



INDEKS URBAN.ONE

Październik 2022 r.

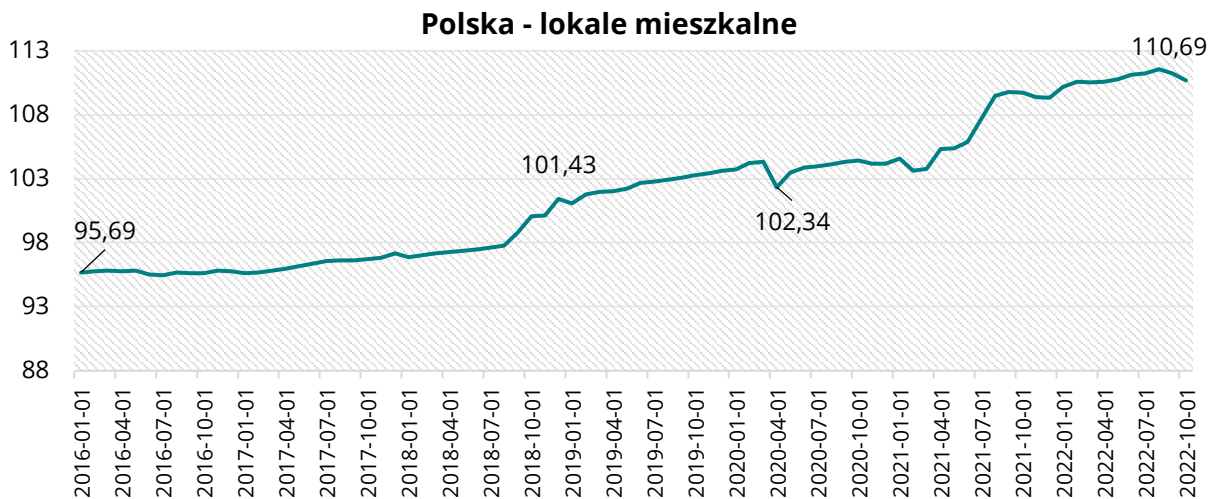
Spis treści

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

Polska – lokale mieszkalne

Wartość indeksu urban.one dla mieszkań w Polsce w październiku wyniosła 1110,69 pkt i była niższa o 0,53 pkt od wartości odnotowanej miesiąc wcześniej.

Większość ankietowanych ekspertów (73%) uważa, że warunki gospodarcze dla rynku lokali mieszkalnych ulegną pogorszeniu, jednak coraz większe grono (27%) specjalistów rynkowych jest zdania, że sytuacja na rynku się ustabilizuje w nadchodzącym półroczu.



„Październikowe dane GUS na temat skali aktywności w sektorze budownictwa mieszkaniowego wskazują na spadki w zakresie rozpoczynanych budów oraz wydawanych pozwoleń. W okresie dziewięciu miesięcy rozpoczęto budowę 178,3 tys. mieszkań, czyli o 25,3% mniej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. W tym czasie deweloperzy rozpoczęli budowę 101 tys. lokali mieszkalnych, co jest wynikiem gorszym o 28,3% niż przed rokiem. Od stycznia do października wydano pozwoleń na budowę 257,5 tys. mieszkań. Było to o 9,4% mniej niż przed rokiem. W przypadku mieszkań deweloperskich spadek wyniósł jedynie 0,2%, a wydane pozwolenia dotyczyły łącznie 175,1 tys. lokali. Sytuacja na rynku budowlanym współgra z aktualnym hamowaniem wolumenu kontraktacji. Nie bez znaczenia pozostaje rynek kredytowy. Październik tak jak i poprzednie miesiące utrwalił trend spadkowy w zakresie kredytów mieszkaniowych. Wg danych BIK w tym miesiącu udzielono jedynie 6,7 tys. kredytów hipotecznych, co było wynikiem gorszym o 73,2% od ubiegłorocznego. Również wartość udzielonych kredytów, która przekroczyła 2,1 mld zł, była mniejsza o 74,5% od tej z zeszłego roku. Wg BIK nadzieją dla rynku może być powolna odbudowa zdolności kredytowej, która jest efektem rosnących wynagrodzeń i braku podwyżek stóp procentowych w ostatnich miesiącach. Sytuacja na rynku pracy pozostaje stabilna. Dane dotyczące bezrobocia rejestrowanego sugerują wciąż korzystne warunki na tym rynku. Jednak z drugiej strony spowolnienie w gospodarce staje się faktem i objawia się m.in. osłabieniem popytu na pracę. Co może w przyszłości przełożyć się na spadek dynamiki wzrostu wynagrodzeń, spadek oszczędności gospodarstw domowym a w konsekwencji przesunięcia lub zaniechania decyzji o zakupie nieruchomości. W ofercie sprzedaży mieszkań widzimy, że już od kilku miesięcy kurczy się oferta mieszkań najtańszych. Wynika to z ograniczonych możliwości finansowych Polaków wywołanej spadkiem zdolności kredytowej. Taka sytuacja przekłada się na średnie ceny transakcyjne i ofertowe mieszkań. Na większości lokalnych

