**W 2020 roku mieszkania zdrożały o niecałe 6%**

**Epidemia spowodowała, że wzrosty cen mieszkań spowolniły – sugerują dane NBP. Ostatni kwartał przyniósł nawet w niektórych miastach skromną korektę. Wciąż jednak wzrosty cen przeważają i co cieszy – ceny rosną wolniej niż pensje Polaków.**

Poznaliśmy właśnie najnowsze dane NBP na temat zmian cen mieszkań. W czwartym kwartale ur. na 7 największych rynkach przeciętna cena transakcyjna lokalu od dewelopera była o 7,5% wyższa niż rok wcześniej. W przypadku mieszkań używanych wzrosty cen były skromniejsze. Za metr lokalu z drugiej ręki Polacy płacili pod koniec 2020 roku o 5,6% więcej niż w czwartym kwartale 2019 roku. Są to dane uśrednione dla 7 największych rynków. W tej grupie znajduje się: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa i Wrocław.

Szczególnie warte uwagi są dane na temat cen faktycznie płaconych za mieszkania, które dodatkowo są korygowane o jakość sprzedawanych lokali. Mowa tu o tzw. indeksie hedonicznym, który analitycy NBP oszacowują dla rynku mieszkań używanych. Jest on o tyle ważny, że pokazuje „czystą” zmianę cen, która nie jest zaburzona tym, że Polacy w jednym okresie kupują mieszkania z wyższej półki (wtedy zwykła średnia cena transakcyjna poszłaby do góry), albo tym, że do mody wróciły bloki budowane za czasów PRL (wtedy zwykła średnia cena powinna spaść).

Tym razem nie możemy jednak powiedzieć, że Polacy upodobali sobie szczególnie tanie lub szczególnie drogie nieruchomości. Okazuje się bowiem, że indeks hedoniczny dla 7 największych rynków wzrósł w ciągu roku z grubsza o tyle samo, o ile wzrosła też zwykła średnia cena transakcyjna mieszkań używanych, a więc o wspomniane wcześniej 5,6%. Jest to o tyle dobra informacja, że wzrosty cen mieszkań wyraźnie spowolniły. W efekcie dane NBP sugerują, że mieszkania w największych miastach drożeją wolniej niż rosną pensje. Te w przedsiębiorstwach na bieżąco bada GUS. Dane za grudzień sugerują, że w ciągu roku wynagrodzenia Polaków wzrosły o 6,6%.

Co warto podkreślić, są to dane wstępne za wciąż niepełny okres. Bank centralny będzie je jeszcze rewidował przy okazji kolejnych publikacji

**Wzrosty cen przeważają**

Sporo osób mogą też zainteresować dane na temat zmian cen w samej końcówce roku. Okazuje się bowiem, że za mieszkania używane na 7 największych rynkach trzeba było w czwartym kwartale płacić o 1,8% mniej niż w trzecim. Jest to co prawda pojedynczy taki odczyt, ale bez wątpienia jest on po myśli kupujących. Co ciekawe na 16 rynków, które NBP bada, w 7 zanotowano spadki, a w 9 wzrosty indeksu badającego zmiany cen pomiędzy kwartałami czwartym i trzecim.

Przy tym trzeba mieć świadomość, że dane pokazane przez NBP jako te pochodzące z końcówki roku są wstępne i będą jeszcze rewidowane. Mniej jest też argumentów za tym, aby w kolejnych kwartałach wyniki miały być podobne. O ile nie dojdzie do eskalacji problemów związanych z epidemią, to przeważać będą argumenty za wzrostami cen mieszkań.

