



INDEKS URBAN.ONE

CZERWIEC 2022 R.

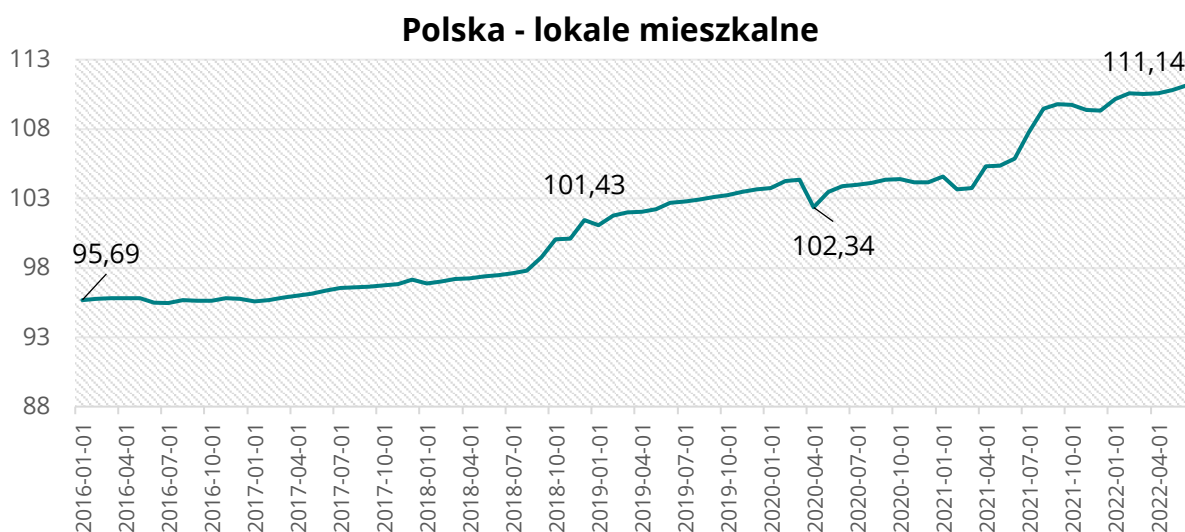
Spis treści

Polska – lokale mieszkalne	3
Ceny mieszkań w dużych miastach	5
Ceny mieszkań w Warszawie	7
Ceny działek budowlanych	9

Polska – lokale mieszkalne

W czerwcu 2022 r. dynamika cen transakcyjnych mieszkań w Polsce wyhamowuje i na większości rynków obserwujemy stabilizację cen. Indeks urban.one wyniósł 111,14 pkt co oznacza, że względem poprzedniego miesiąca wzrósł o 0,34 pkt.

Podobnie jak w poprzednich odstępach ankiety urban.one ponad połowa ekspertów przewiduje pogorszenie się sytuacji na rynku mieszkaniowym w nadchodzącym półroczu. Co trzeci ankietowany jest zadania, że jeszcze w tym roku nastąpi poprawa warunków na rynku, natomiast co piąty, że sytuacja pozostanie stabilna.



Najnowsze dane GUS dotyczące skali budownictwa w Polsce wskazują na znaczny spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto. W ostatnim miesiącu 2 kwartału 2021 roku rozpoczęto budowę 16,6 tys. mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż bądź wynajem. Na pierwszym miejscu w zestawieniu miast wojewódzkich znalazł się Kraków z 999 nowymi mieszkaniami w budowie. Kolejna była Warszawa z 881 lokalami, na ostatnim stopniu podium znalazł się Rzeszów z 717 mieszkańami. W większości głównych miast w Polsce odnotowano spadek w zakresie rozpoczętych budów mieszkań. Wśród największych 7 miast w kraju jedynie w Poznaniu odnotowano wzrost liczby mieszkań, których budowę. W czerwcu rozpoczęto tam budowę 417 nowych lokali, czyli ponad 3 razy więcej niż w maju.

