

# INDEKS URBAN.ONE



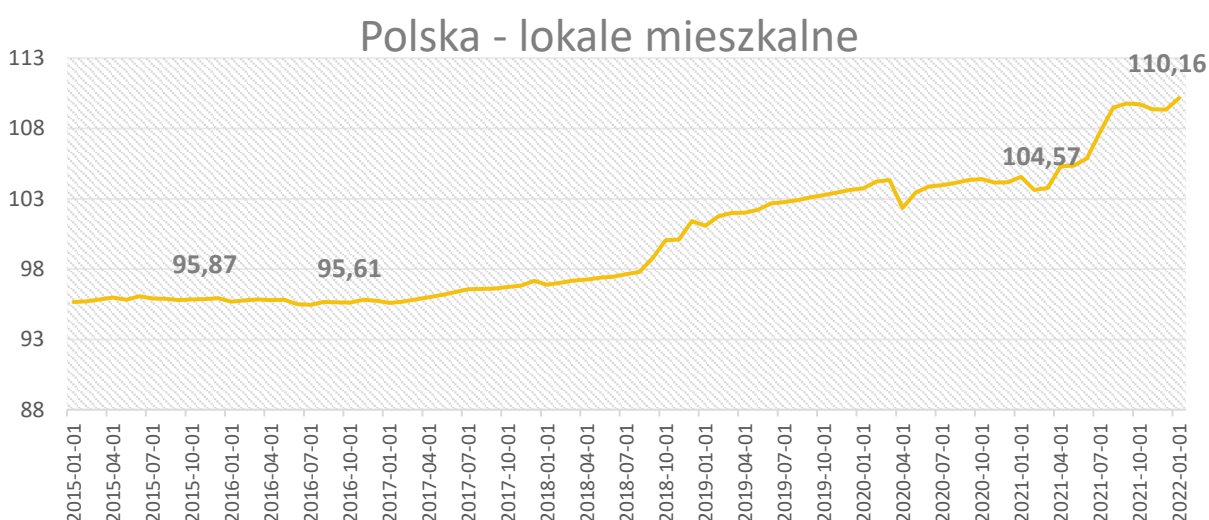
# SPIS TREŚCI

Polska – lokale mieszkalne grudzień 2021 .....	2
Ceny mieszkań w dużych miastach .....	5
Ceny mieszkań w Warszawie .....	7
Ceny działek budowlanych.....	8
Kontakt.....	9

# Polska – lokale mieszkalne styczeń 2022

W styczniu 2022 indeks urban.one dla lokali mieszkalnych w Polsce wzrósł o 0,82 pkt. względem poprzedniego miesiąca. Wartość indeksu wyniosła 110,16 pkt.

W tej edycji indeksu 62,5% ekspertów spodziewała się pogorszenia warunków gospodarczych dla lokali mieszkalnych w nadchodzącym półroczu. Z kolei 25% ekspertów opowiedziało się za poprawą warunków gospodarczych. Jedynie 12,5% ankietowanych uważa, że sytuacja na rynku mieszkaniowym pozostanie bez zmian.



Według wstępnych danych GUS dotyczących budownictwa mieszkaniowego w styczniu spadła ogólna liczba mieszkań oddanych do użytkowania oraz liczba mieszkań których budowę rozpoczęto w porównaniu do stycznia ubiegłego roku. Spadki dotyczą również mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem. Wskaźnik dotyczący mieszkań oddanych do użytkowania spadł o 23,5% r/r, w ujęciu miesięcznym aż o 51%. W styczniu rozpoczęto budowę 7,3 tys. lokali mieszkalnych przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, co było o 40,9% gorszym wynikiem niż w analogicznym okresie 2021 roku. Liczba mieszkań deweloperskich, na których budowę wydano pozwolenia w stosunku rocznym wzrosła o 3,1%, jednak w ujęciu miesięcznym spadła o 33,7%.

