

Artykuł: Co działo się na rynku nieruchomości w 2022 roku?	Data: 05.01.2023
--	----------------------------

Co działo się na rynku nieruchomości w 2022 roku?

Przesilenie - to zjawisko doskonale definiujące ubiegłoroczny rynek mieszkaniowy. Kupującym we znaki dały się rosnące stopy procentowe i zaostrzona polityka kredytowa banków, deweloperzy zaś musieli zmierzyć się z ograniczonym popytem, a nawet koniecznością wstrzymywania swoich projektów.

Wiele negatywnych bodźców

Branża nieruchomości w ostatnich 12 miesiącach bardzo wyraźnie zmieniła swoje oblicze. Po intensywnym 2021 r. nastąpił okres wyhamowania i zmodyfikowania koniunktury. Zabrakło między innymi rąk do pracy. Po okresie pandemii, za naszą wschodnią granicą wybuchła wojna, która spowodowała gwałtowny odpływ pracowników budowlanych z Ukrainy, czy Białorusi. W konsekwencji konfliktu załamały się również łańcuchy dostaw, a koszty surowców praktycznie z miejsca poszybowały w górę. Największy wpływ na deweloperów miało jednak obniżenie zdolności kredytowej Polaków, która w porównaniu do poprzedniego roku spadła nawet o 60 proc. - podaje portal Forsal.pl. W wyniku



tego, sprzedaż nieruchomości zaczęła pikować. - *Data tu o sobie znać rynkowa cykliczność. Stało się to, co było nieuniknione, a wręcz oczekiwane, tyle tylko, że w sposób zaskakująco dynamiczny. To rok mocnego tąpnięcia statystyk rynkowych i wielkiej niepewności co do bliższej i dalszej przyszłości. Wychodzenie z dosyć głębokiego i wciąż raczej nie osiągniętego dołka koniunktury, może okazać się trudne, pracochłonne i raczej długotrwałe* - mówi Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl.

Otodom Analytics podaje, że do końca listopada w siedmiu największych miastach sprzedano łącznie 37,3 tys. nowych lokali, podczas gdy w całym 2021 r. było ich 65,7 tys. To efekt zapaści na rynku kredytów hipotecznych po serii podwyżek stóp procentowych i wprowadzeniu rekomendacji KNF, według której banki, licząc zdolność kredytową klientów, do bieżącej stopy doliczają jeszcze 5 pkt proc. Według danych NBP odnotowano tym samym spadek liczby nowych umów na kredyt hipoteczny o ok. 71 proc. rok do roku, wobec wzrostu o ok. 36 proc. r/r w III kw. 2021 r. Sytuację ratowali jedynie tzw. klienci gotówkowi, inwestując w mieszkania głównie jako zabezpieczenie przed galopującą inflacją. - *Rok 2022 zostanie zapamiętany najpewniej głównie z powodu bardzo gwałtownego spadku popytu. Nie wszyskiemu są jednak winne podniesione stopy procentowe, bo zmniejszenie zainteresowania zaczęło być widoczne już wcześniej. Dla przykładu, w Warszawie sprzedaż w III kw. 2021 r. była aż o 38 proc. mniejsza niż na początku roku. Ceny osiągnęły wtedy bowiem poziom, który coraz mniej kupujących było w stanie zaakceptować. W tej sytuacji popyt zaczął się przenosić do miejscowości okalających metropole, gdzie mieszkania są tańsze średnio nawet o 30-40 proc. Do zmiany preferencji klientów przyczyniło się także szerokie upowszechnianie się pracy*



zdalnej - mówi Marek Wielgo, ekspert portalu GetHome.pl. O wspomnianych zmianach preferencji nabywców, jednak w szerszym kontekście, mówi Cezary Chybowski, prezes Reliance Polska: - Mamy do czynienia z pewnym przebiegunowaniem potrzeb klientów - zarówno na skutek horrendalnie rosnących kosztów kredytów, jak i postępujących zmian światopoglądowych. Na rynek wchodzi bowiem młodsze pokolenia, które nie są przyzwyczajone do posiadania, a bardziej do użytkowania. Preferują oni mobilność ponad stateczność i własność. W związku z powyższym będą bardzo dobrymi klientami pod kątem najmu nieruchomości, jeżeli tylko weźmiemy pod uwagę, że będzie ich na ten najem stać.