W przypadku wydanych pozwoleń na budowę, to w tym zakresie deweloperzy także nie byli bierni i aktywnie szykowali nowe inwestycje. W całym kraju wydano pozwolenia na budowę blisko 26 tys. nowych lokali przeznaczonych na sprzedaż bądź wynajem. Najwięcej pozwoleń na budowę nowych mieszkań wydano w Warszawie – 3 147 szt. Tuż za stolicą znalazł się Gdańsk (1 401 mieszkań) oraz Wrocław (1 261 mieszkań).

„Z powodu trudnej sytuacji na rynku ciężko jest jednoznacznie określić, jak zachowa się rynek w ciągu najbliższych miesięcy. Warto podkreślić, że wysoka aktywność uczestników rynku w czerwcu 2022 roku w zakresie uzyskiwania pozwoleń na budowę wskazuje na chęć do dalszego inwestowania, jednakże mieszkania te wcale nie muszą teraz trafić na rynek. Pozwolenie na budowę ważne jest przez 3 lata, a więc inwestycje można uruchomić w najbardziej właściwym momencie,

niekoniecznie teraz. Na rynku nadal obserwujemy spadek popytu na mieszkania, przekłada się on na wzrost liczby ofert nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Na rynku deweloperskim w czerwcu zaobserwowaliśmy wzmożony ruch w zakresie wprowadzania nowych inwestycji do sprzedaży. Inwestorzy starali się wprowadzić do sprzedaży projekty, aby uniknąć objęcia inwestycji dodatkowymi kosztami i obowiązkami, które od 1-ego lipca wprowadziła nowelizacja ustawy deweloperskiej. Szacujemy, że deweloperzy wprowadzili w drugim kwartale br. prawie dwa razy więcej mieszkań niż udało im się sprzedać. Przyszłość rynku zależy w głównej mierze od sytuacji na rynku kredytowym, a ta nie napawa optymizmem. W czerwcu doszło do kolejnych spadków zapytań o kredyty hipoteczne skierowane do BIK. W ujęciu miesięcznym był to spadek o 18%, w ujęciu rocznym aż o 60%.” - Małgorzata Wełnowska, starszy analityk ds. rynku nieruchomości

„Na rynku pierwotnym obserwujemy kontynuację spadków sprzedaży. W czerwcu w sześciu głównych miastach deweloperzy sprzedali niespełna 3,3 tys. mieszkań (monitoring obido i Otodom) – tak niskiego wyniku nie było od wiosny 2020 r., gdy spadki spowodowane były wybuchem pandemii. 2022Q2 zamknął się wynikiem 11 tys. mieszkań, o 36 proc. niższym niż analogiczny okres 2021 r. Jednocześnie sporo było nowych wprowadzeń, co spowodowało powrót rynku do równowagi, której dawno nie widzieliśmy. Część deweloperów szybko zareagowała na zmianę na rynku, na którym zaczęli rządzić kupujący. Sprzedawcy zaczynają mocniej dbać o klientów, starać się ich wysłuchać i dostarczać jak najwięcej informacji. Te firmy, które zareagują najszybciej będą miały ogromne szanse na wyprzedzenie konkurencji.” - Marcin Krasoń, ekspert rynku nieruchomości obido i Otodom

