



INDEKS URBAN.ONE

LIPIEC 2022 R.

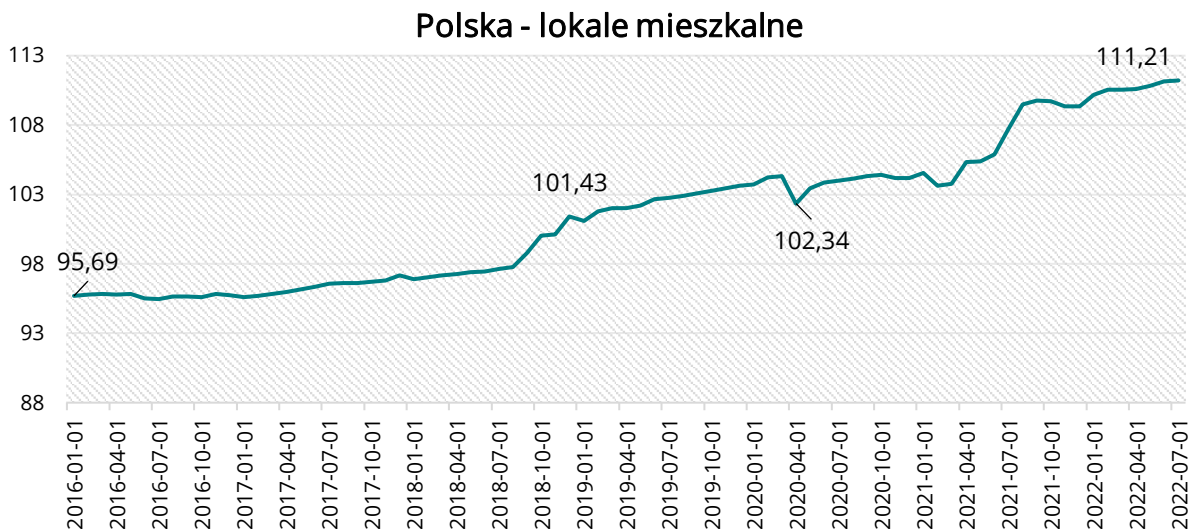
Spis treści

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

Polska – lokale mieszkalne

W lipcu 2022 r. dynamika cen transakcyjnych mieszkań w Polsce wyhamowała. Indeks urban.one wyniósł 111,21 pkt co oznacza, że względem poprzedniego miesiąca wzrósł o 0,07 pkt.

Większość ekspertów jest zdania, że sytuacja na rynku mieszkaniowym w najbliższym półroczu ulegnie pogorszeniu. Pozostali opowiedzieli się za stabilizacją sytuacji. W tej edycji ankiety żaden z ankietowanych nie przewiduje poprawy sytuacji.



„Wszystkie elementy gospodarki, które wpływają na rynek nieruchomości słabną. Na rynku pracy można dostrzec pewnego rodzaju niepewność. Bezrobocie nadal jest rekordowo niskie, jednak w ostatnich miesiącach urzędy pracy rejestrują o wiele mniej ofert. Wynagrodzenia realnie przestały rosnać, a inflacja staje się głównym powodem do poszukiwania nowej pracy. Za nami także kolejny miesiąc spadków na rynku kredytowym. W lipcu wg danych BIK doszło do spadków kredytów mieszkaniowych o 22,4% w ujęciu wartościowym i o 18,9% w ujęciu liczbowym w porównaniu do czerwca br. W ujęciu rocznym spadki przekraczają 60% zarówno w ujęciu wartościowym jak i liczbowym. Trend spadkowy, który obserwujemy związany jest ze wzrostem stóp procentowych, a tym samym spadkiem zdolności kredytowej. Na rynku mieszkaniowym ceny transakcyjne nadal rosną, jednak widać już pierwsze oznaki stabilizacji. Istotne jest to, że na rynku pierwotnym ceny mieszkań wprowadzanych do sprzedaży przestają znacząco rosnać, co może być związane ze stabilizacją kosztów budowy. Największym powodzeniem cieszą się mniejsze lokale mieszkalne tj. kawalerki i mieszkania dwupokojowe. Ceny takich mieszkań rosną najszybciej, co jest związane przede wszystkim z ograniczonymi możliwościami finansowymi kupujących.” – Małgorzata Wełnowska, starszy analityk ds. rynku nieruchomości

