



” Rekordowe ceny mieszkań?

Czyli o tym, ile naprawdę kosztuje mieszkanie.

Agnieszka Pilcicka

Analitik, Specjalista ds. Obsługi Rynku Nieruchomości

ANALIZA CENTRUM AMRON

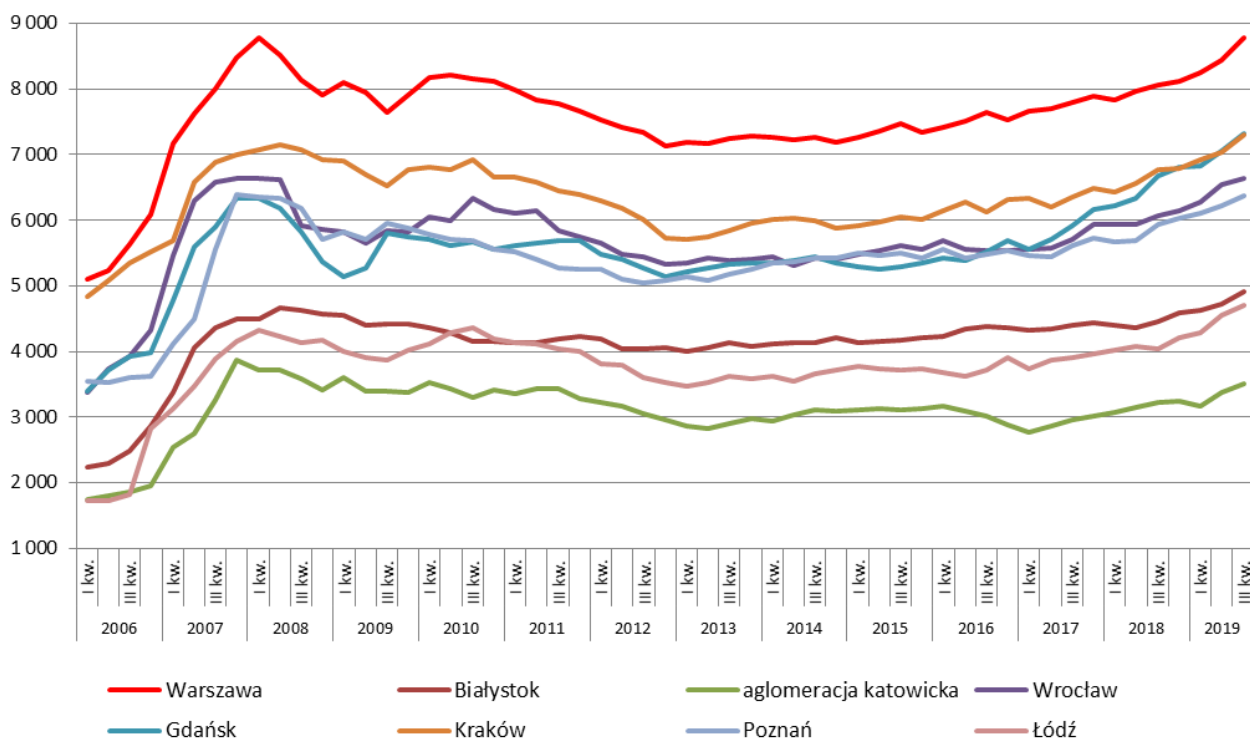
27 stycznia 2020





Niewielkie, systematyczne wzrosty cen nieruchomości mieszkaniowych w największych polskich miastach obserwujemy już od kilku lat, jednak w ciągu ostatnich kwartałów zanotowaliśmy wyraźne przyspieszenie tego trendu, a kwartalne wzrosty zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym dochodziły nawet do 5 - 6%. W samym tylko III kwartale 2019 roku średnie ceny transakcyjne 1m² powierzchni użytkowej mieszkań w największych polskich aglomeracjach wzrosły o ok. 4% i to zarówno w stolicy, jak i w Białymstoku czy aglomeracji katowickiej. W porównaniu do analogicznego okresu 2018 roku w największych miastach Polski zarejestrowano wzrosty średniej ceny transakcyjnej 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania o ok. 7 - 10%, a od początku 2013 roku przeciętne ceny w większości analizowanych miast wzrosły o ok. 20 - 25%, natomiast w Łodzi i Gdańsku o prawie 40%.

