



INDEKS URBAN.ONE

SIEPRIEŃ 2022 R.

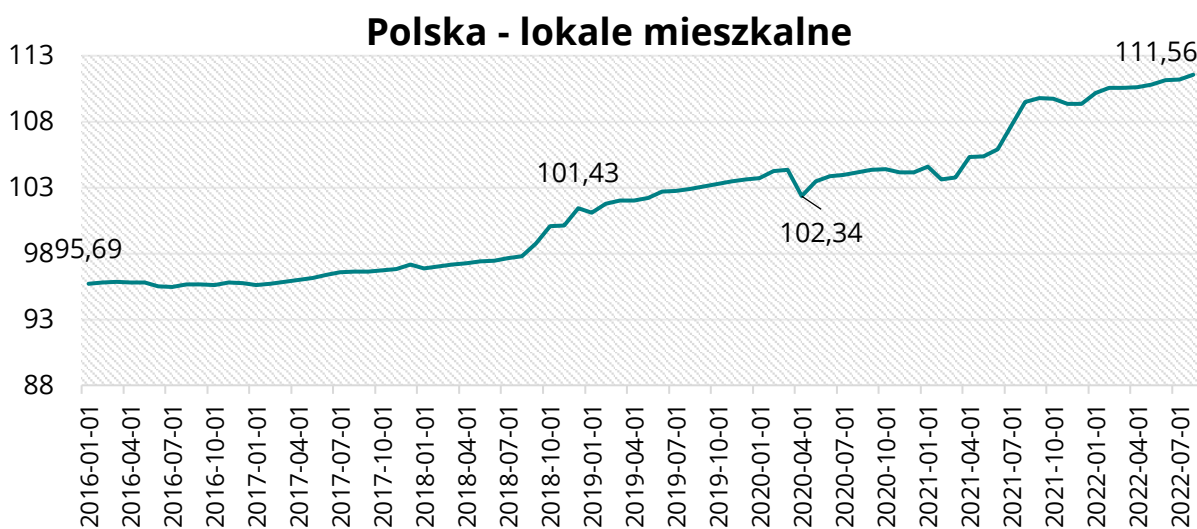
Spis treści

Polska – lokale mieszkalne	3
Ceny mieszkań w dużych miastach	6
Ceny mieszkań w Warszawie	8
Ceny działek budowlanych	9

Polska – lokale mieszkalne

Indeks urban.one w sierpniu 2022 r. wyniósł 111,56 pkt co oznacza, że względem poprzedniego miesiąca wzrósł o 0,35 pkt.

Podobnie jak w poprzednich edycjach ankiety, tak i w tej eksperci są zdania, że sytuacja na rynku mieszkaniowym w najbliższym półroczu ulegnie pogorszeniu. Takiego zdania jest prawie 70% ankietowanych. Jedynie 8% sądzi, że warunki rynkowe ulegną poprawie. Pozostali opowiedzieli uważają, że warunki gospodarcze pozostaną bez zmian.



Od miesięcy pogarszają się nastroje konsumentów, przede wszystkim te dotyczące przyszłości. Wzrasta także lęk przed utratą pracy. Bieżący wskaźnik ufności konsumenckiej jak i wyprzedzający wskaźnik ufności konsumenckiej są znacznie poniżej neutralnego poziomu. Dodatkowo od pięciu miesięcy jesteśmy świadkami ujemnej wartości wskaźnika PMI dla polskiego przemysłu. Głównym zagrożeniem dla gospodarki jest wzrost kosztów produkcji oraz cen energii, co może w najbliższych miesiącach doprowadzić do wyraźnego spowolnienia lub nawet stagnacji w przemyśle. Słabe wyniki dotyczą także sektora budowlanego na co wskazują dane GUS. W ujęciu miesięcznym w sierpniu doszło do ponad 20% spadku liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto. W przypadku lokali mieszkalnych przeznaczonych na sprzedaż i wynajem w ciągu miesiąca doszło do spadku o 37,8%. W porównaniu z sierpniem ub. r. spadki są jeszcze większe i wynoszą odpowiednio 46,1% dla mieszkań ogółem oraz 63% dla mieszkań przeznaczonych na sprzedaż bądź wynajem. Również w przypadku wydawanych pozwoleń na budowę mamy do czynienia ze sporymi spadkami rocznymi. W ujęciu miesięcznym doszło do spadku o 2,1% dla mieszkań ogółem oraz niewielkiego wzrostu (o 0,9%) w przypadku lokali mieszkalnych przeznaczonych na sprzedaż bądź wynajem. Jednak w ujęciu rocznym spadki wyniosły 20,9% dla mieszkań ogółem oraz 14,5% dla mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem. Spadki tych dwóch najważniejszych wskaźników przełożą się na ograniczenia podaży, którego będziemy świadkami w najbliższych miesiącach, a nawet w kolejnych 2-3 latach.

