

## Czy Polaków stać na zakup własnej nieruchomości?

Kategoria: Styl życia

Opublikowano: piątek, 03, czerwiec 2022 11:09

Katarzyna Sekuła

Odśloni: 1229

---

W 2021 r. ceny mieszkań na największych rynkach rosły w dwucyfrowym tempie, bijąc wszelkie dotychczasowe rekordy. W niektórych lokalizacjach za mkw. trzeba było zapłacić nawet o 1/5 więcej niż przed rokiem. Obecnie sytuacja na rynku mieszkaniowym jest zupełnie inna niż rok temu. W związku z niską dostępnością kredytów, odpłynąć może z niego połowa, a nawet 2/3 chętnych do zakupu lokum przy wsparciu banku.

Jednocześnie rekordowo wysokie koszty związane z budową nie pozwalają deweloperom na obniżki. Mniejszy popyt będą równoważyć wysokością podaży. Na rynku pierwotnym i wtórnym, częściej niż w ubiegłych latach, mogą się za to zdarzać okazje cenowe, prognozują autorzy raportu Evaluer Index 2022 Emmerson Evaluation.

Raport ten pokazuje, jak co roku, analizę cen transakcyjnych mieszkań na 21 najważniejszych rynkach mieszkaniowych w Polsce stosując przy tym mediany, a nie średnie ceny mieszkań. Dzięki odporności tej metody obliczeń na odchylenia od normy, pozwala ona na dokładniejsze przedstawienie rzeczywistego obrazu rynku.

### Rynek pierwotny

Jak pokazuje opracowanie największy skok cen z roku na rok zanotował Sopot, gdzie nowe mieszkania podrożały o 29%, a także Gdynia, Katowice, Gorzów Wielkopolski i Zielona Góra z 23 proc. wzrostem cen.

Otwierający tą czołówkę Sopot ma specyficzny rynek, gdzie ograniczona przestrzeń i brak gruntów oraz prestiż lokalizacji powoduje, że powstają tu bardzo drogie inwestycje. Mediana cen mkw. W tym mieście jest na poziomie 21,5 tys. zł. Drugie miejsce tradycyjnie piastuje Warszawa (12,3 tys. zł/mkw.), a na trzeciej pozycji Gdynia (11,8 tys. zł/mkw.) zastąpiła Kraków (11,3 tys. zł), który w 2021 r. był czwarty. Wśród 21 analizowanych rynków najtańsze lokale w ofercie deweloperów można było natomiast znaleźć w Gorzowie Wielkopolskim (5,8 tys. zł/mkw).

### Rynek wtórny

Jak pokazuje analiza rekordowo wysokie wzrosty cen były również obecne na rynku wtórnym. W żadnej z opisywanych w raporcie lokalizacji nie były one mniejsze niż 12%. Najwyższy ich skok znów widoczny był w Sopocie (26%). O ponad 1/5 wzrosły też stawki we Wrocławiu, Gdańsku i Łodzi, bliskie przekroczenia tego progu były też Katowice i Kraków. Najwięcej za mkw. kupujący płacili za sopockie mieszkania (mediana ceny niemal 13 tys. zł). Podobnie, jak na rynku pierwotnym druga była stolica (11,4 tys. zł mkw). Po nich na zbliżonym poziomie ukształtowały się mediany cen mkw. dla Gdańska i Krakowa (po niemal 9,6 tys. zł). Najtaniej wyceniali swoje dotychczasowe mieszkania sprzedający z miast w obrębie Aglomeracji Śląskiej oraz Gorzowa Wielkopolskiego (dla obu 4,5 tys. zł/mkw.).

Dla porównania w 2020 r. wzrosty cen sięgały głównie kilku procent, w maksymalnych porywach do 13% w przypadku rynku pierwotnego, nie przekraczając 10% dla używanych mieszkań.

Podwyżki cen mieszkań w ubiegłym roku były spowodowane głównie czynnikami takimi jak: zwiększony popyt napędzany dużą dostępnością kredytów i niskimi stopami procentowymi, gwałtowny wzrost cen materiałów budowlanych i gruntów, a także rosnąca inflacja.

