



INDEKS URBAN.ONE

MAJ 2022 R.

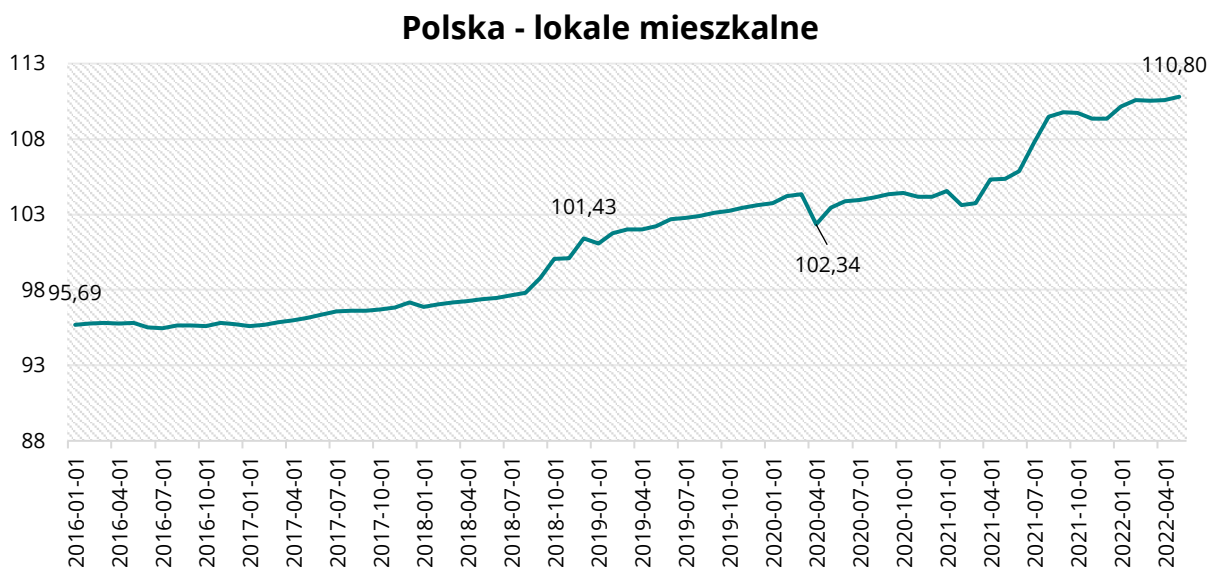
Spis treści

Polska – lokale mieszkalne	3
Ceny mieszkań w dużych miastach	5
Ceny mieszkań w Warszawie	7
Ceny działek budowlanych	8

Polska – lokale mieszkalne

W maju 2022 r. indeks urban.one dla lokali mieszkalnych w Polsce wzrósł o 0.21 pkt. w porównaniu do poprzedniego miesiąca. Tym samym indeks osiągnął poziom 110.80 pkt.

Nastaje na rynku nieruchomości nie ulegają zmianie od kilku miesięcy. Po raz kolejny eksperci 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 25% ankietowanych.



Na rynku mieszkaniowym w maju widać było ruch. Wg danych GUS w maju wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym na budowę 30.1 tys. mieszkań tj. o 8.4% więcej niż w kwietniu i o 3.9% mniej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Z kolei liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto wyniosła 22.2 tys. i była ok. 10.2% wyższa od tej z zeszłego miesiąca. W porównaniu do maja 2021 r. jest ona jednak niższa o 23%. Z danych GUS widać, że deweloperzy dość ostrożnie rozpoczynają nowe inwestycje, mając na uwadze niepewność i ryzyka na rynku mieszkaniowym.

Sytuacja na rynku kredytowym jest niepokojąca, doszło do załamania akcji kredytowej wg danych BIK. W maju liczba wniosków kredytowych spadła aż o 43.3% w porównaniu do maja zeszłego roku, w ujęciu miesięcznym było to 12.2%. Kwota kredytów w ujęciu rocznym spadła o 38.6%, w ujęciu miesięcznym o 13.7%.