rynków zaobserwowaliśmy wyhamowanie dynamiki wzrostu cen” - Małgorzata Wełnowska, 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 urealnianić 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 Błęszyński doradca rynku nieruchomości

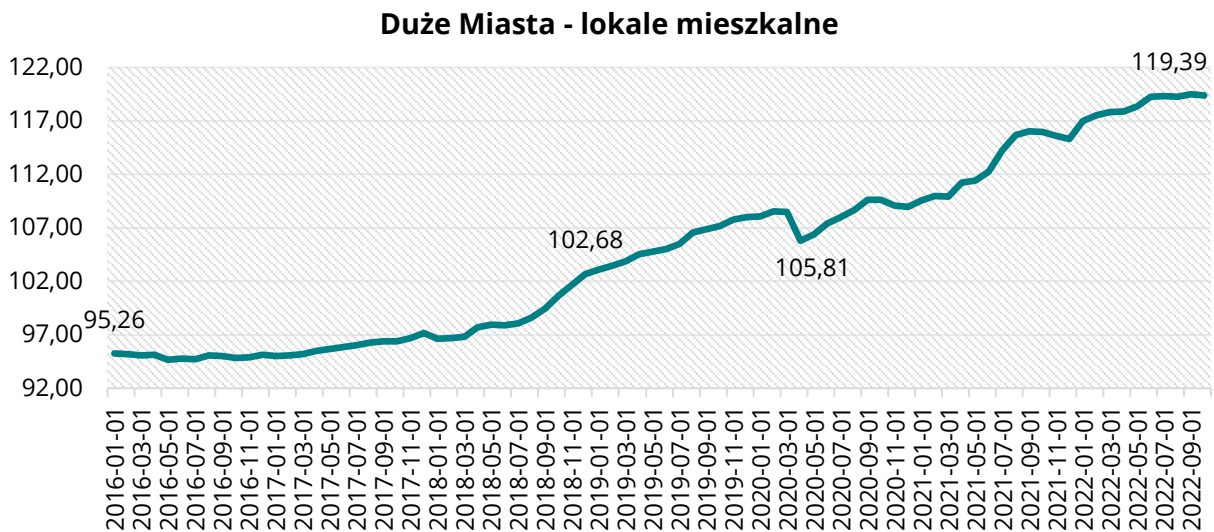
„Rynek mieszkaniowy pozostaje w stanie wyczekiwania - na powrót zdolności kredytowej i ożywienie. Dla osób szukających mieszkania dla siebie sytuacja nie jest łatwa, u niektórych deweloperów sprzedaż mieszkań na własne potrzeby spadła o ponad 90% - wszystko przez trudną sytuację na rynku kredytowym, gdzie brak zdolności kredytowej to jedno, ale wysokie raty - drugie. W tym miejscu kupujący powinni pamiętać, że zakup mieszkania na kredyt to kwestia bardzo długiego terminu - w ciągu najbliższych 20 lat raty najprawdopodobniej będą jeszcze rosnąć i spadać. Na rynku widzimy, że rośnie odsetek osób, które szukają mieszkania zarówno na rynku pierwotnym i wtórnym - ważne jest mieszkanie, a nie rynek. Sytuacja w mieszkaniówce jest trudna i szybko się raczej nie poprawi. I tu należy postawić pytanie, ile firm przetrwa zawieruchę, a te które przetrwają - w jakiej formie. Każdy kryzys zmienia rynek i nie ma co się spodziewać, że tym razem będzie inaczej.” - Marcin Krason, ekspert Otodom Analytics

„Najgorsze jest jeszcze przed nami. Dalszy wzrost stóp, niechęć państwa do zmian w przepisach oraz tracąca na wartości złotówka, będą się przekładać na dalsze spadki liczb transakcji na rynku mieszkaniowym. I perspektywa polepszenia sytuacji, z każdą kolejną prognozą analityków ekonomicznych, oddala się jeszcze bardziej.” - Michał Kubicki Prezes Zarządu Omega Asset Management

Ceny mieszkań w dużych miastach

W październiku doszło do nieznacznego (o 0,11 pkt) spadku wartości indeksu urban.one dla lokali mieszkalnych w dużych miastach. Wartość indeksu wyniosła 119,39 pkt.

