POLITYKA INSIGHT otodom olx

Kwartalnik mieszkaniowy

Raport o sytuacji na rynku mieszkań
w IV kwartale 2023 roku

SPIS TREŚCI

SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH: IV KWARTAŁ 2023 ROKU **5**

RYNEK MIESZKAŃ 9

RYNEK NAJMU 11

POZOSTAŁE NIERUCHOMOŚCI 12

CENY OFERTOWE MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM W WYBRANYCH POLSKICH MIASTACH **14**

JAKI BĘDZIE 2024 R. NA RYNKU MIESZKANIOWYM **18**

CO DALEJ Z PODAŻĄ MIESZKAŃ 19

CO DALEJ Z POPYTEM NA MIESZKANIA 23

AUTORZY

dr hab. Adam Czerniak
dyrektor ds. badań
główny ekonomista
Polityka Insight

dr hab. Mikołaj Lewicki
adiunkt
Uniwersytet Warszawski

WSPÓŁPRACA MERYTORYCZNA

Roberto Leite
Otodom

Karolina Klimaszewska
Otodom

Ewa Tęczak
Otodom

REDAKCJA

Wioletta Wichrowska

PROJEKT GRAFICZNY

Joanna Pamuła, Urszula Dubiniec
Polityka Insight

Opracowanie jest bezstronne i obiektywne. Wszystkie prawa zastrzeżone.

Warszawa, styczeń 2024 r.

OTODOM to najpopularniejszy serwis nieruchomości w Polsce, co potwierdza prowadzone cyklicznie niezależne badanie Mediapanel Gemius. Każdego miesiąca trafia do nas ok. 6 mln realnych użytkowników, by przeglądać i zamieszczać ogłoszenia sprzedaży i wynajmu nieruchomości: mieszkań, domów, inwestycji deweloperskich czy biur. Otodom nie tylko daje dostęp do ogromnej bazy ogłoszeń, ale też sprawia, że rynek nieruchomości jest bardziej dostępny dla wszystkich interesariuszy: wspiera w transakcjach, wprowadza nowatorskie narzędzia jak np. Otodom Analytics, dzieli się wiedzą ekspertów i najświeższymi danymi, które pozyskuje także w dedykowanych badaniach. Otodom jest częścią Grupy OLX, która prowadzi m.in. serwisy OLX, Otomoto, Fixly i obido. **www.otodom.pl**

POLITYKA INSIGHT to źródło wiedzy o polskiej i europejskiej polityce oraz gospodarce dla liderów biznesu, decydentów politycznych i dyplomatów. Od 10 lat dostarcza swoim odbiorcom serwisy analityczne dostępne w abonamentach, przygotowuje raporty i prezentacje na zlecenie polskich i międzynarodowych instytucji oraz organizuje debaty i konferencje. Analityków i analityczki Polityki Insight można usłyszeć w regularnie publikowanych autorskich seriach podcastowych, m.in. Nasłuchu i Energii do zmiany. **www.politykainsight.pl**

SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

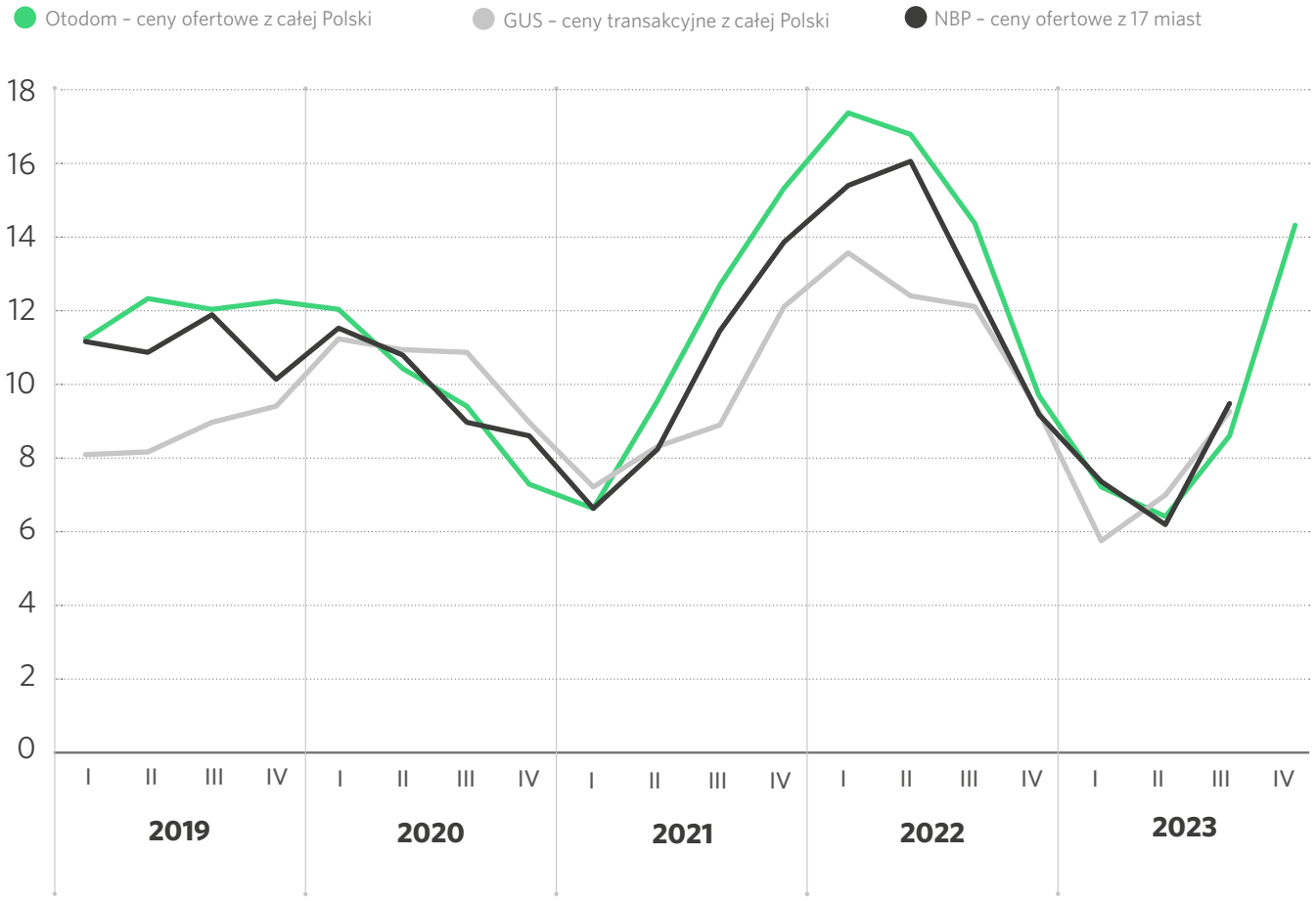
IV KWARTAŁ 2023 ROKU

NA PODSTAWIE DANYCH:

otodom Analytics

TEMPO WZROSTU CEN MIESZKAŃ W POLSCE

WZROST CEN W UJĘCIU ROCZNYM (PROC.)



ŹRÓDŁO: OTODOM, GUS, NBP, PRZELICZENIA WŁASNE.

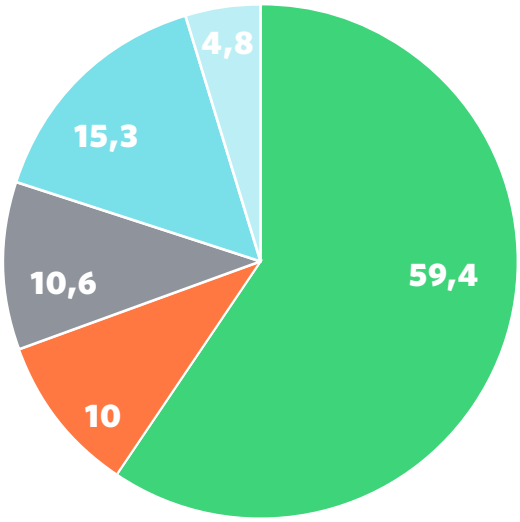
PODZIAŁ AKTYWNYCH OFERT MIESZKAŃ ZE WZGLĘDU NA WIEK BUDYNKU NA KONIEC IV KWARTAŁU 2023 R. (PROC.)

% WSZYSTKICH Z PODANYM ROKIEM BUDOWY

- Rynek pierwotny

Rynek wtórny:

- 2016-2023
- 1991-2015
- 1945-1990
- <1945



CENY OFERTOWE MIESZKAŃ W PODZIALE NA POWIERZCHNIĘ UŻYTKOWĄ

	CENA ZA M² (PLN)	KW/KW	R/R
<40M²	12 998	+3,8%	+14,2%
40-60M²	11 080	+6,1%	+15,6%
60-90M²	10 533	+5,2%	+13,9%
>90M²	10 718	+4,7%	+11,3%

CENY OFERTOWE MIESZKAŃ W PODZIALE NA WIELKOŚĆ MIEJSCOWOŚCI

	CENA ZA M² (PLN)	KW/KW	R/R
METROPOLIE +500 TYS.	13 933	+5,5%	+17,2%
DUŻE 100-500 TYS.	9 818	+5,0%	+12,8%
ŚREDNIE 50-100 TYS.	6 916	+4,6%	+9,5%
MAŁE <50 TYS.	9 207	+4,4%	+9,7%

