

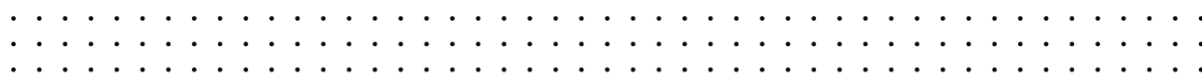
Artykuł: Jakie mieszkania będziemy kupować w 2023 roku?	Data: 07.02.2023
---	----------------------------

Jakie mieszkania będziemy kupować w 2023 roku?

Spadek popytu na nieruchomości jest faktem jednoznacznie potwierdzanym przez wyniki sprzedażowe deweloperów i analizy branżowych ekspertów. Zmieniająca się koniunktura wpływa m.in. na wybory konsumentów podczas kupna własnego "M". Już teraz można więc przewidywać, jakie mieszkania będą cieszyły się w tym roku największym powodzeniem.

Coraz trudniej o rozsądny zakup

Zakup mieszkania jest dziś zdecydowanie trudniejszy niż jeszcze dwa lata temu. Skomplikowana sytuacja rynkowa najdotkliwiej wpływa na młodych klientów, którzy stają przed karkołomnym zadaniem, jeśli chcą na dobre opuścić swoje „rodzinne gniazdo”. Coraz częściej zakup uniemożliwiają im wysokie stopy procentowe, a towarzysząca im niepewność rynkowa może przyczyniać się do kontynuacji tego trendu w kolejnych miesiącach. Jak czytamy w raporcie Metrohouse i Credipass, jesteśmy obecnie świadkami obniżenia zainteresowania



rynkiem głównie wśród osób, które rozpoczynają poszukiwania na rynku mieszkaniowym. Ponadto, malejąca dostępność kredytów hipotecznych powoduje, że aktualne transakcje dążą do polaryzacji. Zazwyczaj klienci, którzy pozostali na rynku poszukują niewielkich metraży mieszkań, których zakup uda się jeszcze sfinansować kredytem. Ich wachlarz jednak kurczy się, a podaż deweloperów maleje - *Aktualna sytuacja gospodarcza wymusza na wszystkich wstrzeźliwość zakupową. Mamy dziś w Polsce do czynienia ze środowiskiem, w którym mocno daje o sobie znać wiele czynników ryzyka. Dane GUS również nie napawają optymizmem, co do sytuacji na rynku mieszkaniowym. Liczba lokali, których budowę rozpoczęto, wyraźnie spadła już w październiku, a nowe pozwolenia na budowę są wydawane coraz rzadziej. Nie dziwi, że wielu deweloperów nie zdecydowało się w październiku na rozpoczęcie nowych projektów, skoro popyt jest minimalny. Będą oni natomiast szli w kierunku oddawania do użytku najpopularniejszych mieszkań, tj. dwupokojowych do 40 m², których na rynku jest najmniej i które cieszą się największym zainteresowaniem* - mówi Aneta Nagler, redaktor naczelna Strefy Nieruchomości®.

Kupujemy mniej i rzadziej

Ograniczona zdolność kredytowa klientów może sprawić, że najszybciej będą sprzedawać się mieszkania o mniejszym metrażu, bo tylko na takie pozostanie popyt. Kupujemy bowiem coraz rzadziej i coraz mniej. Według informacji udostępnionych przez Biuro Informacji Kredytowej, w grudniu ubiegłego roku sprzedaż kredytów mieszkaniowych w Polsce była najniższa od kilkunastu lat. O kredyt hipoteczny wnioskowało wtedy łącznie 12,3 tysiąca potencjalnych kredytobiorców. Średnia wartość wnioskowanego kredytu mieszkaniowego w



minionym miesiącu wyniosła natomiast 347,6 tys. zł i była niższa o 3,3 proc. w relacji do wartości z grudnia 2021 roku. Dopóki stopy procentowe się nie obniżą, dopóty nie należy się spodziewać istotnej zmiany.

Sytuacji nie poprawił rządowy program „Mieszkanie bez wkładu własnego” wprowadzony w maju 2022 roku, który, jak się okazało, nie jest dostosowany do aktualnych uwarunkowań rynkowych. Dlatego też w transakcjach po stronie nabywców dominują osoby między 30 a 40 rokiem życia (34 proc.), które nabywają mieszkania za swoje oszczędności w celu ochrony ich przed inflacją. W najbliższej przyszłości nie należy liczyć na to, że ta sytuacja ulegnie istotnym zmianom. - Stosunkowo *niewiele osób może sobie pozwolić na zakup mieszkania za gotówkę, więc przez pewien okres głównym kupującym mogą zostać zagraniczne firmy i fundusze inwestycyjne - przynajmniej do czasu aż zostaną obniżone stopy procentowe. Jeśli natomiast tak się nie stanie, to rynek pierwotny w znanej nam formule przestanie istnieć. Ceny transakcyjne w takim scenariuszu byłyby znacznie obniżone, ponieważ fundusze zostałyby tak naprawdę jedynymi odbiorcami lokali z rynku pierwotnego. Jest to jednak scenariusz, jakiego osobiście nie biorę pod uwagę, ponieważ uważam, że stopy procentowe wrócą do normy w ciągu maksymalnie 24 miesięcy* - mówi Cezary Chybowski, prezes Reliance Polska, autor książki “Gra na giełdzie. Podręcznik początkującego inwestora”.

