

Raport o stanie rynku nieruchomości mieszkańcowych

Podsumowanie I połowy 2022 roku



mHipoteczny.pl |

Spis treści

Gospodarka i sektor bankowy	3
PKB i sprzedaż detaliczna w Polsce	3
Inflacja CPI i stopa referencyjna NBP	3
Rynki finansowe	4
Rynek nieruchomości mieszkaniowych	5
Umowy kredytowe	6
Budownictwo mieszkaniowe w Polsce	7
Struktura wskaźników budownictwa mieszkaniowego w Polsce	8
Sytuacja na polskim rynku mieszkaniowym w dziewięciu głównych miastach	9
Analiza średnich cen transakcyjnych na rynku nieruchomości	11
Prognozy na 2022 roku	13

Gospodarka i sektor bankowy¹

PKB i sprzedaż detaliczna w Polsce

I półrocze 2022 roku upłynęło w cieniu wojny w Ukrainie. Z punktu widzenia makroekonomicznego to szok, który przełożył się (i przekładać będzie) zarówno na najważniejsze zmienne nominalne, jak i realne.

W sferze realnej negatywny wpływ wojny nie był jeszcze silnie widoczny w najważniejszych danych, tj. wyniku PKB za I kwartał (wzrost o 8,5% r/r). Największą kontrybucję do wzrostu miały zapasy (+7,7 p.p.). Zbudowały się one silniej niż wynika z typowej cykliczności, co w ocenie banku może skutkować niższym przyszłym strumieniem PKB. Konsumpcja wzrosła o 6,6% rok do roku – część ze wzrostu determinowane było wydatkami uchodźców i dla uchodźców z Ukrainy (wg numerów PESEL do 15 lipca w związku z wojną zarejestrowano ponad 1,2 mln Ukraińców w Polsce), część wydatków uchodźców z Ukrainy widoczna była również w eksporcie netto. Miesięczne dane za II kwartał również sugerują stosunkowo wysoką dynamikę PKB, ale widać w nich już stopniowe oznaki spowolnienia (wyhamowywanie produkcji przemysłowej i budownictwa).

Kolejne kwartały w ocenie Głównego Ekonomisty mBanku przyniosą dalsze wyhamowywanie wzrostu. Cały rok 2022 w ocenie banku zamknie się wzrostem na poziomie 4,6% r/r, ale już 2023 rok przyniesie wzrost PKB w wysokości 0,4% r/r. Wyhamowywanie PKB będzie efektem złożenia kilku czynników, m.in.: globalnego spowolnienia, podwyżek stóp procentowych i realnych efektów wzrostów cen (ceny surowców i mniejsza realna siła nabywcza konsumentów).

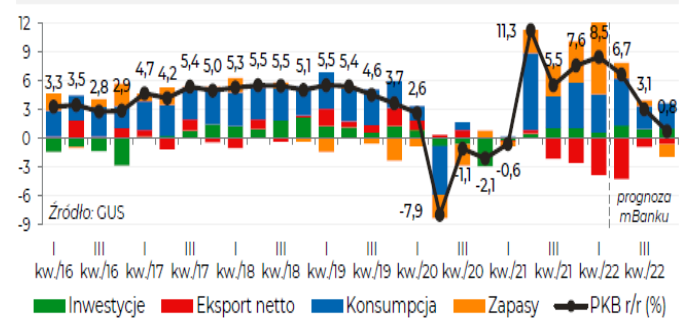
Inflacja CPI i stopa referencyjna NBP

I półrocze upływało również pod znakiem rosnącej inflacji. Po jednorazowym obniżeniu inflacji w lutym 2022 roku (na skutek tarczy antyinflacyjnej), każdy kolejny miesiąc przynosił wyższą inflację. Na koniec czerwca 2022 roku wyniosła ona 15,5% r/r. Za wzrost inflacji odpowiadały głównie czynniki egzogeniczne (ceny paliw, żywności i energii – to obszary, w których wzrosty cen w dużej mierze determinowane były wybuchem wojny). Rosła

również inflacja bazowa (9,1% r/r z końcem czerwca).

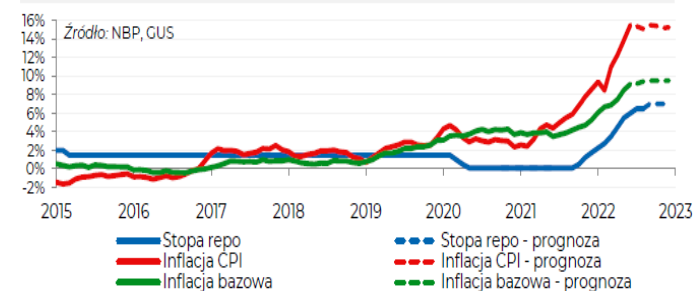
W I półroczu Rada Polityki Pieniężnej (RPP) kontynuowała cykl podwyżek stóp procentowych. Wzrost oczekiwanej inflacji (również za sprawą wybuchu wojny) spowodował jednak, że ruchy RPP były silniejsze niż zakładano (na koniec I półrocza stopa referencyjna wyniosła 6%, według stanu na 2 sierpnia 2022 roku to już 6,5%). Cykl podwyżek zdaniem Głównego Ekonomisty mBanku zakończy się w przedziale 6,5-7,5%.

Wzrost PKB oraz prognoza dla Polski (% r/r)



Źródło: mBank

Inflacja poza celem 2,5%, bank centralny w cyklu podwyżek



Źródło: mBank

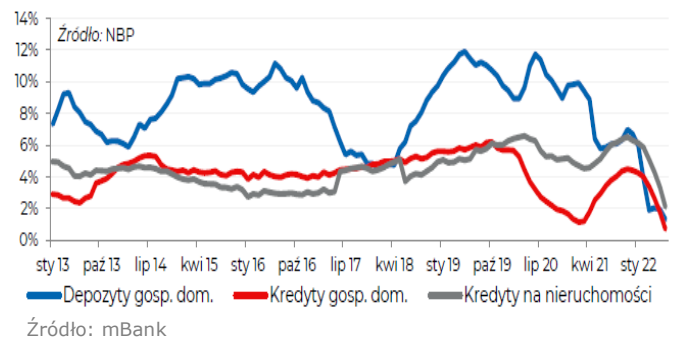
¹ Opracowanie: mBank, Raport za I półrocze Głównego ekonomisty mBanku

Rynki finansowe

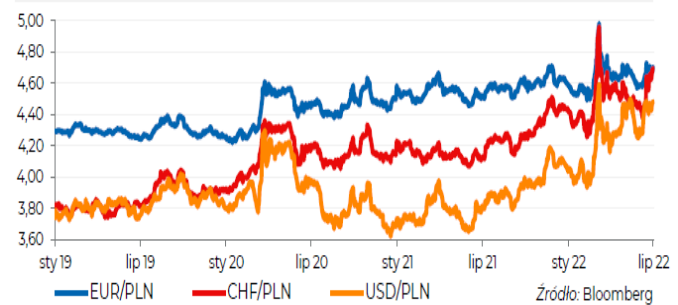
Wybuch wojny poskutkowało osłabieniem złotego. Dodatkowo nałożyły się na to efekty związane z chłodzeniem globalnego popytu. Wyższa ocena ryzyka kredytowego w Polsce, a także wzrosty oczekiwanych stóp procentowych spowodowały wyprzedaż na rynku obligacji. Ta pozostawała także pod ciężarem niskiej płynności na rynku skarbowych papierów wartościowych, co pośrednio odkładało się w wyższych marżach asset-swap i wyższej zmienności. Sytuacji nie pomagał również fakt, iż w dalszym ciągu Polska nie pozyskała środków w ramach Krajowego Planu Odbudowy.

