



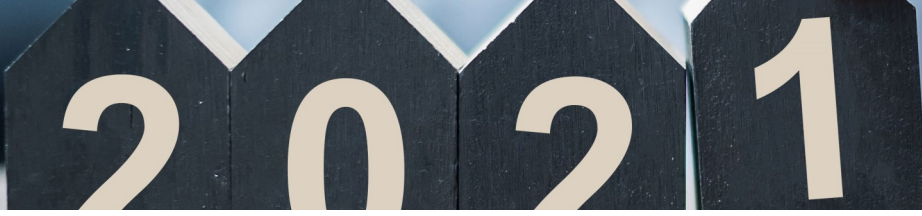
” Podsumowanie roku 2021 na rynku mieszkaniowym

Agnieszka Bartoszevska
Analityk Rynku Nieruchomości

ANALIZA CENTRUM AMRON

13 stycznia 2022



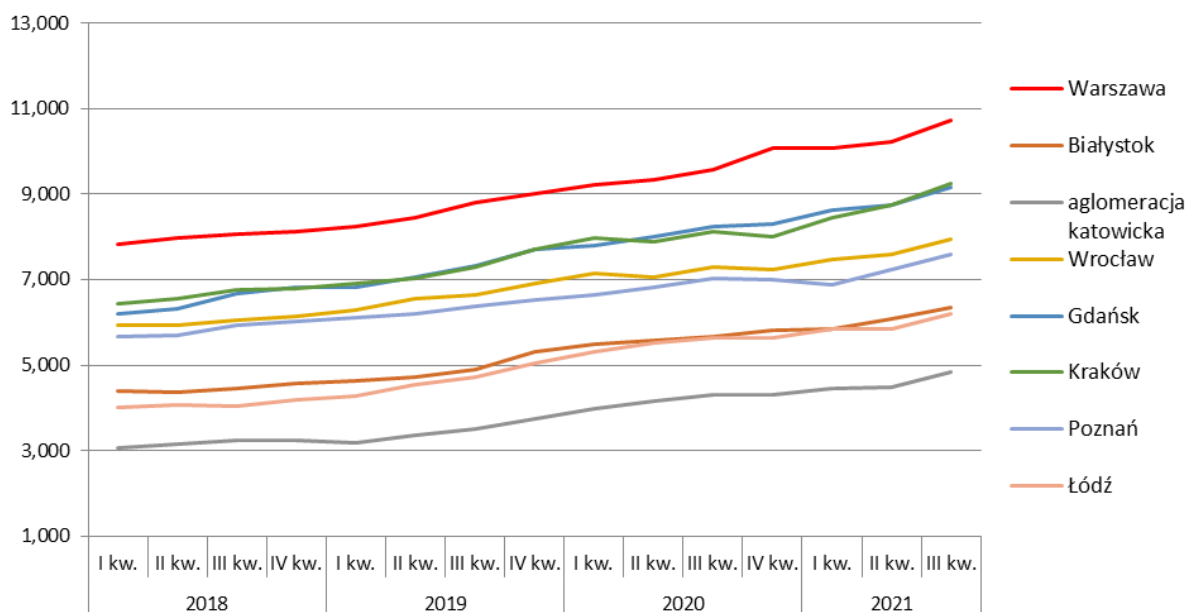


Rok 2021 nie przyniósł końca pandemii COVID-19, ale przyniósł wiele innych znaczących zdarzeń. Na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce był to kolejny okres rekordowych wyników. Na dynamiczny wzrost cen lokali mieszkalnych w minionym roku wpłynęło wiele różnorodnych czynników. Tak jak w poprzednich latach zainteresowanie kupujących wciąż rosło, a deweloperzy starali się zaspokoić popyt. Na dobrą sytuację na rynku rosnący wpływ miały również czynniki w jego otoczeniu, w tym m.in. znaczący wzrost inflacji, dynamiczny wzrost cen, zwłaszcza materiałów budowlanych i gruntów pod zabudowę oraz zmiany sytuacji na rynku kredytów mieszkaniowych w końcówce roku.

