

RAPORT

Trendy cenowe 2021 na warszawskim ryнку mieszkańciowym.

Analiza rynku wtórnego SonarHome



Spis treści

Analiza rynku wtórnego SonarHome	3	Szacunkowa wartość mieszkania o powierzchni 55 m ²	23
Podaż i popyt na rynku mieszkaniowym	5	Szacunkowa wartość mieszkania o powierzchni 70 m ²	24
Unikalna liczba ogłoszeń sprzedaży mieszkań w Warszawie I kw. 2020 – IV kw. 2021	6	Przegląd danych ekonomicznych	25
Struktura procentowa liczby ofert w Warszawie w 2021 roku	8	Rynek pracy i wynagrodzenia Polaków	26
Oferta mieszkaniowa w warszawskich dzielnicach	9	Możliwości nabywcze kupujących mieszkania w Warszawie	28
Średni metraż mieszkań znajdujących się w ofercie w 2021 roku	11	Bezrobocie	29
Procentowa zmiana średnich cen ofertowych w Warszawie w 2021 roku w porównaniu do 2020 roku	12	Kredyty mieszkaniowe	30
Transakcje zawierane na rynku wtórnym w 2021 roku	14	Nastroje Polaków i prognozy na przyszłość	31
Średnie ceny transakcyjne mieszkań w dzielnicach Warszawy w 2021 roku	20	2022 rok – idą zmiany	35
Różnice między ceną ofertową a transakcyjną	21	Czynniki wpływające na popyt	44
Ceny całkowite mieszkań w dzielnicach Warszawy	22	Założenia do raportu	45
		O SonarHome	46

Analiza rynku wtórnego SonarHome

Ostatnie dwa lata na rynku mieszkaniowym były czasem wielu perturbacji. W 2020 roku rynek szybko pozbiierał się po nagłych zawirowaniach związanych z pandemią. W 2021 roku wszystko wskazywało na to, że wracamy do czasów, kiedy koronawirus jeszcze nie zagościł w naszym codziennym życiu.

Znowu czekały nas jednak pewne zawirowania. Najpierw te, które były do przewidzenia – czyli podwyżki stóp procentowych przez RPP. Teraz te nagłe – czyli atak Rosji na Ukrainę.

W naszym opracowaniu pokazujemy, jak minął ubiegły rok na wtórnym rynku mieszkaniowym i jak sytuacja wygląda teraz. Zestawiamy ze sobą popyt i podaż, ceny ofertowe oraz ceny transakcyjne i nie zapominamy o danych makroekonomicznych, które są przyczyną wszystkich zmian rynkowych.



Podaż i popyt na rynku mieszkaniowym

Podaż i popyt na rynku mieszkaniowym



Oferta na warszawskim rynku wtórnym w 2021 roku

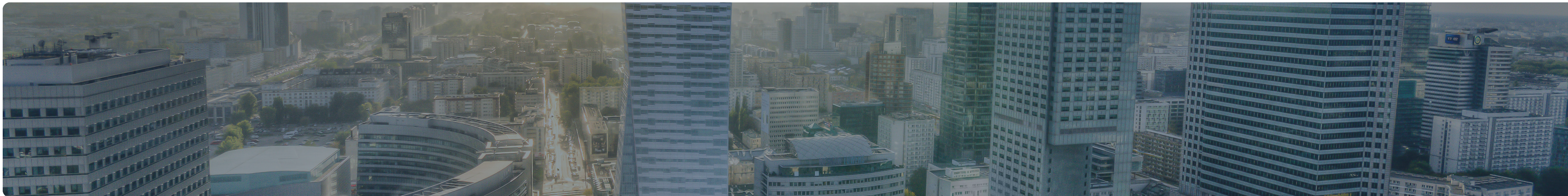
Unikalna liczba nowych ogłoszeń i średnie ceny ofertowe w Warszawie

Podaż na rynku wtórnym w ostatnich dwóch latach utrzymuje się na stałym poziomie. W 2021 roku liczba unikalnych ogłoszeń sprzedaży¹ mieszkań wzrosła w Warszawie o 3% w porównaniu do 2020 roku. Najwięcej lokali wprowadzono do oferty w I kw. 2021 roku. Od II kw. 2021 liczba mieszkań w ofercie rynku wtórnego spadła przeciętnie do poziomu 12 tys. ofert na kwartał. Po pierwszym kwartale obserwowaliśmy więc spadkowy trend liczby nowych ofert, który potrwał do końca roku.

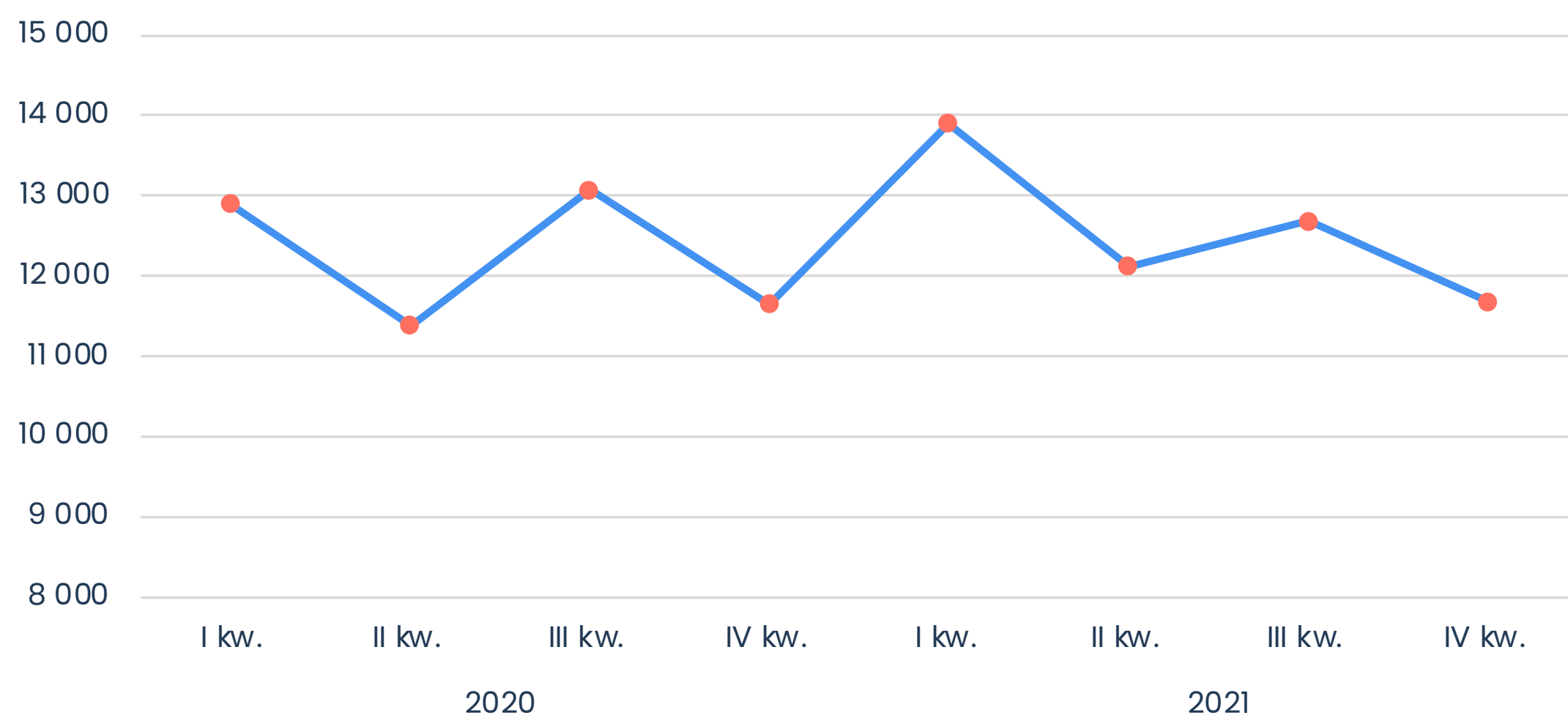
W czasie, gdy liczba unikalnych ofert mieszkań malała, ceny ofertowe wciąż rosły. W IV kwartale 2021 roku przeciętna cena ofertowa za 1 m² mieszkania z rynku wtórnego w segmencie popularnym² w Warszawie wyniosła 12,6 tys. zł. Wzrost cen na koniec roku wyniósł 11%. (IV kw. 2021 vs IV kw. 2020).

¹ liczba nowych unikalnych ofert mieszkań wystawionych na sprzedaż w danym kwartale. Liczba ofert utworzonych w danym okresie (czyli przykładowo, jeśli mieszkanie weszło na rynek w Q1 2020 i było ciągle aktywne w Q2 2020 to zaliczane jest tylko do Q1 2020)

² Czyli z wyłączeniem mieszkań z segmentu premium.

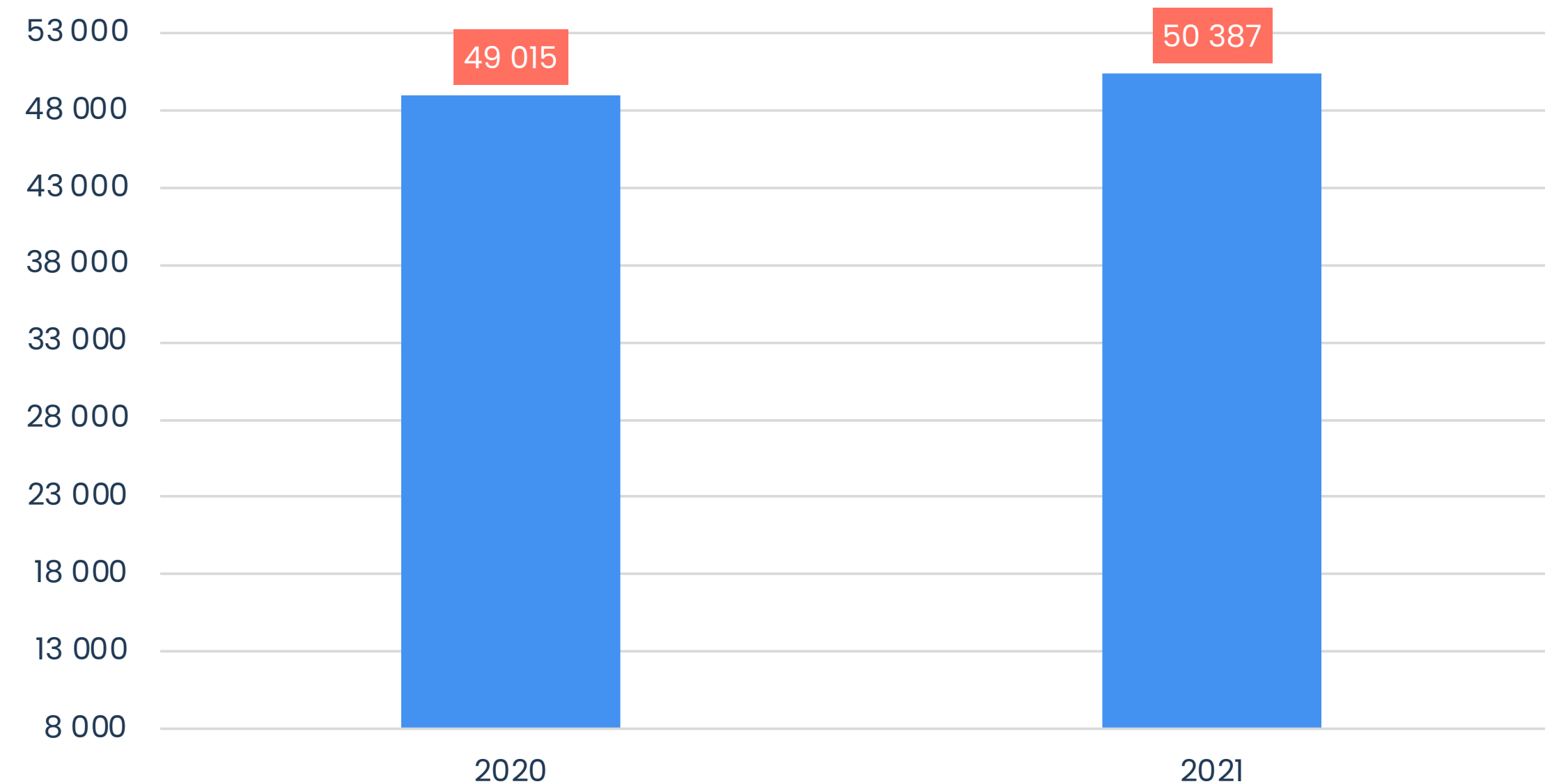


Unikalna liczba ogłoszeń sprzedaży mieszkań
w Warszawie I kw. 2020 – IV kw. 2021



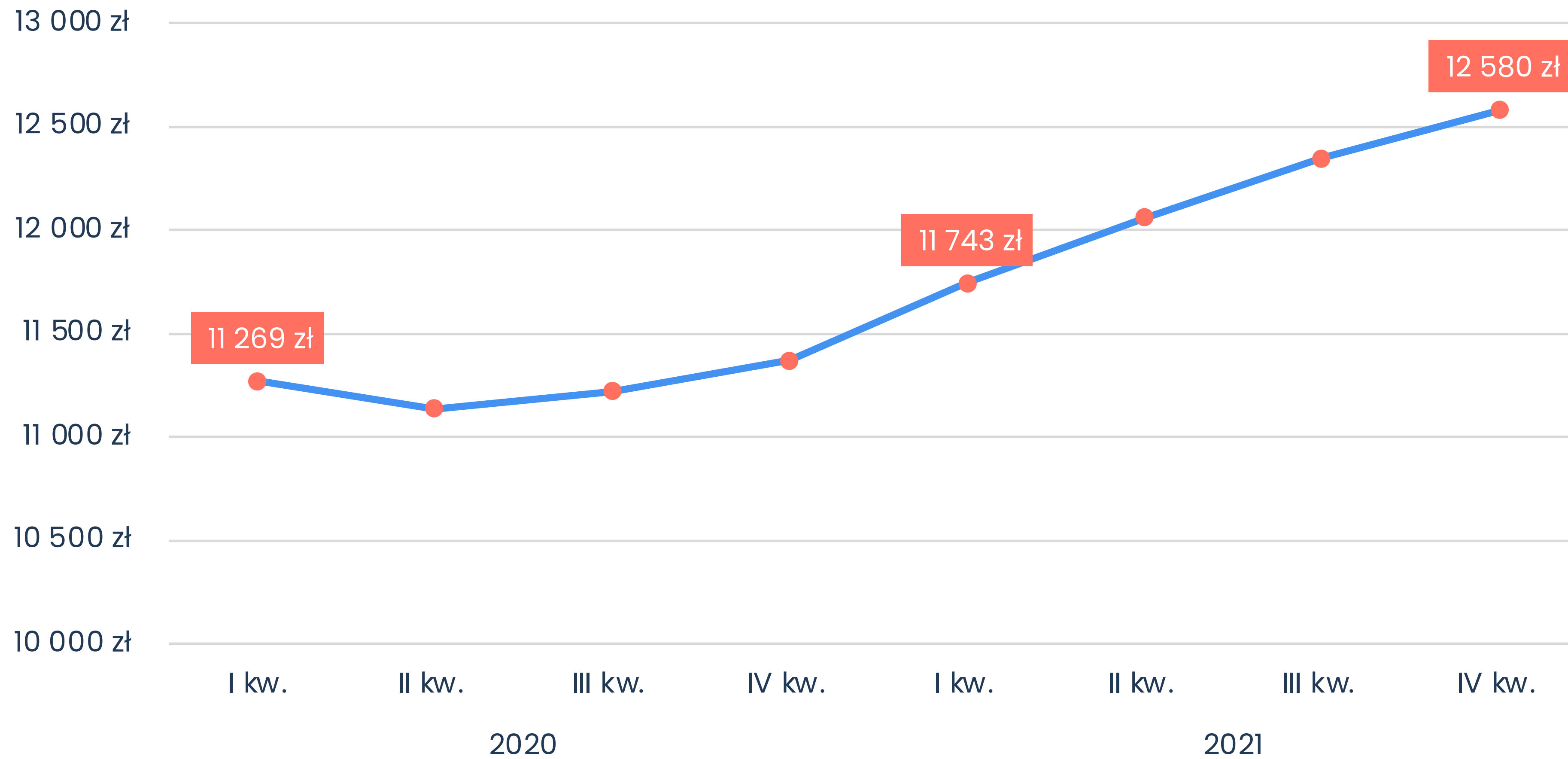
źródło: SonarHome

Unikalna liczba ogłoszeń sprzedaży mieszkań
w Warszawie 2021 vs 2020



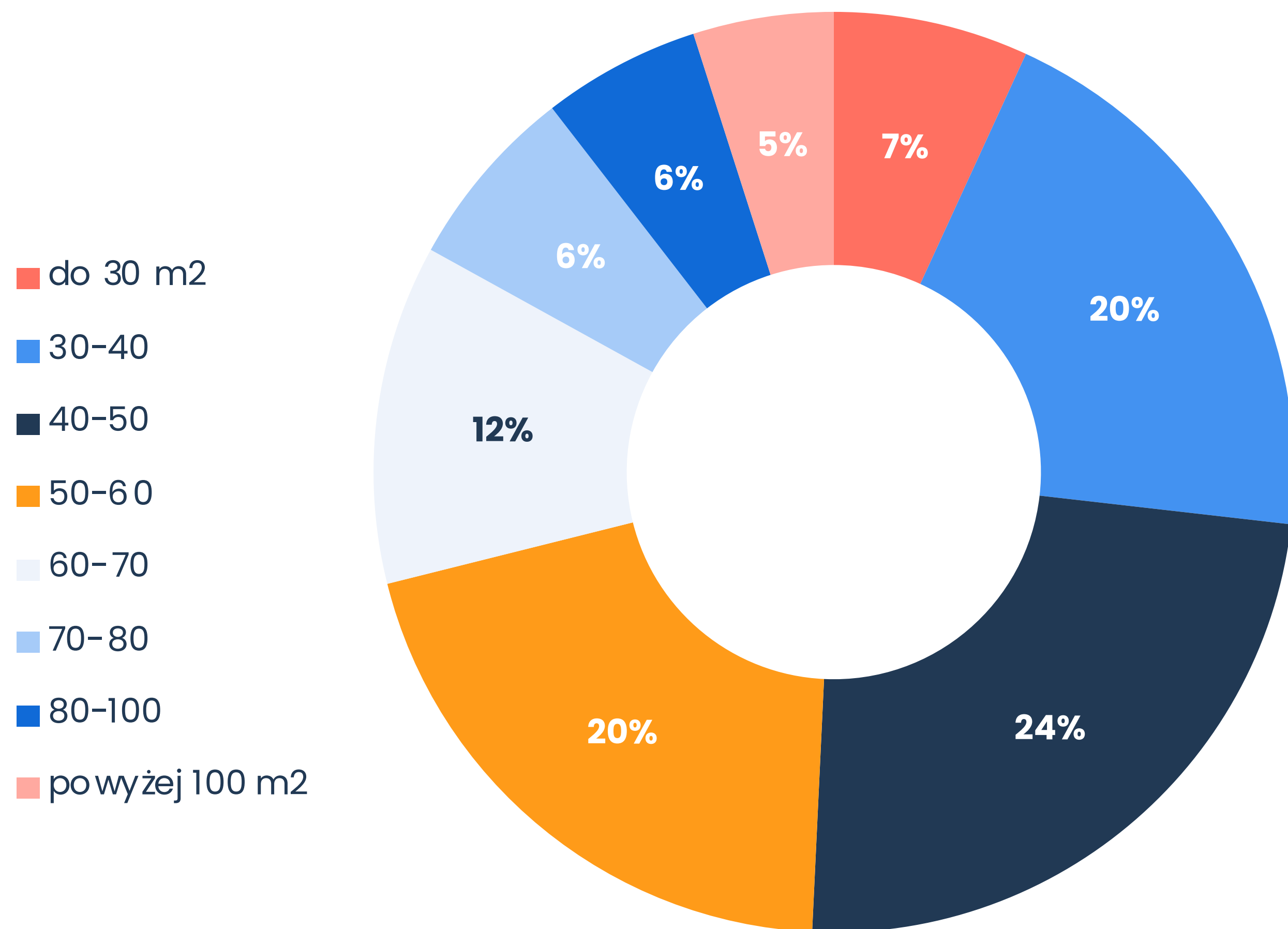
źródło: SonarHome

Zmiana średniej ceny ofertowej w Warszawie [zł/m²]



