



# INDEKS URBAN.ONE

Listopad 2022 r.

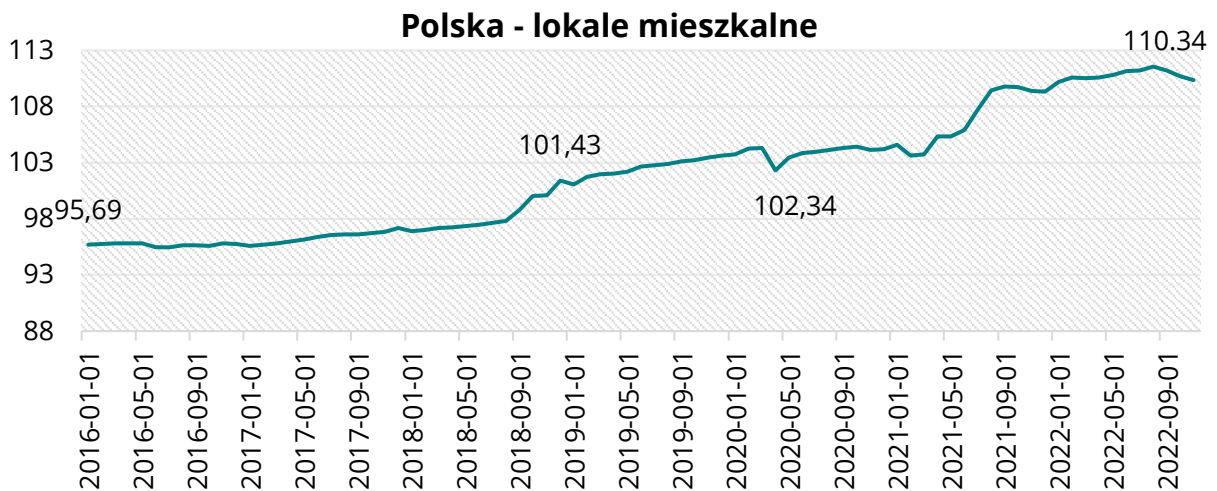
## Spis treści

Polska – lokale mieszkalne .....	3
Ceny mieszkań w dużych miastach .....	5
Ceny mieszkań w Warszawie .....	7
Ceny działek budowlanych .....	10

## Polska – lokale mieszkalne

W listopadzie 2022 r. po raz trzeci z rzędu wartość indeksu urban.one dla lokali mieszkalnych spadła. Wartość wskaźnika wyniosła 110,34 pkt i była niższa o 0,35 od tej z października. W ciągu roku wartość indeksu urban one wzrosła jedynie o 0,98 pkt.

Większość ankietowanych ekspertów (67%) uważa, że warunki gospodarcze dla rynku lokali mieszkalnych ulegną pogorszeniu. Z miesiąca na miesiąc rośnie grono ankietowanych (33%), którzy uważają, że sytuacja rynkowa się ustabilizuje w nadchodzącym półroczu.



W listopadzie sytuacja gospodarcza kraju nadal była korzystna. Stopa bezrobocia rejestrowanego uległa obniżeniu i wyniosła 5,1%. Wartość średniego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw wyraźnie wzrosła i w analizowanym miesiącu przekroczyła 6,8 tys. zł i było wyższe o 13,9% w porównaniu do analogicznego okresu 2021 roku. Wg danych GUS listopadzie oddano do użytkowania o 17,9% więcej mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem niż w październiku. W porównaniu do analogicznego okresu 2021 roku było ich mniej o 2,3%. Rozpoczęto o 3% więcej budów mieszkań przeznaczonych na sprzedaż i wynajem niż miało to miejsce w październiku. W stosunku rocznym jednak było ich mniej o 43%. W przypadku pozwoleń na budowę mieszkań deweloperzy uzyskali jedynie o 5,7% mniej niż w październiku i o 7,7% mniej niż w listopadzie 2021 roku. Sytuacja na rynku kredytowym jest nadal kiepska. Wg danych Biura Informacji Kredytowej w listopadzie w porównaniu do listopada 2021 roku odnotowano spadek liczby (-69,6%) oraz wartości (-70,7%) udzielonych kredytów mieszkaniowych. O 3,6% w ujęciu rocznym spadła wartość udzielanego kredytu, co potwierdza tylko że zdolność kredytowa Polaków spada.

