

<p>Artykuł ekspercki: Co działo się na rynku nieruchomości w 2021 roku?</p>	<p>Data: 20.12.2021</p>
--	------------------------------------

Co działo się na rynku nieruchomości w 2021 roku?

2021 był dla branży nieruchomości rokiem wzrostu i pełnego rozkwitu po nieprzewidywalnym i gwałtownie zmiennym 2020. Na rynku pojawiło się więcej mieszkań, zainteresowanie nimi rosło, a deweloperzy starali się jak najszybciej reagować na wzrastający popyt.

Okres prosperity

Mijający rok w mieszkaniówce prawdopodobnie zostanie zapamiętany jako okres rozwoju. Dotyczy to zarówno wolumenów sprzedaży nowych lokali (zwłaszcza w pierwszej połowie roku), jak i wzrostów cen metra kwadratowego. - *Znamienny dla całego roku był przede wszystkim fakt, że deweloperzy oddali do użytkowania rekordową liczbę mieszkań, pomimo odczuwalnego dla nich wzrostu cen materiałów i robocizny* - twierdzi Aneta Nagler, redaktor naczelna Strefy Nieruchomości. GUS podaje, że w okresie od stycznia do końca października 2021 roku oddano do użytkowania więcej mieszkań, niż miało to miejsce przed rokiem. Według dostępnych danych było to aż 184,4 tys. nowych lokali, czyli o 4% więcej niż rok wcześniej. Ich łączna powierzchnia użytkowa wyniosła 17,2 mln m², czyli o niemal 10% więcej w stosunku r./r.

Wzrosła również liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia (lub dokonano zgłoszenia projektu budowlanego) oraz liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. Od początku roku do końca października 2021 r. wydano takie

.....

pozwolenia na 283,4 tys. lokali mieszkalnych, tj. o 29,2% więcej niż w analogicznym okresie w 2020 roku. Najwięcej takich decyzji otrzymali deweloperzy (174,4 tys., wzrost o 31,5% r./r.) oraz inwestorzy indywidualni (105,7 tys., wzrost o 25,6%). Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto wyniosła w tym roku 239 tys., czyli aż o 27,8% więcej niż przed rokiem. (Źródło danych GUS). Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl, zwraca uwagę na wzmożoną aktywność zagranicznych funduszy mieszkaniowych, które do końca roku będą w Polsce dysponowały aż 8 tysiącami mieszkań i mają plany na liczne inwestycje w przyszłości. Według niego mijający rok może zostać uznany za początek budowy w naszym kraju rynku instytucjonalnego z prawdziwego zdarzenia. Podobny trend zauważają też deweloperzy.

- Coraz częściej dochodzi do pakietowych wykupów mieszkań, a nowe oferty znikają z rynku w naprawdę szybkim tempie. Dodatkowo mamy do czynienia z ograniczoną dostępnością działek, a co za tym idzie, notujemy coraz wyższe ich ceny - mówi Grzegorz Woźniak, prezes spółki Quelle Locum.

Dynamiczny wzrost cen

W Polsce od dłuższego czasu konsekwentnie drożeje niemal wszystko i nieruchomości nie są tutaj wyjątkiem. *- W pierwszym kwartale ceny mieszkań utrzymały się na wysokim poziomie i, zgodnie z przewidywaniami, notowano ich przyspieszony wzrost w II i III kwartale - mówi Aneta Nagler.* Ceny działek, domów, nieruchomości komercyjnych oraz mieszkań pięły się w tym roku w górę. Potwierdzają to odczyty Indeksu Cen Mieszkań - wskaźnika trendu cenowego opublikowanego przez serwis Morizon.pl. Wynika z niego, że w ciągu ostatnich 12 miesięcy jego wartość urosła o 139,2 pkt (z poziomu 1237 pkt. do 1376 pkt). Fakt ten oznacza, że ceny ofertowe mieszkań w Polsce wzrosły w ciągu roku aż o 10%. Podobne dane przedstawia również NBP. W okresie między lutym a wrześniem 2021 roku średniomiesięczny wzrost indeksu wynosił 17,3 pkt. To więcej niż np. w okresie boomu mieszkaniowego, który obserwowaliśmy jeszcze przed wybuchem epidemii