Wyższe stopy procentowe będą przyczyniać się do hamowania wzrostu wolumenów kredytów gospodarstw domowych. W przypadku depozytów gospodarstw domowych można oczekiwać lekkich wzrostów, czemu sprzyjał będzie wzrost wynagrodzeń nominalnych oraz zwiększenie stopy oszczędności w obliczu niepewności. W drugą stronę oddziaływać będzie natomiast hamowanie gospodarki, a w konsekwencji i rynku pracy. Niekorzystne oddziaływanie na wolumen depozytów gospodarstw domowych ma również oferta obligacji detalicznych (w I półroczu 2022 roku sprzedaż wyniosła blisko 31,0 mld PLN – wraz z transakcjami zamiany).

Kredyty i depozyty gospodarstw domowych (r/r, z wył. efektu FX)



Złoty: słaby, brak perspektyw na istotne umocnienie



Źródło: mBank

Kluczowe wskaźniki makroekonomiczne dla Polski

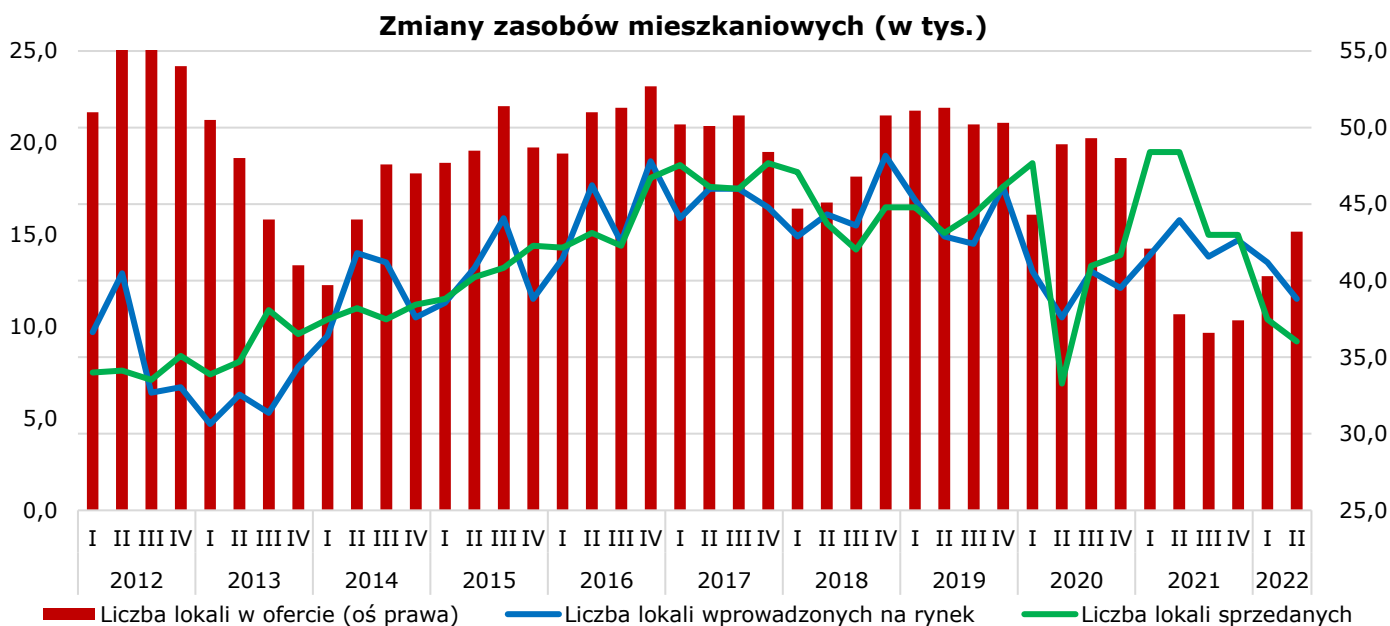
	2020	2021	2022P	2023P
Wzrost PKB (r/r)	-2,2%	5,9%	4,6%	0,4%
Popyt krajowy (r/r)	-2,9%	7,6%	7,3%	-1,2%
Konsumpcja prywatna (r/r)	-3,0%	6,1%	5,3%	1,8%
Inwestycje (r/r)	-4,9%	3,8%	5,5%	-1,3%
Inflacja (eop)	2,4%	8,6%	15,3%	8,0%
Stopa bazowa NBP (eop)	0,10%	1,75%	7,00%	5,00%
CHF/PLN (eop)	4,22	4,42	4,79	4,49
EUR/PLN (eop)	4,56	4,59	4,65	4,55

Polski sektor bankowy – agregaty monetarne (r/r)

	2020	2021	2022P	2023P
Kredyty przedsiębiorstw	-4,8%	3,9%	10,0%	3,9%
Kredyty gosp. domowych	3,0%	4,9%	-1,3%	-1,0%
Kredyty hipoteczne	7,3%	7,1%	-0,4%	0,2%
Złotowe kredyty hipoteczne	9,7%	12,0%	-0,5%	4,6%
Kredyty niehipoteczne	-3,8%	1,1%	-2,8%	-3,4%
Depozyty przedsiębiorstw	19,0%	10,4%	1,2%	-4,7%
Depozyty gosp. domowych	10,7%	6,7%	2,3%	4,3%

Źródło: Szacunki mBanku wg stanu na 29.07.2022.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych



Źródło: JLL, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Podsumowanie I połowy 2022 roku

Liczba mieszkań w Polsce:	w tys.	zmiana r/r
oddanych do użytkowania	109,4	↑ 3,8%
na które wydano pozwolenie na budowę;	170,8	↓ 0,5%
których budowę rozpoczęto;	119,7	↓ 17,2%
Liczba lokali mieszkalnych na analizowanych, pierwotnych rynkach mieszkaniowych ² :	w tys.	zmiana r/r
wprowadzonych do oferty	25,0	↓ 15,8%
sprzedanych z oferty	19,6	↓ 49,7%
znajdujących się w ofercie	43,2	↑ 14,3%

■ Głęboki spadek popytu na kredyty mieszkaniowe na skutek znacznych podwyżek stóp procentowych, zmiany rekomendacji S co do zasady liczenia zdolności kredytowej (przyjmowanie bufora na zmianę wskaźnika WIBOR – minimum 5 p.p.), okresu spłaty oraz wymaganego wkładu własnego;

■ Spowolnienie wzrostu r/r cen transakcyjnych mieszkań na rynku pierwotnym i silny spadek liczby zawieranych transakcji widoczny szczególnie w obszarze lokali o powierzchni powyżej 60 m² ;

■ Dostosowanie podaży mieszkań deweloperskich do słabszego popytu poprzez ograniczanie rozpoczynania nowych projektów, nieco większa podaż mieszkań w II kwartale z uwagi na impuls regulacyjny;

■ Utrzymujący się wysoki poziom stawek wynajmu mieszkań, z uwagi na wysoki popyt ze strony uchodźców wojennych, osób, których nie stać na kredyt, a także studentów;

■ Utrzymanie wysokiego poziomu kosztów budowy ze względu na wysokie koszty energii i paliwa, niedobór kwalifikowanych kadr oraz wzrost płacy minimalnej;

■ Oczekiwania inflacyjne (długi okres wysokiej inflacji) sprzyjające popytowi na nieruchomości jako aktywo chroniące oszczędności.

