



# ” Podaż, popyt i ceny mieszkań w obliczu wojny w Ukrainie

Ewelina Staruch

Analitik Rynku Nieruchomości

ANALIZA CENTRUM AMRON

5 kwietnia 2022



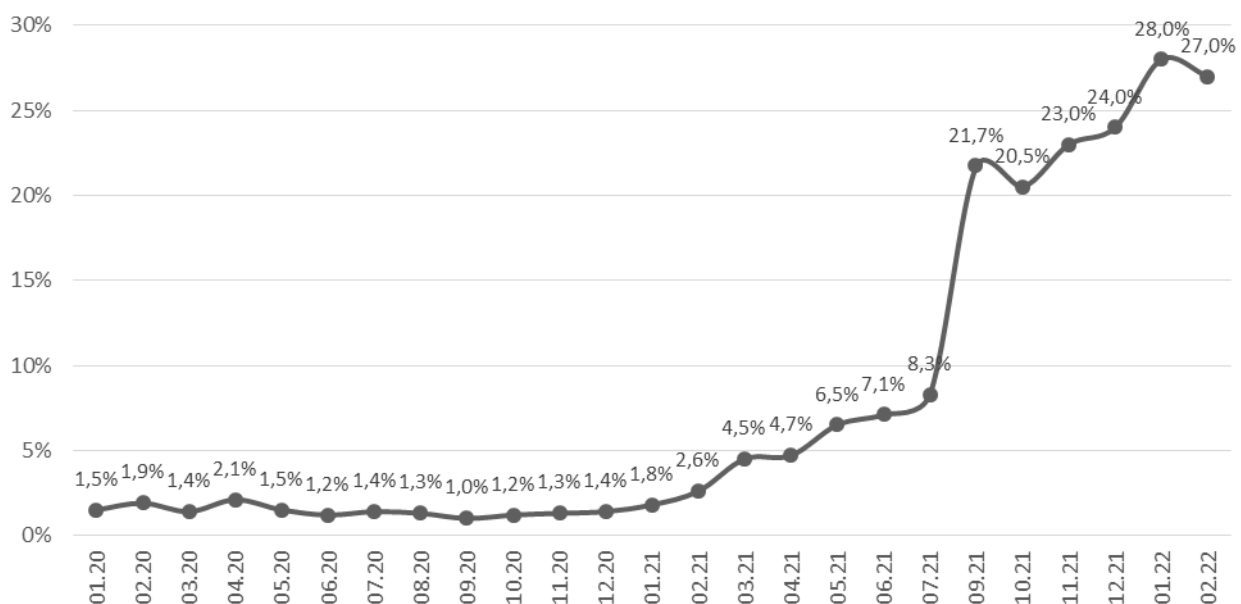


Polska znajduje się w wyjątkowo niekorzystnym położeniu geopolitycznym. Wydarzenia, które rozgrywają się za naszą wschodnią granicą, bezpośrednio i negatywnie oddziałują na polską gospodarkę. W połowie listopada 2021 roku doszło do eskalacji kryzysu migracyjnego na granicy z Białorusią. Niestety sytuacja nadal jest napięta i odnotowywane są próby nielegalnego przedostania się na terytorium Polski. 24 lutego 2022 roku rozpoczęła się inwazja Rosji na Ukrainę. Od tego czasu do naszego kraju przybyło już 2,415 mln wojennych uchodźców (stan na 1 kwietnia 2022 roku). Konsekwencje tych tragicznych wydarzeń dotyczą najważniejszych gałęzi polskiej gospodarki, w tym rynku nieruchomości, na którym zmiany zachodzą zazwyczaj wolniej, lecz już są zauważalne.

