**Efekt padnemii w Warszawie: zmiana struktury, nie wielkości popytu**

**Na koniec marca 2021 średnia cena ofertowa mieszkania z rynku wtórnego w Warszawie wyniosła 12 215 zł/mkw. Stolica wyprzedza pod tym względem znajdujące się na podium Gdańsk i Kraków, gdzie ceny wynosiła odpowiednio 10 662 zł/mkw. i 10 622 zł/mkw.**

## Przeszło rok z koronawirusem

Od ponad roku żyjemy w pandemicznej rzeczywistości. Liczba zakażeń i obostrzeń w tym czasie kilkukrotnie diametralnie się zmieniała, a z nią zmieniała się sytuacja gospodarki. Początkowo mierzyliśmy się z nagłym, niespodziewanym lockdownem. Dla tych z nas, którzy nie pamiętają stanu wojennego było to pierwsze takie doświadczenie i kto wie czy nie jedyne (oby) w skali całego życia. Wraz z wiosenną poprawą pogody i ociepleniem nadeszła stopniowa poprawa sytuacji pandemicznej, która w okresie wakacyjnym przyjęła obraz swego rodzaju euforii.

Jesień 2020 roku przyniosła ze sobą jednak ponowny powrót szarej rzeczywistości z koronawirusem w roli głównej. Koronawirus w ciągu minionych dwunastu miesięcy wpłynął na każdy aspekt naszego życia. Przede wszystkim aspekt zdrowotny, zmienił się jednak również model spędzania wolnego czasu. Zmienił się także sposób pracy i sposób funkcjonowania gospodarki. Dzisiaj można usłyszeć coraz więcej głosów, że zmiany zwłaszcza w zakresie pracy zdalnej, w tym pracy z domu, zostaną z nami na dłużej, a być może już na zawsze.

Pandemia covid-19 nie ominęła również rynku nieruchomości. Co ciekawe, wbrew początkowym zapowiedziom wielu ekspertów, ceny nieruchomości w 2020 roku nie zanotowały jednak spadków. Na pewno zmienił się jednak za to sposób w jaki chcemy mieszkać. Bardzo wielu z nas zdało sobie sprawę z wartości swojego, nawet niewielkiego ogródka przy mieszkaniu, jak i z przewagi, w tym kontekście, domu na obrzeżach miasta w porównaniu do mieszkania blisko centrum. Te zmiany dotyczą polskiego rynku nieruchomości jako całości, ale również rynków lokalnych. Warszawa nie stanowi więc w tym zakresie wyjątku.

## Ceny mieszkań zmierzają na północ

Przed rokiem na nowe M w stolicy trzeba było wydać 9 950 zł/mkw., co oznacza, że w ciągu roku przeciętna stawka za cztery kąty prosto od dewelopera wzrosła o 8,2%. W ciągu miesiąca, tzn. w marcu 2021 w relacji do lutego, średnia cena wzrosła o 113 zł/mkw. do poziomu 10 760 zł/mkw.

Na rynku wtórnym, rok do roku przeciętna stawka ofertowa wzrosła o 2,6%. W marcu bieżącego roku wynosiła bowiem 12 215 zł/mkw., a przed rokiem 11 903 zł/mkw. na rynku wtórnym, jak i pierwotnym na przestrzeni dwunastu pandemicznych miesięcy widoczna jest klarowna tendencja wzrostów cen lokali mieszkalnych.

## Domy coraz droższe

Cena za metr powierzchni użytkowej domu jest zwykle wyraźnie niższa niż cena mieszkania. Taka sytuacja to standard na rynku nieruchomości. Ze względu na wyższą niż w przypadku mieszkań powierzchnię, o wiele mniej polskich gospodarstw domowych stać jednak na dom, niż na mieszkanie.

Pomimo tego na stołecznym rynku mieszkaniowym widać efekt koronawirusa, który należy utożsamiać ze wzrostem cen domów. *– Na rynku domów w Warszawie rysuje się średnioterminowa tendencja wzrostu cen, co ważne, bardziej wyraźna niż w przypadku mieszkań. Może to stanowić potwierdzenie tezy, iż efekt koronawirusa na rynku mieszkaniowym będzie miał raczej charakter zmiany struktury popytu niż wielkości samego popytu –* tłumaczy Jarosław Krawczyk z serwisu Otodom.

Na rynku pierwotnym w marcu, średnia stawka zatrzymała się na poziomie 7 316 zł/mkw. Rok temu na zakup domu od dewelopera wystarczyło jeszcze 6 548 zł/mkw. Taka różnica przekłada się na przyrost rzędu 10,5%.

Wyraźnie wyższe stawki obowiązują na rynku wtórnym. Kupując dom od dotychczasowego właściciela w stolicy trzeba wyłożyć średnio 8 234 zł/mkw. W porównaniu do marca 2020 stawki wzrosły o 9,6%, z poziomu 7 511 zł/mkw.

Fakt, że domy z drugiej ręki są droższe od nowych należy wiązać z przedmiotem transakcji. Domy z rynku wtórnego to często nieruchomości gotowe do wprowadzenia, nie trzeba więc doliczać do ich zakupu kosztów wykończenia od standardu deweloperskiego. Ponadto na rynku wtórnym domy nierzadko sprzedawane są wraz z umeblowaniem. *– Poza tym domy jednorodzinne, szeregowce, czy domy w zabudowie bliźniaczej, kupowane od dotychczasowego właściciela często usytuowane są w lepszych, bardziej atrakcyjnych lokalizacjach, niż te nowe, kupowane od dewelopera ­–* dodaje Jarosław Krawczyk.

*Jarosław Mikołaj Skoczeń*