ŹRÓDŁO: PRZELICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH

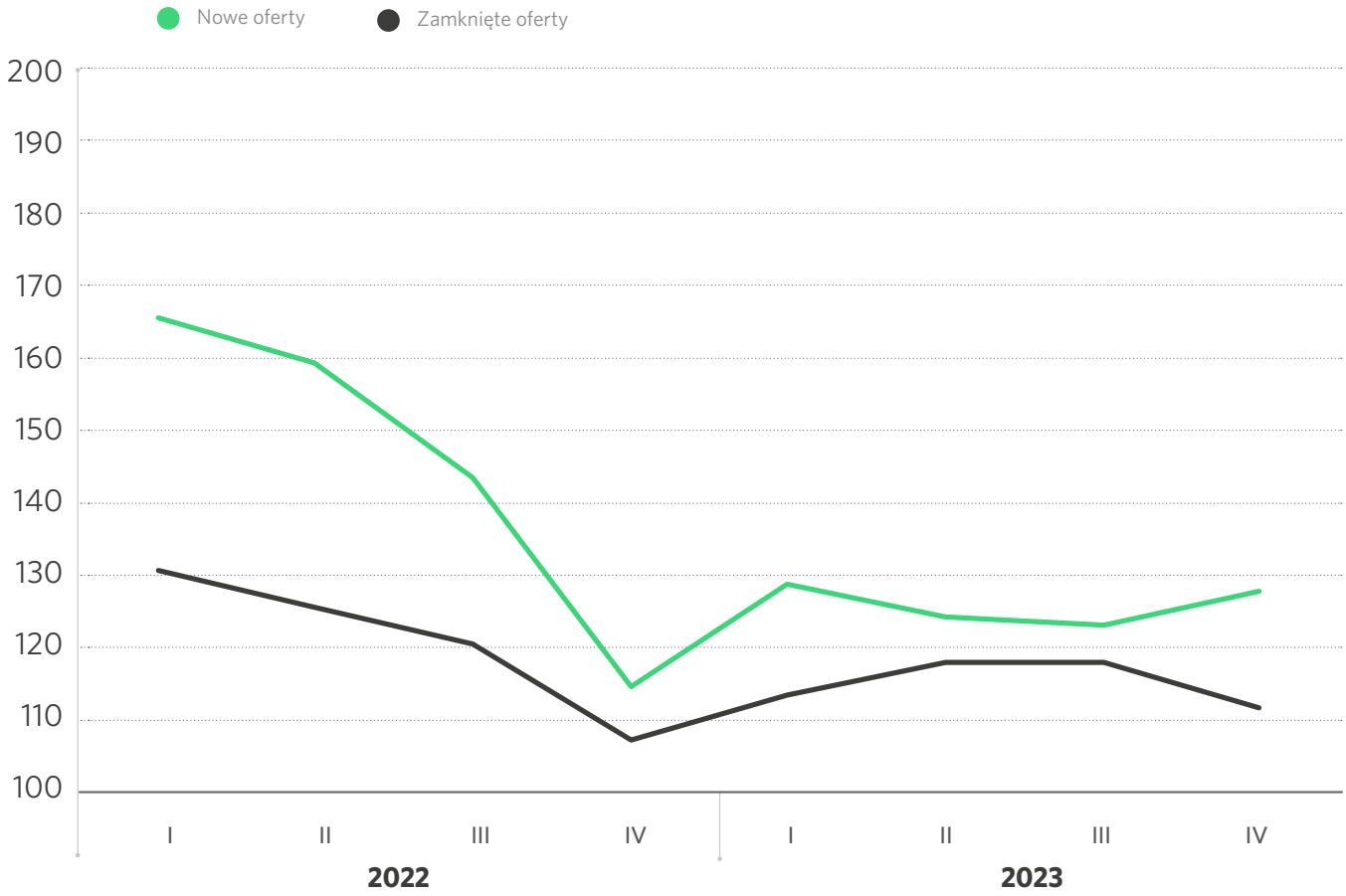
otodom Analytics

CENY OFERTOWE MIESZKAŃ W PODZIALE NA TYP RYNKU

	CENA ZA M² (PLN)	KW/KW	R/R
RYNEK PIERWOTNY	11 786	+3,0%	+13,7%
RYNEK WTÓRNY	10 713	+7,1%	+15,0%

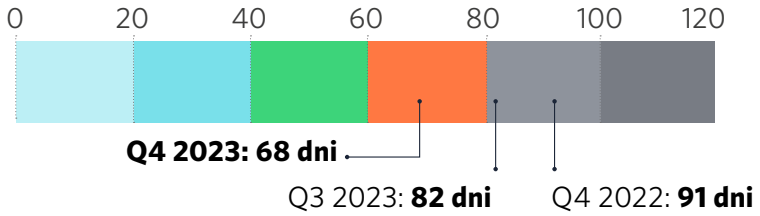
TEMPO OBROTU MIESZKANIAMI

LICZBA NOWYCH OFERT SPRZEDAŻY W PORÓWNANIU DO LICZBY ZAMKNIĘTYCH OFERT SPRZEDAŻY (W TYS.)



CZAS WYŚWIETLANIA OFERT SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W SERWISIE OTODOM

MEDIANA CZASU AKTYWNOŚCI OGŁOSZENIA (W DNIACH)



ŹRÓDŁO: PRZELICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH

otodom Analytics

RYNEK MIESZKAŃ: PRZYSPIESZENIE CEN PODBIŁO PODAŻ

W IV kwartale średnie ceny ofertowe wzrosły o 5,2 proc. To najwyższy kwartalny wzrost w historii danych zbieranych przez Otodom – tak szybko ceny nie rosły nawet w okresie boomu w latach 2020-2021. Przełożyło się to na dalsze zwiększenie rocznego tempa wzrostu cen, które wyniosło 14,5 proc. wobec 8,6 proc. w III kwartale 2023 r. Oznacza to, że koszt zakupu mieszkań rósł ponad dwukrotnie szybciej od inflacji, która w IV kwartale wyniosła 6,4 proc. Kontynuacja podwyżek cen była rezultatem ożywienia w popycie kredytowym, głównie za sprawą gwałtownego wzrostu liczby udzielanych hipotek w ramach rządowego programu dopłat „Bezpieczny kredyt 2%" (BK2). W okresie obowiązywania programu od lipca do grudnia 2023 r. udzielono łącznie ponad 60 tys. kredytów z dopłatą, co przełożyło się na wzrost liczby udzielonych kredytów o ponad 256 proc. w ujęciu rocznym (dane BIK za listopad 2023 r.). Dodatkowo popyt na mieszkania napędziło utrzymanie wysokiej dynamiki wzrostu wynagrodzeń przy jednoczesnym obniżeniu inflacji i nieoczekiwanych obniżkach stóp procentowych przez RPP, które zwiększyły zdolność kredytową gospodarstw domowych nieobjętych programem BK2 oraz podniosły atrakcyjność inwestycji w mieszkania lewarowanych kredytem mieszkaniowym.

Ceny na rynku wtórnym nadganiały za cenami na rynku pierwotnym. Pierwsze trzy kwartały 2023 r. stały pod znakiem szybszego wzrostu cen na rynku pierwotnym niż rynku wtórnym. To tam bowiem był w dużej mierze skoncentrowany strumień nowych kredytów udzielanych w ramach programu BK2. W ostatnim kwartale sytuacja się jednak odwróciła. Indywidualni sprzedający, zmotywowani podwyżkami cen przez deweloperów, również zaczęli żądać więcej za oferowane nieruchomości. W rezultacie w IV kw. ceny na rynku wtórnym wzrosły o 7,1 proc. kw/kw, podczas gdy podwyżki na rynku pierwotnym wyhamowały do 3 proc. kw/kw. Sprzyjało temu zapewne przeniesienie zainteresowania klientów korzystających z programu BK2 z rynku pierwotnego, gdzie coraz mniej było dostępnych atrakcyjnych mieszkań kwalifikujących się do zakupu w ramach ustalonego kryterium cenowego, na rynek wtórny. Dynamiki cen wskazują, że nie zmieniła się natomiast wielkość kupowanych mieszkań - w dalszym ciągu najszybciej drożały te mniejsze, 2-3 pokojowe, najpopularniejsze wśród beneficjentów programu BK2. Lokale te o powierzchni 40-60 m² podrożały w IV kwartale o 6,1 proc. kw/kw.

Najszybsze wzrosty cen miały miejsce w metropoliach. W miastach powyżej 500 tys. mieszkańców ceny ofertowe mieszkań wzrosły w IV kwartale o 5,5 proc. kw/kw, a w rezultacie były aż o 17,2 proc. wyższe niż przed rokiem. Oznacza to, że realna dynamika cen mieszkań (po skorygowaniu o inflację) wróciła w dużych miastach do poziomów dwucyfrowych. To wynik nałożenia się wzmożonego popytu kredytowego na silne ograniczenia po stronie podażowej. W metropoliach oferta mieszkań nie nadążała za szybko rosnącym zapotrzebowaniem głównie za sprawą trudności proceduralnych przy rozpoczynaniu nowych inwestycji, a także niechęci deweloperów do ich podejmowania w obliczu ryzyka spadku popytu po wygaśnięciu programu BK2. Boom cenowy w dużym stopniu ominął natomiast średnie i małe miasta, gdzie w obliczu rachitycznego zapotrzebowania wzrosty cen ofertowych stanowiły jedynie odbicie podwyżek w pobliskich większych ośrodkach. Niższe od inflacji były wzrosty cen w starym budownictwie – mieszkania w nieruchomościach sprzed 1945 r. podrożały w 6,2 proc. r/r wobec 5,9 proc. kwartał wcześniej.

Deweloperzy zwiększyli liczbę oferowanych mieszkań. Szybkie wzrosty cen na rynku pierwotnym przy równoczesnym spadku kosztu pozyskania pieniądza po obniżkach stóp procentowych przez RPP, doprowadziły do zwiększenia opłacalności części inwestycji deweloperskich. W rezultacie w ostatnich trzech miesiącach roku pojawiło się najwięcej nowych ofert sprzedaży mieszkań od III kw. 2022 r. Zdecydowaną większość z nich stanowiły mieszkania od deweloperów, o czym świadczy skokowy wzrost liczby ofert sprzedaży nowych mieszkań w całości dostępnej oferty do najwyższego poziomu od co najmniej 2021 r. – z 55,5 proc. w III kw. do 59,4 proc. w IV kw. 2023 r. Największy wzrost liczby nowych ofert miał miejsce na rynku pierwotnym metropolii. W listopadzie 2023 deweloperzy działający na siedmiu głównych rynkach wprowadzili do sprzedaży 6,4 tys. mieszkań. To o 20 proc. więcej niż w październiku i ponad trzykrotnie więcej niż w lutym, kiedy zanotowano najniższą w 2023 r podaż nowych mieszkań.

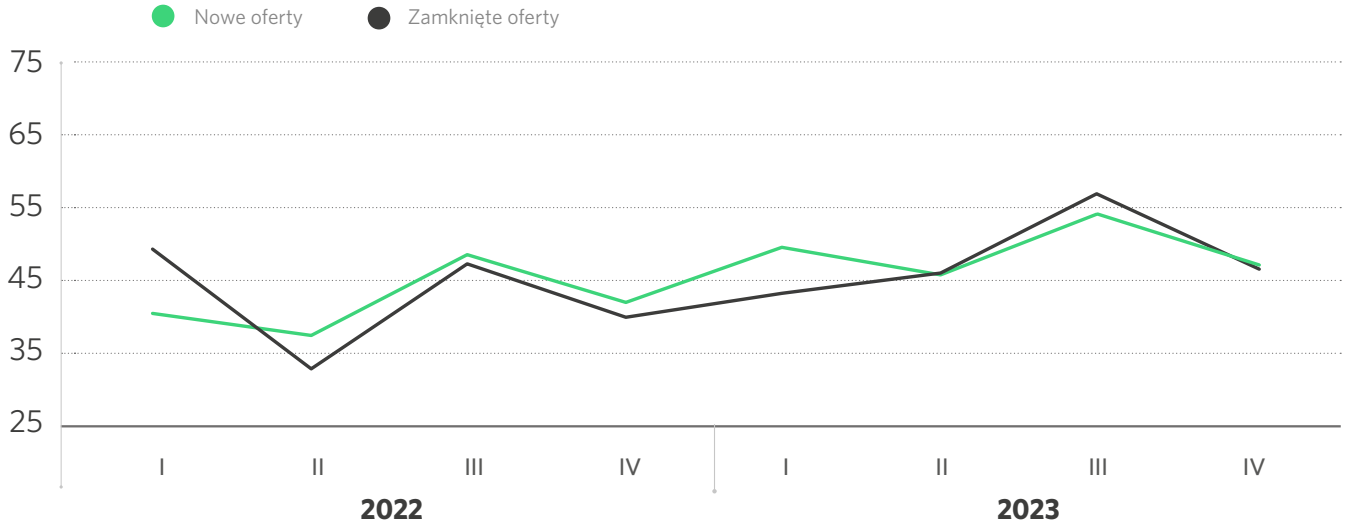
RYNEK NAJMU

CENY NAJMU ZA 1M² W PODZIALE NA WIELKOŚĆ MIESZKANIA

	MIESIĘCZNA CENA ZA NAJEM 1M² (PLN)	KW/KW	R/R
<40M²	80,3	+0,1%	+4,2%
40-60M²	66,2	+1,1%	+7,0%
60-90M²	65,2	+1,3%	+10,8%
>90M²	73,7	+0,9%	+15,9%

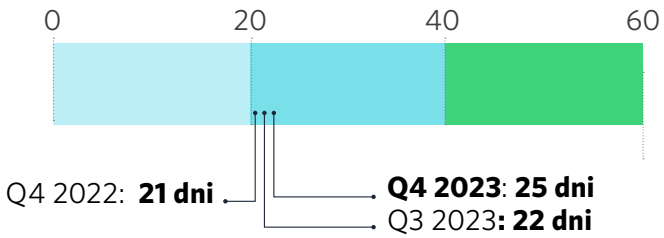
TEMPO OBROTU NA RYNKU NAJMU

LICZBA NOWYCH OFERT NAJMU W PORÓWNANIU DO LICZBY ZAMKNIĘTYCH OFERT NAJMU (W TYS.)

