

<b>Artykuł:</b> Co czeka rynek nieruchomości w 2023 roku?	<b>Data:</b> 19.01.2023
--------------------------------------------------------------	----------------------------

## Co czeka rynek nieruchomości w 2023 roku?

**Zmienność i konieczność szybkiego przystosowania się. Tak pokrótce można opisać rynek nieruchomości z ubiegłego roku. Jak będzie teraz? Na pewno czekają nas kolejne, duże zmiany. Być może również atmosfera niepokoju.**

### **W oczekiwaniu na lepsze czasy?**

Przez ostatnie miesiące rynek mieszkaniowy musiał nieustannie dostosowywać się do otaczającej go rzeczywistości. Zmieniają się nie tylko preferencje kupujących, ale przede wszystkim ich możliwości. Deweloperzy starają się więc kształtować swoje oferty tak, by jak najlepiej odpowiadały one nowej klienteli. Wszystkim tym zmianom towarzyszy duża niepewność, która najprawdopodobniej będzie z nami jeszcze przez dłuższy czas. Jeśli obecnie stopy procentowe - wynoszące 6,75 proc. - zostaną na podobnym poziomie, to najpewniej czeka nas spowolnienie i rynkowe oczekiwanie na lepsze czasy. - *W mojej ocenie rynek pierwotny przez najbliższe dwa lata czeka wyhamowanie. Sprzedaż ustabilizuje się na dużo niższym poziomie, niż dotychczas i w pierwszym*



*okresie będzie musiała wchłonąć obecną nadwyżkę mieszkań. Najtrudniejsza sytuacja dotyczy gorszych lokalizacji i większych metraży, które nie będą dostępne dla docelowego mieszkańca, a jednocześnie nie są atrakcyjne dla nabywcy inwestycyjnego. Dużym problemem dla deweloperów pozostaną również wysokie koszty realizacji inwestycji - ocenia Tomasz Delowski z Tętnowski Development.*

Według raportu Expandera i Rentier.io w III kw. 2022 r. przeciętne ceny mieszkań spadły już teraz, i to zarówno tych małych, średnich, jak i dużych. Spadki te w większości przypadków są jednak niewielkie. W porównaniu do II kw. 2022 r. najmocniej staniały duże mieszkania w Toruniu (o 9,2 proc.), małe w Szczecinie (o 6,4 proc.) oraz duże w Radomiu (o 5,2 proc.). Wciąż zdarzają się jednak wzrosty. Najmocniej zdrożały małe lokale w Gdyni (11,5 proc.) i Rzeszowie (7,1 proc.). Z kolei na rynku kredytów hipotecznych najważniejszym wydarzeniem jest wzrost stawki WIBOR 3M do poziomu ponad 7 proc. Warto też wspomnieć o komunikacie KNF, w którym urząd informuje, że obecnie jest jeszcze za wcześnie na złagodzenie wytycznych dotyczących wyliczania zdolności kredytowej.

### **Stać nas na coraz mniej**

Pikująca zdolność kredytowa klientów może sprawić, że najszybciej będą sprzedawać się mieszkania o mniejszym metrażu, bo tylko na takie zostanie popyt. Kupujemy bowiem coraz rzadziej i coraz mniej. Według informacji udostępnionych przez Biuro Informacji Kredytowej, w październiku ubiegłego roku sprzedaż kredytów mieszkaniowych w Polsce była najniższa od kilkunastu lat. Udzielono jedynie 6,7 tys. hipotek o wartości 2,2 mld zł. Listopad? Podobnie, a nawet gorzej. Wartość udzielonych kredytów spadła o 70,7 proc. r./r., a w ujęciu



liczbowym - o 69,6 proc. r./r. Łącznie banki udzieliły w tym miesiącu 6,6 tys. takich kredytów na kwotę 2,17 mld zł. Póki stopy procentowe się nie obniżą, istotnej poprawy nie należy się spodziewać - *Deweloperzy będą starali się dopasować metraż budowanych mieszkań do potrzeb i możliwości kupujących. Trzeba jednak zdawać sobie sprawę z tego, że przygotowanie inwestycji to długotrwały proces. Trudno więc na razie stwierdzić, czy w następnych latach czeka nas wysyp osiedli z małymi mieszkaniami. Bez wątplenia najbezpieczniejszą opcją dla firm deweloperskich zawsze była budowa lokali z dwoma lub trzema pokojami, gdyż popyt na nie był największy. Pamiętajmy również, że zmieszczenie w budynku większej liczby małych lokali sprawia, że budowa staje się droższa np. ze względu na wymogi dotyczące miejsc parkingowych w garażu podziemnym* - mówi Marek Wielgo, ekspert portalu GetHome.pl.

