

Raport o stanie rynku nieruchomości mieszkańczych

Podsumowanie 2022 roku



mHipoteczny.pl |

Spis treści

Gospodarka i sektor bankowy	3
Inflacja CPI i stopa referencyjna NBP	3
Sektor bankowy	4
Rynek nieruchomości mieszkaniowych	5
Umowy kredytowe	6
Budownictwo mieszkaniowe w Polsce	7
Struktura wskaźników budownictwa mieszkaniowego w Polsce	8
Sytuacja na polskim rynku mieszkaniowym w dziewięciu głównych miastach.....	9
Analiza średnich cen transakcyjnych na rynku nieruchomości	11
Prognozy na 2023 roku	13

Gospodarka i sektor bankowy¹

Polska gospodarka, wg. danych GUS urosła w 2022 roku o 4,8%. W porównaniu do 2021 roku zarówno tempo wzrostu, jak i jego struktura uległy pogorszeniu. Za osłabienie odpowiadał przede wszystkim spadek konsumpcji, natomiast wzrost podbudowany został przez wkład ze strony zapasów. Był to efekt znacznej akumulacji zapasów w okresie post-pandemicznego odbicia aktywności gospodarczej. Niemniej w środowisku wysokich stóp procentowych prawdopodobne jest ich dalsze obniżanie (koszt kapitału obrotowego). Racjonalnym wydaje się założenie, że ze względów ostrożnościowych średnioroczny poziom zapasów może być wyższy niż przed pandemią.

Ostatnie kwartały ubr. pokazały również wyraźną odporność polskiej gospodarki. Osłabienie popytu wewnętrznego zostało w dużym stopniu zaabsorbowane przez większą aktywność eksportową. Ponadto sytuacja na rynku pracy sprawiła, że pomimo wytracania impetu wzrostu w II połowie 2022 roku, nie obserwowaliśmy zauważalnego wzrostu bezrobocia.

Inflacja CPI i stopa referencyjna NBP

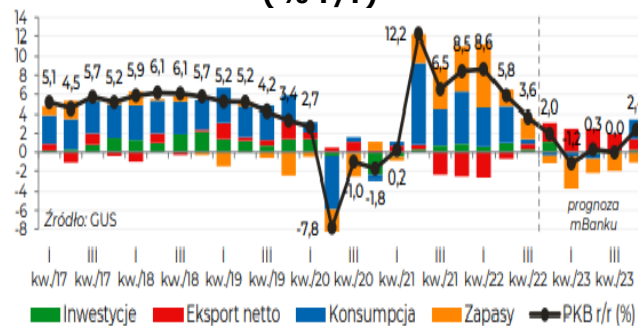
Dobra koniunktura została poniekąd okupiona bardzo wysoką inflacją, która średniorocznie uplasowała się na poziomie 15,3%. Choć w dużym stopniu za wzrost inflacji odpowiadały ceny energii i żywność (efekt wojennego szoku), to inflacja bazowa również uległa wzrostowi. Jej średnioroczny wzrost wyniósł 9,1%. Rozpędowi cen bazowych sprzyjała dobra pozycja konsumentów (rynek pracy), którzy byli w stanie akceptować podwyżki cen. Szczyt inflacji spodziewany jest na początku 2023 roku, ze względu na podwyżki cen energii.

Kluczowe wskaźniki makroekonomiczne dla Polski

	2020	2021	2022P	2023P
Wzrost PKB (r/r)	-2,2%	5,9%	4,8%	0,4%
Popyt krajowy (r/r)	-2,9%	7,6%	7,3%	-1,2%
Konsumpcja prywatna (r/r)	-3,0%	6,1%	5,3%	1,8%
Inwestycje (r/r)	-4,9%	3,8%	5,5%	-1,3%
Inflacja (eop)	2,4%	8,6%	15,3%	8,0%
Stopa bazowa NBP (eop)	0,10%	1,75%	7,00%	5,00%
CHF/PLN (eop)	4,22	4,42	4,79	4,49
EUR/PLN (eop)	4,56	4,59	4,65	4,55

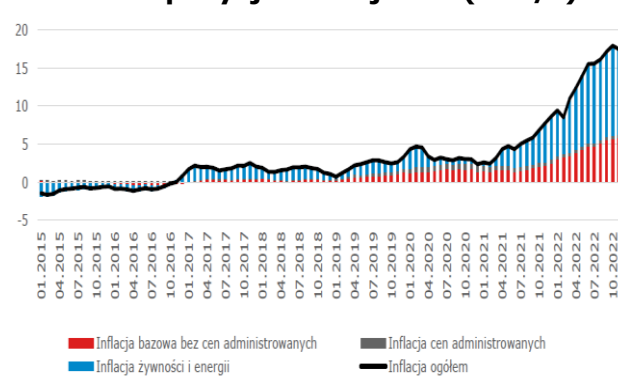
Źródło: mBank

Dynamika PKB oraz prognoza dla Polski (% r/r)



Źródło: mBank na podstawie danych GUS

Dekompozycja inflacji CPI (% r/r)



Źródło: mBank na podstawie danych GUS

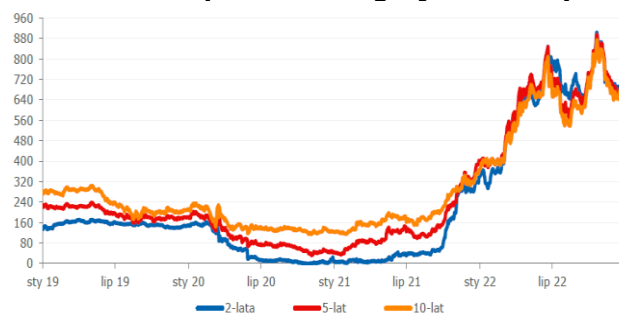
¹ Opracowanie mBank.

Miniony rok przyniósł bardzo agresywne zacieśnianie polityki pieniężnej. Rada Polityki Pieniężnej (RPP) podwyższyła stopy z 1,75% na koniec 2021 roku do 6,75% we wrześniu 2022 roku. Pod koniec 2021 roku RPP podniosła stopę rezerwy obowiązkowej do 2%, a następnie do 3,5% wiosną 2022 roku. W efekcie, stopa ta powróciła do swojego pułapu sprzed pandemii. Ruch ten pomógł zredukować nadpłynność w sektorze bankowym. Ta jednak pozostawała bardzo wysoka i na koniec 2022 roku przekraczała 300 mld PLN (ogólny poziom rezerw). Wysoka i rosnąca inflacja oraz wynikająca z tego niepewność odnośnie do docelowego poziomu stóp procentowych sprzyjały zmienności na rynku obligacji skarbowych. Rentowności długu znacznie wzrosły, za co w pewnym stopniu odpowiadał też wybuch wojny w Ukrainie (wyższy ryzyko kredytowe). Taki obraz nie sprzyjał złotemu, którego kurs osłabił się. Czynnikiem oddziałującym był również impas na linii Warszawa – Bruksela w kontekście pozyskania środków w ramach Krajowego Planu Odbudowy.

