



INDEKS URBAN.ONE

WRZESIEŃ 2022 R.

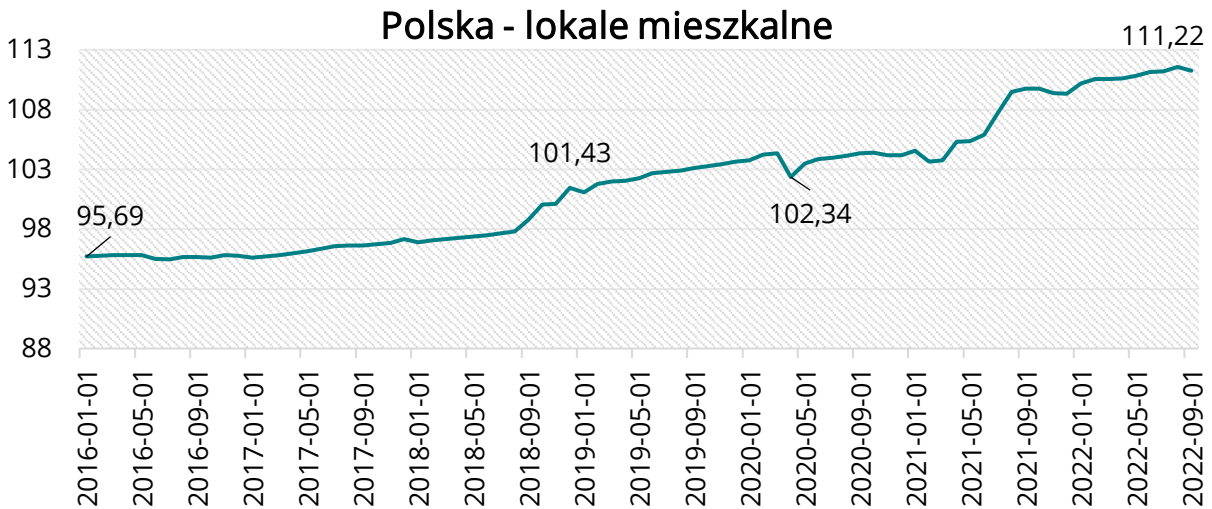
Spis treści

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

Polska – lokale mieszkalne

We wrześniu wartość indeksu urban.one dla lokali mieszkalnych w Polsce wyniosła 111,22, jest to spadek o 0,34 pkt w ciągu miesiąca.

W tej edycji ankiety aż 92% badanych jest zdania, że sytuacja na rynku mieszkaniowym w najbliższych 6 miesiącach ulegnie pogorszeniu. Jedynie 8% ankietowanych sądzi, że warunki gospodarcze pozostaną bez zmian.



Ostatnie miesiące upłynęły pod znakiem rosnącej inflacji, wojny na Ukrainie i związanych z nią perturbacji gospodarczych. Inflacja oddziałuje na popyt mieszkaniowy poprzez wysokie stopy procentowe, wojna za naszą wschodnią granicą poprzez wysokie koszty, a otoczenie gospodarcze poprzez obniżenie dynamiki rozwoju.

Na rynku kredytowym dochodzi do kolejnych spadków. Wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych we wrześniu spadła o 71,3% r/r, a w ujęciu liczbowym spadła o 70,6% r/r. W odniesieniu do sierpnia wartości udzielonych kredytów wzrosła o 7,5% a liczba o 8.1%. Wg danych BIK we wrześniu podpisano jedynie 7,34 tys. umów kredytowych. Było to ok. 70% mniej podpisanych umów kredytowych niż przed rokiem.