„Deweloperzy, którzy obligacje korporacyjne notowane są na polskiej giełdzie obligacji (Catalyst) sprzedali w pierwszym półroczu tego roku 7700 mieszkań. Dla porównania w pierwszej części 2021 roku sprzedali ich ponad 12 tysięcy. Oznacza to spadek aż o 36,7%. Rynek nieruchomości jest rynkiem cyklicznym. Po ostatnich latach hossy wraz z wyższymi

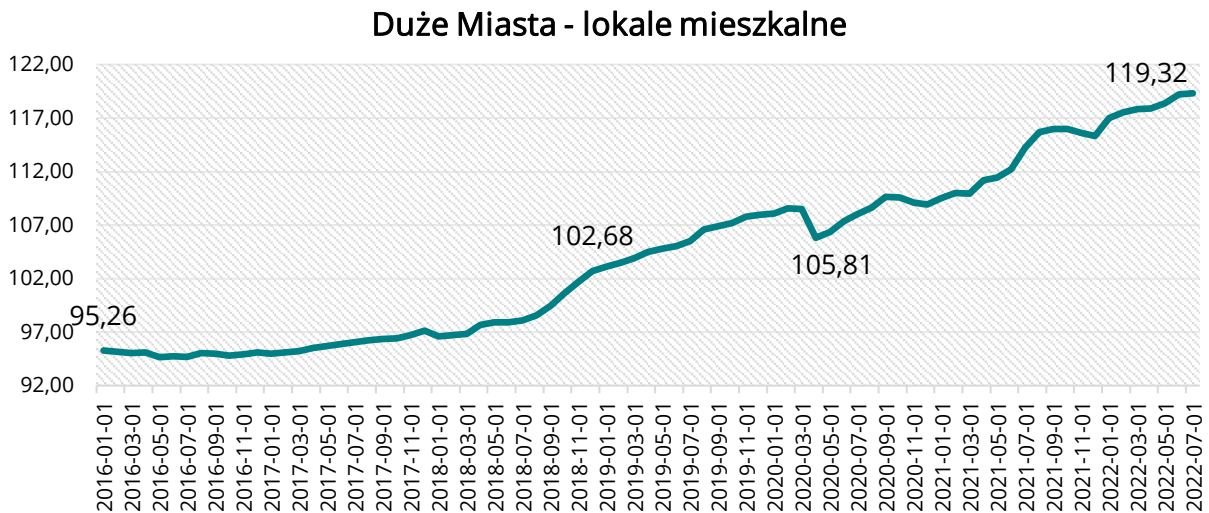
stopami procentowymi przychodzą prawdopodobnie cięższe lata dla deweloperów. Negatywny efekt wyższych stóp procentowych wzmocniony jest kryzysem związanym z wojną, szalejącą inflacją, potencjalnym kryzysem energetycznym, problemami gospodarki chińskiej (kolejne lockdowny, zamknięte fabryki itp.). Otoczenie rynkowe jest obecnie po prostu recesyjne. Lata hossy to jednak silne bilanse deweloperów, wysokie poziomy sprzedaży na obecnych projektach, planowanie nowych budów z głową. Najwięksi deweloperzy wydają się być przygotowani na gorsze czasy i to prawdopodobnie oni będą konsolidować rynek (przejmując mniejszych z problemami).” Szymon Gil, Dom Maklerski Michael&Strom