## PODAŻ

Poprzedni rok okazał się rekordowy dla sektora budowlanego, gdyż oddano do użytkowania najwięcej mieszkań i domów jednorodzinnych od „czasów Gierka” – łącznie ponad 235 tys. Ponadto wydano około 212 tys. nowych zezwoleń budowlanych, zaś na koniec roku w budowie było ponad 871 tys. domów i mieszkań. Deweloperów nie powstrzymała pandemia ani wysoka inflacja. Początek tego roku niestety nie napawa optymizmem. Według najnowszego odczytu GUS, wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w marcu sięgnął aż 10,9% r/r, czyli o 2,4% więcej niż w lutym. Jeżeli to wydaje się dużo, to aż strach spojrzeć na ceny materiałów budowlanych, które szybują w górę jeszcze bardziej i nic nie wskazuje na to, aby ten trend miał się odwrócić. Od września 2021 roku miesięczne notowania wzrostów cen r/r przekraczają 20%. W lutym bieżącego roku zarejestrowano aż 27% skok. Dodatkowym impulsem dalszych wzrostów cen będzie z pewnością embargo na import surowców z Rosji i Białorusi i nie chodzi tylko o gaz, ropę czy węgiel, ale także m.in. o drewno, cement, aluminium lub stal.

WYKRES 1. ŚREDNIA DYNAMIKA CEN MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH W LATACH 2019-2022 (ZMIANY W UJĘCIU ROK DO ROKU)



Źródło: Grupa PBS



Materiały budowlane stanowią najwyższy udział w ogólnych kosztach budowy nieruchomości mieszkalnej, a trzeba pamiętać, że transport i robocizna również drożeją. Kolejnym problemem jest niedostateczna liczba pracowników fizycznych na budowach. Znaczną część zatrudnionych stanowili Ukraińcy, którzy za sprawą powszechnej mobilizacji wojskowej wyjechali do ojczystego kraju. Szacuje się, że od początku wojny na taki krok zdecydowało się nawet 30% spośród około 73 tys. ukraińskich pracowników budowlanych. Co prawda mamy do czynienia z napływem ogromnej grupy imigrantów, ale są to głównie kobiety z dziećmi i nie będą one w stanie zapełnić tej luki na rynku pracy, co może przełożyć się na duże opóźnienia w realizacji inwestycji.

Ostatni ważny czynnik, który będzie miał wpływ na działalność deweloperską w tym roku, to ograniczenie finansowania inwestycji przez banki. Rosnące stopy procentowe i zaostrzenie kryteriów udzielania kredytów to konsekwencje dwucyfrowej inflacji, napędzanej m.in. przez wojnę. Według Krajowego Rejestru Długów łączne zadłużenie polskich firm deweloperskich wynosi obecnie 193 mln zł. W porównaniu do marca 2020 roku liczba zadłużonych podmiotów w tym sektorze wzrosła, ale za to suma ich zaległości od kilku miesięcy maleje i jest niższa o ok. 3 mln zł r/r. Tani i łatwo dostępny kredyt to już przeszłość, co może zniechęcić wielu inwestorów do rozpoczynania nowych przedsięwzięć.

W obliczu wojny deweloperzy muszą mierzyć się z dalszymi trudnościami w postaci stale rosnących cen materiałów budowlanych, opóźnieniami w ich dostawie, a także mniejszym dostępem do siły roboczej i droższym kredytowaniem. Czy poradzą sobie równie dobrze, jak podczas pandemii? Wielu ekspertów prognozowało wówczas kryzys w branży, a stało się dokładnie odwrotnie. W tym roku z pewnością należy spodziewać się problemów w planowaniu kosztów inwestycji i większych opóźnień w budowie. Już w styczniu i lutym widoczne jest delikatne zahamowanie, gdyż według danych GUS deweloperzy oddali do użytku o 6,5% mniej lokali mieszkalnych niż rok temu. Liczba zgłoszeń budowy mieszkań również spadła o 5,8%, zaś wydanych pozwoleń na budowę było tylko o 0,7% mniej. To pozwala wnioskować, że rok 2022 prawdopodobnie nie będzie rekordowy pod tym względem wymienionych wskaźników.

