



Sytuacja cenowa warszawskiego rynku mieszkaniowego

**Analiza zmian na rynku wtórnym
w pierwszym półroczu 2021**

Spis treści



- 3** Wstęp
- 4** Uwagi do raportu
- 5** Czynniki mające wpływ na cenę mieszkań na rynku wtórnym
- 16** Ceny mieszkań „z drugiej ręki” – co oferuje rynek wtórny?
- 21** Metraż ma znaczenie
- 30** Mieszkanie w zasięgu ręki?
- 34** Podsumowanie

Wstęp



Za nami długi i wymagający okres, który trwale zapisał się na kartach historii. Wybuch pandemii Covid-19 w marcu 2020 roku przyniósł ze sobą strach, niepewność oraz awersję do podejmowania ryzyka, zwłaszcza w zakresie inwestycyjnym. Podobnie jak inne gałęzie gospodarki, również branża nieruchomości stanęła na chwilę w miejscu, skutecznie zwalniając tempo oraz zmniejszając liczbę transakcji kupna-sprzedaży mieszkań. Patrząc na rynek z perspektywy pierwszego półrocza 2021 roku, obserwujemy widoczne zmiany zachowań w podejściu do zakupu mieszkania.

Polacy coraz częściej i chętniej poszukują możliwości lokaty kapitału w nieruchomościach, a dynamiczna poprawa sytuacji rynku mieszkaniowego dowodzi, że przywykliśmy do narzuconych przez pandemię zasad i zaakceptowaliśmy nową rzeczywistość. Celem niniejszego raportu jest analiza zmian, jakie zaszły na warszawskim rynku mieszkaniowym w I połowie 2021 roku.

Oddajemy w Państwa ręce wyniki badań dotyczące rynku wtórnego, który jest środowiskiem codziennej pracy SonarHome. W celu zobrazowania obecnej sytuacji na warszawskim rynku mieszkaniowym oraz przedstawienia ewolucji, jaka zaszła na rynku wtórnym, porównaliśmy tegoroczne dane z analogicznymi danymi z pierwszego półrocza 2020 roku. Życzę Państwu interesującej lektury!

Mateusz Romanowski

założyciel i CEO SonarHome

Uwagi do raportu



Przygotowując się do napisania raportu, prowadziliśmy analizę sytuacji mieszkaniowej na warszawskim rynku wtórnym. Informacje zamieszczone w raporcie stanowią wyniki badań analityków SonarHome. W niektórych statystykach celowo pominęliśmy dane dotyczące Rembertowa i Wesołej, gdzie przeważa zabudowa jednorodzinna, przez co lokale mieszkalne dotyczą mniejszości ofert sprzedażowych.

W raporcie posługujemy się pojęciem mediany czyli wartości liczbowej, zajmującej środkowe miejsce w szeregu ułożonych w kolejności rosnącej liczb. Jest ona bardziej wiarygodna, ponieważ oferty o skrajnych wartościach (np. pojedyncze, bardzo drogie mieszkania) nie mają na nią tak dużego wpływu, jak na średnią. Zamiennie używamy również sformułowań średnia oraz przeciętna. Wszystkie informacje zaprezentowane w raporcie dotyczą ofert sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie.

Czynniki mające wpływ na cenę mieszkań na rynku wtórnym

(porównanie I półrocza 2020 z I półroczem 2021)



O tym, jak będzie wyglądała sytuacja cenowa mieszkań na rynku wtórnym, decyduje szereg czynników. Oczywiście – ceny ulegają zmianie, jednak o wzroście lub spadku będzie decydowała zarówno obecna sytuacja gospodarcza w kraju, jak również sytuacja na rynku pierwotnym. W 2020 roku wydano relatywnie mało pozwoleń na budowę nowych nieruchomości. Ponadto, tendencja wzrostowa zależy również od cen materiałów budowlanych – ich wzrost nie tylko podnosi wartość mieszkań na rynku pierwotnym, ale wpływa na wycenę wyremontowanych mieszkań na rynku wtórnym. Pandemia w dużym stopniu przyczyniła się do problemów związanych z wynajmem. Właściciele mieszkań, podnajmujący nieruchomości krótkoterminowo, stracili najemców, przez co decydowali się na wydłużenie okresu najmu lub sprzedaż, co zwiększyło podaż mieszkań, przy jednoczesnym zahamowaniu popytu. Kluczowym czynnikiem wpływającym na ceny mieszkań była również obniżka stóp procentowych.

W I połowie 2020 roku zaobserwowaliśmy wyraźną tendencję wzrostową cen mieszkań. Krytycznym momentem był wybuch epidemii Covid-19, kiedy to transakcje zostały wstrzymane lub przesunięte w czasie z powodu

nałożonych obostrzeń. W opinii publicznej zaczęły pojawiać się prognozy na temat drastycznych obniżek cen mieszkań, nawet o 10–20%. Przewidywania okazały się błędne, gdyż już w maju nastąpiło powolne odmrażanie rynku mieszkaniowego. Zainteresowani kupnem coraz śmielej umawiali się na oglądanie nieruchomości, choć proces decyzyjny wciąż był wydłużony. Pierwsza połowa 2020 roku zakończyła się powolnym wzrostem cen mieszkań na rynku wtórnym.

Analizując sytuację na rynku w pierwszym półroczu 2021 roku, widać, że ceny mieszkań wciąż rosną, choć dynamika wzrostu jest mniejsza. Zmiana podejścia do pandemii i oswojenie się z nową rzeczywistością sprawiły, że odżył również rynek inwestycyjny, a mieszkania wróciły do czołówki najczęściej wybieranych form lokowania kapitału.