„Wg danych GUS we wrześniu deweloperzy rozpoczęli budowę 8,7 mieszkań, czyli o 23% mniej niż we wrześniu ubiegłego roku. W ciągu 9 miesięcy br. deweloperzy rozpoczęli budowę 93,8 tys. lokali mieszkalnych co jest wynikiem gorszym o 27% od wyniku z analogicznego okresu 2021 r. W ostatnim kwartale 2022 r. możemy spodziewać się kontynuacji trendu spadkowego w liczbie rozpoczynanych budów. Ograniczenia w tym zakresie wynikać będą z dostosowania podaży do popytu. Brak elastyczności podaży sprawia, że na rynku rośnie liczna oferta sprzedaży mieszkań na obu rynkach tj. pierwotnym i wtórnym. Wzrasta również czas ekspozycji ofert na portalach ogłoszeniowych. Jedynym wygranym obecnej sytuacji jest rynek najmu, na którym rosną stawki. We wrześniu byliśmy świadkami kolejnych podwyżek czynszów, które wynikały z większego popytu generowanego przez studentów.” - Małgorzata Wełnowska, starszy analityk ds. rynku nieruchomości

„Sytuacja na rynku mieszkaniowym jest dynamiczna. Deweloperzy byli zmuszeni do podwyższania cen nieruchomości z powodu presji inflacyjnej, wzrostu kosztów materiałów budowlanych, wzrostu kosztów kredytów oraz energii, paliwa i kosztów prowadzenia działalności gospodarczej, do obsługi budowy. Rosną koszty utrzymania w gospodarstwach domowych, więc ludzie nie mają wolnych środków, by pozwolić sobie na zakup mieszkania ani tym bardziej na otrzymanie kredytu hipotecznego. Inflacja szaleje, koszty utrzymania rosną. Nic dziwnego, że coraz więcej rodzin nie jest w stanie wytrzymać obciążeń związanych z rosnącymi kosztami kredytu, w rezultacie coraz częściej podejmując decyzję o sprzedaży mieszkania lub domu i podaź nieruchomości na rynku rośnie. Mieszkania kupują jeszcze nieliczni klienci gotówkowi. Nie wiadomo jednak, jak długo to potrwa. Rynek najmu przeżywa obłęd, bo osoby, które nie mogą kupić mieszkania decydują się na jego najem.” - Tomasz Błeszyński doradca rynku nieruchomości

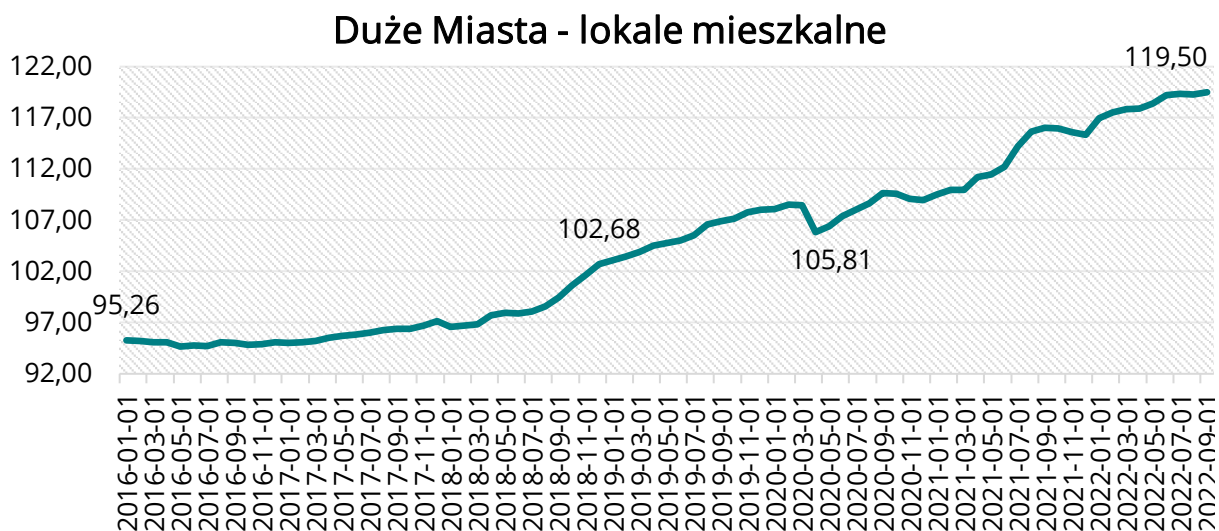
„Ceny mieszkań w mkw. pozostają od kilku miesięcy stabilne, co jest związane z tym, że rynek jest w stanie wyczekiwania. W jednym miejscu lekko spadają, w innym lekko rosną. Bardziej dynamiczne zmiany zauważamy na mniejszych rynkach, ale tak było zawsze, za sprawą mniejszej próbki statystycznej. W czasie, gdy mamy tak zwany rynek kupujących rośnie potencjał negocjacyjny nabywców. W trudnych czasach łatwiej znaleźć sprzedającego „pod ścianą”, zarówno na rynku wtórnym jak i pierwotnym. R. PIERW: Jeśli spojrzeć na dane sprzedażowe za cały trzeci kwartał 2022, to gorzej było tylko w 2020Q2, kiedy to wybuchła pandemia. Ale że wprowadzeń na rynek było równie niewiele, to obserwowaliśmy równowagę podaży-popytu. Ta równowaga nie wyklucza sytuacji, gdy na obszarze jednego miasta w jednym regionie występuje nadpodaż, a w innym niedobór mieszkań. Dlatego ważne jest, by planowanie inwestycji odbywało się na bazie pełnych i wiarygodnych danych.” - Marcin Krasoń, obido / Otodom Analytics

