

INDEKS URBAN.ONE

KWIECIEŃ 2022



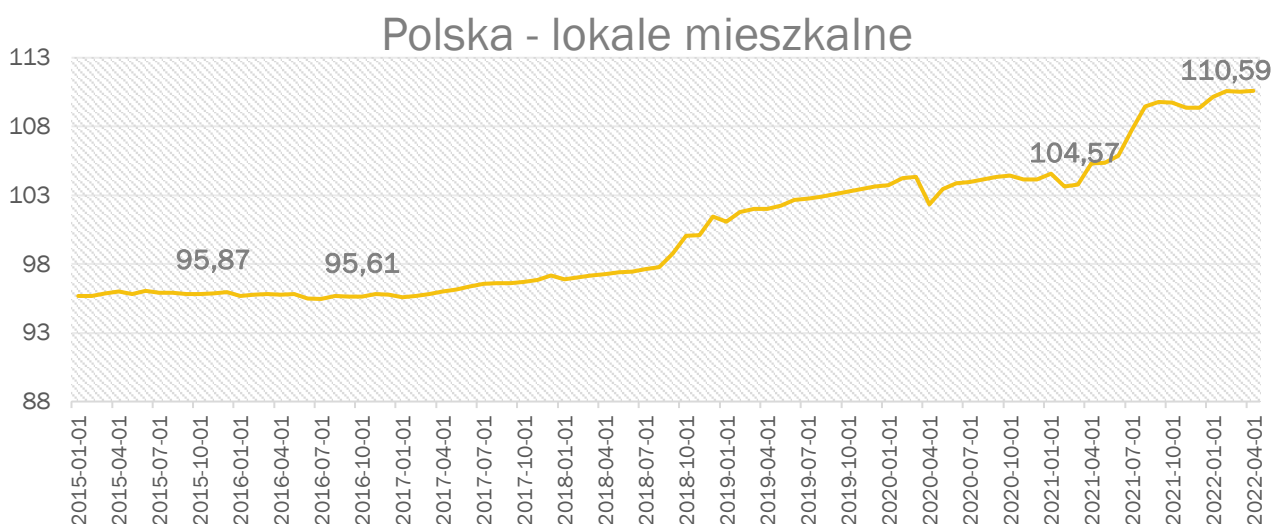
SPIS TREŚCI

Polska – lokale mieszkalne styczeń 2022.....	2
Ceny mieszkań w dużych miastach.....	4
Ceny mieszkań w Warszawie.....	6
Ceny działek budowlanych.....	8

Polska – lokale mieszkalne kwiecień 2022

W kwietniu 2022 r. indeks urban.one dla lokali mieszkalnych w Polsce wzrósł o 0.05 pkt. w porównaniu do poprzedniego miesiąca. Tym samym indeks osiągnął poziom 110.59 pkt.

Nastaje na rynku nieruchomości nie ulegają zmianie od kilku miesięcy. W tej edycji ankiety eksperci po raz kolejny z rzędu przewidują pogorszenie się sytuacji na rynku lokali mieszkalnych w nadchodzącym półroczu. Jest jednak pewna grupa, która uważa, że sytuacja będzie stabilna lub nawet ulegnie poprawie, stanowią oni jedynie 20% ankietowanych.



W kwietniu w dalszym ciągu najbardziej niepokojące dane dotyczyły inflacji, która wyniosła 12.4%. Wskaźnik inflacji już od roku utrzymuje się powyżej celu inflacyjnego NBP. W wielu europejskich krajach rośnie inflacja, osiągając najwyższe poziomy od dekad. Głównym źródłem wzrostu dynamiki cen są wysokie ceny surowców oraz zaburzenia w łańcuchach podaży i transporcie międzynarodowym. Nie bez zaznaczenia pozostają także skutki ataku Rosji na Ukrainę wpływające na wzrost cen surowców energetycznych i rolnych.

Od października u. br. mamy do czynienia z comiesięcznymi podwyżkami stóp procentowych. W efekcie spada zdolność kredytowa Polaków. Sytuacja na rynku kredytów jest trudna, a kwiecień był kolejnym miesiącem, w którym poszło do spadków liczby oraz wartości udzielanych kredytów mieszkaniowych. Wg danych BIK w kwietniu udzielono jedynie 14.5 tys. kredytów hipotecznych, co jest najniższym wynikiem od grudnia 2017 r.