² Analiza oparta została o 6 miast: Warszawa, Kraków, Gdańsk, Wrocław, Łódź, Poznań, o największym udziale w rynku.

Umowy kredytowe

I połowa 2022 roku przyniosła dalsze zaostwienie polityki kredytowej banków w zakresie kredytów mieszkaniowych. Był to efekt kolejnych, comiesięcznych podwyżek stóp procentowych NBP oraz wdrożenia rekomendacji KNF w zakresie przyjmowania w procesie analizy zdolności kredytowej oprocentowania powiększonego o 5 p.p., a nie jak dotychczas o 2,5 p.p.

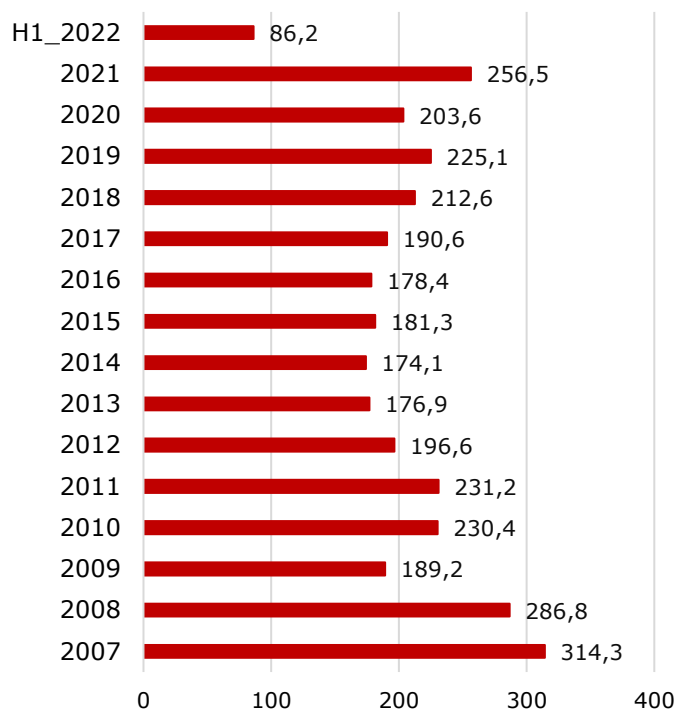
W efekcie liczba nowopodpisanych umów kredytowych, według danych Amron Sarfin, na koniec czerwca 2022 roku, wyniosła 86,17 tys., co stanowiło spadek o ok. 30,6% względem danych za I połowę 2021 roku. Wartość nowo udzielonych mieszkaniowych kredytów hipotecznych wyniosła blisko 30,5 mld PLN, co oznaczało spadek o ok. 24,0% r/r.

Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych według danych na koniec czerwca br. wyniósł ok. 508,3 mld PLN wobec 511,6 mld PLN na koniec 2021 roku.

Średnia wartość udzielonego kredytu mieszkaniowego ogółem w Polsce wzrosła, w porównaniu z danymi na koniec II kwartału 2021 roku o ok. 6,1%, do wartości przekraczającej 350,1 tys. PLN. W dalszym ciągu delikatnie wzrasta liczba wysokowartościowych kredytów – w okresie styczeń – czerwiec ok. 30% udzielonych kredytów stanowiły kredyty powyżej 400 tys.

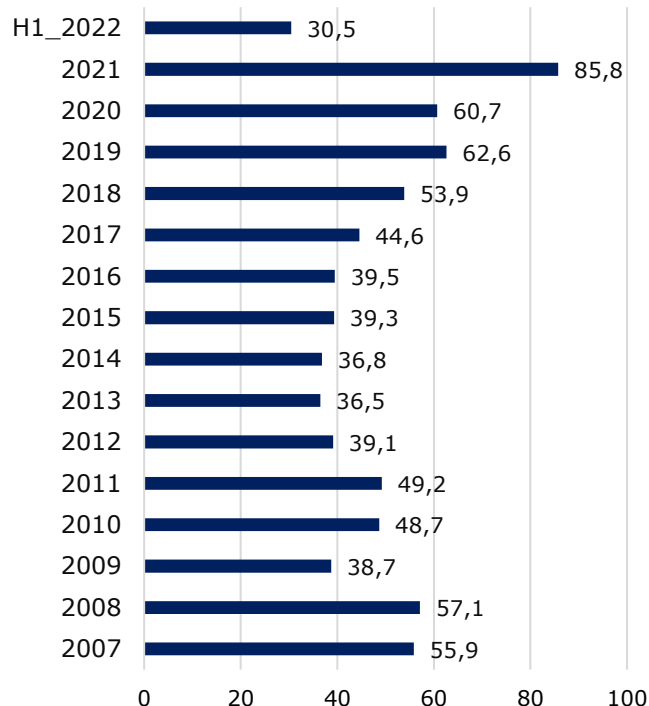
Perspektywy dla rynku kredytowego w 2022 roku są mocno skorelowane z czynnikami niepewności odnośnie przyszłej sytuacji gospodarczej, pandemicznej i fiskalnej oraz sytuacji na Ukrainie i możliwymi implikacjami tego konfliktu również o charakterze ekonomicznym.

Liczba nowopodpisanych umów o kredyty mieszkaniowe (w tys.)



Źródło: Amron SARFiN, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Wartość nowopodpisanych umów o kredyty (mld PLN)



Źródło: Amron SARFiN, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Budownictwo mieszkaniowe w Polsce

W I połowie 2022 roku oddano do użytkowania więcej mieszkań niż przed rokiem. Jest to efekt dużej liczby projektów rozpoczętych po wyhamowaniu rynku na przełomie lat 2020/2021. Spadła natomiast liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym oraz liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto.