„Mamy zapaść, tąpnięcie, Armageddon, jakkolwiek tego nie nazwać, oznacza to, samo: dramatyczne problemy ze sprzedażą budowanych mieszkań oraz niemal całkowite wstrzymanie realizacji nowych projektów. Polityka pieniężna, nie istnieje, raty kredytów pogrążają kredytobiorców, nowych kredytów jest jak na lekarstwo, a złotówka, leży na łopatkach, jeszcze bardziej podnosząc koszty budowy. Należy zacząć od ustabilizowania inflacji, która wpływa na wysokość stóp procentowych, a następnie, zawiesić rekomendacje KNF w sprawie wyliczenia zdolności kredytowej, pięcioprocentowym zapasem. Bowiem, w perspektywie kolejnych zmian stóp, baza do wyliczeń zdolności może przekroczyć 15%, najwięcej od kilkunastu lat. I liczymy też na zakończenie konfliktu zbrojnego na Ukrainie, bo on też ciąży całej gospodarce.” - Michał Kubicki Prezes Zarządu Omega Asset Management

• Ceny mieszkań w dużych miastach

W dużych miastach indeks urban.one we wrześniu wyniósł 119,5 pkt co oznacza, że w stosunku do sierpnia odnotowano wzrost na poziomie 0,24 pkt.

Na rynku przeważają opinie, że w ciągu kolejnych 6-ciu miesięcy dojdzie do spadków cen mieszkań. Takiego zdania jest 54% ankietowanych. Pozostali są zdania, że ceny pozostaną stabilne.



„Prowadzony przez Cenatorium monitoring cen ofertowych pokazuje, że we wrześniu ceny mieszkań deweloperskich nadal rosły, jednak ceny mieszkań z rynku wtórnego nieznacznie spadły. Sytuacja w poszczególnych miastach jest zróżnicowana. Poznań pozostaje jedynym miastem, gdzie odnotowaliśmy wzrosty cen na obu rynkach. We Wrocławiu doszło do zatrzymania się średnich cen ofertowych. Z kolei na gdyńskim rynku średnie ceny w ofercie nieznacznie spadły. W Łodzi i Krakowie na rynku pierwotnym doszło do korekty cen w dół, na rynku wtórnym w górę. W Gdańsku zaobserwowaliśmy odwrotną sytuację. Tu ceny z rynku wtórnego nieznacznie spadły, natomiast na pierwotnym wzrosły. Spadki średniej ceny podyktowane są w głównej mierze zmianą struktury ofert. Obecnie w ofercie dominują mieszkania większe, które pod względem ceny mkw. są po prostu tańsze, jednak ze względu na wysoką cenę całkowitą nie wpisują się w możliwości finansowe kupujących. Na rynku deweloperskich coraz częściej pojawiają się promocje nie tylko na mieszkania największe, ale także na takie, które inwestorom jest ciężiej sprzedać np. tzw. mieszkania zimne.” - Małgorzata Wełnowska, starszy analityk ds. rynku nieruchomości

