**Co nas czeka na rynku mieszkaniowym w 2020 roku?**

**Analizy rynku pierwotnego i rynku wtórnego**

**Dobiegający końca 2019 rok zapewne zostanie zapamiętany jako bardzo udany z punktu widzenia uczestników rynku nieruchomości mieszkaniowych. Zwłaszcza deweloperzy będą zapewne świętować jego zakończenie w szampańskich nastrojach. Rosnące ceny na rynku pierwotnym przekładają się również na coraz droższe mieszkania z drugiej ręki.**

**Rynek pierwotny**

Jak tłumaczy Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl „*wolumen zakontraktowanych przez deweloperów mieszkań okaże się zbliżony do tego z ubiegłego roku, co oznacza wynik korespondujący z drugim najlepszym w historii. Natomiast komunikowane przez GUS statystyki inwestycyjne mieszkaniówki będą rekordowe w każdym z trzech aspektów: lokali oddanych, rozpoczętych oraz nowych pozwoleń.*” To zdaje się jak najlepiej wróżyć rynkowej koniunkturze na kolejne miesiące i kwartały.

Podobnie świetnie zapowiada się tegoroczny wynik rodzimego rynku kredytów mieszkaniowych. Wbrew pesymistycznym prognozom z początku roku zamiast spadku akcji kredytowej oczekuje się rekordowego wyniku na poziomie ponad 60 mld zł pożyczonych przez banki środków pod hipotekę. Świadczy to o wciąż ogromnej determinacji popytu, który nie zważając na rosnące w dwucyfrowym tempie rdr ceny nowych mieszkań, wciąż nie daje za wygraną. Czy nie odpuści także w nowym roku?

Jak tłumaczy ekspert portalu RynekPierwotny.pl wygląda na to, że przynajmniej pierwsze miesiące 2020 roku upłyną pod znakiem kontynuacji dobrej passy deweloperów mieszkaniowych. Trudno jednak o jednoznacznie optymistyczną prognozę na cały nadchodzący rok.

Bardzo wysokie prawdopodobieństwo pogorszenia koniunktury gospodarczej w Polsce, o ile ulegnie materializacji, zapewne nie pozostanie bez wpływu na pierwotny rynek mieszkaniowy. Zapowiadane wzrosty cen energii mogą wywindować nie tylko koszty życia Polaków, ale także ceny nowych lokali do poziomu, który trudno będzie zaakceptować stronie popytowej. Ogromnym ryzykiem dla branży deweloperskiej jest też możliwy eksodus zatrudnionych na budowach imigrantów ze Wschodu do Niemiec, które otwierają dla nich swoje granice od stycznia. Bardzo prawdopodobne jest także pogorszenie sytuacji sektora bankowego w Polsce, będące efektem niedawnych niekorzystnych dlań wyroków TSUE, co z kolei grozi znacznym zaostrzeniem polityki kredytowej banków.

Wszystkie te czynniki tworzą zdecydowanie wybuchową mieszankę, która przez cały nadchodzący rok będzie groziła jeśli nie załamaniem, to z pewnością znacznym pogorszeniem koniunktury na rynku nowych mieszkań.

**Rynek wtórny**

Wzrost zainteresowania rynkiem nieruchomości i postrzeganie zakupu mieszkania w celach inwestycyjnych jako jednego z najbardziej racjonalnych rozwiązań pozwalających spożytkować nadwyżki gotówki powodują liczne zmiany w popycie na mieszkania z drugiej ręki. Jak twierdzi ekspert Metrohouse, Marcin Jańczuk: „*Brak możliwości zaspokojenia popytu na mieszkania na rynku pierwotnym powoduje, że klienci przenoszą swoje poszukiwania na rynek wtórny. Atutami takich ofert jest różnorodność produktów, duża rozpiętość cenowa, ale przede wszystkim dostępność mieszkań od ręki, czego nie może zagwarantować obecnie rynek mieszkań deweloperskich.”*

Zwykle rynek wtórny wybierany jest wśród osób poszukujących swojego pierwszego mieszkania. Jego niewątpliwym plusem jest możliwość wprowadzenia się do mieszkania bez dość dużych nakładów remontowych. Ma to duże znaczenie w kontekście silnych wzrostów cen materiałów budowlanych, wykończeniowych i wykonawstwa. Z tego też względu można spodziewać się, że w kolejnym roku popularnością będę cieszyć się mieszkania z segmentu popularnego, których koszt zakupu będzie niższy niż zakup na rynku pierwotnym wraz z kosztami remontu. Choć dobre nastroje na rynku pracy przekładają się na zwiększoną liczbę przeprowadzek do większych mieszkań, wysokie ceny mogą spowodować wzrost zainteresowania innymi nieruchomościami, tj. segmenty pod miastem, które już teraz można kupić taniej niż trzypokojowe mieszkanie w granicach administracyjnych dużych aglomeracji.

Nabywcy mieszkań z drugiej ręki muszą być jednak świadomi, że ten rynek jest bardzo podatny na wzrosty ceny, o czym świadczą kilkunastoprocentowe podwyżki średnich cen w największych polskich miastach. Jak dodaje ekspert Metrohouse – *„można spodziewać się, że kształtowanie się cen może stać się bardzo nierównomierne i być coraz bardziej zależne od wielu czynników: technologii i standardu sprzedawanego mieszkania – na wartości będą zyskiwać mieszkania oddane w ostatnich latach, w dobrym standardzie, podczas gdy mieszkania będące pokłosiem inwestycji z wielkiej płyty, już dziś będące niejednokrotnie mocno przeszacowane, będą musiały silnie rywalizować o klienta.”* Ważną kartą przetargową może być bardzo dobra lokalizacja i dostępna infrastruktura, na której brak narzekają nabywcy mieszkań od deweloperów.

Eksperci rynkowi zwracają coraz większą uwagę na możliwość przegrzania rynku wtórnego, co może doprowadzić do spadku tempa sprzedaży. Już dziś spotykamy się z sytuacją, kiedy wystawiane do sprzedaży mieszkania posiadają ceny ofertowe znacząco oderwane od rzeczywistej wartości. O ile znajdują się chętni, by takie mieszkanie kupić, to przy zakupie na kredyt banki mogą dość asekuracyjnie podchodzić do zabezpieczania się na nieruchomościach, których cena nie ma realnego uzasadnienia ani w standardzie ani w cenie rynkowej.