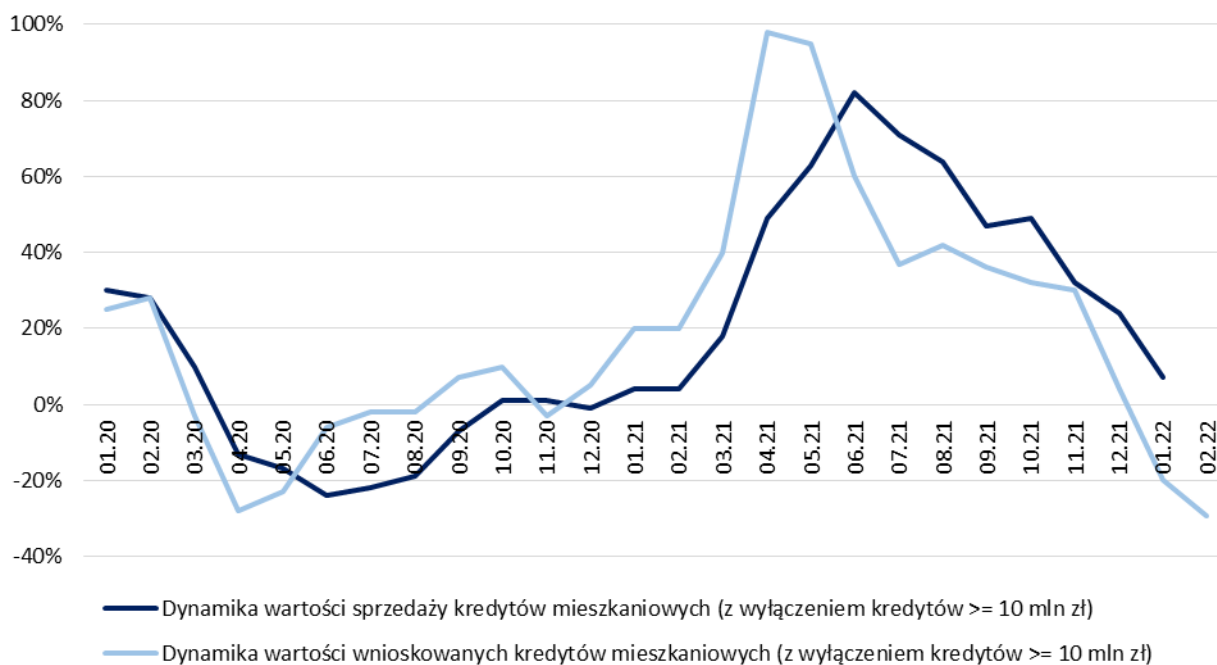
## POPYT

Wśród krajów europejskich Polska zajmuje jedno z ostatnich miejsc jeśli chodzi o liczbę mieszkań przypadających na jednego obywatela. Według różnych szacunków w naszym kraju brakuje od pół miliona nawet do trzech milionów lokali mieszkalnych. Deficyt ten może się jeszcze pogłębić ze względu na osiedlenie się u nas uchodźców z Ukrainy. Tymczasowe schronienie w domach polskich rodzin lub w hostelach znajduje tylko część z nich. Większość poszukuje lokum na rynku komercyjnym. Najrozsądniejszym rozwiązaniem na początek wydaje się najem, lecz mieszkania i pokoje w dużych miastach rozchodzą się na pniu. PKO Bank Polski S.A. opublikował raport, w którym podano, że podaż mieszkań na wynajem spadła w niektórych miastach nawet o ponad 70%. Największe tąpnięcia w liczbie ofert zaobserwowano we Wrocławiu, Krakowie, Gdańsku i Lublinie. W Warszawie spadek ten wyniósł ponad 50%. Może to być dobry sygnał dla inwestorów planujących zakup lokalu pod wynajem. Warto zaznaczyć, że obecnie odsetek tego typu transakcji w największych miastach wynosi niemal połowę. Na drugiej szali mamy obcokrajowców, którzy zdecydują się pozostać u nas na stałe i nabyć mieszkanie na własność. Od lat Ukraińcy są liderami pod względem zakupów nieruchomości w Polsce, a będą ich kupowali jeszcze więcej. Według analityków PKO BP S.A. w perspektywie kilku lat zapotrzebowanie wzrośnie dodatkowo o ok. 230 tys. mieszkań.