Od kilku miesięcy na rynku panuje przekonanie, że ceny mieszkań w ciągu najbliższych 6-ciu miesięcy będą spadać. Takiego zdania jest 73% ankietowanych. Pozostali eksperci uważają, że ceny pozostaną stabilne. To już kolejny miesiąc z rzędu w którym żaden z ankietowanym nie spodziewa się wzrostów cen mieszkań.



„Monitoring cen ofertowych prowadzony przez Cenatorium pokazuje, że sytuacja na rynku mieszkaniowym jest dynamiczna i zmienia się z miesiąca na miesiąc. Na łódzkim i poznańskim rynku doszło do wzrostów cen mieszkań w ciągu miesiąca. Przeciwna sytuacja miała miejsce we Wrocławiu u Gdański. Z kolei w Krakowie i Gdyni ceny mieszkań deweloperskich zanotowały niewielkie spadki, natomiast ceny na rynku wtórnym wzrosły w ciągu miesiąca. Wzrosty cen średnich mogą dziwić jednak jest to spowodowane w głównej mierze wyprzedawaniem się tańszych mieszkań. Z kolei na wzrosty cen mieszkań deweloperskich w Łodzi i Poznaniu wpłynęło pojawienie się droższych inwestycji w sprzedaży – z cenami powyżej 15 tys. zł/mkw. W danych ofertowych widać, że dochodzi do korekt cen mieszkań. W szczególności dotyczy to tych największych lokali. W przypadku mieszkań najmniejszych ceny się ustabilizowały. W ostatnim czasie częściej się mówi o lokalach mieszkalnych w kontekście inwestycyjnym niż o zaspokajaniu własnych potrzeb. Stawki czynszów rosły do września. Październik przyniósł ochłodzenia i stabilizację na tym rynku. Czy to koniec wzrostów na tym rynku? Czas pokaże” - Małgorzata Wełnowska, starszy analityk ds. rynku nieruchomości

Zapytaliśmy innych ekspertów jak oceniają sytuację na rynku najmu. Czy są zdania, że to koniec podwyżek stawek najmu? Jak będzie się kształtował ten rynek w najbliższych miesiącach?

„Stawki zależą od przewagi popytu nad podażą. Dopóki stopy procentowe nie będą pozwalać na zakup, najem będzie, dla wielu osób, jedyną opcją. Wpływ na koszty najmu będą miały również osoby, które uchodzą za Ukrainę przed zimą. Może to być liczba przekraczająca milion, a nawet

dwa, co podniesie stawki w największych miastach oraz w większych ośrodkach wschodniej części naszego kraju.” - Michał Kubicki Prezes Zarządu Omega Asset Management