Anton Bubieli – dyrektor operacyjny SonarHome:

2021 rok wyraźnie pokazuje, że zakupy na rynku nieruchomości już nie zależą tak bardzo od kolejnych fal pandemii. Nieruchomości pozostają jedną z dróg dla osób szukających sposobów na ulokowanie swoich pieniędzy. Realnym zagrożeniem dla rynku, czyli czynnikiem, który mógłby nieco ochłodzić pędzący pociąg, byłaby wyraźniejsza podwyżka stóp procentowych przez RPP (Radę Polityki Pieniężnej). Próba wskazania, kiedy ona nastąpi, jest jednak wróżeniem ze szklanej kuli.

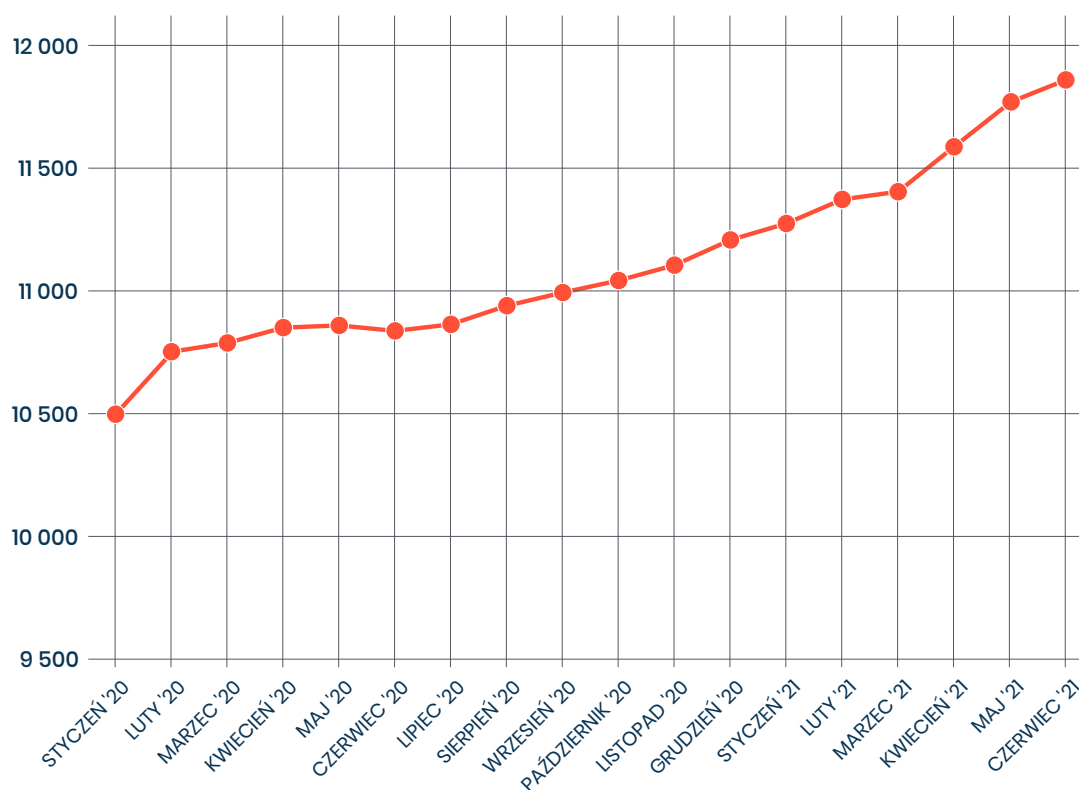
Średnia cena za m² – porównanie I półrocza 2021 z I półroczem 2020 – analiza cen ofertowych mieszkań z warszawskiego rynku wtórnego

Choć po wybuchu pandemii czarne scenariusze głosiły rychły upadek dobrej passy na rynku nieruchomości w Polsce, zastój okazał się jedynie chwilowy. Od początku 2021 roku obserwuje się kontynuację dotychczasowej tendencji wzrostowej. Analizując ceny ofertowe, już w I półroczu 2021 przeciętna cena za m² w Warszawie wynosiła ponad 11,5 tys. zł. W porównaniu z analogicznym okresem 2020 roku, kiedy średnia cena wynosiła około 10,8 tys. zł/m², odnotowano wzrost o 7%.



Obserwując medianę cen ofertowych na rynku wtórnym, najwyższe ceny za m² odnotowano w czerwcu (ponad 11,5 tys. zł/m²). Jednak w perspektywie całego pierwszego półrocza 2021, średnie tempo wzrostu cen w skali miesiąca wynosiło niecałe 1%. Czy to oznacza, że jesteśmy właśnie świadkami jeszcze bardziej dynamicznego wzrostu cen mieszkań? Nic bardziej mylnego. Patrząc na zmiany średniej ceny za m², roczne tempo wzrostu zmalało. Analizując pierwsze półrocze 2020 roku, przeciętny procentowy wzrost cen wynosił 12,21% w skali sześciu miesięcy. Tymczasem w pierwszym półroczu 2021 roku tempo wzrostu cen mieszkań na rynku wtórnym wyraźnie zwolniło, osiągając poziom 7,28%.