źródło: SonarHome

Struktura procentowa liczby ofert w Warszawie w 2021 roku



źródło: SonarHome

Podaż mieszkań w Warszawie w podziale na powierzchnię lokalu

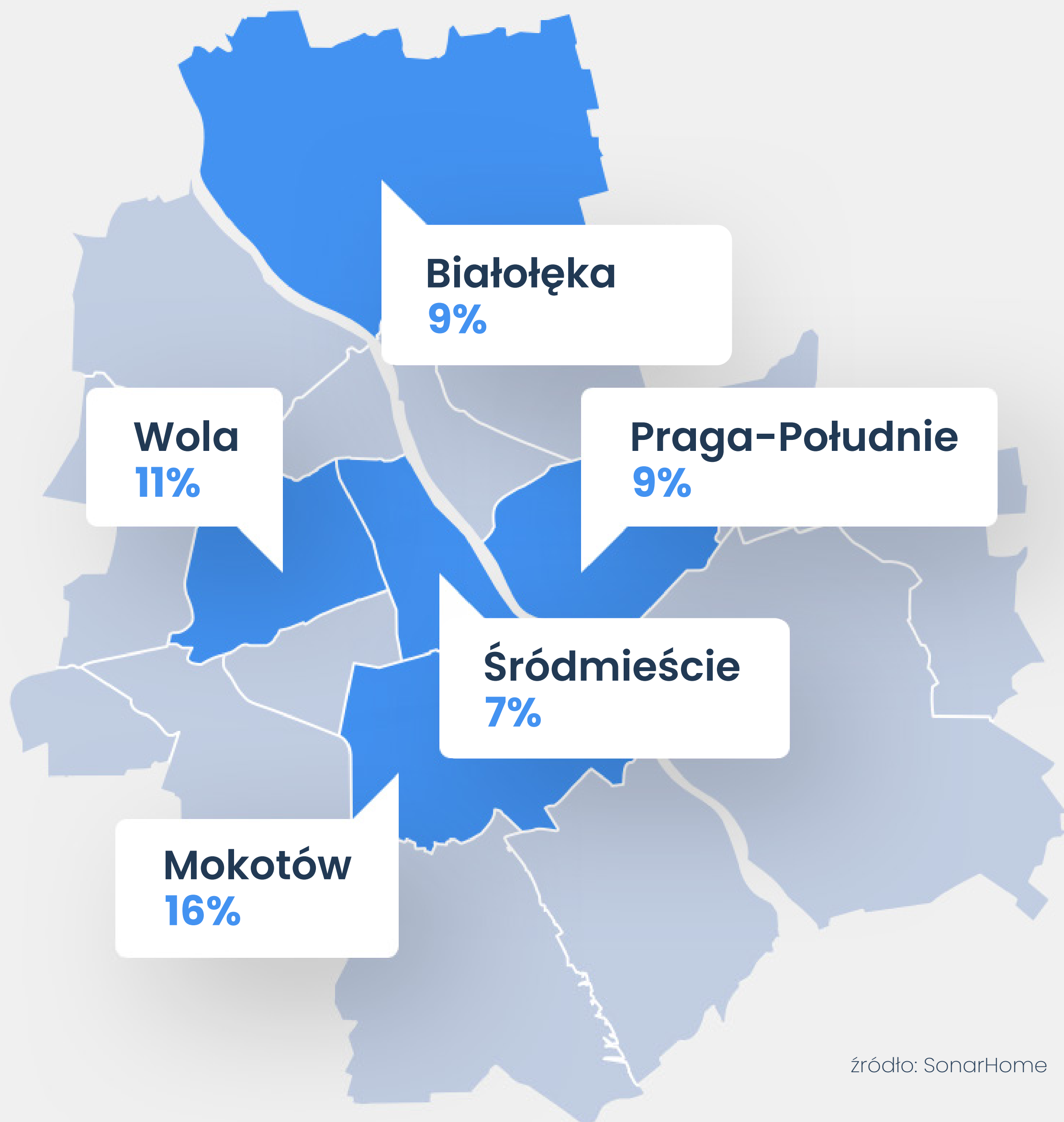
Struktura podaży mieszkań z rynku wtórnego pod względem powierzchni nie uległa zmianom na przestrzeni 2021/2020 roku. W skali roku delikatnie wzrósł udział mieszkań o metrażu od 40 do 50 m² – odnotowano wzrost z 22% w 2020 roku do 24% wśród wszystkich ofert w Warszawie w 2021 roku. Mieszkania do 50 m² stanowią 50% całkowitej liczby ogłoszeń. Biorąc pod uwagę wszystkie mieszkania w ofercie o metrażu powyżej 70 m², można zauważyć kosmetyczny spadek w liczbie oferowanych lokali, który wyniósł 2 pp.

W 2020 roku mieszkania o powierzchni wyższej niż 70m² stanowiły 19% ofert, a w 2021 – 17% całej oferty.

Oferta mieszkaniowa w warszawskich dzielnicach

Procentowa struktura liczby ofert mieszkań w Warszawie w podziale na dzielnice¹

W 2021 roku podaż nowych ofert w podziale na dzielnice przypominała tę z 2020 roku. Na rynku zauważyliśmy jedynie kosmetyczne zmiany. Największy wybór ofert mają kupujący na **Mokotowie**. Liczba oferowanych tam mieszkań stanowi 16% wszystkich ofert w Warszawie. Kolejne miejsca wśród liderów podaży zajmują dzielnice: **Wola (11%)** i **Praga (9%)**.



źródło: SonarHome

¹celowo nie wyszczególniamy dzielnic: Rembertów i Wesoła, gdyż są to dzielnice z małą ofertą lokali mieszkalnych, w których przeważa zabudowa jednorodzinna.



Średni metraż mieszkań znajdujących się w ofercie w 2021 roku

	2020 rok [m ²]	2021 rok [m ²]	zmiana [%]	zmiana [m ²]
Bemowo	56,37	57,35	2%	0,98
Białołęka	50,33	53,44	6%	3,11
Bielany	51,88	51	-2%	-0,88
Mokotów	58,66	55,69	-5%	-2,97
Ochota	57,82	52,66	-9%	-5,16
Praga-Południe	52,81	52,81	0%	0
Praga-Północ	49,56	47,92	-3%	-1,64
Rembertów	55,29	49,46	-11%	-5,83
Śródmieście	57,33	51,93	-9%	-5,4
Targówek	49,42	49,59	0%	0,17
Ursus	51,11	52,58	3%	1,47
Ursynów	64,57	61,59	-5%	-2,98
Wawer	62,08	72,55	17%	10,47
Wesoła	61,29	63,32	3%	2,03
Wilanów	75,61	73,78	-2%	-1,83
Włochy	55,55	58,89	6%	3,34
Wola	49,89	48,68	-2%	-1,21
Żoliborz	56,33	50,47	-10%	-5,86

źródło: SonarHome

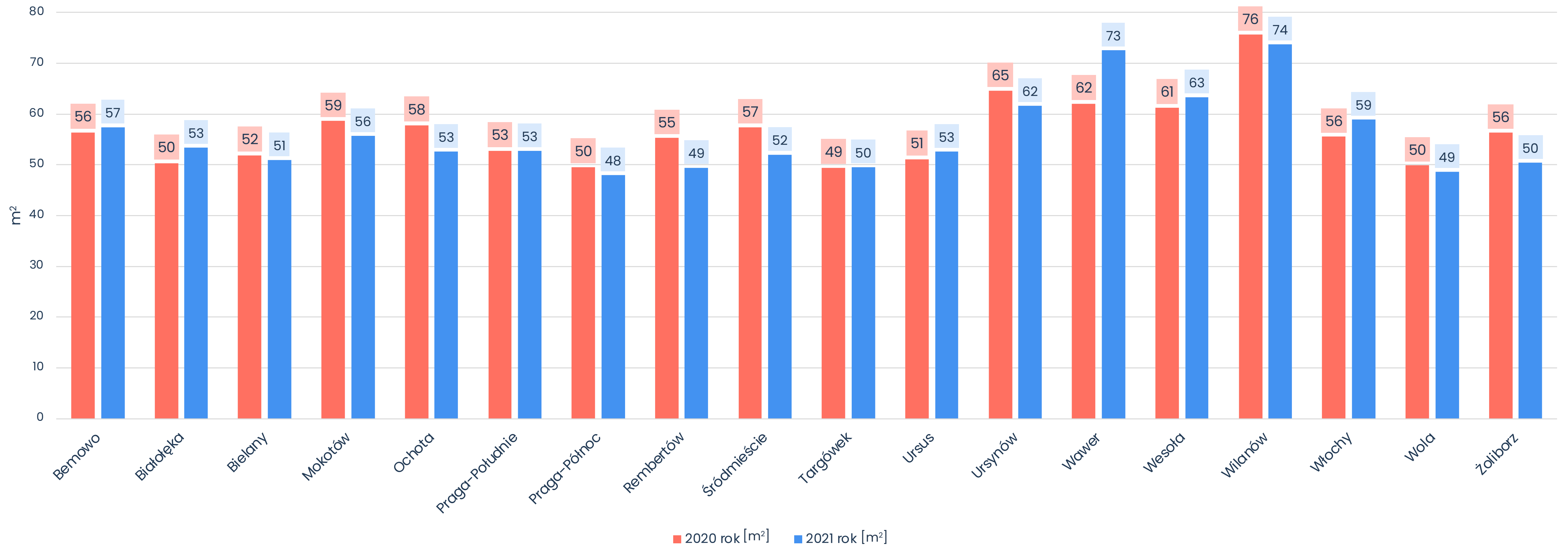
Podaż mieszkań w dzielnicach – średnia powierzchnia mieszkania w ofercie

Przyglądając się średniej powierzchni mieszkań na sprzedaż w poszczególnych dzielnicach, można zauważyć znaczne zmiany w podaży dla niektórych z nich. W 2021 roku aż o 10,5 m² (czyli o 17% w por. do 2020 roku) wzrosła przeciętna powierzchnia mieszkania oferowanego na Wawrze. Natomiast na Żoliborzu, Śródmieściu i Ochocie, w porównaniu do 2020 r., wzrosła podaż mniejszych mieszkań. W rezultacie powierzchnia przeciętnego mieszkania na sprzedaż w wymienionych dzielnicach spadła o 9%-10%, czyli o około 5-6 m².

W 2021 r. osoby, które interesował zakup większego mieszkania, najłatwiej mogły znaleźć odpowiadającą im ofertę spośród lokali na sprzedaż na Wilanowie i Wawrze. Przeciętna powierzchnia oferowanego mieszkania w tych dzielnicach wynosi ok. 73 m². Wilanów już od dawna charakteryzuje się większą ofertą mieszkań przewyższających przeciętny metraż lokalu z warszawskiej oferty (w stolicy średni metraż mieszkania w 2021 r. wyniósł 54 m²). Z kolei zwiększona podaż mieszkań z rynku wtórnego o najniższym przeciętnym metrażu była widoczna na Pradze Południe, Woli i Targówku. Tam średni metraż mieszkania do sprzedaży wynosił ok. 48-49 m².¹

¹celowo nie wyszczególniamy dzielnicy Rembertów, gdyż jest to dzielnica z małą ofertą lokali mieszkalnych, w której ponadto przeważa zabudowa jednorodzinna.

Średni metraż mieszkań znajdujących się w ofercie w 2021 roku

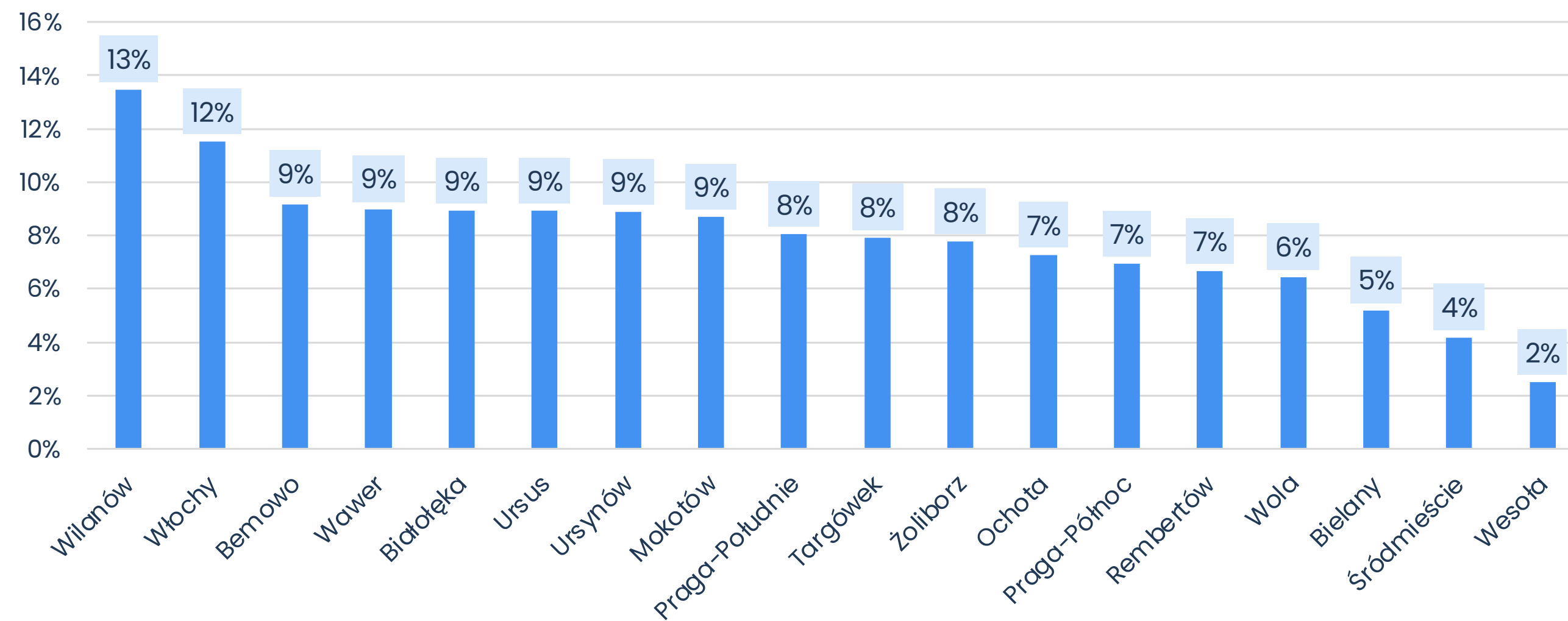




Zmiana przeciętnej ceny ofertowej 1 m² mieszkania z rynku wtórnego w Warszawie w podziale na dzielnice (2021 vs 2020)

Ceny ofertowe mieszkań najbardziej wzrosły tam, gdzie konkurencja była najmniejsza, czyli w dzielnicach o małej liczbie ofert. Na Wilanowie w 2021 roku średnia cena ofertowa za 1 m² mieszkania wzrosła o 13% w porównaniu do 2020 roku i wyniosła 13,4 tys. zł/m². Na Włochach wzrost średniej ceny wyniósł 12% w skali roku. Sprzedający przeciętnie wycenili swoje mieszkania na 11,7 tys. zł/m².

Procentowa zmiana średnich cen ofertowych w Warszawie w 2021 roku w porównaniu do 2020 roku



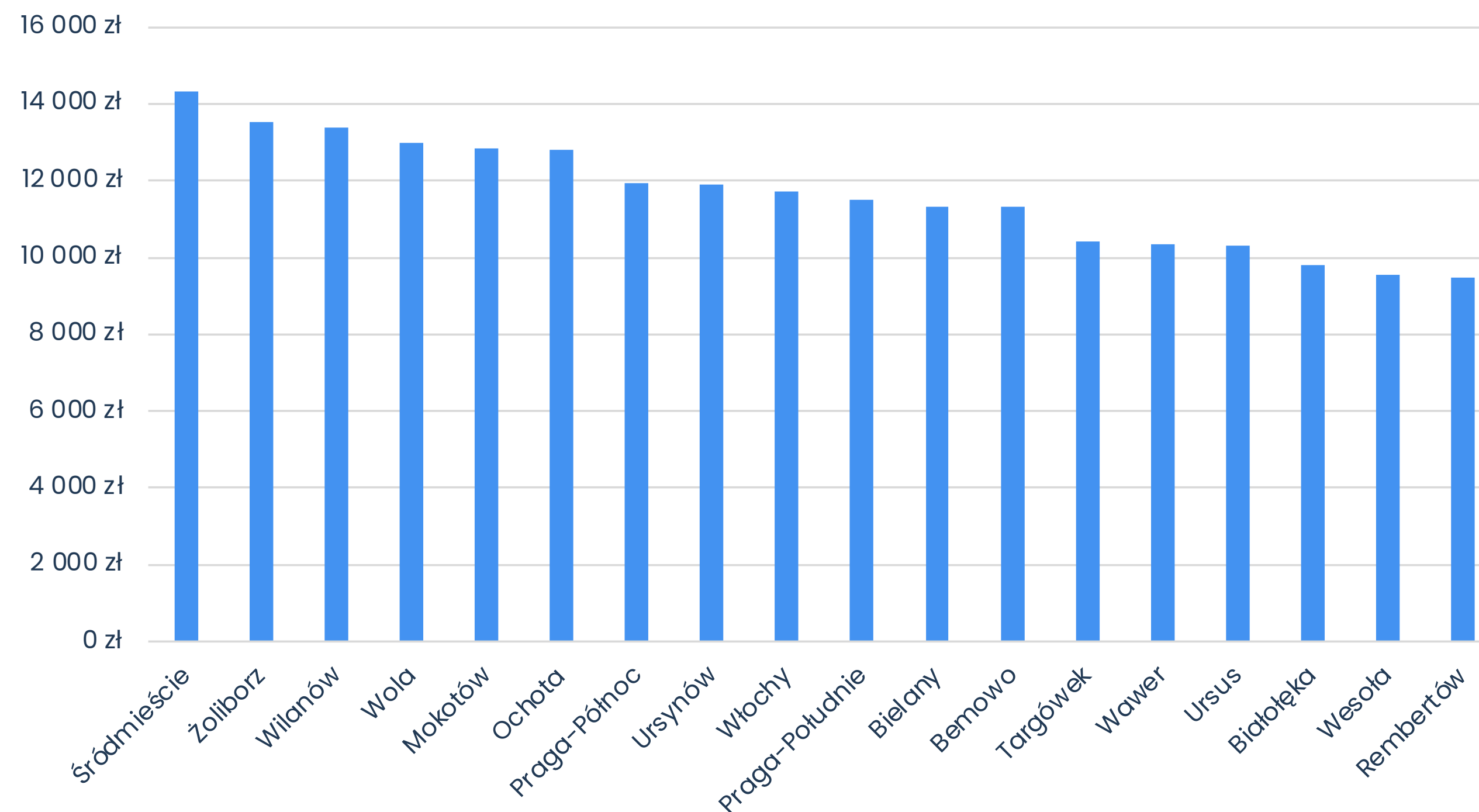
źródło: SonarHome

Najmniejsze zmiany można było zaobserwować w Wesołej (4% w skali roku), gdzie oferta mieszkań jest uboga – przeważa tam zabudowa jednorodzinna. Niewielki wzrost ceny ofertowej (o 4%) w porównaniu do 2020 roku dotyczył również Śródmieścia. Tam prawdopodobnie był to efekt już i tak wysokiego poziomu cen w przeszłości.