koronawirusa. Co nas czeka w niedalekiej przyszłości? Grzegorz Woźniak jest zdania, że to nie koniec wzrostów - *Inflacja, podwyżka stóp procentowych, drożące materiały i działki wpłyną znacząco na kolejne wzrosty cen mieszkań. Będzie to skutkować mniejszą zdolnością kredytową i mniejszą szansą na zakup własnego "M". Mieszkania mogą przejść w ręce inwestorów, którzy dysponują gotówką, a niektórzy indywidualni klienci będą musieli zadowolić się mniejszym metrażem. Ważne więc, by kupowane przez nich lokale były jak najbardziej kompaktowe i funkcjonalne* - mówi.

Na tak dynamiczny wzrost cen lokali mieszkalnych w 2021 roku złożyło się wiele różnorodnych czynników. Przede wszystkim nieruchomości są postrzegane jako bezpieczna przystań dla kapitału i najlepszy oręż, którego można użyć w nierównym starciu z inflacją. Szczególnie w niepewnych czasach powolnego wychodzenia z kryzysu pandemicznego ludzie pragną posiadać coś, czego będą pewni w przyszłości. - *Na wzrosty cen miały także wpływ takie zmienne jak wzrost wynagrodzeń, odbudowa gospodarki oraz najniższe w historii stopy procentowe. Właśnie z ich powodu lokaty były niemal nieoprocentowane, a kredyty najtańsze w historii, co zachęcało do zakupu nieruchomości w celach inwestycyjnych* - zauważa Bartłomiej Rzepa, członek zarządu spółki realizującej inwestycję Osiedle Symbioza.

Kredyty mieszkaniowe wciąż pożądane

Z pewnością istotną kwestią z punktu widzenia kupujących mieszkania były w tym roku zmiany w oprocentowaniu kredytów oraz lokat bankowych. AMRON-SARFiN podaje, że na przestrzeni trzech ostatnich kwartałów banki udzieliły łącznie 192 tys. nowych kredytów mieszkaniowych o wartości 63 mld zł, a wartość całego portfela kredytowego banków w Polsce przekroczyła barierę 500 mld zł. Mimo że w lipcu doszło do zaostrzenia kryteriów polityki kredytowej przez część banków, statystyka dynamicznego wzrostu akcji kredytowej obserwowana w poprzednich kwartałach nie została zahamowana. W samym tylko trzecim kwartale 2021 roku banki udzieliły 68,4 tys. pożyczek mieszkaniowych, czyli o 2% więcej niż w II kwartale i o 40% więcej niż



w III kwartale 2020 r. – wynika z raportu AMRON-SARFiN. Dane z listopada również wskazują na wzrosty rok do roku, mimo że w ostatnim czasie doszło do podwyższenia stóp procentowych z poziomu 0,1% do 1,25%.

Chętnych na kredyty jest znacznie więcej niż rok temu w podobnym okresie. Wtedy o takie zobowiązanie wnioskowało prawie 32 tys. osób, a dziś - nieco ponad 36 tys. Oznacza to ok. 13% wzrost r./r., jednak w stosunku do października br. jest to spadek o 7,4%. - *Sprzyjające okoliczności pozwoliły konsumentom powrócić do zawieszonych podczas pandemii planów inwestycyjnych. Szukali oni pewnego zabezpieczenia dla swojego kapitału. Obserwowaliśmy również rekordowy napływ gotówki do sektora mieszkaniowego. Osoby posiadające odpowiednio duże oszczędności kupowały za nie mieszkania, zamiast liczyć na niewielkie odsetki w bankach* - mówi Aneta Nagler. Dane BIK sugerują, że popyt na kredyty był najwyższy w maju. Wtedy to każdego dnia roboczego do banków trafiało po około 2,5 tys. wniosków kredytowych. W kolejnych miesiącach zainteresowanie malało i w październiku dziennie przybywało już około 1,86 tys. nowych wniosków.