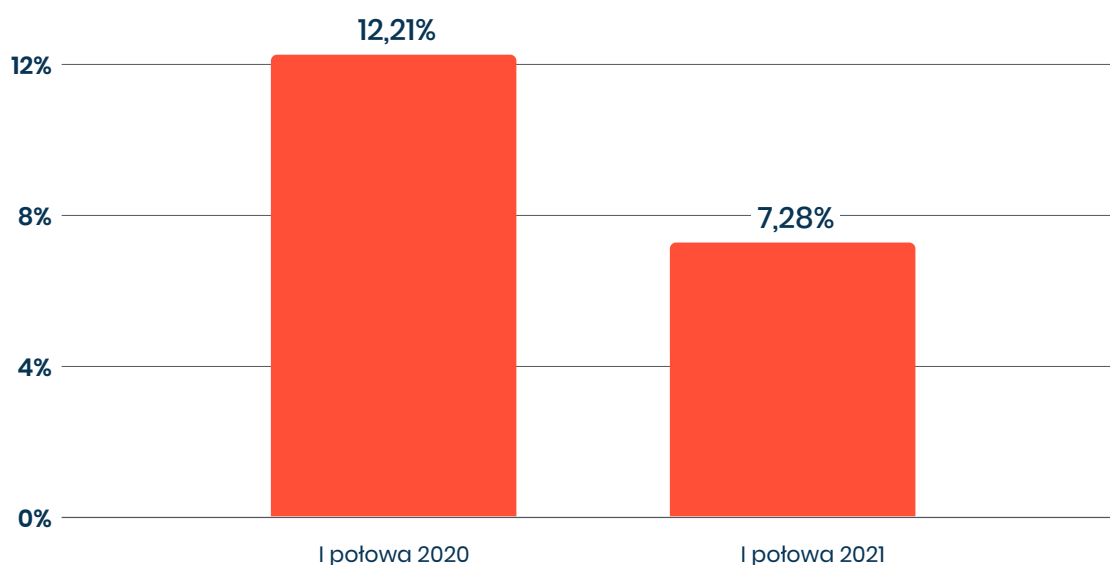
Mediana cen ofertowych w Warszawie [zł/m²]



źródło: SonarHome

Analizując ofertowe ceny mieszkań za m², widać, że na koniec marca 2021 roku wzrost cen zwolnił do 5,74%. Dla porównania – I kwartał 2020 roku zakończył się wzrostem cen na poziomie 13,15% i z perspektywy minionych 18 miesięcy był pod tym względem rekordowy. W pierwszym półroczu 2021 widać przyspieszenie tempa wzrostu cen mieszkań wystawionych na sprzedaż, które w okresie kwiecień – czerwiec 2021 wzrosło o 2,64 p.p. Zainteresowanie zakupem mieszkania „z drugiej ręki” wciąż jest wysokie, jednak sytuacja na rynku nie może ponownie zaakceptować zbyt dynamicznego tempa wzrostu cen mieszkań, jakie obserwowaliśmy w 2020 roku.

Średnie tempo wzrostu cen ofertowych w Warszawie [r/r]

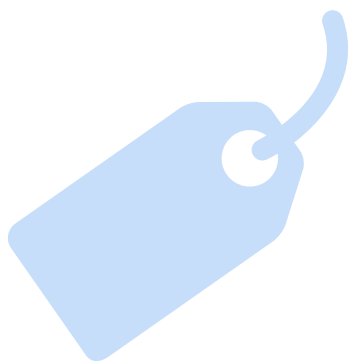


źródło: SonarHome

Zmiana mediany cen ofertowych w przedziale miesięcznym 2020/2021

Miesiąc	Mediana cen ofertowych [zł/m ²]	Średnie tempo wzrostu cen ofertowych [r/r]
Czerwiec '21	11875	9%
Maj '21	11781	8%
Kwiecień '21	11600	7%
Marzec '21	11412	6%
Luty '21	11384	6%
Styczeń '21	11283	7%
Grudzień '20	11212	8%
Listopad '20	11113	8%
Październik '20	11053	9%
Wrzesień '20	11000	10%
Sierpień '20	10943	10%
Lipiec '20	10871	10%
Czerwiec '20	10848	11%
Maj '20	10865	12%
Kwiecień '20	10858	12%
Marzec '20	10793	13%
Luty '20	10760	14%
Styczeń '20	10503	11%

źródło: SonarHome



13%

o tyle wzrosły ceny ofertowe od stycznia 2020 roku
(czerwiec 2021/styczeń 2020)

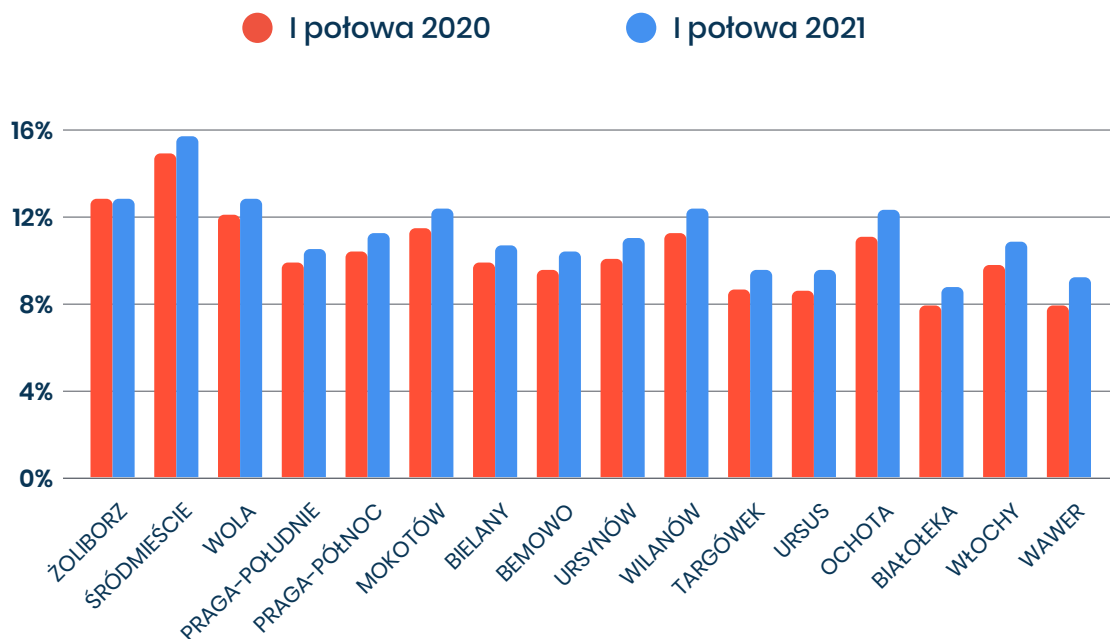


Anton Bubieli – dyrektor operacyjny SonarHome:

Po pierwszym półroczu 2020 roku nastąpiło otwarcie nożyc cenowych, czyli poszerzenie różnic między cenami transakcyjnymi, a ofertowymi. Sprzedający w warunkach niepewności byli o wiele bardziej skłonni schodzić z podanej wcześniej ceny. W 2021 roku ten potencjał się obniżył i często dobrze wycenione mieszkania, sprzedają się za cenę ofertową, a te atrakcyjne – nawet za cenę wyższą niż ofertowa.