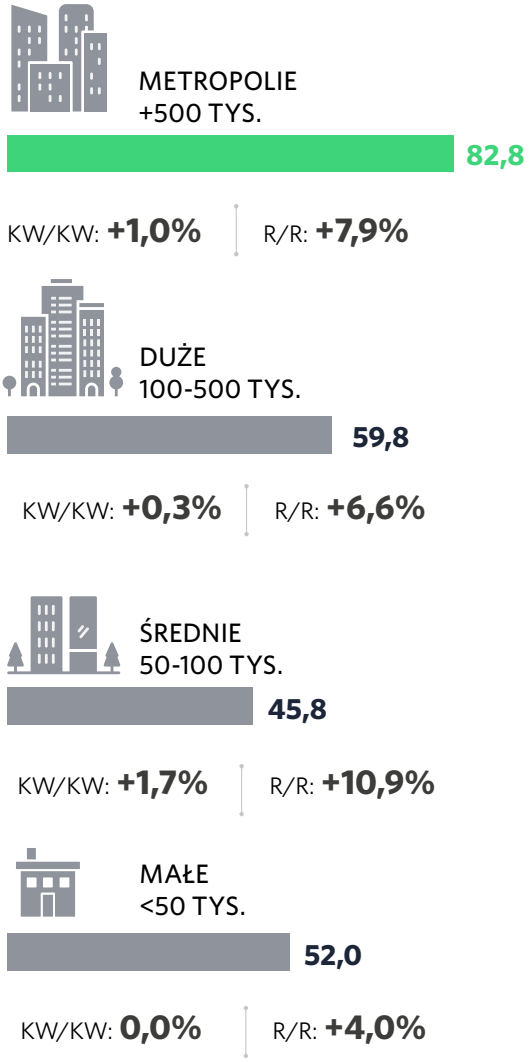


CZAS WYŚWIETLANIA OFERT NAJMU MIESZKAŃ W SERWISIE OTODOM

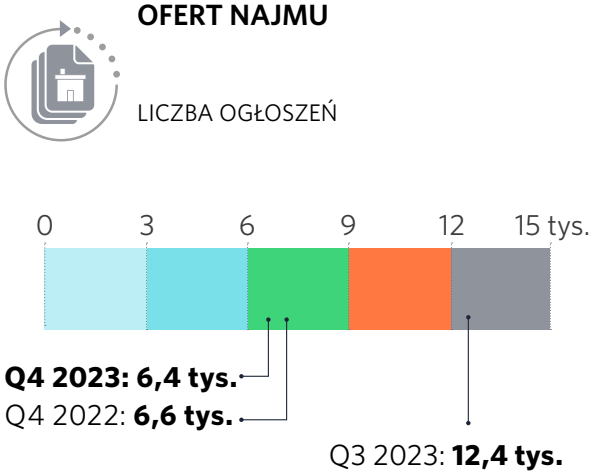
MEDIANA CZASU AKTYWNOŚCI OGŁOSZENIA (W DNIACH)



MIESIĘCZNE CENY NAJMU ZA 1M² W PODZIALE NA WIELKOŚĆ MIEJSCOWOŚCI (PLN)



LICZBA REAKTYWOWANYCH OFERT NAJMU



ŹRÓDŁO: PRZELICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH otodom Analytics

RYNEK NAJMU: KONIEC OKRESU PODWYŻEK

Wzrost cen najmu wyhamował. W IV kwartale średnia ofertowa cena najmu mieszkania wyniosła 3 232 zł. W przeliczeniu na metraż ceny te praktycznie zatrzymały się na poziomie 70 zł/m² – wzrost w IV kwartale wyniósł zaledwie 0,8 proc. kw/kw i 7,4 proc. r/r. To najmniej od IV kwartału 2021 r. Na wyhamowanie wzrostów złożyły się zarówno czynniki sezonowe (mniejsze liczba nowych ofert i mniejszy popyt po rozpoczęciu roku akademickiego), jak też strukturalne zmniejszenie popytu na mieszkania pod wynajem. Było to związane z dalszym powrotem części rodzin uchodźczych do Ukrainy oraz wzrostem zainteresowania zakupem mieszkań własnościowych na skutek wyższego od inflacji wzrostu dochodów, obniżek stóp procentowych i uruchomienia programu BK2.

Nadpodaż kawalerek stopuje podwyżki czynszów. Ceny najmu rosły najwolniej w przypadku mieszkań do 40 m² – w IV kwartale wzrosły o 0,1 proc. kw/kw a w porównaniu z ostatnimi trzema miesiącami 2022 r. były wyższe tylko o 4,2 proc. To zapewne rezultat wchodzenia na rynek najmu mieszkań kupowanych inwestycyjnie w latach 2020-2021. Wówczas największym powodzeniem wśród małych inwestorów cieszyły się kawalerki i małe mieszkania dwupokojowe. Na wysoką podaż wskazuje również duża liczba dostępnych mieszkań – liczba aktywnych chociaż przez jeden dzień ofert najmu wyniosła w IV kwartale 83 tys., czyli o jedną czwartą więcej niż rok wcześniej. Równocześnie do 25 dni zwiększyła się mediana czasu wyświetlania jednej oferty w serwisie Otodom – to najwyższa wartość od okresu załamania rynku w trakcie pandemii.

Ceny najmu w małych miastach przestały rosnąć. W pozostałych miastach wzrosty również spowolniły – do 0,3 proc. kw/kw w miejscowościach o liczbie ludności między 100 a 500 tys. i do 1 proc. w metropoliach. Tylko w średnich miastach (50-100 tys. mieszkańców) roczna dynamika cen czynszu pozostała dwucyfrowa. To zapewne efekt nadganiania – w okresie wzmożonego popytu po rosyjskiej agresji na Ukrainę w lutym 2022 r. ceny najmu w średnich miastach rosły relatywnie najwolniej. Z kolei stagnacja na rynkach najmniejszych miast może wynikać ze spadku liczby chętnych na wynajem mieszkania w mniejszych ośrodkach wchodzących w skład największych polskich aglomeracji. Część mieszkających tam młodych osób mogła zdecydować się na zakup nieruchomości z dofinansowaniem rządowym i przenieść się do mieszkania własnościowego albo też wypowiedzieć umowę i wrócić do wynajmu mieszkania w centrum metropolii w związku z ograniczeniem możliwości pracy zdalnej.

POZOSTAŁE NIERUCHOMOŚCI

SZEREGOWCE	DOMY WOLNOSTOJĄCE NA DZIAŁCE DO 500M²	DOMY WOLNOSTOJĄCE NA DZIAŁCE POWYŻEJ 500M²	DZIAŁKI BUDOWLANE NIEZABUDOWANE
6 877 zł	**6 168 zł**	**6 003 zł**	**244 zł**
cena (za m² pow. uż. domu)	cena (za m² pow. uż. domu)	cena (za m² pow. uż. domu)	cena (za m² pow. ziemi)
liczba nowych ofert **15 490**	liczba nowych ofert **1 879**	liczba nowych ofert **14 441**	liczba nowych ofert **14 492**
13 730 liczba zamkniętych ofert	**1 533** liczba zamkniętych ofert	**11 679** liczba zamkniętych ofert	**11 869** liczba zamkniętych ofert

ŹRÓDŁO: PRZELICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH

otodom Analytics

POZOSTAŁE NIERUCHOMOŚCI: ZIMOWE SPOWOLNIENIE OBROTÓW

Boom cenowy rozlał się na rynek domów. Wzrosty cen w IV kwartale były tym większe, im bardziej dany typ domów był substytutem dla rynku mieszkań. Najbardziej drożały segmenty (o 3,6 proc. kw/kw), potem domy wolnostojące na działkach do 500 m² (o 3,3 proc.), a najmniej te na dużych działkach (o 2,7 proc.). We wszystkich kategoriach wzrosty cen były jednak wyraźnie niższe niż w przypadku rynku mieszkań, co wynika z dużo mniejszego zainteresowania domami ze strony kupujących korzystających z rządowych dopłat do kredytów. To efekt zdecydowanie mniejszych szans na możliwość skorzystania z programu BK2 w przypadku zakupu domów wolnostojących ze względu na łączną wartość sprzedawanej nieruchomości, która zwykle przekracza maksymalny limit 800 tys. zł.

Koniec roku przyniósł sezonowe spowolnienie obrotów domami. Zarówno liczba otwartych, jak i liczba zamkniętych w IV kwartale ofert sprzedaży domów była wyraźnie niższa niż w kwartale wakacyjnym. Przełożyło się to na stagnację dostępności ofert domów wolnostojących, niezależnie od wielkości działki. Wyraźny spadek liczby aktywnych w IV kwartale ofert miał miejsce jedynie w przypadku segmentów, co sygnalizuje, że była to jedyna kategoria domów, w której mógł mieć miejsce wzrost popytu ze strony klientów korzystających z kredytu, w tym także z rządową dopłatą. Zestawienie ze sobą wszystkich danych o rynku domów za ostatnie kilka kwartałów wskazuje natomiast na ogólny zastój w obrotach przy jednoczesnych wzrostach cen napędzanych przez podwyżki na bazowym rynku mieszkań, a nie przez istotny wzrost popytu lub niedobory po stronie podażowej.

Zimowy zastój na rynku działek budowlanych. W IV kwartale średnia cena niezabudowanych gruntów budowlanych oferowanych w serwisie Otodom wzrosła do 244 zł/m² z 241 zł/m² kwartał wcześniej. To wyraźne spowolnienie wzrostu po wakacyjnych podwyżkach cen pokazuje, że sytuacja na rynku mieszkań na razie w niewielkim stopniu rzutuje na rynek gruntów. Popyt na ziemię ze strony deweloperów, zwłaszcza w średnich i małych miastach zamarł. Relatywnie niższy niż w metropoliach wzrost cen mieszkań zniechęcał do szukania działek pod nowe inwestycyjne. Z kolei osoby prywatne nie kupowały ziemi – działki zapewne nie cieszyły się popytem ze strony korzystających z dopłat rządowych ze względu na ich obawy o koszty i czas samodzielnej budowy domów. Kolejnych podwyżek zapewne można się spodziewać dopiero po okresie zimowego przestoju – suma liczby zamkniętych i nowo otwartych ofert sprzedaży działek była w IV kwartale najniższa od ponad dwóch lat.

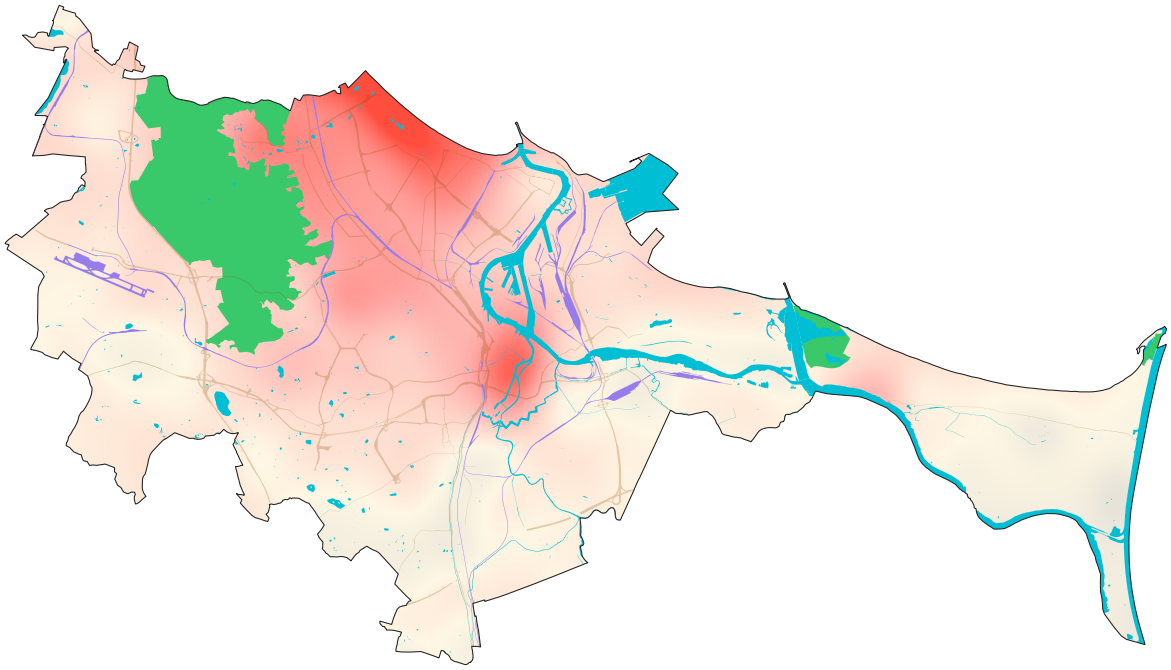
CENY OFERTOWE MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM W WYBRANYCH POLSKICH MIASTACH

