

Czy ceny mieszkań spadną

ID artykułu: 60017 / 44

URL: <http://www.publikuj.org/60017>

Jak COVID-19 wpłynie na ceny mieszkań? Czy deweloperzy wprowadzają promocje? Sondę przeprowadził serwis nieruchomości Dompress.pl

Mirosław Kujawski, członek zarządu Develia S.A.

Nie należy spodziewać się obniżek cen mieszkań. Sprzedaż mocno wyhamowała, ale nie oznacza to, że klienci zrezygnują z zakupu mieszkań, bo ceny z dnia na dzień okazały się dla nich zbyt wysokie. Sprzedaż wyhamowała, ponieważ utrudnione jest prowadzenie niemal każdej działalności gospodarczej. Wszyscy obawiają się o przyszłość i wstrzymują z decyzjami, które nie dotyczą najważniejszych potrzeb. Kiedy sytuacja zacznie się stabilizować, sprzedaż mieszkań ponownie ruszy. Pomimo obecnej sytuacji, odnotowujemy dużą liczbę kontaktów i ruch na stronie internetowej. Potwierdzają to zresztą ankiety portali z ogłoszeniami mieszkań, z których wynika, że blisko 80 proc. zainteresowanych zakupem mieszkania podtrzymuje swoją decyzję o zakupie, dopuszczając myśl, iż transakcja może przesunąć się w czasie lub zakup będzie dotyczył innego mieszkania niż pierwotnie zakładano, tj. mniejszego i tańszego.

Należy też zaznaczyć, że po ostatnim kryzysie w 2008 roku, ceny przez dłuższy czas były na stałym poziomie, a w niektórych miastach, np. we Wrocławiu nie spadły, a wręcz wzrosły. Spadki cen nastąpiły w momencie dużej nadpodaży i udziału gotowych mieszkań w ofercie na poziomie blisko 30 proc. Obecnie mamy rekordowo niską ofertę mieszkań na rynku, a gotowych lokali praktycznie brak. Należy się też spodziewać, że w kolejnych miesiącach podaź spadnie, co związane będzie z wstrzymywaniem przez deweloperów nowych inwestycji, jak i problemami związanymi z uzyskiwaniem pozwoleń na budowę.

Jednocześnie chciałbym zwrócić uwagę, że obecnie mamy zupełnie inną sytuację niż przeszło dekadę temu. Zdolność nabywczą Polaków jest dwukrotnie wyższa. A inaczej rzecz ujmując, stać ich na dwa razy większe mieszkanie.

Zuzanna Należyta, dyrektor ds. handlowych w Eco Classic

Trudno powiedzieć, czy ceny mieszkań się zmieniają, ponieważ nie wiemy, co wydarzy się kiedy zniesione zostaną ograniczenia w poruszaniu i przywrócone normalne tempo pracy i funkcjonowania gospodarki. Popyt został sztucznie uśpiony i dopiero najbliższe miesiące pokażą, jak bardzo i czy w ogóle zmniejszy się w porównaniu do podaży. Pamiętajmy, że wiele firm deweloperskich wstrzymało się z realizacją inwestycji lub kolejnych etapów projektów, co istotnie zmniejszy podaź. Alternatywa dla inwestowania w nieruchomości również nie przedstawia się zbyt ciekawie. Inwestowanie w akcje, fundusze, obligacje jest dziś pozbawione sensu, a oprocentowanie lokat jest znikome. Do tego dochodzi inflacja, która w lutym i w marcu br. przekroczyła 4 proc.

Małgorzata Ostrowska, członek zarządu i dyrektor Pionu Marketingu i Sprzedaży w J.W. Construction Holding S.A.

Pierwszą reakcją klientów na epidemię było chwilowe zmniejszenie zainteresowania zakupem mieszkań z uwagi na sytuację związaną z zagrożeniem zdrowia oraz restrykcjami nałożonymi przez rząd. W związku z tym, odczuwalny był zmniejszony obrót na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Nie oznacza to jednak, że ceny będą spadać, ponieważ definiuje je szereg czynników.