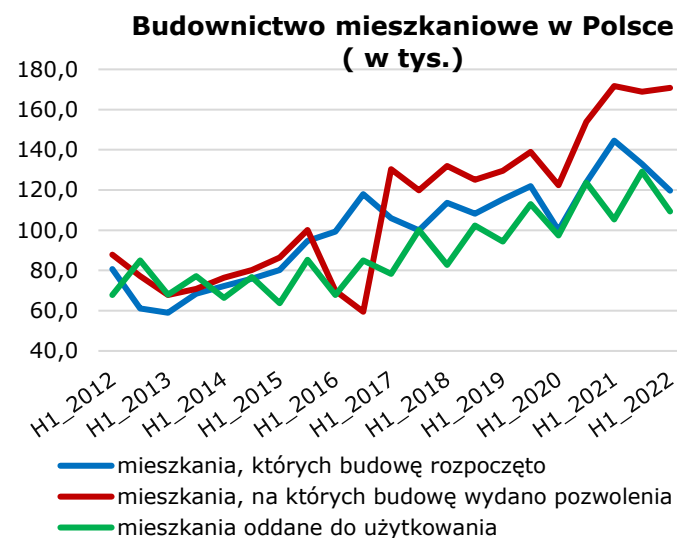
W stosunku do notowań z I połowy 2021 roku, o ponad 17,2% spadła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, osiągając na koniec czerwca br. ok. 119,7 tys. mieszkań. Najwyższy wzrost wskaźnika r/r wystąpił w województwie warmińsko - mazurskim (↑ o ok. 15,4%) oraz podkarpackim (↑ o ok. 7,3%). Najwyższy spadek odnotowano w województwie lubuskim (↓ 42,2%), lubelskim (↓ 30,0%), wielkopolskim (↓ 29,8%), łódzkim (↓ 29,7%), śląskim (↓ 29,6%), kujawsko - pomorskim (↓ 26,7%).

Liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę spadła z poziomu 171,7 tys., w I półroczu 2021 roku, do 170,8 tys. w I półroczu 2022 roku (↓ o ok. 0,5 % r/r). Najwyższy wzrost wskaźnika r/r zaobserwowano w województwach: warmińsko - mazurskim (↑ o ok. 24,9%), dolnośląskim (↑ o ok. 13,8%), śląskim (↑ o ok. 9,7%) oraz zachodnio - pomorskim (↑ o ok. 9,4%). Spadek nastąpił w województwie podlaskim (↓ 30,4%), łódzkim (↓ 24,8%) lubuskim (↓ 15,2%) kujawsko - pomorskim (↓ 14,4%), wielkopolskim (↓ 10,8%) oraz świętokrzyskim (↓ 6,2%).

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania odnotowała ok. 3,8% wzrost, względem danych za analogiczny okres w 2021 roku i wyniosła na koniec czerwca ok. 109,4 tys. mieszkań. Najwyższy wzrost wskaźnika r/r zaobserwowano w województwach: warmińsko - mazurskim (↑ o ok. 28,8%), łódzkim (↑ o ok. 28,4%) oraz lubuskim (↑ o ok. 19,0%). Spadek został odnotowany w województwie dolnośląskim (↓ 25,4%), podlaskim (↓ 13,1%) oraz pomorskim (↓ 5,1%).

Przy kontynuacji słabszego popytu możliwe są problemy ze sprzedażą mieszkań w II połowie 2022 roku. W tej sytuacji zrozumiała jest aktywność deweloperów sprzedających pakiety mieszkań funduszom inwestycyjnym w ramach PRS. Sprzedaż dla PRS, przy obniżeniu marży,

zagwarantuje deweloperom utrzymanie zdolności produkcyjnych.



* Jako "mieszkania" rozumiane są wszystkie jednostki mieszkalne, łącznie z domami jednorodzinnymi.

Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Budownictwo mieszkaniowe w Polsce w I połowie 2022 r.			
zmiana r/r	mieszkania, których budowę rozpoczęto	mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia	mieszkania oddane do użytkowania
POLSKA	↓ -17,2%	⇒ -0,5%	⇒ 3,8%
DOLNOŚLĄSKIE	↓ -15,3%	↑ 13,8%	↓ -25,4%
KUJAWSKO-POMORSKIE	↓ -26,7%	↓ -14,4%	↑ 10,7%
LUBELSKIE	↓ -30,0%	⇒ -1,8%	⇒ 3,9%
LUBUSKIE	↓ -42,2%	↓ -15,2%	↑ 19,0%
ŁÓDZKIE	↓ -29,7%	↓ -24,8%	↑ 28,4%
MAŁOPOLSKIE	↓ -15,1%	⇒ -4,5%	↑ 17,2%
MAZOWIECKIE	↓ -10,1%	⇒ 5,0%	⇒ -1,7%
OPOLSKIE	↓ -9,8%	⇒ 2,3%	⇒ -0,4%
PODKARPACKIE	↑ 7,3%	⇒ -1,0%	↑ 15,9%
PODLASKIE	↓ -11,6%	↓ -30,4%	↓ -13,1%
POMORSKIE	↓ -12,8%	↑ 8,9%	↓ -5,1%
ŚLĄSKIE	↓ -29,6%	↑ 9,7%	↑ 16,7%
ŚWIĘTOKRZYSKIE	⇒ 2,1%	↓ -6,2%	↑ 5,3%
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	↑ 15,4%	↑ 24,9%	↑ 28,8%
WIELKOPOLSKIE	↓ -29,8%	↓ -10,8%	↑ 5,4%
ZACHODNIOPOMORSKIE	⇒ -4,6%	↑ 9,4%	↑ 8,3%

Uwaga: Dynamika zmian na poziomie +/- 5% uznana została za stabilny poziom.

Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Struktura wskaźników budownictwa mieszkaniowego w Polsce

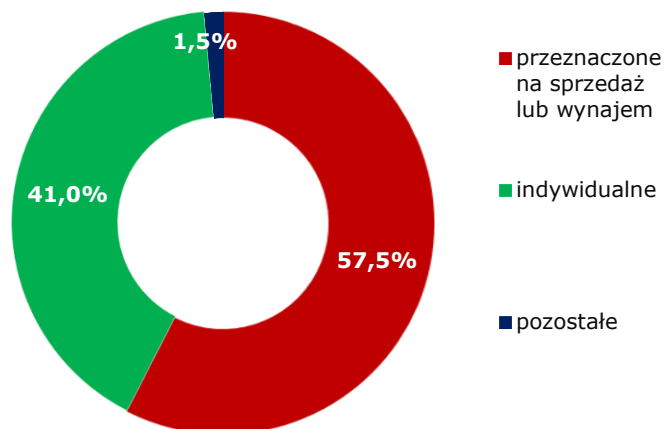
Struktura wskaźników budownictwa mieszkaniowego w Polsce według form budownictwa pozostała tożsama do lat ubiegłych.

Od stycznia do czerwca 2022 roku, deweloperzy przekazali do eksploatacji ok. 62,9 tys. mieszkań – o 3,7% więcej niż w 2021 roku. Inwestorzy indywidualni natomiast oddali do użytkowania ok. 44,9 tys. mieszkań, tj. 6,0% więcej r/r. W ramach tych form budownictwa wybudowano łącznie 98,5% ogółu nowo oddanych mieszkań. W pozostałych formach budownictwa, tj. spółdzielczej, komunalnej, społecznej czynszowej i zakładowej, oddano do użytkowania łącznie ok. 1,6 tys. mieszkań (wobec 2,5 tys. przed rokiem). Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych wyniosła 10,5 mln m², czyli o 4,2% więcej niż przed rokiem, a przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania osiągnęła wartość 95,5 m².