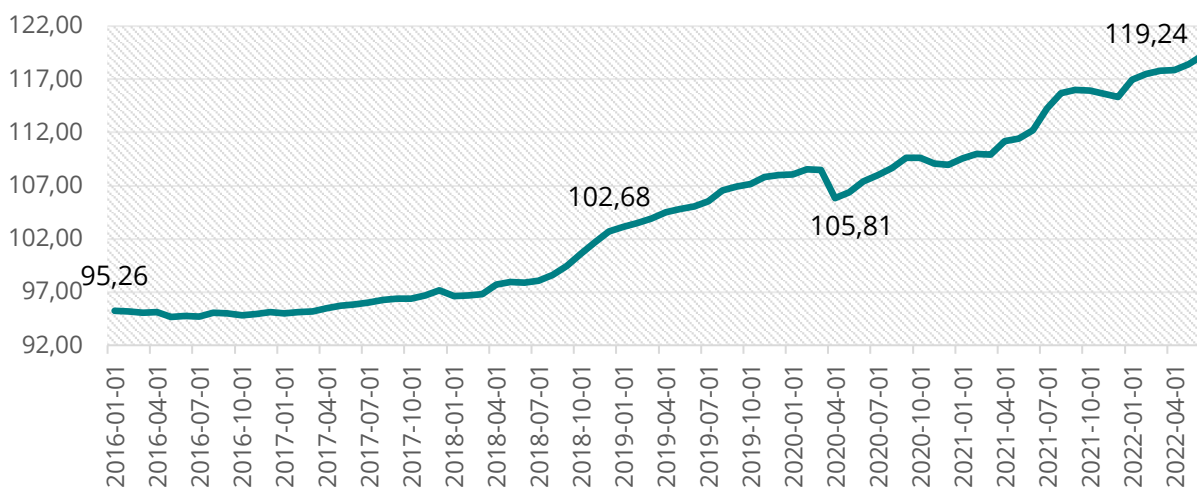
„Dziesiąta podwyżka stóp procentowych i moim zdaniem nie ostatnia. Przy takim oprocentowaniu kredytów i skaczącej inflacji spodziewam się, że wielu klientów już na dobre zrezygnuje z zakupu mieszkań m.in. ze względu na pogarszającą się zdolność kredytową, wyższe raty kredytów. Zamiast kupować mieszkania zaczną je wynajmować, co ucieszy fundusze inwestujące w segment PRS. Które stają się popularne, co przekłada się na rosnące zainteresowanie oferowanymi przez nich mieszkaniami do najmu. Zobaczymy czy podniesienie stóp procentowych przełoży się na wzrost oprocentowania lokat bankowych? Jeśli tak to może to skłonić więcej osób do oszczędzania i choć częściowej ochrony majątku przed rosnącą inflacją. Po każdej podwyżce stóp procentowych w najgorszej sytuacji są kredytobiorcy, a szczególnie ci, co brali jeszcze rok temu kredyty z minimalnym oprocentowaniem ufając, że tak będzie zawsze. Niestety koszt pożyczonego pieniądza stale rośnie i posiadanie kredytu hipotecznego jest, co raz bardziej niebezpieczne i niepewnie nie tylko dla kredytobiorców, ale i banków. Ryzyko niewypłacalności w perspektywie może okazać się duże a proponowane wakacje kredytowe nie wiele to mogą zmienić, lecz tylko odsuną problemy w czasie.” - Tomasz Bleszyński doradca rynku nieruchomości

Ceny mieszkań w dużych miastach

W największych miastach ceny transakcyjne lokali mieszkalnych rosną nieprzerwanie od pół roku. W ostatnim miesiącu I półrocza br. doszło do wzrostu cen mieszkań o 0.85 pkt, tym samym wartość indeksu urban.one wyniosła 119,24.

Większość ekspertów (55%) w tej edycji ankiety uważa, że w nadchodzącym półroczu ceny lokali mieszkalnych pozostaną stabilne. Jednak z miesiąca na miesiąc rośnie grupa ankietowanych, którzy opowiadają się za spadkami cen mieszkań. W tym miesiącu stanowili oni 36% badanych. Pozostali przewidują wzrosty cen.

Duże Miasta - lokale mieszkalne



„Monitoring cen ofertowych prowadzony przez Cenatorium w ramach Indeksu Szybkiego, pokazuje, że ceny mieszkań w agregacji dla 7 największych miast wykazują tendencję spadkową w ujęciu miesięcznym. W poszczególnych miastach sytuacja jest odmienna. We Wrocławiu, Krakowie, Łodzi i Gdańsku ceny się ustabilizowały. W Poznaniu widać odbicie wzrostu cen na obu rynkach. W Gdyni nowe mieszkania nieznacznie potaniały, natomiast te z tzw. drugiej ręki zdrożały. Średnie ceny ofertowe są wysokie, jedynie w Łodzi na obu rynkach oraz w Poznaniu na wtórnym nie przekraczają 10 tys. zł/mkw. Wzrost podaży na rynku wtórnym przekłada się na mniejsze możliwości podnoszenia cen. Również wydłużający się czas oczekiwania na nabywcę skłania część sprzedających do korekty cen.” – Małgorzata Welnowska, starszy analityk ds. rynku nieruchomości