Atrakcyjność lokalizacji – top najpopularniejszych warszawskich dzielnic. W których dzielnicach zapłacisz najwięcej?

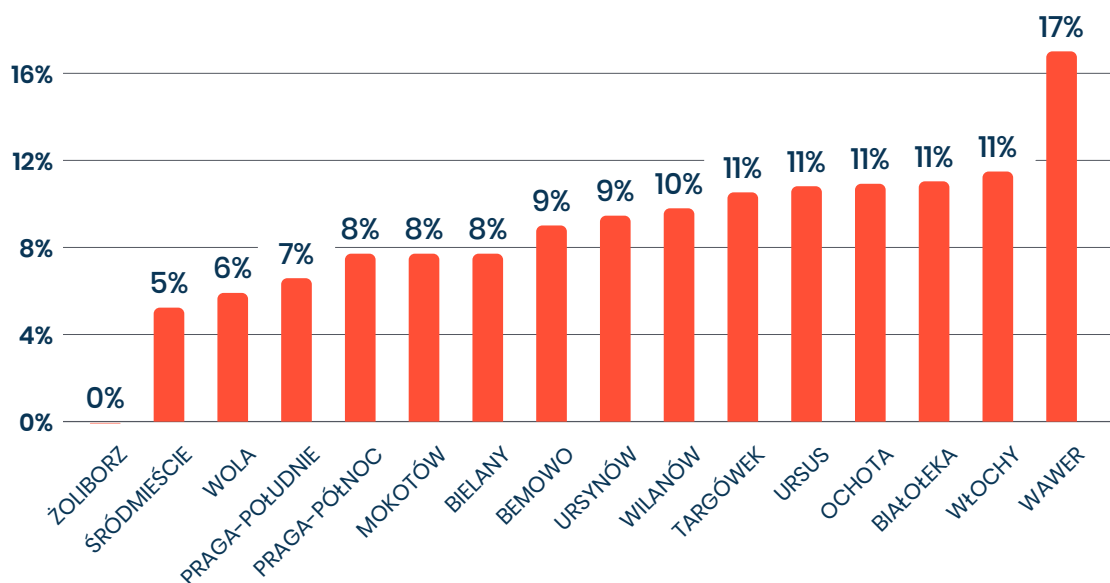
Różnica w ofertowych cenach mieszkań, wynikających z lokalizacji nieruchomości wahała się w pierwszym półroczu 2021 od kilku do nawet kilkunastu procent. Należy więc przyjąć, że średnie tempo wzrostu cen mieszkań na rynku wtórnym w całej Warszawie wyniosło ok. 6%. W stosunku do analogicznego okresu w 2020 roku, cena za m² nie zmieniła się jedynie w przypadku Żoliborza i w obu okresach wynosi 12,9 tys. zł/m².

Średnie tempo wzrostu cen ofertowych w Warszawie.**Porównanie I połowa 2020 i I połowa 2021 [r/r]**

źródło: SonarHome

Za dzielnice, które znajdują się w czołówce pod względem najdroższych oferowanych mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie, wciąż uznaje się Śródmieście, Wolę, Mokotów, Wilanów i Ochotę. Co ciekawe, mediana wzrostu cen w przypadku czterech pierwszych lokalizacji w I połowie 2021 roku, wynosiła od 5% do 10% w porównaniu z pierwszym półroczem 2020 roku. Tempo tych zmian w dużej mierze zależy od dotychczasowych cen za m². Te dzielnice, które charakteryzują się wysoką ceną, mają mniejszą dynamikę wzrostu, stąd niewielka różnica cen w porównaniu z adekwatnym okresem w 2020 roku.

Zmiana cen ofertowych w dzielnicach Warszawy I połowa 2021 vs I połowa 2020



źródło: SonarHome

W skali roku o 7% zdrożały mieszkania zlokalizowane na Pradze Południe, o 8% – na Pradze Północ i Bielanych, 9% wzrost dotyczył Bemowa i Ursynowa. Największy wzrost cen w porównaniu do pierwszego półrocza 2020 roku zaobserwowano w dzielnicach, których ceny określało się za stosunkowo niskie. W czołówce największych – bo aż 11% – podwyżek cen, znalazły się takie lokalizacje jak: Targówek, Ursus, Białołęka i Włochy, a także Ochota, gdzie w porównaniu z analogicznym okresem w 2020 roku średnia cena ofertowa za 1 m² wzrosła o ponad 1 200 zł.