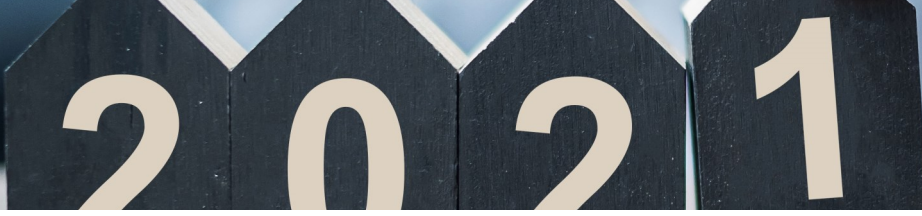
RYNEK MIESZKANIOWY I CENY MIESZKAŃ

Przez większość roku na rynku mieszkaniowym kontynuowany był trend dynamicznych wzrostów cen transakcyjnych. Ze względu na stałość czynników kształtujących sytuację na rynku, w tym przede wszystkim niskie stopy procentowe, trudno było spodziewać się ich spadku czy nawet stabilizacji. W pierwszym kwartale 2021 roku dynamika zmian kwartalnych cen mieszkań była podobna do tej z IV kwartału 2020 roku. Dynamiczny wzrost odnotowano natomiast w II i III kwartale. Na koniec września średnie ceny na poszczególnych, monitorowanych rynkach, wzrosły od 8 do 14% w porównaniu do analogicznego okresu rok wcześniej. Dynamika wzrostu cen w III kwartale 2021 roku była podobna do tej z końcówki 2019 roku. Średnia cena transakcyjna w Warszawie w III kwartale roku wyniosła 10 738 zł/m² i była wyższa o 5,03% w odniesieniu do wartości notowanej w poprzednim kwartale oraz o 12,23% w odniesieniu do analogicznego okresu roku 2020. W tym samym czasie wzrosty cen w pozostałych monitorowanych przez Centrum AMRON lokalizacjach sięgały od 4% do prawie 8%. Najwyższą kwartalną dynamikę cen odnotowano w aglomeracji katowickiej. Niewielkie spadki wystąpiły jedynie na przełomie 2020 i 2021 roku i to tylko w 2 z 8 badanych miast. Najwyższy spadek cen w tym okresie odnotowano w Poznaniu – o 1,45% kw./kw., po czym w następnych kwartałach ceny w tym mieście wzrosły już o prawie 5%. Według wstępnych danych z czwartego kwartału 2021 r., zmiany popytu związane z podniesieniem stóp procentowych NBP nie wpłynęły w istotnym stopniu na poziom dynamiki cen w końcówce roku.