Przecież w samym tylko styczniu mieliśmy 18-proc. wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe (dane BIK) i około 10-proc. wzrost zainteresowania mieszkaniami w dużych miastach sugerowany przez wyszukiwarkę Google. Ponadto wciąż niemal nieoprocentowane lokaty powodują, że wiele osób chce kupować mieszkania na wynajem. Z drugiej strony przyzwoita sytuacja na rynku pracy, w powiązaniu z najtańszymi kredytami w historii powodują, że Polacy zaciągają kredyty mieszkaniowe.

|  |
| --- |
| **Ceny mieszkań w największych miastach (IV kwartał 2020 r.)** |
| **Lokalizacja** | **Mieszkania nowe** | **Mieszkania używane** |
| **Przeciętna cena transakcyjna**  | **Zmiana cen w ciągu roku** | **Przeciętna cena transakcyjna**  | **Zmiana cen w ciągu roku\*** |
| **(w zł za m kw.)** | **(w zł za m kw.)** |
| Białystok | 5 816 zł | 2% | 5 866 zł | 8% |
| Bydgoszcz | 6 665 zł | 8% | 5 698 zł | 3% |
| Gdańsk | 9 401 zł | 10% | 8 874 zł | 4% |
| Gdynia | 8 133 zł | 1% | 7 906 zł | 4% |
| Katowice | 7 246 zł | 5% | 5 376 zł | 11% |
| Kielce | 5 920 zł | 12% | 4 867 zł | 7% |
| Kraków | 8 685 zł | 5% | 8 118 zł | 10% |
| Lublin | 6 849 zł | 15% | 6 359 zł | 10% |
| Łódź | 6 624 zł | 10% | 5 522 zł | 5% |
| Olsztyn | 6 405 zł | 5% | 5 724 zł | 4% |
| Opole | 5 970 zł | 10% | 5 497 zł | -1% |
| Poznań | 7 611 zł | 3% | 6 778 zł | 12% |
| Rzeszów | 6 146 zł | 7% | 6 713 zł | 8% |
| Szczecin | 7 199 zł | 5% | 6 126 zł | 8% |
| Warszawa | 10 261 zł | 8% | 10 072 zł | 3% |
| Wrocław | 8 233 zł | 8% | 7 973 zł | 6% |
| Zielona Góra | 5 343 zł | 14% | 4 767 zł | 9% |
| \* Na podstawie indeksu hedonicznego uwzględniającego jakość sprzedawanych mieszkań  |
| \*\* Średnia dla Gdańska i Gdyni |
| Opracowanie HRE Investments na podstawie danych NBP |

**Przybyło ofert, bo oczekujemy obsługi zdalnej**

Dane NBP pokazują też jeszcze jedną ciekawą sytuację na rynku mieszkaniowym. Okazuje się, że dysproporcja pomiędzy ceną oczekiwaną przez sprzedających i faktycznie płaconą przez kupujących jest niemal rekordowa. W czwartym kwartale na 7 największych rynkach Polacy faktycznie płacili bowiem za metr mieszkania ponad 8,3 tys. zł podczas gdy sprzedający oczekiwali aż 9,7 tys. zł. Mamy więc około 1,4 tys. złotych „rozjazdu”. Może on wynikać z tego, że w ofercie jest dużo mieszkań w standardzie wyższym niż chcieliby kupić nabywcy lub część sprzedających ma nierealne oczekiwania cenowe.

**Sprzedający chcą znacznie więcej niż kupujący**

Sytuacja kreowana przez sprzedających mieszkania jest o tyle ważna, że dziś wiele mówi się o dużej liczbie mieszkań używanych wystawionych na sprzedaż. Jest ich faktycznie więcej, przy czym realna liczba jest trudna do oszacowania, bo często wiele ogłoszeń dotyczy tego samego mieszkania. Im lokal atrakcyjniejszy, tym częściej kopiowana jest jego oferta. Zachowawczo można jednak szacować, że liczba ofertowanych lokali może być o około 1/4 czy 1/3 wyższa niż przed rokiem.

Niekoniecznie znaczy to jednak, że Polacy bardziej niż przed rokiem chcą sprzedawać mieszkania. To, że ofert jest więcej, może wynikać z polityki cenowej portali ogłoszeniowych, czy – tym bardziej – większej skłonności do ogłaszania chęci sprzedaży nieruchomości. Dotyczy to zarówno pośredników jak i właścicieli. Po prostu kupujący częściej dziś oczekują obsługi zdalnej, a jej podstawą jest publicznie dostępne ogłoszenie. Wyższa liczba ofert może wynikać z tego, że do internetu trafiają dziś częściej mieszkania, które w normalnych warunkach, sprzedano by bez ogłaszania w sieci.

Bartosz Turek, główny analityk HRE Investments