WYKRES 1. ŚREDNIA MIESIĘCZNA STAWKA CZYNZU NAJMU 1 METRA KWADRATOWEGO LOKALU MIESZKALNEGO W NAJWIĘKSZYCH MIASTACH POLSKI W IV KW. 2018 ROKU



Źródło: Centrum AMRON

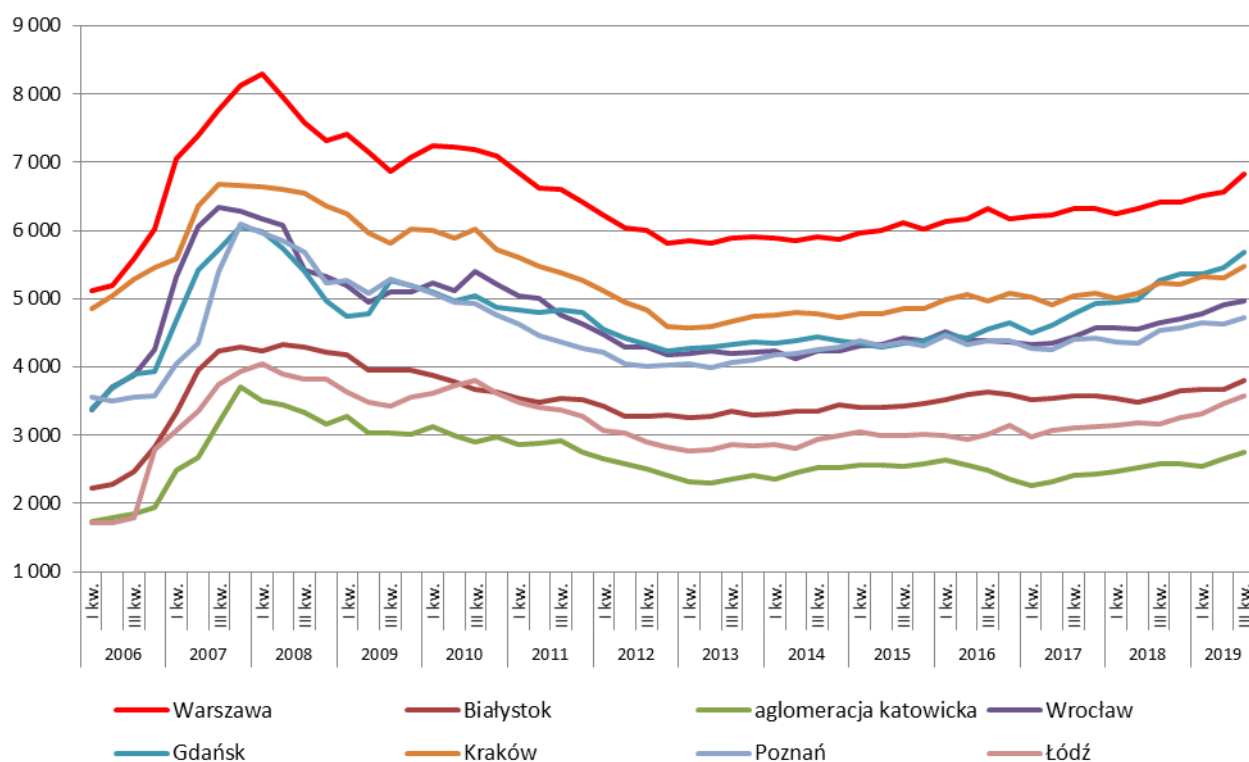
Znaczne nominalne wzrosty cen mieszkań na rynku pierwotnym wynikają nie z podwyżek marż, ale z rosnącego ryzyka po stronie deweloperów oraz kosztów produkcji mieszkań, czyli kosztów pracy, cen materiałów budowlanych i cen gruntów pod zabudowę. Przy jednocześnie utrzymującym się wysokim popycie, napędzanym korzystną koniunkturą na rynku pracy i niskimi stopami procentowymi, dostępna oferta mieszkań zaczyna się kurczyć, a problemy z podażą oznaczają perspektywę kolejnych podwyżek cen, mimo, że już teraz dość często pojawiających się głosów części analityków alarmujących, że ceny transakcyjne mieszkań biją rekordy sprzed kryzysu subprime.

I faktycznie patrząc na powyższy wykres można odnieść wrażenie, że ceny mieszkań w Polsce przebiły dotychczasowe maksima, a mieszkania są najdroższe w historii. Przeciętna cena transakcyjna 1 m² powierzchni mieszkań zanotowana w III kwartale 2019 roku w większości analizowanych polskich miast była rzeczy-



wiście zbliżona do poziomu z okresu szczytu koniunktury na przełomie lat 2007 - 2008. Średnia cena metra kwadratowego mieszkania tylko w aglomeracji katowickiej była o kilka procent niższa, natomiast w Łodzi i Gdańsku, gdzie dynamika cen była zdecydowanie najwyższa, zarejestrowano wzrost odpowiednio o 9% i 16% w odniesieniu do maksymalnych wartości zanotowanych w I kwartale 2008 roku. To w ujęciu nominalnym. W ujęciu realnym jednak, przy uwzględnieniu skumulowanej inflacji, która w okresie ostatnich 10 lat wyniosła około 24% okazuje się, że obecny poziom cen w większości analizowanych lokalizacji odpowiada poziomowi cen notowanemu w latach 2010 i 2011, a więc znacznie niższemu od rekordowych. W tym ujęciu średnia cena 1 m² mieszkania w Warszawie nadal pozostaje o blisko 18% niższa od notowanej w drugim kwartale 2008 roku. W aglomeracji katowickiej różnica ta jest jeszcze wyższa – blisko 26%, natomiast w Gdańsku jest zdecydowanie najniższa spośród wszystkich badanych miast - zaledwie 6,37%.