„Sytuacja na rynku mieszkaniowym jest determinowana przez wiele zmieniających się czynników. Ceny lokali mieszkalnych zarówno transakcyjne jak i ofertowe nadal rosną, jednak widać już pierwsze oznaki wyhamowania dynamiki. Kontynuacja trendów spadkowych sprzedaży

z każdym miesiącem będzie wywierać presję na sprzedających. Deweloperzy w ślad za spadającym popytem ograniczają wprowadzanie nowych inwestycji. w kolejnych miesiącach na rynku dominować będą inwestorzy gotówkowi. Zaistniała sytuacja będzie szansą dla przedsiębiorstw z sektora PRS. Szczególnie, że zdolność kredytowa Polaków drastycznie spadła, a wraz z kolejnymi podwyżkami stóp procentowych, które są już pewne, spadnie jeszcze bardziej. Bardzo duża grupa osób, w szczególności młodych, będzie musiała skierować się na rynek najmu. W ostatnich miesiącach doświadczyliśmy wzrostu stawek najmu lokali mieszkalnych. Najchętniej wynajmowane były mieszkania średnie tj., dwupokojowe i mniejsze trzypokojowe.” - Małgorzata Wełnowska, starszy analityk ds. rynku nieruchomości

„Wojna, stopy procentowe, zmiany w ustawodawstwie deweloperskich nie sprzyjają rynkowi mieszkaniowemu. Znaczące ograniczenie bazy klientów, o wypadających praktycznie z rynku kredytowców, spowoduje poważne perturbacje w segmencie tanich lokali. Deweloperzy, którzy większą część swojej oferty kierowali do osób wspierających się finansowaniem bankowym, już ograniczają wprowadzanie nowych projektów na rynek. Podmiejskie szeregowki, bliźniaki i małe domy jednorodzinne pierwsze padną ofiarą kryzysu kredytowego. Jednocześnie, rosnące ceny wykonawstwa, które wystrzeliły po wybuchu wojny na Ukrainie, mocno destabilizują sytuację już realizowanych projektów. Deweloperzy muszą ograniczyć marże, a w niektórych wypadkach nawet do zera.” - Michał Kubicki Prezes Zarządu CMP Center Management Polska sp. z o.o.

„Wielu kupujących czeka teraz na gwarantowany wkład własny, ale będą musieli oni uzbroić się w cierpliwość. Pierwszym etapem będzie podpisywanie umów przez BGK z bankami komercyjnymi, a dopiero potem kredyty w ramach tego programu pojawią się w ofertach rynkowych. Warto tu zwrócić uwagę na warunki niezbędne do skorzystania z pomocy, przede wszystkim limity cen. Z danych obido wynika, że w Katowicach, Krakowie i Łodzi w limitach mieści się mniej niż 10 proc. oferty na rynku pierwotnym. Może być więc tak, że w niektórych miastach skorzystanie ze wsparcia będzie bardzo trudne.” - Marcin Krasoń, ekspert obido.pl