*„W 2022 rok zakończył się boom na rynku nieruchomości, który był napędzany w ostatnich latach tanim kredytem i niskimi stopami procentowymi. Popyt wciąż utrzymuje się na zmniejszonym poziomie, w wyniku czego rośnie podaż, szczególnie na rynku wtórnym. Na rynku pierwotnym deweloperzy obniżają liczbę wprowadzanych nowych inwestycji, dostosowując ją do aktualnego popytu. Mieszkania choć dużo wolniej, sprzedają się nadal. Nie wszystkich stać na zakup lokalu mieszkalnego ze względu na brak lub niską zdolność kredytową. Spadek popytu skutkuje tym, że*

---

*ceny ofertowe mieszkań podlegają licznym korektom. W listopadzie średnie ceny ofertowe z ogłoszeń aktywnych na rynku pierwotnym nadal nieznacznie spadały, jednak na rynku wtórnym odnotowaliśmy nieznaczny wzrost.” - Małgorzata Wełnowska, starszy analityk ds. rynku nieruchomości*

*„Od wiosny 2022 utrzymuje się stabilizacja, jeśli chodzi o ceny mieszkań i spodziewam się, że pierwsza część roku będzie kontynuacją tego trendu. W okresie stabilizacji kilkuprocentowe wahania na poszczególnych rynkach są normalnym zjawiskiem. Na wartości tracić też będą nieruchomości położone w nieatrakcyjnych lokalizacjach, drogie w utrzymaniu (znów ta inflacja!) i tak dalej. Ale to normalne zjawisko rynkowe.” - Marcin Krasoń, ekspert rynku mieszkaniowego, Otodom Analytics*

*„Rok 2022 był ciężkim, może nawet najcięższym rokiem na rynku nieruchomości od 1990 r. Niestety, zanoszą się na jeszcze gorszy, 2023 r. Uwarunkowania zewnętrzne: wojna na Ukrainie, być może także w Mołdawii, wzrost cen surowców, inflacja, ale także kompletnie nieudolna polityka wewnętrzna, spowodować mogą zniszczenie małych firm deweloperskich, które nie zdołały zgromadzić odpowiednio dużej poduszki finansowej, by przetrwać najtrudniejszy czas. Liczyć się należy ze wzrostem bezrobocia, upadkiem wielu firm z branży okołobudowlanej. Może to negatywnie wpłynąć na projekty w realizacji, konflikty na linii wykonawca - deweloper i deweloper - klienci. Te zaś, odbijając się będą na kondycji banków, finansujących deweloperów. To może nas cofnąć o 10 lat wstecz i będziemy musieli odbudowywać tę branżę przez kolejną dekadę. Czego politycy zdają się nie dostrzegać, mówiąc o wysokich marżach i znowu cenowej.” - Michał Kubicki Prezes Zarządu Omega Asset Management*