Sektor bankowy

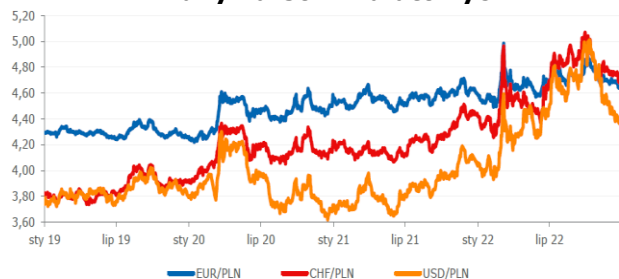
Pod wpływem gwałtownego wzrostu stóp procentowych, w 2022 roku obserwowaliśmy znaczne przesunięcie depozytów bieżących w kierunku terminowych. Depozyty bieżące spadły na przestrzeni roku o ponad 150 mld PLN, czemu sprzyjało nadpłacanie kredytów hipotecznych. Nadpłaty te przyspieszyły także wskutek implementacji tzw. wakacji kredytowych. Jednocześnie popyt na kredyt hipoteczny tępnał, co było nie tylko efektem wysokiego kosztu, ale także wdrożenia przez KNF nowych zaleceń, istotnie obniżających zdolność kredytową. Obydwa czynniki poskutkowały, niewidzianym do tej pory, spadkiem wolumenu złotowego kredytu hipotecznego.

Rentowność polskich obligacji skarbowych



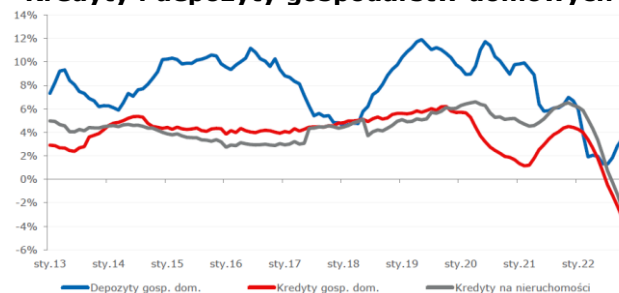
Źródło: mBank na podstawie danych Bloomberg

Zmiany kursów walutowych



Źródło: mBank na podstawie danych Bloomberg

Kredyty i depozyty gospodarstw domowych



Źródło: mBank na podstawie danych NBP

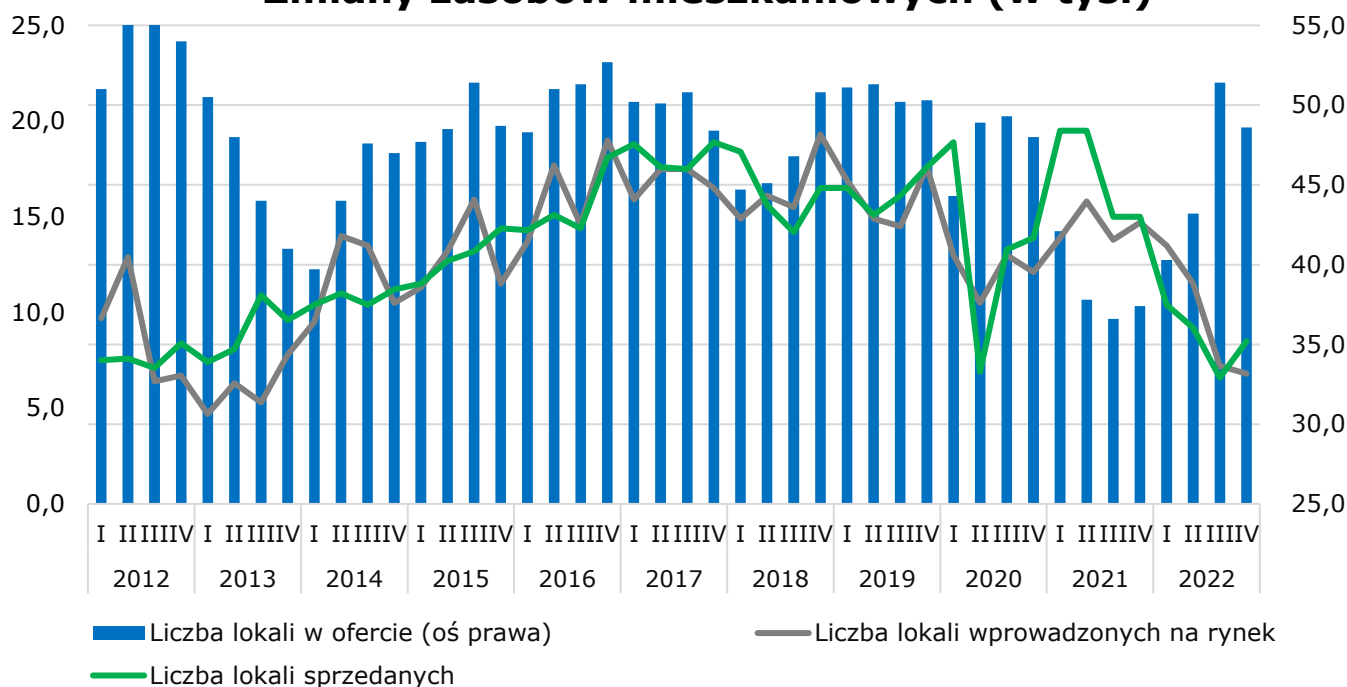
Kluczowe wskaźnik makroekonomiczne dla Polski

	2020	2021	2022P	2023P
Kredyty przedsiębiorstw	-4,8%	3,9%	10,0%	3,9%
Kredyty gospodarstw domowych	3,0%	4,9%	-1,3%	-1,0%
Kredyty hipoteczne	7,3%	7,1%	-0,4%	0,2%
Złotowe kredyty hipoteczne	9,7%	12,0%	-0,5%	4,6%
Kredyty niehipoteczne	-3,8%	1,1%	-2,8%	-3,4%
Depozyty przedsiębiorstw	19,0%	10,4%	1,2%	-4,7%
Depozyty gospodarstw domowych	10,7%	6,7%	2,3%	4,3%

Źródło: mBank

Rynek nieruchomości mieszkaniowych

Zmiany zasobów mieszkaniowych (w tys.)