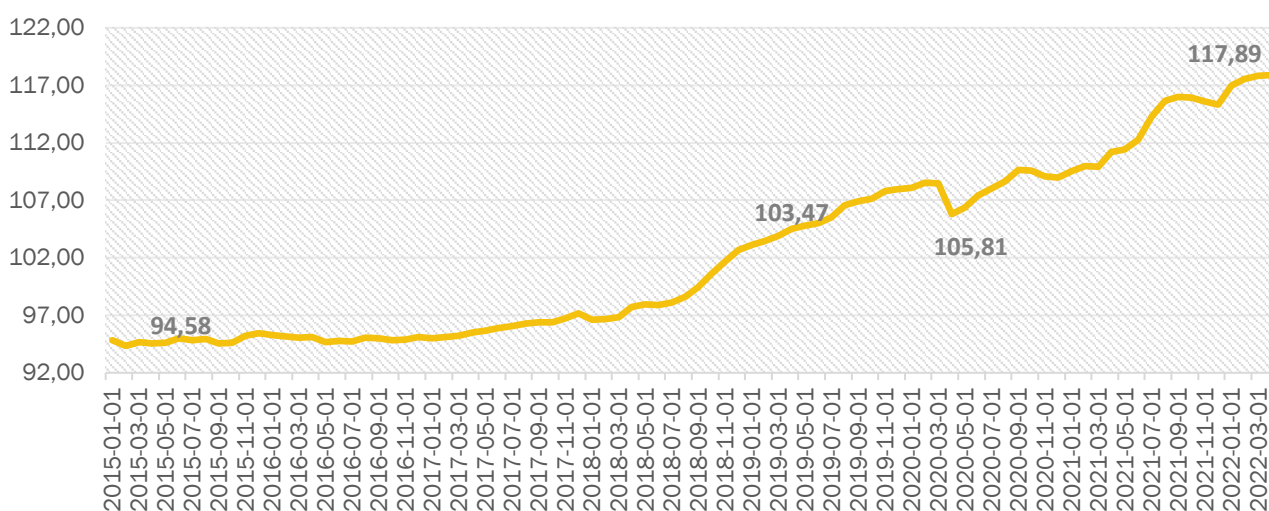
„Kluczowe dla rynku nieruchomości stało się ujawnienie poprzez dane statystyczne narodowego spisu powszechnego, że w Polsce mamy półtora miliona pustych mieszkań i domów jednorodzinnych. Pojawiła się merytoryczna dyskusja, zwłaszcza w kręgach rządowych i akademickich, a one mocno się nawzajem przenikają, czy nie zastosować rozwiązań z krajów niemieckojęzycznych, gdzie bardzo efektywnie opodatkowuje się posiadaczy takich pustych lokali mieszkalnych i ludzie tam nie trzymają takich pustych nieruchomości jedynie dla wzrostu ich wartości. Tym bardziej profesjonalne firmy zarządzające wynajmem takich mieszkań dbają o to, aby nie były one nadmiernie długo puste. W Polsce bardzo pomogłoby to umożliwić młodym wejście w rynek najmu, nie uderzając w pierwotny rynek kupna nowych lokali mieszkalnych - byłoby to też świetne remedium na rykoszety wojny na krańcach wschodnich i nieokiełznaną, póki co inflację. Bez szkody dla prawdziwej branży deweloperskiej.” - Sławomir Horbaczewski doradca strategiczny

Ceny mieszkań w dużych miastach

W największych miastach indeks urban.one w kwietniu br. wyniósł 117.89 pkt. W odniesieniu do marca odnotowano niewielki wzrost o 0.1 pkt, a dynamika zmian w skali roku (kwiecień 2022/kwiecień 2021) wyniosła 6.68 pkt.

W tej edycji ankiety eksperci mają podzielone zdania co do kształtowania się cen mieszkań. Aż 47% badanych uważa, że ceny nadal będą rosły, przeciwnego zdania jest 20%. Za stabilizacją cen opowiedziało się 33% ankietowanych.

Duże Miasta - lokale mieszkalne



Analizując dane dotyczące skali budownictwa w poszczególnych największych ośrodkach miejskich w Polsce zauważa się różnice pomiędzy rynkami. We wszystkich dużych miastach w kwietniu nastąpił wzrost liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia. Największe miesięczne wzrosty nastąpiły w Krakowie i Gdyni. Jednak biorąc pod uwagę sytuację r/r to we Wrocławiu, Gdańsku i Poznaniu nastąpił wzrost liczby pozwoleń. W wymienionych ośrodkach miejskich wzrosty jednak nie przekroczyły 20%. Na pozostałych rynkach (Kraków, Łódź, Gdańsk) doszło do spadków w ujęciu r/r.

W kwietniu ogólna liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w Polsce spadła o 14.6%, tych przeznaczonych na sprzedaż i wynajem o 14.8% m/m. Największy spadek spośród największych miast odnotowano w Gdyni – to tu rozpoczęto budowę o 86% lokali mieszkalnych mniej, a tych przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem aż o 93.7% mniej niż przed miesiącem. Największe miesięczne wzrosty nastąpiły w Gdańsku, co było rezultatem niskiej marcowej bazy. W kwietniu w tym mieście rozpoczęto budowę ponad 1200 lokali (z czego 1 175 przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem) wobec 341 (z czego 284 budowanych w celach sprzedaży lub wynajmu) lokali we wcześniejszym miesiącu.