Śródmieście	14 304 zł
Żoliborz	13 541 zł
Wilanów	13 392 zł
Wola	12 983 zł
Mokotów	12 835 zł
Ochota	12 788 zł
Praga-Północ	11 932 zł
Ursynów	11 890 zł
Włochy	11 704 zł
Praga-Południe	11 495 zł
Bielany	11 320 zł
Bemowo	11 319 zł
Targówek	10 413 zł
Wawer	10 356 zł
Ursus	10 290 zł
Białołęka	9 813 zł
Wesoła	9 560 zł
Rembertów	9 479 zł

źródło: SonarHome

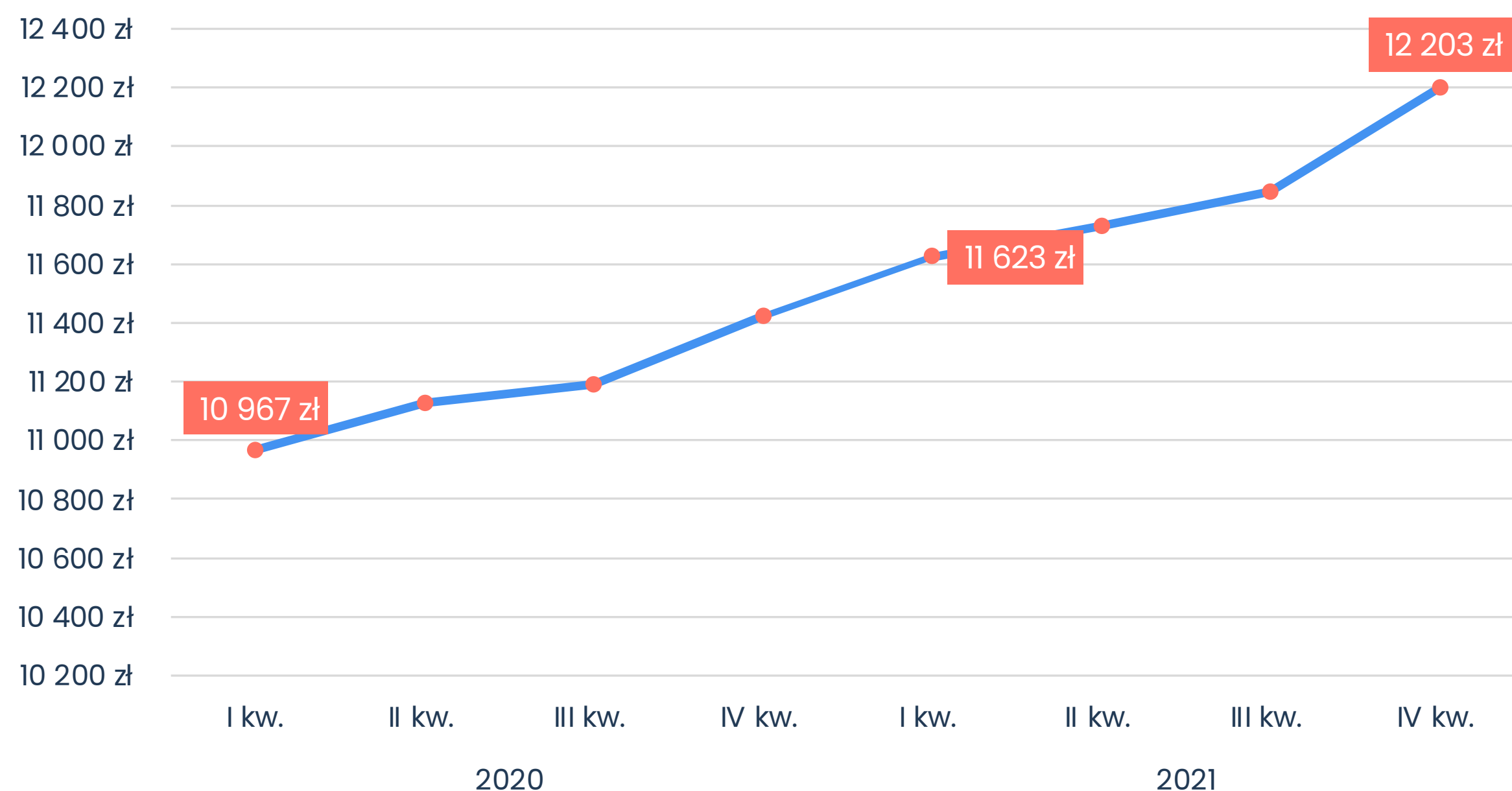
Średnie ofertowe ceny mieszkań w dzielnicach Warszawy w 2021 roku



źródło: SonarHome

Transakcje zawierane na rynku wtórnym w 2021 roku

Średnie ceny transakcyjne mieszkań z rynku wtórnego w Warszawie [zł/m²]



źródło: SonarHome

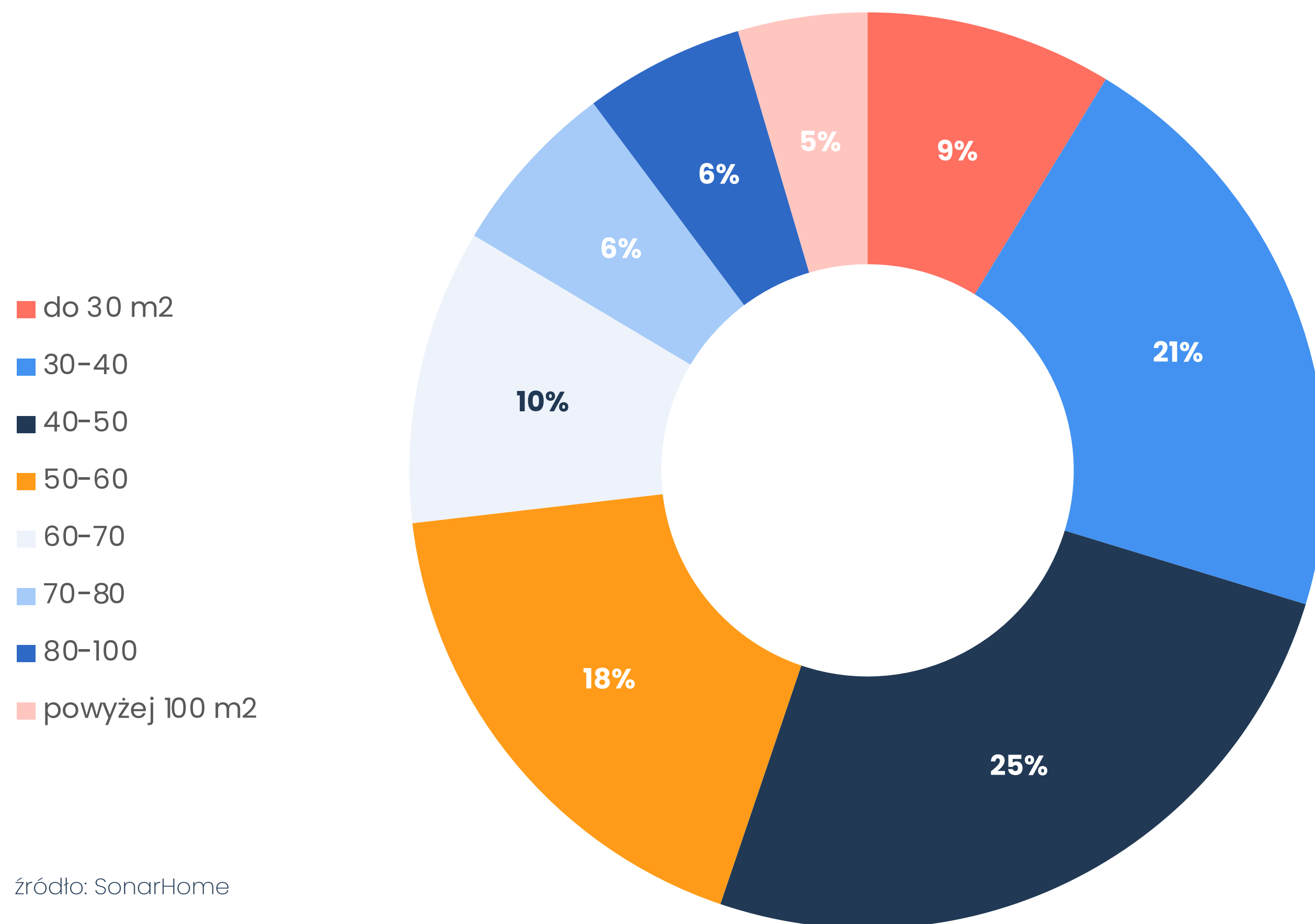
Średnie ceny transakcyjne 1 m² mieszkania w Warszawie

Dynamika wzrostu cen transakcyjnych mieszkań z rynku wtórnego w Warszawie była niższa, niż wzrost cen ofertowych. W 2021 roku ceny lokali w stolicy wzrosły średnio o 6%. Na koniec roku szacowana cena transakcyjna w całym mieście wyniosła ponad 12 tys. zł/m² mieszkania.¹

W IV kw. 2021 roku za 1m² lokalu mieszkalnego w Warszawie trzeba było zapłacić o 780 zł więcej niż w analogicznym kwartale poprzedniego roku. Przy zakupie mieszkania o metrażu 50m² cena sprzedaży była zatem przeciętnie wyższa o 40 tys. zł.

¹Z uwagi na opóźnienia w rejestrowaniu danych transakcyjnych przekazywanych przez powiatowy RCIWN (Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości) cena średnia z III i IV kw. 2021 roku może ulec zmianie po uzupełnieniu braków. Wciąż trwa proces zasilania bazy w transakcje zawarte we wspomnianych kwartałach. Cena za III i IV kw. została prognozowana na podstawie średniego tempa wzrostu cen oraz przeciętnego wzrostu cen mieszkań w Warszawie na podstawie danych NBP.

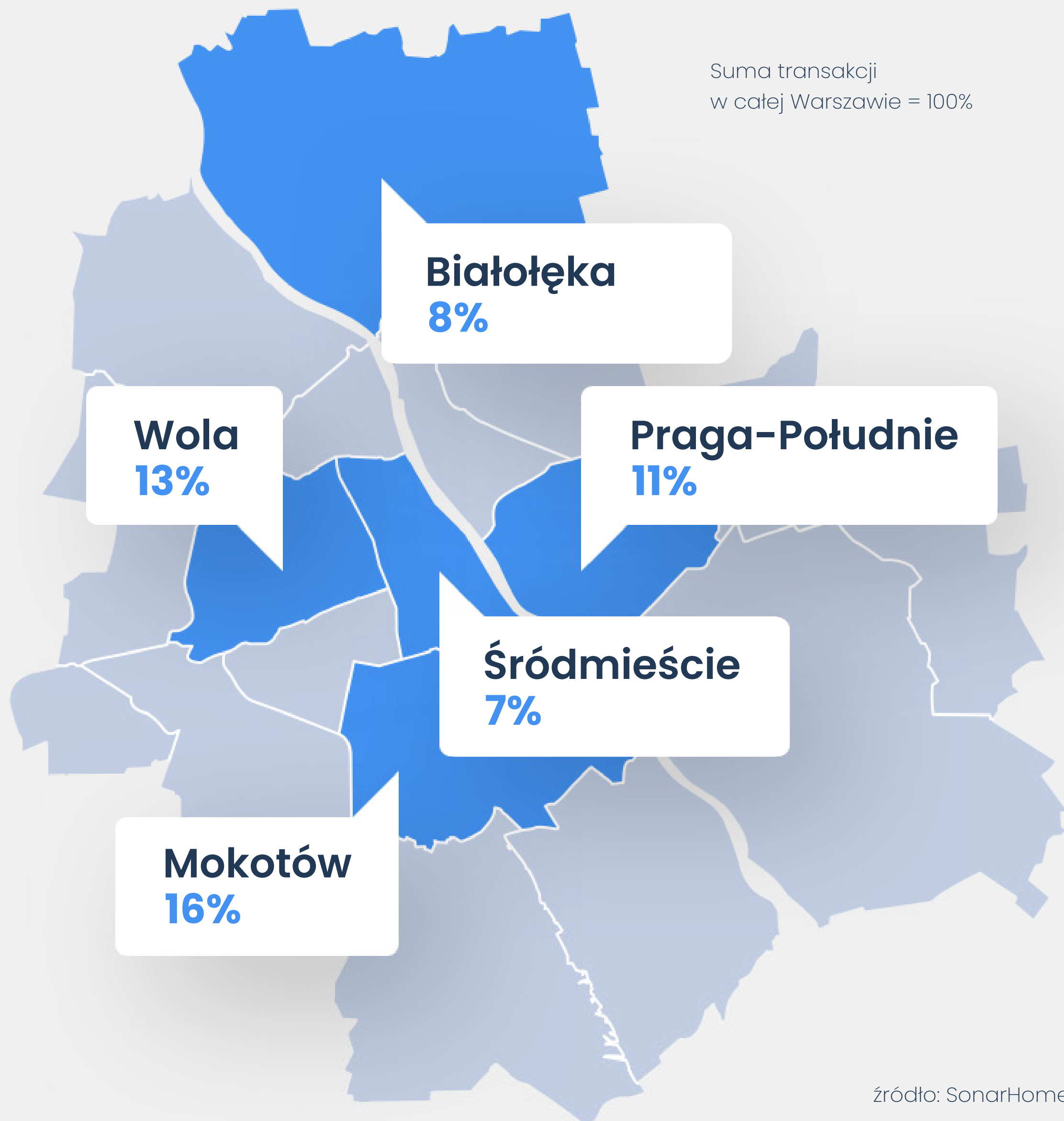
Procentowa struktura sprzedaży mieszkań z rynku wtórnego w 2021 roku w podziale na powierzchnię mieszkania



źródło: SonarHome

Procentowa struktura sprzedaży mieszkań w Warszawie pod względem powierzchni mieszkania

Na rynku wtórnym zapotrzebowanie kupujących na mieszkania o danej powierzchni jest zaspokajane przez podaż mieszkań (czyli mieszkania w ofercie) praktycznie idealnie ([str.8 podaż mieszkań](#)). Kupujący w Warszawie najczęściej wybierają mieszkania od 40 do 50 m². W 2021 roku ten segment powierzchniowy wybrało 25% nabywców, natomiast 21% zawarło transakcję kupna mieszkania od 30 do 40 m². Za 55% obrotu w Warszawie odpowiadały mieszkania do 50 m².



źródło: SonarHome

Procentowa struktura sprzedaży mieszkań w dzielnicach Warszawy pod względem liczby transakcji 2021

Struktura obrotu w podziale na warszawskie dzielnice odpowiada dokładnie strukturze podażowej (czyli procentowej strukturze liczby ogłoszeń w dzielnicach – [str.9](#)). Najwięcej transakcji w 2021 roku zawieranych było na **Mokotowie, Woli i Pradze Południe**. W tych trzech dzielnicach zawarto w sumie 40% wszystkich transakcji w stolicy. Niską liczbę transakcji odnotowano na Wilanowie, Żoliborzu i Włochach (dla każdej z dzielnic 3% w skali wszystkich transakcji zawieranych w mieście). Są to również dzielnice, w których podaż należy do najniższych spośród wszystkich warszawskich dzielnic.

Bielany	6%	Praga-Północ	4%
Bemowo	6%	Wilanów	3%
Ursynów	6%	Żoliborz	3%
Targówek	5%	Włochy	3%
Ochota	5%	Wawer	1%
Ursus	4%		

Popyt na mieszkania w dzielnicach – średnia powierzchnia mieszkania

Przyglądając się średniej powierzchni mieszkań w warszawskich dzielnicach w 2021 roku zmiany były niewielkie w porównaniu do roku poprzedniego.

Przeciętna powierzchnia lokalu na Śródmieściu wzrosła o 4 m² (7% rok do roku) i wyniosła 59 m². Na Ursynowie w badanym okresie sprzedawały się nieco mniejsze mieszkania niż przed rokiem. Średnia powierzchnia mieszkania spadła tam o 5 m² (8% r/r) i wyniosła 58 m². Najmniejsze mieszkania kupowano na Pradze Północ. Przeciętny metraż był tam równy 43 m².

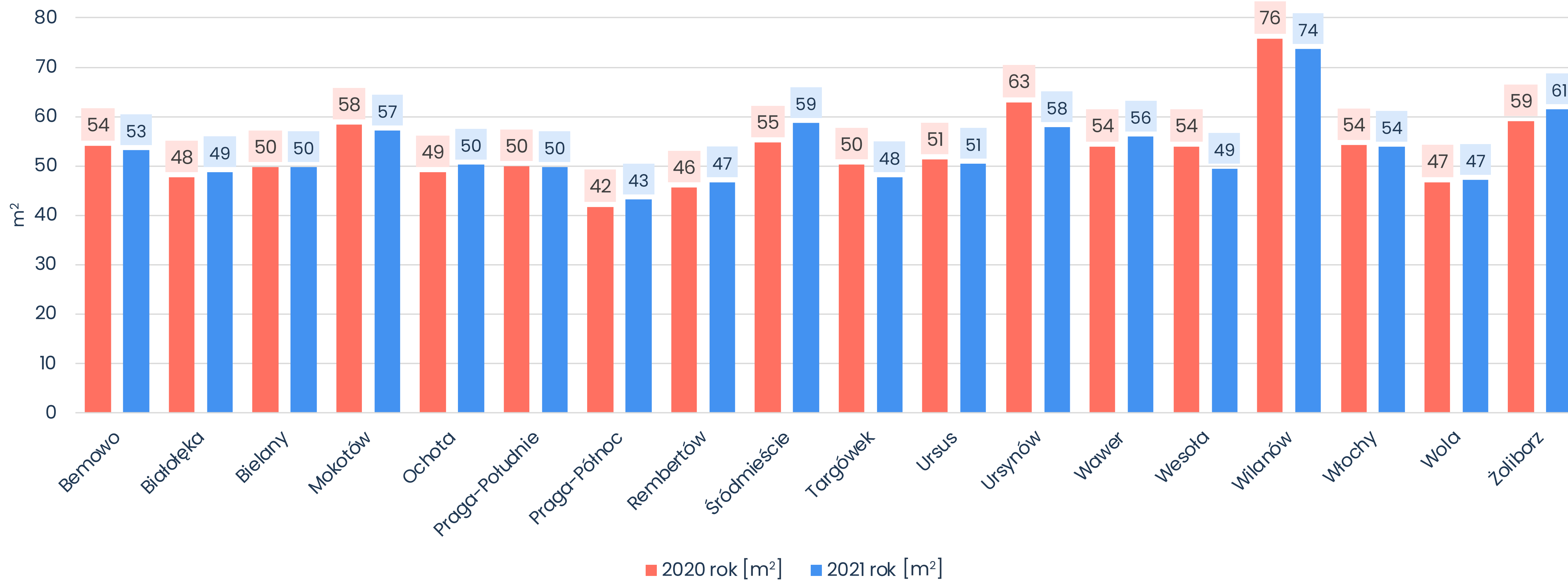
Wśród nabywców większych lokali sympatię zyskał Wilanów, gdzie średnia powierzchnia lokalu z rynku wtórnego wyniosła 74 m². Wszystkie zmiany przeciętnej powierzchni mieszkania prezentuje tabela.