Źródło: JLL, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Podsumowanie 2022 roku

Liczba mieszkań w Polsce:	w tys.	zmiana r/r
oddanych do użytkowania	238,6	↑ 1,6%
na które wydano pozwolenie na budowę	297,4	↓ 12,7%
których budowę rozpoczęto	200,3	↓ 27,8%
Liczba lokali mieszkalnych na analizowanych, pierwotnych rynkach mieszkaniowych ² :	w tys.	zmiana r/r
wprowadzonych do oferty	48,7	↓ 16,3%
sprzedanych z oferty	35,0	↓ 49,3%
znajdujących się w ofercie	48,6	↑ 29,9%

- Głęboki spadek popytu na mieszkania na skutek wysokich stóp procentowych i restrykcyjnych regulacji ostrożnościowych;
- Spowolnienie wzrostu r/r cen transakcyjnych mieszkań na rynku pierwotnym (IV kw. wyhamowanie wzrostu) i silny spadek liczby zawieranych transakcji na zakup mieszkań;
- Nadwyżka podaży mieszkań nad popytem - rekordowa liczba nowo oddanych mieszkań oraz ograniczony poziom aktywności sektora deweloperskiego w zakresie rozpoczynanych budów;
- Utrzymanie wysokiego poziomu kosztów budowy ze względu na wysokie koszty energii i paliwa oraz niedobór kwalifikowanych kadr;
- Utrzymujący się wysoki poziom inflacji.

² Analiza oparta została o 6 miast: Warszawa, Kraków, Gdańsk, Wrocław, Łódź, Poznań, o największym udziale w rynku.

Umowy kredytowe

Obserwowane gwałtowne spowolnienie popytu na rynku mieszkaniowym w 2022 roku spowodowane było silnym wzrostem stóp procentowych NBP oraz spadkiem zdolności kredytowej fundamentalnych nabywców mieszkań.

Rosnące odsetki kredytowe skłaniały coraz liczniejszą grupę kredytobiorców do wcześniejszej, przynajmniej częściowej spłaty zaciągniętych kredytów. Liczba czynnych umów na kredyt mieszkaniowy zmalała w ciągu minionego roku o ponad 182,0 tys., do poziomu 2,36 mln sztuk, a wartość portfela hipotecznego zmalała o 15,2 mld PLN, do kwoty 496 mld PLN, wobec 511,2 mld PLN na koniec 2021 roku (↓ o ok. 2,98% r/r).

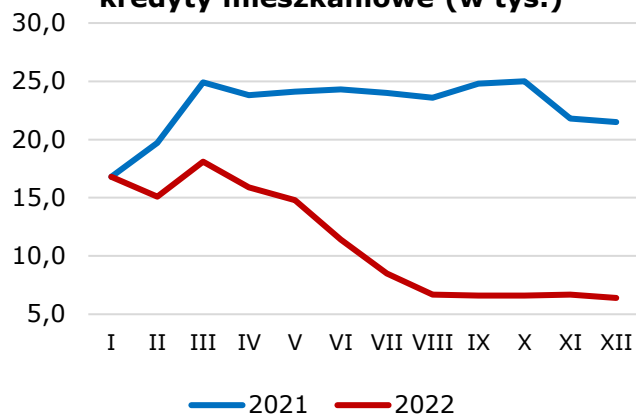
Negatywne efekty zmian w otoczeniu sektora znalazły odzwierciedlenie w liczbie oraz wartości nowych kredytów mieszkaniowych. Liczba nowopodpisanych umów kredytowych, według danych Amron Sarfin, na koniec 2022 roku, wyniosła 126,3 tys., co stanowiło spadek o ok. 50,75% r/r. Wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła ok. 43,65 mld PLN, co oznaczało spadek o ok. 49,11% r/r.

Średnia wartość udzielanego kredytu mieszkaniowego ogółem w IV kwartale 2022 roku osiągnęła poziom 325,1 tys. PLN (↓ r/r o ok. 7,24%).

Zmiana otoczenia rynkowego, a w ślad za nim zaostrzenie polityki kredytowej banków, wyeliminowało z puli potencjalnych nabywców mieszkań mniej zamożne gospodarstwa domowe. W ujęciu rocznym nastąpił zdecydowany spadek udziału kredytów o wskaźniku LtV powyżej 80% (↓ o ok. 11,04 p.p. r/r). Wzrosły natomiast udziały pozostałych kategorii kredytów hipotecznych, przy czym największy wzrost, o ok. 5,0 p.p., zanotowano w przypadku kredytów o LtV od 30% do 50%.

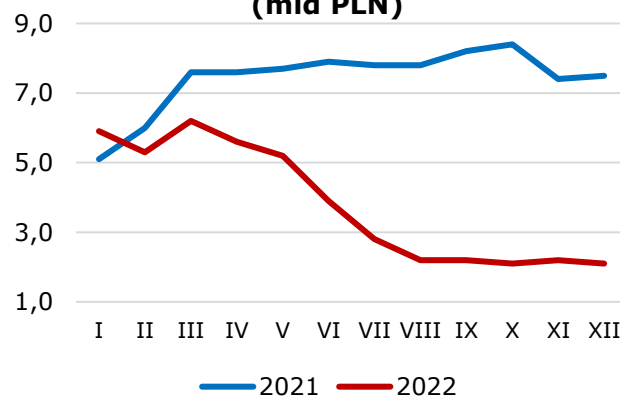
Czynnikami, które będą miały wpływ na rynek kredytowy w 2023 roku, będzie złagodzenie w lutym b.r. bufora KNF, branego pod uwagę przy wyliczaniu zdolności kredytowej, do min. poziomu 2,5 p.p. (z dotychczasowych min. 5,0 p.p.), a także planowane na II połowę 2023 roku uruchomienie rządowego programu wsparcia kredytobiorców.

Liczba nowopodpisanych umów o kredyty mieszkaniowe (w tys.)



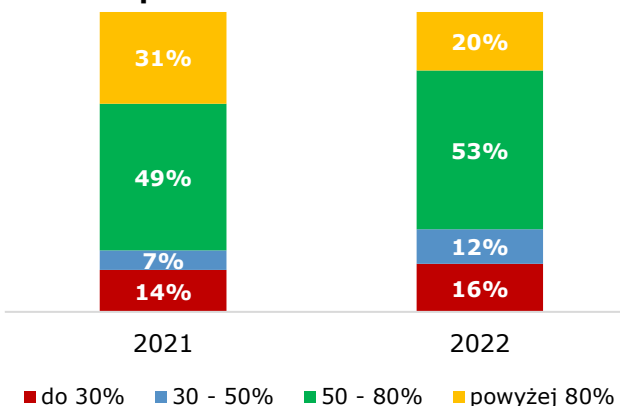
Źródło: Amron SARFIN, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Wartość nowopodpisanych umów o kredyty mieszkaniowe (mld PLN)



Źródło: Amron SARFIN, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Struktura nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych wg poziomu wskaźnika LtV



Źródło: BIK, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Budownictwo mieszkaniowe w Polsce³

Na fali projektów rozpoczętych w poprzednich latach, w 2022 roku oddano do użytkowania ok. 238,6 tys. mieszkań, tj. o ok. 1,7% więcej niż w analogicznym okresie 2021 roku. Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych wyniosła ok. 22,1 mln m², czyli o ok. 1,2% więcej niż przed rokiem, a przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania osiągnęła wartość 92,5 m².