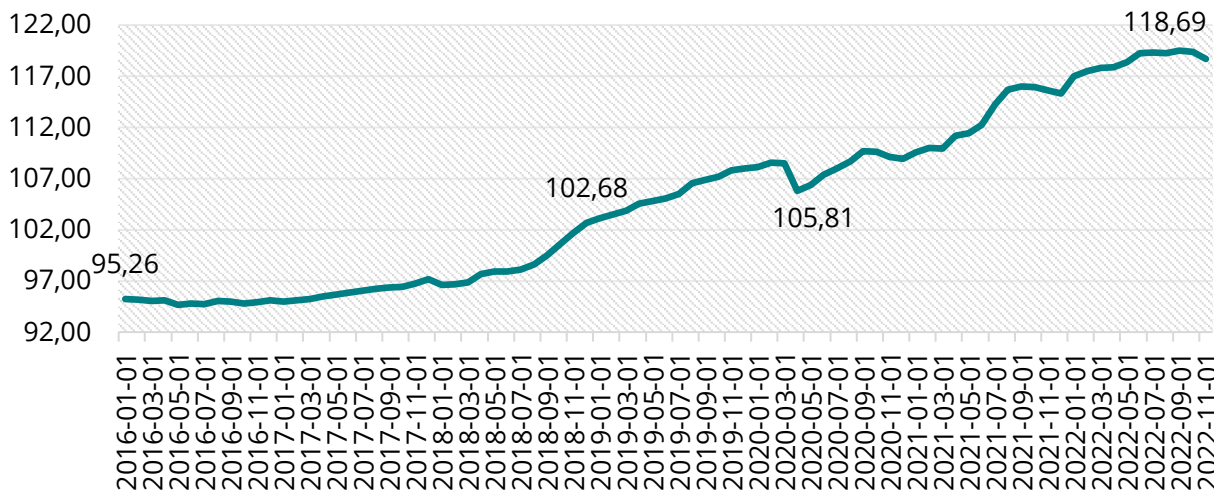
*„Z drugiej strony wszystko drożeje w tym również koszty wytworzenia 1 metra kwadratowego nowego mieszkania więc deweloperzy są zmuszeni do aktualizowania cen budowanych mieszkań i swoich kosztorysów. Powoduje to, że na niektórych rynkach ceny nowo budowanych mieszkań nieznacznie wzrosły ze względu na rosnące koszty. Dlatego też na rynku przez jeszcze pewien czas panować będzie takie rozwarstwienie. Ze względu na stale rosnącą podaż mieszkań i co ciekawe również domów jednorodzinnych na rynków wtórnym ceny sprzedaży podlegać będą negocjacją. Podobnie będzie z mieszkaniem, których budowa rozpoczęła się wcześniej – jeszcze winnych realia cenowych przy innych założeniach budżetowych a jeszcze niesprzedanymi bądź w trakcie wykończenia tutaj deweloperzy by nie zostać z niesprzedanymi lokami będą skłonni do większych bonusów przy realizacji transakcji.” - Tomasz Błęszyński doradca rynku nieruchomości*

## Ceny mieszkań w dużych miastach

W listopadzie wartość indeksu urban.one dla lokali mieszkalnych w dużych miastach wyniosła 118,69 pkt. Było to o 0,7 pkt mniej niż w poprzednim miesiącu.

W tej edycji ankiety nastąpiła zmiana co do przewidywań cen mieszkań w kolejnych miesiącach. Zdaniem większości ekspertów (67%) nadchodzące półrocze przyniesie stabilizację cen mieszkań. Pozostali ankietowani są zdania, że ceny będą spadać. Po raz kolejny żaden z specjalistów rynkowych nie spodziewa się wzrostów cen lokali mieszkalnych.

### Duże Miasta - lokale mieszkalne



„Z monitoringu cen ofertowych prowadzonego przez Cenatorium w ram Indeks Szybkiego widać, że ceny mieszkań w listopadzie na poszczególnych rynkach kształtują się różnie. W Gdańsku, Gdyni oraz Poznaniu średnie ceny ofertowe spadły w ciągu miesiąca. We Wrocławiu i Warszawie spadki dotknęły rynek pierwotny, na rynku wtórnym ceny nieznacznie wzrosły. W Łodzi sytuacja jest odwrotna. Na rynku pierwotnym doszło do wzrostów średniej ceny, natomiast na rynku wtórnym do spadku. Jedynym miastem z miesięcznymi wzrostami średniej ceny mkw. pozostaje Kraków. W listopadzie spadł czas ekspozycji ofert na portalach ogłoszeniowych, co może być wynikiem korygowania ogłoszeń sprzedaży. Takie zabiegi wpływają na ceny, dlatego też od kilku miesięcy obserwujemy wahania cen ofertowych w górę i dół w analizowanych miastach” - Małgorzata Wełnowska, starszy analityk ds. rynku nieruchomości

Trudna sytuacja na rynku kredytowym oraz zawirowania gospodarcze w kraju rodzą pytania o przyszłość. Zapytaliśmy więc ekspertów jakie mają przewidywania co do sytuacji na rynku nieruchomości w roku 2023.