W I połowie 2022 roku, największą liczbę mieszkań dla których wydano pozwolenia na budowę uzyskali deweloperzy (ok. 117,5 tys., wzrost o ok. 7,4% r/r) oraz inwestorzy indywidualni (ok. 50,6 tys., ↓ o ok. 16,1%). Łącznie w ramach tych form budownictwa otrzymano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy z projektem budowlanym dla 98,4% ogółu mieszkań. W pozostałych formach budownictwa odnotowano ok. 2,7 tys. mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (ok. 2,0 tys. w roku ubiegłym).

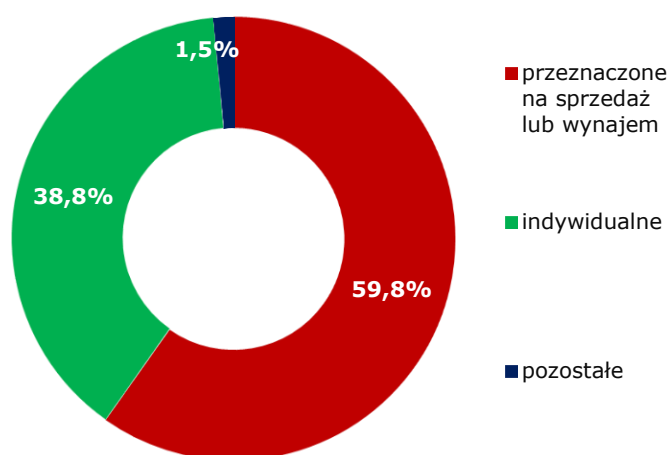
Od początku roku do końca czerwca 2022 roku, deweloperzy rozpoczęli budowę ok. 71,6 tys. mieszkań (↓ o ok. 18,4% r/r), a inwestorzy indywidualni ok. 46,4 tys. (↓ o ok. 14,5% r/r). Łącznie udział tych form budownictwa wyniósł 98,5% ogólnej liczby mieszkań. W pozostałych formach budownictwa rozpoczęto budowę ok. 1,7 tys. mieszkań (wobec 2,6 tys. w roku poprzednim).

Mieszkania oddane do użytkowania w I poł. 2022 roku



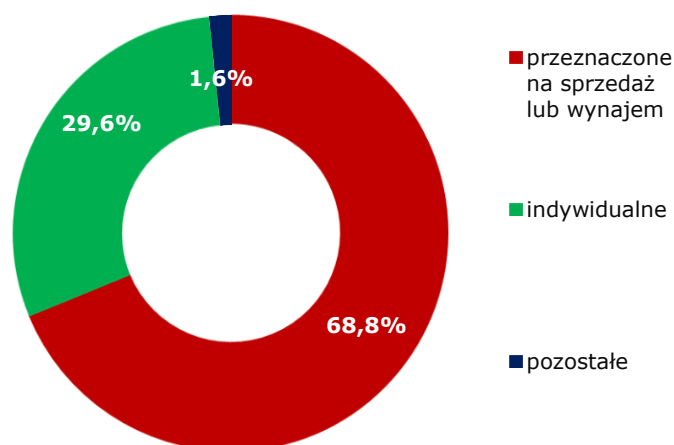
Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Mieszkania, których budowę rozpoczęto w I poł. 2022 roku



Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w I poł. 2022 roku



Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Sytuacja na polskim rynku mieszkaniowym w dziewięciu głównych miastach³

Analiza wskaźników budownictwa mieszkaniowego w dziewięciu głównych miastach Polski w I połowie 2022 roku wykazała ok. 14,7% spadek liczby mieszkań oddanych do użytkowania w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim. Na analizowanych rynkach oddano ok. 23,9 tys. lokali, co stanowiło ok. 21,9% liczby lokali oddanych do użytkowania w Polsce. Największą liczbę mieszkań, wśród analizowanych miast, wprowadzono w Warszawie (ok. 5,4 tys., ↓ o ok. 28,5 % r/r), Krakowie (ok. 4,9 tys., ↑ 28,5% r/r).

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania⁴ oddanego do użytkowania w I połowie 2022 roku, w dziewięciu głównych miastach Polski wyniosła 63,7 m² i była porównywalna ze średnią z 2021 roku. Mieszkania o największej przeciętnej powierzchni użytkowej wynoszącej odpowiednio 71,4 m², 64,8 m² i 64,7 m² oddano w Gdyni, Warszawie i Poznaniu, natomiast lokale o najmniejszej przeciętnej powierzchni użytkowej oddano w Szczecinie (ok. 60,7 m²) oraz Katowicach (ok. 62,15 m²).

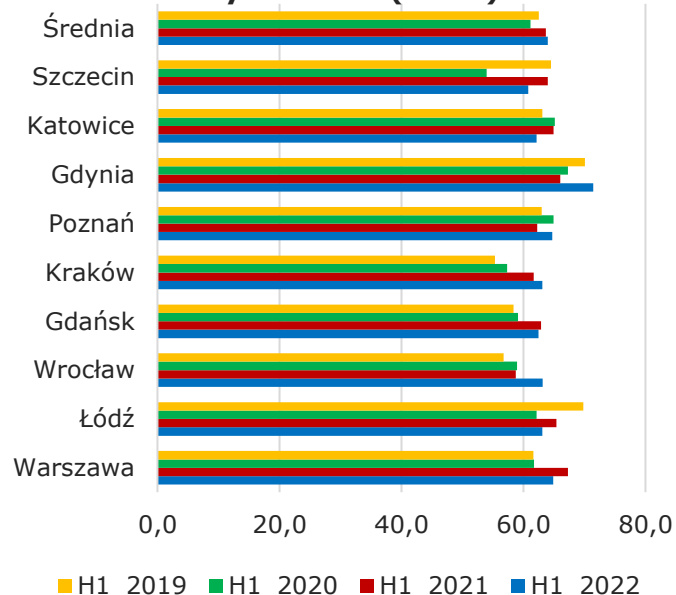
W analizowanym okresie dla dziewięciu miast zaobserwowano tendencję spadkową wskaźnika liczby mieszkań (↓ o ok. 23,6% r/r), których budowę rozpoczęto. Liczba ta wyniosła ponad 27,0 tys. mieszkań (tj. ok. 22,6% w stosunku do wartości dla całej Polski). Najwyższe wielkości, poza Warszawą (7,9 tys. mieszkań, ↓ o ok. 2,3 % r/r) odnotowano w Krakowie (3,8 tys. mieszkań, ↓ o ok. 27,7% r/r) oraz w Gdańsku (3,3 tys. mieszkań, ↓ o ok. 12,9% r/r).

Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia wyniosła ok. 39,4 tys. lokali (tj. ok. 23,1% w stosunku do wartości dla całej Polski). Najwyższe wielkości, poza Warszawą (12,3 tys. mieszkań, ↑ o ok. 52,9 % r/r) odnotowano w Gdańsku (5,9 tys. mieszkań, ↑ o ok. 33,9% r/r) oraz w Poznaniu (4,5 tys. mieszkań, ↓ o ok. 10,9 % r/r) oraz Wrocławiu (4,4 tys. mieszkań, ↑ o ok. 9,6% r/r)

(w tys.)	Mieszkania, których budowę rozpoczęto	Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia	Mieszkania oddane do użytkowania
POLSKA	119,7	170,8	109,4
9 głównych miast	27,1	39,4	23,9
Wrocław	2,9	4,4	21,4
Łódź	1,9	3,1	3,2
Kraków	3,8	4,4	4,9
Warszawa	7,9	12,3	5,4
Gdańsk	3,3	5,9	2,2
Poznań	2,9	4,5	2,7
Szczecin	2,1	2,0	1,1
Katowice	1,1	1,8	0,8
Gdynia	1,1	0,9	0,7

Zródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania (w m²)



Zródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

³ Analiza oparta została o 9 miast: Warszawa, Kraków, Gdańsk, Gdynia, Wrocław, Łódź, Poznań, Szczecin i Katowice o największym udziale w rynku.

⁴ Jako „mieszkania” rozumiane są wszystkie jednostki mieszkalne łącznie z domami jednorodzinnymi.

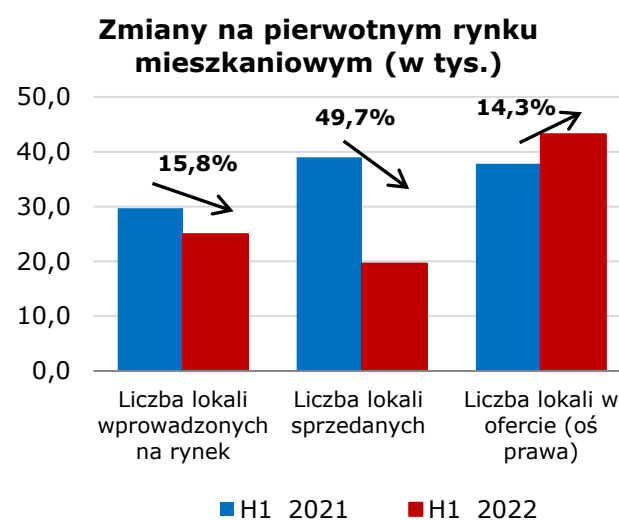
Nastroje uczestników rynku mieszkaniowego w I połowie 2022 roku podlegały silnym negatywnym czynnikom. Szybko rosnące stopy procentowe przełożyły się na wzrost oprocentowania kredytów hipotecznych oraz zaostrzenie zasad liczenia zdolności kredytowej.

Sprzedaż lokali mieszkalnych, przez deweloperów działających na sześciu⁵ największych rynkach w kraju, w I połowie 2022 roku, spadła o ok. 49,7% r/r i na koniec czerwca wyniosła ok. 19,6 tys. lokali. Najwyższy poziom sprzedaży odnotowano w Warszawie (ok. 5,8 tys. mieszkań), a najmniejszy w Łodzi (ok. 1,8 tys. mieszkań).

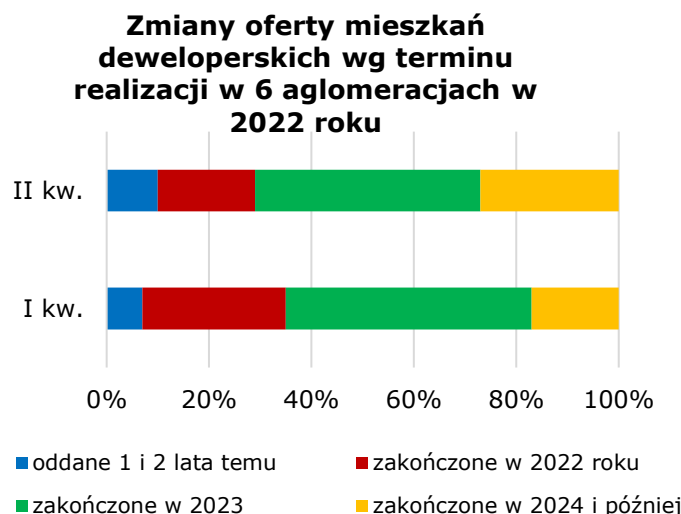
W nowej podaży, oprócz inwestycji przeznaczonych do faktycznej sprzedaży, pojawiło się sporo inwestycji, które były przygotowywane od wielu miesięcy, ale wobec zmniejszonego popytu nie zostały wprowadzone do sprzedaży we wcześniejszym okresie. Te inwestycje pojawiły się w ofercie głównie w ostatnich dniach czerwca po to, aby ich dalsza sprzedaż mogła być realizowana na zasadach sprzed 1 lipca, czyli bez konieczności spełnienia wymogów nowej ustawy deweloperskiej. W tej sytuacji liczba mieszkań, których sprzedaż formalnie rozpoczęto w II kwartale br. okazała się bardzo wysoka, ponad 19,2 tys., przy czym realnie (bez mieszkań wprowadzonych do oferty w celu ich realizacji na zasadach obowiązujących przed nowelizacją Ustawy deweloperskiej) było to ok. 11,5 tys. mieszkań. W konsekwencji nowa podaż z okresu styczeń - czerwiec szacowana była na ok. 25,0 tys. lokali.

Ze względu na pobudzony regulacyjnie wzrost podaży w II kwartale br., wielkość oferty na koniec czerwca 2022 roku, można szacować na dwa sposoby. Jeśli przyjmiemy ofertę jako pulę mieszkań, które można kupić, to w porównaniu z końcem czerwca 2021 roku, zwiększyła się ona o ok. 14,3% do 43,2 tys. jednostek (vs. 37,8 tys. mieszkań na koniec II kwartału 2021 roku). Ale gdyby uwzględnić także inwestycje wprowadzone tylko w celu zapewnienia możliwości sprzedawania ich na dotychczasowych zasadach to oferta wzrosłaby do blisko 51 tys. Zjawisko wprowadzania inwestycji do sprzedaży „na zapas” osiągnęło największą skalę w trzech aglomeracjach: w Warszawie, Trójmieście i Wrocławiu.

Na koniec II kwartału br. w strukturze oferty wg daty oddania projektu deklarowanej przez dewelopera udział mieszkań gotowych i ukończonych w 2022 był relatywnie wysoki, choć nieco mniejszy niż na koniec I kwartału br. (29% vs 35%). Mieszkania z zaplanowanym zakończeniem w 2023 roku stanowiły 44% (48% w I kwartale). Znacząco wzrosła oferta mieszkań z zaplanowanym terminem oddania do użytku w 2024 roku i później (27%, ↑ o 10 p.p. kw/kw). Może to oznaczać wspomnianą reakcję na wejście w życie nowelizacji Ustawy deweloperskiej od 1 lipca br., czyli objęcie tych mieszkań jeszcze zasadami sprzed nowelizacji.