Monitoring cen ofertowych prowadzony przez Cenatorium w ramach Indeksu Szybkiego pokazuje, że w kwietniu doszło do niewielkich spadków cen ofertowych mieszkań w agregacji dla 7 najważniejszych miast. Na poszczególnych rynkach sytuacja kształtowała się odmiennie. Poznań i Łódź to miasta, w których ceny ofertowe lokali mieszkalnych wzrosły w ciągu miesiąca.

W Łodzi wzrosty były najwyższe wśród analizowanych miast. Na rynku pierwotnym ceny urosły o 2.3%, a na rynku wtórnym o 4.2% w porównaniu do marca br. W Poznaniu nastąpiły niewielkie zmiany, bardzo możliwe, że spowodowane zmianą struktury danych. Na rynku pierwotnym zmiana wyniosła 0.2%, a na wtórnym 1.0% w ciągu miesiąca. W pozostałych miastach doszło do obniżek cen ofertowych. Największe procentowe zmiany w dół zaszły w miastach nadmorskich tj. Gdańsk i Gdynia. Na rynku mieszkań deweloperskich ceny spadły o 3.2% w Gdyni i 1.1% w Gdańsku. W przypadku mieszkań z tzw. drugiej ręki ceny spadły o 2.7% w Gdańsku i 1.7% w Gdyni.

„W kwietniu w odniesieniu do największych krajowych rynków nastąpił wzrost liczby mieszkań na budowę których wydano pozwolenia. Sytuacja ta jest wypadkową marcowych danych, które były zdecydowanie gorsze od tych sprzed miesiąca. Warto pamiętać, że nie wszystkie z wydanych pozwoleń zostaną od razu zrealizowane. W obecnej sytuacji, gdy rosną stopy procentowe i spada drastycznie popyt przedsiębiorstwa deweloperskie najprawdopodobniej spowolnią wprowadzanie nowych inwestycji. Na wielu rynkach podaż jest stosunkowo niska, ale powinna rosnąć w wyniku spadku sprzedaży. W najbliższych miesiącach na rynku dominować powinny zakupy gotówkowe. Jednak część inwestorów nabywających mieszkania w celach teżauracyjnych może w większym stopniu zacząć poszukiwać alternatywnych lokat kapitału. Alternatywą dla klasycznych mieszkaniowych zakupów może być inwestycja w apartament nad morzem lub w górach. Szczególnie, że apartamenty w takich lokalizacjach zapewniają wyższą stopę zwrotu od standardowego wynajmu. Dodatkowo atutem jest gwarantowany pobyt właścicielski.” – Małgorzata Wełnowska, starszy analityk ds. rynku nieruchomości

Zapytaliśmy ekspertów rynku nieruchomości **czy inwestowanie w apartamenty nad morzem lub w górach jest nadal opłacalne?** I jaka przyszłość czeka ten rynek?

„Tegoroczne wakacje będą zupełnie inne od poprzednich, w zeszłym roku ludzie „zголоdowali za wypoczynkiem” po lockdownach i pandemii ruszyli w góry i nad morza. Ten rok będzie inny nie tylko, dlatego, że ceny usług związanych z wypoczynkiem horrendalnie wzrosły, ale głównie przez to, że w portfelach jest już, co raz mniej pieniędzy, które są codziennie zjadane m.in. przez inflację i drożyznę. Osoby z zasobniejszym portfelem pozwolą sobie na wyjazd urlopowy, ale raczej poza granicę kraju ze względu choćby na „gwarancję pogody” i ceny. Mniej zasobni, jeśli tylko dadzą radę to wyślą tylko swoje dzieci na wypoczynek. To, co słyszę i czytam o boomie w inwestowanie w nieruchomości wakacyjne jest po prostu niczym innym jak działaniem marketingowym i kreowanie kolejnej mody na zarabianie w nieruchomościach.” - Tomasz Bleszyński, doradca rynku nieruchomości, prezydent Federacji Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości.