WYKRES 1. ŚREDNIE CENY 1 MKW MIESZKANIA W NAJWIĘKSZYCH MIASTACH POLSKI



Źródło: System AMRON

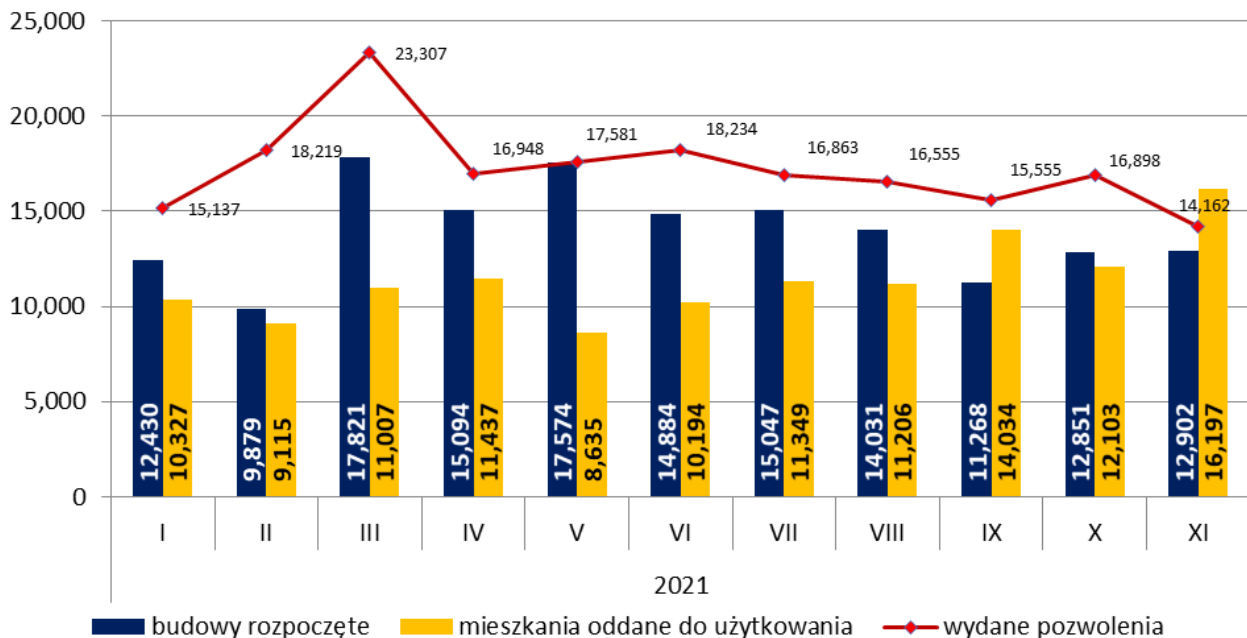


Sektor deweloperski, próbując nadrobić opóźnienia z wcześniejszych okresów, w II kwartale ubiegłego roku ustanowił kolejny kwartalny rekord liczby nowo budowanych mieszkań – 47 552, przekraczając tym samym najwyższą dotychczas liczbę, odnotowaną w III kwartale 2020 - 40 283. Wynik osiągnięty przez deweloperów w marcu 2021 roku – 17 821 – był natomiast najwyższą miesięczną liczbą nowo budowanych mieszkań w historii sektora deweloperskiego w Polsce.

W trzecim kwartale 2021 roku deweloperzy sygnalizujący coraz trudniejszy dostęp do nowych gruntów pod inwestycje rozpoczęli budowę o 15,15% mniej mieszkań niż kwartał wcześniej. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, plasowała się praktycznie na poziomie sprzed roku. W tym samym czasie deweloperzy uzyskali o 8,20% mniej pozwoleń budowlanych niż w poprzednim kwartale, choć była to liczba o 17,85% wyższa niż przed rokiem. Należy odnotować, że druga połowa roku przyniosła wyraźny trend spadkowy zarówno liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, jak i liczby mieszkań, na budowę których uzyskano pozwolenia. Spadki te widoczne są również w danych za październik i grudzień. Trzeba jednak podkreślić, że mimo odnotowanych spadków, poziom produkcji deweloperskiej utrzymuje się na wysokim poziomie.

Wzrost odnotowano natomiast w kategorii mieszkań oddanych do użytkowania. Z danych udostępnianych przez GUS wynika, że w okresie od stycznia do końca października 2021 roku oddano więcej mieszkań, niż rok wcześniej. W okresie lipiec – wrzesień było ich 36 580, a zatem o 18,65% więcej niż w kwartał wcześniej. W listopadzie 2021 roku padł miesięczny rekord – w tym okresie do użytkowania oddanych zostało 16 197 lokali. W stosunku do października był to wzrost aż o 34%, zaś w porównaniu do stycznia – aż o 57%. Jest to wartość zbliżona do tej z maja 2020 roku. Podobnie jak rok wcześniej, miesięczna dynamika zmian w tej kategorii była bardzo zmienna – zmiany wahały się od -24% do +34%.