„Jednoznacznie potwierdza się waga lokalizacji jako kluczowego kryterium jakichkolwiek inwestycji deweloperskich na rynku pierwotnym, ale i na rynku wtórnym gotowych, w sensie skomercjalizowanych i już użytkowanych jakichkolwiek inwestycji deweloperskich, czy to mieszkaniowych, czy biurowych, a tym bardziej handlowych. Załamanie się popytu na nowe mieszkania dotknęło przede wszystkim nowo „odkrywane” rejony dopiero co zabudowywane wielkimi osiedlami, bez różnorodnej infrastruktury towarzyszącej - stąd przy wydawaniu warunków zabudowy, podejmowaniu uchwał w trybie specustawy - kluczowa będzie albo już istniejąca w danej okolicy infrastruktura techniczna i społeczna, albo będą się bardziej wyraźnie pojawiać zobowiązania deweloperów do jej równoczesnej zabudowy - z moim w tym miejscu zastrzeżeniem, że to przecież od tego są samorządy lokalne, aby przygotowywać dla deweloperów grunty inwestycyjne z już gotową infrastrukturą - sprzedając je drogo tymże deweloperom!” - Sławomir Horbaczewski, doradca strategiczny

• Ceny mieszkań w dużych miastach

W dużych miastach indeks urban.one w lipcu 2022 r. wyniósł 119,32 co oznacza, że w stosunku do czerwca odnotowano wzrost na poziomie 0.08 p.p.

W tej edycji ankiety eksperci są zdania, że najbliższe półrocze przyniesie spadki cen mieszkań. Za takim scenariuszem rozwoju sytuacji opowiedziało się 57% ankietowanych. Pozostali prognozują ustabilizowanie się cen.



„Z analizy danych zbieranych przez Cenatorium wynika, że na poszczególnych rynkach sytuacja kształtuje się różnie, jednak ceny ofertowe nadal rosną. W przypadku rynku pierwotnego największe wzrosty średniej ceny ofertowej odnotowaliśmy w Gdyni (9,7% w skali miesiąca). W Krakowie, Łodzi i we Wrocławiu wzrosty były z przedziału 4-5%. Miastem, w którym odnotowaliśmy najmniejszy wzrost ceny był Poznań (0,4% w skali miesiąca). Jedynym miastem, w którym nastąpił spadek średniej ceny ofertowej był Gdańsk. Ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym wzrosły we wszystkich dużych miastach z wyjątkiem Poznania. Największe wzrosty nastąpiły w Gdyni (12,9%). W pozostałych analizowanych ośrodkach miejskich ceny wzrosły w przedziale 2-3% w ciągu miesiąca.

Na rynku aktywni pozostają klienci gotówkowi, którzy ze względu na rosnącą inflację i dewaluację złotówki kupują mieszkania przede wszystkim na wynajem. Popyt na najem rośnie nieprzerwanie od początku roku. W efekcie stawki najmu wzrosły, w niektórych lokalizacjach nawet o kilkadziesiąt procent. W przeliczeniu na mkw. mieszkania najwięcej kosztuje dzisiaj najem najmniejszych lokali. Ze względu na duży popyt i spadek podaży lokali na wynajem negocjacje stawek są praktycznie niemożliwe. Jednak w obecnej sytuacji rynkowej słabnie atrakcyjność nieruchomości jako lokaty. Alternatywne formy inwestowania takie jak lokaty bankowe dają porównywalne zyski.” – Małgorzata Wełnowska, starszy analityk ds. rynku nieruchomości

„Zainteresowanie zakupami inwestycyjnymi jest stale obecne na rynku, jedynie jego intensywność się zmienia w zależności od panujących na rynku nastrojów, alternatywnych możliwości inwestowania, o których się mówi (przy czym ważne jest właśnie publiczne

dyskusowanie tych alternatywnych możliwości inwestowania, a nie samo ich występowanie - ponieważ większość osób fizycznych inwestujących w mieszkania na wynajem naśladuje innych, podąża za trendem, a nie ten trend wymyśla i zaczyna inwestować niezależnie od innych. Inwestowanie w mieszkania na wynajem przez przeciętne osoby fizyczne przypomina zapomniane już powszechne inwestowanie przez Polaków na giełdzie warszawskiej, ale jest dla tych inwestorów o niebo lepsze, bo co najwyżej nie zarobią na wzroście cen tych nieruchomości, a na bieżąco, jak się słabo wynajmą, będą najwyżej dopłacali do czynszu czy rat kredytowych, a nie stracą w ogóle, a na pewno całości lub większości swoich pieniędzy.” - Sławomir Horbaczewski, doradca strategiczny