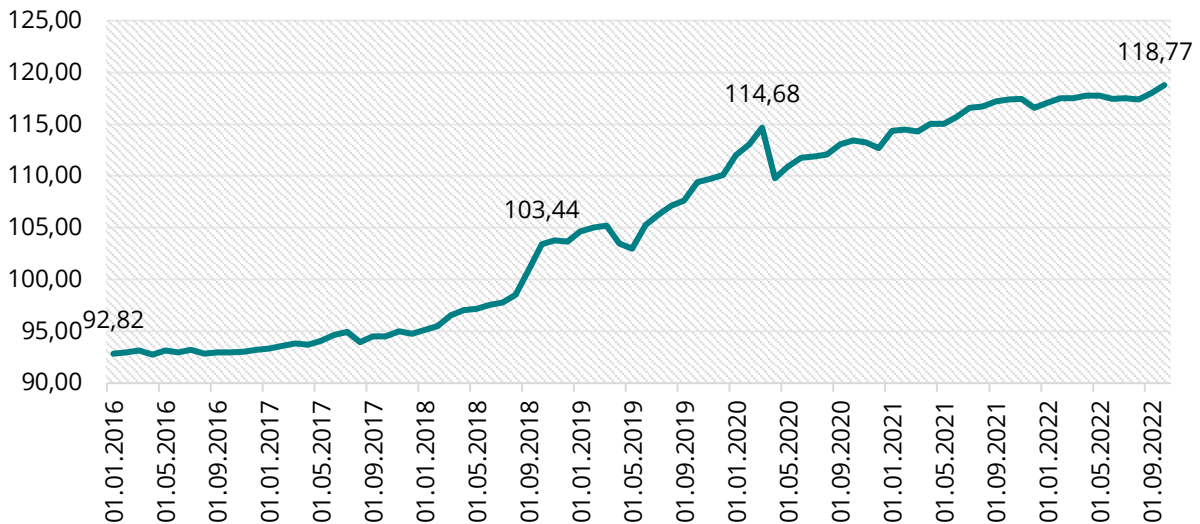
„Z jednej strony, skoro wszystko drożeje to nie należy się dziwić chęci podwyżek czynszów najmu przez wynajmujących. Z drugiej strony najemcy ubożeją przez te właśnie stale rosnące koszty utrzymania i życia. Istnieje już realna obawa, że w związku z tym najemcy popadną w długi i przestaną regularnie opłaca czynsze najmu i opłaty eksploatacyjne. W perspektywie na rynku najmu groźni nam lawina długów i eksmisji. Moim zdaniem nadchodzą ciężkie czasy dla seniorów szczególnie tych samotnych. Koszty utrzymania rosną [żywność, lekarstwa, opłaty eksploatacyjne za mieszkanie, energia, opał ...] w szaleńczym tempie, do tego zdrowie już nie to. A i już tak skromną emeryturę czy rentę zjada inflacja” - Tomasz Błeszyński doradca rynku nieruchomości

Ceny mieszkań w Warszawie

W Warszawie indeks urban.one w październiku 2022 r. wyniósł 118,77 pkt. Najnowszy wynik oznacza wzrost o 0,76 pkt w stosunku do poprzedniego miesiąca.

W tej edycji ankiety aż 87% specjalistów spodziewa się dalszych spadków liczby sprzedawanych mieszkań. Jedynie 13% uważa, że dojdzie do stabilizacji sytuacji sprzedażowej.

Warszawa - lokale mieszkalne



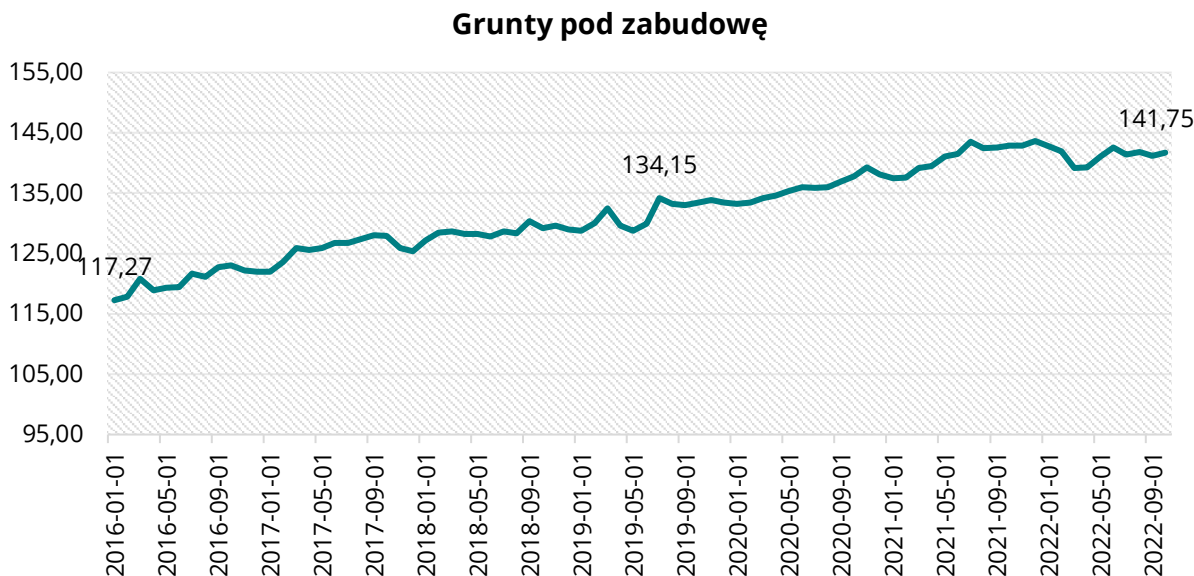
„Na warszawskim rynku lokali mieszkalnych doszło do małej roszady w ciągu miesiąca. W październiku ceny ofertowe lokali z rynku wtórnego się zatrzymały, natomiast na rynku pierwotnym odnotowaliśmy spadek średniej ceny o 4,7% w ciągu miesiąca. Z miesiąca na miesiąc zwiększa się udział mieszkań dużych w ofercie. W październiku mieszkania powyżej 60 mkw. stanowiły 45% oferty na rynku pierwotnym i 35% oferty na rynku wtórnym. Również pod względem ceny całkowitej rośnie udział mieszkań najdroższych. W październikowej ofercie pozostawało 15,5% mieszkań deweloperskich o cenie przekraczającej 1 mln zł. Na rynku wtórnym udział takich lokali mieszkalnych wyniósł aż 20%. Pod względem lokalizacyjnym największą podaż nowych mieszkań znajdziemy na Białołęce, z kolei najwięcej mieszkań z tzw. drugiej ręki znajduje się na Mokotowie.”

