|  |  |
| --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Co czeka rynek nieruchomości w 2022 roku? | Data:  28.12.2021 |

Co czeka rynek nieruchomości w 2022 roku?

Ubiegły rok w branży nieruchomości zostanie najprawdopodobniej zapamiętany jako okres hossy, wzrostu i szeroko pojętej prosperity. Rok 2022 maluje się jednak dwojako. Z jednej strony możliwy jest powrót do zrównoważonego rynku, spokojniej rosnących cen i wyhamowania rozpędzonego boomu sprzedażowego, z drugiej jednak pojawiają się symptomy kolejnych wzrostów.

Według NBP w 2022 roku najprawdopodobniej nie zmieni się wiele względem tego, co widzimy już dzisiaj. Z opublikowanych danych wynika, że mieszkania na rynku pierwotnym podrożały w ostatnim kwartale o ponad 2%, a na rynku wtórnym o 5%. Aktualnie rynek mieszkaniowy w dużej mierze definiuje dysproporcja popytowo-podażowa. W nadchodzącym roku możliwy jest jednak powrót do równowagi, o ile strona popytowa nieco osłabnie, a produkcja mieszkań z jakiegoś powodu istotnie nie zwolni. Według Jarosława Jędrzyńskiego, eksperta portalu RynekPierwotny.pl, najważniejszymi czynnikami mogącymi wpłynąć na rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych są postępująca inflacja, załamanie notowań złotego, perspektywa drastycznych podwyżek stóp procentowych w kolejnych miesiącach, wejście w życie regulacji Polskiego Ładu, inwestycyjna mobilizacja funduszy PRS czy wciąż nieznana perspektywa wygaszenia pandemii (RynekPierwotny.pl).

Będzie jeszcze drożej?

Prognozy są dość różnorodne i zależą od tego, na czym dokładnie będziemy skupiać naszą uwagę. Polski Instytut Ekonomiczny spodziewa się aż 10% wzrostu cen mieszkań w 2022 roku i 8% wzrostu w roku 2023. Zgodnie z ich analizą będzie to spowodowane rosnącą presją kosztową - głównie skokowym wzrostem cen materiałów oraz wysoką dynamiką wynagrodzeń w budownictwie. Wzrost cen nieruchomości powinna nieco ograniczać duża liczba nowych mieszkań oddawanych do użytku. W okresie od stycznia do października była ona o 4,1% większa niż w 2020 r. Taki wynik oznacza dynamiczne przyspieszenie w ostatnich 3 miesiącach - średni wzrost w samym III kwartale przekraczał 8% r./r. Zauważalnie rośnie również liczba zaczynanych prac budowlanych - obecnie jest ona nawet o 23% większa niż w latach 2018 i 2019. Jeszcze bardziej wzrosła ilość wydawanych pozwoleń na budowę. PIE jest zdania, że ta aktywność powinna przyśpieszyć w 2022 r. i utrzymać się na wyższym poziomie przez najbliższe 2 lata. Spowolnienie będzie można zaobserwować prawdopodobnie dopiero w kolejnych latach, kiedy to największym problemem stanie się niedobór gruntów inwestycyjnych w dobrych lokalizacjach. - *Ceny mieszkań będą wzrastać, ponieważ ceny praktycznie wszystkich materiałów budowlanych rosną, a na dodatek mamy jeszcze inflację. Tym samym przeciętny Kowalski postanawia wyciągnąć swoje oszczędności z lokat i umieścić je właśnie na rynku mieszkaniowym. Deweloperzy w większości przypadków z góry zapowiadają wzrost cen w niedalekiej perspektywie również dlatego, że wkrótce trzeba się będzie podporządkować nowym przepisom prawnym - Ustawie Deweloperskiej i Nowemu Ładowi* - mówi Wojciech Orzechowski, deweloper, mentor, twórca Warsztatów WIWN(R), wydawca Strefy Nieruchomości®. Podobnie myśli Karolina Opach, kierownik działu sprzedaży w spółce Quelle Locum. - *Moim zdaniem ceny nie tyle utrzymają obecny wzrost, co jeszcze go przebiją. Symptomów zbliżających się podwyżek jest wiele. Inflacja, podwyżka stóp procentowych, drożejące materiały i działki wpłyną znacząco na wzrost cen mieszkań. Wszystko to będzie skutkować mniejszą zdolnością kredytową i mniejszą szansą na zakup własnego mieszkania. Jeszcze bardziej niż teraz przejdą więc one w ręce inwestorów, którzy dysponują gotówką. Kupujący, którzy czekają na gwałtowny spadek cen w 2022 r., będą więc rozczarowani -* zauważa.