Źródło: JLL, opracowanie mBank Hipoteczny SA



Źródło: JLL, opracowanie mBank Hipoteczny SA

⁵ Ze względu na dostępność danych analiza została oparta o 6 miast: Warszawa, Łódź, Kraków, Poznań, Wrocław i Trójmiasto.

Analiza średnich cen transakcyjnych na rynku nieruchomości

Pomimo widocznego spadku liczby zawieranych umów, ceny mieszkań w I połowie roku nadal rosły. Widać jednak, zwłaszcza w Warszawie, Gdańsku, Wrocławiu, w II kwartale br. wyhamowanie przeciętnej ceny mieszkań sprzedanych, co może znaleźć odbicie w polityce cenowej w przyszłych kwartałach.

Średnia cena transakcyjna za 1 m², na rynku pierwotnym w I połowie 2022 roku, dla dziewięciu głównych miast⁶ uległa wzrostowi o ok. 18,2% r/r. Najwyższa średnia cena transakcyjna na rynku pierwotnym na koniec czerwca br. notowana była w Warszawie i wyniosła ok. 12,3 tys. PLN/m², a najniższa w Łodzi na poziomie ok. 7,8 tys. PLN/m².

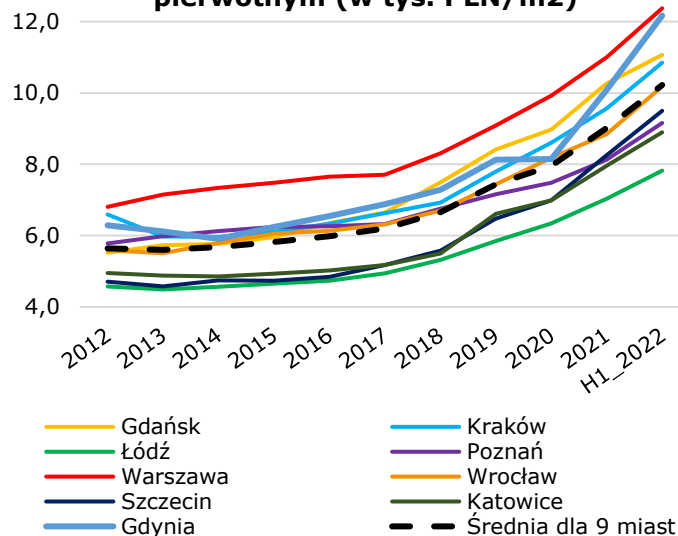
Najwyższy średni wzrost cen transakcyjnych za 1 m², obserwowano w Gdyni (↑ o ok. 26,0% r/r) oraz w Szczecinie (↑ o ok. 22,6% r/r), a najniższy w Gdańsku (↑ o ok. 10,4% r/r) oraz w Poznaniu (↑ o ok. 15,3% r/r) i w Warszawie (↑ o ok. 15,9% r/r).

Badanie średnich cen transakcyjnych za 1 m² w I połowie 2022 roku, dla dziewięciu głównych miast na rynku wtórnym wykazało wzrost na poziomie ok. 12,8%, w porównaniu z danymi za I połowę 2021 roku. Najwyższą dynamikę odnotowano w Szczecinie (↑ o ok. 24,5% r/r), Gdyni (↑ o ok. 14,8% r/r) oraz w Łodzi (↑ o ok. 14,5% r/r). Najniższy wzrost cen na rynku wtórnym odnotowano w Warszawie (↑ o ok. 5,3% r/r) oraz w Poznaniu (↑ o ok. 6,3% r/r).

Najwyższa średnia cena transakcyjna na rynku wtórnym na koniec czerwca br. wystąpiła w Warszawie i wyniosła ok. 11,6 tys. PLN/m², a najniższa w Katowicach ok. 6,2 tys. PLN/m².

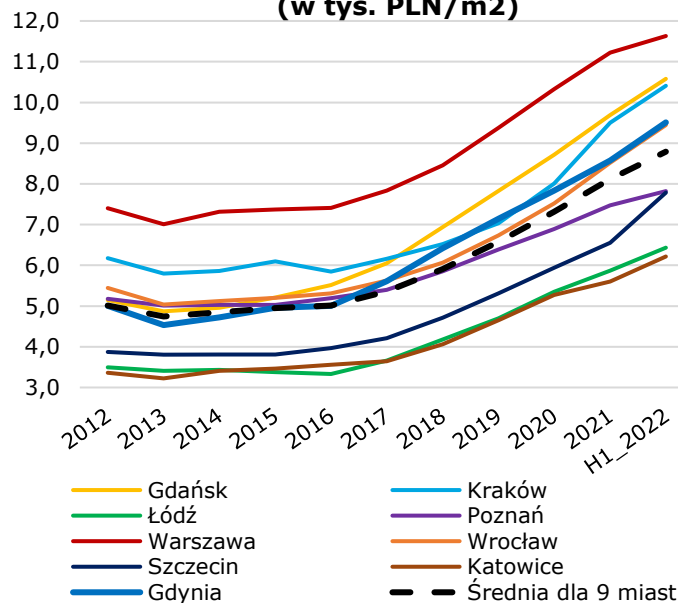
Mniejsza liczba transakcji może utrudniać ocenę trendów cenowych. Może pojawić się więcej sytuacji skrajnych, gdy na średnią składają się tańsze, mniejsze mieszkania na peryferiach, o nieciekawej lokalizacji oraz atrakcyjne mieszkania w centrum miast, czy w całorocznym ośrodku wypoczynkowym.

Ceny transakcyjne na rynku pierwotnym (w tys. PLN/m²)



Źródło: NBP, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Ceny transakcyjne na rynku wtórnym (w tys. PLN/m²)



Źródło: NBP, opracowanie mBank Hipoteczny SA

⁶ Analiza oparta została o 9 miast: Warszawa, Kraków, Gdańsk, Gdynia, Wrocław, Łódź, Poznań, Szczecin i Katowice o największym udziale w rynku.

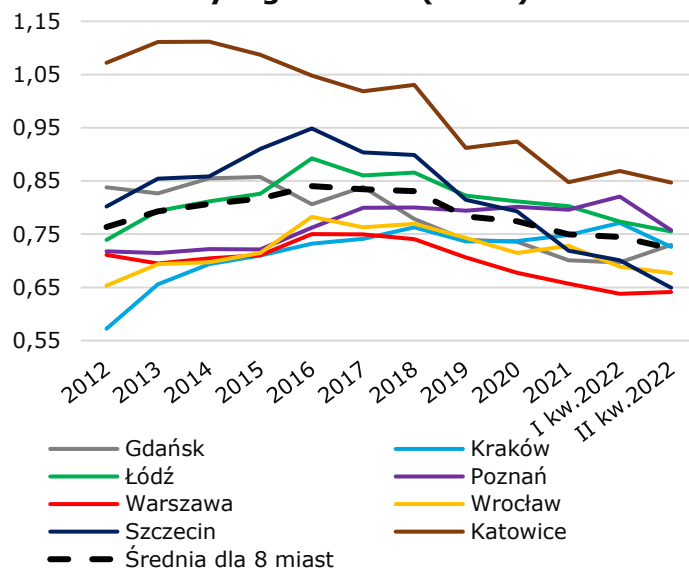
Wskaźnik dostępności mieszkań na koniec czerwca 2022 roku, w większości analizowanych miast uległ pogorszeniu ze względu na utrzymujące się wysokie ceny mieszkań i jednocześnie wolniejszy wzrost wynagrodzeń.