„Wymykająca się spod kontroli inflacja jest zjawiskiem niekorzystnym dla obywateli i dla przedsiębiorców. Kluczowym czynnikiem proinflacyjnym są dziś przede wszystkim rosnące ceny energii i paliw. Rynek nieruchomości, tak jak i cała gospodarka reaguje na utrzymującą się na wysokim poziomie inflację. Dane z rynku kredytowego niepokoją. Spadała nie tylko liczba kredytów, ale także średnia wartość kredytu. Najszybciej sprzedają się małe mieszkania, duże pozostają w ofercie. W ciągu roku dostępna kwota kredytu dla klientów o przeciętnych dochodach spadła o połowę. Dlatego kluczowym czynnikiem przy zakupie lokalu mieszkalnego jest cena całkowita. Ratunkiem dla rynku mogłyby być rządowe programy mieszkaniowe jak np. mieszkanie bez wkładu własnego. Dziś już po kolejnych poprawkach tego programu wiemy, że ustanowione limity cen są nierealne. Dlatego praktycznie 90% ofert w dużych miastach z niego wypada.” - Małgorzata Wełnowska, starszy analityk ds. rynku nieruchomości

„Fundamentalną kwestią jest zmiana wyobrażenia sprzedających grunty do zabudowy deweloperskiej o rynku i sposobie funkcjonowania deweloperów. Otóż media wykreowały wizerunek krwiożerczego, opływającego w dostatek kosztów wszystkich dookoła dewelopera, który zarabia krocie żerując na nabywcach mieszkań, właścicielach gruntów do zabudowy i firmach budowlanych. Nic bardziej wprowadzającego w błąd. Każdy projekt deweloperski nie dosyć, że wieloletni, to jeszcze generujący sam w sobie coraz to nowe i wzajemnie się generujące ryzyka. Stąd biorą się księżycowe ceny gruntów do zabudowy, które w pierwszej kolejności niebotycznie podwyższają ceny mieszkań. Dwadzieścia lat temu cena gruntu sięgała kilku procent w kosztach wytworzenia, natomiast dzisiaj sprzedający grunty wspomagani przez pośredników będących na prowizji od tych cen, a więc jak najbardziej zainteresowanych ich podwyższaniem oczekują, aby koszt gruntu stanowił ponad dwadzieścia procent w kosztach wytworzenia.” - Sławomir Horbaczewski

„Sytuacja dynamicznie się zmienia, na gorsze. Jedyłą nadzieją dla deweloperów może być olbrzymia ilość gotówki na rynku, która, co miesiąc, a nawet co dzień, traci na wartości, z szansą na utratę nawet do 20% w bieżącym roku. Jeśli inwestorzy odwrócą się od rynku najmu, to grozić nam będzie zapaść podaży, poprzedzona głębokim kryzysem kondycji finansowej mniejszych firm deweloperskich, które zostaną z niesprzedanym produktem. Nadzieję może dawać, paradoksalnie, przedłużający się konflikt zbrojny na Ukrainie, który zmusi część trzymilionowej rzeszy uchodźców do podjęcia decyzji o kupnie lub długoterminowym najmie.” - Michał Kubicki, Prezes Zarządu Omega Asset Management

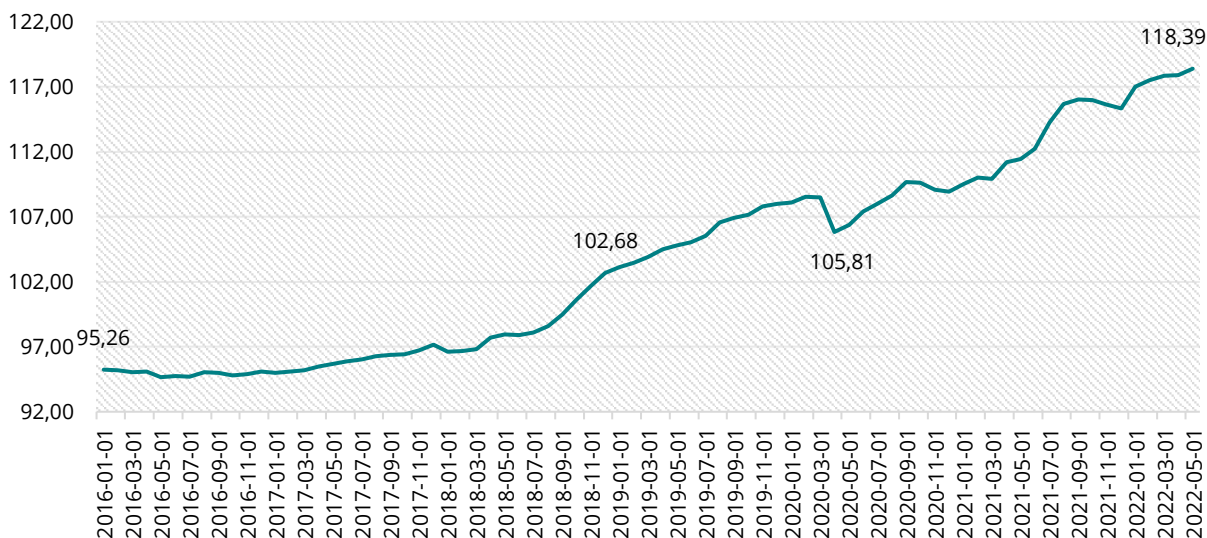
„Zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym widzimy, że gwałtownie wrócił rynek kupującego. To oznacza, że zarówno agenci jak i pracownicy biur sprzedaży deweloperów będą musieli lepiej zaopiekować się klientem. Mieszkania nie sprzedają się już jak świeże bułeczki, a proces podjęcia decyzji o zakupie wydłuża się. To wprowadza niepokój wśród sprzedawców, bo od lat nie było takiej sytuacji - nie rozumieją jej i nie wiedzą, jak działać. Trudnego rynku nie widziano w Polsce od dawna, przewagę konkurencyjną będą miały te firmy, które szybko się do niego dostosują, przeszkolą sprzedawców i wyposażą ich w odpowiednie narzędzia.” - Marcin Krasoń, ekspert obido i Otodom.