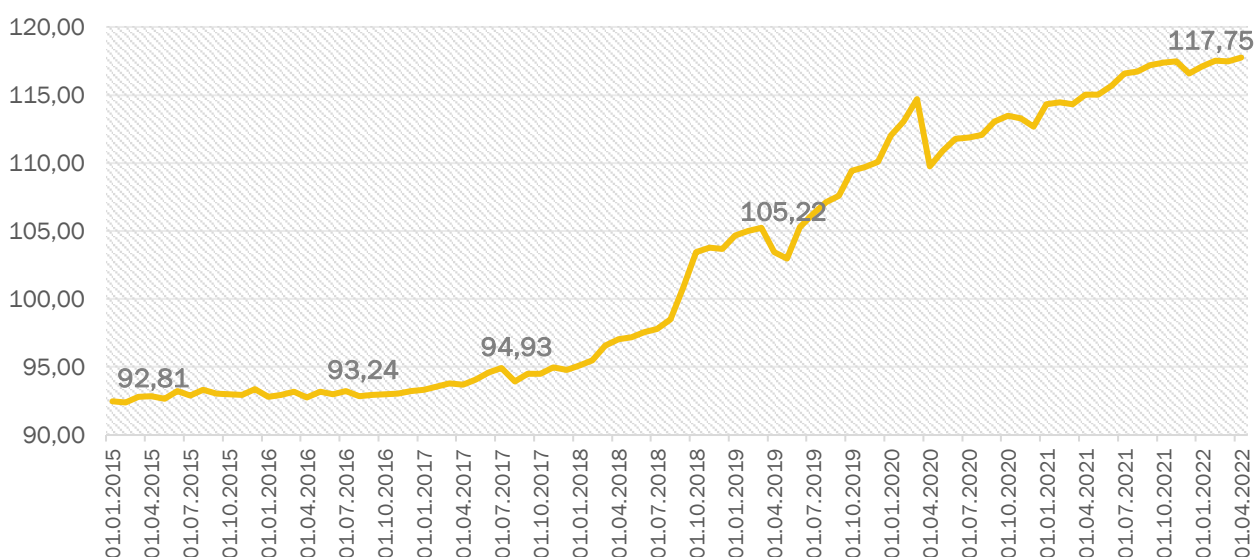
„Wszystko zależy jednak od lokalizacji. Weekend majowy, w kurortach nadmorskich był zaskakująco dobry. Trudniej było o rezerwację zarówno w hotelach, jak i w apartamentach na wynajem. Podobnie, jak w pozostałych segmentach rynku, liczyć się będzie lokalizacja, lokalizacja i jeszcze raz, lokalizacja. Budynki gorzej zlokalizowane, daleko od infrastruktury, będą cieszyć się mniejszym powodzeniem, zarówno wśród wynajmujących, jak i kupujących apartamenty i pokoje hotelowe. Dobrej jakości projekty, nadal będą ciekawą alternatywą dla posiadaczy znacznych zapasów gotówki. Przy zwrotach sięgających 10% i więcej, a więc, blisko progu inflacji, a znacznie powyżej oprocentowania lokat i obligacji, alternatywa w postaci nieruchomości premium będzie zawsze dobrze widziana.” - Michał Kubicki Prezes Zarządu CMP Center Management Polska sp. z o.o.

Ceny mieszkań w Warszawie

W kwietniu na stołecznym rynku odnotowano wzrosty cen mieszkań. Indeks urban.one wzrósł w ciągu miesiąca o 0.27 pkt. i tym samym osiągnął poziom 117.75 pkt.

W tej edycji ankiety zdecydowana większość ankietowanych uważa, że nastąpi spadek sprzedaży mieszkań w najbliższych miesiącach. Pozostali eksperci są zdania, że wyniki sprzedażowe się ustabilizują.