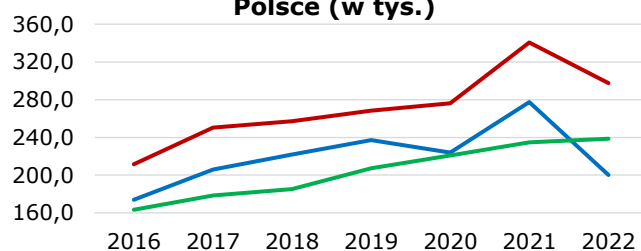
Najwyższy wzrost wskaźnika r/r zaobserwowano w województwach: warmińsko - mazurskim (↑ o ok. 32,2%), kujawsko - pomorskim (↑ o ok. 18,1%), lubuskim (↑ o ok. 16,8%) oraz lubelskim (↑ o ok. 14,6%). Spadek odnotowany został w województwie podlaskim (↓ o ok. 15,3%), dolnośląskim (↓ 10,4%) oraz pomorskim (↓ o ok. 5,1%).

Rekordowej liczbie nowo oddanych mieszkań towarzyszył silny spadek liczby wydanych pozwoleń na budowę oraz liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto. Relacja poziomu sprzedaży mieszkań do liczby mieszkań w ofercie nie sprzyjała podejmowaniu decyzji o realizacji nowych inwestycji. Ich liczba silnie spadła, na co wpływ miały wysokie poziom kosztów budowy oraz cen gruntów. W 2022 roku rozpoczęto łącznie budowę ok. 200,3 tys. mieszkań, tj. o ok. 27,8% mniej r/r. Najwyższy spadek odnotowano w województwie lubelskim (↓ o ok. 38,0%), podlaskim (↓ o ok. 36,7%) oraz łódzkim (↓ o ok. 36,0%).

Mimo utrzymywania się zmniejszonego popytu na mieszkania, nadal wysokie na tle innych branż szacowane stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych, przyczyniły się do podejmowania działań w celu uzyskania kolejnych pozwoleń na budowę mieszkań.

Łączna liczba wydanych pozwoleń lub zgłoszeń wyniosła ok. 297,4 tys. mieszkań, tj. o 12,8% mniej niż w 2021 roku. Najwyższy spadek odnotowano w województwie podlaskim (↓ o ok. 30,5%), wielkopolskim (↓ o ok. 25,2%), kujawsko - pomorskim (↓ o ok. 21,6%), wielkopolskim (↓ o ok. 25,2%) oraz łódzkim (↓ o ok. 21,4%). Wzrost wskaźnika r/r zaobserwowano w województwie dolnośląskim (↑ o ok. 3,3%).

Budownictwo mieszkaniowe w Polsce (w tys.)

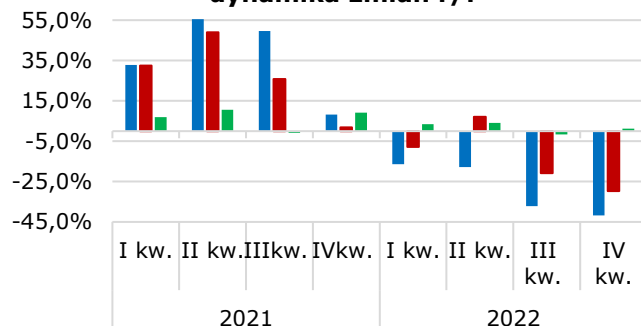


- mieszkania, których budowę rozpoczęto
- mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia
- mieszkania oddane do użytkowania

*Jako "mieszkania" rozumiane są wszystkie jednostki mieszkalne, łącznie z domami jednorodzinnymi.

Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Budownictwo mieszkaniowe dynamika zmian r/r



- mieszkania, których budowę rozpoczęto
- mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia
- mieszkania oddane do użytkowania

Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Budownictwo mieszkaniowe w 2022 roku

zmiana r/r	Mieszkania, których budowę rozpoczęto	Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia	Mieszkania oddane do użytkowania
Polska	↓ -27,8%	⇒ -12,8%	⇒ 1,6%
dolnośląskie	↓ -25,7%	⇒ 3,3%	⇒ -10,4%
kujawsko-pomorskie	↓ -35,5%	↓ -21,6%	↑ 18,1%
lubelskie	↓ -38,0%	↓ -18,4%	↑ 14,6%
lubuskie	↓ -34,4%	↓ -17,2%	↑ 16,8%
łódzkie	↓ -36,0%	↓ -21,4%	↑ 9,5%
małopolskie	↓ -29,7%	⇒ -9,2%	⇒ 8,5%
mazowieckie	↓ -27,9%	⇒ -14,0%	⇒ -3,3%
opolskie	↓ -22,5%	⇒ -13,2%	⇒ -1,4%
podkarpackie	⇒ -2,9%	⇒ -8,6%	↑ 13,3%
podlaskie	↓ -36,7%	↓ -30,5%	↓ -15,3%
pomorskie	↓ -21,3%	⇒ -12,1%	⇒ -5,1%
śląskie	↓ -34,9%	⇒ -5,5%	↑ 10,4%
świętokrzyskie	⇒ -12,8%	⇒ -3,0%	⇒ -3,1%
warmińsko-mazurskie	⇒ -4,1%	⇒ -3,0%	↑ 32,2%
wielkopolskie	↓ -33,3%	↓ -25,2%	⇒ -5,6%
zachodniopomorskie	↓ -18,1%	⇒ -2,5%	⇒ 0,1%

Uwaga: Dynamika zmian na poziomie +/- 5% uznana została za stabilny poziom.

Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

³ Analiza oparta o dane GUS.

Struktura wskaźników budownictwa mieszkaniowego w Polsce

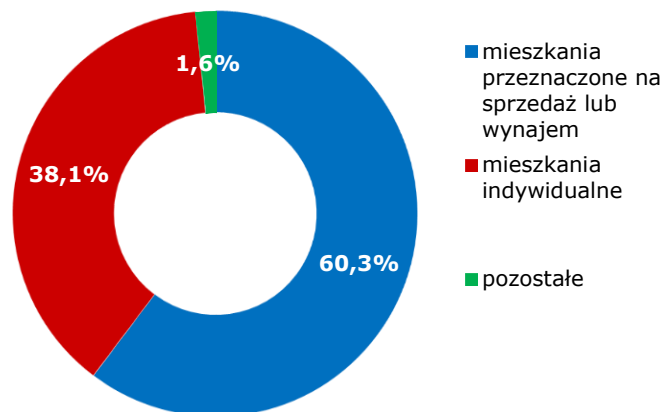
Struktura wskaźników budownictwa mieszkaniowego w Polsce według form budownictwa pozostała tożsama do lat ubiegłych.