WYKRES 2. WYNIKI SEKTORA DEWELOPERSKIEGO W ROKU 2021



Źródło: GUS



SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

Mimo, że czerwiec 2021 roku przyniósł niewielkie zaostrenie kryteriów polityki kredytowej związane przede wszystkim z wejściem w życie znowelizowanej Rekomendacji S, trend dynamicznego wzrostu akcji kredytowej obserwowany w pierwszych kwartałach nie został zahamowany. Utrzymujące się do czwartego kwartału niskie – na poziomie 0,1% – stopy procentowe zachęcały do sięgania po relatywnie tani kredyt hipoteczny i były głównym czynnikiem kształtującym koniunkturę na rynku mieszkaniowym. Zmiany na rynku kredytów mieszkaniowych przyniósł dopiero IV kwartał 2021 r. W dniu 6 października 2021 r., mając na celu spowolnienie rosnącej inflacji i drastycznie rosnących cen, Rada Polityki Pieniężnej pierwszy raz od 9 lat podjęła decyzję o podwyższeniu stopy referencyjnej NBP o 0,4 pkt proc., tj. do poziomu 0,50%. W kolejnych miesiącach Rada zdecydowała się na kolejne kroki – na dzień 4 listopada 2021 r. stopa referencyjna NBP wynosiła 1,25%, a 9 grudnia już 1,75%. Podjęte pod koniec roku decyzje nie wpłynęły jednak znacząco na wynik finansowania hipotecznego w całym roku. W minionym roku wyniki segmentu kredytów mieszkaniowych były najwyższe w historii. Banki udzieliły łącznie ponad 200 tys. nowych kredytów mieszkaniowych o najwyższej odnotowanej dotąd wartości. Łączna wartość portfela kredytów mieszkaniowych w Polsce po raz pierwszy przekroczyła 500 mld zł, a liczba czynnych umów kredytowych wzrosła do 2,5 mln sztuk. Tym samym rozmiar akcji kredytowej przekroczył nasze wcześniejsze prognozy.

Wzrost poziomu stóp procentowych będzie jednak kluczowym czynnikiem kształtującym sytuację zarówno na rynku mieszkaniowym, jak i rynku kredytów hipotecznych w 2022 roku.

WZROST CEN NIE TYLKO NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Jak podaje Główny Urząd Statystyczny, inflacja konsumencka w Polsce wzrosła w grudniu 2021r. do 8,6% w ujęciu rok do roku. To najwyższy odczyt od 21 lat. Rosnący poziom cen w mijającym roku skłaniał wiele osób do inwestowania posiadanych oszczędności w nieruchomości.

Ponadto wysoka inflacja wyraźnie odbiła się na cenach materiałów budowlanych i robociźnie. Wstępne dane GUS wskazują, że we wrześniu 2021 r. koszty produkcji budowlano-montażowej w porównaniu z analogicznym miesiącem ubiegłego roku wzrosły o 4,9%, a w porównaniu z sierpniem 2021 r. – o 0,7%. W porównaniu z wrześniem 2020 r. koszt budowy budynków wzrósł o 5,5. Zgodnie z raportem opublikowanym przez Grupa PSB Handel S.A., ceny we wrześniu 2021 r., w stosunku do września 2020 r.. wzrosły średnio o 21,7%. Wzrosty odnotowano we wszystkich grupach towarów. Najbardziej wzrosły ceny płyt OSB (+124,7%), materiałów z grupy suchej zabudowy (+60,1%) oraz izolacji termicznej (+53,1%). Problem dotyczył również dostępności materiałów. Skutkiem takiej sytuacji są wydłużone terminy budowy lub ich zawieszenie przez osoby indywidualne. W niektórych przypadkach spowodowało to przekroczenie możliwości budżetowych, jak również niekiedy możliwości wypełnienia deklaracji podanych w umowach z bankami.