*Styczniowa aktywność w budownictwie jest najprawdopodobniej efektem cyklicznych podwyżek stóp procentowych. Wraz ze wzrostem kosztu obsługi zadłużenia hipotecznego część klientów wycofała się z rynku. Dodatkowo niepewność stabilności przychodów kredytobiorców w kontekście nadal zmieniających się przepisów Polskiego Ładu prowadzi do zmniejszenia popytu.*

Deweloperzy w reakcji na sytuację rynkową ograniczyli swoje działania. Zwiększona liczba wydanych pozwoleń, która miała miejsce w styczniu jest wypadkową opóźnień urzędów w wydawaniu pozwoleń na budowę. W najbliższych miesiącach rynek mieszkaniowych będzie się zmieniał. Część potencjalnych klientów, którzy utracili zdolność kredytową, ale także tych którzy obawiają się zaciągnięcia kredytu hipotecznego i czekają na ustabilizowanie warunków gospodarczych przejdzie na rynek najmu. Zwiększone zainteresowanie najmem lokali mieszkalnych spowoduje wzrost stawek najmu. - Małgorzata Welnowska, starszy analityk ds. rynku nieruchomości.

Pierwsze półrocze 2022 r. będzie upływać pod znakiem konfliktu na Ukrainie, rosnących stóp procentowych, dwucyfrowej inflacji oraz środków z Unii Europejskiej w ramach Krajowego Planu Odbudowy. Czynniki te będą wpływać na popyt i go stymulować, jak w przypadku inflacji lub osłabiać, np. w razie rozszerzenia się wojny na Ukrainie. Zatem, sytuacja może być daleka od stabilizacji i bardzo podatna na wpływy zewnętrznych czynników. Na ten moment, widać wpadek zainteresowania tanimi lokalami, w odleglejszych lokalizacjach, które są finansowane kredytami. Zaś mieszkania droższe, lepiej ulokowane, nadal są w sferze zainteresowania klientów gotówkowych. Jeśli nie zajdą gwałtowne okoliczności, trend ten będzie kontynuowany także w drugim półroczu 2022 r. - Michał Kubicki Prezes Zarządu CMP Center Management Polska

RPP kolejnymi podwyżkami stóp procentowych chce zdusić rosnącą inflację. Niestety, nie jest to dobre rozwiązanie. Spodziewam się, że w tej sytuacji część klientów już na dobre zrezygnuje z zakupu mieszkań m.in. ze względu na pogarszającą się zdolność kredytową i wyższe raty kredytów. Zamiast kupować nieruchomości na coraz to droższe kredyty, klienci zaczną je wynajmować, co ucieszy fundusze inwestujące w segment PRS (private rented sector). Podniesienie stóp procentowych przełoży się na wzrost oprocentowania m.in. lokat. Banki już oferują całkiem korzystne oprocentowanie lokat, więc warto już trzymać tam swoje oszczędności. Nieruchomości nie będą, więc jedynym sposobem na ochronę majątku przed inflacją. Część klientów zacznie bardziej inwestować w aktywa finansowe niż nieruchomości. - Tomasz Błęszyński doradca rynku nieruchomości

W najbliższych trzech latach z uwagi na chaos legislacyjny, lawinową inflację i samonapędzający się wzrost stóp procentowych banku centralnego rynek nieruchomości się ustabilizuje, klienci zaczną myśleć, o dalszej niż półroczna perspektywie, przed podpisywaniem umów kupna nieruchomości, deweloperzy nie będą już kupować działek z zamkniętymi oczyma, pojawi się rywalizacja sprzedających działki o nabywców gruntów. Czyli rynek przestanie się staczać w przepaść galopujących cen działek budowlanych, a zacznie się standaryzować. Bedzie więcej zdrowego rozsądku, mniej emocji i spekulacji. Niektórzy może pozostaną z gruntem kupionym powyżej akceptowalnych przez deweloperów cen, zaczną oni wybrzydzać przy kupowaniu działek, władze miast zrozumieją, że na terenach w pełni uzbrojonych powinni dopuszczać zabudowę wielorodzinną, a nie wręcz być dumnym z preferowania zabudowy ekstensywnej, co z punktu widzenia społecznego prowadziło dotąd donikąd. - Sławomir Horbaczewski, ekspert nieruchomości

Istotnym wydarzeniem również dla rynku nieruchomości jest trwający konflikt na Ukrainie. Obserwowana od kilku dni wysoka zmienność i stan podwyższonego ryzyka na rynkach finansowych przełoży się na sytuację gospodarczą w kraju. Przewidujemy, że nastąpi ogólne pogorszenie nastrojów konsumentów i przedsiębiorstw, doprowadzając do ograniczenia

wydatków i zahamowania popytu. Przedłużająca się wojna może doprowadzić do załamania handlu zagranicznego z Rosją i Ukrainą. W konsekwencji tempo wzrostu PKB będzie hamować. Zapytaliśmy naszych ekspertów jak wojna na Ukrainie wpłynie na rynek nieruchomości?