Z uwagi na kryzys deweloperzy wstrzymali większość planowanych inwestycji, co spowoduje, że spadnie podaź mieszkań. A zatem przy znacznie mniejszej podaży popyt może ulec jedynie czasowemu zahamowaniu. Zwłaszcza, że dotychczasowa hossa na rynku mieszkaniowym wynikała bardziej ze wzrostu zamożności

Polaków i realnego niedoboru mieszkań. W czasach koronawirusa mieszkania są nadal atrakcyjną formą inwestycji wobec niskooprocentowanych lokat bankowych, przy rosnącej inflacji. Istotnych spadków cen mieszkań, w szczególności w segmencie premium, raczej nie można się spodziewać z uwagi na wysokie ceny materiałów, ziemi, robocizny.

W inwestycji Hanza Tower w Szczecinie wytypowaliśmy apartamenty, które można kupić z 5 proc. rabatem. Wybrane mieszkania w Osiedlu Tysiąclecie w Katowicach można kupić bez VAT, czyli o 8 proc. taniej. Najtańszy lokal kosztuje 248 tys. zł brutto. Kupując ostatnie, gotowe apartamenty inwestycyjne w Bliskiej Woli na warszawskiej Woli klienci zapłacą nawet do 60 tys. zł mniej. W luksusowym, podmiejskim osiedlu Villa Campina w Ożarowie Mazowieckim można natomiast nabyć szeregowo domy ekologiczne w technologii drewnianej. To atrakcyjny wybór dla wielu osób, które doszły do wniosku, że w obecnej sytuacji bezpieczniej i wygodniej jest mieszkać we własnym domu.

Zbigniew Juroszek, prezes Atal

Trudno przewidzieć wszystkie możliwe skutki i czas, w jakim pandemia będzie wpływała na znajdujący się wcześniej w wysokiej fazie aktywności rynek nieruchomości. Skutki obecnej sytuacji widoczne są we wszystkich sektorach gospodarki, co dodatkowo utrudnia prognozowanie ewentualnych zmian w branży nieruchomości. Na tę chwilę jednak sytuację z koronawirusem postrzegamy jako zjawisko, które w długiej perspektywie nie powinno mieć znaczącego wpływu na rynek pierwotny, w tym także na ceny nowych mieszkań.

Eryk Nalberczyński, dyrektor ds. sprzedaży w Lokum Deweloper

Sytuacja spowodowana epidemią jest trudna dla wszystkich uczestników rynku nieruchomości, dlatego staramy się wychodzić naprzeciw potrzebom klientów i wprowadzać różnego rodzaju udogodnienia przy zakupie mieszkań. Takie, jak przesuwanie terminów płatności, czy harmonogram płatności 10/90. W kilku inwestycjach obniżyliśmy ceny wybranych mieszkań, dzięki czemu są jeszcze bardziej atrakcyjne.

Monika Perekitko, członek zarządu Matexi Polska

Sytuacja jest dynamiczna, a jej skutki trudne do przewidzenia, jednak rynek pod kątem cen zachowuje się dosyć stabilnie. Myślę, że na chwilę obecną na pewno możemy mówić o zahamowaniu wzrostu cen mieszkań, co jest korzystną sytuacją dla osób planujących zakup nowego lokum.

Edyta Kołodziej, dyrektor sprzedaży i marketingu w Nickel Development

Popyt na mieszkania nadal jest ogromny. Jeśli więc gospodarka względnie szybko zostanie odmrożona, nie należy sądzić, że średni poziom cen w znaczący sposób obniży się. Wiele zależy od tego, jak zachowają się banki i na ile skuteczne okażą się rozwiązania zawarte w tarczy antykrzysowej. Na obecną chwilę nie należy jednak spodziewać się spadków cen w najbliższej perspektywie.

Wzrasta natomiast popyt na domy i mieszkania z ogrodami. Mając do dyspozycji choćby tylko kawałek ogródka, izolacja jest bardziej komfortowa. Niepewność związana z wyjazdami wypoczynkowymi przyniosła refleksję dotyczącą jakości czasu spędzanego w domu. To nasze wnioski z zapytań dotyczących gotowych domów i budowanych mieszkań, które mamy w ofercie Osiedla Księżnej Dąbrówki.

Co do promocji, realizujemy je w tym samym rytmie, który obowiązywał przed epidemią. Oferty specjalne pojawiają się cyklicznie, w zależności od tego, na jakim etapie budowy jest dana inwestycja. Pod tym względem nic się nie zmieniło.

Jarosław Kozak, wiceprezes zarządu Waryński S.A. Grupa Holdingowa

Sytuacja spowodowała, że niektórzy klienci czasowo zaniechali podejmowania decyzji o zakupie mieszkania.