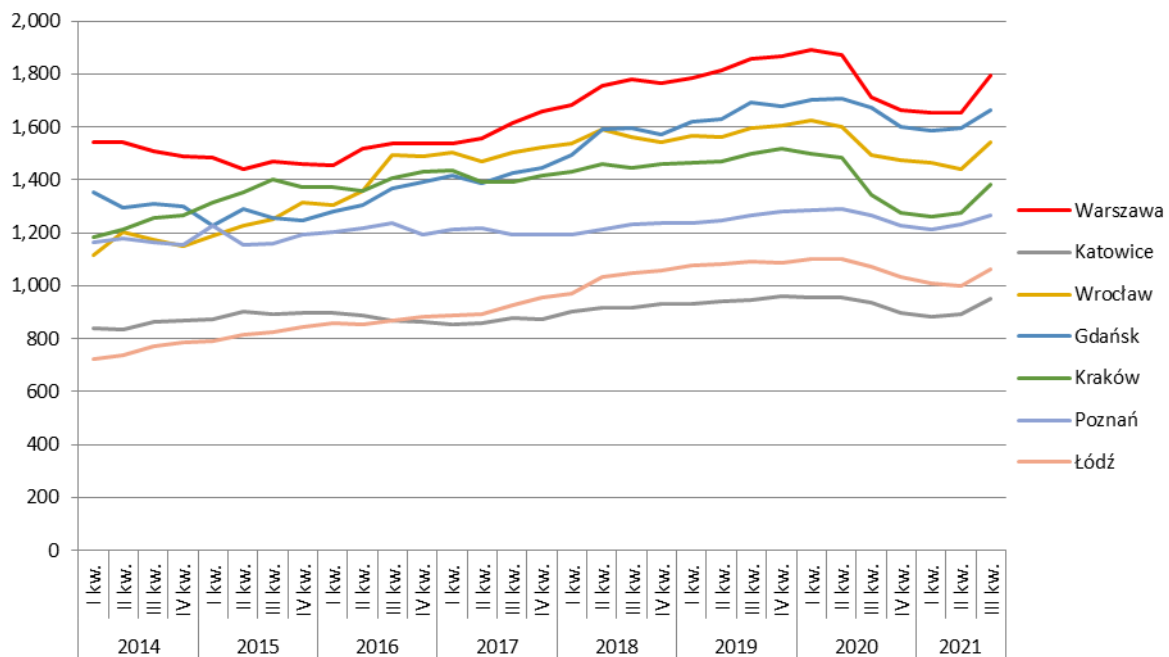
RYNEK NAJMU

Na rynku najmu mieszkaniowego w 2021 r. widoczne było wyraźne odwrócenie trendu z 2020 roku. W trzecim kwartale 2021 roku nastąpił również wyraźny zwrot w trwającym od roku spadkowym trendzie czynszów najmu we wszystkich badanych lokalizacjach, związany przede wszystkim z powrotem studentów do zajęć w trybie stacjonarnym. W porównaniu do wysokości średnich czynszów notowanych w II kwartale 2021 r., najwyższe wzrosty zanotowano w Warszawie i Krakowie – odpowiednio o 8,54% i 8,22%. Wysokości czynszów w porównaniu do analogicznych okresów rok wcześniej wzrosły najbardziej w tych samych dwóch miastach – o 4,59% i 3,04%, najmniej zaś w Poznaniu. Może wynikać to z faktu, że w tym mieście kwartalne zmiany średnich czynszów nie były tak znaczące



jak w innych lokalizacjach. Mimo kwartalnych wzrostów, w III kwartale 2021 roku we wszystkich analizowanych lokalizacjach ceny najmu nie osiągnęły jeszcze wartości z II kwartału 2020 roku. W obliczu kolejnej fali pandemii narastającej w IV kwartale, rząd nie zdecydował się na wprowadzenie zdecydowanych obostrzeń, które mogłyby wpłynąć na rynek najmu. Według wstępnych danych można zatem wnioskować, że w okresie tym mieliśmy do czynienia z dalszymi wzrostami czynszów najmu na rynkach największych miast Polski.

