|  |  |
| --- | --- |
| Artykuł ekspercki: W najbliższym roku rynkiem nieruchomości będą rządziły emocje | Data:  07.11.2022 |

W najbliższym roku rynkiem nieruchomości będą rządziły emocje

Rynek nieruchomości wkrótce czekają przetasowania. W przyszłym roku powinniśmy się spodziewać spadków, ale trudno powiedzieć, czego dokładnie będziemy świadkami. Z jednej strony ceny mieszkań są stale wzmacniane przez wzrost inflacji, z drugiej jednak hamuje je malejąca zdolność kredytowa klientów.

Niskie odczyty

Sytuacja na rynku diametralnie zmienia się pod wpływem cyklicznych wzrostów stóp procentowych. Efektem działań NBP jest m.in. mocne obniżenie zdolności kredytowej Polaków. Statystyki udostępniane przez PKO BP wskazują, że w okresie od stycznia do kwietnia 2022 r. wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych zmalała o 15,5 proc. r/r. W tym czasie zmniejszyła się również liczba udzielonych kredytów - o 24,8 proc. r/r. Według ekspertów PKO spadki wynikają przede wszystkim z pogorszenia nastrojów konsumenckich i mniejszej zdolności kredytowej gospodarstw domowych. W samym maju br. wartość zapytań o kredyty hipoteczne zmalała o 51,1 proc. r/r i jest to najniższy odczyt w historii. - *Obecnie największym problemem rynku nieruchomości jest uzyskanie finansowania przez klientów, którzy nie dysponują gotówką. Ci, których nie zniechęcają wysokie stopy procentowe, często i tak muszą przełożyć zakup lokalu ze względu na zbyt niską zdolność kredytową, która zmniejsza się z miesiąca na miesiąc. W efekcie, dla deweloperów zwiększają się koszty prowadzenia inwestycji, a zmniejsza ilość konsumentów, którzy mają realne zdolności zakupowe i mogliby pozwolić sobie na nabycie lokum* - mówi Karolina Opach, kierownik działu sprzedaży w spółce Q3D Locum.

Wrzesień przełamał bessę

Mniejszy popyt klienteli niesie ze sobą bardzo poważne konsekwencje dla deweloperów, którzy już teraz mierzą się ze znaczącym spadkiem sprzedaży wybudowanych nieruchomości. Według monitoringu rynku JLL, w 1 kwartale 2022 r. w największych aglomeracjach deweloperzy sprzedali 10,4 tys. mieszkań - to o 31 proc. mniej, niż w poprzednim kwartale i o 46 proc. mniej w stosunku r/r. Liczba lokali wprowadzonych do sprzedaży w tych aglomeracjach wyniosła natomiast 13,5 tys. (-7 proc. k/k; -3 proc. r/r). Drugi kwartał również nie był dla branży łaskawy - na 6 największych rynkach deweloperzy sprzedali o ponad 50 proc. mniej mieszkań niż w analogicznym okresie ubiegłego roku, a zmiana w relacji k/k wyniosła -12 proc (Strefainwestorow.pl). We wrześniu nastąpiło jednak pewne odbicie spadkowego trendu i pojawił się powiew optymizmu. Sprzedaż nowych lokali na sześciu największych rynkach w Polsce wzrosła wtedy o prawie 13 proc. w stosunku do sierpnia - wynika z danych portalu tabelaofert.pl. Ponadto, jeśli chodzi o wolumen sprzedaży, wrzesień był najlepszym miesiącem dla deweloperów od maja.

Spadki cen - ale czy na pewno?

Analitycy PKO BP wskazują, że wszystkie obecnie obserwowane negatywne czynniki w branży nieruchomości przełożą się wkrótce na rynkową korektę cenową. Realny spadek może wynieść 5 proc. w ciągu roku, a zmniejszenie cen mieszkań w okresie od II kw. 2022 roku do 1 kw. 2023 roku ma zawrzeć się w przedziale od 0 proc. do -5 proc. Dokładna skala przeceny jest jednak trudna do przewidzenia, ponieważ istnieją pewne faktory, mogące zahamować prognozowane spadki. Są to np. ograniczenie podaży i rosnące koszty inwestycji budowlanych wynikające z zerwania łańcuchów dostaw przez wojnę w Ukrainie. Analitycy Amron-Sarfin przewidują, że w najbliższych miesiącach deweloperzy mogą oczekiwać spadku rentowności nowych projektów. Dlaczego? W wyniku silnego wzrostu kosztów budowy, przy jednoczesnym braku możliwości przeniesienia tego wzrostu na ceny. W perspektywie kilkuletniej może to oznaczać wstrzymywanie nowych budów. Mniej mieszkań dostępnych na rynku może z kolei spowodować, że ich ceny nadal będą wysokie. - *Należy liczyć się z utrzymaniem wartości mieszkań, a nawet ich wzrostem, lecz już na pewno nie tak dynamicznym, jak w ostatnich latach. Większy udział wśród kupujących będą teraz mieli klienci gotówkowi, uciekający przed inflacją. Nadal ważnym graczem na rynku będą fundusze inwestycyjne, które dokonują pakietowych zakupów nierzadko obejmujących całe osiedla. To wszystko sprawi, że hossę przeżywać będzie najem, który już od kilku miesięcy odbija sobie z nawiązką trudne czasy covidowe* - mówi Karolina Opach.

Rynek niestabilny, ale z szansami na odbicie

Z pewnością można powiedzieć, że rynek nieruchomości jest obecnie bardzo “rozchwiany”, a przyszłość obfituje w wiele znaków zapytania - *Najbliższe miesiące mogą być dla deweloperów czasem stagnacji. Jednym z powodów będzie pojawienie się na rynku wielu lokali z rynku wtórnego. Osoby, które kupiły mieszkanie na kredyt z przeznaczeniem na wynajem, z powodu wzrostu comiesięcznej raty, a także opodatkowania najmu, w wielu przypadkach będą po prostu takie lokale sprzedawać lub oddawać do banku. “Wysyp” mieszkań z drugiej ręki będzie oznaczał dla deweloperów czas zastoju* - mówi Cezary Chybowski, prezes Reliance Polska.

Z kolei Marek Szmolke, wiceprezes spółki realizującej inwestycję Start City, uważa, że najbliższe miesiące są trudne do przewidzenia, ze względu na ilość czynników wpływających na branżę, jednak w długim okresie można spodziewać się poprawy w wielu aspektach. *- Wkrótce może dojść do zbiegu kilku czynników naraz - przede wszystkim wychodzenia z gospodarczego kryzysu, w połączeniu ze stopniową poprawą koniunktury. Dla przykładu, wskaźnik WIBOR, na którym opierają się obecne kredyty hipoteczne, zmieni się w przyszłym roku na WIRON, wyliczany w inny sposób - na bazie rzeczywistych transakcji zawieranych na rynku. Powinno to wpłynąć na spadek rosnącego oprocentowania kredytów hipotecznych i w konsekwencji zwiększony popyt ze strony klientów.*