Na rynku pierwotnym w całym 2021 r. w Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu, Poznaniu, Trójmieście oraz Katowicach wprowadzono do sprzedaży ponad 56 tys. lokali, co stanowiło wzrost o 16% r/r. Wzrost ten byłby prawdopodobnie większy, gdyby nie pandemia. Wzbudziła ona niepewność co

## Czy Polaków stać na zakup własnej nieruchomości?

Kategoria: Styl życia

Opublikowano: piątek, 03, czerwiec 2022 11:09

Katarzyna Sekuła

Odśloni: 1229

---

do przyszłości, co chwilowo spowolniło aktywność deweloperów i przesunęło w czasie wprowadzanie nowych inwestycji.

Na badanych siedmiu rynkach liczba sprzedanych mieszkań przekroczyła łącznie 63 tys., co stanowiło najlepszy wynik od rekordowego 2017 r. Bardzo wysoką sprzedaż odnotowano w Łodzi i Poznaniu, gdzie jej przyrost był najwyższy w historii tych miast.

Rok 2021 to również zmiany w strukturze nabywców mieszkań. Dla Rynku PRS (najmu instytucjonalnego mieszkań) był to czas największego dotychczas rozwoju na polskim rynku. Obecnie jest gotowych około 6 tys. lokali na wynajem, a w trakcie budowy lub na etapie planowania jest łącznie około 30 tysięcy mieszkań.

### Wysokie stopy procentowe schłodzą rynek

Wraz z wyższymi stopami procentowymi zastrzyły się zasady udzielania kredytów oraz badania zdolności kredytowej. Wyraźny, kilkuprocentowy wzrost oprocentowania kredytów skokowo ograniczył zdolność kredytową potencjalnych nabywców mieszkań. Należy ocenić, że na chwilę obecną zdolność kredytowa została ograniczona o minimum 30% w stosunku do momentu przed rozpoczęciem cyklu podwyżek stóp przez NBP, a część potencjalnych kredytobiorców całkowicie ją utraciło. Do tego, na początku 2022, w szczególności po inwazji Rosji na Ukrainę, dodatkowo pogłębiły się problemy z inflacją, dostawami materiałów i ich wysokimi cenami.

### Możliwe okazje

Autorzy raportu zwracają uwagę, że aktualnie podaż nowych mieszkań jest całkiem spora, jednak w warunkach mniejszego niż dotychczas popytu należy brać pod uwagę zmniejszenie podaży po stronie deweloperów. W szczególności jeżeli weźmiemy pod uwagę narastające problemy z kosztami i dostępnością materiałów budowlanych oraz braki w obsadzie budów odpowiednią liczbą pracowników. Ten proces możemy obserwować już teraz, gdyż liczba uzyskiwanych pozwoleń na budowę oraz inwestycji wprowadzanych do sprzedaży jest wyraźnie mniejsza niż w roku ubiegłym.

Eksperti Emmerson Evalaution przewidują, że pomimo spadku popytu w perspektywie najbliższych miesięcy, nie będą zauważane spadki cen mieszkań na rynku pierwotnym, które skutecznie będą ograniczane przez rekordowo drogie koszty wytworzenia. Zaznaczają przy tym, że szansa na nieznaczną korektę będzie możliwa w przyszłym roku, w chwili, gdy deweloperzy będą chcieli wyprzedać ostatnie mieszkania z projektów rozpoczętych jeszcze w roku 2021 i zbilansować aktualną podaż do zmniejszonego popytu. Jak czytamy w raporcie prawdopodobne jest pojawienie się na przełomie roku okazji cenowych na rynku wtórnym, gdyż część osób, która zaciągnęła kredyty hipoteczne przy wyjątkowo niskich stopach będzie chciała ograniczyć rosnące koszty ich obsługi i zdecyduje się na sprzedaż kupionych wcześniej mieszkań.

Cały raport dostępny jest [tutaj](#).

*Źródło: Emmerson Evaluation*