WYKRES 2. ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE 1 M2 MIESZKANIA W WYBRANYCH MIASTACH POLSKI PO UWZGLĘDNIENIU INFLACJI

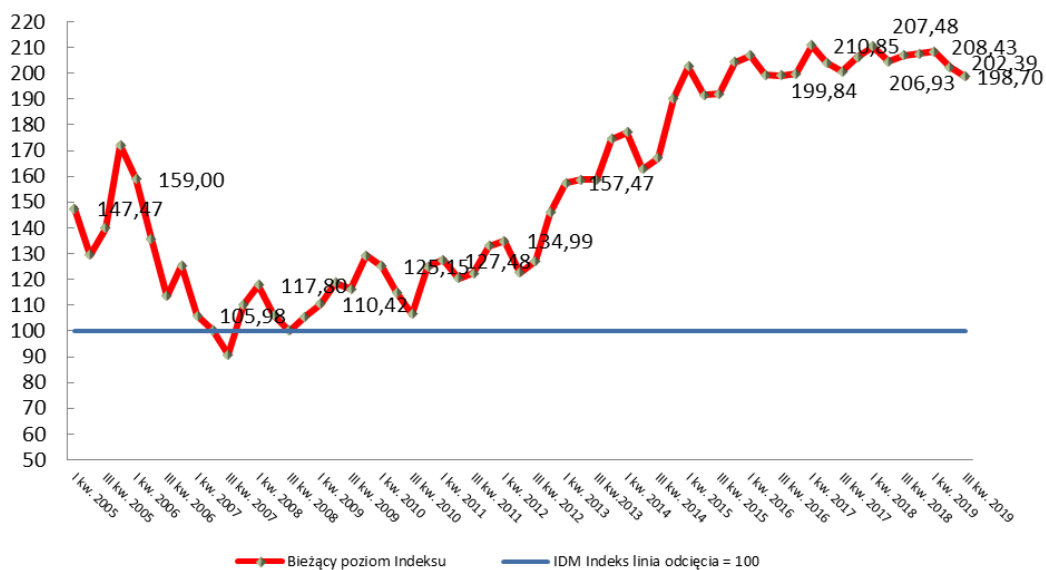


Źródło: Centrum AMRON, GUS

Poziom cen to jednak tylko jedna strona medalu. Wysoka koniunktura na rynku mieszkaniowym ma bowiem źródła również w rekordowo niskich stopach procentowych i konsekwentnie rosnących wynagrodzeniach ludności. W okresie od 2006 do 2018 roku przeciętne wynagrodzenie brutto, w ujęciu nominalnym, wzrosło w całym kraju o 83%. W badanych miastach wzrost ten sięgnął od 62% w Katowicach do 95% w Krakowie. Jeśli zatem uwzględnimy te informacje w naszym badaniu, okaże się, że mimo wysokiego poziomu cen nominalnych, cenowa dostępność mieszkań jest w chwili obecnej znacznie wyższa niż przed szczytem cyklu koniunkturalnego w latach 2007 - 2008. Dobrze ilustruje to notowanie Indeksu Dostępności Mieszkaniowej Centrum AMRON. W III kwartale 2019 roku osiągnął on poziom 198,70 pkt., a więc wynik blisko dwukrotnie wyższy od notowanego w drugim kwartale roku 2008.



WYKRES 3. INDEKS DOSTĘPNOŚCI MIESZKANIOWEJ IDM-3



Źródło: Centrum AMRON

Mimo wysokiego nominalnego poziomu cen trudno jest zatem mówić o drożyznie na rynku mieszkaniowym, a zachowania nabywców nazywać irracjonalnymi. Co więcej, biorąc pod uwagę czynniki, które w najbliższym czasie kształtować będą sytuację na rynku mieszkaniowym, w tym przede wszystkim utrzymywane na niskim poziomie stopy procentowe, rosnącą dynamicznie inflację i rosnące koszty budowy mieszkań, trudno oczekiwać jakichkolwiek obniżek lub korekt cen mieszkań.



AGNIESZKA PILCICKA

Analitik, Specjalista ds. Obsługi Rynku Nieruchomości

e-mail: agnieszka.pilcicka@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomości. Od ponad 10 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywę rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFiN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.