Sytuacja gospodarcza kraju oddziałuje na rynek nieruchomości mieszkaniowych. Tak naprawę już od października zeszłego roku spada popyt, w szczególności na mieszkania z segmentu popularnego, które w przeważającej mierze wspomagane są kredytem hipotecznym. Ponadto od kwietnia br. obowiązuje rekomendacja KNF dodatkowo obniżająca zdolność potencjalnych klientów. Wg danych BIK sierpień był kolejnym miesiącem w trendzie spadkowym, jeśli chodzi o kredyty mieszkaniowe. W ujęciu liczbowym mieliśmy do czynienia ze spadkiem o 68,8% r/r oraz wartościowym o 69,3% r/r.

„Działania deweloperów w zakresie rozpoczynanych budów czy wnioskowania o pozwolenia na budowę nikogo nie mogą dziwić. Wskutek niskiego popytu i nadpodaży ofert sprzedaży mieszkań firmy deweloperskie będą starały się przywrócić równowagę popytowo-podażową. Dlatego też w najbliższych miesiącach dojdzie do spadku liczby nowych inwestycji mieszkaniowych trafiających do sprzedaży. Na rynku wtórnym podaż powinna pozostać na stabilnym poziomie. Jednak ze względu na ogromny popyt na rynku najmu część mieszkań przeznaczonych na sprzedaż może zostać wynajęta.” – Małgorzata Wełnowska, starszy analityk ds. rynku nieruchomości

„Nadchodząca bessa na rynku nieruchomości jest dobrym czasem właśnie na inwestowanie. Rozsądni Flipperzy szykują pieniądze na okazjne zakupy. Nadchodzi czas zwiększonej podaży mieszkań, która daje możliwości do negocjowania atrakcyjnych warunków ich sprzedaży. W latach 2018-2021 był czas na sprzedawanie mieszkań, bo popyt był ogromny i do tego ceny rosły a teraz przychodzi czas na kupowanie. Inwestowanie w nieruchomości zawsze było, jest i będzie opłacalne po warunkiem, że podchodzi się do tych projektów nie tylko ze znajomością tematu, ale i spokojną głową racjonalnie analizując poszczególne czynniki mające wpływ na rentowność danej inwestycji. Czas amatorskiego flippingu już się skończył, na rynku przetrwają tylko profesjonaliści.”
- Tomasz Błęszyński doradca rynku nieruchomości

„Wszystko płynie, sytuacja zmienia się jak w kalejdoskopie i staje się coraz ciekawsza z inwestycyjnego i realnie biznesowego punktu widzenia. Mogą pojawiać się coraz ciekawsze okazje przy coraz to mniejszej konkurencji. Chociaż stopień ich skomplikowania będzie coraz większy, a więc i ryzyko wyłożenia się na tych inwestycjach będzie też odpowiednio większe i znacznie trudniej kalkulowane. Ale to przecież deweloperzy nieruchomościowi są w stanie rozpedzić gospodarkę, jak i ją równoważyć szukając okazji do arbitrażu. Taki moment nadchodzi - także przygotowywane zmiany regulacyjne, w tym ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmienia układ sił. Orientacja w czasie i przestrzeni pochłonie wiele wysiłków i pieniędzy. Jeśli dobrze wykorzystamy masy ludzkie napływające ze wschodu, a równocześnie potencjał habu logistycznego trwającego tam konfliktu zbrojnego - wygramy na tym gospodarczo także w budownictwie.” - Sławomir Horbaczewski, doradca strategiczny

