potwierdza, że ceny w porównaniu do poprzedniego roku wzrosły. Podobnie twierdzi pośredniczka Iweta Burda. – *W przeciwieństwie do ostatnich 12 miesięcy ceny u nas wzrosły o 30-40 tysięcy złotych na małym mieszkaniu, nawet do 100 tys. na większym. Czasem koszt zakupu mieszkania jest zbliżony do kosztu zakupu domu. W kwestii ilości transakcji nie ma porównania do poprzednich lat. W miesiącach marzec – maj 2020 transakcji było kilka, a powinno być przynajmniej kilkanaście* – informuje Iweta Burda z biura Expert. W Jaworze według relacji Aleksandry Kosek ceny wzrosły do analogicznego okresu sprzed roku o 30-40 proc. Michał Spodymek z warszawskiego biura nieruchomości GOESTE również potwierdza, że ceny nie spadły – wręcz wzrosły.