Poza tym, należy pamiętać o ograniczeniach pracy banków, urzędów, czy sądów. Wydawane przez te instytucje dokumenty i decyzje są często niezbędne do sfinalizowania procesu zakupowego. Jednak moim zdaniem, Polacy w obliczu powszechnej niepewności i spadającego oprocentowania lokat, to właśnie nieruchomości będą postrzegali jako zabezpieczenie swoich oszczędności. W związku z tym, nie powinniśmy odczuć spadku cen, ale ewentualnie chwilowe zahamowanie wzrostu popytu. Nasi klienci zawsze mogą liczyć na promocje w postaci rabatów i innych zachęt.

Wojciech Chotkowski, prezes zarządu Aria Development

Nie wiemy, ile będzie trwała sytuacja związana z COVID-19, ani czy będzie druga faza zachorowań. A także, kiedy gospodarki wrócą na dawne tory i jak zadziałają pakiety stymulujące, więc wszelkie prognozy obciążone są wysoką niepewnością. Pierwsze wskaźniki z gospodarek azjatyckich pokazują prawdopodobieństwo dynamicznego odbicia. Zakładając, że gospodarki w Europie podążą tą samą drogą, można przypuszczać, że obecne ceny mieszkań mogą utrzymywać się na tym samym poziomie.

Mamy promocję, która została wprowadzona do oferty jeszcze przed wybuchem epidemii. W Osiedlu Łomianki antresole można nabyć w cenie od 3000 zł/mkw. Są to mieszkania o większych metrażach, dwukondygnacyjne, przestrzenne i znakomite do aranżacji. Wyróżniają się energooszczędnością i niskimi kosztami użytkowania. Całość dopełnia pakiet Aria Smart Home - system inteligentnego domu oraz panele fotowoltaiczne, piękna przyroda dorzecza Wisły i Kampinoskiego Parku Narodowego oraz dogodny dojazd do Warszawy.

Janusz Miller, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu Home Invest

Obecna sytuacja nie powinna znacząco wpłynąć na ceny mieszkań. Osoby, które liczą na drastyczny spadek cen, mogą się rozczarować. Na pewno pojawią się dodatkowe promocje na wybrane lokale, ale takie zdarzały się też wcześniej. Należy podkreślić, że podaż będzie spadać ze względu na wstrzymanie przez inwestorów niektórych inwestycji, wkrótce będzie więc mniej mieszkań na rynku. Natomiast popyt będzie stopniowo wzrastał po czasowym wstrzymaniu się przez klientów z decyzjami o zakupie.

Sebastian Barandziak, prezes zarządu Dekpol Deweloper

Po raz kolejny wprowadziliśmy wiosenną promocję. W naszych inwestycjach oferujemy atrakcyjne rabaty na wybrane mieszkania. Dla przykładu, czteropokojowe mieszkanie o powierzchni ponad 72 mkw. w osiedlu Nowe Rokitki można kupić za 357 tys. zł, o blisko 15 tys. zł taniej niż wcześniej. W inwestycji Grano Residence w Gdańsku rabat może wynieść nawet 60 tys. zł. Promocje obejmują także Osiedle Pastelowe, Osiedle Foresta, Osiedle Zielone oraz Młodą Morenę Park II. Rabaty w tych projektach sięgają kilkunastu, a nawet kilkudziesięciu tysięcy złotych.

Cezary Grabowski, dyrektor sprzedaży i marketingu Bouygues Immobilier Polska

W obecnej chwili trudno przewidywać, co stanie się z cenami mieszkań, ponieważ ich poziom zależy od wielu niepewnych czynników m.in. od długości trwania epidemii i kwarantanny społecznej. Można się jednak spodziewać, że wzrost cen sprzed epidemii wyhamuje. Z myślą o naszych klientach nie rezygnujemy z ofert specjalnych. Dlatego bez zmian są dostępne promocje na wybrane inwestycje i mieszkania. Warto też zaznaczyć, że nasze budowy prowadzone są zgodnie z harmonogramem i nie wstrzymujemy wprowadzenia nowych inwestycji. Niedawno do sprzedaży trafiła inwestycja Perspective - Wille Miejskie przy ulicy Kwidzyńskiej we Wrocławiu, a w Warszawie rozpoczęliśmy przedsprzedaż mieszkań w nowym osiedlu Lumea, zlokalizowanym przy ulcy Batalionów Chłopskich.

Autor: Dompres

Aktywacja: 21/05/20 10:02, odsłony: 124