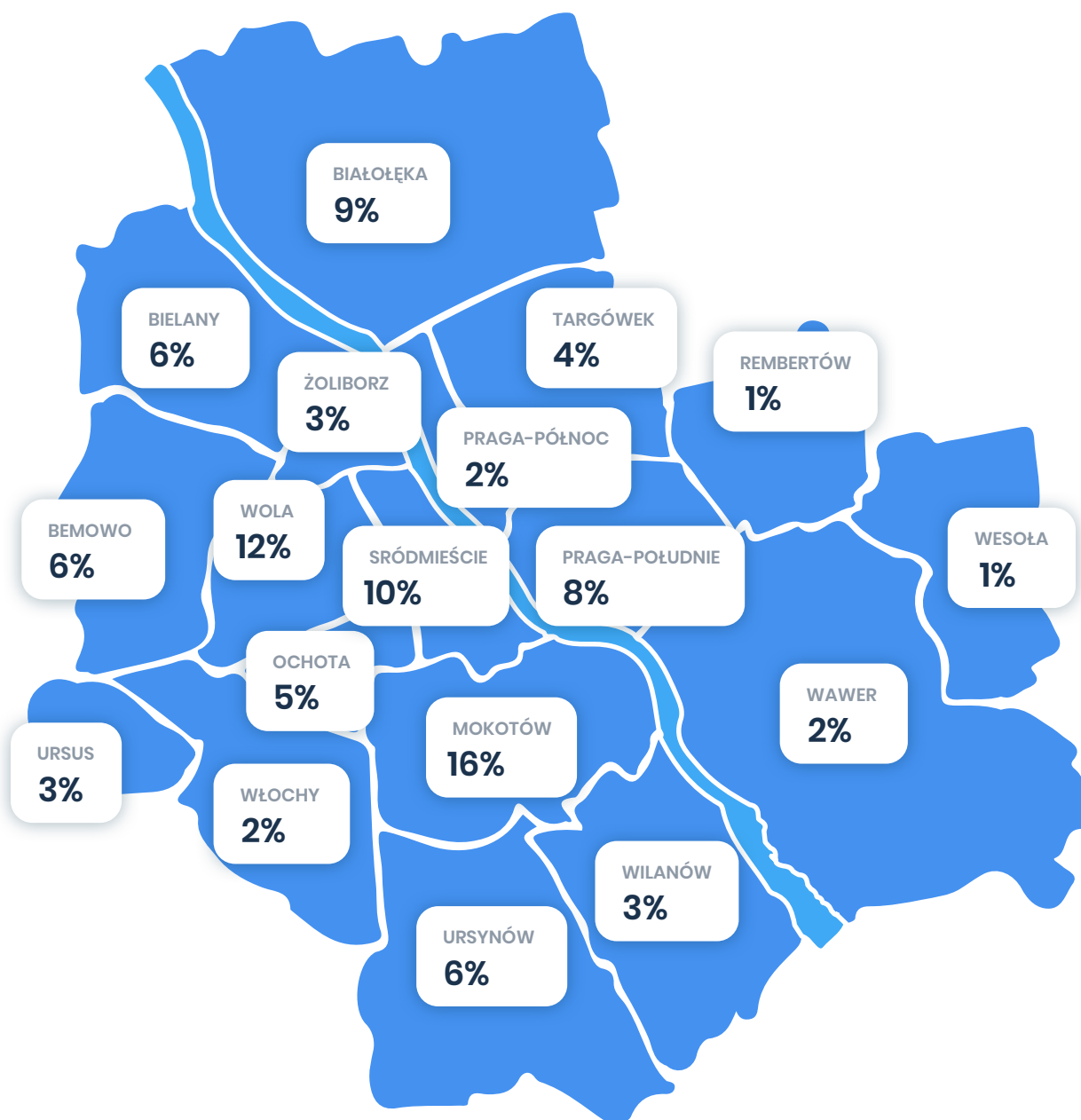
Rekordowy, bo aż 17% wzrost przeciętnej ceny ofertowej mieszkań zanotowano w Wawrze. W pierwszym półroczu 2020 roku średnia cena za m² wynosiła tam 7 890 zł, podczas gdy w pierwszej połowie bieżącego roku za tę samą powierzchnię trzeba już było zapłacić 9 230 zł.

W przeciwieństwie do cen nieruchomości położonych w najdroższych dzielnicach Warszawy, średnia cena mieszkania w pozostałych dzielnicach wzrastała w szybszym tempie. Różnica w medianie jest wynikiem niskiej ceny bazowej i dobrej koniunktury. Wysoki popyt na mieszkania sprawia, że sprzedawcy coraz śmielej podnoszą ceny oferowanych mieszkań, które w porównaniu z pozostałymi dzielnicami – wciąż będą uznawane za atrakcyjne.

Najpopularniejsze lokalizacje na mapie Warszawy – procentowa struktura liczby ofert w I półroczu 2021

Jak zmieniła się sytuacja na rynku wtórnym pod względem liczby ofert? Patrząc na pierwsze półrocze 2021 roku, była ona zbliżona do tej, jaką oferował rynek w analogicznym okresie 2020 roku. Najwięcej mieszkań wystawionych na sprzedaż było zlokalizowanych na Mokotowie, Woli i na Śródmieściu. Najszerszą możliwością wyboru mieszkania mogli cieszyć się klienci, zainteresowani kupnem nieruchomości na Mokotowie. Liczba ofert sprzedaży nieruchomości w tej dzielnicy stanowiła w pierwszym półroczu 16% wszystkich oferowanych mieszkań w Warszawie. Wśród dzielnic, w których liczba ofert wzrosła, wymienić należy również Bielany (6%), Bemowo (6%), Ochotę (5%) oraz Targówek (4%). Najmniej ofert dotyczyło Wesołej (1%), Rembertowa (1%) i Wawra (2%).

Procentowa struktura liczby ofert sprzedaży mieszkań w I połowie 2021 roku



źródło: SonarHome

Ceny mieszkań „z drugiej ręki” – co oferuje rynek wtórny?



Powolny powrót poczucia stabilizacji i dostosowania się do nowych realiów przyczynił się do ponownego wzrostu zainteresowania zakupem mieszkań. Dodatkową zachętą do podjęcia decyzji zakupowej była zapewne obniżka stopy referencyjnej do rekordowego poziomu 0,1%, co niekorzystnie wpłynęło na opłacalność utrzymywania lokat bankowych. W tym przypadku, jedną z form lokaty kapitału nadal są inwestycje w nieruchomości.



Oferty sprzedażowe w Warszawie – czy ceny mieszkań na rynku wtórnym podlegają negocjacji?