„Czerwcowy wystrzał liczby nowych mieszkań na rynku (związany z nowelizacją ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego) spowodował skokowy wzrost oferty. Liczba mieszkań dostępnych u deweloperów w siedmiu głównych miastach wzrosła w miesiąc o 15 procent. W wakacje doszło do ustabilizowania się oferty na poziomie 55 tys. lokali. W miesiącach wakacyjnych w siedmiu głównych ośrodkach deweloperzy sprzedali 5,7 tys. mieszkań, o 30 proc. mniej niż rok wcześniej. Ale oferta nie rośnie tak bardzo, gdyż w dłuższym terminie (należy pamiętać o czerwcowym skoku wprowadzeń) widać jednoczesny spadek wprowadzeń do sprzedaży

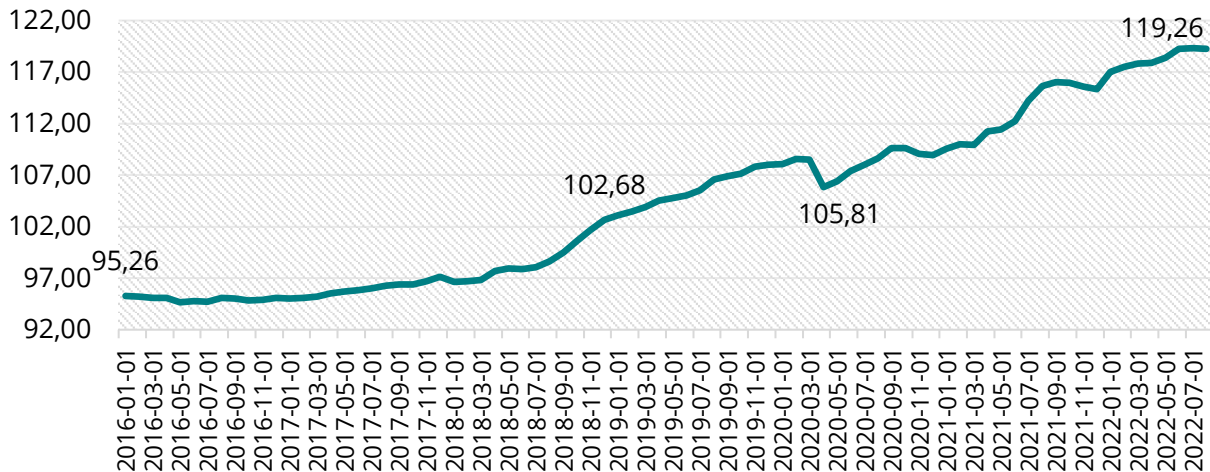
nowych lokali oraz sprzedaży – rynek zwinął się po obu stronach.” - Marcin Krasoń, ekspert rynku mieszkaniowego, obido / Otodom

• Ceny mieszkań w dużych miastach

Po raz pierwszy od początku roku w sierpniu br. Indeks urban.one dla cen transakcyjnych w dużych miastach nieznacznie spadł (o 0,06 pkt) i wyniósł 119,26 pkt.

Na rynku przeważają opinie, że w ciągu kolejnych 6-ciu miesięcy dojdzie do spadków cen mieszkań. Takiego zdania jest 46% ankietowanych. Spora grupa ekspertów (39%) spodziewa się utrzymania bieżących cen. Pozostali są zdania, że ceny wzrosną.

Duże Miasta - lokale mieszkalne



Monitoring cen ofertowych prowadzony przez Cenatorium w ramach Indeksu Szybkiego pokazuje, że ceny mieszkań w agregacji dla 7 największych miast nadal wykazują tendencję wzrostową jednak tempo znacznie spadło. W poszczególnych miastach sytuacja jest odmienna. W Łodzi, Krakowie i Poznaniu ceny zaczęły nieznacznie spadać. Jedynym miastem, w którym ceny zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym rosną jest Wrocław. W Gdańsku ceny nowych mieszkań nieznacznie spadły, natomiast lokale mieszkalne z tzw. drugiej ręki nieznacznie wzrosły. Odmienna sytuacja jest w Gdyni, gdzie ceny na rynku pierwotnym rosną natomiast na wtórnym nieznacznie spadają. Miesięczne zmiany procentowe nie są duże, wahają się w granicach 1%. Takie zmiany są wynikiem tego, że struktura sprzedaży nie ulega większym zmianom.” - Małgorzata Wełnowska, starszy analityk ds. rynku nieruchomości

Na rynku odczuwalne są konsekwencje podwyżek kosztów kredytów hipotecznych, stale rosnącej inflacji czy wojny za naszą wschodnią granicą. Są one jednak mniej gwałtowne niż miało to miejsce w pierwszej połowie roku. Na rynku dominują przede wszystkim transakcje gotówkowe, jednak w związku z podwyżkami stóp procentowych rośnie atrakcyjność innych form inwestowania. Zapytaliśmy uczestników rynku czy klienci inwestycyjni nadal są aktywni na rynku czy jednak się wycofują? Jak jest alternatywa dla inwestorów?