Ceny mieszkań w dużych miastach

W największych miastach indeks urban.one w maju br. wyniósł 118.39 pkt. W odniesieniu do kwietnia odnotowano wzrost o 0.5 pkt.

W tej edycji ankiety eksperci mają podzielone zdania co do kształtowania się cen mieszkań. 44% ankietowanych opowiedziało się za stabilizacją cen mieszkań w nadchodzącym półroczu. Aż 31% badanych uważa, że dojdzie do spadków cen. Tylko co czwarty ekspert przewiduje wzrosty cen.

Duże Miasta - lokale mieszkalne



„Monitoring cen ofertowych prowadzony przez Cenatorium w ramach Indeksu Szybkiego pokazuje, że w maju doszło do niewielkich spadków cen ofertowych mieszkań w agregacji dla 7 najważniejszych miast. Jedynymi miastami, w których odnotowaliśmy wzrosty cen ofertowych była Łódź i Poznań. W stolicy województwa łódzkiego w przypadku rynku pierwotnego średnia cena ofertowa wzrosła o 2.3%, w przypadku wtórnego o 4.2% w skali miesiąca. W stolicy dolnego śląska wzrosty były niewielkie. Na rynku pierwotnym doszło do korekty o 0.2%, na rynku wtórnym o 1.0%. W pozostałych dużych miastach nastąpiły spadki cen. Największy spadek cen mieszkań deweloperskich odnotowaliśmy w Gdyni – o 3.2%, mieszkania z tzw. drugiej ręki potaniały o 2.7% w Gdańsku.

Sytuacja popytowo-podażowa na różnym rynku kształtuje się odmiennie. Część deweloperów wstrzymuje rozpoczęcie nowych projektów, bo zdają sobie sprawę z drastycznego obniżenia popytu. W maju na 7 głównych rynkach deweloperzy wprowadzili mniejszą liczbę nowych mieszkań do sprzedaży niż sprzedali. Obecna sytuacja jest bardzo dynamiczna i pozostawia wiele pytań o przyszłość. Na rynku występuje coraz bardziej ograniczona liczba kupujących. Tych którzy posiłkują się kredytem hipotecznym jak i tych którzy płacą gotówką. Wiele wskazuje na to, że najbliższe miesiące będą należeć do kupujących. O ich względy zabiegać będą zarówno deweloperzy jak i sprzedawcy z rynku wtórnego. Utrzymujące się wysokie ceny lokali mieszkalnych mogą przyspieszyć proces wychodzenia ludności z miast i osiedlania się w tańszych miejscowościach podmiejskich. Taki trend obserwujemy już od kilku lat pod Warszawą i najprawdopodobniej zobaczymy przy innych większych ośrodkach miejskich. W szczególności, że nadal większość osób pracuje w trybie zdalnym lub hybrydowym, więc czas dojazdu do pracy już nie jest najistotniejszy.” – Małgorzata Wełnowska, starszy analityk ds. rynku nieruchomości

Zapytaliśmy ekspertów rynku nieruchomości jak kształtuje się sytuacja na rynku pierwotnym.

„Spodziewamy się w czerwcu wzrostu podaży związanego z wchodzącym 1 lipca 2022 r. obowiązkiem składki do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego i innymi obowiązkami, które nowelizacja ustawy nałoży na deweloperów. By tego uniknąć deweloperzy będą uruchamiać nowe inwestycje, co widać już w danych GUS za maj. Ale raczej nie dojdzie do spadku cen, bo część z tych wprowadzeń będzie niejako „wirtualna” - dla zdążenia przed zmianami, np. z zaporowymi cenami. Na wyraźne obniżki stawek przyjdzie nam jeszcze poczekać, bo koszty budowy wciąż są wysokie, a działek brakuje.” - Marcin Krasoń, ekspert obido i Otodom.