Warszawa - lokale mieszkalne



„Z przeprowadzonego monitoringu cen ofertowych prowadzonego przez Cenatorium wynika, że na stołecznym rynku w kwietniu doszło do spadków cen ofertowych lokali mieszkalnych. Na rynku pierwotnym miesięczna zmiana cen wyniosła 2.0%, z kolei na rynku wtórnym spadek był nieco większy i wyniósł 4.5%. Analizując dane dotyczące wydanych pozwoleń na budowę widać, że po marcowych spadkach nie ma już śladu. W kwietniu nastąpiło odbicie w wydawanych pozwoleniach na budowę na warszawskim rynku. Inwestorzy uzyskali łącznie pozwolenia na 1 675 mieszkań, z czego 1 628 przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem. W odwrotnym trendzie znajdują się rozpoczynane budowy. W kwietniu doszło do spadku liczby rozpoczynanych budów mieszkań. Łączna liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto przekroczyła 1 tys., z czego jedynie 884 lokali było budowanych z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem. Spada również liczba zawieranych transakcji na obydwu rynkach.” - Małgorzata Welnowska, starszy analityk ds. rynku nieruchomości

Jak na spadający popyt reagują sprzedający? Czy w ofertach sprzedaży pojawiają się bonusy, promocje lub inne zachęty?

„Na rynku mieszkaniowym obserwujemy mocny spadek popytu, jednak podaż również jest mocno ograniczona. Spowodowane jest to niską dostępnością gruntów i przedłużającymi się procedurami administracyjnymi. W ubiegłym roku rentowność większości deweloperów z rynku Catalyst była wysoka, a wskaźniki zadłużenia spadły. Wydaje się, że w takich okolicznościach sytuacja finansowa deweloperów w najbliższym roku pozostanie stabilna. Część deweloperów faktycznie wprowadziło różnego rodzaju promocje, jednak takie zachęty przy sprzedaży mieszkań

były stosowane również wcześniej. Możliwe, że jest ich teraz trochę więcej, jednak moim zdaniem nie wpływają one istotnie na popyt. W poprzednich okresach mieszkania sprzedawały się bardzo dobrze, często 2 lata przed wybudowaniem nieruchomości. Aktualnie wydaje się, że coraz większa część mieszkań może być dostępna od ręki, bez oczekiwania na zakończenie budowy.”
- Bartosz Wałęcki, Analityk Michael / Ström DM

„Podobne akcje bonusowe deweloperów pamiętamy sprzed 10 lat, kiedy to oferowano dodatkowe prezenty przy zakupach mieszkań by utrzymać i podnieść ich sprzedaż. Pamiętam, że były to wycieczki, zabudowy kuchni czy nawet małe samochody. To były inne czasy, inny rynek i gospodarka oraz warunki ekonomiczne. Teraz sam zakup mieszkania to nie wszystko, potrzeba jeszcze dużych pieniędzy na jego wykończenie i urządzenie a w perspektywie lat na stabilne dochody pozwalające na spłatę zaciągniętych kredytów. Myślę, że obecna sytuacja już nauczyła klientów rozsądnego podejmowania decyzji oraz dała lekcję z podstaw ekonomii. Polacy będą kupować mieszkania dalej, choć już znacznie mniej, ale już ostrożniej, w wybranych dobrych lokalizacjach u profesjonalnych deweloperów analizując swoje potrzeby i parametry ekonomicznej takiej transakcji. Czasem też zrezygnują z kupowania mieszkania na rynku pierwotnym by kupić podobne lokum na rynku wtórnym za niższą cenę. Taki sten będzie się utrzymywał aż do kolejnego odbicia rynku i hossy.” - Tomasz Błęszyński, doradca rynku nieruchomości, prezydent Federacji Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości.