„Rośnie podaż nieruchomości na rynku wtórnym. W ofercie są mieszkania w różnych lokalizacjach i wielkościach oraz standardach wykończenia. Pojawia się w sprzedaży co raz więcej domów gotowych i tych w trakcie budowy. Jest bogata oferta sprzedaży działek budowlanych i rekreacyjnych. Ceny, które zostały wcześniej wywindowane w oparciu o rynek pierwotny zaczynają się urealnian i podlegają negocjacji. Klientów jest znacznie mniej, ponieważ mają problem z uzyskaniem kredytu hipotecznego. Kupujący z gotówką teraz jest królem na rynku może przebierać w ofertach i negocjować warunki zakupu korzystne dla siebie.” - Tomasz Błeszyński doradca rynku nieruchomości

„Rynek wtórny szybciej zareagował na drastyczny spadek zdolności kredytowej. Ceny nieruchomości obniżyły się. Dużo większy udział jest nabywców gotówkowych, który obecnie dłużej podejmują

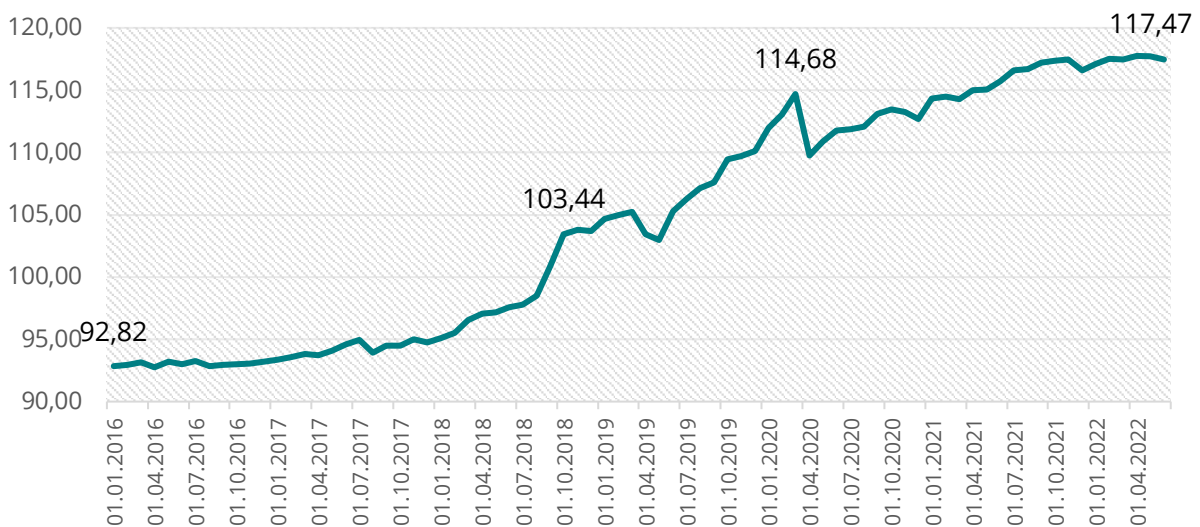
decyzje o zakupie mieszkania. Rynek z rynku sprzedającego przeszedł błyskawicznie w rynek kupującego. Teraz nabywcy mogą śmiało negocjować warunki i posiadając kapitał lub zdolność kredytową wyszukiwać okazji na rynku. Wakacje kredytowe, które właśnie wchodzi w życie mogą też wpłynąć na rynek. Transakcje mogą zostać odsunięte w czasie.” - Radosław Okulski - inwestor/ekspert rynku nieruchomości

Ceny mieszkań w Warszawie

Kolejny miesiąc z rzędu indeks urban.one dla cen transakcyjnych mieszkań z Warszawy odnotował niewielki spadek. W porównaniu do maja br. wartość indeksu zmalała o 0.26 pkt. i wyniosła 117.47 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 eksperci przewidują stabilną sytuację na rynku, a nawet wzrost sprzedaży.