LEGENDA

- Drogi
- Lotniska i kolej
- Rzeki i zbiorniki wodne
- Parki krajobrazowe i rezerwaty przyrody

GDAŃSK

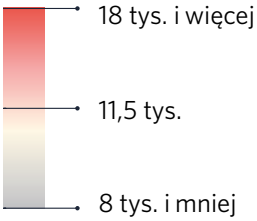
SZACOWANA CENA OFERTOWA (PLN/M²)

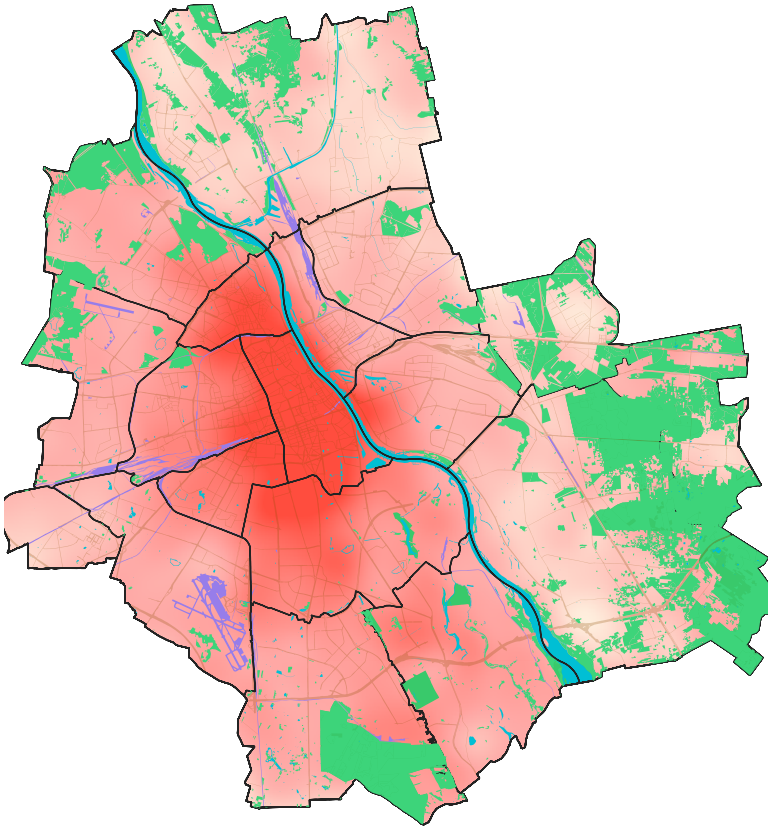


Mapa pokazuje wyniki modelowania przestrzennego dla średniej ceny ofertowej czteropokojowego mieszkania o powierzchni 60 m², znajdującego się na pierwszym piętrze i wystawionego na rynku wtórnym. Mapa ma charakter poglądowy. Faktyczne ceny ofertowe mogą się różnić od szacunków zaprezentowanych na mapie. Oszacowania są tym dokładniejsze, im więcej mieszkań jest wystawionych na sprzedaż w danej lokalizacji.

WARSZAWA

SZACOWANA CENA OFERTOWA (PLN/M²)





DANE SZACOWANE NA PODSTAWIE CEN OFERTOWYCH W IV KWARTALE 2023 R.

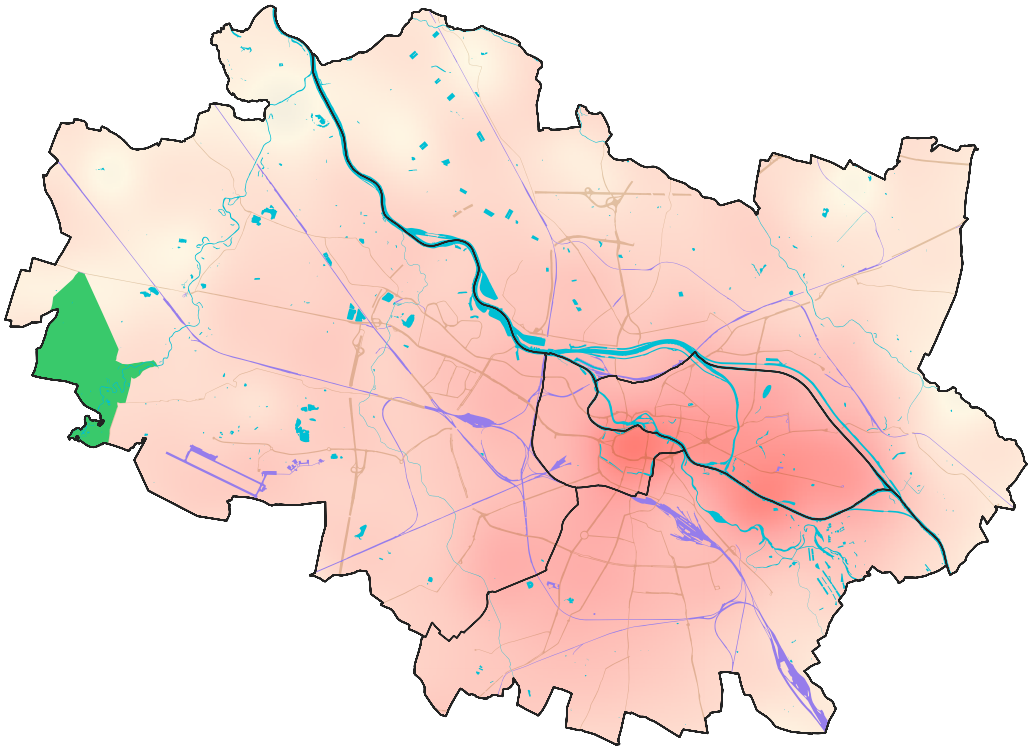
CENY OFERTOWE MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM W WYBRANYCH POLSKICH MIASTACH

LEGENDA

- Drogi
- Lotniska i kolej
- Rzeki i zbiorniki wodne
- Parki krajobrazowe i rezerwaty przyrody

WROCŁAW

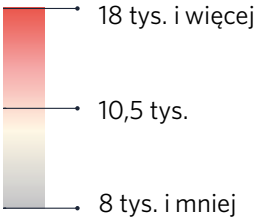
SZACOWANA CENA OFERTOWA (PLN/M²)

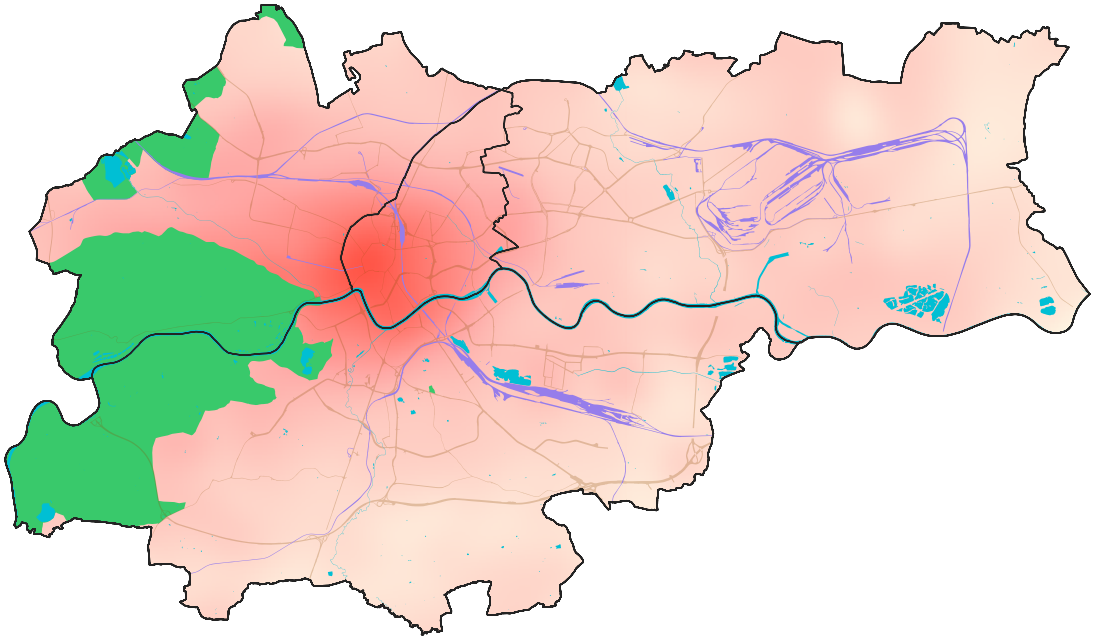


Mapa pokazuje wyniki modelowania przestrzennego dla średniej ceny ofertowej czteropokojowego mieszkania o powierzchni 60 m², znajdującego się na pierwszym piętrze i wystawionego na rynku wtórnym. Mapa ma charakter poglądowy. Faktyczne ceny ofertowe mogą się różnić od szacunków zaprezentowanych na mapie. Oszacowania są tym dokładniejsze, im więcej mieszkań jest wystawionych na sprzedaż w danej lokalizacji.

KRAKÓW

SZACOWANA CENA OFERTOWA (PLN/M²)





DANE SZACOWANE NA PODSTAWIE CEN OFERTOWYCH W IV KWARTALE 2023 R.

TEMAT SPECJALNY

JAKI BĘDZIE 2024 R. NA RYNKU MIESZKANIOWYM

Miniony rok był rokiem zaskoczeń. Dla rynku mieszkaniowego zapowiadał się jako jeden z najcięższych w ciągu ostatniej dekady. Wysokie stopy procentowe i restrykcyjne warunki kredytowania w połączeniu z niższym od inflacji wzrostem dochodów miały wyhamować popyt mieszkaniowy do poziomów niewidzianych od zakończenia globalnego kryzysu finansowego w 2008 r. Deweloperzy przygotowali się na spowolnienie, wstrzymując plany inwestycje i minimalizując liczbę mieszkań wprowadzanych do oferty. Ale już od początku 2023 r. wskazówka barometru koniunktury zaczęła się wychylać w przeciwną stronę. Najpierw mieszkania na rynku pierwotnym dużych miast zaczęli rezerwować potencjalni beneficjenci programu dopłat do kredytów „Bezpieczny kredyt 2%", którego założenia rząd ogłosił w grudniu 2022 r. Następnie warunki udzielania kredytów przez banki złagodziła KNF. Stąd gdy program dopłat wszedł w życie w połowie roku, ludzie masowo zaczęli składać wnioski do banków, korzystając ze zwiększonej zdolności kredytowej. Popyt przerósł najśmielsze oczekiwania, a do końca 2023 r. banki udzieliły ponad 60 tys. nowych kredytów mieszkaniowych z rządowym dofinansowaniem. Na koniec, tuż przed wyborami, Narodowy Bank Polski nieoczekiwanie obniżył stopy procentowe, co dodatkowo napędziło popyt kredytowy. Efektem tak zaskakującego i szybkiego odbudowania popytu były gwałtowne podwyżki cen, zwłaszcza nowych mieszkań budowanych w polskich metropoliach.

Nauczeni powyższym doświadczeniem, eksperci rynkowi formułują swoje prognozy na 2024 r. bardzo ostrożnie. Kolejny rok będzie znów upływał pod znakiem modyfikowania założeń polityki mieszkaniowej, ale tym razem niepewność jest jeszcze większa, ponieważ nowy, koalicyjny rząd wciąż nie skonkretyzował swoich planów, a obietnice wyborcze były bardzo eklektyczne. Partie, wówczas opozycyjne, deklarowały praktycznie wszystko – od budowy tysięcy mieszkań przez samorządy po dopłaty dla najemców i kredyty z oprocentowaniem 0%. Przejęcie władzy zweryfikuje te plany, ale o tym, co się z nich wyłoni, przekonamy się dopiero w kolejnych miesiącach. Dlatego patrząc w 2024 r., należy skupić się na tym, co można przewidzieć z dużą dozą pewności. A tych rzeczy wcale nie jest tak mało, ani po stronie podażowej, ani po stronie popytowej rynku mieszkaniowego.