W 2022 roku, deweloperzy mieszkaniowi przekazali do eksploatacji ok. 143,8 tys. mieszkań (↑ o ok. 1,3% r/r), natomiast inwestorzy indywidualni ok. 91,0 tys. mieszkań (↑ o ok. 3,2% r/r). W ramach tych form budownictwa wybudowano łącznie 98,4% ogółu nowo oddanych mieszkań. W pozostałych formach budownictwa, oddano do użytkowania łącznie ok. 3,8 tys. mieszkań (vs. ok. 4,6 tys. przed rokiem).

Największą liczbę mieszkań, dla których wydano pozwolenia na budowę, uzyskali deweloperzy mieszkaniowi (ok. 203,0 tys., ↓ o ok. 4,9% r/r) oraz inwestorzy indywidualni (ok. 89,5 tys., ↓ o ok. 27,2%). W ramach tych dwóch form budownictwa otrzymano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy z projektem budowlanym dla ok. 98,4% ogółu mieszkań. W pozostałych formach budownictwa odnotowano ok. 4,9 tys. mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (vs. ok. 4,5 tys. w roku ubiegłym).

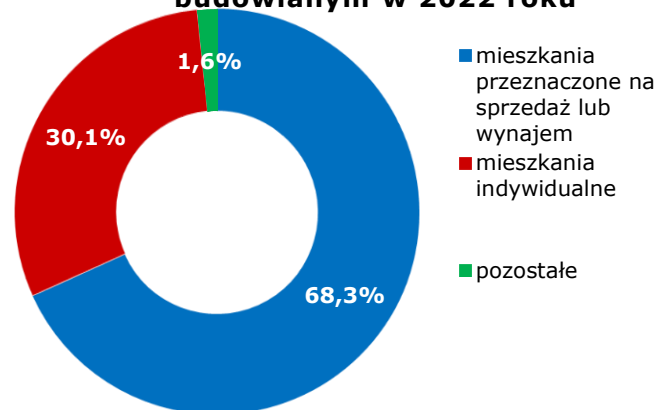
W ciągu całego 2022 roku, deweloperzy mieszkaniowi rozpoczęli budowę ok. 115,3 tys. mieszkań (↓ o ok. 30,7% r/r), a inwestorzy indywidualni ok. 82,1 tys. (↓ o ok. 22,5% r/r). łącznie udział tych form budownictwa wyniósł ok. 98,6% ogólnej liczby mieszkań. W pozostałych formach budownictwa rozpoczęto budowę ok. 2,9 tys. mieszkań (vs. ok. 5,1 tys. w roku poprzednim).

Mieszkania oddane do użytkowania w 2022 roku



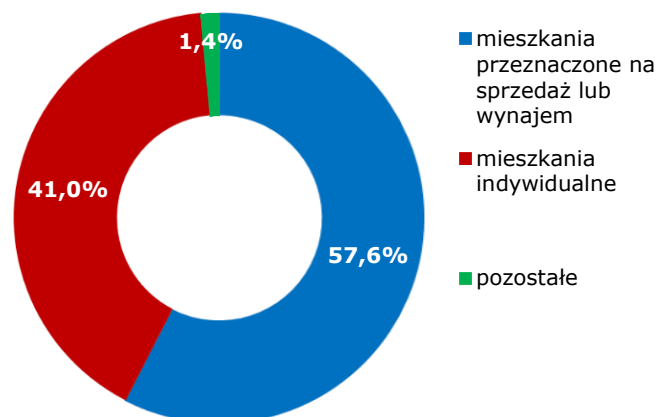
Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w 2022 roku



Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Mieszkania, których budowę rozpoczęto w 2022 roku



Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Sytuacja na polskim rynku mieszkaniowym w dziewięciu głównych miastach⁴

Analiza wskaźników budownictwa mieszkaniowego w dziewięciu głównych miastach Polski, w 2022 roku wykazała ok. 11,3% spadek liczby mieszkań oddanych do użytkowania w stosunku do roku poprzedniego. Na analizowanych rynkach oddano ok. 58,7 tys. lokali, co stanowiło ok. 24,6% liczby lokali oddanych do użytkowania w Polsce. Największą liczbę mieszkań, wśród analizowanych miast, wprowadzono w Warszawie (ok. 15,4 tys., ↓ o ok. 17,6% r/r) oraz w Krakowie (ok. 10,8 tys., ↑ 6,5% r/r).

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania⁵ oddanego do użytkowania w 2022 roku, w dziewięciu głównych miastach Polski wyniosła ok. 63,7 m² i była wyższa od średniej z 2021 roku o ok. 1,3 m². Mieszkania o największej przeciętnej powierzchni użytkowej wynoszącej odpowiednio 75,2 m², oddano w Gdyni, natomiast lokale o najmniejszej przeciętnej powierzchni użytkowej oddano we Wrocławiu (ok. 59,3 m²) oraz w Gdańsku (ok. 59,5 m²).

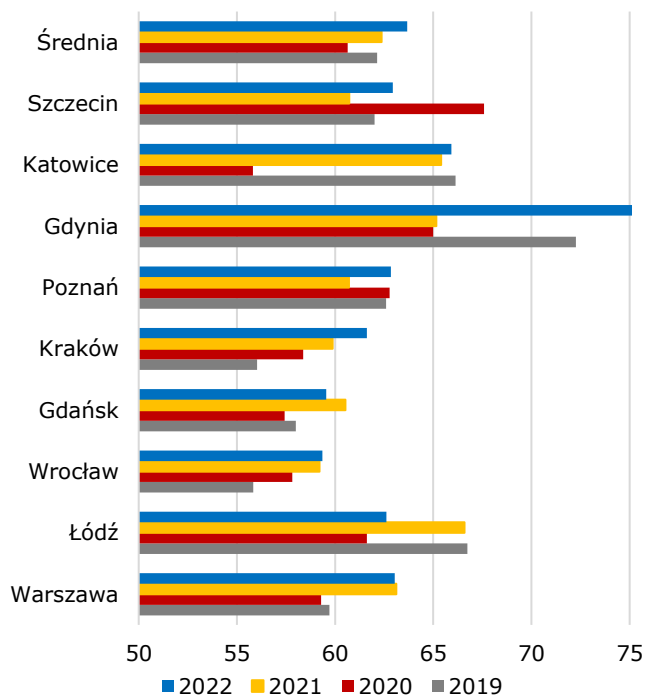
W analizowanym okresie czasu dla dziewięciu miast zaobserwowano tendencję spadkową (↓ o ok. 38,9 % r/r) wskaźnika liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto. Liczba ta wyniosła ok. 42,1 tys. mieszkań (tj. ok. 21,0% w stosunku do wartości dla całej Polski). Najwyższe wartości, poza Warszawą (13,5 tys. mieszkań, ↓ o ok. 25,3 % r/r) odnotowano w Gdańsku (5,7 tys. mieszkań, ↓ o ok. 16,4% r/r).

Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia wyniosła ok. 70,2 tys. lokali (tj. ok. 23,6% w stosunku do wartości dla całej Polski). Najwyższe wartości, poza Warszawą (20,4 tys. mieszkań, ↑ o ok. 4,1 % r/r) odnotowano w Krakowie (8,8 tys. mieszkań, ↓ o ok. 10,1% r/r), w Łodzi (8,1 tys. mieszkań, ↓ o ok. 13,9 % r/r) oraz w Gdańsku (7,8 tys. mieszkań, ↓ o ok. 3,0% r/r).

(w tys.)	Mieszkania których budowę rozpoczęto	Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia	Mieszkania oddane do użytkowania
POLSKA	200,3	297,4	238,5
9 głównych miast	42,1	70,2	58,7
Wrocław	4,1	7,5	9,1
Łódź	4,0	8,0	5,8
Kraków	5,3	8,8	10,8
Warszawa	13,5	20,4	15,4
Gdańsk	5,6	7,8	7,1
Poznań	4,2	7,7	5,1
Szczecin	2,6	4,2	2,5
Katowice	1,3	4,2	1,8
Gdynia	1,5	1,5	1,0

Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania (w mkw.)



Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

⁴ Analiza oparta została o 9 miast: Warszawa, Kraków, Gdańsk, Gdynia, Wrocław, Łódź, Poznań, Szczecin i Katowice o największym udziale w rynku.

⁵ Jako „mieszkania” rozumiane są wszystkie jednostki mieszkalne łącznie z domami jednorodzinnymi.

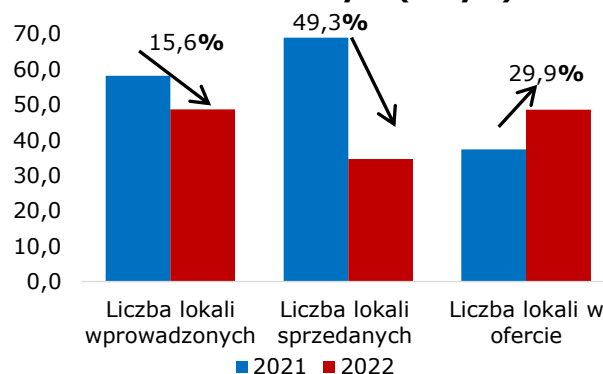
Miniony rok był rokiem pełnym wyzwań dla rynku nieruchomości mieszkaniowych. Niekorzystna sytuacja polityczna (związana z wybuchem wojny w Ukrainie), makroekonomiczna (wysoki poziom inflacji), cykliczne podwyżki stóp procentowych⁶ oraz wejście w życie rekomendacji Komisji Nadzoru Finansowego⁷ spowodowały widoczny spadek sprzedaży mieszkań.

Deweloperzy działających na sześciu⁸ największych rynkach w kraju, według danych na koniec grudnia 2022 roku łącznie sprzedali ok. 34,9 tys. lokali, co stanowiło spadek o ok. 49,3% r/r. Warto jednak podkreślić, że punktem odniesienia była rekordowa sprzedaż w historii rynku mieszkaniowego, która wystąpiła w roku 2021. Najwyższy poziom sprzedaży odnotowano w Warszawie (ok. 10,6 tys. mieszkań) a najniższy w Łodzi (ok. 3,0 tys. mieszkań).

W 2022 roku deweloperzy wprowadzili do sprzedaży ok. 49,0 tys. mieszkań. Był to wynik niższy o ok. 15,6% w porównaniu z rokiem 2021. Wejście w życie nowej ustawy deweloperskiej⁹ a wraz z nią m.in. opłaty na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny zaowocowało wprowadzeniem do sprzedaży w II kwartale ubr. rekordowej liczby nowych mieszkań, częściowo w celu zapewnienia możliwości sprzedawania ich na dotychczasowych zasadach.

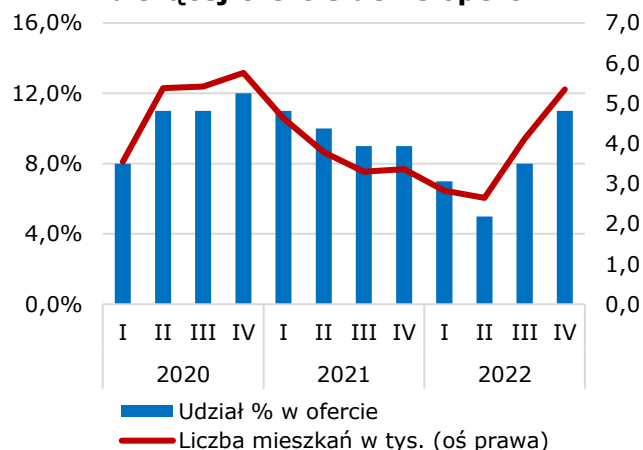
Podaż niesprzedanych kontraktów na budowę mieszkań na sześciu największych rynkach wzrosła względem poprzedniego roku o ok. 29,9 tys. i wyniosła na koniec 2022 roku ok. 48,6 tys. lokali. Liczba kontraktów z mieszkaniami umownie nazywanymi „gotowymi do zamieszkania” w ofercie sprzedaży wyniosła ok. 5,4 tys., co stanowiło ok. 11,0% oferty.

Zmiany popytu/podaży na pierwotnym rynku mieszkaniowym (w tys.)



Źródło: JLL, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Liczba mieszkań gotowych w bieżącej ofercie deweloperów



Źródło: JLL, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

⁶ Cykliczne podwyżki stóp procentowych wprowadzone decyzją Rady Polityki Pieniężnej wzrosły w 2022 roku od poziomu 2,25% w styczniu do poziomu 6,75%.

⁷ nakazującej bankom m.in. uwzględnianie minimalnej zmiany poziomu stopy procentowej o 5 p.p.

⁸ Ze względu na dostępność danych analiza została oparta o 6 miast: Warszawa, Łódź, Kraków, Poznań, Wrocław i Trójmiasto.

⁹ Według informacji uzyskanej z rynku, inwestycje te pojawiły się w ofercie głównie w ostatnich dniach czerwca, by ich dalsza

sprzedaż mogła być realizowana na zasadach sprzed 1. lipca, czyli bez konieczności spełnienia wymogów znolizowanej ustawy deweloperskiej m.in. nakładającej na deweloperów obowiązek odprowadzania składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Zjawisko wprowadzania inwestycji do sprzedaży „na zapas” osiągnęło największą skalę w aglomeracjach Warszawy, Trójmiasta i Wrocławia.