Ceny wyhamują?

Innego zdania są natomiast analitycy Pekao, którzy wskazują, że w przyszłym roku czeka nas jednak zahamowanie wzrostu cen nieruchomości - prawdopodobnie w II kwartale 2022 r. Ich zdaniem wzrost stóp procentowych może doprowadzić do wypchnięcia z rynku część inwestorów finansujących zakup lokalu kredytem. Eksperci przewidują, że ceny nieruchomości wzrosną wtedy o 3,2%, jednak w drugiej połowie 2022 r. wzrosty te wyhamują. Podobnego zdania jest również analityk HRE Investments Bartosz Turek - jego zdaniem 2022 rok może być czasem względnego uspokojenia branży. Przez ostatnie kwartały na wzrost cen mieszkań składało się wiele czynników: dynamiczny wzrost wynagrodzeń, sprawna odbudowa gospodarki czy rosnący optymizm rodaków. Wiele wskazuje jednak na to, że niektóre z tych czynników stracą przynajmniej część swego impetu. Ważne dla rozwoju sytuacji były najniższe w historii stopy procentowe. Jednak w konsekwencji trzech podwyżek raty kredytów mieszkaniowych również powinny pójść w górę. To może przełożyć się na mniejszy popyt na mieszkania, jednak wcale nie musi, jeśli na przykład rządowy program kredytów bez wkładu własnego okaże się sukcesem. - *Drastyczne załamanie rynku jest mało prawdopodobne. Bardziej realny scenariusz jest taki, że rynek  faktycznie nieznacznie się ochłodzi, ale tylko do pewnego punktu.* *Siłą rozpędu ceny nie zmienią się przez zimę, ale zmiany mogą być zauważalne już wiosną. Pod koniec roku spodziewam się większego wyhamowania, a nawet pewnych spadków cen w dużych miastach. Wszystko jest zależne od tego, jak będą się zachowywały pary walutowe złoty-euro oraz złoty-dolar USD. Jeżeli złotówka będzie bardzo słaba, to  wiele mieszkań w większych miastach może zostać wykupionych przez zagraniczne fundusze* - mówi Cezary Chybowski, prezes Reliance Polska, właściciel portalu inwestycyjnego Obligain.

Na chwilę obecną trudno jest stwierdzić, który scenariusz jest najbardziej prawdopodobny. Nie da się jednak ukryć, że dalszy wzrost cen nieruchomości jest jak najbardziej możliwy i pojawia się w wielu przewidywaniach ekspertów. Zasadne wydaje się więc zadanie pytania czy dalsze wzrosty mogą w końcu doprowadzić do powstania bańki na rynku nieruchomości? Badania globalne wskazują, że takie ryzyko jest w Polsce jednym z najniższych wśród wszystkich państw Unii Europejskiej. Dlaczego tak jest tłumaczy Bartłomiej Rzepa, członek zarządu spółki realizującej inwestycję Osiedle Symbioza: - *Po pierwsze, za wzrostem cen mieszkań idą podobne wzrosty, jeśli chodzi o zamożność Polaków. To zdecydowanie wyróżnia nas na tle innych państw w Europie. Po drugie, stosunkowo dużo mieszkań jest kupowanych w naszym kraju za gotówkę. W tym względzie sytuacja wygląda na bezpieczną i przewidywalną.*

. . . . . . . . . . . .

**Więcej informacji:**

**Aleksandra Maśnica,**

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87