- Małgorzata Wełnowska, starszy analityk ds. rynku nieruchomości

Ceny działek budowlanych

Indeks urban.one dla gruntów pod zabudowę w październiku 2022 r. osiągnął poziom 141,75 pkt. Oznacza to, że w porównaniu do września wartość indeksu wzrosła o 0,55 pkt.

W najnowszej ankiecie przeprowadzonej przez Cenatorium 60% badanych prognozuje, że sytuacja na rynku gruntów budowlanych w nadchodzących 6-ciu miesiącach ulegnie pogorszeniu. 33% ekspertów jest za stabilizacją sytuacji, a tylko nieliczni są zdania, że warunki gospodarcze ulegną poprawie w nadchodzącym półroczu.



Rośnie liczba aktywnych ofert sprzedaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę. Na rynku tym już prawie od roku obserwujemy spadek popytu. W ślad za sytuacją na rynku gruntów podąża rynek domów jednorodzinnych. Niepewna przyszłość powoduje, że coraz częściej pojawia się pytanie o przyszłość tego rynku.

„Już realnie wydłuża się czas sprzedaży domów na rynku wtórnym oraz rośnie podaż domów nowych i tych w trakcie budowy. Do tego dochodzi spora oferta domów na rynku pierwotnym budowanych przez profesjonalnych deweloperów oraz małe celowe spółki inwestycyjne. Powodów jest kilka – najważniejsze to; trudności z otrzymaniem kredytu, inflacja, drożące materiały i robocizna oraz koszty energii. Kolejnym czynnikiem są jednak wysokie koszty eksploatacyjne domów w porównaniu z mieszkaniami szczególnie teraz w czasach kryzysu energetycznego. Przyszłość rynku domów jednorodzinnych na nadchodzące 1-2 lata rysuje się niezbyt obiecująco, kupować, budować i mieszkać w nich będą wyłącznie ludzie z grubym portfelem.” - Tomasz Bleszyński doradca rynku nieruchomości

„Jak w każdym segmencie rynku, także rynek domów podlega precyzyjniejszym podziałom. I tak, największy dramat rozgrywa się na budownictwie małych domów jednorodzinnych, szczególnie zaś, szeregowych i bliźniaczych, na terenach podmiejskich oraz w odległych dzielnicach dużych miast. Dzieje się tak, ponieważ były one traktowane, jako alternatywa drogich mieszkań, położonych bliżej centrum miast i jako takie były, zazwyczaj, finansowane kredytami hipotecznymi, których liczba, jak wiadomo, drastycznie spadła. Dlatego też, ten segment rynku będzie cierpieł najbardziej. Jest on

także obciążony innym obciążeniem, jest mocno homogeniczny. Nie ma w tych projektach wielkiego wyboru. Lokale są albo identyczne, albo jest ich nie więcej niż dwa rodzaje do wyboru. Nie jest także łatwo je wynająć.” - Michał Kubicki Prezes Zarządu Omega Asset Management

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, 00-672 Warszawa

www.cenatorium.pl

Tytuł