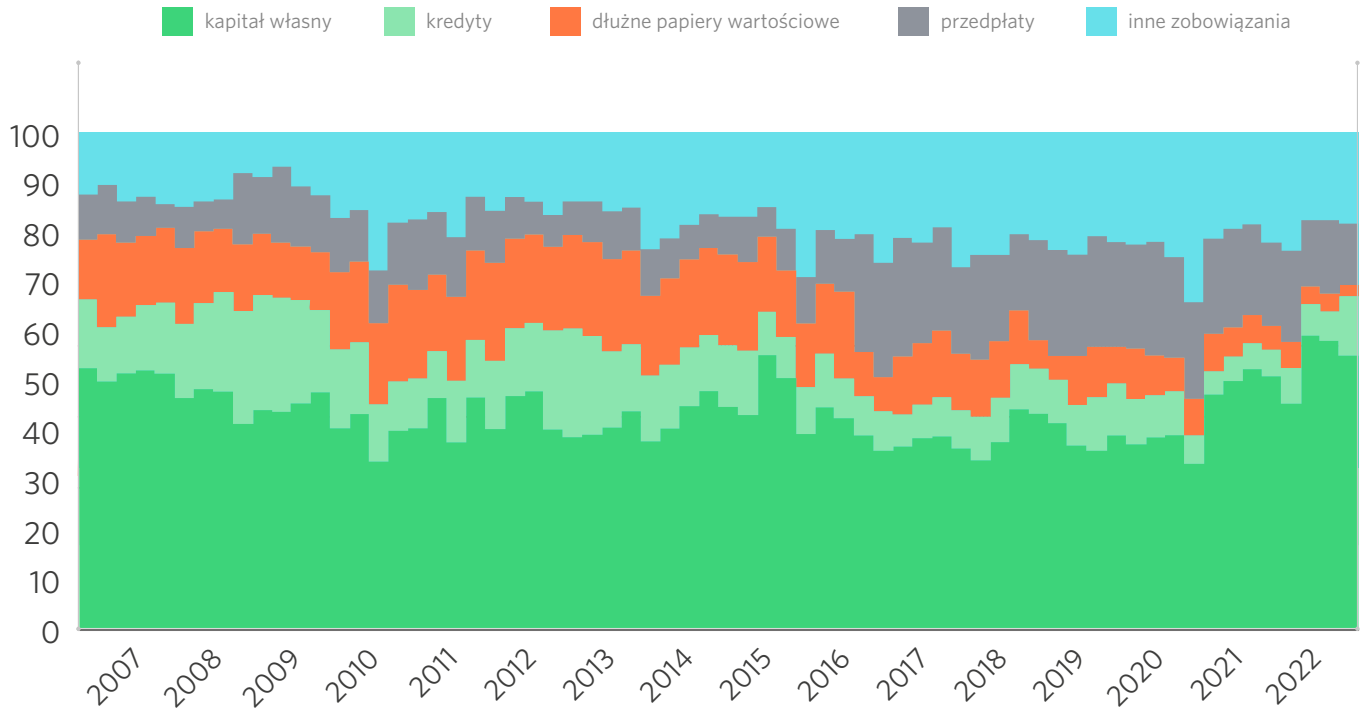
Co dalej z podażą mieszkań

DR HAB. ADAM CZERNIAK

Pod koniec minionego roku deweloperzy zaczęli odblokowywać nowe inwestycje, które wcześniej zostały zatrzymane w związku z pesymistycznymi prognozami głębokiego załamania popytu na rynku mieszkaniowym oraz silnym wzrostem cen materiałów i kosztów robocizny w 2022 r. Obecnie, po niespodziewanym wzroście cen, zwłaszcza na rynkach pierwotnych największych polskich miast (por. dane z pierwszej części Kwartalnika Mieszkaniowego), opłacalność realizacji nowych inwestycji znacząco wzrosła. Wraz ze spadkiem liczby nowych mieszkań w ofercie (poniżej 40 tys. na siedmiu największych rynkach mieszkaniowych łącznie) przełożyło się to na zwiększenie skłonności do rozpoczynania przez deweloperów nowych projektów. W listopadzie do oferty na siedmiu największych rynkach trafiło ponad 6 tys. mieszkań – najwięcej od połowy 2022 r. i aż trzykrotnie więcej niż w lutym zeszłego roku. Trend odbudowy podaży w 2024 r. będzie jednak hamowany przez szereg czynników.

Największą barierą w realizacji nowych inwestycji jest wysoki koszt pozyskania kapitału. Deweloperzy pożyczają pieniądze na inwestycje albo od zagranicznych właścicieli i funduszy inwestycyjnych, albo – w dużo mniejszym stopniu – z krajowego rynku kapitałowego. Według danych NBP obecnie kapitały własne deweloperów stanowią średnio około połowy ich pasywów, z kolei kredyty, obligacje i inne zobowiązania – około 30 proc., a przedpłaty od klientów – jedynie 20 proc. Oznacza to, że od blisko 80 proc. zgromadzonych środków deweloperzy muszą przekazywać dywidendy lub odsetki, które przy obecnych, wysokich stopach procentowych sięgają nawet 12 proc. w skali roku (np. odsetki od obligacji korporacyjnych deweloperów są oprocentowane według stawki WIBOR plus 5-6 pkt proc.). To wymusza realizację jedynie najbardziej opłacalnych finansowo projektów z marżą brutto na poziomie 25-30 proc. Tylko przy poziomach cen gwarantujących takie marże inwestycje w mieszkania, których budowa w Polsce trwa obecnie kilka lat, są w stanie przynieść deweloperom przychód umożliwiający spłatę wierzycieli. Dla porównania według danych NBP wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE) dla średnich i dużych deweloperów wynosił w II kw. 2023 r. 4,4 proc.

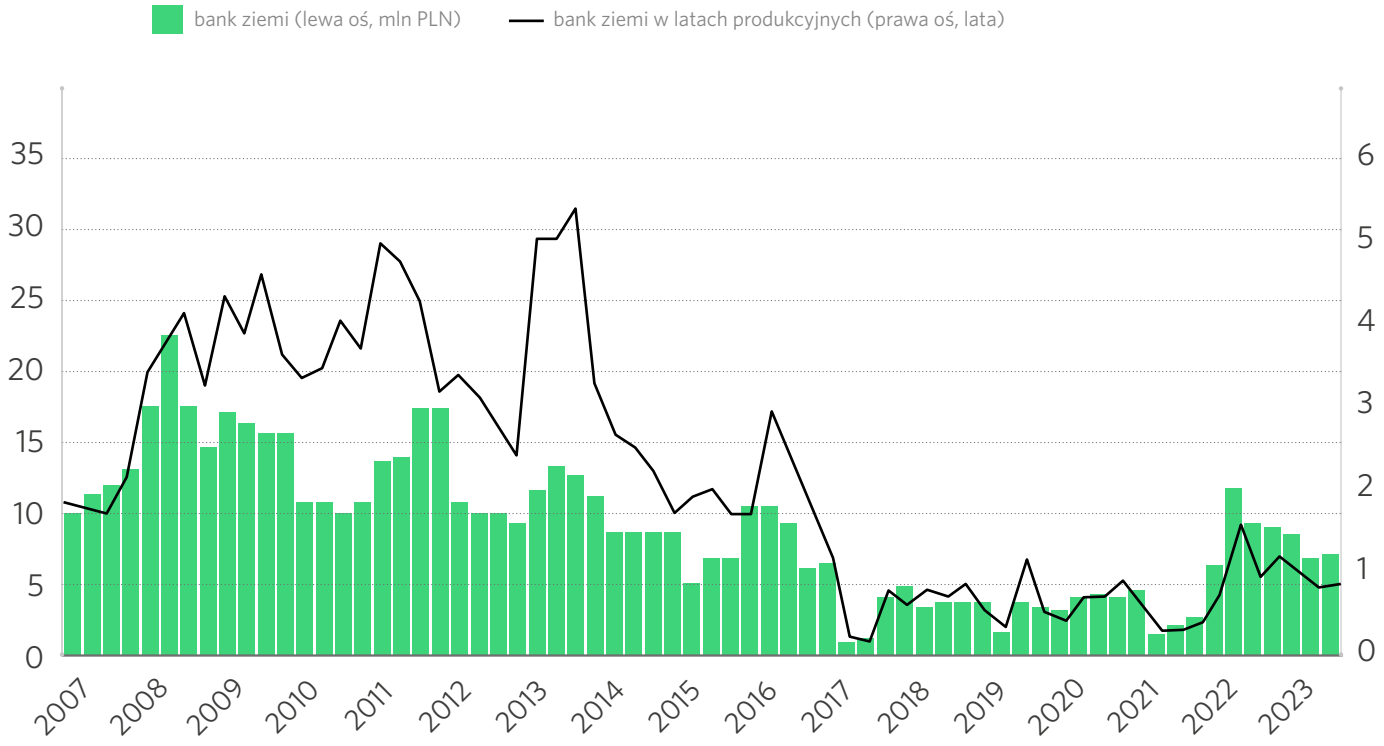
STRUKTURA PASYWÓW DEWELOPERÓW ZATRUDNIAJĄCYCH POWYŻEJ 49 OSÓB (PROC.)



ŹRÓDŁO: NBP NA POSTAWIE GUS (F01).

Drugą barierą są kłopoty z uzyskiwaniem pozwoleń na budowę. Według danych NBP zasoby gruntów deweloperów powinny wystarczyć na kontynuację budowy mieszkań w obecnej skali przez blisko rok. Dla porównania dekadę temu banki ziemi pozwalały na kontynuację budów przez pięć lat. To rezultat wyczerpania łatwo dostępnych gruntów po kilku latach z rekordową liczbą inwestycji. Większość gruntów, które teoretycznie mogłyby być przeznaczone na budowę bloków mieszkalnych, jest obecnie obarczona problemami prawnymi wynikającymi z braku planów zagospodarowania przestrzennego i długiego czasu wyznaczania warunków zabudowy, trudnościami z uzyskaniem zgód środowiskowych ze względu na coraz bardziej wyśrubowane wymogi, a także kłopotami z prawem własności. W rezultacie uzyskanie pozwoleń na budowę w dużych miastach jest coraz bardziej czasochłonne, a w niektórych lokalizacjach nawet niemożliwe. W 2024 r. sytuację dodatkowo będą pogarszać nadchodzące wybory samorządowe, które są okresem martwym z perspektywy deweloperów. W czasie kampanii wyborczej urzędnicy zwykle wstrzymują się z decyzjami budowlanymi, aby przypadkiem sobie nie zaszkodzić i nie wywołać niezadowolenia sąsiadów przyszłej inwestycji. Z kolei po zmianie władzy następuje okres karencji, w którym nowi włodarze przejmują obowiązki i wdrażają się w procesy pozostawione przez poprzedników.

SYTUACJA DEWELOPERÓW ZATRUDNIAJĄCYCH POWYŻEJ 49 OSÓB



ŹRÓDŁO: NBP NA POSTAWIE GUS (F01).

Nowe inwestycje mieszkaniowe hamować będzie m.in. wysoki koszt pozyskania kapitału oraz wchodząca w życie reforma planistyczna.

Dodatkową, krótkookresową barierą podażową może okazać się reforma planistyczna wprowadzona we wrześniu minionego roku. Do końca 2025 r. gminy mają za zadanie uchwalić plany ogólne, które zastąpią stosowane dotychczas studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Uchwalanie zupełnie nowych dokumentów według nowych wytycznych to proces czaso- i kosztochłonny, który może ograniczać zarówno chęci, jak i możliwości urzędników, żeby zajmować się wydawaniem warunków zabudowy na dotychczasowych zasadach. Co więcej, problematyczna może się okazać sytuacja tych samorządów, które nie zdążą z uchwaleniem planów ogólnych. Wpadną w legislacyjny stan zawieszenia, w którym nie będą mogły wydawać pozwoleń ani na bazie planów ogólnych, ani na gruncie wcześniejszych przepisów. I chociaż problemy te najbardziej dotkną rynek po 2025 r., to już teraz część włodarzy, antycypując pułapki związane z okresem przejściowym, prawdopodobnie wstrzyma się z wydawaniem nieoczywistych zgód budowlanych.