Analiza średnich cen transakcyjnych na rynku nieruchomości

Mimo trudnej sytuacji gospodarczo – ekonomicznej, dynamika cen mieszkań w 2022 roku wciąż pozostała dodatnia, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Na rynku nowych lokali odnotowano w większości analizowanych lokalizacji kilkunastoprocentowe wzrosty (r/r), jednak obserwowane zmiany zachodziły w słabszym tempie szczególnie w II połowie ubr.

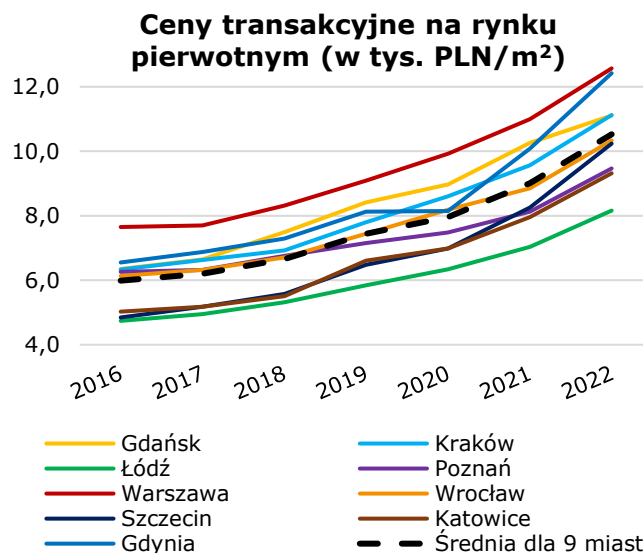
Średnia cena transakcyjna za 1 m², na rynku pierwotnym w 2022 roku, dla dziewięciu głównych miast¹⁰ wyniosła 10,5 tys. PLN/m² i uległa wzrostowi na poziomie ok. 16,8% r/r. Najwyższa średnia cena transakcyjna na rynku pierwotnym notowana była w Warszawie i wyniosła ok. 12,5 tys. PLN/m², a najniższa w Łodzi na poziomie ok. 8,1 tys. PLN/m².

Najwyższy średni wzrost cen transakcyjnych za 1 m², obserwowano w Szczecinie (↑ o ok. 24,1% r/r), a najniższy w Gdańsku (↑ o ok. 8,2% r/r).

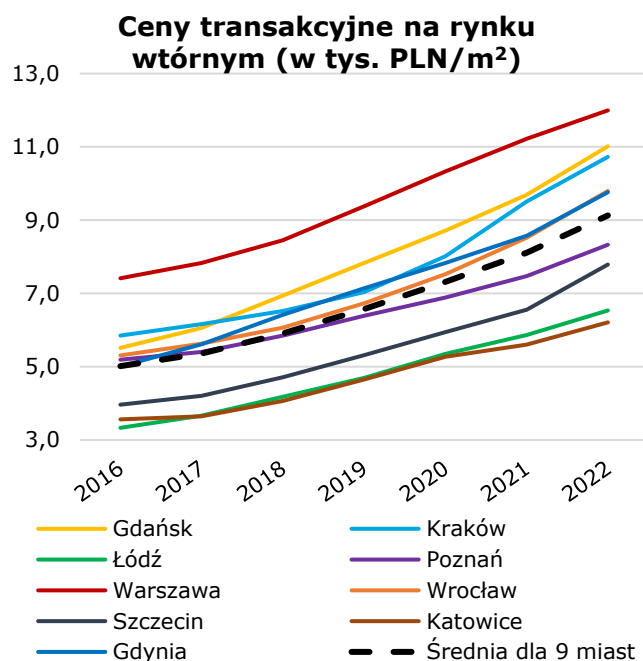
Badanie średnich cen transakcyjnych za 1 m² w 2022 roku, dla dziewięciu głównych miast na rynku wtórnym wykazało wzrost na poziomie ok. 12,5%, w porównaniu z danymi za 2021 rok. Najwyższą dynamikę odnotowano w Szczecinie (↑ o ok. 18,8% r/r), a najniższy wzrost cen na rynku wtórnym odnotowano w Warszawie (↑ o ok. 6,9% r/r).

Najwyższa średnia cena transakcyjna na rynku wtórnym w ub.r. wystąpiła w Warszawie i wyniosła ok. 11,9 tys. PLN/m², a najniższa w Katowicach ok. 6,2 tys. PLN/m².

W ostatnich dwóch kwartałach ubr. zmianie uległa struktura nowej podaży pod względem wzrostu udziału mieszkań droższych o podwyższonym standardzie. Dotychczasowe proporcje, w których klientów gotówkowych było mniej niż kredytowych, odwróciły się. W II połowie roku popyt generowali w głównej mierze klienci gotówkowi. Deweloperzy, dostosowując do nich ofertę, zaczęli realizować inwestycje w atrakcyjnych lokalizacjach lub o wysokim standardzie, co wpłynęło na utrzymanie tendencji wzrostowych na rynku.



Źródło: NBP, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.



Źródło: NBP, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

¹⁰ Analiza oparta została o 9 miast: Warszawa, Kraków, Gdańsk, Gdynia, Wrocław, Łódź, Poznań, Szczecin i Katowice o największym udziale w rynku.

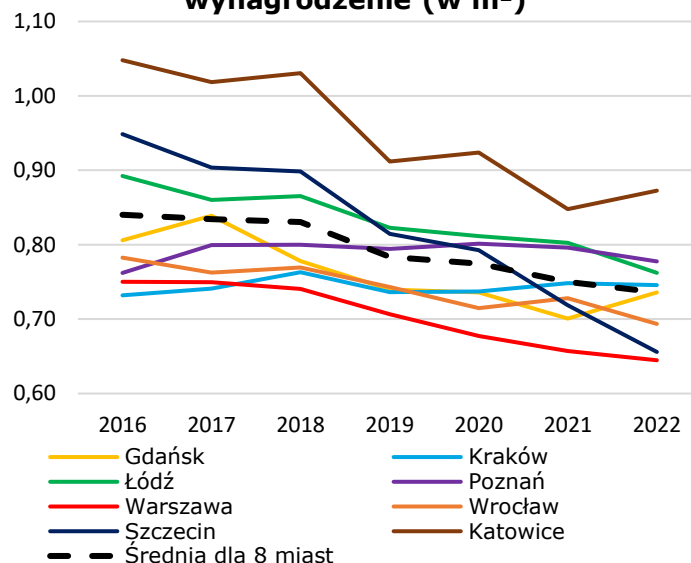
Wskaźnik dostępności mieszkań na koniec 2022 roku, w większości analizowanych miast uległ pogorszeniu ze względu na utrzymujące się wysokie ceny mieszkań i jednocześnie wolniejszy wzrost wynagrodzeń.