W pierwszym półroczu 2020 roku mieliśmy do czynienia ze zjawiskiem otwarcia nożyc cenowych, czego następstwem było poszerzenie różnic między cenami transakcyjnymi a ofertowymi. Niepewna sytuacja gospodarcza sprawiła, że sprzedający byli bardziej skłonni do negocjacji cen. Z kolei pierwsza połowa 2021 roku charakteryzowała się powrotem do podejścia sprzed pandemii. Sprzedający, choć podejmowali rozmowy negocjacyjne, z reguły dążyli do utrzymania ceny ofertowej. Co więcej – bardziej atrakcyjne mieszkania, które cieszyły się dużym zainteresowaniem kupujących, często sprzedawały się za cenę wyższą, niż ofertowa.

Z danych NBP wynika, że różnica między cenami transakcyjnymi a ofertowymi wynosi od kilku do nawet kilkunastu procent. Wahania cen są w tym przypadku zależne od takich czynników, jak: lokalizacja, rodzaj budownictwa czy stan i rozkład mieszkania. Co więcej, oferty dotyczące rynku wtórnego są często bardziej atrakcyjne dla kupujących niż te, pochodzące z rynku pierwotnego. Zakup wykończonego mieszkania, niejednokrotnie oferowanego z pełnym wyposażeniem, dostępnego bez długiego czasu oczekiwania na odbiór i bez konieczności inwestowania dodatkowego kapitału sprawia, że oferta rynku wtórnego cieszy się ogromną popularnością. Sprzedający zdają sobie sprawę z oszczędności, jakie niesie za sobą zakup mieszkania „z drugiej ręki”, przez co – wyceniając nieruchomość – uwzględniają w podanej cenie nie tylko powierzchnię mieszkania, ale także koszt wykończenia, zabudowy i urządzenia lokalu. Dlatego to, czy kupujący będzie mógł liczyć na negocjacje ceny – zależy jedynie od stanowiska sprzedawcy mieszkania.

Kierunek zmian cen na rynku wtórnym – jak zmieniła się sytuacja w I półroczu 2021 w stosunku do I półrocza 2020

Patrząc na ceny mieszkań w pierwszej połowie 2021 roku proponowane przez rynek wtórny, obserwujemy tendencję wzrostową.

Od stycznia 2020 roku do czerwca 2021 roku cena ofertowa mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie wzrosła o 13%.

Analizując kierunek zmian cen na rynku wtórnym, warto spojrzeć na sytuację z szerszej perspektywy. Zapowiadana przez rząd ustawa o Polskim Ładzie oraz gwarancja wkładu własnego może doprowadzić do wzrostu i tak wysokiego już popytu na mieszkania. Dużą niewiadomą jest w tym przypadku kryterium, na podstawie którego szacowna będzie wysokość wkładu własnego. Jeśli jednak zasady uczestnictwa w projekcie zostaną określone na tyle nisko, że będą osiągalne dla większości gospodarstw domowych, popyt na mieszkania wzrośnie. Sytuacja, w której potrzeba rynkowa przewyższy możliwości podażowe, spowoduje kolejny wzrost cen mieszkań – zarówno na rynku wtórnym, jak i pierwotnym. Oczywiście są to jedynie przewidywania, których wiarygodność będzie mogła zostać zbadana po wdrożeniu zmian. Patrząc na sytuację rynkową z perspektywy dotychczas realizowanych projektów mieszkaniowych, widać, że ich powodzenie w dużej mierze zależy od struktury programu oraz skuteczności ich wdrażania. Dużą popularnością cieszyły się takie programy jak „Mieszkanie dla Młodych” czy „Rodzina na Swoim”, które to zniwelowały luki mieszkaniowe i sprowokowały wzrost liczby budowanych nieruchomości. Z kolei program „Mieszkanie Plus”, którego założenia wydawać by się mogły zasadne – nie przyjął się w takim stopniu, jak pokazywały to prognozy rynkowe. Z planowanych 100 tys. nowych mieszkań, od 2016 roku udało się wybudować zaledwie kilka tysięcy.

Na wysokość cen mieszkań na rynku wtórnym mogą też wpłynąć zmiany dotyczące zabudowy jednorodzinnej. Obecnie na podstawie zgłoszenia można wybudować domek do 35m². Założenia programu "Polski Ład" umożliwiają zwiększenie tej powierzchni do 70m². Zwolnienie z uzyskania pozwolenia na budowę może stanowić atrakcyjną alternatywę do zakupu mieszkania. Taka sytuacja może zmniejszyć popyt na mieszkania i być może wpłynąć na zahamowanie wzrostu cen nieruchomości, zwiększając jednocześnie zapotrzebowanie na działki budowlane. Są to obecnie jedynie prognozy, choć wprowadzenie zapowiadanych zmian nieuchronnie przyczyni się do rewolucji na rynku mieszkaniowym oraz budowlanym.

Jak szybko zmieniają się ceny mieszkań na rynku wtórnym?

Określenie tempa zmian cen na rynku wtórnym jest trudne, gdyż zależy od wielu czynników, o których wspomnieliśmy już w poprzednim rozdziale. Warto nadmienić również o jeszcze jednym, niezmiernie ważnym aspekcie, jakim jest zagospodarowanie przestrzenne. Wyższe tempo wzrostu cen mieszkań będzie dotyczyło tych dzielnic, w których możliwości nowej zabudowy są ograniczone. Doskonałym przykładem jest w tym przypadku Śródmieście, gdzie pomału brakuje już działek budowlanych, dlatego zainteresowani zakupem nieruchomości w tej dzielnicy muszą skupić się na aktualnej ofercie, akceptując tym samym wyższe niż w innych dzielnicach ceny. Przeciwnieństwem są oczywiście dzielnice, oferujące przestrzeń pod nowe inwestycje mieszkaniowe, jak np. Wilanów. W rezultacie, ceny mieszkań w tych dzielnicach nie rosną zbyt szybko.