Przeciętna powierzchnia mieszkań sprzedanych na rynku wtórnym w Warszawie – podział na dzielnice

	2020 rok [m ²]	2021 rok [m ²]	zmiana [%]	zmiana [m ²]
Bemowo	54	53	-2%	-0,96
Białołęka	48	49	2%	1,14
Bielany	50	50	0%	0,01
Mokotów	58	57	-2%	-1,13
Ochota	49	50	3%	1,64
Praga-Południe	50	50	0%	-0,03
Praga-Północ	42	43	4%	1,55
Rembertów	46	47	3%	1,16
Śródmieście	55	59	7%	4,05
Targówek	50	48	-5%	-2,53
Ursus	51	51	-1%	-0,75
Ursynów	63	58	-8%	-5,09
Wawer	54	56	4%	1,99
Wesoła	54	49	-8%	-4,54
Wilanów	76	74	-3%	-2,02
Włochy	54	54	0%	-0,22
Wola	47	47	1%	0,51
Żoliborz	59	61	4%	2,42

źródło: SonarHome

Przeciętna powierzchnia mieszkań sprzedanych na rynku wtórnym w Warszawie – podział na dzielnice



źródło: SonarHome

Najdroższe dzielnice Warszawy

Średnia cena transakcyjna lokalu mieszkalnego



Śródmieście
14,1 tys. zł/m²



Żoliborz
13,8 tys. zł/m²

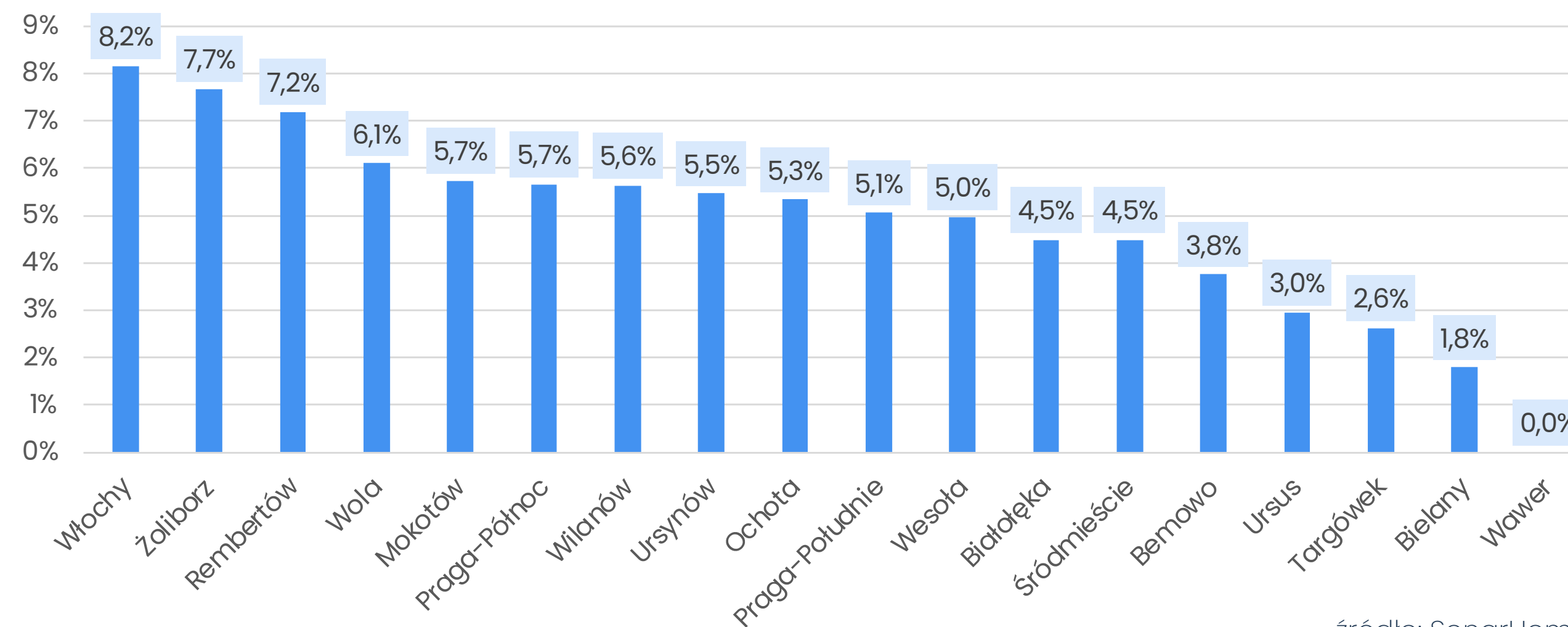


Wilanów
12,6 tys. zł/m²

Średnie ceny transakcyjne mieszkań z rynku wtórnego w 2021 w podziale na dzielnice Warszawy

Zmiany cen w dzielnicach Warszawy były jedynie jednocyfrowe, co świadczy o wyhamowaniu dynamiki wzrostu cen w stolicy. Średnia cena za 1m² lokalu mieszkalnego z rynku wtórnego najmocniej wzrosła na Żoliborzu i Włochach – 8% w skali roku. Na Mokotowie, Pradze Północ, Wilanowie i Woli zarejestrowano 6 – procentowy wzrost ceny średniej.

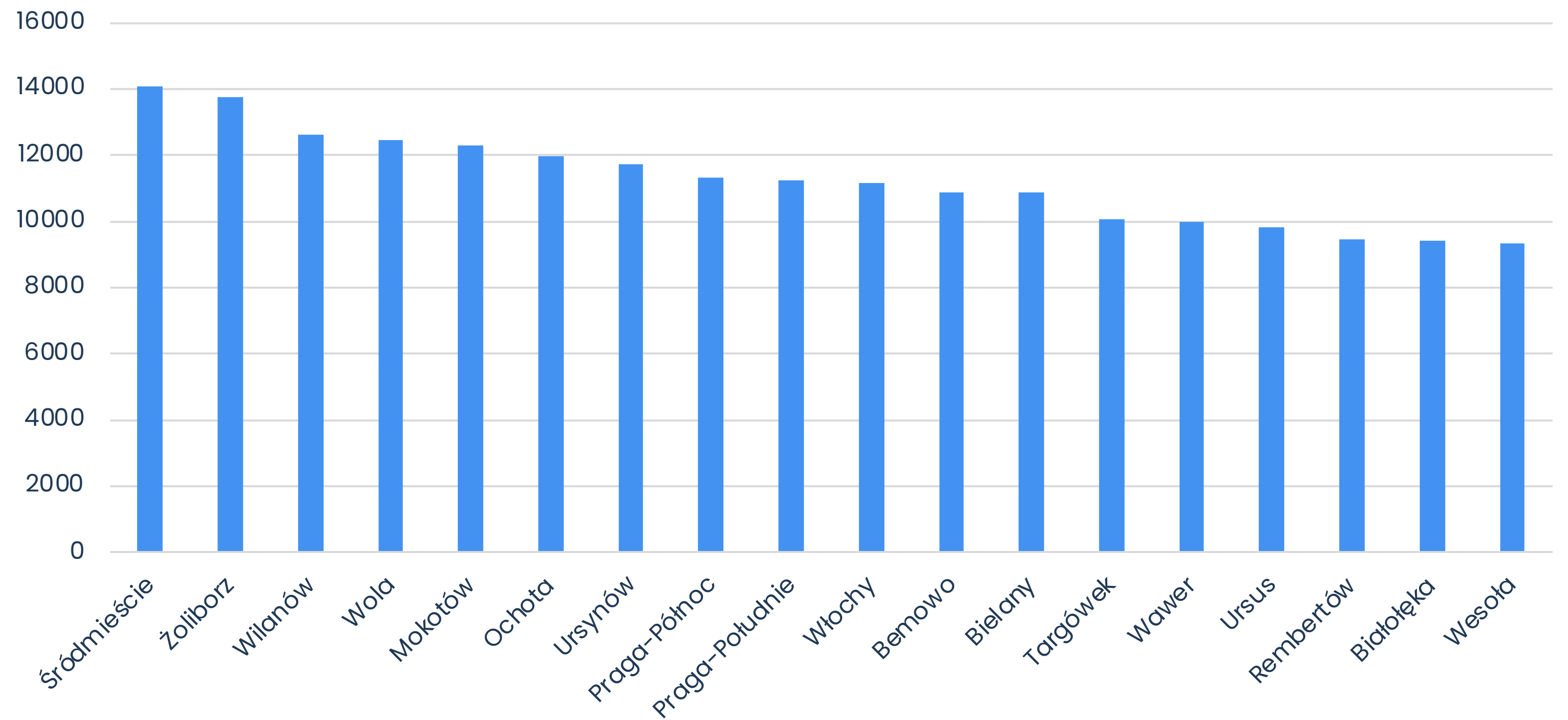
Procentowa zmiana ceny średniej 1 m² mieszkania w Warszawie w podziale na dzielnice (2021 vs 2020)



źródło: SonarHome

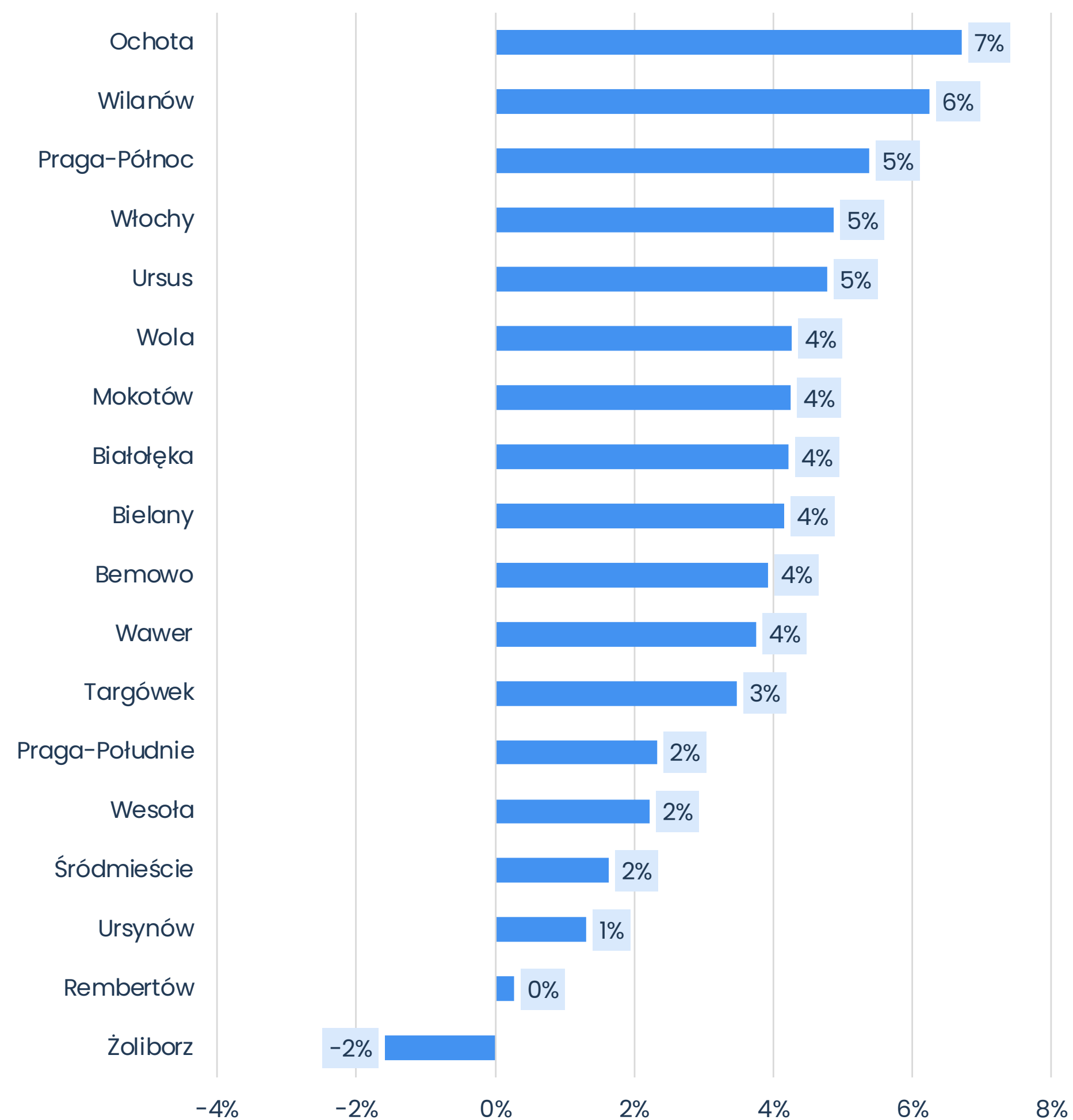
Śródmieście	14 074 zł
Żoliborz	13 760 zł
Wilanów	12 605 zł
Wola	12 451 zł
Mokotów	12 312 zł
Ochota	11 984 zł
Ursynów	11 736 zł
Praga-Północ	11 323 zł
Praga-Południe	11 234 zł
Włochy	11 160 zł
Bemowo	10 892 zł
Bielany	10 869 zł
Targówek	10 064 zł
Wawer	9 981 zł
Ursus	9 821 zł
Rembertów	9 453 zł
Białołęka	9 416 zł
Wesoła	9 352 zł

Średnie ceny transakcyjne mieszkań w dzielnicach Warszawy w 2021 roku



źródło: SonarHome

Różnice między ceną ofertową a transakcyjną w dzielnicach Warszawy w 2021 – czyli o ile procent ceny ofertowe były wyższe od transakcyjnych



źródło: SonarHome

Różnice między ceną ofertową a transakcyjną

Różnice pomiędzy ceną ofertową a ceną transakcyjną mieszkań z rynku wtórnego nie były zbyt duże w badanym okresie. Może to oznaczać, że sprzedający nie byli skłonni do wyraźnego obniżania ceny sprzedaży.

Drugi scenariusz zakłada, że ogłoszenia mocno przeszacowane nie znalazły kupującego i pozostały w ofercie. Transakcje były przeprowadzane częściej w przypadku mieszkań z wyceną adekwatną do stanu nieruchomości, lokalizacji itp.

Największą różnicę pomiędzy ceną ofertową i transakcyjną w 2021 roku można zaobserwować na Ochocie i Wilanowie – odpowiednio 7% i 6%. Zaskakująca była sytuacja na Żoliborzu. W tej dzielnicy średnia cena ofertowa była niższa (kosmetycznie, różnica 2%) od średniej ceny transakcyjnej. Na Żoliborzu mamy do czynienia ze stosunkowo małą ofertą (niska podaż w skali miasta) i wysokimi cenami mieszkań. Osoby decydujące się na zakup lokalu mieszkalnego w tej dzielnicy są zazwyczaj świadomymi kupującymi, którzy poznali te realia. Możliwe, że spośród oferty, jaka była dostępna w danym okresie, kupujący wybrali mieszkania droższe. Stąd przeciętna cena mieszkań sprzedanych była wyższa niż średnia cena mieszkań z puli będącej w ofercie.

Ceny całkowite mieszkań w dzielnicach Warszawy

Różnice pomiędzy średnimi cenami ofertowymi a transakcyjnymi mieszkań z rynku wtórnego były wprawdzie dość niskie (w 2021 roku wynosiły zaledwie kilka procent), jednak biorąc pod uwagę ceny całkowite, nawet te kilka procent może złożyć się na znaczącą sumę. Poniżej można zobaczyć dwie symulacje ceny całkowitej mieszkania oraz porównanie cen ofertowych i transakcyjnych dla lokalu o metrażu 55 m² (przeciętny metraż w Warszawie) i nieco większego – o powierzchni 70 m².

Symulacja zmiany ceny całkowitej mieszkania o powierzchni 55 m² w 2021 roku

Najwyższą różnicę pomiędzy ceną ofertową a transakcyjną w 2021 odnotowaliśmy na Ochocie. Przeciętna cena w ogłoszeniach była wyższa o 7% od średniej ceny transakcyjnej. Realnie oznacza to, że w drodze negocjacji można było przeciętnie obniżyć kwotę zakupu mieszkania o ponad 44 tys. zł. Podobną nominalną różnicę pomiędzy ceną ofertową a transakcyjną można było zaobserwować na Wilanowie.

W całej Warszawie różnica pomiędzy ceną ofertową a transakcyjną wyniosła przeciętnie 20 tys. zł.

Różnice w cenach całkowitych pomiędzy dzielnicami są znaczące. Za mieszkanie o metrażu 55 m² na Śródmieściu zapłacimy przeciętnie o 260 tys. zł więcej niż za mieszkanie w najtańszej Wesołej (patrząc na ceny transakcyjne).



Śródmieście
774 tys. zł



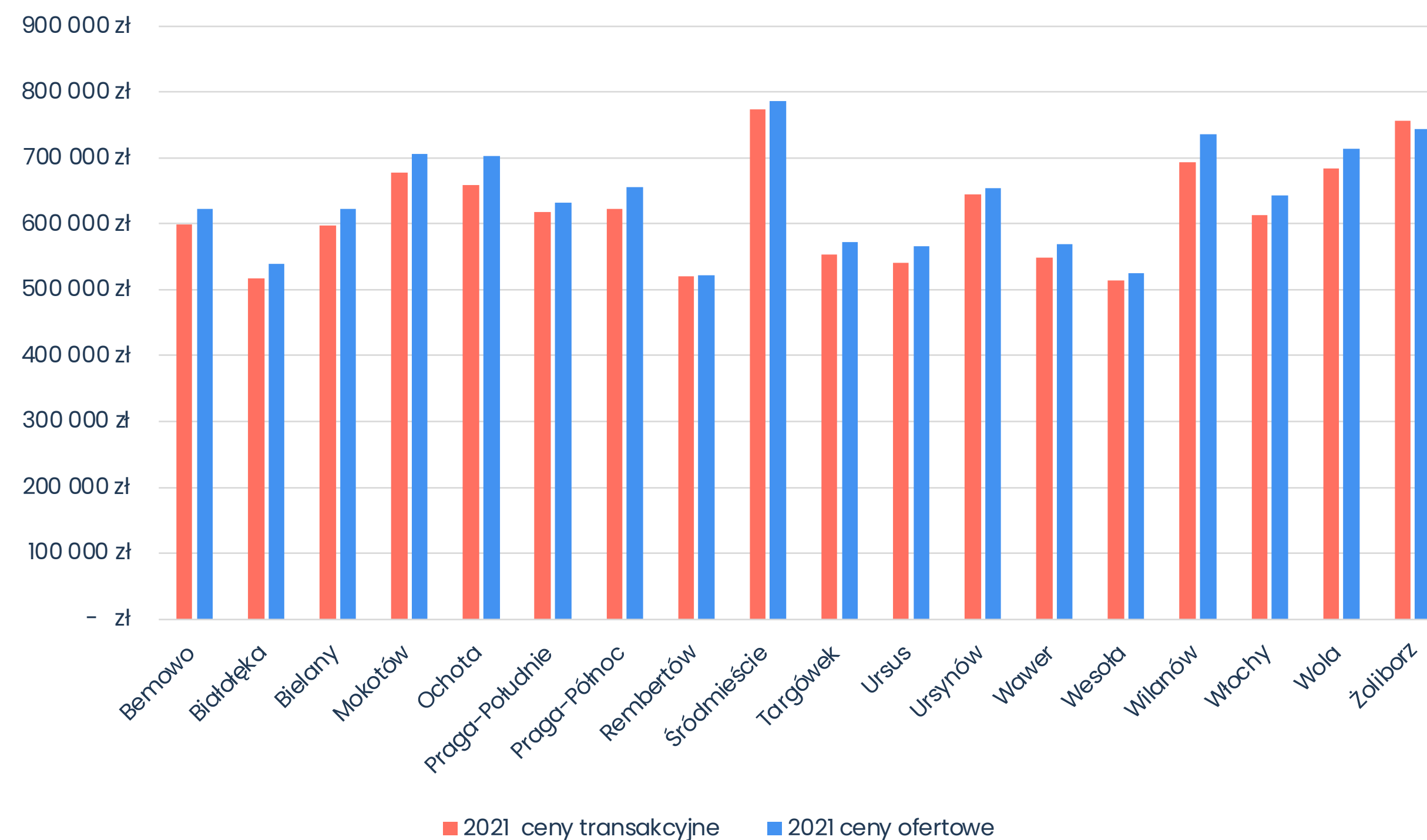
Wesoła
514 tys. zł

Szacunkowa wartość mieszkania o powierzchni 55 m²

2021			
	ceny transakcyjne	ceny ofertowe	różnica
Bemowo	599 045 zł	622 545 zł	23 500 zł
Białołęka	517 877 zł	539 715 zł	21 838 zł
Bielany	597 774 zł	622 600 zł	24 826 zł
Mokotów	677 170 zł	705 925 zł	28 755 zł
Ochota	659 129 zł	703 340 zł	44 211 zł
Praga-Południe	617 870 zł	632 225 zł	14 355 zł
Praga-Północ	622 755 zł	656 260 zł	33 505 zł
Rembertów	519 911 zł	521 345 zł	1 434 zł
Śródmieście	774 088 zł	786 720 zł	12 632 zł
Targówek	553 495 zł	572 715 zł	19 220 zł
Ursus	540 181 zł	565 950 zł	25 769 zł
Ursynów	645 480 zł	653 950 zł	8 470 zł
Wawer	548 975 zł	569 580 zł	20 605 zł
Wesoła	514 374 zł	525 800 zł	11 426 zł
Wilanów	693 286 zł	736 560 zł	43 274 zł
Włochy	613 803 zł	643 720 zł	29 917 zł
Wola	684 832 zł	714 065 zł	29 233 zł
Żoliborz	756 774 zł	744 755 zł	- 12 019 zł