Miastami o najwyższym wskaźniku dostępności mieszkań były Katowice ok. 0,85 m² (↓ 0,1% r/r), Poznań ok. 0,76 m² (↓ 4,9% r/r) oraz Łódź ok. 0,75 m² (↓ 6,0% r/r). Najniższy poziom wskaźnika dostępności mieszkań kształtował się w Warszawie ok. 0,64 m² (↓ 2,4% r/r) oraz we Wrocławiu ok. 0,68 m² (↓ 7,0% r/r). Średni wskaźnik dla 8 miast objętych analizą, na koniec czerwca 2022 roku wyniósł ok. 0,72 m².

Okres ekspozycji⁷ potrzebny do wyprzedania wszystkich mieszkań znajdujących się w aktualnej ofercie, na koniec czerwca 2022 roku, uległ wydłużeniu i wyniósł ok. 3,5 kwartału. Najkrótszy czas wyprzedania oferty, wystąpił w Warszawie (ok. 3,0 kwartałów), a najdłuższy w Łodzi (ok. 4,1 kwartałów).

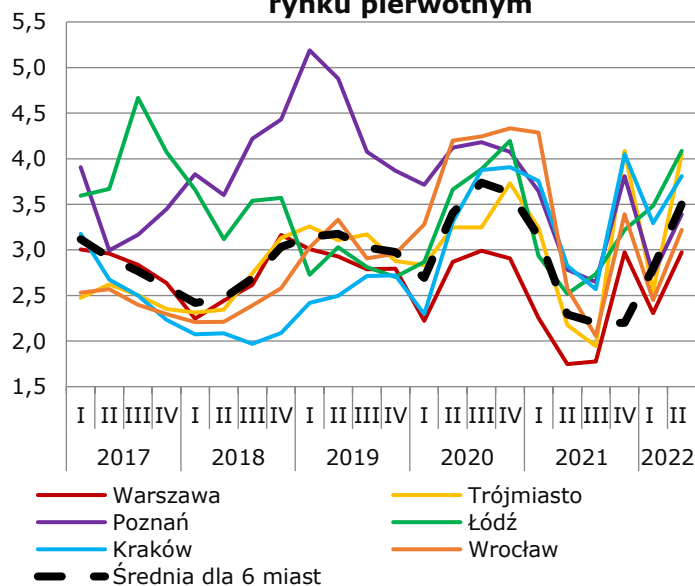
Najbardziej poszukiwanymi mieszkaniami pozostawały lokale z segmentu popularnego (2 lub 3 – pokojowe). Doświadczenia życia codziennego podczas pandemii wskazują na zmianę preferencji nabywców i wzrost zainteresowania mieszkaniami o większej liczbie pokoi (potrzeba dodatkowej powierzchni na zdalną pracę i naukę), z tarasami/balkonami czy ogródkami, w dobrze skomunikowanych lokalizacjach podmiejskich lub poza aglomeracjami.

Dostępność mieszkania za średnie wynagrodzenie (w m²)



Źródło: JLL, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Czas wyprzedania obecnej oferty na rynku pierwotnym



Źródło: GUS, NBP, opracowanie mBank Hipoteczny SA

⁷ Okres ekspozycji – czas sprzedaży liczony jako liczba mieszkań w ofercie na koniec kwartału w relacji do średniej sprzedaży z ostatniego roku.

Prognozy na 2022 roku

Wystąpienie globalnych perturbacji gospodarczych oraz niekorzystnych zmian w zewnętrznym otoczeniu makroekonomicznym powoduje, że prognozowanie w omawianym zakresie obarczone jest błędem.

Czynniki wpływające na popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych:

- Podwyżki stóp procentowych, zmiany w systemie podatkowym, wzrost kosztów kredytu oraz silne osłabienie zdolności kredytowej osób ubiegających się o finansowanie w bankach;
- Rosnąca inflacja, wyhamowanie dynamiki wzrostu realnych płac, pogorszenie dostępności mieszkań na rynku pierwotnym - część potencjalnych kupujących może zdecydować się na wybór mieszkania z rynku wtórnego, bądź wynajem;
- Niepewność co do sytuacji gospodarczej w kraju i na świecie w związku z wybuchem wojny w Ukrainie, ryzyko pogorszenia koniunktury, obawy o finansową i zawodową przyszłość potencjalnych nabywców;
- Oczekiwania inflacyjne (długi okres wysokiej inflacji) sprzyjające popytowi na nieruchomości jako aktywa chroniącego oszczędności;
- Powrót stawek najmu do poziomu sprzed pandemii, z perspektywą dalszego wzrostu m.in. z uwagi na napływ uchodźców wojennych z Ukrainy, poszukiwanie mieszkań na wynajem ze strony osób, które po zaostrzeniu polityki kredytowej banków nie mają zdolności kredytowej;
- Nowelizacja Rekomendacji S⁸ - zmiana w sposobie liczenia zdolności kredytowej klienta (m.in. skrócenie okresu kalkulacyjnego z maksymalnie 30 lat na 25 lat, uwzględnienie dodatkowego bufora dochodowego), osłabienie zdolności kredytowej osób ubiegających się o finansowanie w bankach.

Czynniki wpływające na podaż na rynku nieruchomości mieszkaniowych:

- Spadek popytu na mieszkania w warunkach szybkich podwyżek stóp procentowych, ograniczonej zdolności kredytowej oraz powściągliwości nabywców związanej z wojną w Ukrainie;
- Wciąż realne ryzyko pogorszenia koniunktury, spowolnienia wzrostu dochodów gospodarstw domowych, wzrostu zagrożenia bezrobociem oraz zaostrzenie polityki kredytowej banków;
- Silny wzrost kosztów budowy mieszkań przy braku możliwości przeniesienia tego wzrostu na ceny mieszkań w warunkach osłabienia popytu, spadek rentowności nowych projektów, wstrzymywanie, etapowanie nowych inwestycji, obniżenie nowej podaży mieszkań w perspektywie 2-3 lat;
- Rozwój najmu instytucjonalnego w największych aglomeracjach - możliwe kolejne transakcje deweloperów z klientami instytucjonalnymi, w celu utrzymania płynności i stabilności sprzedaży, w zamian za rezygnację z części marży wynikającej ze sprzedaży większego pakietu mieszkań;
- Rozwój sektora prywatnych akademików (Purpose Built Student Accommodation), jako bezpieczna alternatywa do inwestycji kapitału;
- Utrzymanie zainteresowania polskim rynkiem najmu ze strony globalnych funduszy inwestycyjnych.

⁸ Wejście w życie 1 lipca 2021 roku.