Patrząc na ofertowe ceny mieszkań na warszawskim rynku wtórnym w okresie pierwszego półrocza 2021 roku, najdroższe oferty dotyczyły czerwca – kiedy to przeciętna cena wynosiła niemal 12 tys zł/m² i była o ponad 1000 zł wyższa niż w czerwcu 2020 roku. Najmniejsze wahania cen dotyczyły marca, w którym średnia różnica cen za m² w porównaniu z lutym wynosiła jedynie 28 zł (0,25p.p.). Najwyższa różnica cenowa została zarejestrowana na

przestrzeni marca i kwietnia, osiągając poziom 1,65 p.p. W kwietniu rozpoczął się powolny powrót sytuacji na rynku do czasu sprzed pandemii. Kupujący coraz śmielej umawiali się na oglądanie mieszkań. Na przestrzeni pierwszego półrocza różnica pomiędzy najwyższym a najniższym poziomem mediany cen ofertowych wyniosła niespełna 600 zł/m². Dla porównania – w pierwszym półroczu 2020 roku różnica ta wynosiła nieco ponad 350 zł. W analogicznym okresie ubiegłego roku, największy skok cenowy zaobserwowano na przełomie stycznia i lutego (2,45 p.p.). Jedyne spadki cen nastąpiły na przełomie maja i czerwca, osiągając poziom -0,16 p.p. Choć różnica pomiędzy medianą ofertowych cen mieszkań w zestawieniu miesięcznym nie wydaje się wysoka, rynek wciąż przejawia tendencję wzrostową. Można więc przypuszczać, że chwilowy covidowy zastój – został pokonany, a sytuacja na rynku mieszkaniowym powróciła na swoje normalne tory.



Metraż ma znaczenie



Choć oferta warszawskiego rynku wtórnego wydaje się bogata, warto postawić pytanie o to, czy jest wystarczająca pod względem oczekiwań kupujących? Oczywiście, cena czy lokalizacja mają ogromne znaczenie w procesie zakupowym, jednak dużą wagę przywiązuje się również do innych aspektów wymarzonej nieruchomości. Osoby zainteresowane kupnem mieszkania z rynku wtórnego zwracają dużą uwagę na powierzchnię użytkową nieruchomości.

Analizując pierwszą połowę roku, widać, że największą popularnością cieszą się małe mieszkania, stanowiące doskonałą formę inwestycji kapitałowej. W przypadku wyboru większych mieszkań, zaobserwowano zwiększenie zainteresowania nieruchomościami posiadającymi balkon, prywatny ogródek oraz miejsce, w którym można zaaranżować domowe biuro. Duży wpływ na popyt ma również standard budynku. Większą popularnością cieszy się obecnie nowe budownictwo, czyli nieruchomości powstałe po 2000 roku. I choć przyjęto, że nowe budownictwo wykonane jest z lepszych i trwalszych materiałów, wciąż nie brakuje amatorów mieszkań zlokalizowanych w starej, często już historycznej zabudowie. Tajemnicą atrakcyjności, a przy okazji bezapelacyjnie ogromnym ich plusem, jest lokalizacja – zazwyczaj budynki znajdują się w dobrze skomunikowanych, newralgicznych, a przez to pożądanym miejscach na mapie Warszawy. Dokonując przeglądu oferty rynkowej w I połowie 2021 roku, celowo pominięto dane dotyczące Rembertowa i Wesołej, gdzie liczba ofert dotyczących mieszkań jest mała, a przeważającą formą zabudowy są domy jednorodzinne.

Duże czy małe – jakie mieszkania oferuje rynek wtórny?

W pierwszej połowie 2021 roku przeciętna wielkość mieszkań wystawionych na sprzedaż na warszawskim rynku wtórnym wynosiła 52 m². W porównaniu z analogicznym okresem w 2020 roku średnia powierzchnia mieszkań, pojawiających się w ofercie wynosiła 54 m². W skali dzielnic, największą różnicę w wielkości oferowanych nieruchomości zanotowano na Targówku i Bielaniech – w obu z tych dzielnic średnia wielkość mieszkań wystawionych na sprzedaż zmniejszyła się o 5m², a także Ochocie i Włochach – gdzie w analogicznym okresie 2020 roku przeciętna powierzchnia oferowanych nieruchomości była większa o 4m².

Średnia powierzchnia oferowanych mieszkań w porównaniu pierwszego półrocza 2021 roku do analogicznego okresu 2020 roku nie zmieniła się jedynie na Bemowie i wynosiła 60 m². Najczęściej najmniejsze powierzchniowo mieszkania o średniej wielkości 48m² – podobnie jak w ubiegłym roku – oferowane były na Woli, Pradze Północ i Targówku. Do 75 m² wzrosła przeciętna powierzchnia mieszkań wystawionych na sprzedaż w Wilanowie. W porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku, średnia wielkość wilanowskich mieszkań wystawionych na sprzedaż wzrosła o 5m².

