



„ Gdzie te przeceny?

Czyli o rynku mieszkań w erze koronawirusa

Agnieszka Pilcicka

Starszy Analityk Rynku Nieruchomości

ANALIZA CENTRUM AMRON

14 września 2020





Jeszcze niedawno rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce był rozgrzany do czerwoności i nic nie wskazywało na rychły koniec dobrej passy. Ceny biły kolejne rekordy, mieszkania sprzedawały się na pniu, a więc i deweloperzy chętnie realizowali kolejne inwestycje. Jednak koronawirus zamroził całą gospodarkę i sprawił, że wszyscy uczestnicy rynku nieruchomości wstrzymali oddech w oczekiwaniu na dalszy rozwój sytuacji. W szczególności, już od początku pandemii, gorącym tematem są ceny nieruchomości. Potencjalni nabywcy mieszkań z niecierpliwością wypatrują przecen i okazji. Tymczasem miesiące wakacyjne nie przyniosły rewolucji na rynku mieszkań. Po chwilowym zastoju w kwietniu, wynikającym bezpośrednio z przymusowej izolacji, która wręcz uniemożliwiała przeprowadzanie transakcji, rynek powoli się stabilizuje.

WSTRZEMIĘŻLIWOŚĆ NABYWCÓW

Bez wątpienia, w II kwartale br. popyt na mieszkania zdecydowanie spadł. W niektórych miastach liczba zawartych transakcji była niższa nawet o 60% w porównaniu do poprzedniego kwartału. W obawie przed ryzykiem poważnego kryzysu gospodarczego w kraju, utratą pracy i drugą jesienną falą zachorowań na COVID-19, a także w oczekiwaniu na spadki cen, znaczna część potencjalnych nabywców odłożyła w czasie decyzje o zakupie nieruchomości, co jest całkiem racjonalne. Kolejna, dość liczna grupa, która wstrzymała się z zakupem własnego mieszkania to osoby, które w związku z zaostrzeniem polityki kredytowej banków zostały pozbawione możliwości zaciągnięcia kredytu hipotecznego. Jednocześnie ograniczenie zajęć na uczelniach wyższych i wyjazd studentów do swoich rodzinnych miejscowości, a także spadek ruchu turystycznego i tym samym zainteresowania najmem krótkoterminowym (na doby), może nieznacznie ograniczyć zainteresowanie zakupem mieszkań w celach inwestycyjnych.

Teoretycznie kiedy spada popyt, powinny spaść i ceny. Jednak, jak na razie, nic takiego się nie wydarzyło. Banki powoli zaczynają luzować warunki udzielania kredytów mieszkaniowych, a nastroje konsumenckie się poprawiają. Po gwałtownym spadku zainteresowania mieszkaniami w marcu i kwietniu, od maja obserwujemy systematyczną poprawę, a zgodnie z danymi serwisu Google Trends¹ indeks popularności hasła „mieszkanie” w wyszukiwarce Google w sześciu największych polskich miastach na początku września br. był wyższy nawet niż w rekordowym pod względem popytu roku 2019.

WYKRES 1. INDEKS POPULARNOŚCI HASŁA "MIESZKANIE" W SZEŚCIU NAJWIĘKSZYCH MIASTACH POLSKI



Źródło: opracowanie Centrum AMRON na podstawie danych Google Trends (średnia dla 6 największych miast: Warszawa, Wrocław, Poznań, Kraków, Gdańsk, Łódź) – stan na dzień 07-09-2020

¹ Google Trends to serwis, który umożliwia uzyskanie informacji i statystyk na temat kierunku zainteresowań internautów w najbardziej znanej w Polsce wyszukiwarce internetowej Google.