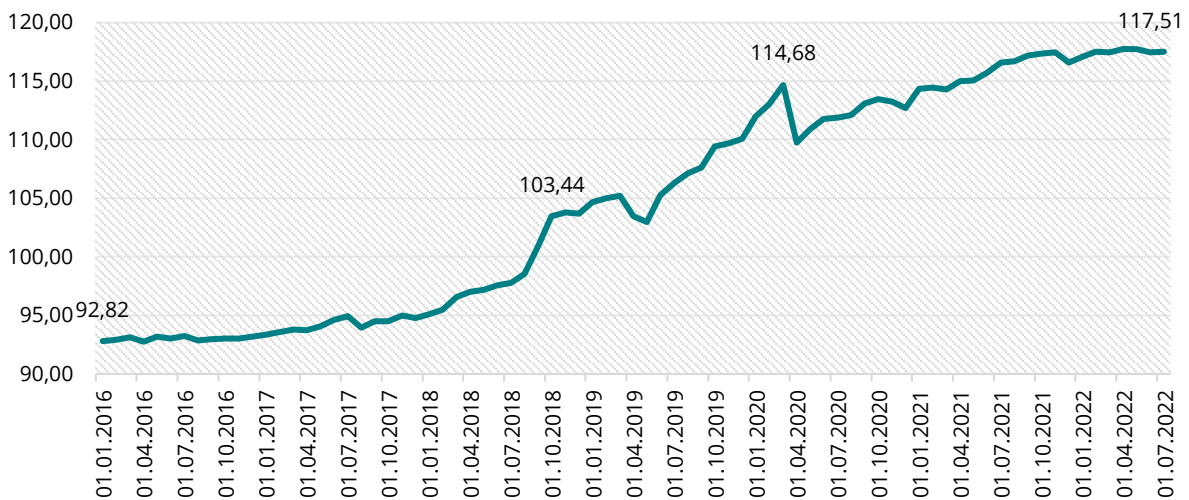
„Na siedmiu głównych rynkach mamy w ofercie 55 tys. mieszkań od deweloperów. Czas wyprzedaży oferty wydłużył się w ciągu roku z nieco ponad trzech do ponad pięciu kwartałów. To zmiana znacząca, ale daleko jej do sytuacji kryzysowej, to raczej powrót do rynkowej normalności. Dla przykładu w 2010 r. czas wyprzedaży oferty wynosił osiem kwartałów. Mimo wakacji, sprzedaż mieszkań była u deweloperów w lipcu była lepsza niż w czerwcu. W porównaniu do lipca ubiegłego roku spadek wyniósł 15% w siedmiu kluczowych miastach i 10% gdy uwzględnić też ich „obwarzanki”. Jak jeszcze ją poprawić? Kupujący nadal oczekują większego wsparcia - warto mieć mieszkania pokazowe, biuro sprzedaży blisko budowy i korzystać z dobrych kanałów marketingowych, a zamiast zwalniać pracowników - ich przeszkolić.” - Marcin Krasoń, ekspert rynku nieruchomości obido/Otodom.

Ceny mieszkań w Warszawie

Po dwóch miesiącach spadków, w lipcu br. nastąpił niewielki wzrost indeksu urban.one dla lokali mieszkalnych na stołecznym rynku. Wartość wskaźnika wyniosła 117,51 pkt i była o 0,04 pkt wyższa niż w czerwcu.

Od kilku miesięcy na rynku panuje przekonanie, że sprzedaż mieszkań w najbliższych miesiącach będzie spadać. W tej edycji ankiety aż 93% ekspertów uważa, że dojdzie do spadków. Reszta ankietowanych jest zdania, że sprzedaż nie ulegnie zmianie.