### **Model zachodni na horyzoncie**

Szybujące stopy procentowe już w ubiegłym roku pokazały, jak bardzo pod ich wpływem będzie zmieniał się przeciętny nabywca. Być może - wzorem krajów zachodnich - czeka nas wkrótce przejście na model funkcjonowania rynku, w którym dominuje wynajem, a nie kupno lokalu na własność. - *To zdecydowanie ciężki czas dla polskiej gospodarki. Sądzę, że skoro coraz mniej osób może sobie pozwolić na zakup mieszkania za gotówkę, to głównym kupującym będą zagraniczne firmy i fundusze inwestycyjne. Ich preferencje są w dużej mierze zbieżne z wymaganiami klasycznej klienteli - to przeważnie lokalizacja oraz cena. Lokum przeznaczone stricte pod najem musi być atrakcyjne, więc można się zastanowić, jak teraz będzie wyglądał statystyczny najemca. O ile do tej pory byli to głównie studenci, to dzisiaj mogą się nimi stać całe rodziny* - mówi Cezary Chybowski, prezes Reliance



Polska, autor książki "Gra na giełdzie. Podręcznik początkującego inwestora". Podobnego zdania jest Katarzyna Kuniewicz, analityk Obido i Otodom - *Sytuacja na rynku pierwotnym już teraz wpływa na rynek najmu, a w 2023 roku będzie to robić nawet w większym stopniu. Młodsze pokolenia wynajmują mieszkania nie z powodu wzorców z Zachodu, ale z niechęci do zaciągania długu na kilkadziesiąt lat. Wiele wskazuje na to, że w 2023 roku młodych rodzin nie będzie stać na kredyt hipoteczny, dlatego ich potrzeba mieszkaniowa będzie musiała być zaspokojona na rynku najmu*-mówi. Z raportu Expandera i Rentier.io wynika, że od wiosny i wywołanego wojną ogromnego skoku popytu, liczba dostępnych ofert mieszkań na wynajem wzrosła o 68 proc. Stawki są jednocześnie coraz wyższe – we wrześniu przeciętnie o 28 proc. r./r. Rośnie tym samym opłacalność inwestycji w tym sektorze rynku. Dla małych lokali jest to już 5,9 proc. netto, co jest odpowiednikiem zyskowności lokaty bankowej z oprocentowaniem 7,3 proc. Zbliżamy się więc do momentu, gdy taka inwestycja ponownie będzie przynosiła wyższe zyski niż najlepsza lokata.

### **Podwyżki tuż za rogiem**

Jak informuje portal Money.pl, w przyszłym roku rynek nieruchomości czeka prawdziwa seria podwyżek. Właścicielom lokali dojdą nowe obowiązki, podatki i związane z nimi koszty. Dla wielu domowych budżetów to może być trudne do udźwignięcia. Przykłady? Od przyszłego roku we wszystkich miastach wojewódzkich stawki podatków od nieruchomości wzrosną przeciętnie o 12 proc. Dodatkowo szykują się wzrost opłat eksploatacyjnych, w których duży udział będą miały wyższe rachunki za energię oraz wprowadzenie konieczności posiadania ważnego świadectwo energetyczne budynku. To jednak nie koniec,



bo Ministerstwo Aktywów Państwowych pracuje jeszcze nad nowymi daninami wymierzonymi w spekulantów. Każdy, kto posiada lub kupi pięć mieszkań i nie udostępni ich najemcom, będzie musiał liczyć się z dodatkowym podatkiem. Rosnące ceny mieszkań to dziś również efekt m.in. wyższych kosztów operacyjnych oraz cen materiałów budowlanych i wykonawstwa. -

*Sposób budowania określają zmieniające się przepisy, które każdego roku są coraz bardziej restrykcyjne. Zwłaszcza w przypadku takich aspektów jak na przykład zrównoważone dysponowanie energią, czy też odpowiednie dopasowanie projektu do tkanki miejskiej. Naturalnie zwiększa to koszty całego przedsięwzięcia. Być może więc czeka nas szerokie upowszechnienie się inwestowania w mniejsze metraże. Zresztą od lat niewiele się zmienia w kwestii najczęściej nabywanych lokali deweloperskich. Są to mieszkania dwupokojowe o powierzchni od 40 do 50 mkw. Równie popularne są kompaktowe „trójki” oraz funkcjonalnie zaprojektowane kawalerki - mówi Magdalena Gaudyn z Q3D Concept.*

Branża mieszkaniowa w przyszłym roku na pewno będzie znacząco różnić się od tej, jaką obserwujemy dzisiaj. Być może czeka nas postępująca dominacja sektora wynajmu i jednocześnie zostaniemy naocznymi świadkami znacznego wyhamowania na rynku pierwotnym. Nie zmieni się najprawdopodobniej fakt, że pomimo wszystkich szykowanych podwyżek i podatków, nieruchomości wciąż będą chroniły inwestorów przed galopującą inflacją.