Podaż w odwrocie

Ograniczony popyt to również ograniczenie możliwości podażowych. Jak podaje Główny Urząd Statystyczny, od stycznia do października 2022 roku rozpoczęto budowę zaledwie 178,3 tys. mieszkań, co daje wartość o ponad 25,3 proc. mniejszą niż jeszcze przed rokiem. To znaczący spadek mogący doprowadzić nawet do kryzysowej sytuacji mieszkaniowej w naszym kraju, która już teraz jest dość przeciętna, gdyż w Polsce przypada znacznie mniej lokali na osobę, niż w innych krajach Europy Zachodniej. Jak podaje PKO BP na podstawie wyników spisu powszechnego z 2021 r., miernik zaspokojenia potrzeb wyniósł w okresie międzypisowym średnio 400 mieszkań na 1000 osób. - *Na pewno obecna sytuacja sprawia, że działania deweloperów są bardziej ostrożne i część firm wycofała się z nowych projektów do czasu sprzedaży bieżącej oferty. Mają one problem z realizacją nowych inwestycji nie tylko przez mniejsze zainteresowanie klientów. W skali roku w największym stopniu wzrosło znaczenie trudności wynikających z niepewności ogólnej sytuacji gospodarczej i kosztów materiałów. Dzieje się to głównie*



z powodu wysokich cen samych surowców, rekordowych kosztów energii, a także presji płacowej ze strony pracowników - mówi Wojciech Wołkowski, członek zarządu Q3D Contract.

Nominalne ceny mieszkań wzrosły

Pomimo nagromadzenia negatywnych czynników nie byliśmy jednak świadkami spadku średnich cen ofertowych mieszkań. Te w listopadzie zdrożały o 11 proc. rok do roku na rynku pierwotnym oraz o 8 proc. w przypadku lokali na rynku wtórnym - wynika z raportu Otodom. Na nominalne wzrosty wpływ miała jednak głównie zmiana struktury sprzedaży, a nie same wzrosty kwot wpisywanych w aktach notarialnych. W raporcie NBP czytamy, że w ujęciu kwartalnym średnia cena transakcyjna notowana w Warszawie wzrosła o 3 proc., w Gdańsku o 6,4 proc., Krakowie o 4,4 proc., Poznaniu o 3,2 proc., a we Wrocławiu o 1,8 proc. W skali roku wzrost stawek notowanych na największych polskich rynkach nieruchomości wyniósł od niespełna 16 proc. w Warszawie i Gdańsku do 22 proc. w Poznaniu. Jak jednak zauważają analitycy Narodowego Banku Polskiego, realnie, czyli w odniesieniu do inflacji, w III kw. 2022 r. zanotowano spadek dynamiki stawek. - *Niektórzy analitycy już od dwóch lat wypatrywali „pęknięcia bańki cenowej”. Nie miało to jednak miejsca. Po pierwsze, deweloperzy starali się tak dawkować podaż, by zrównoważyć ją z popytem, a w efekcie uniknąć zaostrzenia konkurencji cenowej. Po drugie, przez większość roku mieliśmy do czynienia z galopującym wzrostem kosztów budowy. W efekcie poprzeczka cenowa szła w górę. Widać to m.in. po tym, jak dramatycznie szybko kurczyła się w największych miastach oferta mieszkań z ceną poniżej 8 tys. zł za mkw. Przykładem może być Poznań, w którym udział lokali w cenie nieprzekraczającej tego pułapu zmniejszył się w ciągu*





ostatnich 12 miesięcy z 45 proc. do 4 proc. - mówi Marek Wielgo, ekspert portalu GetHome.pl.

Jak powszechnie wiadomo - nic nie trwa wiecznie. Zmiana dotyczy wszystkiego wokół nas, a rynek nieruchomości nie jest odmiennym przypadkiem. To, co jeszcze nie tak dawno uznawane było za abstrakcję - pandemia, wojna, inflacja - stało się rzeczywistością, która odciska swoje piętno nie tylko na wielkości i strukturze obrotu mieszkaniami, ale również na portfelach klientów.