Powyżej przedstawione argumenty mogą przemawiać za tym, że popyt nadal będzie wysoki. W kontrze jednak mamy kolejne podwyżki stóp procentowych wywołane najwyższą od 22 lat inflacją. Jeszcze we wrześniu poprzedniego roku WIBOR był bliski zeru. Decyzja RPP o pierwszej od 9 lat podwyżce miała miejsce 6 października 2021 roku. Obecnie stopa referencyjna wynosi 3,50% i w najbliższym czasie prognozowane są dalsze wzrosty do poziomu 5-6%, a w pesymistycznym scenariuszu nawet do 8%. Kredytobiorcy doświadczają coraz bardziej dotkliwych obciążeń domowego budżetu i już teraz płacą raty wyższe często o 1/3 w porównaniu do lata poprzedniego roku. Osoby, które myślą o zaciągnięciu kredytu hipotecznego, mogą w tych niepewnych czasach wstrzymać się z decyzją, słysząc o trudnej sytuacji wielu Polaków. Nawet jeżeli jesteśmy przygotowani na spłatę drogiego kredytu, to może okazać się, że bank nie może nam go udzielić, nawet jeśli jeszcze pół roku temu było to możliwe. Zdolność kredytowa Polaków znacznie się obniżyła nie tylko ze względu na decyzje RPP, ale także po wejściu w życie nowej wersji Rekomendacji S KNF. Od tej pory stosuje się bardziej restrykcyjne procedury przy określaniu maksymalnej kwoty kredytu, gdyż trzeba wziąć pod uwagę ewentualną zmianę poziomu stopy procentowej aż o 5 p.p., co oznacza, że obecnie szacunki powinny być prowadzone dla 8,5%. To sprawiło, że zdolność kredytowa klientów banków od września 2021 roku mogła spaść już o połowę. Skutkiem jest zmniejszenie zainteresowania kupnem mieszkania na kredyt, co jest doskonale widoczne na wykresie przedstawiającym BIK indeks. Wyraźnie bowiem spadła dynamika sprzedaży i złożonych wniosków. Najnowszy odczyt z lutego informuje o spadku wartości wnioskowanych kredytów o 29,2% r/r. W przypadku sprzedaży, od października również występuje trend malejący.

WYKRES 2. BIK INDEKS POPYTU NA KREDYTY MIESZKANIOWE (ZMIANY W UJĘCIU ROK DO ROKU)



Źródło: BIK

Warto również wspomnieć o miejscowościach znajdujących się niedaleko wschodniej granicy Polski, gdzie strach wywołany wojną skutecznie powstrzymuje mieszkańców i inwestorów przed dokonywaniem transakcji. Pośrednicy działający na tych obszarach wskazują na problemy lokalnych rynków objawiające się w panice klientów i znacznie mniejszym obrocie.



## CENY

Jak prawdopodobne przerwanie dobrej passy podaży i presja popytowa ze strony uchodźców mogą wpłynąć na ceny mieszkań? Najbardziej realnym scenariuszem na 2022 rok wydaje się wyhamowanie dynamiki wzrostu cen transakcyjnych w największych miastach m.in. ze względu na mniejszą dostępność kredytów hipotecznych. W perspektywie najbliższych miesięcy roczne wzrosty mogą nie być już tak spektakularne jak w 2021 roku i mogą nie przekroczyć poziomu galopującej inflacji. Sytuacja na rynku nieruchomości będzie kreowana przez nowe czynniki, a wojna coraz bardziej studzi optymistyczne prognozy. Z kolei jeśli chodzi o najem, to po pandemicznym zastoju nastąpiło ożywienie, gdyż od lutego, w ciągu zaledwie kilku tygodni, podwyżki były wyższe niż przez cały ubiegły rok. Analitycy PKO BP S.A. wskazali, że od wybuchu wojny stawki ofertowe w nowym budownictwie wzrosły we Wrocławiu o 33%, w Krakowie o 26%, zaś w Warszawie o 15%. Pomimo tego, że rynek nieruchomości cechuje się cyklicznością i niektóre wydarzenia można przewidzieć, to trzeba pamiętać, że prognozy zawsze obarczone są dozą niepewności i najlepiej ostrożnie podchodzić do szacowania ryzyka inwestycji.



**EWELINA STARUCH**

Analitik Rynku Nieruchomości Centrum AMRON

e-mail: ewelina.staruch@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 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.