„Bez wątpliwości, zderzymy się z największym kryzysem od 1990 r. Co do tego nie mam żadnych wątpliwości. Mimo znacząco większych zapasów gotówki, w porównaniu z wcześniejszymi kryzysami, ten będzie miał zupełnie inne fundamenty. Czas militarnego zagrożenia, największego od końca II Wojny Światowej, bezprecedensowych wzrostów kosztów utrzymania, słabnącej, w sposób gwałtowny, gospodarki oraz niepewność finansowania unijnego będą głównymi i niezwykle mocnymi hamulcami rozwoju rynku nieruchomości we wszystkich jego segmentach. Konsekwencją będą liczne bankructwa oraz kolejna faza konsolidacji, przejmowania majątku mniejszych firm

---

*przez czołowych graczy. Oczekuję także spadku cen nominalnych o średnio 15%, do końca II kw. 2023. Ceny realizacji przez wykonawców spadną mocniej, być może, nawet o 20%. I nie zmienia tego rosnące koszty funkcjonowania firm. To będzie walka o przetrwanie, za wszelką cenę, także o cenę ujemnych marż.” - Michał Kubicki, Prezes Zarządu Omega Asset Management*

*„Czeka nas trudny rok, co po wielu latach dobrobytu jest zjawiskiem oczywistym. Znajdą się zapewne na rynku firmy, które w ostatnich kwartałach popełniały błędy i będą miały kłopot z udźwignięciem trudnego okresu, co skończy się ruchami konsolidacyjnymi. W żadnym rozsądnym scenariuszu nie spodziewam się fali bankructw firm deweloperskich w Polsce. W trudnym czasie też można sprzedawać – z danych Otodom Analytics wynika, że czwarty kwartał 2022 był w wielu miastach sprzedażowo lepszy i od drugiego i od trzeciego.” - Marcin Krasoń, ekspert rynku mieszkaniowego, Otodom Analytics*

*„W roku 2023 będziemy obserwowali dalszy rozwój inflacji lub dezinflacji, stabilizację stóp procentowych oraz najprawdopodobniej wprowadzenie programu Pierwsze Mieszkanie. Koniec roku będzie też oznaczał koniec wakacji kredytowych i sprawdzenie jaka jest kondycja społeczeństwa, jeśli chodzi o terminowość spłat kredytów hipotecznych. Biorąc pod uwagę kalendarz wyborczy możemy się spodziewać jeszcze nowych informacji, które mogą wpłynąć na rynek nieruchomości (podatek od pustostanów, podatek dla funduszy PRS etc). Dla wynajmujących mieszkania oznacza to brak możliwości rozliczania podatku na zasadach ogólnych i konieczność płacenia ryczałtu.” - Radosław Okulski - ekspert/inwestor rynku*