W ostatnim tygodniu października Komisja Nadzoru Finansowego wydała komunikat w sprawie apelu deweloperów dotyczącego poluzowania Rekomendacji S nakazującej bankom dodawanie 5% bufora przy badaniu zdolności kredytowej klientów. Wg deweloperów ww. wymóg spowodował bardzo duże ograniczenie popytu, co będzie miało konsekwencje dla gospodarki. Pomimo pogarszającej się sytuacji na rynku mieszkaniowym KNF nie zniesie ww. regulacji. W komunikacie przypomniano, że głównym celem Komisji jest zapewnienie stabilności i bezpieczeństwa sektora finansowego. Ze względu na różnego rodzaju ryzyka

wynikające z sytuacji makroekonomicznej oraz globalnych trendów. Czynniki te przemawiają za zachowaniem ostrożności, również w kwestii zadłużania się konsumentów. Podobny postulat w ostatnich dniach wystosował Związek Banków Polskich, który zawnioskował do KNF o zniesienie bufora dla kredytów stałoprocentowych oraz ewentualne obniżenie bufora dla kredytów zmiennoprocentowych.

„Poza rezygnacją z rekomendacji nakazującej bankom zastrzone liczenie zdolności kredytowej (można by z niej zrezygnować w chwili, gdy stopy proc. przestaną rosnać lub zrezygnować od razu dla kredytów o stałym oprocentowaniu) warto zwrócić uwagę, że problem dostępności mieszkań to w Polsce problem systemowy. Brakuje sensownie zaplanowanego budownictwa społecznego i komunalnego. Dodatkowo jest w Polsce wiele gospodarstw domowych, których nie stać na zakup lub wynajem własnego mieszkania, ale nie spełniają warunków ubiegać się o mieszkanie od samorządu. te osoby są w luce mieszkaniowej, o którą nikt nie dba.”- Marcin Krasoń, ekspert rynku mieszkaniowego, obido / Otodom Analytics

„Przede wszystkim uspokojenie napięć politycznych wywołanych wojną na Ukrainie, stabilizacja w gospodarce krajowej, dobry wzrost PKB, spadek inflacji. Czynniki, które jeszcze mogą pogorszyć sytuację to- wyższa inflacja, słabnący złoty, wzrost bezrobocia, upadłości firm - przedsiębiorców, ceny energii, paliw, rosące ceny utrzymania gospodarstw domowych, dalsze podwyżki w handlu, usługach, utrzymanie twardych rekomendacji utrudniających dostępność do i tak już drogich kredytów. To wszystko spowoduje, że Polacy będą musieli skupić się na utrzymaniu swojego biznesu, pracy, rodziny a nie kupowaniu czy inwestowaniu w nieruchomości.”- Tomasz Błęszyński doradca rynku nieruchomości

Ceny mieszkań w Warszawie

We wrześniu w stolicy doszło do wzrostu średniej ceny transakcyjnej lokali mieszkalnych. Wartość indeksu urban.one wyniosła 118,01, a więc była o 0,62 pkt wyższa niż w sierpniu.

Podobnie jak w poprzednim miesiącu większość ekspertów uważa, że sprzedaż mieszkań będzie spadać w najbliższym półroczu. Takiego zdania jest 77% ankietowanych. Pozostali są zdania, że dojdzie do wzrostu lub stabilizacji liczby sprzedanych mieszkań.