Poza dużymi miastami najważniejszym wyznacznikiem przyszłej podaży nowych mieszkań będzie popyt. A ten w średnich i małych polskich miejscowościach, z wyjątkiem tych położonych w obwarzankach aglomeracji i w atrakcyjnych turystycznie regionach, w ostatnich kwartałach ponownie zamarł. Nawet program rządowych dopłat w niewielkim stopniu pobudził obroty na rynkach mieszkaniowych miejscowości poniżej 100 tys. mieszkańców. To z jednej strony efekt na tyle niskich dochodów młodych osób pracujących poza dużymi miastami, że nie pozwalały one na uzyskanie zdolności kredytowej do otrzymania kredytu z rządową dopłatą. Z drugiej strony to rezultat procesów demograficznych. Zgodnie z projekcjami GUS większość polskich miejscowości stopniowo się wyludnia. Młodzi ludzie, którzy pozostają w miejscowości urodzenia, zwykle liczą na otrzymanie domu lub mieszkania w spadku lub darowiźnie po rodzicach. W takiej sytuacji rentowność inwestycji deweloperskich jest stosunkowo niska, gdyż marże są tu dużo mniejsze, a czas sprzedaży dłuższy niż w dużych miastach. W rezultacie przeważająca część popytu mieszkaniowego jest zaspokajana przez sprzedaż mieszkań na rynku wtórnym. Jedynie w 24 z 314 powiatów (poza miastami na prawach powiatu) sprzedaż na rynku pierwotnym przewyższała w latach 2010-2021 sprzedaż na rynku wtórnym. Zdecydowana większość z nich to powiaty obwarzankowe (m.in. gdański, wrocławski, poznański, piaseczyński, kielecki, warszawski zachodni) lub turystyczne (m.in. wejherowski, pucki, kamieński).

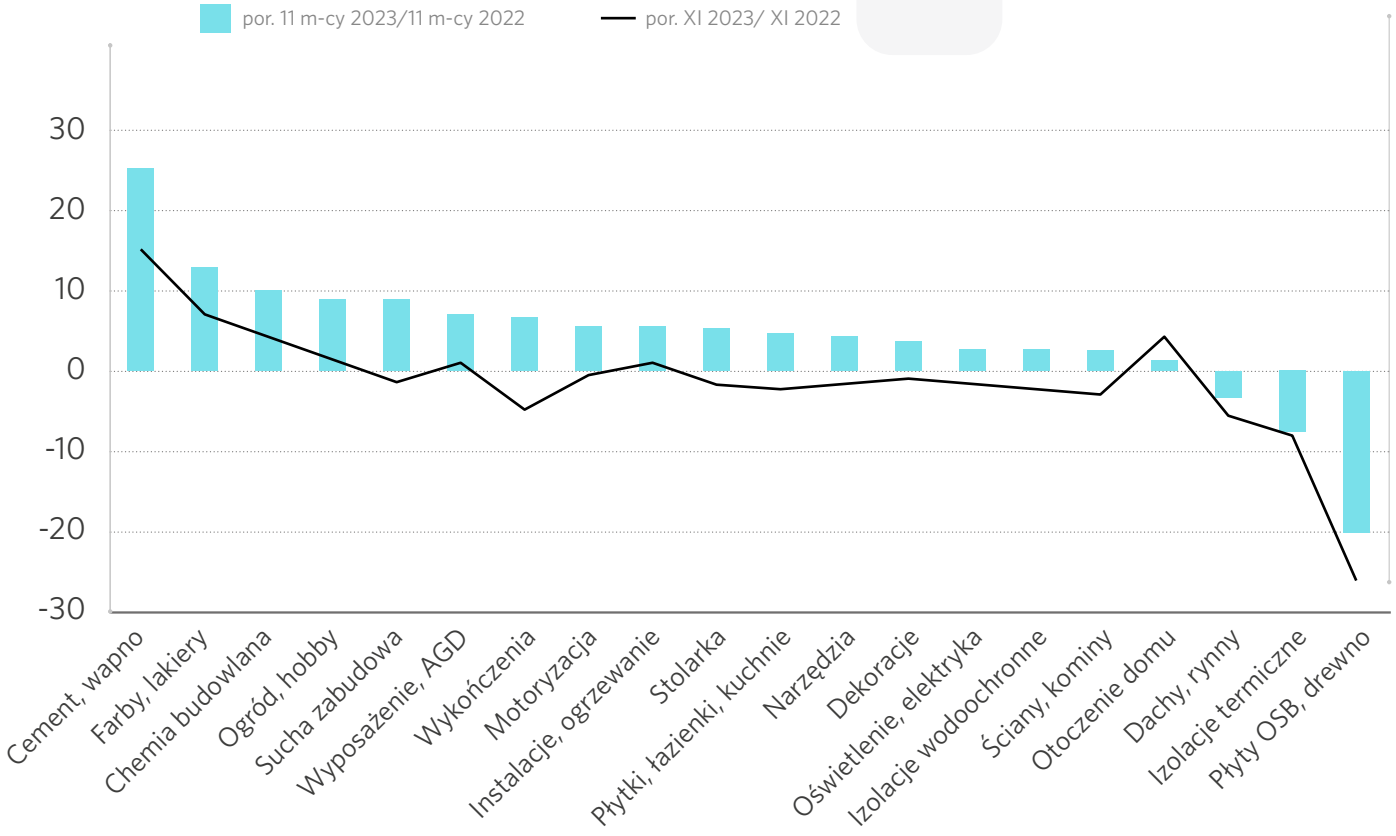
Jednym z nielicznych czynników, który będzie stymulował podaż nowych mieszkań, jest dezinflacja kosztowa. Według danych Grupy PSB Handel ceny materiałów budowlanych spadają w ujęciu rocznym od września 2023 r. Najbardziej tanieją płyty OSB, drewno, rynny i dachy oraz materiały izolacyjne. Wciąż drożeją natomiast cement, wapno, farby, lakiery i reszta chemii budowlanej, ale skala podwyżek jest dużo mniejsza niż w 2022 r. Tendencje spadkowe zapewne się utrzymają, co jest efektem zarówno zatrzymania wzrostu kosztów surowców, zwłaszcza energetycznych, jak i spowolnienia w globalnej gospodarce, przede wszystkim załamania produkcji mieszkaniowej w wielu krajach europejskich, a zwłaszcza w Niemczech. Spadkowi cen sprzyja również odblokowanie globalnych łańcuchów dostaw, które już są w pełni drożne praktycznie dla wszystkich kategorii materiałów i surowców. W takiej sytuacji każdy wzrost cen nieruchomości będzie sprzyjał zwiększaniu liczby rozpoczynanych projektów inwestycyjnych ze względu na wzrost ich opłacalności.

Dodatkowo powinny spaść również ceny usług budowlanych. Stopniowo maleje liczba mieszkań w budowie, a z końcem 2023 r. powinny się skończyć inwestycje infrastrukturalne współfinansowane z poprzedniej unijnej perspektywy budżetowej. To sprawia, że w 2024 r. firmy budowlane będą konkurować o nowe kontrakty, co ograniczy ich możliwości w podnoszeniu cen. Ryzykiem dla tej prognozy jest pozyskanie środków z KPO oraz zapowiadane inicjatywy inwestycyjne nowego rządu. Jeśli znaczna pula środków trafi na projekty infrastrukturalne, to ceny usług budowlanych zapewne znów pójdą w górę.

Wzrost sprzedaży na rynku pierwotnym jest silnie powiązany ze wzrostem sprzedaży na rynku wtórnym.

Bardzo silnie z procesami na rynku pierwotnym wiąże się podaż mieszkań na rynku wtórnym. Korelacja liczby transakcji na obu rynkach w Polsce jest bardzo wysoka. Innymi słowy, wzrost sprzedaży na rynku pierwotnym jest silnie powiązany ze wzrostem sprzedaży na rynku wtórnym. Wynika to w oczywisty sposób z tych samych uwarunkowań popytowych obu segmentów rynku, ale dodatkowo podaż na rynku wtórnym w takim kraju jak Polska zależy od liczby mieszkań oddanych do użytkowania na rynku pierwotnym. Wciąż duża część gospodarstw domowych, przeprowadzając się do nowego mieszkania, wystawia swoje poprzednie lokum na sprzedaż. W ślad za spadkiem liczby nowych mieszkań oddawanych do użytkowania w 2024 r., a zakupionych w poprzednich latach będzie malała również podaż na rynku wtórnym.

DYNAMIKA CEN MATERIAŁÓW DLA BUDOWNICTWA ORAZ DOMU I OGRODU (PROC.)



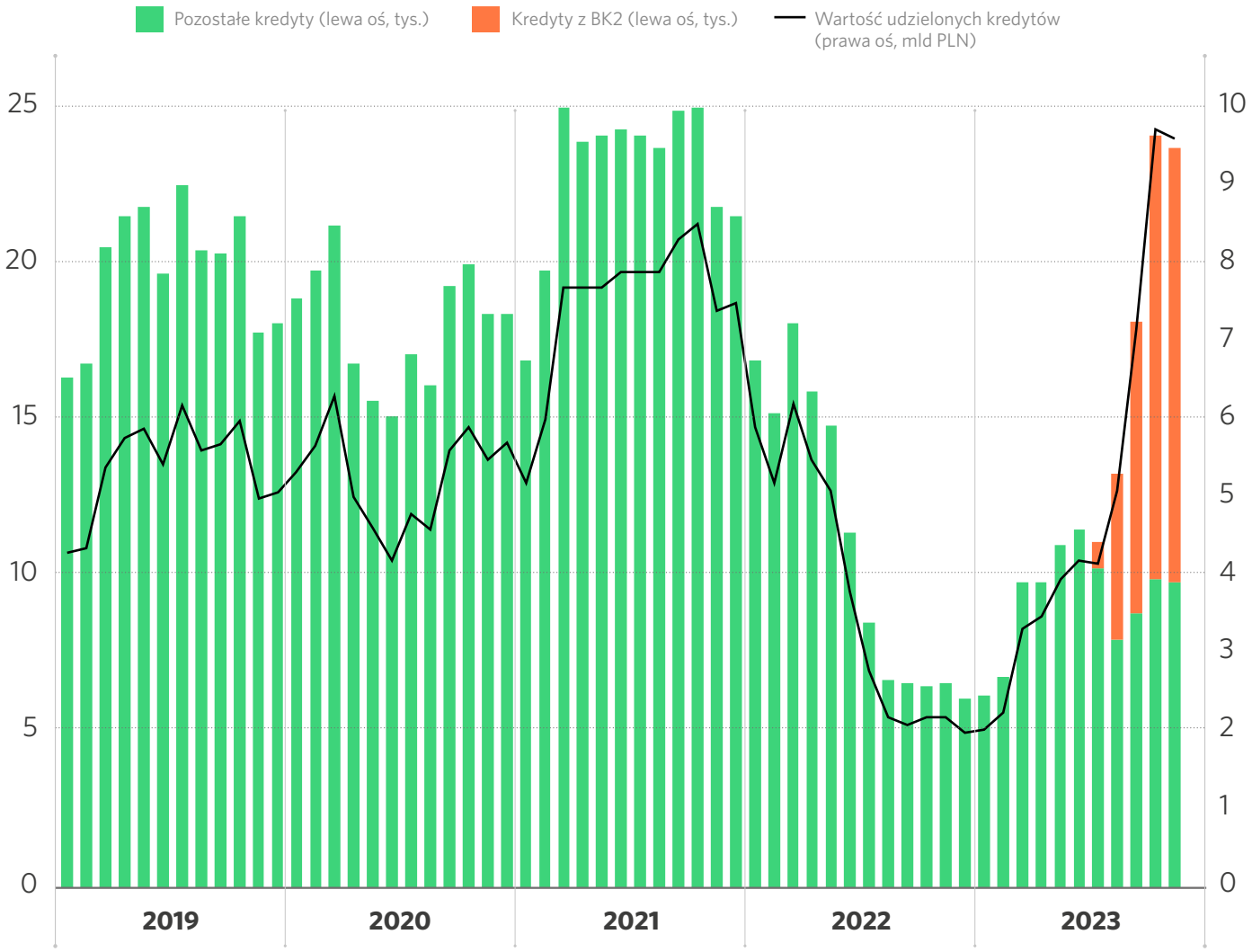
ŹRÓDŁO: GRUPA PSB HANDEL S.A.