Warszawa - lokale mieszkalne



„Z najświeższych danych ofertowych zbieranych przez Cenatorium wynika, że na stołecznym rynku doszło do niewielkich spadków cen ofertowych mieszkań w ujęciu miesięcznym. Wysoka podaż i popyt na bardzo niskim poziomie wywierają presję na ceny lokali mieszkalnych. Średnie ceny mkw. utrzymują się na wysokim poziomie. W przypadku rynku wtórnego średnia wynosi 12.5 tys. zł/mkw., na rynku mieszkań deweloperskich jest to 13.6 tys. zł/mkw. Analizując szczegółowo dane można zauważyć, że niektórzy sprzedający zaczynają korygować ceny mieszkań w ofercie. Dotyczy to przede wszystkim największych lokali oraz tych, których cena całkowita jest wysoka tj. przekracza 1 mln zł. W pierwszym półroczu br. na stołecznym rynku deweloperzy uzyskali pozwolenia na ponad 11 tys. mieszkań przeznaczonych na sprzedaż i wynajem. Jest to o 59% więcej niż w I półroczu 2021r. Tak wysoka liczba uzyskanych pozwoleń może być wynikiem z jednej strony wzmożonej pracy w urzędach i nadrobieniem zaległości w wydawaniu pozwoleń, z drugiej strony działaniami deweloperów, którzy przed wejściem w życie nowej ustawy deweloperskiej starali się uzyskać pozwolenie na budowę budynku wielorodzinnego i wprowadzić do sprzedaży nową inwestycję. Pod względem lokalizacyjnym w minionym półroczu najwięcej pozwoleń zostało wydanych na Białołęce i Mokotowie, gdzie dostępność gruntów jest największa w skali miasta. W najbliższych kwartałach to właśnie w tych dzielnicach będzie najwięcej ofert mieszkań deweloperskich. Spodziewamy się także sporego przyrostu oferty deweloperskiej na Bemowie, Pradze-Południe i Włochach ze względu na znaczną liczbę wydanych pozwoleń na budowę.” - Małgorzata Wełnowska, starszy analityk ds. rynku nieruchomości

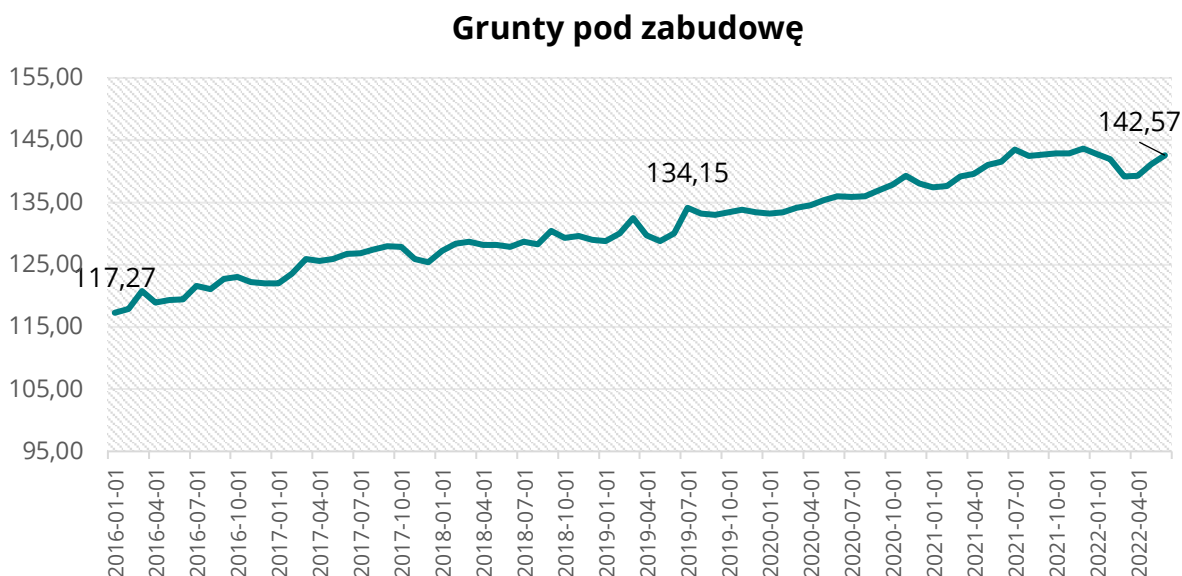
„Nadchodzi koniec prostego flippowania mieszkaniami na rynku pierwotnym, który w dużej mierze polegał na handlu cesjami bez żądanej odpowiedzialności. Teraz przed flipperami prawdziwe wyzwanie – umowy rezerwacyjne, usuwanie ew. wad lokalu, protokoły odbioru, czyli w pełni profesjonalna i odpowiedzialna sprzedaż mieszkań. Pozostałe zmiany mają podobno jeszcze bardziej ochronić nabywców przed „bublami” deweloperskimi, ale moim zdaniem są jedynie podyktowane zwiększeniem kontroli banków nad projektami oraz ich opodatkowaniem tzw. kosztami pośrednimi typu fundusz gwarancyjny, za który i tak zapłaci końcowy nabywca mieszkania.” - Tomasz Błeszyński doradca rynku nieruchomości