Warszawa - lokale mieszkalne



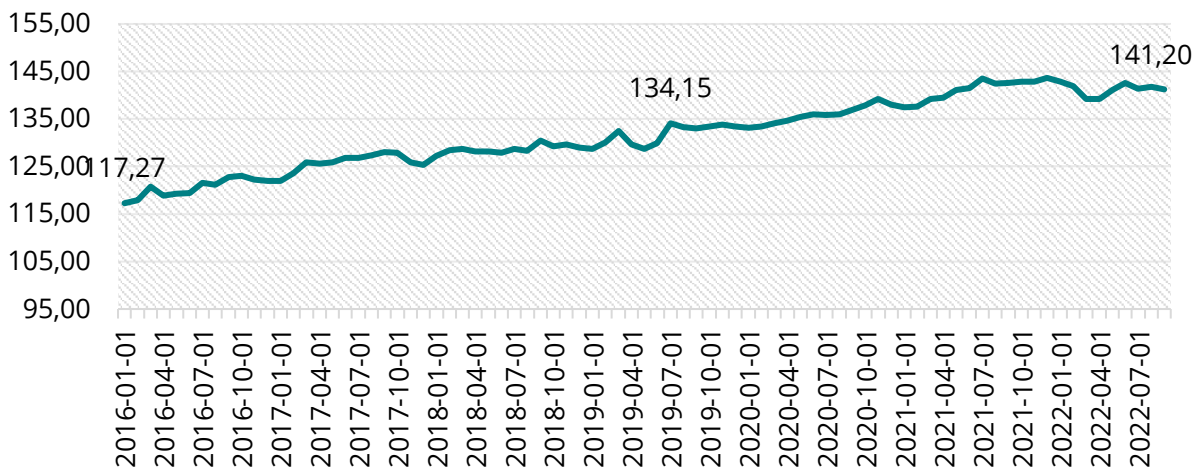
„Wg Indeksu Szybkiego Średnia cena ofertowa mieszkań na rynku wtórnym we wrześniu kształtowała się na poziomie 12,9 tys. zł/mkw. Różnica pomiędzy aktywnymi ofertami a nowymi wprowadzeniami jest widoczna. Spadek średniej ceny w nowych ogłoszeniach świadczy o dostosowywaniu cen do możliwości nabywczych potencjalnych klientów. Na rynku pierwotnym średnia cena ofertowa lokali mieszkalnych przekroczyła 13 tys. zł/mkw. Na koniec września w ofercie deweloperskiej pozostawało ok. 13, 2 tys. mieszkań deweloperskich. Z danych portalu rynekpierwotny.pl wynika, że we wrześniu doszło do spadku wprowadzania nowych inwestycji na rynek. Deweloperzy wprowadzili na rynek ok. 48% mniej lokali mieszkalnych niż miało to miejsce w sierpniu. Również pod względem liczby sprzedanych mieszkań we wrześniu doszło do spadku o ok. 6% w ujęciu miesięcznym. Sytuacja na rynku jest dynamiczna. Zdarza się, że deweloperzy wstrzymują część oferowanych inwestycji. Zauważyliśmy też, że mieszkania, które „wisały” jako rezerwacje powracają do oferty.” - Małgorzata Wełnowska, starszy analityk ds. rynku nieruchomości

Ceny działek budowlanych

We wrześniu 2022 r. średnia cena gruntów pod zabudowę jednorodzinną spadła o 0,6 pkt. Wartość indeksu na koniec miesiąca wyniosła 141,2 pkt.

W najnowszej ankiecie przeprowadzonej przez Cenatorium 54% badanych prognozuje, że sytuacja na rynku gruntów budowlanych w nadchodzącym 6-ciu miesiącach ulegnie pogorszeniu. 39% ekspertów jest za stabilizacją sytuacji, a tylko nielicznie są zdania, że warunki gospodarcze ulegną poprawie w nadchodzącym półroczu.

Grunty pod zabudowę



„Na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych widoczne jest duże schłodzenie, co widoczne jest we wzroście podaży działek budowlanych. Liczba ofert utrzymuje się na wysokim poziomie już od wiosny. Także na rynku domów jednorodzinnych obserwujemy kolejne wzrosty liczby ofert na portalach ogłoszeniowych. Należy jednak podkreślić, że liczba nowo wprowadzanych ofert sprzedaży spada, w szczególności tych z rynku pierwotnego. Spadek zdolności kredytowej Polaków oraz brak zainteresowania ze strony inwestorów gotówkowych tym rynkiem może spowodować, że w kolejnych kwartałach dojdzie do korekty cen domów.” - 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