*To jest wielka niewiadoma... Z jednej strony, już obserwujemy wzrost zainteresowania polskimi aktywami wśród ukraińskich firm i inwestorów indywidualnych, którzy chcą wyprowadzić kapitał z zagrożonych obszarów. Z drugiej zaś, Polacy mogą wstrzymać inwestycje, w obawie o rozciągnięcie się konfliktu także na Polskę i kraje bałtyckie. Sytuacja jest trudna do przewidzenia, bo jest bezprecedensowa. Wojny w Europie nie było od 30 lat, a w skali całego kontynentu, od 77. Kapitał, zazwyczaj, ucieka z regionów zagrożonych wojną. Patrząc jednak na inwestycje choćby funduszy PRS, takie zagrożenia nie widać, w opinii dużych inwestorów finansowych. Można więc zakładać, że wybuch konfliktu może spowodować napływ kapitału ukraińskiego na polski rynek nieruchomości, w tym także tych mieszkaniowych.* - Michał Kubicki Prezes Zarządu CMP Center Management Polska

*Już dziś do Polski dotarło kilkaset tysięcy osób. A kolejne są w drodze. Część z nich zdecyduje pozostać w naszym kraju, szczególnie że są dostępne dla nich miejsca pracy. Dlatego wzrośnie zapotrzebowanie na mieszkania, zarówno w zakresie najmu jak i zakupu lokali.* Agata Stradowska - Białe Lwy – Nieruchomości

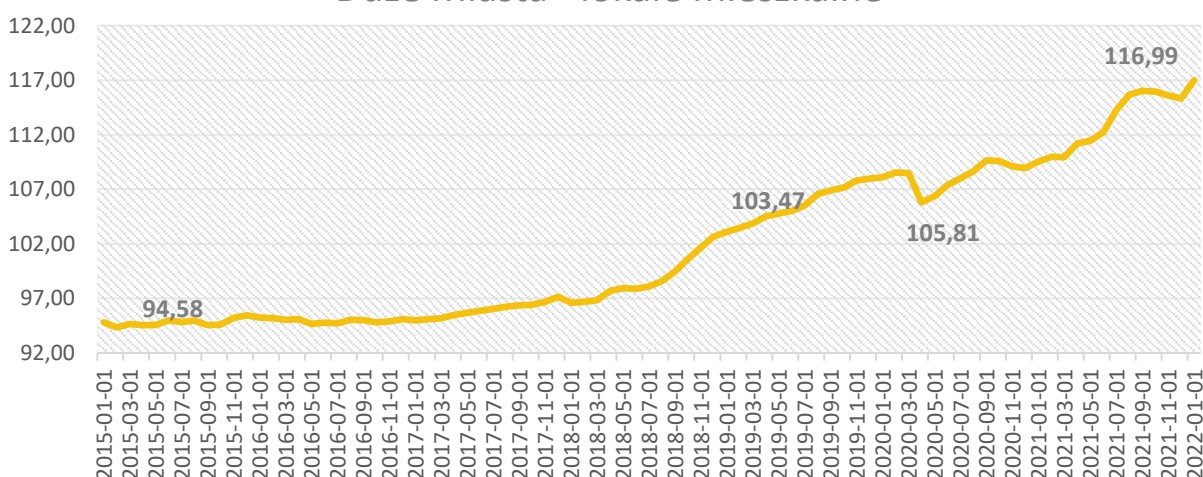
*W wyniku wojny na Ukrainie rynki finansowe wykazują się dużą nerwowością oraz zmiennością. Stopy procentowe oraz inflacja mogą jeszcze bardziej wzrosnąć ponieważ drastycznie podrożało wiele surowców energetycznych. Wyższe stopy procentowe w Polsce mogą ostudzić hossę, które na polskim rynku nieruchomości trwa już od kilku lat.* Radosław Okulski - inwestor/ekspert rynku nieruchomości

*Na rynku już pojawili się zamożni Ukraińcy z zapasem gotówki, którzy lokują środki w mieszkania w Polsce, obawiając się o ich bezpieczeństwo u siebie. Generują więc w Polsce dodatkowy popyt. Można się też spodziewać zwiększonego napływu migrantów, którzy trafią na rynek najmu, jeśli uda im się znaleźć w Polsce pracę (m.in. w budownictwie).* - Marcin Krasoń, ekspert platformy obido.pl

# Ceny mieszkań w dużych miastach

W dużych miastach indeks urban.one w styczniu 2022 r. wyniósł 116,99 pkt., co oznacza, że w stosunku do grudnia odnotowano wzrost na poziomie 1,69 p.p. W tej edycji ankiety eksperci byli podzieleni w kwestii cen mieszkań w nadchodzącym półroczu. 50% ankietowanych opowiedziało się za stabilizacją cen, a 37,5% za wzrostami w następnych miesiącach. Pozostali uważają, że ceny lokali mieszkalnych zaczną spadać.