źródło: SonarHome

Szacunkowa wartość mieszkania o powierzchni 55 m²



źródło: SonarHome

Symulacja zmiany ceny całkowitej mieszkania o powierzchni 70 m² w 2021 roku

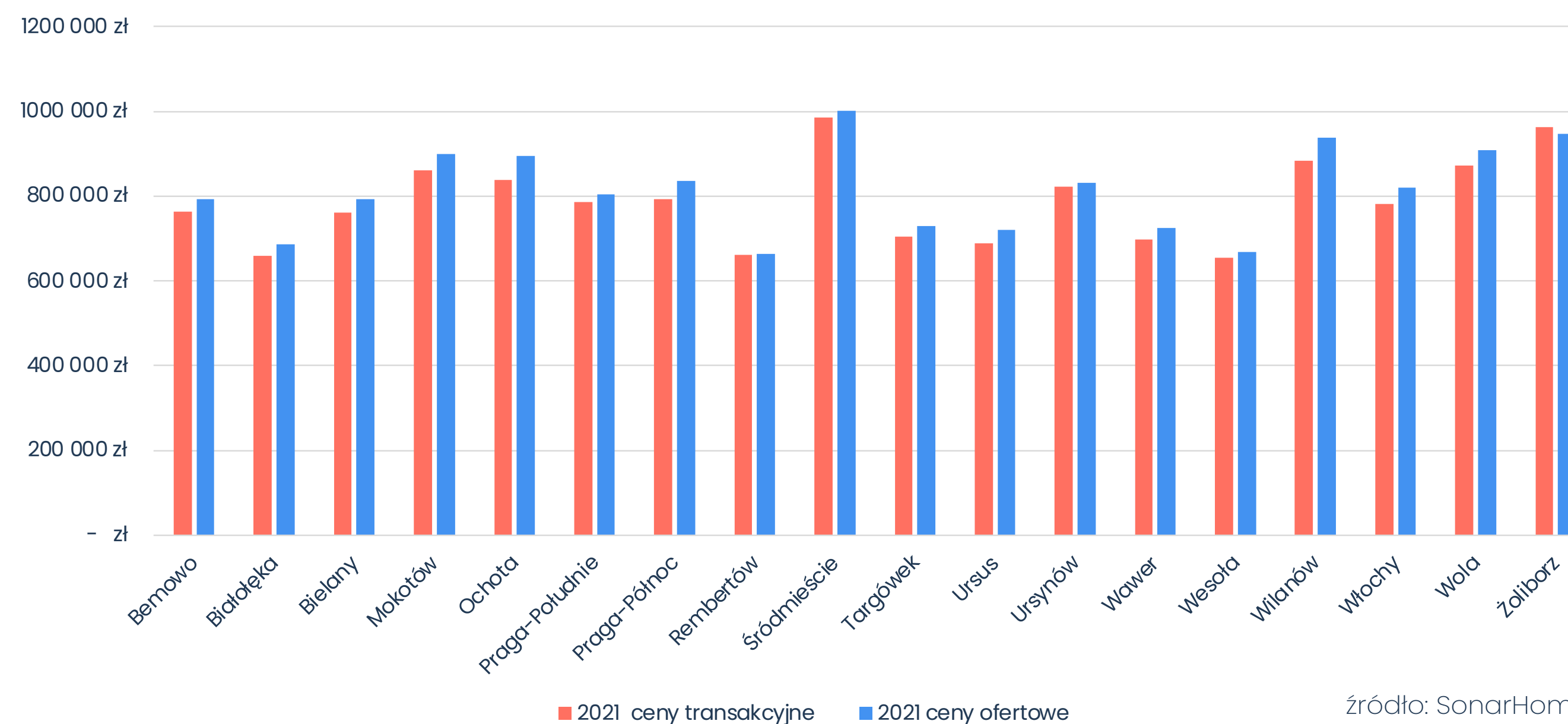
Szacunkowa wartość mieszkania o powierzchni 70 m²

2021			
	ceny transakcyjne	ceny ofertowe	różnica
Bemowo	762 422 zł	792 330 zł	29 908 zł
Białołęka	659 116 zł	686 910 zł	27 794 zł
Bielany	760 803 zł	792 400 zł	31 597 zł
Mokotów	861 853 zł	898 450 zł	36 597 zł
Ochota	838 892 zł	895 160 zł	56 268 zł
Praga-Południe	786 380 zł	804 650 zł	18 270 zł
Praga-Północ	792 597 zł	835 240 zł	42 643 zł
Rembertów	661 705 zł	663 530 zł	1 825 zł
Śródmieście	985 203 zł	1 001 280 zł	16 077 zł
Targówek	704 449 zł	728 910 zł	24 461 zł
Ursus	687 503 zł	720 300 zł	32 797 zł
Ursynów	821 520 zł	832 300 zł	10 780 zł
Wawer	698 695 zł	724 920 zł	26 225 zł
Wesoła	654 658 zł	669 200 zł	14 542 zł
Wilanów	882 363 zł	937 440 zł	55 077 zł
Włochy	781 204 zł	819 280 zł	38 076 zł
Wola	871 605 zł	908 810 zł	37 205 zł
Żoliborz	963 167 zł	947 870 zł	- 15 297 zł

źródło: SonarHome

W przypadku większych mieszkań kilka procent różnicy pomiędzy ceną ofertową a transakcyjną robi większe wrażenie. Przykładowo, jeśli cena mieszkania w ofercie na Wilanowie wynosi 940 tys. zł, to wynegocjowanie ceny niższej o 6% obniża cenę zakupu aż o ponad 55 tys. zł.

Szacunkowa wartość mieszkania o powierzchni 70 m²



źródło: SonarHome

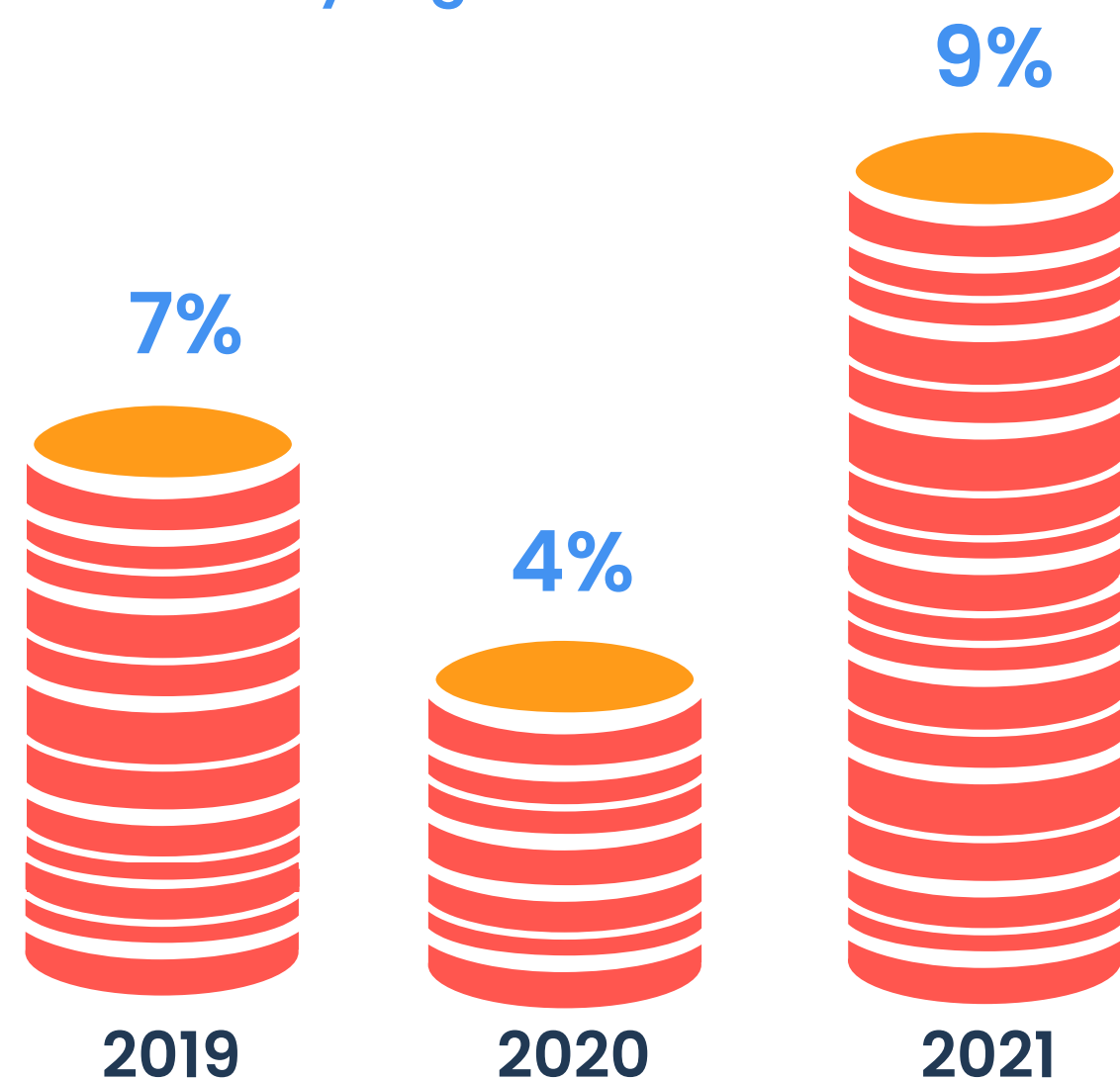
Przeгляд danych ekonomicznych

Przegląd danych ekonomicznych

Trendy stojące za dzisiejszymi cenami

Na rynek mieszkań wpływa wiele czynników makroekonomicznych – tym samym przyszłość jest trudna do przewidzenia. Z tego względu wybraliśmy kluczowe wskaźniki, które wpływają na to, jak kształtują się ceny mieszkań i jak zachowują się kupujący.

Tempo wzrostu wynagrodzeń w Polsce

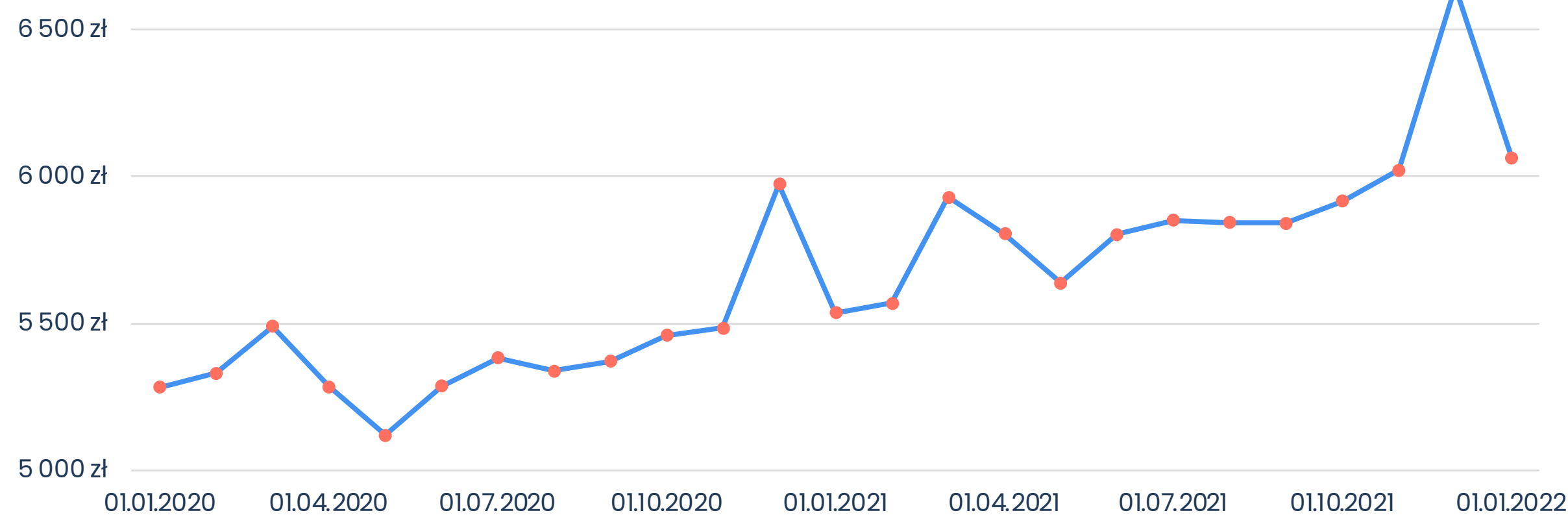


Rynek pracy i wynagrodzenia Polaków

Przeciętne zarobki Polaków cały czas rosły. Korekta średniego poziomu wynagrodzeń była widoczna jedynie w II kw. 2020 roku (można to interpretować jako reakcję na niepewność związaną z początkami epidemii koronawirusa). Po tym okresie wynagrodzenia wróciły do trendu wzrostowego. W 2021 roku zarobki Polaków wzrosły przeciętnie o 9% rok do roku, podczas gdy w 2020 roku mieliśmy do czynienia z 4-procentowym wzrostem wynagrodzeń.

Można przyjąć, że 2020 rok był rokiem specyficznym ze względu na nową sytuację wywołaną pandemią i wszelkimi restrykcjami, jakie wraz z nią się pojawiły. Sięgając jednak wstecz do danych dotyczących zarobków Polaków z 2019 roku widzimy, że nawet wtedy wzrost wynagrodzeń był niższy niż w 2021 roku, wynosił bowiem średnio 7%.

Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w Polsce

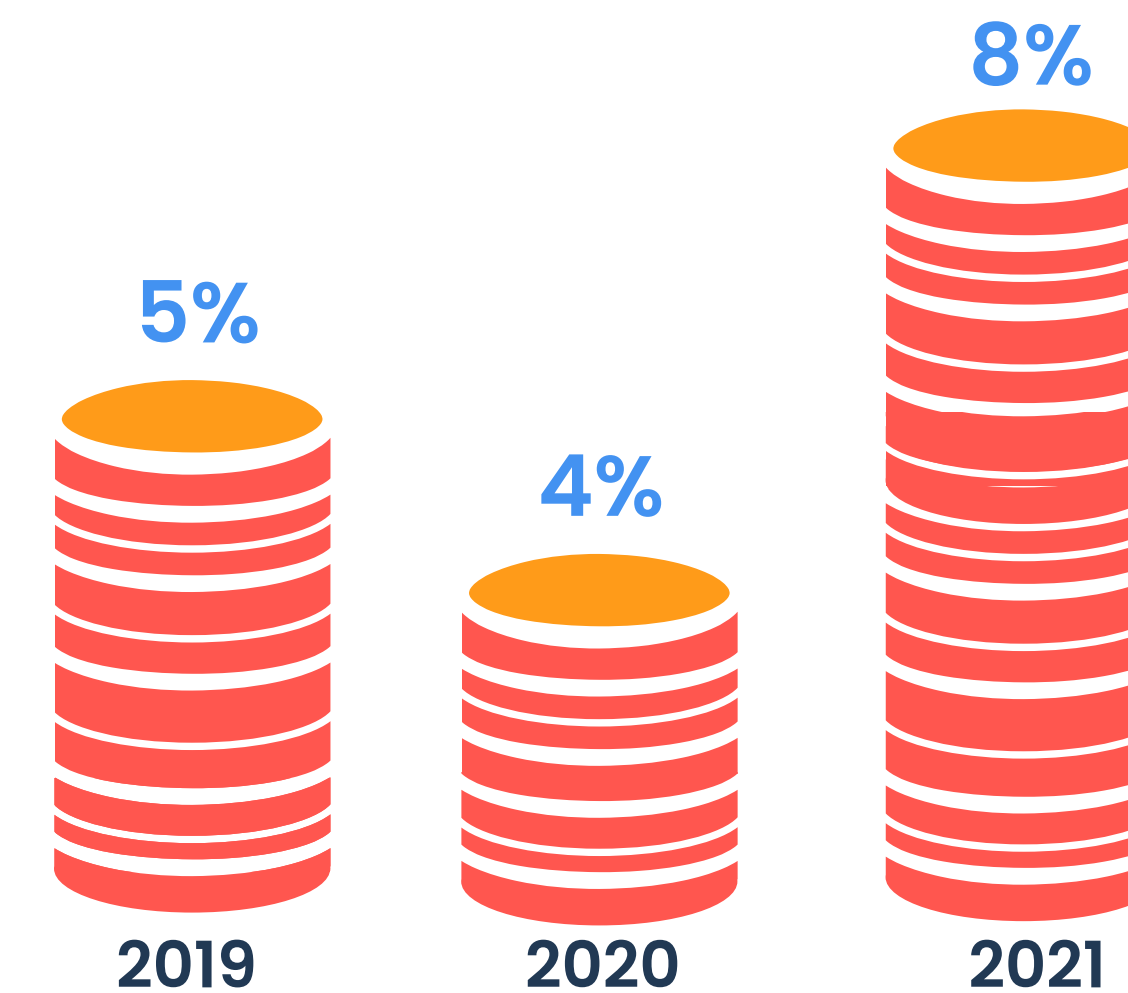


Na wciąż rosnący poziom wynagrodzeń musimy jednak nałożyć tempo wzrostu cen mieszkań. Tylko wtedy możemy określić, jak zmieniają się zdolności nabywcze kupujących. W tym przypadku należy przyrzeć się lokalnym statystykom.