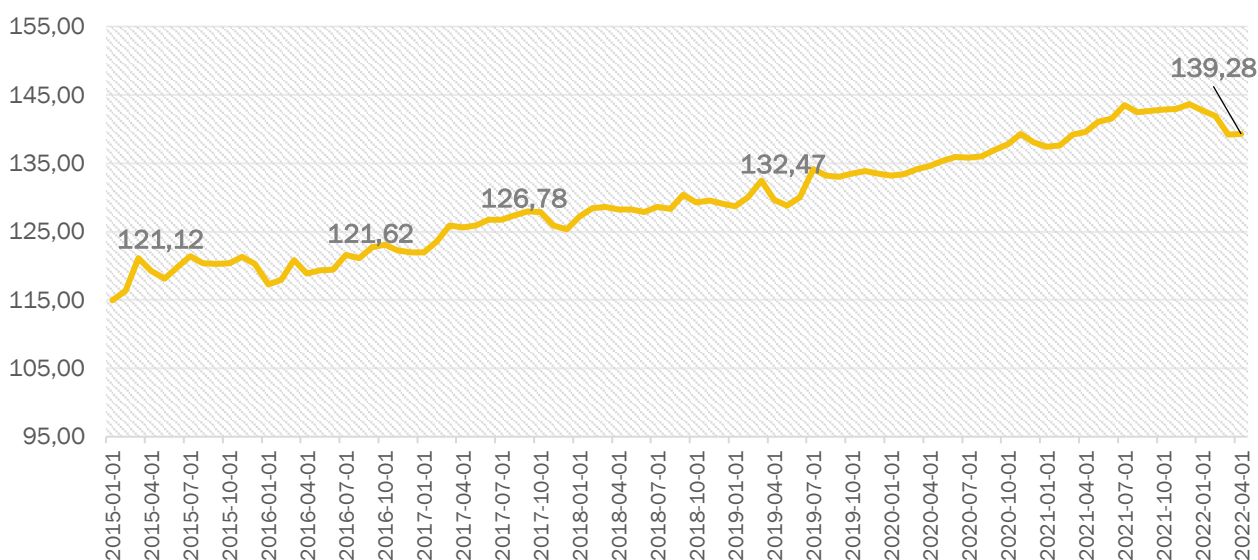
„Sprzedający przede wszystkim spowolnili tempo rozpoczynania budowy w nowych inwestycjach lub kolejnych, jeszcze nie zaoferowanych klientom końcowym, etapów w dotychczasowych inwestycjach. Oferowane bonusy mają jedynie marketingowy charakter, jak dotąd, aby przyciągnąć, zwrócić uwagę klientów, a nie po to, aby realnie zaoferować klientom zauważalnie tańsze mieszkania. Bonusy nie przekraczają kilku procent od i tak systematycznie podwyższanych dotąd cen. Istotnym problemem jest wstrzeźliwość banków w udzielaniu kredytów hipotecznych, a nie zbyt wysokie ceny mieszkań u deweloperów, ponieważ ceny i tak będą niebawem znowu rosnąć, kiedy tylko inflacja się ustabilizuje, a już na pewno, kiedy zaczną spadać. Deweloperzy są mądrzy i wiedza, że bardziej kalkuluje się przetrzymać nie sprzedane mieszkanie do lepszych czasów niż pochopnie obniżyć cenę. Jedynie deweloperzy pod wodą, np. ze zbyt dużym długiem, muszą dzisiaj na gwałt szukać gotówki.” - Sławomir Horbaczewski, doradca strategiczny.

Ceny działek budowlanych

Po trzech miesiącach spadków w kwietniu 2022 r. nastąpił wzrost cen transakcyjnych gruntów pod zabudowę jednorodziną. W skali miesiąca odczyt indeksy urban.one wzrósł o 0.1 pkt, tym samym osiągnął poziom 139.28 pkt.

Opinie co do sytuacji na rynku gruntów budowlanych są podzielone. Ponad połowa ankietowanych jest zdania, że warunki gospodarcze dla rynku gruntów pod zabudowę ulegną pogorszeniu (53% ankietowanych). Zdaniem aż 40% ekspertów w najbliższym półroczu sytuacja się ustabilizuje.

Grunty pod zabudowę



„Do momentu pierwszej podwyżki stóp procentowych tj. do października zeszłego roku bardzo wielu inwestorów zachęconych rekordowo niskimi stopami procentowymi a tym samym niskim kosztem kredytu zdecydowało się na zakup ziemi pod budowę domu. Tendencja ta uległa zmianie w momencie cyklicznego ponoszenia stóp. Od początku 2022 roku obserwujemy wzrost liczby ofert sprzedaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Zwiększenie puli ofert jest wynikiem zacieśnienia polityki pieniężnej i zmniejszenia popytu wynikającego ze spadku dostępności kredytu oraz wynikającego z obaw o wpływ wojny na Ukrainie na rynek nieruchomości. Dodatkowo rosnące ceny materiałów budowlanych, problemy z ich dostępnością oraz kwestie robocizny – zarówno wynagrodzenia budowlańców jak i ich dostępność są czynnikami hamującymi popyt na tym rynku.” -Małgorzata Wełnowska, starszy analityk ds. rynku nieruchomości



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