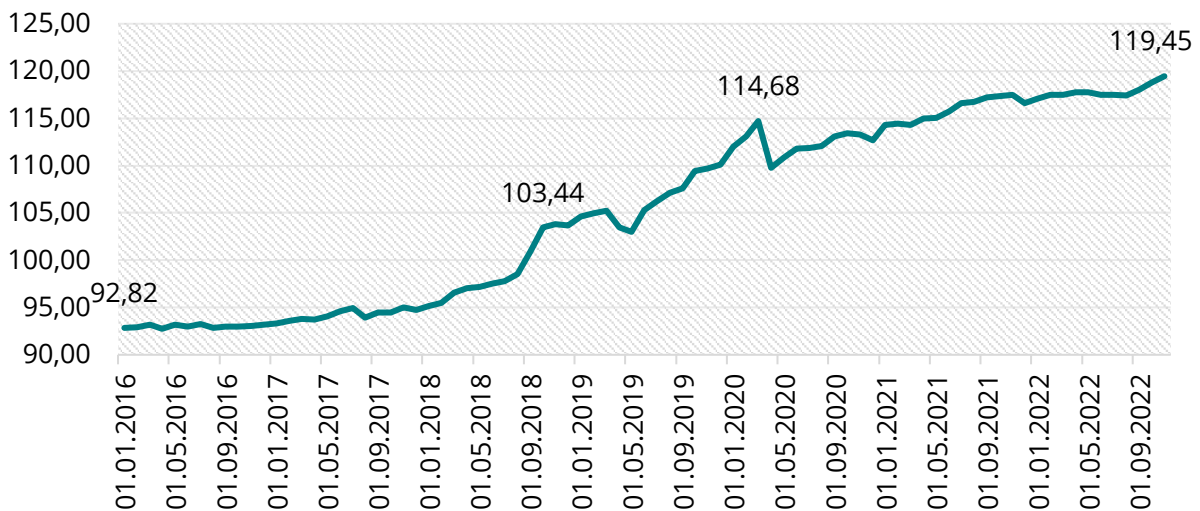
*„Kontynuacja, może nawet bardziej pogłębienie się, chaosu na rynku, wynikającego z niepewności wywołanej długotrwałą wojną w Ukrainie, perspektywą kolejnych poważnych konfliktów zbrojnych, także poza Europą, ciągłymi i przyspieszającymi rzeczywistość zmianami sytuacji poszczególnych osób, w tym osłabieniem trwałości związków pomiędzy ludźmi - co dodatkowo skraca przeciętny czas zamieszkiwania w danym lokalu mieszkalnym - a to także nie sprzyja kupowaniu mieszkań na kredyt, skoro możemy nie zdążyć spłacić takiego kredytu hipotecznego w trakcie zamieszkiwania w objętym nim mieszkaniu. Pojawiają się wtedy same kłopoty. Jednak społeczeństwo w Polsce (nie tylko Polacy, ale coraz więcej imigrantów - niebawem wśród nabywców mieszkań osoby z innymi obywatelstwami staną się konieczni dla przetrwania rynku, a już dzisiaj są znacząca grupą) dysponuje wciąż powiększającymi się zasobami płynnej gotówki, która chce konsekwentnie lokować w nieruchomości - jeśli banki nie potrafią dzisiaj właściwie” - Sławomir Horbaczewski, doradca rynku*

## Ceny mieszkań w Warszawie

Indeks urban.one dla warszawskich lokali mieszkalnych w listopadzie 2022 r. wyniósł 119,45 pkt. i był o 0,68 pkt. wyższy niż w październiku.

W tej edycji ankiety 58% specjalistów spodziewa się ustabilizowania sprzedaży mieszkań w kolejnych miesiącach. 42% ankietowanych przewiduje dalsze spadki liczby zawieranych transakcji.

### Warszawa - lokale mieszkalne



„W Warszawie w listopadzie po raz kolejny doszło do spadku średnie ceny ofertowej mieszkań deweloperskich (-3,7%), jednak na rynku wtórnym odnotowano znaczny wzrost średniej ceny (4,4%). Różnica pomiędzy aktywnymi ofertami, a cenami mieszkań usuwanych z oferty jest istotna, co oznacza, że warszawiacy nie akceptują obecnych poziomów cenowych. Do transakcji dochodzi zdecydowanie rzadziej niż miało to miejsce w przeszłości. Na rynku widać wysoką aktywność inwestorów. W ofert najszybciej znikają mieszkania małe, typowe produkty inwestycyjne. Jednak ze względu na ograniczony dostęp do kredytowania tego typu mieszkania są najczęściej wybierane przez kupujących. Sytuacja może się zmienić, jeżeli zostanie wprowadzony rządowy program „Pierwsze mieszkanie”, który ma zostać uruchomiony w 2023 roku. Program może nie rozwiąże wszystkich problemów, ale może pobudzić rynek do wzrostu. Zakłada on uruchomienie dwóch programów pomocowych dla osób poniżej 45 roku życia planujących zakup pierwszego lokalu mieszkalnego. Pierwsze rozwiązanie to Bezpieczny Kredyt 2% czyli system dopłat do kredytu na zakup mieszkania. Minusem jest maksymalna wysokość kredytu dla singli to 500 tys. zł, w przypadku rodzin z co najmniej jednym dzieckiem to 600 tys. zł. Drugim rozwiązaniem jest Konto Mieszkaniowe, czyli specjalne konto oszczędnościowe z waloryzacją wkładu do wskaźnika inflacji prowadzone w banku komercyjnym. Niestety i w tym rozwiązaniu jest minus – horyzont funkcjonowania konta to maksymalnie 10 lat. Program wydaje się dobrym pomysłem w szczególności, że wielu Polaków ma problem ze uzyskaniem kredytu mieszkaniowego oraz z brakiem wkładu własnego. Wydaje się, że w roku wyborczym możemy liczyć, iż program ten może zostać szybko wdrożony, tak jak miało to miejsce z wakacjami kredytowymi.” - Małgorzata Wełnowska, starszy analityk ds. rynku nieruchomości