WYKRES 3. ŚREDNIE MIESIĘCZNE STAWKI CZYNSZU NAJMU MIESZKANIA W WYBRANYCH MIASTACH



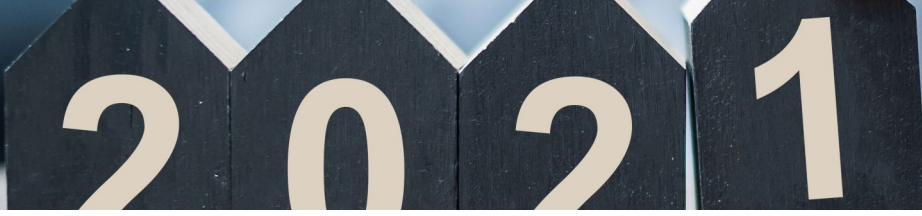
Źródło: System AMRON

NOWY ŁAD I INNE ZMIANY W PRAWIE

Analizując czynniki, jakie mogą wpłynąć na sytuację na rynku nieruchomości w nowym roku, nie można pominąć przyjętych w 2021 roku programów rządowych wymienionych w Polskim Ładzie. Trudno jest dzisiaj oszacować potencjalny wpływ tych rozwiązań na wynajem mieszkań, jak również na zaciąganie kredytów hipotecznych. W ocenie Centrum AMRON te rozwiązania nie sprzyjają wyhamowaniu cen mieszkań. Na razie trudno również oszacować, jak pomysł gwarancji dla kredytobiorców, czyli kredytów bez „własnego” wkładu własnego, wpłynie na sytuację na rynku nieruchomości i kredytów hipotecznych. Kredyt z taką gwarancją będzie miał wyższą marżę, a ze względu na brak wkładu własnego, jego wysokość będzie wyższa, co zwiększy wysokość miesięcznych obciążeń. Otwarcie się na klientów ze zwiększonym ryzykiem, bo mówimy o osobach, które nie zdołały zaoszczędzić własnych środków, będzie z konieczności ostrożne. Zwiększenie dostępności do mieszkań jest jednak potrzebne i wymaga niezbędnych rozwiązań systemowych - długoterminowych i powszechnych.

Warto również tutaj wspomnieć, że w 2021 roku w ramach Polskiego Ładu zmieniono ustawę o prawie budowlanym oraz planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Od 1 stycznia 2022 roku daje ona możliwość budowy domu do 70 m² bez pozwolenia na budowę, wystarczy tylko zgłoszenie budowy z projektem technicznym do odpowiedniego organu. Ponadto nie będzie wymagane zatrudnianie kierownika budowy oraz prowadzenia dziennika budowy.

Rok 2021 to także nowa ustawa deweloperska. Wynikające z ustawy zmiany w największym stopniu dotyczą deweloperów oraz sektora bankowego. Na bankach, na mocy nowych przepisów, spoczywać będzie większa



odpowiedzialność za prawidłowe rozliczanie inwestycji i wypłatę poszczególnych transz i środków dla deweloperów. Utworzony został również Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, który wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2022 roku. W ramach funduszu deweloperzy będą zobowiązani do odprowadzenia dodatkowej składki liczonej od ceny transakcyjnej lokalu. Celem tego funduszu jest zwiększenie ochrony nabywców nieruchomości mieszkaniowych. W ustawie uregulowano również zasady funkcjonowania tzw. umów rezerwacyjnych.

SEKTOR PRS

Mijający rok na rynku nieruchomości to z pewnością czas rozwoju segmentu najmu instytucjonalnego mieszkań (PRS). Obecnie w Polsce w ramach funkcjonujących już PRS znajduje się ok. 6,1 tys. mieszkań, z czego ok. 2 tys. jest w zasobie Funduszu Mieszkań na Wynajem. Tym samym udział PRS na rynku najmu stanowi ok. 0,34%, jednakże dynamicznie się rozrasta i jest szansą na wykształcenie się profesjonalnego rynku najmu. Już ponad 24 600 lokali zostało zakontraktowanych przez fundusze lub są w fazie budowy. Najem instytucjonalny jest alternatywą dla osób, które nie chcą się wiązać z danym miejscem na lata lub nie mają zdolności kredytowej. Fundusze lokują swoje inwestycje głównie w dużych miastach, tj. Gdańsku, Katowicach, Krakowie, Łodzi, Poznaniu, Wrocławiu czy Warszawie.



AGNIESZKA BARTOSZEWSKA

Analitik Rynku Nieruchomości

e-mail: agnieszka.bartoszevska@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 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

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.