Co dalej z popytem na mieszkania

DR HAB. MIKOŁAJ LEWICKI, PROF. UW

W prognozie na ten rok prawdopodobnie tak samo istotny jak uwarunkowania podażowe i uwarunkowania wynikające z dynamiki gospodarczej jest sposób, w jaki o rynku mieszkaniowym, a szerzej – systemie mieszkaniowym, będzie się mówiło. Kredyty mieszkaniowe wciąż są dostępne jedynie dla niewielkiej grupy dobrze zarabiających. Majątek gospodarstw domowych jeśli rośnie, to umiarkowanie i wybranym, głównie osobom już posiadającym co najmniej jedną nieruchomość. Choć inflacja zmalała, spadek realnych dochodów był znaczący, a niepewność dotycząca dochodów w przyszłości jest szczególnie dojmująca wśród młodych dorosłych – a więc tych, którzy powinni być najważniejszą i największą grupą nabywców mieszkań. Perspektyw bardziej dynamicznego wzrostu obrotu nieruchomościami i wzrostu popytu, opartych na solidnych podstawach ekonomicznych, raczej nie widać. Nie znaczy to jednak, że rok 2024 nie okaże się znów rokiem wzmożonych obrotów na rynku mieszkaniowym. Powodem może być z jednej strony wznowienie programu „Bezpieczny kredyt 2%" lub wdrożenie zupełnie nowego mechanizmu dopłat do kredytów, a z drugiej – właśnie dyskurs publiczny, czyli to, w jaki sposób o rynku mieszkaniowym będzie się mówiło.

LICZBA I WARTOŚĆ UDZIELONYCH KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH



ŹRÓDŁO: NEWSLETTER FLTR.

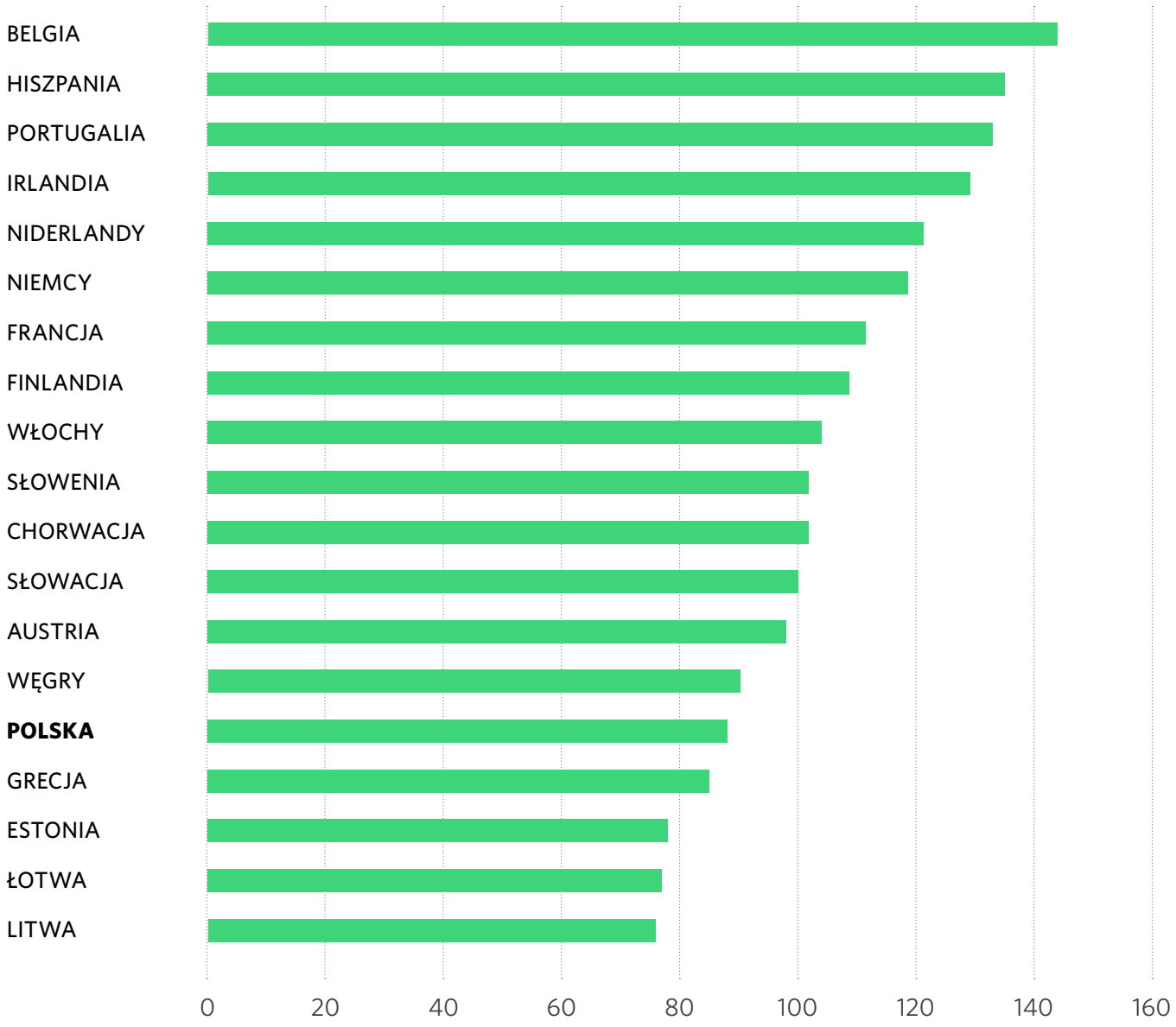
Rok 2024 może okazać się kolejnym rokiem wzmożonych obrotów na rynku mieszkaniowym.

Już zapowiedzi wprowadzenia rządowego programu dopłat do kredytów doprowadziły w zeszłym roku do znacznego wzrostu zainteresowania kupnem mieszkań, a uruchomienie programu – do ponad dwukrotnego wzrostu sprzedaży mieszkań i popytu na kredyty hipoteczne. W sytuacji ograniczonej podaży wrócił więc „wyścig po własność mieszkania". Pojawił się kolejny, publicznie stworzony i podtrzymywany, choć z pewnością obecny także w domowych rozmowach kod pośpiechu. „Nigdy nie wiadomo, ile to potrwa i na ile wystarczy" – to zdanie przewijało się zarówno w komentarzach eksperckich na temat rządowego programu, jak i na forach internetowych i pod artykułami na portalach informacyjnych. Gorączka zakupowa była jednak stymulowana nie tyle rządowymi dopłatami, wzrostem dostępności kredytów i rosnącymi dochodami gospodarstw domowych, ile przede wszystkim szansą, jaką stało się kupno mieszkania, które z perspektywy czasu i rosnących cen mogło się okazać relatywnie tanie. Gorączka była więc oparta na mobilizacji zasobów, często należących nie tylko do osób nabywających nieruchomość, lecz także ich bliższych i dalszych krewnych.

Wzrost cen mieszkań w połączeniu z wysoką inflacją oraz zwyżkującymi cenami najmu sprawia, że planujący zakup są pod presją topniejących zasobów oraz rosnących kosztów. Rodziny, które mieszkanie już mają, ale chciałyby kupić większe lub przeprowadzić się do innego miasta, single posiadający już mieszkanie, rodzice samotnie wychowujący dzieci to grupy społeczne, których szanse na zakup nowego lokum radykalnie spadły. Dlatego informacje i plotki o tym, jakie formy wsparcia w nabywaniu mieszkań zaproponuje nowy rząd, będą działać jak dopalacze rynkowego popytu. W tych warunkach popyt na rynku mieszkaniowym będzie przypominał jazdę kolejką górską: po okresie gwałtownych spadków następują gwałtowne wzrosty, a po okresie wzrostów – często jeszcze silniejsze spadki. Choćby sam doraźny charakter programu „Bezpieczny kredyt 2%" zapewne spowodował swoiste zassanie popytu z okresu poprzedzającego rozpoczęcie programu i z okresu po jego zakończeniu. Część gospodarstw domowych prawdopodobnie wstrzymywała się z zakupem lub rezerwacją mieszkania do momentu oficjalnego zatwierdzenia parametrów programu przez parlament, a z kolei kolejna część przyspieszyła decyzję o zakupie własnego lokum, aby załapać się na rządowe dopłaty. W rezultacie początek 2024 r. zapewne przyniesie gwałtowny spadek popytu.

Jednocześnie w minionym roku z rynku wypadła przynajmniej część tych gospodarstw domowych, które mieszkań potrzebują, ale z pomocy rządowej z różnych względów skorzystać nie mogły. W rezultacie informacje i spekulacje o tym, jakie będą warunki dopłat do kredytów oraz czy oprócz dopłat będą także inne formy wsparcia nabywania mieszkań, stają się równie ważne jak to, czy uda się planującym zakup mieszkania zgromadzić środki na wkład własny lub zwiększyć swoją zdolność kredytową. Źródeł zwiększenia zdolności kredytowej czy akumulacji środków na wkład własny będzie w tym roku raczej mniej niż więcej. Ci, którzy pochodzą z rodzin posiadających majątek lub zgromadzoną gotówkę, mają jeszcze szansę na zakup. Pozostali mogą raczej czekać na nowe, alternatywne wobec zakupu nieruchomości formy zaspokojenia potrzeby mieszkaniowej. Zapowiedzi programów, które miałyby zwiększyć podaż mieszkań na wynajem, mogą więc pełnić podobną funkcję jak informacje o nowych formach wsparcia dla kredytobiorców. Będą wzbudzać zainteresowanie, zwiększać to, co socjologowie nazywają legitymizacją – a więc wiarygodność i potrzebę

ŚREDNI METRAŻ UŻYTKOWANEJ PRZEZ GOSPODARSTWO DOMOWE NIERUCHOMOŚCI W 2017 R. (M^2)



ŹRÓDŁO: CZERNIAK, GRACA-GELERT, 2024, VARIETIES OF HOUSING INEQUALITY PATTERNS IN EUROPE.

tego typu przedsięwzięć. A to z kolei będzie oddziaływać na stronę podażową. Zwiększać się będzie wiarygodność inwestorów w tym sektorze, oczywiście przy założeniu, że zapowiedzi nie będą gremialnie krytykowane. Niemniej to właśnie to, co i jak się mówi o „mieszkaniówce" jako systemie mieszkaniowym, będzie miało zasadnicze znaczenie dla rozwoju sytuacji na rynku.