Na skutek podniesienia stóp procentowych kredyty przestają być jednak najtańszymi w historii. Grudniowa podwyżka doprowadziła do wzrostu ich oprocentowania, co może przynieść wymierne zmiany na rynku nieruchomości, jednak nie powinny być one rewolucyjne - *Raty kredytów mieszkaniowych powinny pójść w górę o około 16-18%. Mniej więcej o tyle spadła też zdolność kredytowa. Banki zaczęły także podnosić oprocentowanie lokat, więc niedługo ich depozyty przestaną być jedynie nikomu niepotrzebną atrapą* - zauważa Bartłomiej Rzepa. - *Rewolucji nie należy się jednak spodziewać. Nawet, gdy oprocentowanie lokat faktycznie wzrośnie, to i tak najpewniej wciąż rentowność wynajmu mieszkań będzie kilkukrotnie wyższa niż zyski z lokat. Możemy być jednak świadkami spadku inwestycyjnego popytu na mieszkania i unormowania się sytuacji na całym rynku mieszkaniowym* - dodaje

Najczęściej dwa pokoje



Jakie mieszkania cieszyły się największą popularnością? Jak podaje RynekPierwotny.pl, w roku 2021 najchętniej nabywanymi mieszkaniami na rynku pierwotnym były lokale 2-pokojowe. Ich średni udział w sprzedaży deweloperów w największych polskich aglomeracjach wyniósł 41,7%. Na drugim miejscu znalazły się lokale 3-pokojowe z udziałem 33,1%. W dalszej kolejności były to kawalerki oraz mieszkania 4-pokojowe. Jeśli chodzi o powierzchnię sprzedanych mieszkań deweloperskich, to bezkonkurencyjny zakres wynosi 30-50 mkw. i w takim przedziale mieści się większość lokali 2-pokojowych oraz duża część kawalerek. Kolejnym zakresem dominującym w roku bieżącym było 50-70 mkw. Dotyczył on przede wszystkim mieszkań 3-pokojowych i mniejszej części mieszkań 2-pokojowych (RynekPierwotny.pl). Choć w mijającym roku największym zainteresowaniem cieszyły się mniejsze mieszkania, to deweloperzy zauważają widoczny trend zakupu większych lokali:

- Większe mieszkania są coraz bardziej popularne, szczególnie wśród osób młodych posiadających większą zdolność kredytową, a także rodzin z dziećmi. Ich oczekiwania rosną, a rynek ma do czynienia z niespotykaną jak dotąd konkurencją. Co można powiedzieć na pewno to to, że klienci chcą mieć dziś do dyspozycji większą przestrzeń życiową - dodatkowy pokój do pracy czy przestronny taras. Dowodem tego może być nasza inwestycja Śliczna 36i6 w Krakowie mająca w ofercie tylko mieszkania trzy-, cztero- i pięciopokojowe. Spotkała się ona z bardzo dużym zainteresowaniem ze strony osób kupujących lokum na własny użytek, a nie pod kątem inwestycji przeznaczonej na sprzedaż czy wynajem - mówi Witold Indrychowski, prezes spółki Merari. Niestety wraz z droższym kredytem i rosnącymi kosztami budowy zaczyna pojawiać się wśród nabywców bariera w postaci ceny jaką trzeba zapłacić za duże mieszkanie, dlatego też rynek na taki produkt zaczyna się zawężać - dodaje.

.....

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



Prime Time PR
Halszki 28, 30-611 Kraków
12 313 00 87

Więcej informacji:

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87