---

*„Co do zasady, założenia są słuszne, jednak nieostre zapisy, dotyczące spełnienia konkretnych wymagań będą stanowić o sukcesie lub jego braku. Już pojawiły się komentarze, że bardziej opłacalne będzie kupno mieszkania od rodziców za bezpieczny kredyt, następnie, przekazanie przez rodziców darowizny pieniężnej z tejże sprzedaży i ulokowanie ich na bankowej lokacie 8%. Przy oprocentowaniu kredytu w wysokości 2%, zysk z takiej operacji jest oczywisty. I takich patologii można się spodziewać. Ponadto, niejasne są też kwestie czy małżeństwo, w którym jedno z małżonków posiada nieruchomości, będzie się do programu kwalifikować, czy nie. W reszcie, na ten moment, nie znamy limitów cenowych. Oznaczać to może, że będzie można nabywać również luksusowe nieruchomości, co byłoby kompletnie sprzeczne z ideą społecznego charakteru tego programu. Dopiero uchwalona ustawa da nam pełną wiedzę co do zasad funkcjonowania "Pierwszego mieszkania". - Michał Kubicki Prezes Zarządu Omega Asset Management*

*„Kolejny projekt przygotowywany w pośpiechu jako zachęta przedwyborcza. Nie sądzę, żeby duża pula osób z tego skorzystała. Głównymi beneficjentami programu ma być rząd i parta rządząca, – jako kielbasa wyborcza w następnej kolejności mogą z tego skorzystać deweloperzy i banki. Z kompleksową oceną programu należy poczekać na regulacje prawne w tym zakresie, bo jak na razie zapowiedziach niewiele jest konkretów. Fakt, rynek mieszkaniowy wymaga kompleksowej reformy, ale nie tak na łapu capu i do tego przed wyborami, bo skąd wiadomo, czy jak wygra wybory inna partia programu np. nie zlikwiduje albo czy po prostu nie zabraknie pieniędzy w budżecie na te dotacje.” - Tomasz Błęszyński, doradca rynku nieruchomości*

*„Rynek wciąż jest w stanie wyczekiwania na ożywienie w kredytach hipotecznych, impulsem może być program Bezpieczny Kredyt 2%, ale on spowoduje kolejne zamieszanie statystyczne. Osoby uprawnione do skorzystania wstrzymają się z zakupami do czasu wejścia programu w życie, co oznacza, że drugi kwartał 2023 może znów być słaby, za to w trzecim ten skumulowany popyt wyjrzy na świat. Gdyby do tego czasu KNF zdecydowała się na poluzowanie bufora z rekomendacji, a inflacja zaczęła spadać (kto wie, może jakaś pojedyncza obniżka stóp procentowych), to owa kumulacja popytu niechybnie doprowadzi do wzrostu cen.” - Marcin Krasoń, ekspert rynku mieszkaniowego, Otodom Analytics*

*„W czasach niskiej dostępności mieszkań spowodowanej wysokimi cenami nieruchomości oraz najwyższymi od wielu lat stopami procentowymi uważam, że to dobry pomysł, aby wspierać młode osoby. Program Pierwsze mieszkanie może istotnie ułatwić zaciągnięcie kredytu. Jego założenia są podobne do funkcjonującego już wcześniej programu Rodzina na Swoim. Według mnie brakuje w obecnym projekcie limitu cenowego m2 mieszkania. Jeśli program ma zaspokajać pierwsze potrzeby mieszkaniowe to taki limit adekwatny do każdego miasta powinien zostać wprowadzony.” - Radosław Okulski - ekspert/inwestor rynku nieruchomości.*