Miastami o najwyższym wskaźniku dostępności mieszkań były Katowice ok. 0,87 m² (↑ o ok. 3,0% r/r), Poznań ok. 0,78 m² (↓ o ok. 2,3% r/r) oraz Łódź ok. 0,76 m² (↓ o ok. 5,0% r/r). Najniższy poziom wskaźnika dostępności mieszkań kształtował się w Warszawie ok. 0,64 m² (↓ o ok. 1,9% r/r) oraz w Szczecinie ok. 0,66 m² (↓ o ok. 8,7% r/r). Średni wskaźnik dla 8 miast objętych analizą na koniec czerwca 2022 roku wyniósł ok. 0,73 m².

Okres ekspozycji¹¹ potrzebny do wyprzedania wszystkich mieszkań znajdujących się w aktualnej ofercie, na koniec grudnia 2022 roku, uległ wydłużeniu i wyniósł ok. 5,8 kwartału. Najkrótszy czas wyprzedania oferty wystąpił w Warszawie (ok. 5,1 kwartałów), a najdłuższy w Łodzi (ok. 6,8 kwartałów).

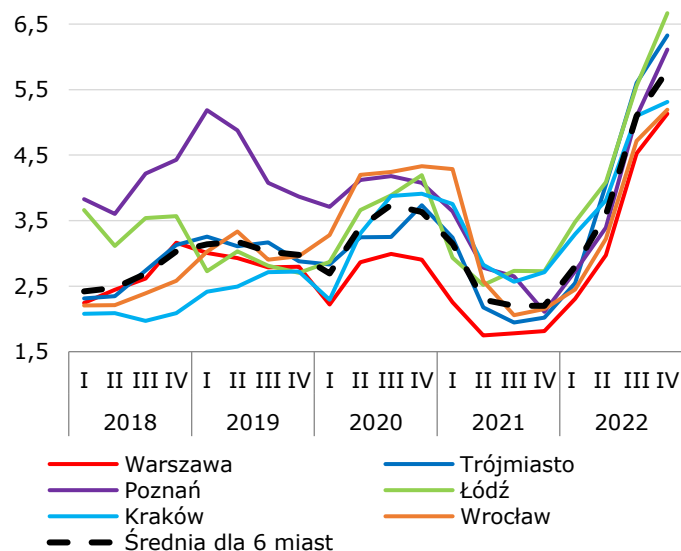
Najbardziej poszukiwanymi mieszkaniami pozostawały lokale z segmentu popularnego (2 lub 3 – pokojowe), w dobrze skomunikowanych lokalizacjach podmiejskich lub poza aglomeracjami.

Dostępność mieszkania za średnie wynagrodzenie (w m²)



Źródło: JLL, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Czas wyprzedania obecnej oferty na rynku pierwotnym



Źródło: GUS, NBP, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

¹¹ Okres ekspozycji – czas sprzedaży liczony jako liczba mieszkań w ofercie na koniec kwartału w relacji do średniej sprzedaży z ostatniego roku.

Prognozy na 2023 roku

W związku z wystąpieniem globalnych perturbacji gospodarczych oraz niekorzystnymi zmianami w makroekonomicznym otoczeniu zewnętrznym prognozowanie w omawianym zakresie obarczone jest błędem.

Czynniki wpływające na popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych:

- Złagodzenie od lutego br. warunków oceny zdolności kredytowej przez KNF dla kredytów z okresowo stałą stopą procentową – zmiana poziomu bufora z min 5,0 p.p. na min 2,5 p.p.;
- Wprowadzenie w II połowie 2023 roku rządowego programu „Pierwsze mieszkanie” przesłanką odwrócenia negatywnego trendu sprzedaży mieszkań. Kupujący, którzy mają zamiar z niego skorzystać, wstrzymują się z zakupem do momentu wejścia rządowej inicjatywy w życie;
- Możliwa stabilizacja cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Niewielkie podwyżki mogą pojawić się na rynku małych mieszkań, na które nadal jest duży popyt, a także wśród lokali premium;
- W segmencie mieszkań popularnych bardziej niż spadków cen można spodziewać się różnych promocji, np. w postaci miejsca postojowego lub komórki lokatorskiej. Deweloperzy w ramach zachęt proponują korzystne harmonogramy spłat, w których płatność zostaje podzielona na dwie transze (m.in. 10/90 i 20/80). Dzięki temu klienci rezerwując mieszkania wpłacają 10% lub 20% ceny lokalu, a przed odebraniem kluczy do mieszkania wpłacają pozostałą kwotę;
- W segmencie nieruchomości o dużych metrażach (poza lokalami z inwestycji luksusowych) oraz w lokalizacjach o peryferyjnym położeniu czy nieatrakcyjnej lokalizacji szczegółowej mogą wystąpić kilkuprocentowe spadki cen;
- Wzrost zapotrzebowania na mieszkania na obrzeżach dużych miast oraz w powiatach, które graniczą z większymi aglomeracjami. Częściowo popyt przeniesie się na takie lokalizacje ze względu na niższe ceny mieszkań wynikające z niższych kosztów gruntu;
- Stabilizacja stawek czynszu wynajmu mieszkań na wysokim poziomie. Powrót części uchodźców

do Ukrainy oraz zakup mieszkań przez niektórych z nich zmniejszają presję na rynku wynajmu;

- Ożywienie popytu oczekiwane w kolejnych latach przy klasycznym opóźnieniu reakcji strony podażowej może prowadzić do powrotu trendu wzrostowego cen.

Czynniki wpływające na podaż na rynku nieruchomości mieszkaniowych:

- Ograniczenie podaży nowych mieszkań i przesunięcie ich realizacji w czasie ze względu na spadek popytu oraz wysokie koszty budowy;
- Coraz większą rolę w kształtowaniu strony podażowej pierwotnego rynku mieszkaniowego będą pełniły strefy podmiejskie największych aglomeracji ze względu na dostępność gruntów pod zabudowę w dużych miastach oraz lokale o małych metrażach głównie lokale 1 lub 2 - pokojowe;
- Utrzymujący się deficyt mieszkań i wciąż niezaspokojony naturalny popyt na mieszkania - 398 mieszkań/1000 mieszkańców, przy średniej europejskiej szacowanej na poziomie 492 mieszkań/1000 mieszkańców;
- Wysoki wskaźnik przeludnienia wynoszącym ok. 37% (ok. 10% w Unii Europejskiej), jest jednym z najgorszych wyników w UE (Hiszpania, Holandia, Cypr, Malta poniżej 10%);
- Konsolidacje i przejęcia mniejszych deweloperów, posiadających atrakcyjne banki ziemi;
- Rozwój najmu instytucjonalnego w największych aglomeracjach;
- Utrzymanie zainteresowania polskim rynkiem najmu ze strony globalnych funduszy inwestycyjnych;
- Rozwój sektora prywatnych akademików (Purpose Built Student Accommodation), jako bezpieczna alternatywa do inwestycji kapitału.