Duże Miasta - lokale mieszkalne



Analizując dane dotyczące skali budownictwa w poszczególnych dużych miastach w Polsce zauważa się różnice pomiędzy rynkami. We Wrocławiu, Łodzi, Warszawie, Gdańsku i Poznaniu w ujęciu rocznym nastąpiły wzrosty liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia. Największy wzrost r/r wystąpił w Gdańsku (o 217%). W Krakowie i Gdyni nastąpiły spadki liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia. W styczniu liczba mieszkań przeznaczonych na sprzedaż bądź wynajem, których budowę rozpoczęto w większości miast spadła. Największe spadki odnotowano w Poznaniu i Gdyni, gdzie przekroczyły one 90% względem stycznia 2021. Jedyne miastem, w którym odnotowano wzrost tego wskaźnika była Łódź (o 5,4%).

Porównując wartości liczbowe dotyczące liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia oraz liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto zauważa się, że we wszystkich dużych miastach liczba wydanych pozwoleń przewyższa liczbę rozpoczętych budów. Dysproporcje między oboma wskaźnikami są ogromne. W Poznaniu rozpoczęto budowy jedynie 8,8% mieszkań, na które pozwolenia otrzymano. Najlepsza sytuacja wystąpiła w Warszawie, gdzie rozpoczęte budowy stanowił prawie 50% liczby otrzymanych pozwoleń. Bardzo duża liczba wydanych pozwoleń na budowy wynika zapewne z narastających opóźnień administracyjnych w wydawaniu pozwoleń.

Z monitoringu cen ofertowych prowadzonego przez Cenatorium w ramach Indeksu Szybkiego widać, że inflacja i rosnące ceny materiałów budowlanych znajdują odbicie w cenach mieszkań. Sytuacja na lokalnych rynkach jest różna. Największe miesięczne wzrosty na rynku pierwotnym odnotowaliśmy w Gdyni (6,7%), najmniejsze w Poznaniu (0,8%). Średnie ceny ofertowe w Krakowie i Gdańsku spadły na przestrzeni miesiąca (odpowiednio o 6,1% i 0,3%). Na rynku wtórnym średnie ceny ofertowe wzrosły poza Gdynią, gdzie odnotowaliśmy spadek o 3,9%. Wzrosty cen w pozostałych miastach mieściły się od 2,3% w Krakowie do 7,8% w Gdańsku. Rosnące ceny materiałów budowlanych, a więc także wykończenia mieszkania, działają na korzyść rynku wtórnego, który oferuje mieszkania gotowe już do zamieszkania. Oferta wykończenia lokalu mieszkalnego pod klucz na rynku pierwotnym jest incydentalna. Wybierając tę opcję kupujący musi się liczyć z wydatkami rzędu 1-3 tys. zł/ mkw. za wykończenie mieszkania w ramach pakietu. – Małgorzata Wełnowska, starszy analityk ds. rynku nieruchomości.

Od kilku lat szczególnie wśród młodych ludzi na dorobku jest mogą na kupowanie wykończonych w określonym stylu mieszkań. Głównym powodem jest dla nich oszczędność czasu i organizacji takiego przedsięwzięcia. Zwykle dużo pracują i traktują mieszkanie jak hotel. W związku z tym wygodniej jest im od razu wprowadzić się na gotowe. Wadą tych mieszkań jest to, że są urządzone bardzo podobnie czasem w jednym stylu i w oparciu o podobne meble i dodatki, które firmy zajmujące się wykończeniem wewnątrz kupują hurtowo. Po prostu czasem tym mieszkańom brakuje takiego indywidualnego stylu ich właściciel i dekoracyjnego smaczku. - Tomasz Bleszyński doradca rynku nieruchomości

Rynek mieszkaniowy odczuł w 2021 roku znaczący wzrost cen materiałów budowlanych. Obecnie w wyniku wojny na Ukrainie obserwowana jest eksplozja cen surowców energetycznych, które przekładają się na dostępność oraz cenę materiałów. W takich okolicznościach możemy się spodziewać dalszego wzrostu cen wykończenia mieszkań oraz budowy na rynku pierwotnym. Taki stan rzeczy może zachęcić niektórych do wybrania mieszkania z rynku wtórnego. - Radosław Okulski - inwestor/ekspert rynku nieruchomości

