Pandemicznych obniżek wciąż nie widać. W 2021 średnio milion za dom!

Kiedy rok temu dotarła do Polski pandemia koronawirusa, rynek nieruchomości wstrzymał oddech. Część ekspertów wieszczyła chwilowe wstrzymanie transakcji i powrót na stare tory, inni przepowiadali spadek cen nieruchomości. Otodom, najpopularniejszy serwis nieruchomości, mówi: „sprawdzam” i podsumowuje ostatni rok na polskim rynku.

## Polacy szukają nieruchomości częściej i inaczej

Według niezależnego badania Gemius PBI, w pierwszym miesiącu 2021 roku Otodom odwiedziło 4,55 mln realnych użytkowników, o 650 tysięcy więcej niż rok wcześniej. Wewnętrzne statystyki wskazują jednocześnie, że wzrost zainteresowania nieruchomościami nie jest równomierny i zależy od ich typu, co jak w soczewce uwydatnia **zmiany preferencji mieszkaniowych Polaków.**

W lutym ruch w kategoriach „mieszkanie na sprzedaż” i „mieszkanie na wynajem” był o 13% większy niż rok wcześniej, za to **domów na sprzedaż szukano o 32% częściej**, **a działek na sprzedaż – aż o 71% częściej!** Na wielu spośród tych działek wyrosną wkrótce domy, które zdecydowanie były hitem ostatniego roku. Zamknięci w ciasnych mieszkaniach zaczęliśmy snuć plany wyprowadzki na większe powierzchnie.

O tym, jak ważny w czasie pandemii stał się dla nas kawałek własnej przestrzeni, w której możemy bezpiecznie przebywać bez maseczki, świadczą też statystyki dotyczące **działek rekreacyjnych** – te wyszukiwane były w lutym **o 99% częściej** niż przed 12 miesiącami.

Nawet poszukujący mieszkań szukają większych powierzchni, dużo bardziej zwracają też uwagę na balkon (+100% więcej wyszukań w lutym 2021 w porównaniu z 2020) lub taras (+105%). Jeszcze bardziej na atrakcyjności zyskały **mieszkania z ogródkiem, wyszukiwane o 134% częściej** niż rok wcześniej. Czy to koniec uznawania parterowych mieszkań za mniej atrakcyjne czy chwilowy trend bezpośrednio związany z obostrzeniami? Czy zwiększona popularność domów pozostanie z nami na kolejne lata? Od odpowiedzi na te pytania zależeć będzie kształt polskiego rynku nieruchomości w najbliższych latach. Niebagatelny wpływ na sytuację na rynku nieruchomości będzie mieć także sytuacja ogólnogospodarcza, w tym poziom inflacji i oprocentowanie lokat. Poszukujący mieszkań, domów i działek to nie tylko osoby pragnące zmienić miejsce zamieszkania, ale i inwestorzy, którzy w nieruchomościach upatrują ratunku przed najwyższą w całej Unii Europejskiej inflacją.

## Domy na sprzedaż znikają, mieszkań i pokoi na wynajem przybywa

Wspomniany wcześniej wzrost zainteresowania domami i działkami widoczny jest w statystykach Otodom nie tylko po stronie popytowej, ale i podażowej. W lutym 2021 roku **ofert domów na sprzedaż było o 18% mniej niż rok wcześniej**, a oferta działek była uboższa o 8%. Większy wybór mieli natomiast poszukujący mieszkania na sprzedaż (o 11% więcej ogłoszeń), mieszkań na wynajem (o 26% więcej) i pokoi do wynajęcia (aż o 44% więcej).

Z rynku znikają więc te nieruchomości, które w pandemii najbardziej zyskały zainteresowanie. Jednocześnie, pomimo że mieszkania na wynajem są obecnie wyszukiwane częściej niż rok temu, na rynku jest ich o ponad ¼ więcej. To w ogromnej mierze lokale, które dotąd funkcjonowały w obiegu najmu krótkoterminowego lub były wynajmowane przez studentów, którzy zrezygnowali z wynajmowania ich w związku z nauką zdalną.