„Sytuacja staje się krytyczna, ponieważ sprzedaż zamarła, choć są już powroty klientów gotówkowych, którzy otrząsnęli się dopiero po wybuchu wojny na Ukrainie i ekspresowym tempie podnoszenia stóp procentowych, a przede wszystkim, po danych o inflacji, której miało nie być. Gros zainteresowanych kupnem tańszych mieszkań zniknęło, z uwagi na niemożność uzyskania finansowania hipotecznego. Ten fakt nie dziwi, bo kredyt hipoteczny, w wysokości 1 mln złotych potrafi zemścić się dzisiaj ratą miesięczną nawet powyżej 9.000 zł. Pustki po kupujących na kredyt nie będzie w stanie nikt wypełnić, a pierwsi już odczuwają ten odpływ deweloperzy podmiejscy. To ich klienci zniknęli praktycznie z rynku, a ich produktem z kolei nie są zainteresowane ani fundusze PRS, ani indywidualni inwestorzy, kupujący na wynajem. Sytuacja będzie się jeszcze pogarszać, wraz z kolejnymi wzrostami stóp, które, jak prognozują niektórzy analitycy, mogą osiągnąć w tym roku poziom dwucyfrowy.” - Michał Kubicki, Prezes Zarządu Omega Asset Management

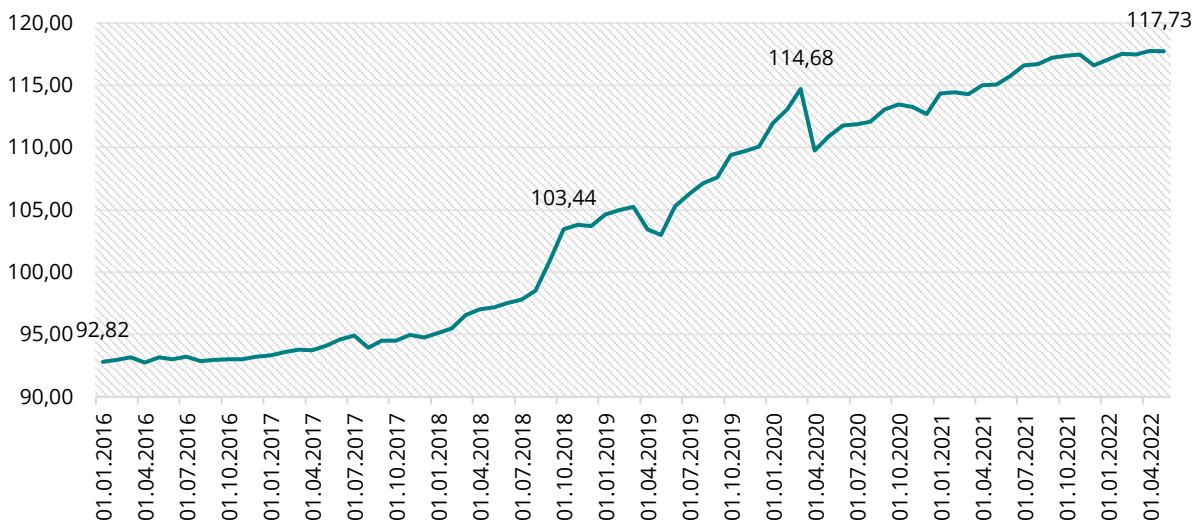
„Doświadczeni i dobrze skapitalizowani deweloperzy, którzy z ostrożności (rozsądni kunktatorzy) nadmiernie się nie zadłużyli, nie obniżają cen wystawionych do sprzedaży mieszkań i lokali usługowych w budynkach mieszkalnych, licząc się ze znacznym spadkiem liczby na bieżąco podpisywanych nowych umów sprzedaży. Utrzymując dotychczasowe ceny, także kalkulując nowe wg dotychczasowych reguł/formuł, zachowują rentowność na osiągniętych przychodach, co najwyżej obniżając spodziewane przychody w przyszłych okresach rozliczeniowych. Ale będzie to oczywiste, przewidywalne i zrozumiałe, akceptowalne przez analityków rynkowych (w tym giełdowych) i finansujące je banki. Kluczową informacją dla interesariuszy takiego dewelopera będzie utrzymanie przez dewelopera bezpiecznej marży/rentowności na prowadzonej działalności, a więc zapewnienie kontynuacji działalności. Jedynie deweloperzy nadmiernie zadłużeni lub mający zbyt wysokie koszty stale są zmuszeni do sprzedaży ze stratą.” - Sławomir Horbaczewski

Ceny mieszkań w Warszawie

W maju na stołecznym rynku odnotowano korektę cen mieszkań. Indeks urban.one spadł w ciągu miesiąca o 0.02 pkt. i tym samym osiągnął poziom 117.73 pkt.