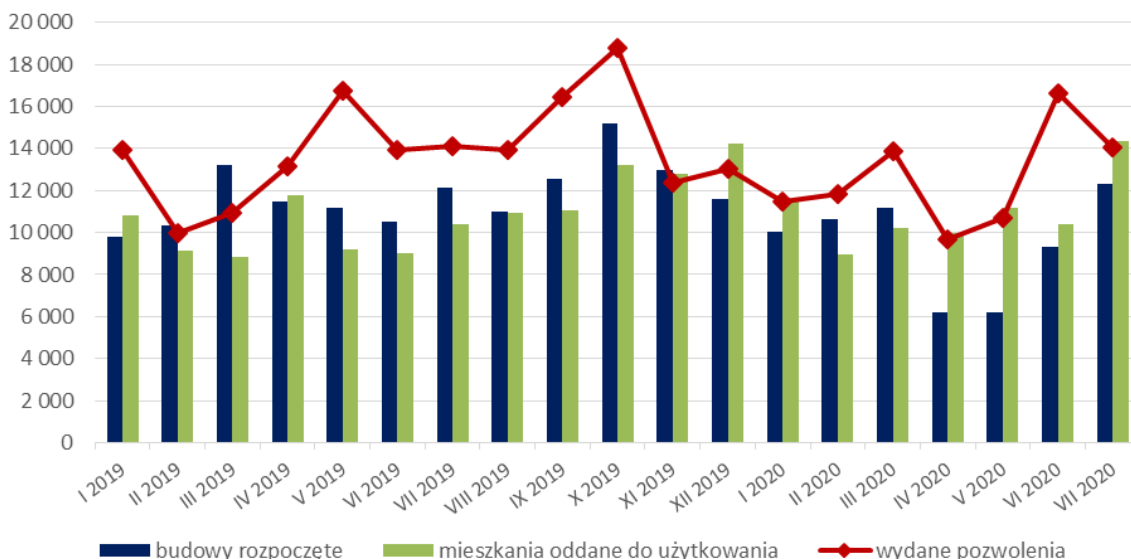


ODRABIANIE STRAT NA RYNKU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

Po chwilowym, kwietniowym osłabieniu wyników budownictwa mieszkaniowego, w kolejnych miesiącach sektor nadrabiał zaległości. Jak wynika z danych GUS, wyniki budowlanki w czerwcu i lipcu powróciły do wartości średnich notowanych w ubiegłym rekordowym roku. Tylko w lipcu br. rozpoczęto budowę 21,7 tys. mieszkań - aż o 60% więcej w porównaniu do najgorszego dla branży kwietnia, osiągając wynik z analogicznego miesiąca ub.r. Z kolei deweloperzy rozpoczęli w lipcu budowę 12 tys. mieszkań – dwukrotnie więcej niż w kwietniu 2020 roku i o 1% więcej niż w lipcu 2019 roku. W okresie od stycznia do lipca 2020 roku rozpoczęto budowę 122 tys. mieszkań, czyli o 11% mniej w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku, natomiast sektor deweloperski w tym samym okresie zanotował spadek o 16% i rozpoczął budowę 66 tys. lokali mieszkalnych. Zważywszy jednak na sytuację, jest to bardzo dobry rezultat.

Równie dobrze prezentują się również wyniki w zakresie liczby nowych pozwoleń na budowę. Na szczególną uwagę zasługują wyniki czerwca i lipca na poziomie zbliżonym do miesięcznych rekordów notowanych w tej kategorii w ubiegłym roku (mimo, że lipiec przyniósł niewielką korektę w ujęciu miesięcznym). Od początku roku do lipca br. na rynku budownictwa mieszkaniowego uzyskano pozwolenia na budowę 147 tys. mieszkań, czyli zaledwie o 4,5% mniej niż w analogicznym okresie 2019 roku. Natomiast deweloperzy w tym samym okresie uzyskali 88 tys. pozwoleń, czyli o prawie 5% mniej w ujęciu rocznym. Możemy więc uznać, że budownictwo wróciło do poziomów sprzed „lockdownu”.