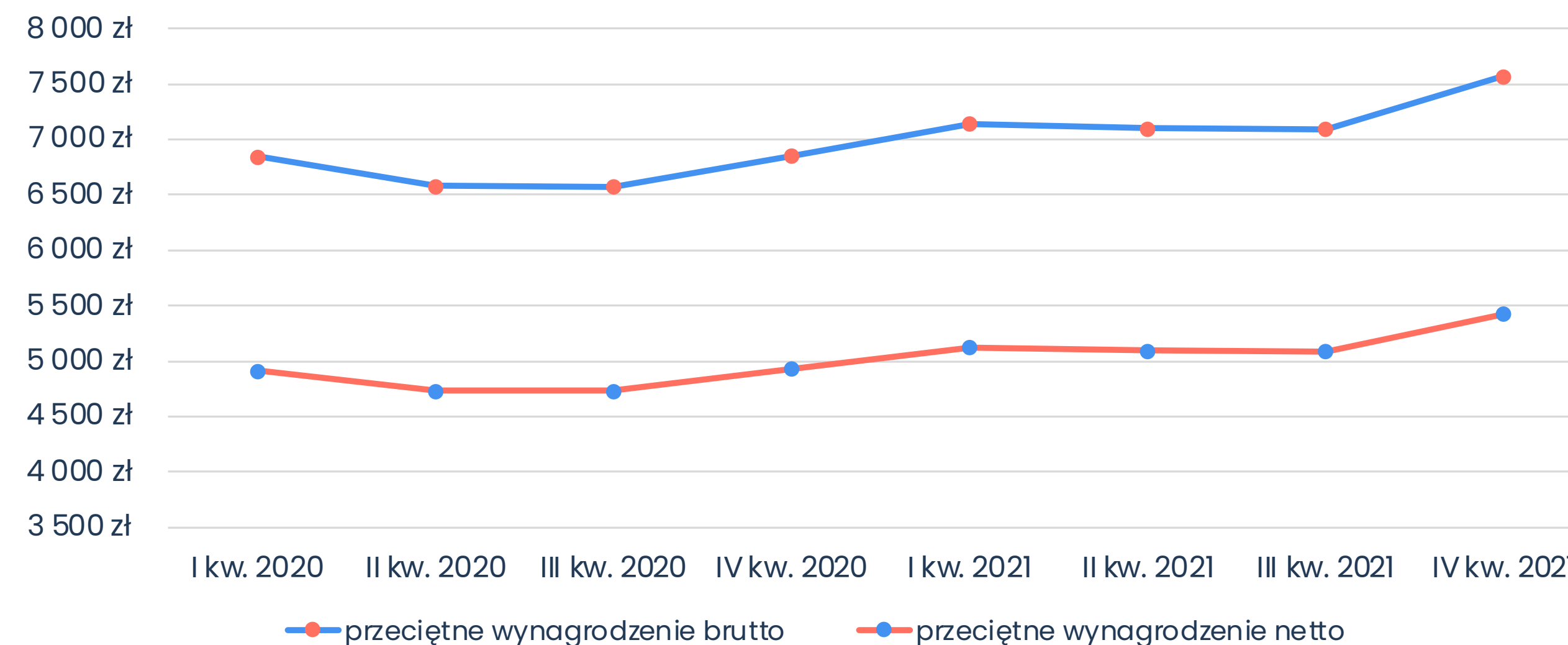
W naszym raporcie skupiamy się na rynku warszawskim. W 2021 roku zarobki osób pracujących w Warszawie wzrosły przeciętnie o 8%, niespełna tyle samo, co średnio w całym kraju. W poprzednich latach tempo wzrostu wynagrodzeń było niższe o 3-4 pp.

W 2021 roku pracujący w stolicy zarabiali średnio 7 226 zł brutto. Z kwoty brutto po odliczeniu podatków oraz zaliczek, które razem stanowią około 30% wypłaty, osobie pracującej w Warszawie zostało na rękę około 5 200 zł miesięcznie.

Tempo wzrostu wynagrodzeń w Warszawie



Przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w Warszawie



źródło: SonarHome na podstawie danych GUS

Możliwości nabywcze kupujących mieszkania w Warszawie

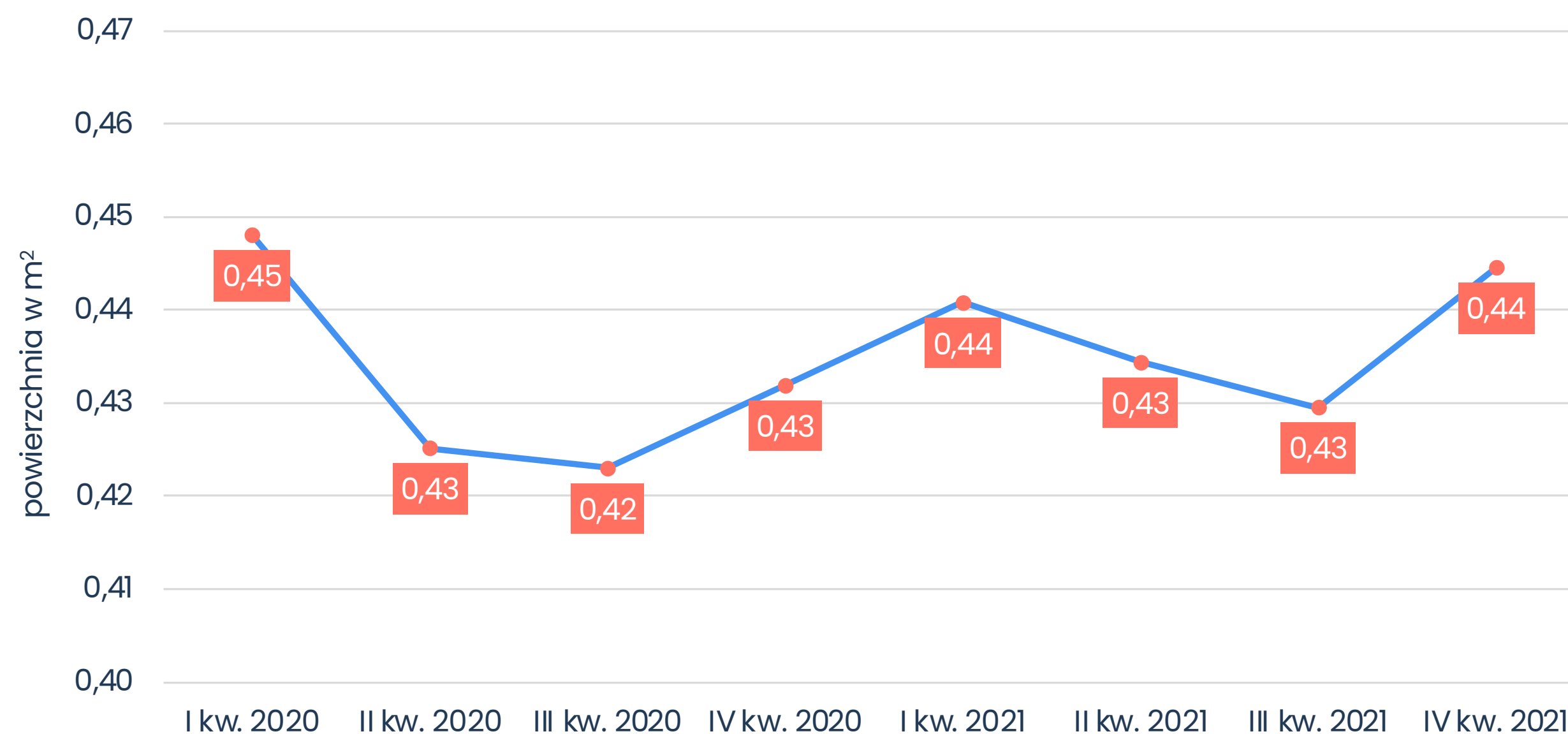
Możliwości nabywcze kupujących mieszkanie z rynku wtórnego w Warszawie – zestawienie

	przeciętne wynagrodzenie netto	średnia cena mieszkania zł/m ²	możliwości nabywcze kupujących m ²
I kw. 2020	4 914 zł	10 967 zł	0,45
II kw. 2020	4 731 zł	11 128 zł	0,43
III kw. 2020	4 733 zł	11 190 zł	0,42
IV kw. 2020	4 934 zł	11 422 zł	0,43
I kw. 2021	5 124 zł	11 623 zł	0,44
II kw. 2021	5 096 zł	11 731 zł	0,43
III kw. 2021	5 089 zł	11 848 zł	0,43
IV kw. 2021	5 425 zł	12 203 zł	0,44

źródło: SonarHome na podstawie danych GUS

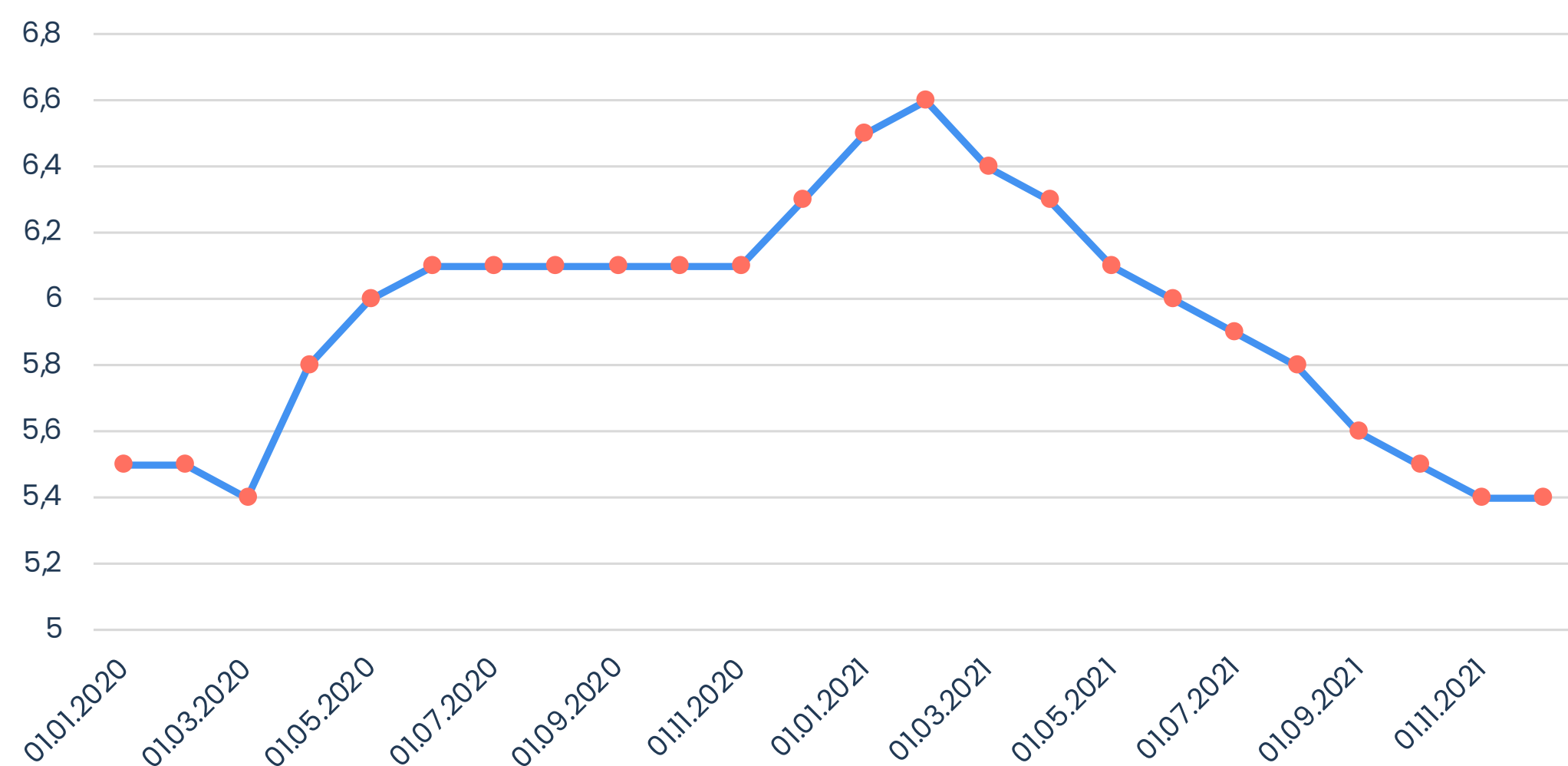
Wzrost transakcyjnych cen mieszkań w Warszawie w 2021 wyniósł 6% w porównaniu do 2020, był więc o 2 pp. niższy od wzrostu wynagrodzeń netto (czyli na rękę). Zdolność nabywcza warszawiaków przez ostatnie dwa lata trwała w trendzie bocznym. Oznacza to, że w niektórych kwartałach pojawiały się wahania zdolności nabywczej, jednak w ogólnym rozrachunku możemy założyć, że wyniosła przeciętnie około 0,44 m². Tym samym za średnie miesięczne wynagrodzenie netto można było kupić 0,44 m² mieszkania. To oznacza, że na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² zarabiający średnią miesięczną pensję w Warszawie musiałby odkładać całość wynagrodzenia przez 9,5 roku.

Możliwości nabywcze kupujących mieszkanie z rynku wtórnego w Warszawie. Ile m² mieszkania kupimy za przeciętne wynagrodzenie?



źródło: SonarHome na podstawie danych GUS

Stopa bezrobocia rejestrowanego [%]



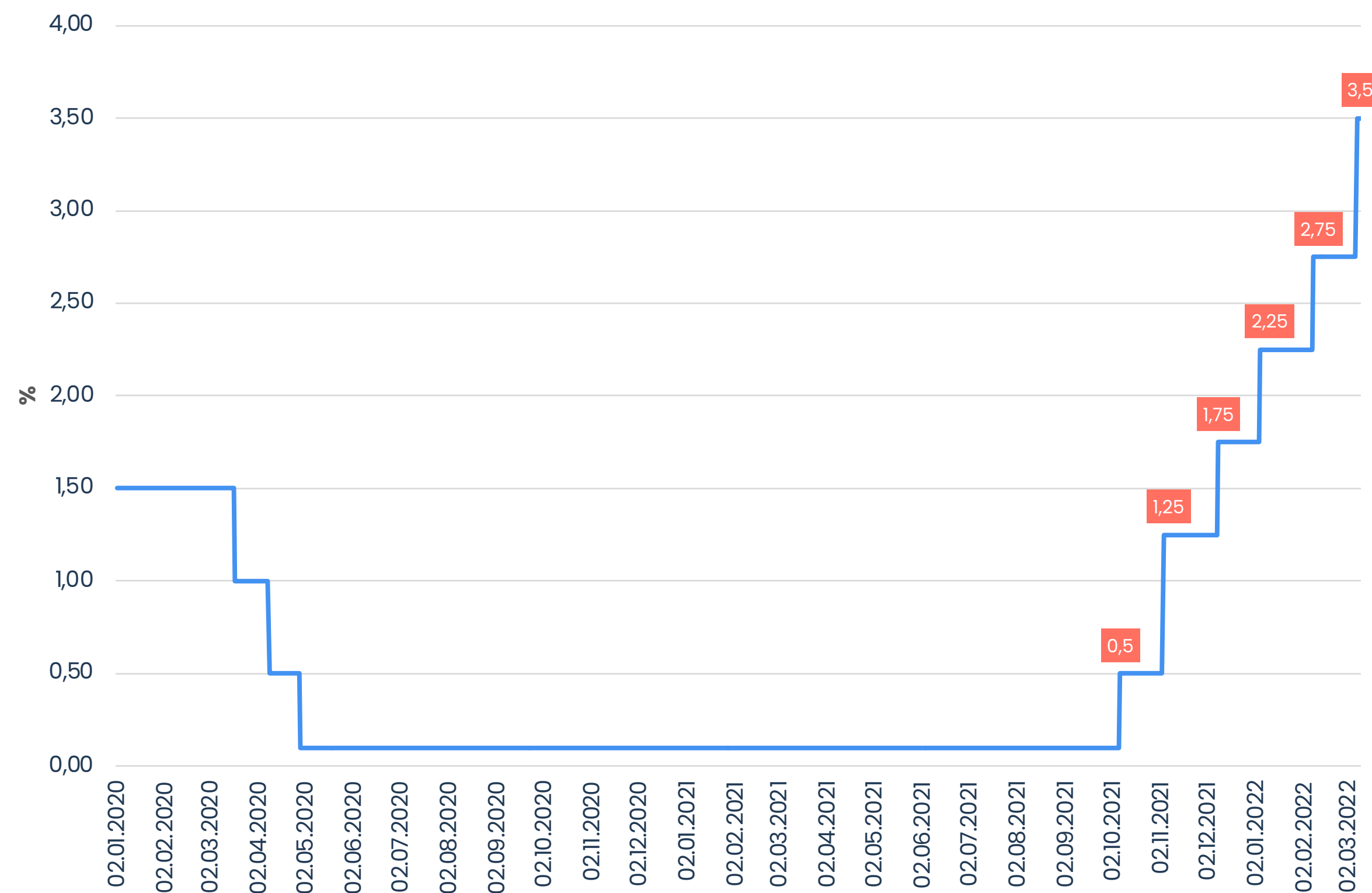
źródło: SonarHome na podstawie danych GUS

Bezrobocie

Rynek pracy można mierzyć również stopą bezrobocia rejestrowanego. Dostępne dane o bezrobociu pokazują, że sytuacja na rynku pracy była dobra. W 2020 roku, kiedy pojawiły się pierwsze decyzje rządu związane z restrykcjami, wskaźnik bezrobocia wszedł w trend wzrostowy (bezrobocie wzrosło z poziomu 5,4% do 6,1%). Najwyższy poziom, równy w ostatnich dwóch latach 6,6%, zarejestrowano w styczniu 2021 roku. Od tamtej pory bezrobocie systematycznie spadało. Na koniec 2021 roku wynosiło 5,4%, czyli wróciło do poziomu sprzed pandemii.

Warto zauważyć, że początkowe prognozy, krótko po pojawieniu się choroby Covid-19, były dużo bardziej pesymistyczne. Ekonomiści szacowali, że bezrobocie może wzrosnąć do 9%-10%. Przyglądając się danym można stwierdzić, że pogorszenie na rynku pracy w Polsce było niewielkie, gdyż wzrost poziomu bezrobocia z 5,4% do 6,6%, to zaledwie nieco powyżej 1 pp.

Główna stopa procentowa NBP [%]



źródło: SonarHome na podstawie danych NBP

W październiku 2021 Rada Polityki Pieniężnej zaczęła podwyższać główną stopę procentową. Do marca 2022 roku stopa referencyjna był podwyższana już 6 razy i to najprawdopodobniej nie koniec serii podwyżek. Podwyżka głównej stopy procentowej przyczynia się do wzrostu kosztu kredytu o zmiennej stopie procentowej (jest on uzależniony od stawki WIBOR, rosnącej w ślad za podwyżkami stóp.). Oznacza to, że miesięczna rata w ostatnich miesiącach rośnie. Przykładowo przy umowie kredytu podpisanej na 400 tys. zł (okres spłaty 25 lat) we wrześniu ubiegłego roku, rata może wzrosnąć nawet o ponad 750 zł (stan na luty 2022 r.).

Kredyty mieszkaniowe

Rynek nieruchomości mieszkaniowych jest mocno zależny od rynku kredytowego, a dokładniej – od dostępności kredytowej dla kupujących.

Większość transakcji wciąż odbywa się z pomocą większego czy mniejszego kredytu. Istnieje korelacja pomiędzy wartością i liczbą udzielanych kredytów, a popytem na nieruchomości i cenami mieszkań.