„Deweloperzy w ciągu ostatniego roku ograniczyli podaż nowych projektów i starają się dostosować tempo wprowadzania nowych inwestycji do zmniejszonego popytu na nowe mieszkania. Wprowadzenie nowej ustawy deweloperskiej spowodowało, że wielu deweloperów do końca czerwca 2022 roku chciało otworzyć rachunek powierniczy oraz podpisać przynajmniej jedną umowę deweloperską, aby cały etap/projekt mógł funkcjonować na starych zasadach. Nie dla wszystkich inwestycji było to możliwe. Biorąc pod uwagę topniejącą zdolność kredytową powyższe działanie deweloperów nie powinno mieć dużego wpływu na rynek nieruchomości. Ceny mieszkań na rynku pierwotnym zachowują się wciąż stabilnie. Z pewnością przestały rosnąć i druga połowa roku 2022 pokaże, czy jest szansa na korektę cen. Materiały budowlane również przestały drożeć w tak szybkim tempie jak do tej pory. Może jest to zwiastun korekty również w cennikach deweloperów lub ciekawych promocji.” - Radosław Okulski - inwestor/ekspert rynku nieruchomości

Ceny działek budowlanych

W czerwcu 2022 roku średnia cena gruntów pod zabudowę jednorodziną wzrosła 1.49 pkt. Na koniec miesiąca indeks urban.one wyniósł 142.57 pkt.

Od kilku miesięcy większość ekspertów uważa, że sytuacja na rynku gruntów budowlanych ulegnie pogorszeniu. Takiego zdania było 55% badanych. Pozostali ankietowani przewidują, że sytuacja pozostanie bez zmian.



„Od kilku miesięcy następuje spadek liczby wydawanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W okresie styczeń-czerwiec nastąpił spadek liczby pozwoleń o 16% w porównaniu do analogicznego okresu zeszłego roku. W ujęciu rocznym spadek przekracza 27%. Porównując liczbę wydanych pozwoleń w czerwcu i maju br. spadek wynosi 6%. Na portalach ogłoszeniowych nastąpił wzrost podaży działek budowlanych, co jest wynikiem spadku popytu na te nieruchomości. Średnie ceny gruntów na cele budowlane nadal są wysokie, a roczne wzrosty cen przekraczają 17%. Na niektórych lokalnych rynkach można zaobserwować korekty cen gruntów, jednak są one niewielkie. Kolejne miesiące utrzymujących się wysokich stóp procentowych i wysokich cen materiałów budowlanych mogą przynieść spowolnienie wzrostu cen gruntów. Należy pamiętać, że w przeciwieństwie do mieszkań czy domów jednorodzinnych nabycie działki pod zabudowę jednorodziną niesie za sobą niskie koszty utrzymania i jest inwestycją, która dobrze chroni przed wysoką inflacją w perspektywie długoterminowej.” - Małgorzata Wełnowska, starszy analityk ds. rynku nieruchomości

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