*„Jakikolwiek kolejny rządowy program będzie kolejna, prawdopodobnie znowu nieskuteczna, próba sztucznej interwencji w rynek. Polski prywatny, niezależny od programów rządowych, pierwotny rynek mieszkaniowy jest dojrzały, wystarczająco głęboki i rozsądnie zarządzany w naturalny, gospodarczo uzasadniony sposób, przez jego uczestników - deweloperów i firmy budowlane, często współwystępujące w tych samych grupach kapitałowych. Zresztą dotychczasowe doświadczenia rządowych programów mieszkaniowych są po prostu złe - jest to albo nienaturalna ingerencja w rynek, psująca oczywiste spontaniczne procesy gospodarcze, albo też porażki ostatnich*



---

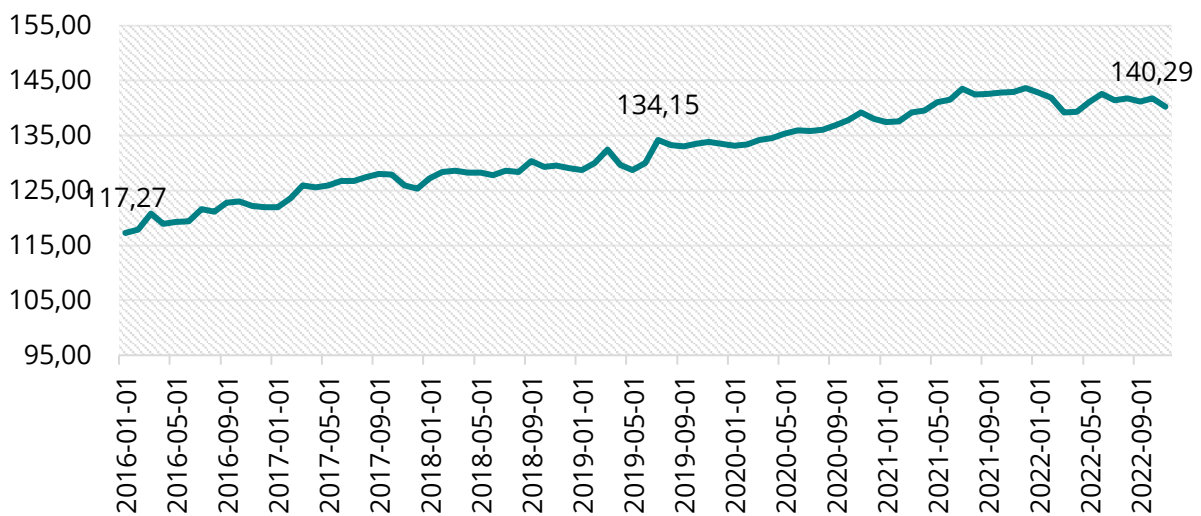
*mieszkaniowych programów rządowych powodują, że już nikt nie traktuje ich poważnie.” -*  
Sławomir Horbaczewski - doradca na rynku nieruchomości

## Ceny działek budowlanych

Indeks urban.one dla gruntów pod zabudowę w listopadzie 2022 r. osiągnął poziom 140,29 pkt. Oznacza to, że w porównaniu do października wartość indeksu spadła o 1,46 pkt.

W najnowszej ankiecie przeprowadzonej przez Cenatorium 58% 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.

### Grunty pod zabudowę



Zachęcamy do skorzystania z największej w Polsce bazy cen nieruchomości oraz pozostałych produktów.

### Kontakt

---

T: +48 603 920 011

M: [raporty@centorium.pl](mailto:raporty@centorium.pl)

Cenatorium Sp. z o.o., ul. Piękna 68, 00-672 Warszawa

[www.cenatorium.pl](http://www.cenatorium.pl)

Tytuł