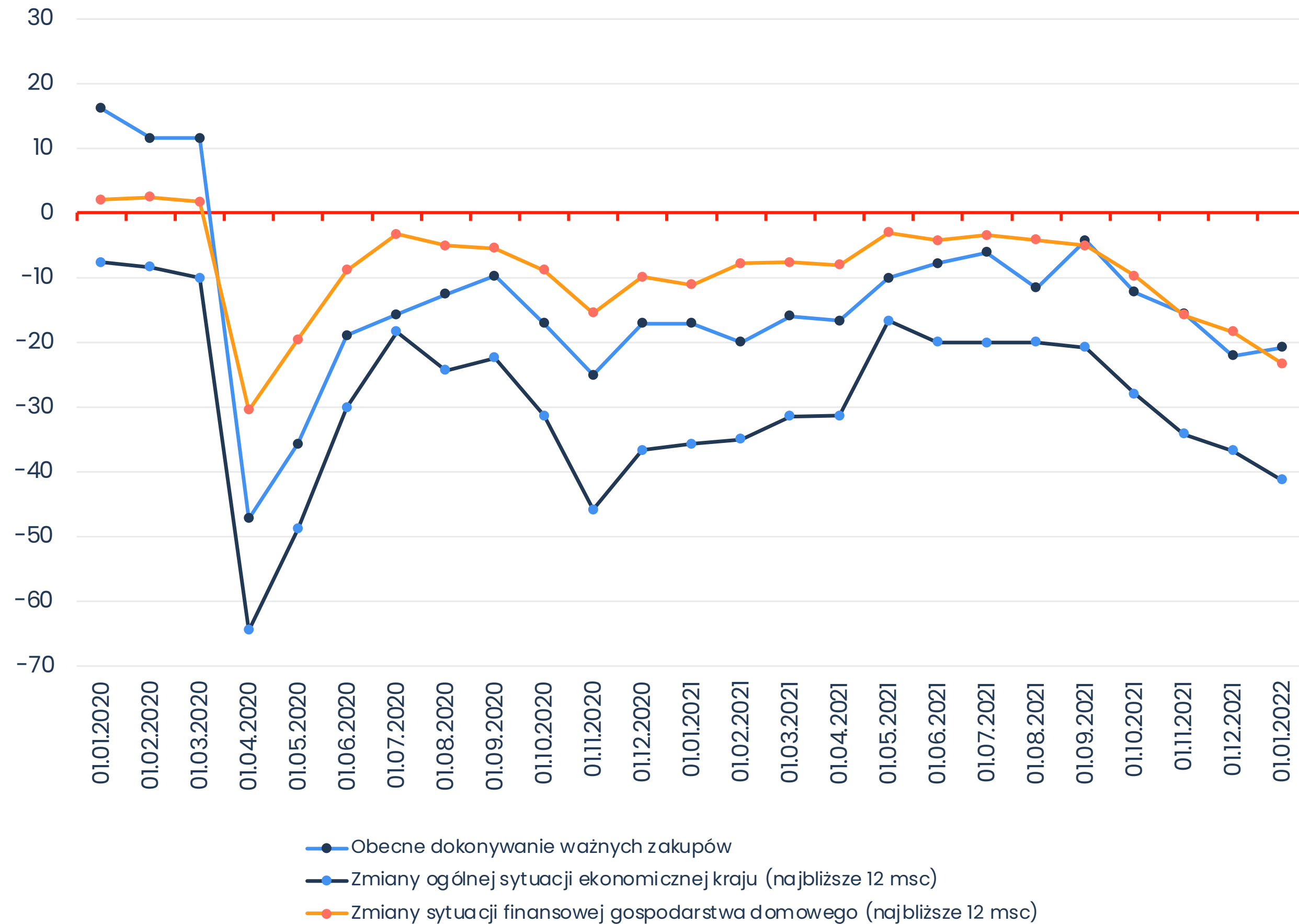
W uproszczeniu, gdy mamy niskie stopy procentowe, banki nie zaostrzają polityki kredytowej i wzrasta liczba udzielanych kredytów. Rośnie też popyt na mieszkania, a co za tym idzie – najczęściej ceny mieszkań.

Przy niskich stopach procentowych (0,1%) w 2021 roku wartość kredytów udzielonych przez banki była rekordowa i wyniosła 89 mld złotych (poprzedni rekord wynosił 70 mld zł i był ustanowiony w 2008 roku – dane BIK). Na wartość udzielonych kredytów wpływają również wysokie ceny mieszkań, które systematycznie rosły przez cały 2021 rok. Dla banków poprzedni rok zakończył się bardzo dobrym wynikiem. Popyt na kredyty był wysoki i końcówka roku, gdy RPP zdecydowała o podwyższeniu stóp procentowych, nie wpłynęła znacząco na wyniki.

Obecnie wszystko wskazuje na to, że czas rekordowo wysokiej akcji kredytowej mamy już za sobą. Więcej w tym temacie piszemy w rozdziale szanse i ryzyka.

Nastroje Polaków i prognozy na przyszłość

Bieżący wskaźnik ufności konsumenckiej [pkt] i jego części składowe



źródło: SonarHome na podstawie danych GUS

Badanie wskaźnika ufności konsumenckiej pozwala zobrazować, jak Polacy oceniają bieżącą sytuację ekonomiczną kraju, jak i również sytuację finansową własnego gospodarstwa domowego. Ankietowani oceniają też swoją skłonność do dokonywania ważnych zakupów.

Przez większość 2021 roku wskaźnik ufności konsumenckiej utrzymywał się na poziomie podobnym do 2020 roku. Trend spadkowy, czyli pogorszenie nastrojów, można było zaobserwować od października 2021 roku. Najbardziej pesymistycznie Polacy oceniają zmiany sytuacji ekonomicznej kraju w ciągu kolejnych 12 miesięcy.



Szanse i ryzyka na rynku nieruchomości w 2022 roku

Ubiegły rok można uznać za udany dla rynku wtórnego.

Potwierdzają to ceny mieszkań (szczególnie transakcyjne), które wzrosły w stolicy o 6% w skali roku. W innych miastach, takich jak Kraków, Gdańsk, Gdynia czy Wrocław zanotowano nawet dwucyfrowe wzrosty cen w porównaniu do 2020 roku. Potwierdzają to statystyki NBP.¹

¹ https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index2.html

2021 rok – dobry rok dla mieszkaniówki

Za wspomnianym popytem stało kilka czynników. Wymieniamy najistotniejsze:

Odroczone zakupy z 2020 roku

W 2020 roku część osób zainteresowanych kupnem mieszkania odroczyło swój zakup ze względu na nagłą sytuację związaną z pandemią. Powodów, którymi kierowali się kupujący, było kilka:

- ✓ niepewność w stosunku do własnej sytuacji finansowej w przyszłości,
- ✓ czasowe obniżenie wynagrodzeń,
- ✓ niepewność dotycząca sytuacji ekonomicznej w kraju,
- ✓ zaostrzenie polityki kredytowej banków (wymóg 30% wkładu własnego w wielu instytucjach),
- ✓ trudności w pozyskaniu kredytu w niektórych branżach (gastronomia, turystyka) lub dla niektórych form zatrudnienia (umowy zlecenia, działalność gospodarcza),
- ✓ wycofanie się części inwestorów z rynku z oczekiwaniem na rozwój sytuacji.

Część odroczonego popytu zdążyła swoje potrzeby zaspokoić jeszcze w drugiej połowie 2020 roku, jednak były również osoby, które zrealizowały zakup dopiero w 2021 roku.





Złagodzenie polityki kredytowej banków

Banki ponownie zaczęły akceptować 20-procentowy wkład własny i zniosły restrykcje nałożone na poszczególne branże. Zwiększoną możliwość zaciągnięcia kredytu odzwierciedlały wyniki za 2021. Zgodnie z danymi BIK, wartość udzielonych kredytów była rekordowa i wyniosła 89 mld zł.

Dobra sytuacja na rynku pracy, niski poziom bezrobocia

Poziom wynagrodzeń w Warszawie rósł w tempie 8% rok do roku, czyli szybciej niż ceny mieszkań na rynku wtórnym i inflacja.

Niskie stopy procentowe

Do października główna stopa procentowa NBP była na rekordowo niskim poziomie 0,1%. Korzystanie z innych instrumentów bankowych, np. lokat, było nieopłacalne. Osoby posiadające znaczne zasoby gotówkowe lokowały kapitał w nieruchomościach.

Wzrost gospodarczy

Po słabszych odczytach PKB w 2020, w 2021 roku gospodarka przyspieszyła. W IV kw. 2021 roku według danych GUS PKB Polski wzrosło o 7,3% w porównaniu do IV kw. 2020 roku. W całym 2021 roku zgodnie z danymi GUS PKB wzrosło w Polsce o 5,7%.

2022 rok – idą zmiany

Już końcówka 2021 roku pokazała, że możemy oczekiwać zmian na wtórnym rynku mieszkaniowym. Jesień przywitała nas podwyżką stóp procentowych przez RPP, a te jak wiadomo po jakimś czasie wpływają hamująco na rynek nieruchomości mieszkaniowych. Jak już wspomnieliśmy w podrozdziale o kredytach mieszkaniowych podwyższanie głównej stopy procentowej (zwanej zamiennie stopą referencyjną), wpływa na wysokość wskaźnika WIBOR. A co za tym idzie – na wzrost wysokości miesięcznej raty kredytu dla osób już posiadających kredyt o zmiennym oprocentowaniu.

Wyższa stopa referencyjna obniża także możliwość zaciągnięcia kredytu wśród przyszłych kredytobiorców, czyli zmniejsza zdolność kredytową Polaków. Nie można nie wspomnieć również o zwykłym czynniku odpychającym kupujących. Chodzi o symulacje kredytowe, które zaczynają pokazywać coraz wyższe raty miesięczne.

W marcu 2022 roku Rada Polityki Pieniężnej ponownie podniosła główną stopę procentową w Polsce z poziomu 2,75% do 3,50%. Według szacunków ekonomistów to nie koniec serii podwyżek. Wcześniejsze prognozy zakładały, że w bieżącym roku stopy procentowe mogą wzrosnąć nawet do poziomu 4-4,5%. Po ataku Rosji na Ukrainę prognozy te mogą ulec zmianie.



Kredyty mieszkaniowe

Po podwyżkach stóp procentowych w IV kwartale 2021 roku i ich kontynuacji w 2022 roku można zauważyć, że stopy są jednym z czynników wyraźnie wpływających na przyszłą akcję kredytową. Styczeń i luty 2022 zakończyły się mocnym spadkiem popytu na kredyty mieszkaniowe.

Jak podało Biuro Informacji Kredytowej, liczba osób wnioskujących o kredyt w lutym 2022 spadła o 36%. Wpływ na spadek liczby nowych wniosków o kredyt miał wzrost stóp procentowych oraz zapowiedzi kolejnych podwyżek. Wyraźny spadek może być jednak efektem wysokiej bazy z lutego 2021 roku (poprzedni rok był rekordowy pod względem udzielonych kredytów). Obecnie popyt na kredyty mieszkaniowe jest na poziomie z 2019 roku, który był bardzo dobrym rokiem dla rynku mieszkaniowego. Z tego względu, przy wzięciu pod uwagę szerszego horyzontu czasowego, obecne spadki nie wyglądają już aż tak dramatycznie.

Negatywnie na zdolność kredytową Polaków wpłyną najnowsze zalecenia KNF (07.03.2022). Urząd zaleca, aby przy obliczaniu zdolności kredytowej banki przyjmowały minimalną zmianę poziomu stopy procentowej o 5 pp. Banki na wdrożenie tych zaleceń mają czas tylko do końca marca 2022, więc skutki zaostrzenia polityki kredytowej względem powyższych wymogów będą widoczne bardzo szybko.



Rynek pracy

Stopa bezrobocia rejestrowanego utrzymuje się na niskim poziomie. W styczniu 2022 roku wyniosła ona 5,6%, czyli nieco więcej (o 0,2 pp.) niż w grudniu, a jednocześnie mniej o 0,9 pp. w porównaniu do stycznia 2021 roku. Pod tym kątem nie widać znaczących sygnałów wskazujących na pogorszenie sytuacji na rynku pracy (stan na luty 2022).

Inną sytuację mamy w przypadku wynagrodzeń. Wciąż można zaobserwować systematyczny wzrost wynagrodzeń Polaków. W 2021 roku przewyższał on zarówno inflację jak i wzrost cen mieszkań w wielu polskich miastach (w tym w Warszawie). W 2022 roku sytuacja może się nieco zmienić. Przy przyspieszającej inflacji realny wzrost wynagrodzeń (czyli po uwzględnieniu inflacji) jest już niewielki. W styczniu 2022 rok wynagrodzenia Polaków wzrosły o 9,5% w porównaniu do stycznia 2021, natomiast inflacja w styczniu sięgnęła poziomu 9,2% r/r. Jak widać wzrost cen zaczyna powoli doganiać przeciętny wzrost płac Polaków. Oznacza to, że realnie płace praktycznie stoją w miejscu. Wcześniejsze prognozy ekonomistów wskazywały, że z biegiem 2022 roku inflacja będzie zwalniać do poziomu ok. 7%, jednak atak Rosji na Ukrainę stał się dodatkowym czynnikiem działającym proinflacyjnie. Obecne prognozy mówią o nawet dwucyfrowym poziomie inflacji.

Na wysokość wynagrodzeń netto negatywnie wpłyną również przepisy nowego Polskiego Ładu, ponieważ dla wielu oznaczają one niższe wynagrodzenie na rękę miesięcznie.



Regulacje

Polski Ład namieszał nie tylko w wynagrodzeniach Polaków, ale wprowadza również zmiany niekorzystne dla inwestorów na rynku mieszkaniowym.

Rok 2022 jest wprawdzie rokiem przejściowym, jednak sama perspektywa zmian, jakie mają nadejść w 2023 roku, może skłaniać do ponownych kalkulacji opłacalności inwestycji. W przyszłym roku najem prywatny będzie mógł być rozliczany wyłącznie ryczałtem, czyli nie będzie możliwości rozliczenia według skali. Dodatkowo amortyzacji nie będą podlegały mieszkania przeznaczone do prowadzenia działalności gospodarczej lub wynajmowane. Jediną pozytywną zmianą, jaka się pojawi, jest zapis mówiący o tym, że przy sprzedaży nieruchomości wydatek na spłatę kredytu i odsetek od kredytu będzie umożliwiał skorzystanie z ulgi mieszkaniowej. Jak zwykle jednak bywa, wiele regulacji z ustawy jest niejasnych, dlatego jakiegokolwiek jej zmiany w przyszłości nie będą dla nikogo zaskoczeniem.

Pod koniec 2021 roku głośne były również zapowiedzi wprowadzenia podatku od flippingu oraz pustostanów. Jednak szczegóły dotyczące tego projektu wciąż nie są znane.

Program gwarantowanego wkładu własnego (który powstał w ramach Polskiego Ładu) może lekko wspomóc popyt. Lekko, bo dotyczy konkretnej grupy kupujących. Ustawa wejdzie w życie 27 maja 2022 roku. W ramach programu Mieszkanie bez wkładu własnego będzie można nabyć jedynie mieszkania i domy spełniające warunek limitu cenowego za m² określonego w ustawie.

Z informacji, jakie podaje Ministerstwo Rozwoju i Technologii, program kierowany jest do osób, które posiadają zarobki umożliwiające spłatę kredytu na mieszkanie, ale jednocześnie nie mają środków na wymagany wkład własny. Likwidujemy w ten sposób barierę braku środków na wkład własny wymagany dla uzyskania kredytu hipotecznego na zakup lub budowę mieszkania zaspokajającego potrzebę mieszkaniową – twierdzą autorzy programu.

Wzrost gospodarczy

Przed atakiem Rosji na Ukrainę prognozy dla polskiej gospodarki na 2022 rok były pozytywne. Komisja Europejska podwyższyła w lutym prognozę dla Polski z 5,2% na 5,5% w 2022 roku. Był to jeden z niewielu czynników makroekonomicznych, który nie miał elementów wpływających na zahamowanie popytu na rynku nieruchomości.

Sytuacja związana z konfliktem na Ukrainie może wpłynąć negatywnie na powyższe prognozy i skutkować niższym wzrostem gospodarczym niż prognozowano. Spodziewane jest pogorszenie nastrojów oraz zmniejszenie wydatków gospodarstw domowych i inwestycji polskich firm.



Nastroje konsumentów

Nastroje konsumenckie utrzymują się na umiarkowanym poziomie. Od 2020 roku Bieżący Wskaźnik Ufności Konsumenckiej badany przez GUS utrzymywał się na stałym poziomie (choć z dużymi wahaniami w poszczególnych miesiącach), jednak nie wrócił do poziomu sprzed pandemii. Oznacza to utrzymywanie się niepewności wśród konsumentów. Od listopada 2020 roku można było jednak zauważyć wyraźny trend wzrostowy wskaźnika, co oznaczało stopniowe polepszenie koniunktury konsumenckiej.¹

Szczyt kończący wyraźny trend wzrostowy przypadł na wrzesień 2021 rok, od października obserwowaliśmy natomiast szybki spadek wskaźnika. Pod koniec roku pogorszenie nastrojów konsumentów jest jednak cykliczne (powtarza się każdego roku). Dlatego ważne będą wyniki z I kw. 2022 roku.

¹ Podobnie było na rynku nieruchomości, który po drugiej połowie 2020 wracał na dawne tory – czyli te sprzed pandemii. W późniejszym czasie cały 2021 rok również można ocenić jako dobry dla mieszkaniówki. W przeszłości trend w koniunkturze konsumenckiej korelował dobrze z koniunkturą na rynku nieruchomości (przy czym nie chodziło o wynik nominalny wskaźnika, tylko o trend zmian). Po pierwszym półroczu 2022 roku będziemy mogli zaobserwować, czy zależność ta występuje także obecnie. Podobnie jak w przypadku wzrostu gospodarczego, negatywnie na nastroje konsumentów może wpłynąć sytuacja tuż za naszą granicą, czyli atak Rosji na Ukrainę.

Sytuacja geopolityczna i inne nagłe czynniki

Sytuacja związana z pandemią nauczyła nas, że są czynniki nie do przewidzenia, nawet w analizie scenariuszowej. Obecnie nie do przewidzenia jest wpływ ataku Rosji na Ukrainę na polski rynek nieruchomości. Pod obserwację musimy wziąć wszystkie dane gospodarcze, wpływ na inflację i nastroje konsumenckie. Więcej na ten temat piszemy w naszej prognozie.



Rok 2022. Czy czekamy na korektę?

Nie da się ukryć, że etap wzmożonego popytu na mieszkania mamy już za sobą. Jest to naturalna sytuacja na rynku nieruchomości, który jest rynkiem cyklicznym. Cały 2021 rok był rokiem „odreagowania” rynku po nagłej sytuacji związanej z Covid-19 w 2020. Pesymistyczne prognozy dla rynku nieruchomości, jakie pojawiły się na początku pandemii, nie sprawdziły się. Ponadto obniżenie stóp procentowych do rekordowo niskiego poziomu 0,1% przyczyniło się do ponownego zwiększenia zakupów na rynku mieszkaniowym, zarówno na potrzeby własne i inwestycyjnie. W tym klimacie mijał kolejny rok.

Aktywność flipperów zwiększyła się w porównaniu do sytuacji z 2020 roku. Choć rosnące ceny – lub raczej wysokie wymagania sprzedających i trudności z wynegocjowaniem niższej ceny – dawały się im we znaki.

Inwestorzy planujący wynajem musieli również dokładniej przyglądać się ofercie, ponieważ wzrost cen wpływał na stopę zwrotu z inwestycji, jednak w porównaniu do 2020 kupno na wynajem również wróciło do łask. Rosnące ceny oczywiście zaczęły być czynnikiem hamującym, trzeba jednak pamiętać, że kwestia zwrotu z inwestycji jest bardzo lokalna. Ponadto biorąc pod uwagę osoby z gotówką, na rynku mieszkaniowym częstszym przypadkiem byli kupujący traktujący mieszkanie jako możliwość zachowania wartości pieniądza w czasie, czy kupujący dla dzieci, na przyszłość itp. Niska stopa referencyjna – 0,1% – była utrzymywana w Polsce przez większość roku, aż do października, a lokaty bankowe nie dawały zarobić.

Końcówkę 2021 roku można ocenić jako początek zmian. Na dobrą sprawę dopiero 2022 rok przynosi informację o możliwej i realnej korekcie popytu. Widać to szczególnie w obszarze zakupów finansowanych za pomocą kredytów, które wciąż stanowią wysoki odsetek w zakupach mieszkań przez Polaków. Z relacji doradców kredytowych wynika również, że mniej klientów pojawia się w ich biurach, co potwierdza dużo niższa liczba wniosków o kredyt mieszkaniowy złożonych w styczniu i lutym bieżącego roku ([kredyty mieszkaniowe](#)).



Wiele czynników hamujących widzimy w danych makroekonomicznych, które zostały opisane w poprzednim podrozdziale.

Ceny mieszkań rosły dynamicznie już od około 7 lat, obecnie osiągnęły wysoki poziom, choć tylko pod względem nominalnym. Realnie, czyli po uwzględnieniu zmian wynagrodzeń Polaków i inflacji, w czasie boomu 2007–2008 różnica między zarobkami Polaków a cenami nieruchomości **była wyższa niż obecnie**. W tym cyklu dopiero 2021 rok był czasem, kiedy relacja pomiędzy zarobkami Polaków a cenami mieszkań zaczęła się pogarszać.