„Odpiły z polskich funduszy inwestycyjnych od początku roku wyniosły około 40 mld zł. W każdym miesiącu tego roku saldo wpłat do funduszy było ujemne. Wyniki funduszy też nie zachwycają. Lokaty na 7-8%, konta oszczędnościowe na 5-6% są coraz powszechniejsze. Obligacje skarbowe także zyskują na atrakcyjności i popularności. Inwestorzy zatem wycofują się z rynku, a

alternatyw bez ryzyka zmienności jest dużo. Tyle, że alternatywy nie pokonują inflacji i nawet się do niej nie zbliżają. Odczyt wrześniowy CPI 17,2%.” - Szymon Gil, Dom Maklerski Michael&Strom

„Klienci inwestycyjni tym bardziej są teraz aktywni, bo krew będzie się lać, zarówno na rynku wtórnym, jak i na pierwotnym. Mogą pojawiać się wspaniałe okazje inwestycyjne, okraszone dużymi możliwościami negocjacyjnymi. Pieniądze będą przechodzić z rak cierpliwych do rak niecierpliwych, ale na warunkach skrajnie atrakcyjnych dla cierpliwych, tzn. przy niskich cenach nieruchomości, zarówno gruntowych, jak i lokalowych. Wygrają ci, którzy dysponują płynnym pieniądzem, zdystansowaną cierpliwością i sprytem negocjacyjnym. Ponadto mający dobry ogląd rzeczywistości i doskonałą orientację co do lokalizacji aktualnie trwających projektów inwestycyjnych bez zapewnionego względnie taniego finansowania. Zaczyna się okres polowań na nieruchomości, ale trzeba być cierpliwym. Pierwsze śliwki robaczywki. Ponadto z czasem będą pojawiać się coraz ciekawsze i prawdopodobnie większe co do rozmiarów, ale i trudniejsze co do skomplikowania, okazje inwestycyjne.” - Sławomir Horbaczewski, doradca strategiczny

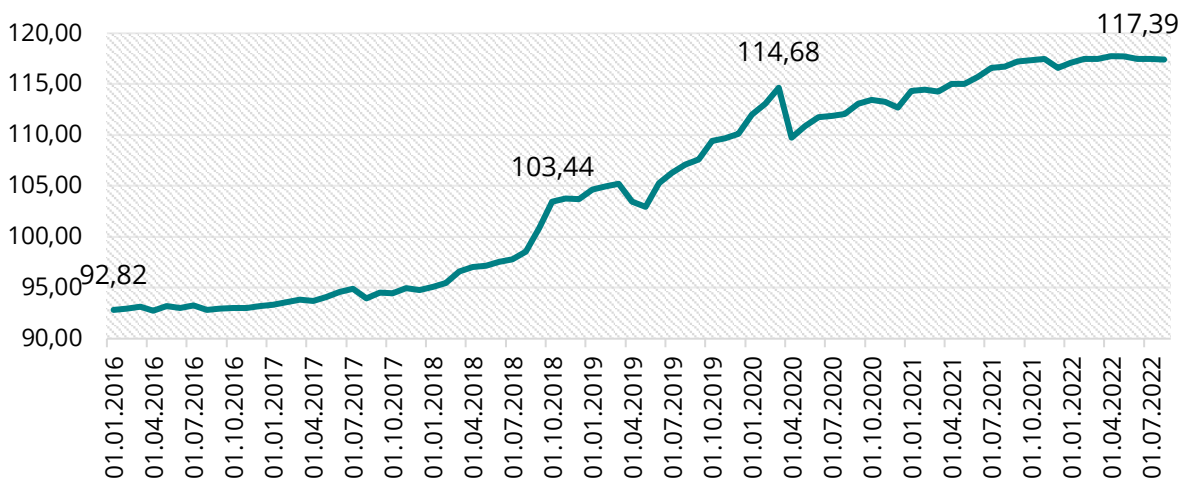
„Wbrew pozorom, klienci inwestycyjni, kupujący po kilka mieszkań, nie zniknęli z rynku. Szczególnie widoczny jest ich powrót na rynek, po przestojach, spowodowanych wybuchem wojny na Ukrainie i szokiem nią spowodowanym. Kieruje nimi chęć ochrony kapitału, ale także rosnące stopy zwrotów z najmu, mocno drożęjącego z uwagi na wzmożony popyt ukraińskich uciekinierów wojennych. Alternatywna pozostają jedynie lokaty, znacznie poniżej stopy inflacji oraz obligacje skarbowe i korporacyjne. Te ostatnie, już dość mocno przebiły poziom 12% rocznie. Niemniej, jest to nadal daleko od realnej inflacji, zbliżającej się do 20%.” - anonimowy ekspert