Warszawa - lokale mieszkalne



„Z najświeższych danych zbieranych przez Cenatorium wynika, że w Warszawie na koniec lipca średnia cena ofertowa kształtowała się na poziomie 12,2 tys. zł/mkw. Różnica pomiędzy aktywnymi ofertami, a cenami mieszkań usuwanymi z oferty nie jest duża co oznacza, że warszawiacy nadal akceptują obecne poziomy cenowe. Transakcji jest nadal mało, przez co rośnie podaż. Z danych GUS dotyczących pozwoleń na budowę mieszkań wynika, że deweloperzy uzyskali o 37% mniej pozwoleń niż w czerwcu. Mniejsza aktywność inwestorów w zakresie uzyskiwania pozwoleń będzie rzutować na ograniczenie podaży z rynku pierwotnego w najbliższych miesiącach.” - Małgorzata Wełnowska, starszy analityk ds. rynku nieruchomości

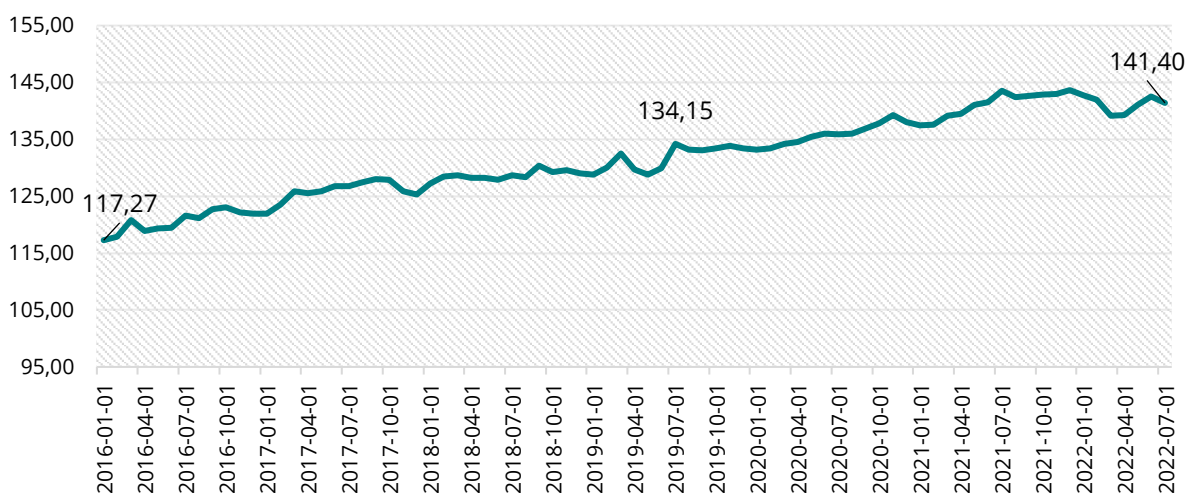
„Zapaść w sprzedaży będzie skutkować w dramatycznym ograniczeniu nowych inwestycji. Wiąże się to nie tylko ze spadającą zdolnością kredytową potencjalnych klientów, ale także, z absurdalnymi cenami wykonawstwa. Te zaś są efektem presji płacowej i drastycznego wzrostu cen nośników energii. Budżety projektów deweloperskich przestały się bilansować, więc nowych projektów będzie do końca roku niewiele.” - anonimowy ekspert

Ceny działek budowlanych

Po kilku miesiącach wzrostów w lipcu nastąpił spadek cen gruntów pod zabudowę jednorodzinną o 1,17 pkt. Tym samym wartość indeksu urban.one dla gruntów wyniosła 141,4 pkt.

Ekspert nadal uważają, że sytuacja na rynku gruntów budowlanych ulegnie pogorszeniu (57%). Co trzeci ankietowany jest zdania, że sytuacja pozostanie bez zmian. W tej edycji ankiety pojawiły się nieliczne głosy, że sytuacja ulegnie poprawie w najbliższych miesiącach.

Grunty pod zabudowę



„Sytuacja na rynku gruntów zaczęła się zmieniać od późnej jesieni wraz z pierwszymi podwyżkami stóp procentowych. Wraz z rosnącymi stopami procentowymi obniżyła się zdolność kredytowa Polaków, a to spowodowało spadek zainteresowania gruntami pod zabudowę. Również na spadek popytu na działki budowlane miał wpływ wzrost kosztów budowy, kosztów wykończenia czy ograniczona dostępność materiałów budowlanych. W ujęciu rocznym ceny niezabudowanych nieruchomości przeznaczonych na cele budowlane rosną od lat. Jednak ostatnie miesiące przyniosły ochłodzenie na rynku, w szczególności w największych miastach.” - 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