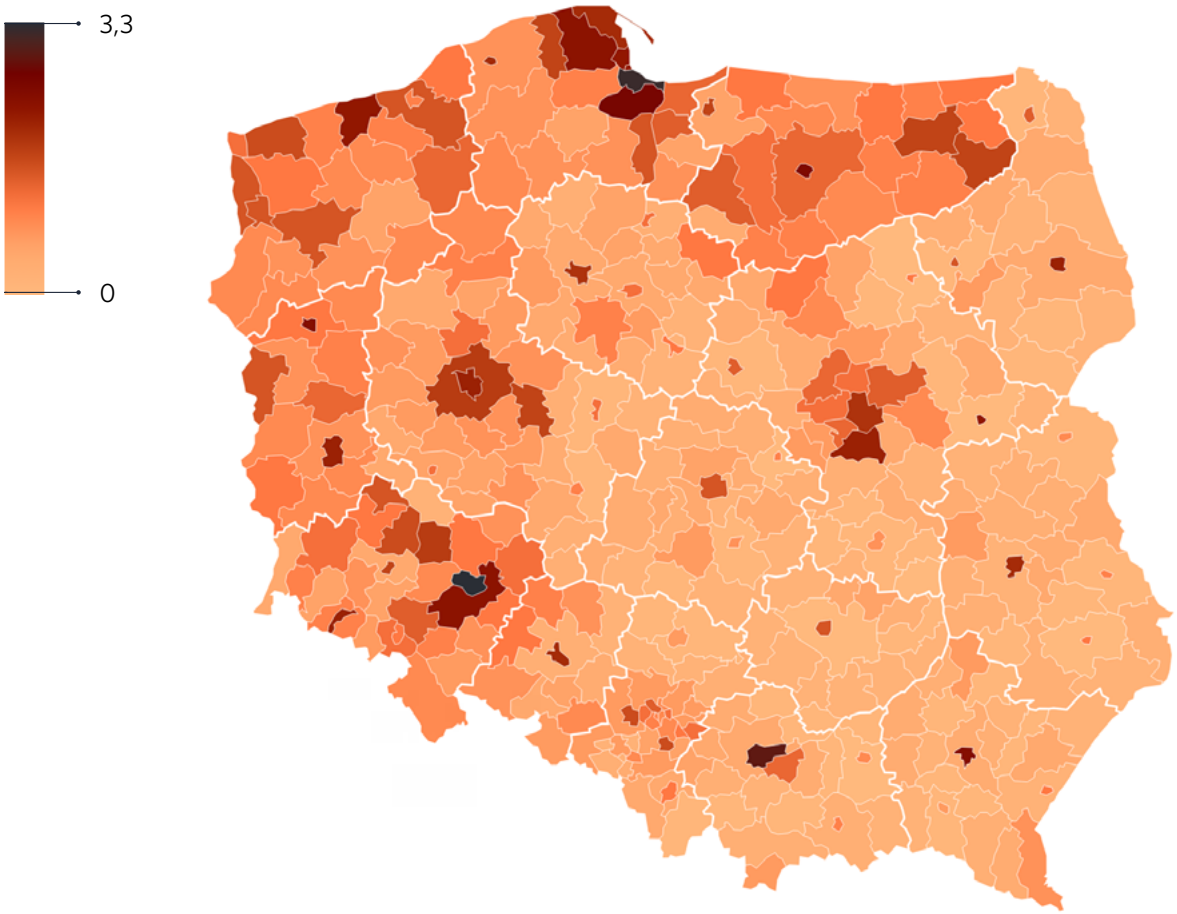
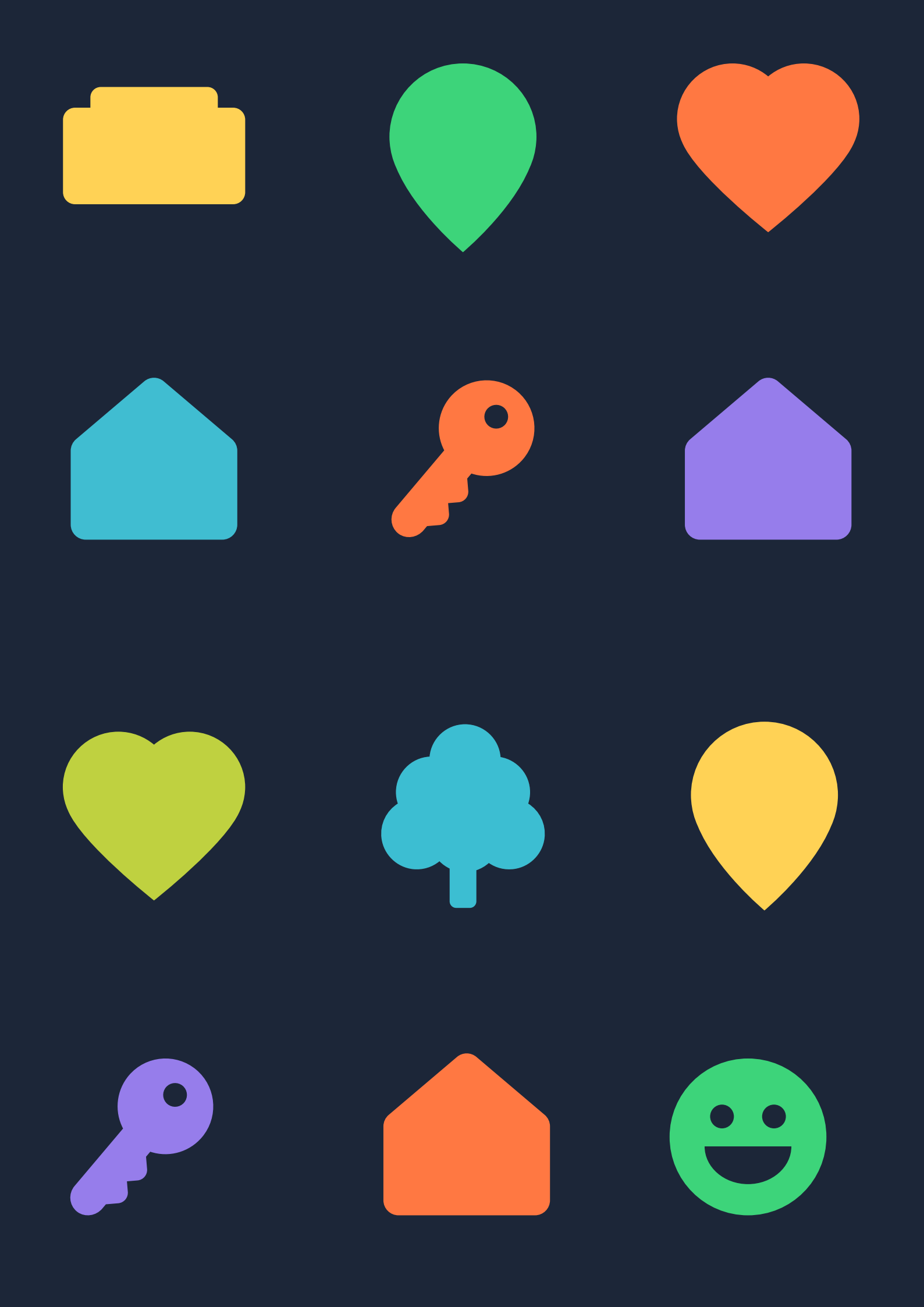
Jedna z podstawowych tez prognozy z Kwartalnika Mieszkaniowego opublikowanego rok temu głosiła, że dostępność kredytów będzie kształtować popyt na rynku mieszkaniowym. Całkowicie się ona sprawdziła. Trzeba jednak dodać, że jeśli chodzi o system mieszkaniowy, dostępność była w tej prognozie rozumiana raczej wąsko. Znaczenie tego terminu zmieniło się w ciągu minionego roku i odbiega od tego, co na

ogół ma się na myśli, mówiąc o „dostępności mieszkań". Za granicą przez „dostępność" rozumie się taki system mieszkaniowy, w którym zamieszkiwanie jest w rozmaitej formie dostępne dla zróżnicowanych grup społecznych. W Polsce tak rozumiana dostępność mieszkań maleje, nawet – a może zwłaszcza – w trakcie prowadzenia programu dopłat do kredytów przez rząd. Skutki tego widać w systematycznie kurczącej się średniej wielkości mieszkań oddawanych do użytkowania. Mimo że wskaźniki przeludnienia mieszkań w Polsce są bardzo wysokie, powierzchnia mieszkań systematycznie maleje, a różnica między Polską a krajami Europy Zachodniej wzrasta. Przykładowo, z danych HFCS wynika, że w 2017 r. w Polsce średnia powierzchnia użytkowanego lokalu (domu lub mieszkania) wynosiła 88 m^2, podczas gdy w Niemczech 119 m^2, w Irlandii 129 m^2, a w Belgii 144 m^2. To rezultat narastającego zapotrzebowania na mieszkania w dużych polskich miastach i wyludniania się wsi i mniejszych miejscowości, gdzie przeważa zabudowa rozproszona. Polacy wyprowadzający się, by zdobyć wykształcenie lub pracę, są często ekonomicznie zmuszeni do zakupu mieszkań mniejszych, niż wynikałoby to z ich potrzeb, co jest efektem chronicznego niedoboru lokali w rozwijających się miastach – od Krakowa po Gdańsk. Ten trend będzie się w kolejnych latach utrzymywał, a nawet nieznacznie się nasili w związku z rezygnacją niektórych firm z modeli pracy hybrydowej, czego skutkiem będzie fragmentaryzacja rynku mieszkaniowego. W 2024 r. i kolejnych latach w Polsce będzie zatem nasilać się proces zamierania niektórych mniejszych ośrodków miejskich, gdzie nie będzie ani popytu, ani podaży, a w dużych miastach – nawet w okresie spowolnienia – popyt wciąż będzie przewyższał podaż i prowadził do podbijania cen.

Fragmentaryzację popytu na rynku mieszkaniowym widać coraz bardziej nie tylko z perspektywy ogólnokrajowej, lecz także z perspektywy miejskiej. Jej symbolem stały się salony fryzjerskie, noszące wdzięczną nazwę barbershopów. Powstawały one przede wszystkim w nowych, gentryfikujących się dzielnicach, czyli tam, gdzie wprowadzali się młodzi mieszkańcy o stosunkowo wysokich dochodach, których stać było na zaciągnięcie kredytów hipotecznych. Razem z nimi przychodziły zagraniczne trendy i odmienny styl życia, w którym kładzie się wysoki nacisk na coraz bardziej wyrafinowane formy konsumpcji, a zatem – i usług, w tym rekreacyjnych i upiększających. Ostatni szok inflacyjny, połączony z masowym napływem relatywnie bogatych rodzin uchodźczych z Ukrainy, tę segregację przestrzenną miast oraz różnice między metropoliami a mniejszymi miastami jeszcze nasilił. Poszczególne dzielnice, zwłaszcza centralne i z dużym udziałem nowej zabudowy, stały się niedostępne dla większości mieszkańców. W 2024 r. podział dzielnicowy największych polskich miast będzie kontynuowany – w centralnych, zgentryfikowanych dzielnicach popyt będzie się utrzymywał wyłącznie na drogie, atrakcyjne lokale, na ogół traktowane jako inwestycje lub lokaty kapitału. Z kolei masowy popyt będzie się koncentrował na obrzeżach i w ościennych powiatach dużych miast, które w coraz większym stopniu będą przypominać znane z krajów zachodnioeuropejskich „sypialnie", wyludniające się w dni robocze.

„Deweloperem" przykładającym w największym stopniu rękę do fragmentaryzacji miast są samorządy, ale nie przez planowanie przestrzenne, lecz przez realizację kluczowych inwestycji infrastrukturalnych – dróg i obwodnic, linii tramwajowych czy przystanków metra. To wokół nowych stacji, przystanków czy zjazdów budowane są nowe osiedla, a prędkość dotarcia do centrum jest i będzie kluczowym wyznacznikiem ceny. Popyt będzie się koncentrował tam, gdzie będą planowane inwestycje miejskie: wzdłuż 3. linii metra w Warszawie, wzdłuż drogi ekspresowej z Trójmiasta do Słupska, północnego fragmentu obwodnicy Krakowa czy przy nowych przystankach transportu szynowego w Poznaniu. Ci deweloperzy, którzy będą w stanie zaoferować lokale „na trasie", będą „wygranymi" roku 2024.

ŚREDNIOROCZNY UDZIAŁ MIESZKAŃ BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM TRANSAKCJI RYNKOWYCH W ZASOBIE MIESZKANIOWYM DANEGO POWIATU W LATACH 2010-2021 (PROC.)



ŹRÓDŁO: CZERNIAK, 2023, COORDINATION MECHANISMS IN PATCHWORK CAPITALISM. EXAMPLE OF THE HOUSING AREA.