Ceny mieszkań w Warszawie

Wartość indeksu urban.one dla mieszkań w Warszawie w sierpniu spadła o 0,12 pkt względem lipca i wyniosła 117,39 pkt.

Na rynku nadal przeważa opinia, że sprzedaż mieszkań w najbliższym półroczu będzie spadać, tego zdania jest 77% ankietowanych. Pozostali są zdania, że dojdzie do wzrostu lub stabilizacji liczby sprzedanych mieszkań.

Warszawa - lokale mieszkalne



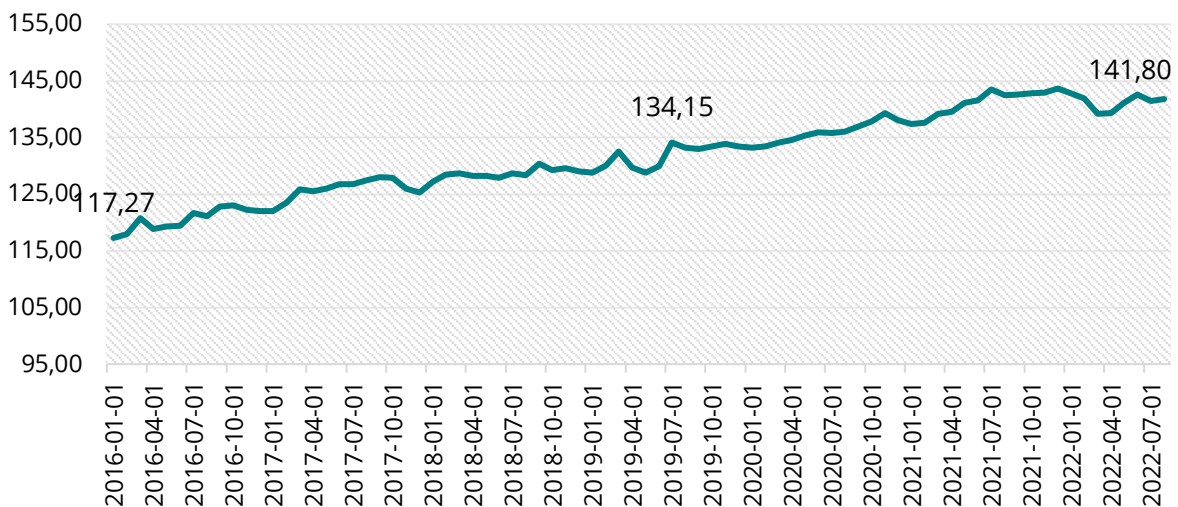
Na stołecznym rynku budowlanym podobnie jak na większości rynków w sierpniu doszło do mocnego ograniczenia rozpoczynanych budów. W ujęciu miesięcznym spadek wyniósł 68,2% ogółem, jednak aż 71,7% w przypadku mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem. W ostatnim miesiącu wakacji warszawscy deweloperzy wystąpili o 7,3% mniej pozwoleń na budowę mieszkań niż miało to miejsce w lipcu, jednak w skali roku spadek sięgnął aż 69,8%. „Z danych ofertowych zbieranych przez Cenatorium wynika, że ceny mieszkań się stabilizują. Na rynku pierwotnym doszło do niewielkiego spadku ceny, nieprzekraczającego 1% w ujęciu miesięcznym. Na rynku wtórnym mieliśmy do czynienia ze wzrostem cen na poziomie 0,8% m/m. Obniżki cen ofertowych dotyczą przede wszystkim mieszkań, których cena początkowa jest zdecydowanie za wysoka. Ze względu na możliwości finansowe kupujących, coraz popularniejsze stają się mieszkania o mniejszej powierzchni. Dlatego też ceny takich lokali rosną pomimo ich zwiększonej podaży. Wpływ na rosnące ceny najmniejszych nieruchomości ma także zwiększony popyt na najem, który wpływa na decyzje zakupowe inwestorów gotówkowych.” - Małgorzata Wełnowska, starszy analityk ds. rynku nieruchomości