Od kilku miesięcy na rynku panuje przekonanie, że sprzedaż mieszkań w najbliższych miesiącach będzie spadać. W tej edycji ankiety aż 82% ekspertów uważa, że dojdzie do spadków. Pozostali przewidują stabilną sytuację na rynku.

Warszawa - lokale mieszkalne



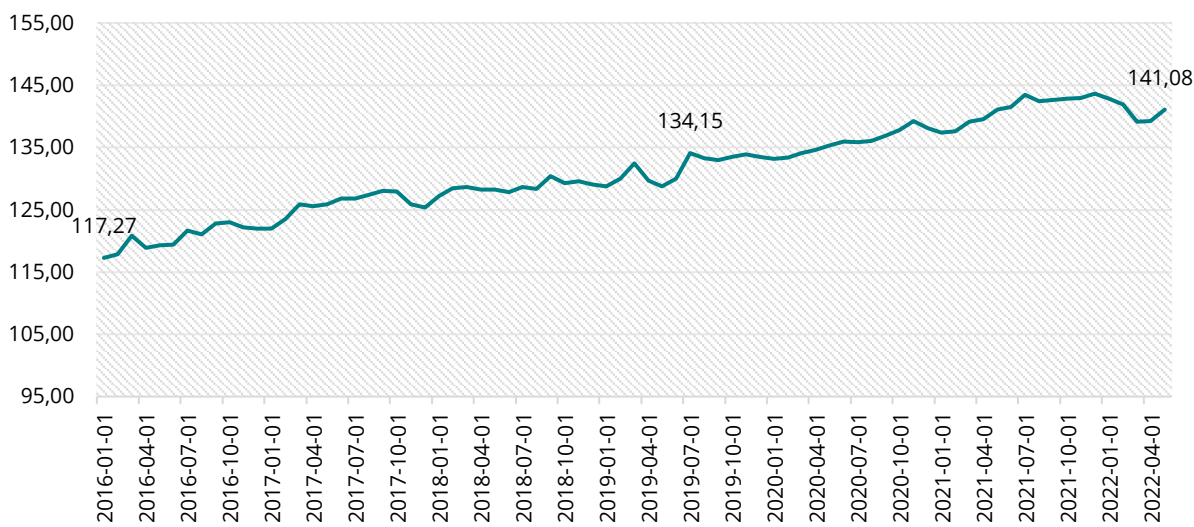
„Z przeprowadzonego monitoringu cen ofertowych prowadzonego przez Cenatorium wynika, że na stołecznym rynku w maju doszło do spadków cen ofertowych lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym o 2.2% w skali miesiąca. Ceny na rynku wtórnym nieznacznie urosły, bo o 0.9% w porównaniu do kwietnia br. Liczba transakcji pozostaje na bardzo niskim poziomie, a więc liczba ofert sprzedaży się powiększa. Presja na obniżki cen będzie rosta, w szczególności, że dojdzie do kolejnych podwyżek stóp procentowych i spadków zdolności kredytowej Polaków. Deweloperzy będą bronić cen, jednak na rynku wtórnym sprzedający mogą być bardziej skłonni do negocjacji i obniżek.” - Małgorzata Wełnowska, starszy analityk ds. rynku nieruchomości

Ceny działek budowlanych

W maju 2022 r. nastąpił wzrost cen transakcyjnych gruntów pod zabudowę jednorodzinną. W skali miesiąca odczyt indeksy urban.one wzrósł o 1.8 pkt, tym samym osiągnął poziom 141.08 pkt.

Tak jak w poprzedniej edycji ankiety, tak i w tej większość ekspertów uważa, że sytuacja na rynku gruntów budowlanych ulegnie pogorszeniu. Takiego zdania była 56% badanych. Pozostali ankietowani przewidują, że sytuacja się ustabilizuje lub wręcz poprawi.

Grunty pod zabudowę



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

Kontakt

T: +48 603 920 011

M: raporty@centorium.pl

Cenatorium Sp. z o.o., ul. Piękna 68, 00-072 Warszawa

www.cenatorium.pl

Tytuł