WYKRES 2. WYNIKI DZIAŁALNOŚCI SEKTORA DEWELOPERSKIEGO



Źródło: GUS

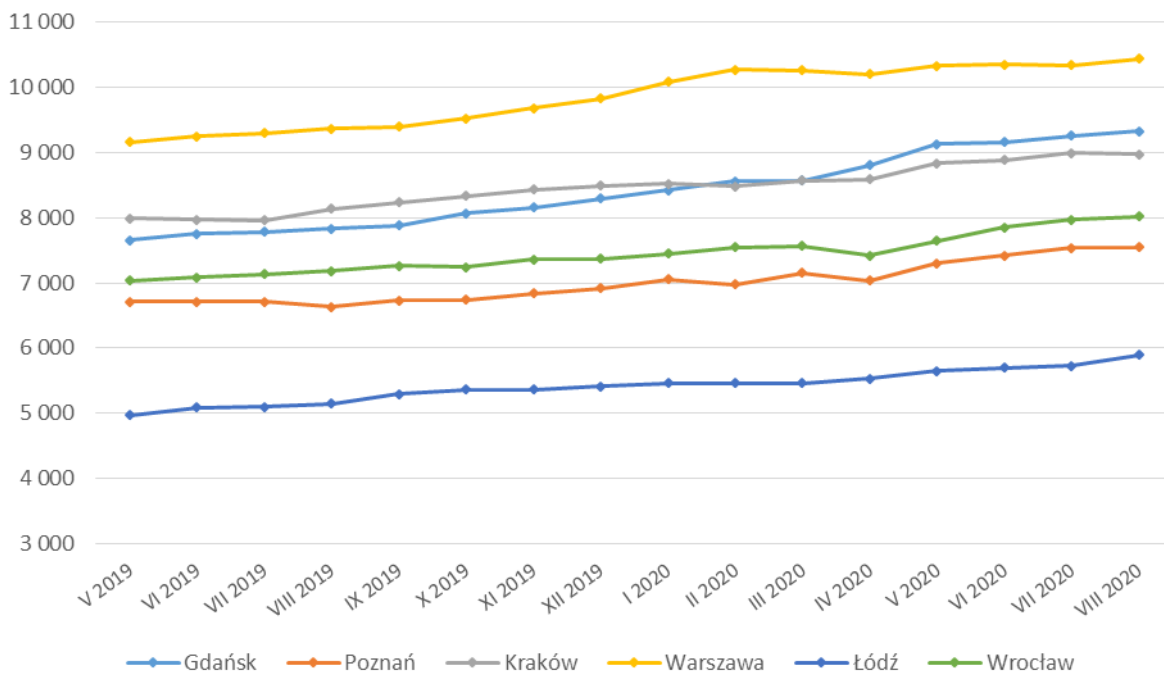
HAMUJĄCY WZROST CEN

Spadki cen są bardzo często wymieniane jako jeden z nieuniknionych efektów pandemii koronawirusa, jednak póki co nie widać tego ani w ofertach, ani w zawartych aktach notarialnych. Co prawda wprowadzony na przełomie marca i kwietnia zakaz przemieszczania się i paraliż wszystkich urzędów oraz kancelarii notarialnych ograniczył na chwilę aktywność na rynku mieszkaniowym i zatrzymał galopujący do tej pory wzrost cen, jednak nadal nie obserwujemy wyraźnych spadków.



Znaczny spadek liczby zawieranych transakcji w pierwszych miesiącach pandemii wymusił podjęcie zdecydowanych działań przez stronę podażową na rynku mieszkaniowym. Deweloperzy zareagowali zdecydowanie szybciej, jednak mając w zanadru większy wachlarz narzędzi do walki o klienta niż sprzedawcy na rynku wtórnym, robili wszystko, by nie schodzić ze stawek w cennikach. Wykorzystali m.in. promocje typu „komórka lokatorska gratis”, lepsze warunki zakupu (np. korzystny harmonogram płatności: 10/90, 20/80 czy 30/70, wydłużenie okresu rezerwacji, możliwość bezkosztowej rezygnacji z rezerwacji) czy czasowe, niewielkie obniżki cen na wybrane, mniej atrakcyjne lokale. Co więcej, obecnie na rynku deweloperskim raczej nie ma miejsca na spadki cen, ponieważ ceny działek budowlanych, robocizny i materiałów budowlanych nie przestały rosnąć. Natomiast sprzedawcy na rynku wtórnym są generalnie mniej elastyczni, reagują zdecydowanie później mocno broniąc ceny swojego mieszkania. Oczywiście i tu można znaleźć okazje, zdarzają się one jednak rzadko.

WYKRES 3. ŚREDNIE CENY TRANSKCYJNE 1 M.KW. MIESZKANIA NA RYNKU WTÓRNYM W NAJWIĘKSZYCH MIASTACH POLSKI



Źródło: Centrum AMRON

Spadki średniej ceny transakcyjnej 1 m.kw. powierzchni użytkowej mieszkania na rynku wtórnym można było zauważyć jedynie w kwietniu br., jednak były one chwilowe i minimalne - we Wrocławiu zanotowano spadek o 1,90%, w Poznaniu o 1,77% oraz w Warszawie o 0,66% w porównaniu do poprzedniego miesiąca. Obecnie w większości dużych miast mamy raczej do czynienia ze stabilizacją cen mieszkań z lekką tendencją do wzrostów. W miesiącach wakacyjnych notowane wzrosty średniej ceny transakcyjnej 1 m.kw. powierzchni użytkowej mieszkania na rynku wtórnym w największych polskich miastach były minimalne i wyniosły maksymalnie 1-1,5%. Jedynie w Łodzi zanotowano trochę większy wzrost – tu w sierpniu br. średnia cena transakcyjna 1 m.kw. wzrosła o 2,96% w porównaniu do lipca. Trzeba jednak mieć na uwadze, że analizowane wolumeny z ostatnich miesięcy są bardzo niskie, ponieważ znacznie spadła liczba zawieranych transakcji, a dane z rynku nieruchomości spływają stopniowo. W związku z tym nie posiadamy jeszcze pełnego obrazu kilku ostatnich miesięcy.



PODSUMOWANIE

Mimo, że czasy są niepewne, nic nie wskazuje na to, aby w najbliższym czasie miała nastąpić gwałtowna zmiana. Obecnie gospodarka odrabia straty, aktywność na rynku mieszkaniowym systematycznie rośnie, a notowane do tej pory zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, jedynie niewielkie zmiany cen nie mogą mieć realnego wpływu na nastroje potencjalnych nabywców. Oczywiście nadal pozostaje wiele niewiadomych, w tej chwili nie jesteśmy w stanie przewidzieć ostatecznego wpływu pandemii na gospodarkę. Rynek nieruchomości ma dużą inercję, dlatego nadal istnieje ryzyko, że w długim okresie przeważą czynniki powodujące spadki cen nieruchomości. Dalszy rozwój sytuacji nie tylko na rynku mieszkaniowym, ale i w całej gospodarce, będzie w głównej mierze zależał od ewentualnej drugiej fali zachorowań na COVID-19 i związanych z tym restrykcji. Do zmiany polityki cenowej może przekonać sprzedawców jedynie duża dysproporcja pomiędzy skalą popytu i podaży, jednak nawet w takiej sytuacji nie przewidujemy drastycznych spadków, a jedynie kilkuprocentowe.



AGNIESZKA PILCICKA

Starszy Analityk 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 nieruchomościami. 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 perspektywy 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.