Ceny działek budowlanych

W sierpniu 2022 r. średnia cena gruntów pod zabudowę jednorodziną wzrosła o 0,4 pkt. Wartość indeksu na koniec miesiąca wyniosła 141,8 pkt.

W tej edycji ankiety wzrósł odsetek ankietowanych uważających, że sytuacja na rynku gruntów budowlanych będzie się pogarszać w nadchodzących miesiącach (62%). Co trzeci ekspert uważa, że sytuacja pozostanie bez zmian. Tylko nieliczni są zdania, że warunki gospodarcze dla gruntów budowlanych ulegną poprawie (8%).

Grunty pod zabudowę



Sytuacja na rynku gruntów budowlanych od początku roku nie jest najlepsza. O ile w przypadku gruntów pod zabudowę wielorodzinną popyt nadal jest wysoki, to już na rynku gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ten popyt bardzo mocno spadł. Nie tylko ceny ziemi, ale również ceny materiałów budowlanych odgrywają istotną rolę w procesie podejmowania decyzji o budowie domu jednorodzinnego. W bieżącym roku ceny materiałów budowlanych rosną w szalonym tempie. W marcu i kwietniu wzrosty przekroczyły 30% w stosunku rocznym. Z danych PSB wynika, że w sierpniu dynamika wzrostów wyhamowała jednak nadal jest wysoka i wynosi 25%. Postanowiliśmy zapytać naszych ekspertów czy takie wyhamowanie może świadczyć, że ceny materiałów budowlanych będą spadać?

„Z jednej strony wydawać by się mogło, że skoro popyt na materiały budowlane będzie spadać to i ich ceny powinny być konkurencyjne. Jednak należy pamiętać, że z miesiąca na miesiąc rosną koszty ich wytworzenia. Do tego nie wiemy jak będzie wyglądało zaopatrzenie w surowce do ich produkcji. Ciekawy czas i wyzwania stają zatem przed producentami materiałów budowlanych.” - Tomasz Błęszyński doradca rynku nieruchomości

„Inflacja producencka za sierpień (PPI) czyli inflacja wśród producentów, a nie konsumentów (CPI) wyniosła w strefie Euro 37,9%, w Niemczech 45,8%. W Polsce "jedyne" 25,5%. Producenci nie będą mogli w nieskończoność zwiększać kosztów i w większym stopniu zaczną przenosić inflację na ceny swoich dóbr. Ceny, które płaci konsument. Można zatem zakładać, że inflacja konsumencka (CPI) będzie dalej rosła. Wojna, drożące surowce, kryzys energetyczny, słabe odczyty PMI (wskaźnik

wyprzedzający koniunkturę) - mogą wskazywać na dalszy wzrost cen materiałów budowlanych w krótkim terminie." - Szymon Gil, Dom Maklerski Michael&Strom

„Ceny materiałów nie są jedynie wypadkową popytu i cen produkcji. Niestety, czasami koszty zatrzymania linii produkcyjnych są tak wysokie, że producentom opłaca się sprzedawanie ze stratą. Stąd, nie jest wykluczony spadek cen wobec drastycznie spadającego popytu na materiały budowlane. Ważne jest także to, iż wielu producentów, dynamicznie zmienia źródła ogrzewania zakładów, by móc zabudżetować bardziej przewidywalne koszty. Premiowani przez rynek będą najbardziej przewidujący producenci, którzy już dawno postawili na odnawialne źródła energii.” – anonimowy ekspert

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