

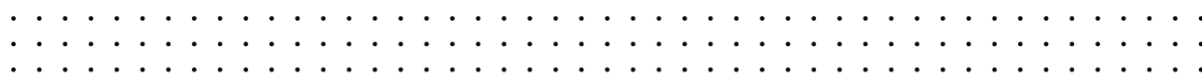
<b>Artykuł:</b> Czy ceny nieruchomości przestaną rosnać w 2023 roku?	<b>Data:</b> 11.01.2023
---	----------------------------

## Czy ceny nieruchomości przestaną rosnać w 2023 roku?

**Branża nieruchomości największy boom prawdopodobnie ma już za sobą, ale nie oznacza to, że ceny mieszkań zaczną nagle pikować. Wręcz przeciwnie, z najnowszych prognoz ekonomistów Credit Agricole wynika, że średnia stawka za metr kwadratowy do 2025 roku wzrośnie o około 1,7 tys. zł.**

Zgodnie z danymi NBP, przeciętna cena transakcyjna na rynku pierwotnym dla 7 największych miast w Polsce wzrosła pomiędzy IV kw. 2021 r. i III kw. 2022 r. łącznie o 10,9 proc. Jak możemy przeczytać w najnowszym raporcie Credit Agricole roczna dynamika cen mieszkań uzależniona jest w dużej mierze od stopy bezrobocia liczonej wg metody BAEL oraz od cen materiałów budowlanych. Oba te współczynniki wskazują, że w przyszłym roku ceny nieruchomości nie zaliczą wyraźnych spadków i powinny pozostać na poziomie zbliżonym do tego, jaki obserwujemy obecnie.

### **Dążenie do stabilizacji**



Według ekonomistów Credit Agricole, w kolejnych kwartałach stopa bezrobocia ma zwiększyć się do 3 proc. wobec 2,6 proc. zanotowanych w III kw. 2022 r. Taka prognoza ma związek z oczekiwanym "miękkim lądowaniem" polskiej gospodarki po ostatnim cięższym dla niej okresie. Zgodnie z tym scenariuszem dynamika polskiego PKB w 2023 r. wyraźnie obniży się, jednak wciąż pozostanie dodatnia, toteż na rynku pracy nie powinna się istotnie pogorszyć. Jeśli zaś chodzi o materiały budowlane, to zgodnie z danymi Grupy PSB Handel S.A., ich przeciętne ceny silnie rosły w latach 2021-2022 w ujęciu r/r., jednak po osiągnięciu swojego maksimum w maju br. (34 proc. r/r) w kolejnych miesiącach znajdowały się już w trendzie spadkowym. Zdaniem ekspertów tendencja ta będzie kontynuowana i na przełomie lat 2022 i 2023 ceny materiałów przestaną rosnąć w ujęciu rocznym, a w samym 2023 r. spadną o ok. 5 proc. Zmniejszenie cen materiałów budowlanych (np. stali czy aluminium) na światowych rynkach było już zresztą obserwowane w IV kw. br. Pozostałe czynniki, które mogą bezpośrednio wpłynąć na utrzymanie się cen mieszkań w przyszłym roku to spadek popytu gotówkowego, wyhamowanie akcji kredytowej, utrzymujące się wysokie stopy procentowe, możliwe obniżenie marż przez deweloperów w celu pobudzenia sprzedaży oraz wyprzedaż lokali z najtańszego segmentu. - *Spadek cen nieruchomości jest zazwyczaj wynikiem równoczesnego wystąpienia na rynku mieszkaniowym kilku zjawisk - tak jest i teraz. Sytuacja będzie jednak bardzo dynamiczna. Jeżeli tylko w 2023 roku dojdzie do systematycznego obniżania wartości stóp procentowych, a sytuacja na rynku pracy się utrzyma, to popyt na kredyty będzie się stopniowo odbudowywał, a wówczas już w 2024 roku lub nawet w końcówce 2023 r. może dojść do bardzo dynamicznego wzrostu cen w tym obszarze - mówi Krystian Bielas z zarządu Besim Group.*



## Deweloperzy zmniejszają podaż

Co istotne, zanotowano spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto i to również będzie wpływać na stabilizację cen rynkowych - podaje AMRON-SARFiN w swoim raporcie. W stosunku do notowań z poprzedniego kwartału spadek liczby lokali, których budowę rozpoczęli deweloperzy, wyniósł 44,2 proc. Łącznie, od stycznia do października 2022 roku rozpoczęto budowę 178,3 tys. mieszkań tj. o 25,3 proc. mniej niż przed rokiem. Tak głębokie spadki można przypisać zwiększonej aktywności sektora deweloperskiego, związanej z wejściem w życie znowelizowanej ustawy deweloperskiej. W sytuacji załamania na rynku kredytów hipotecznych trudno spodziewać się więc szybkiego powrotu do skali budownictwa, do którego deweloperzy przyzwyczaili nas w ostatnich latach. - Problemy kredytowe zmniejszające popyt, wpływają na ograniczenie liczby nowych inwestycji i nie sądzę, żeby miało się to zmienić w najbliższym czasie - przynajmniej do momentu obniżenia wartości stóp procentowych. Dlatego deweloperzy oceniają dziś przede wszystkim możliwość spłaty własnych kredytów zaciągniętych na budowę, aby nie wpaść w kłopoty finansowe. W tym miejscu zaczyna się więc chłodna kalkulacja - deweloperzy nie będą wprowadzać na rynek nowych projektów, dopóki nie osiągną odpowiedniej puli sprzedaży tego, co aktualnie oferują. Jaki będzie tego bezpośredni efekt? Moim zdaniem czeka nas spadek ilości nowo budowanych inwestycji mieszkaniowych; natomiast nie spodziewałbym się obniżek cen mieszkań, bo ceny materiałów budowlanych i gruntów pod budowę nie spadają - mówi Grzegorz Woźniak, prezes spółki Q3D Locum.



## Rokroczne wzrosty

Wiele wskazuje na to, że w przyszłym roku czeka nas stabilizacja cen nieruchomości. W dalszym okresie eksperci Credit Agricola przewidują natomiast wzrosty. W 2024 r. do 5,5 proc. r/r wobec 2,2 proc. w 2023 r., a w 2025 r. do 8,4 proc. r/r. Oznacza to, że przeciętna cena transakcyjna w siedmiu największych miastach zwiększy się z obecnego poziomu 11 325 zł/mkw. do 11 943 zł/mkw. średniorocznie w 2024 r. i 12 934 zł/mkw. w 2025 r. Czynnikiem, który może zadecydować o skali podwyżek może być wprowadzenie przez rząd programu kredytów hipotecznych z niską stopą procentową. portal Money.pl podaje, że jednym z rozważanych obecnie rozwiązań jest np. kredyt oprocentowany na 2 proc. dla osób, które kupują swoje pierwsze mieszkanie.

Prognozy ekonomistów opierają się na wielu specyficznych założeniach. Istnieje przy tym kilka czynników niepewności, które ostatecznie mogą wpłynąć znacząco na rynek nieruchomości i sprawić, że będzie on jeszcze bardziej nieprzewidywalny. Jednym z nich może być m.in. możliwy kolejny silny napływ uchodźców z Ukrainy, który szybko zwiększy obecny popyt. Jak faktycznie będzie - przekonamy się już wkrótce.