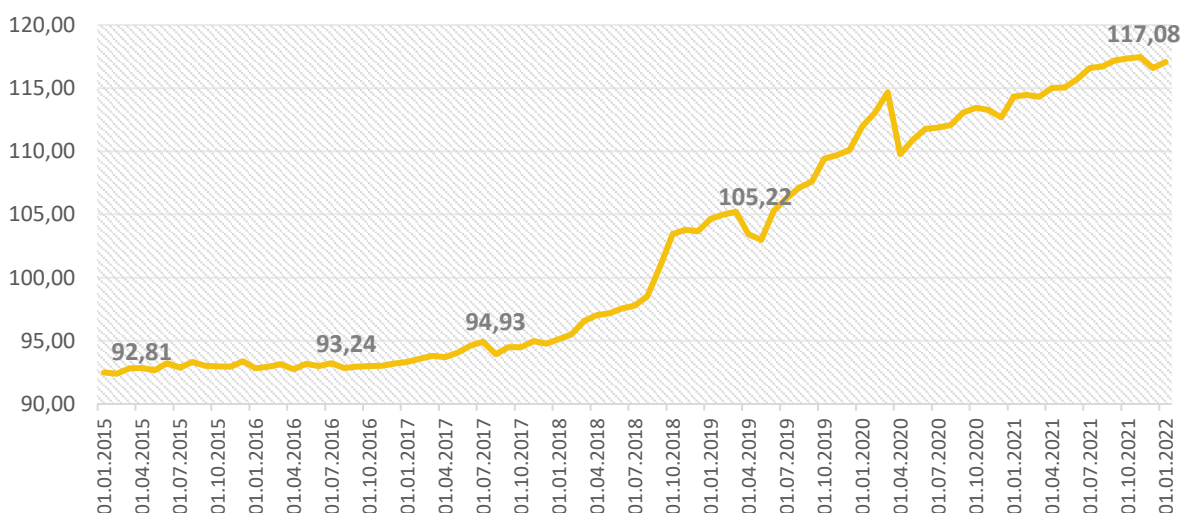
Polacy potrafią sobie radzić w znacznie trudniejszych sytuacjach niż obecna, więc różne problemy, w tym z materiałami wykończeniowymi czy ekipami wykonawczymi nie były i nie są im obce. Radzą sobie z nimi - wolny rynek umożliwia realizację różnych wariantów, włącznie ze sprowadzaniem materiałów i wykonawców z zagranicy, często taniej i lepiej niż na rynku krajowym. Jeśli ktoś ma mieszkać całe życie lub co najmniej wiele lat w wykańczanym lokum, nie podda się łatwo przeciwnościom losu. To nie jest zakup drobnej rzeczy za 10 zł, a prawdziwe wydarzenie często dla całej rodziny. Natomiast zainteresowanie mieszkaniami już wykończonymi (pod warunkiem ich odpowiednio dużego wyboru) wynika ze wzrastającej zamożności i orientacji życiowej Polaków, a nie z kłopotów rynkowych, jakie by one nie były. Świat idzie do przodu, Polacy jeszcze bardziej. Branża wykańczania mieszkań ciągnie gospodarkę. I będzie wciąż ciągnęła. - Sławomir Horbaczewski, ekspert rynku nieruchomości

# Ceny mieszkań w Warszawie

W styczniu 2022 r. w stolicy doszło do wzrostu średniej ceny transakcyjnej mieszkań. Indeks urban.one dla Warszawy wyniósł 117,08 pkt., a więc w porównaniu do poprzedniego miesiąca wzrósł o 0,48 pkt.

Wśród ankietowanych większość (62,5%) przewiduje, że popyt na mieszkania będzie spadać. Jedynie co czwarty ankietowany uważa, że popyt pozostanie na stabilnym poziomie.