## Dom średnio za milion, mieszkanie – prawie pół

Kiedy na przełomie marca i kwietnia 2020 roku Otodom przeprowadził ankietę wśród swoich użytkowników, 59% kupujących i 34% sprzedających twierdziło, że w związku z pandemią ceny mogą się obniżyć. Wzrosty cen przepowiadało tylko 7% kupujących i 13% sprzedających. Po roku okazuje się, że **większość nie miała racji**, a wspomniane wcześniej zmiany popytu i podaży znajdują odzwierciedlenie w cenach ofertowych w Otodom.

W pierwszym kwartale bieżącego roku, w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego, **najbardziej podrożały domy na sprzedaż**: o 14% na rynku wtórnym i o 8% na rynku pierwotnym. Wzrosty te sprawiły, że **średnia cena domu z drugiej ręki przebiła barierę miliona złotych** – w pierwszym kwartale było to 1 010 000 zł. Jeszcze rok temu było to 883 000 zł, a dwa lata temu – 813 000 zł. W ciągu zaledwie dwóch lat wartość domów na rynku wtórnym wzrosła o prawie ¼.

Także domy prosto od dewelopera podrożały w czasie pandemii szybciej niż rok wcześniej. Obecnie na nowy dom wyłożyć trzeba średnio 612 000 zł, o 8% więcej niż rok temu (567 000) i o 15% więcej niż 2 lata temu (533 000 zł).

Warto zwrócić uwagę, że różnica w średniej cenie domu na rynku pierwotnym i wtórnym wynosi aż 65%. Jednym z czynników wpływających na tę różnicę, może być lokalizacja: deweloperzy rzadko mają okazję budować domy w najbardziej pożądanych dzielnicach, za to położone tam nieruchomości z drugiej ręki zawyżają średnią swoimi niebotycznymi wartościami. Gdyby spojrzeć na medianę cen domów – różnica byłaby mniejsza: w I kwartale 2021 roku to 699 000 za dom na rynku wtórnym i 540 000 zł na rynku pierwotnym.

Również **ceny mieszkań** w pierwszym roku pandemii wyraźnie wzrosły. Na rynku wtórnym średnia cena mieszkania to dziś 479 000 zł, o 3% niż rok temu (463 000) i o 9% więcej niż w pierwszym kwartale roku 2019 (438 000 zł).

## Średnie ceny najmu mocno w dół

Castingi na rynku najmu wraz z pandemią odeszły do przeszłości. Ubyło najemców, a mieszkań do wynajęcia przybyło. Nie dziwi więc spadek cen na rynku najmu, szczególnie widoczny w największych miastach.

Ceny mieszkań na wynajem spadały już przed pandemią. W pierwszym kwartale 2020 roku były o 5% niższe niż rok wcześniej, kończący się właśnie kwartał to kolejna obniżka, tym razem aż o 8% względem roku 2020.

Średnią ogólnopolską zaniżają najwyższe miasta, zwłaszcza Warszawa, w której roczny spadek cen mieszkań do wynajęcia w lutym wyniósł aż 21%. Warto jednak pamiętać, że obniżka średniej ceny związana jest też ze zmianą struktury mieszkań na rynku – aż o 178% przybyło w stolicy najmniejszych mieszkań, o powierzchni do 38 mkw, a o 91% więcej w znajdziemy lokali o powierzchni 39-60 mkw. Te pierwsze przez rok potaniały o 6%, te drugie – o 4%, a mieszkania większe niż 60 mkw. trzymają ubiegłoroczną cenę.

## Pandemia nie zatrzymała rynku

Procesy zachodzące obecnie na polskim rynku nieruchomości mogłyby służyć za model do wyjaśniania jak zmiany popytu i podaży wpływają na cenę. Od trwałości zmian preferencji mieszkaniowych Polaków zależeć będą ceny także w przyszłości. Póki co – wbrew wielu głosom sprzed roku ­– na rynku nieruchomości nie widać stagnacji, ceny wciąż idą w górę, a jedyne obniżki zauważyć można na rynku najmu.