Warto zaznaczyć, że dominujący obecnie na rynku segment klientów, czyli wspomniane wyżej osoby nabywające lokale za gotówkę, również wybierają te o niewielkiej powierzchni. Mieszkania mniejsze, bardziej kompaktowe są bowiem dobrze dostosowane pod przyszły wynajem, który jest dziś świetnie prosperującym odłamek branży. - *Stawki najmu na rynku rosną w szybkim tempie,*



toteż nie może nikogo dziwić fakt, że inwestycje w kawalerki są teraz tak popularne. To przede wszystkim bezpieczna i pewna lokata oszczędności. Przy wyborze odpowiedniej lokalizacji mamy szanse na osiągnięcie atrakcyjnych zysków. Dlatego staramy się wyjść inwestorom naprzeciw - kupując tego typu lokum u nas, klient otrzymuje praktycznie gotowy produkt inwestycyjny tj. mieszkanie wykończone pod klucz wraz z gwarancją najmu - mówi Bartłomiej Rzepa, członek spółki realizującej inwestycję Osiedle Symbioza.

Mniejsze metraże koniecznością

Siłą rzeczy jesteśmy w stanie pozwolić sobie jedynie na mniejsze metraże. Widzą to deweloperzy, co znajduje odbicie m.in. w danych na temat budownictwa mieszkaniowego sukcesywnie publikowanych przez GUS i NBP. Ostatni pełny roczny raport NBP dotyczy 2020 roku. Dowiadujemy się z niego, że jeszcze w 2009 r. mieszkania wprowadzane na rynek miały przeciętnie 65 mkw. W kolejnych latach średnia powierzchnia oddawanych do użytkowania lokali deweloperskich była jednak mniejsza. GUS wskazuje natomiast, że najmniejsze metraże trafiały do właścicieli w 2019 roku (55,4 mkw). W kolejnych latach notowano coraz wyższe wyniki. W 2021 r. było to już 57,1 mkw. i stanowi to najwyższy wynik od 2013 r. Najnowsze dane studzą narastający optymizm, bo przeciętna powierzchnia nowego mieszkania z 2022 r. wróciła w okolice standardu z ubiegłych lat (56 mkw.). - *Trzeba mieć na uwadze, że realizacja inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej trwa około dwóch lat. Należy dodać do tego jeszcze ok. 1,5 roku procesu projektowego oraz uzyskania wymaganych decyzji administracyjnych, w tym kluczowego pozwolenia na budowę. To oznacza, że lokale, których budowa zakończyła się przykładowo - w 2021 roku, była rozpoczynana już w*



roku 2017. Wtedy to mieliśmy do czynienia z bardzo sprzyjającą koniunkturą, a grono osób zainteresowanych własnym mieszkaniem sukcesywnie się powiększało. Niewykluczone więc, że w najbliższych kwartałach obserwowac będziemy rosnącą przeciętną powierzchnię mieszkań oddawanych do użytkowania jako konsekwencję dokonanych w 2020 roku obniżek stóp procentowych oraz wyjścia deweloperów poza rynki największych miast - mówi Magdalena Gaudyn z Q3D Concept. - Jednak pierwszy zwrot tego trendu nastąpił po ogłoszeniu pandemii, kiedy to można była zaobserwować niewielkie ochłodzenie rynku. Następnie, po rozpoczęciu wojny na Ukrainie, mieliśmy do czynienia już z gwałtownymi zmianami. W konsekwencji kumulacja pandemii, konfliktu zbrojnego oraz wprowadzanych sukcesywnie sankcji - zachwiały gospodarką globalną. W branży budowlanej przełożyło się to na wzrost kosztów realizacji, co powodowało stały wzrost cen mieszkań. Ponadto należy mocno podkreślić ciągły wzrost stóp procentowych, co przekłada się na zwiększające się koszty kredytu. Rosnąca inflacja dodatkowo obniża zdolności kredytowe poprzez podwyższenie kosztów utrzymania. Sumarycznie te wszystkie elementy powodują, że obecnie kupujący mieszkania statystycznie decydują się na coraz mniejsze metraże. Dla odmiany będziemy zatem obserwowac wzrost struktury mniejszych mieszkań w aktualnie projektowanych inwestycjach - dodaje Magdalena Gaudyn.

Ograniczona zdolność kredytowa klientów oraz spowodowane tym osłabienie popytu mogą sprawić, że mieszkania o mniejszym metrażu siłą rzeczy będą sprzedawać się najlepiej. Sposobem na poprawę sytuacji kredytowej Polaków może być wprowadzenie planowanej od pewnego czasu modyfikacji rekomendacji KNF w zakresie stosowania bufora na ryzyko stopy procentowej w





procesie udzielania hipotek przez banki. Szacuje się bowiem, że obniżenie tego wskaźnika z obecnych 5 do 2,5 proc. spowodowałoby wzrost zdolności kredytowej konsumenta o ok. 100 tys. zł.