Warszawa - lokale mieszkalne



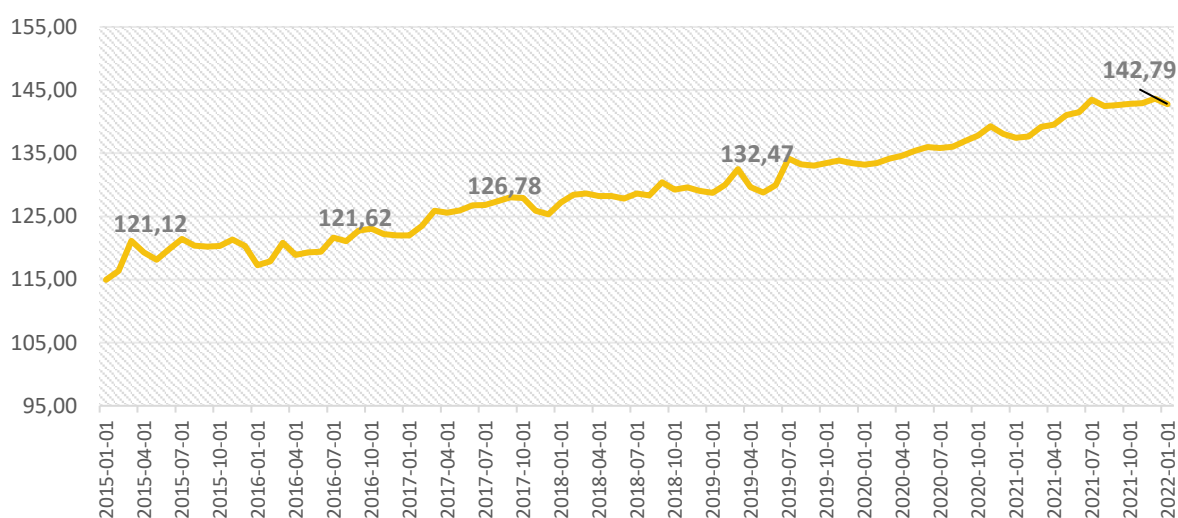
Z monitoringu cen ofertowych prowadzonego przez Cenatorium w ramach Indeksu Szybkiego widać, że w styczniu ceny mieszkań w Warszawie spadły: na rynku wtórnym w tempie 1,0%, a na rynku pierwotnym w tempie 9,2%. Ceny mieszkań deweloperskich były niższe w nowo dodanych ogłoszeniach o ok. 6%, natomiast w aktywnych o ok. 5%. Ceny lokali z tzw. drugiej ręki w aktywnych ogłoszeniach były niższe o ok. 3%, jednak w przypadku nowo wprowadzanych ofert były wyższe o niespełna 1%. Ze znalezieniem nabywcy większych problemów nie ma, co prawda średni czas ekspozycji oferty na portalu ogłoszeniowym wzrasta jednak nie przekracza miesiąca. Dla rynku pierwotnego jest to 20 dni, a dla wtórnego 18 dni. Wg danych GUS w styczniu deweloperzy rozpoczęli budowę jedynie 734 mieszkań. Jest to o 36% mniej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Taki wynik jest reakcją deweloperów na zmniejszony popyt na lokale mieszkalne. Można spodziewać się, że wiele gospodarstw domowych, które planowały zakup mieszkania wstrzyma się z decyzją o zakupie i zdecyduje się na wynajem. Szczególnie będzie to dotyczyć osób, których zdolność kredytowa ucierpiała po podwyżkach stóp procentowych.



# Ceny działek budowlanych

W styczniu 2022 roku ceny gruntów pod zabudowę jednorodziną spadły. Wartość indeksu urban.one wyniosła 142,79 pkt., co oznacza spadek o 0,86 pkt. względem poprzedniego miesiąca. W tej edycji ankiety eksperci opowiedzieli się za stabilizacją sytuacji na rynku gruntów (62,5%). Za pogorszeniem kondycji rynku gruntów opowiedziało się 31,3% ankietowanych. Coraz mniej osób spodziewa się poprawy sytuacji na rynku gruntów (6,2%).

## Grunty pod zabudowę



Sytuacja na rynku gruntów jest dobra. Obserwowany od kilku lat wzrost cen działek pod zabudowę jest wynikiem wzmożonego zainteresowania osób fizycznych jak i deweloperów. Polacy w reakcji na rosnące ceny mieszkań coraz częściej decydują się na budowę własnego domu lub zakup budynku jednorodzinnego od dewelopera. Taki trend widoczny jest na przedmieściach największych miast, a także w mniejszych miejscowościach okalających miasta.



Zachęcamy do skorzystania z największej w Polsce bazy cen nieruchomości oraz pozostałych produktów.

## KONTAKT



Piękna 68, 00 - 672 Warszawa



raporty@cenatorium.pl



+48 603 920 011



www.cenatorium.pl