Najtrudniej jest przewidzieć, jak mogą się zmienić ceny mieszkań w przyszłości. Takie prognozy są też nie do końca wartościowe, czego powinien nauczyć nas 2020 rok, gdy sytuacja na rynku zmieniła się nagle. Pojawiła się również w tym czasie masa prognoz mówiących o spadkach cen rzędu 15%–20% w ciągu kolejnych 12 miesięcy. Dziś już wiemy, że żadna z tych prognoz się nie potwierdziła. Co więcej, w ciągu kolejnego roku ceny wzrosły, w niektórych miastach – nawet w tempie dwucyfrowym.

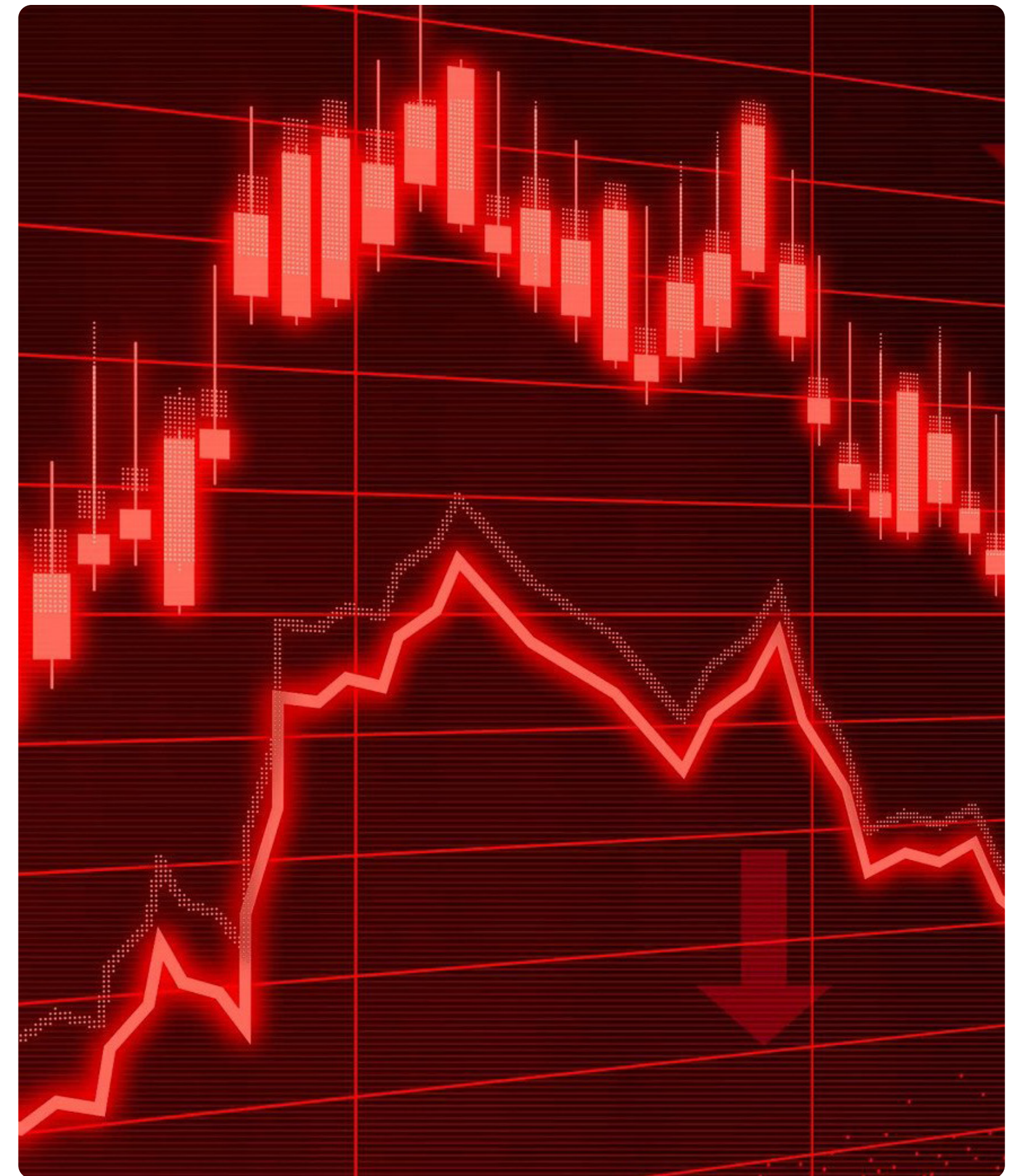
Rynek mieszkań dzieli się na pierwotny i wtórny. Do tej pory działania cenowe na rynku pierwotnym korelowały z rynkiem wtórnym, ale to sprawdzało się w warunkach wysokiego popytu. Na rynku pierwotnym przy odpowiednim doborze podaży, utrzymanie rosnących cen jest łatwiejsze niż na rynku wtórnym, który jest rozproszony (duża liczba indywidualnych jednostek sprzedających). W rezultacie na rynku wtórnym rządzi prawo popytu i podaży. Przy utrzymującej się podaży i równoczesnym spadku popytu trzeba obniżyć ceny. Zanim to nastąpi, można jeszcze zaobserwować wydłużający się czas sprzedaży lokali.

O spadkach cen jeszcze nie mówimy. Rynek będzie działał siłą rozpędu w pierwszej połowie roku. Dlatego bardziej prawdopodobne jest **zahamowanie dynamiki wzrostu, niż od razu spadek cen.**

Dopiero druga połowa roku może przynieść konkretne informacje. Istotne będzie, na jakim poziomie zatrzymają się podwyżki stóp procentowych kontynuowane przez RPP. W wariancie łagodnym seria podwyżek stóp zostanie zatrzymana, nastąpi też lekki spadek inflacji, co wpłynie na stabilizację popytu w dalszej przyszłości (perspektywa kolejnego roku). Możemy też mieć do czynienia ze scenariuszem bardziej pesymistycznym, gdy główna stopa procentowa rośnie powyżej oczekiwań i nakładają się na to inne czynniki gospodarcze działające hamująco. Wtedy na rynku możliwa będzie korekta cen. Wiele mieszkań gorszych jakościowo ma dziś wysokie ceny, nieadekwatne do standardu, więc taka zmiana może w pierwszej linii objąć te nieruchomości.

Czynników hamujących popyt będzie w bieżącym roku więcej niż tych, które go generują. Jeszcze do niedawna były to zadowalający wzrost gospodarczy i dobre prognozy dla Polski; obecnie rezultaty wojny są jednak nie do przewidzenia, a prognozy dla naszej gospodarki – dość mocno rozproszone.

Mniejszy wpływ na popyt, ale z tendencją rosnącą w czasie, będą miały zakupy nieruchomości przez obcokrajowców (w tym większa migracja z powodu sytuacji na Ukrainie; może wzrosnąć popyt na kupno i najem mieszkań).



Na popyt będzie mieć też wpływ fakt, że dla wielu osób wciąż brakuje alternatyw dla ochrony kapitału przed inflacją (choć atrakcyjność lokat bankowych powinna rosnąć). Niektórzy traktują też inwestycję w nieruchomości jako dywersyfikację lokowania gotówki – kupno lokalu jest wtedy jedną z wielu innych form inwestycji. Pewne znaczenie będzie mieć również rządowy program Mieszkanie bez wkładu własnego, choć przy rosnących stopach dla samych konsumentów może być pułapką, skoro beneficjentami są osoby bez oszczędności.



Na końcu mamy jeszcze czynniki nie do przewidzenia, choć mogą one z czasem mocno ingerować w sytuację na rynku. Atak Rosji na Ukrainę stał się faktem. Konflikt bezpośrednio wpływa na wzrost inflacji (rynki surowców już reagują, w tym surowców rolnych i energetycznych). Dla banku centralnego jest to duży dylemat i może oznaczać większą skalę podwyżek stóp procentowych. Przewidywane scenariusze są jednak różne. Jeden mówi o przyspieszonej podwyżce stóp. Drugi natomiast insynuuje, że stopy mogą się zatrzymać na niższym poziomie (nawet 3,5%). Powyższa prognoza zakłada, że podwyżki będą wolniejsze pomimo tego, że inflacja będzie wysoka. Rada Polityki Pieniężnej może to tłumaczyć negatywnym wpływem konfliktu na gospodarkę i dużą niepewnością.

Nagłe sytuacje oczywiście od razu nie mają wpływu na polski rynek nieruchomości. Jakiegolwiek zmiany zauważamy po kilku miesiącach. Na podwyżki stóp procentowych już jesteśmy przygotowani, ponieważ RPP je zapowiadała. Jednak kluczowa jest ich skala, a w przyszłości ważne będą również nastroje konsumenckie u nas w kraju. Jeśli mocno się obniżą, może to wpłynąć na rynek. Z drugiej strony konflikt na Ukrainie oznacza większą imigrację do naszego kraju, a więc popyt na najem.

Czynniki wpływające na popyt



wzrost gospodarczy

Przed atakiem Rosji na Ukrainę prognozy dla polskiej gospodarki na 2022 rok były pozytywne. Komisja Europejska podwyższyła w lutym prognozę dla PKB Polski z 5,2% na 5,5%. Wojna w Ukrainie może implikować pogorszenie tych prognoz. Pierwsze szacunki mówią o negatywnym wpływie obniżającym dynamikę wzrostu PKB o ok. 1 pp. Pandemia nas jednak nauczyła, że pierwsze szacunki mogą być mylące.



stopy procentowe

Zgodnie z komunikatami RPP, oczekuje się kontynuacji wzrostu stóp procentowych.



rynek pracy i wynagrodzenia

Bezrobocie utrzymuje się na niskim poziomie. Wzrost wynagrodzeń wciąż postępuje, choć realnie (po uwzględnieniu inflacji) jest już niewielki. Nie można wykluczyć sytuacji, w której wzrosty wynagrodzeń w bieżącym roku będą niższe od inflacji.

kierunek zmian



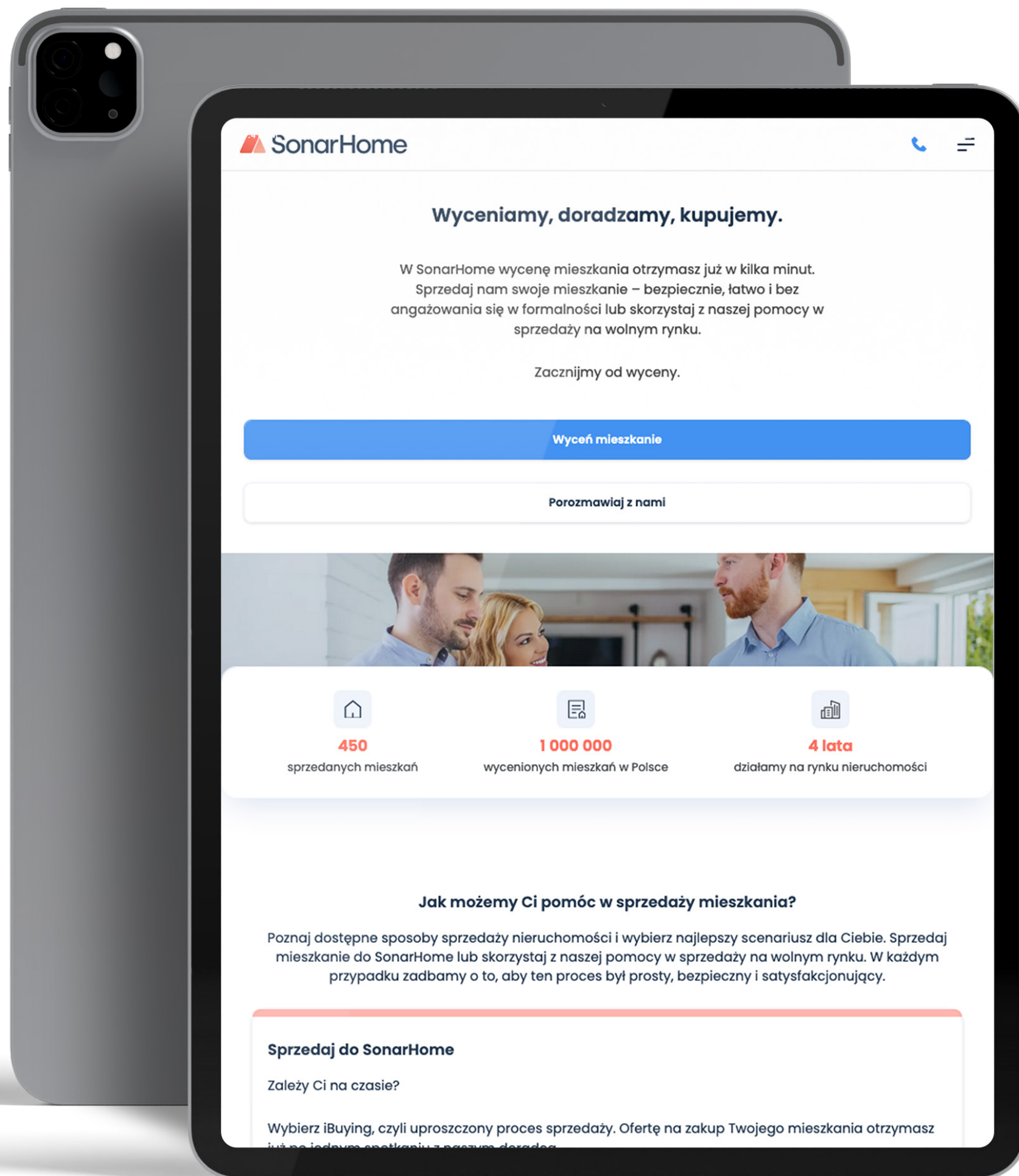
popyt i nastroje konsumentów

Nastroje konsumentów pogorszyły się od jesieni 2021 roku. W bieżącym roku dojdzie do nich niepewność związana ze skutkami wojny w Ukrainie.



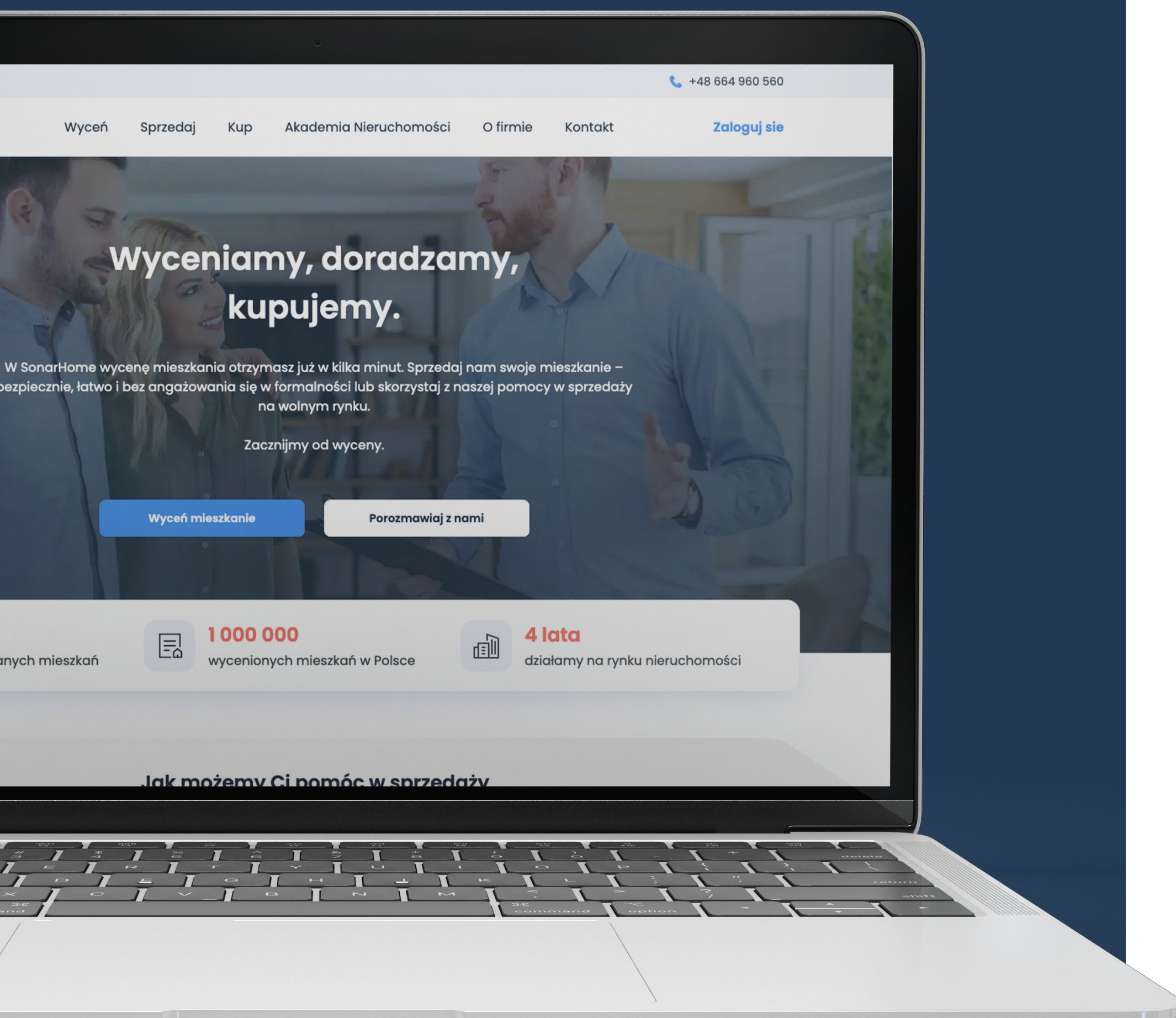
kredyty mieszkaniowe

Zdolność kredytowa Polaków spada. Podobnie jest z popytem na kredyty mieszkaniowe, co potwierdzają dane BIK z lutego 2022 roku.



Założenia do raportu

- ✓ badanie bazuje na danych ofertowych i transakcyjnych dotyczących wyłącznie rynku wtórnego nieruchomości mieszkaniowych
- ✓ w metrykach dotyczących liczby ofert pokazywana jest liczba ofert utworzonych w danym okresie (przykładowo jeśli mieszkanie weszło na rynek w Q1 2020 i było ciągle aktywne w Q2 2020, to zaliczane jest tylko do Q1 2020)
- ✓ w metryce dotyczącej struktury liczby mieszkań z podziałem na metraże zastosowano przedział otwarty przy górnej granicy metrażu (przykładowo przedział 30-40 jest domknięty przy 30 i otwarty przy 40)
- ✓ dane transakcyjne pochodzą z Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości
- ✓ raport został sporządzony na przełomie lutego i marca 2022 roku i zawiera prognozy bazujące na danych makroekonomicznych i informacjach dostępnych we wspomnianym okresie.



Firma **SonarHome** działa na rynku nieruchomości od 2017 roku, koncentrując się na warszawskim rynku wtórnym. Oferuje eksperckie wsparcie w zakresie kompleksowej obsługi sprzedaży oraz kupna mieszkań z wykorzystaniem nowoczesnych technologii. Misją firmy jest przeprowadzenie klientów przez procesy sprzedaży i kupna nieruchomości w sposób prosty, bezpieczny i rzetelny.

W portfolio usług SonarHome znajdują się: darmowa wycena nieruchomości, iBuying oraz Digital Broker. Darmowa wycena nieruchomości oparta jest o nowoczesny algorytm sztucznej inteligencji, który oblicza szacunkową wartość mieszkania na podstawie zaawansowanej analizy cen tysięcy podobnych nieruchomości. **iBuying** to usługa, którą SonarHome wprowadziło na polski rynek nieruchomości. Polega na bezpośrednim zakupie mieszkań za gotówkę od klientów, którym zależy na szybkiej sprzedaży. Firma oferuje również wsparcie klientów w sprzedaży mieszkań na wolnym rynku i jest to trzeci obszar działalności – **Digital Broker**. Doradcy SonarHome dzielą się ze sprzedającymi doświadczeniem, udostępniają raporty cenowe oraz służą fachową wiedzą w zakresie wycen nieruchomości.

Kontakt dla mediów

Barbara Bugaj Główny analityk w SonarHome

barbara.bugaj@sonarhome.pl

www.sonarhome.pl