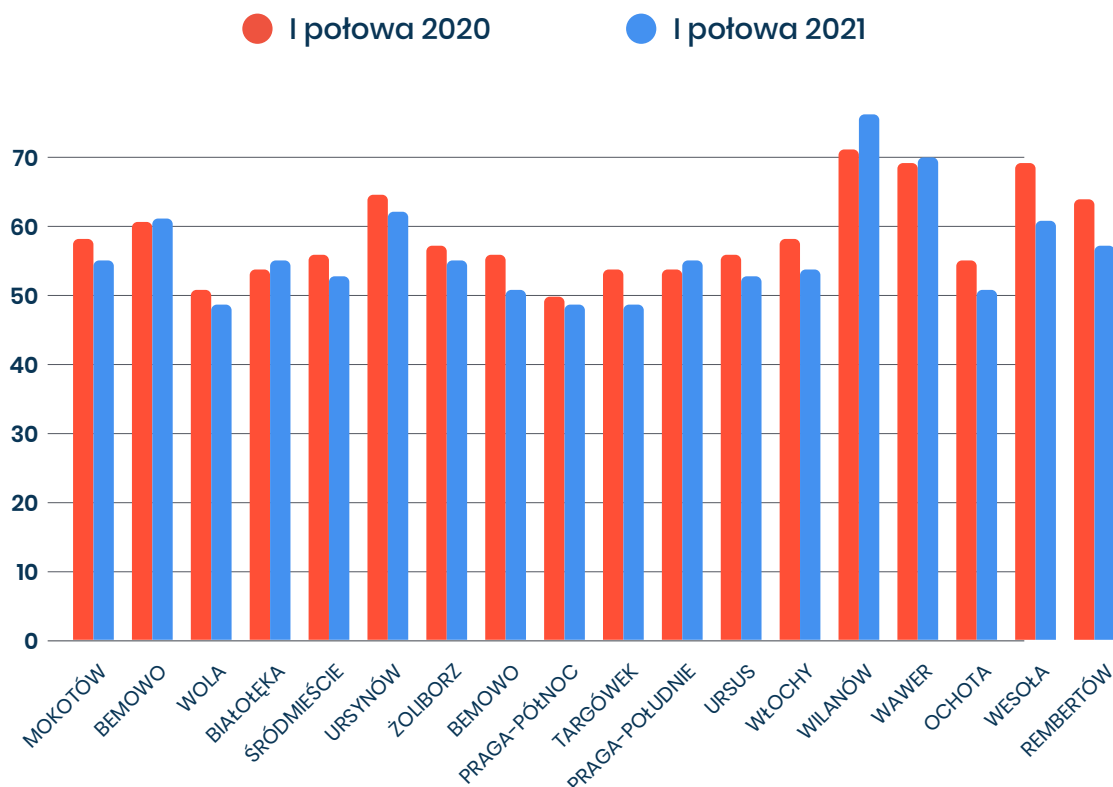
Jak zmieniała się średnia wielkość oferowanych mieszkań na warszawskim rynku wtórnym – I półrocze 2020 vs I półrocze 2021

	Mediana wielkości 2020 [m ²]	Mediana wielkości 2021 [m ²]	Różnica w medianie wielkości [r/r]
Wola	50	48	-2
Praga-Północ	49	48	-1
Targówek	53	48	-5
Ochota	54	50	-4
Bielany	55	50	-5
Śródmieście	55	52	-3
Ursus	55	52	-3
Włochy	57	53	-4
Białołęka	53	54	1
Żoliborz	56	54	-2
Praga-Południe	53	54	1
Mokotów	57	54	-3
Bemowo	60	60	0
Ursynów	64	61	-3
Wawer	68	69	1
Wilanów	70	75	5

źródło: SonarHome

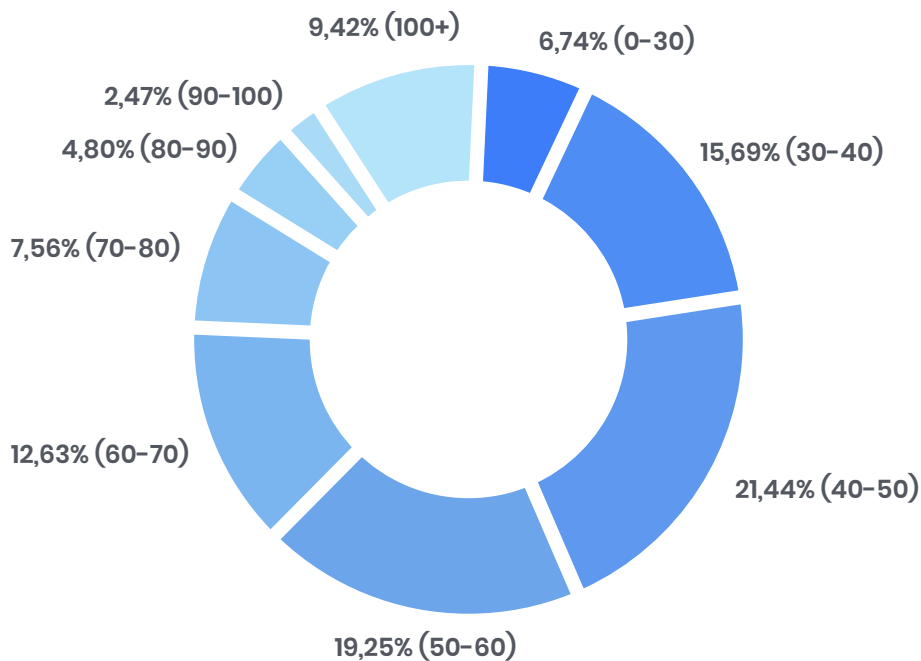
Analizując oferty sprzedażowe, w porównaniu z pierwszym półroczem 2020 roku, niemal o 3 p.p. wzrosła liczba mieszkań o powierzchni 40-50m² (21,44 p.p./2021 vs. 18,44p.p./2020). Lokale o powierzchni do 60m² były przedmiotem 63% wszystkich ofert dotyczących warszawskiego rynku wtórnego. W porównaniu do pierwszego półrocza 2020 roku, w segmencie tej wielkości lokali nastąpił wzrost o 5 p.p. W pierwszej połowie 2021 roku niespełna 2,5% ogłoszeń dotyczyło sprzedaży mieszkań, znajdujących się w przedziale powierzchniowym 90-100m². O niemal 2p.p. zmalała też liczba ofert dotyczących mieszkań o powierzchni ponad 100m² (9,42%). Małe mieszkania do 30m² stanowiły przedmiot niespełna 7% ogłoszeń sprzedażowych.

Mediana wielkości mieszkań w dzielnicach Warszawy



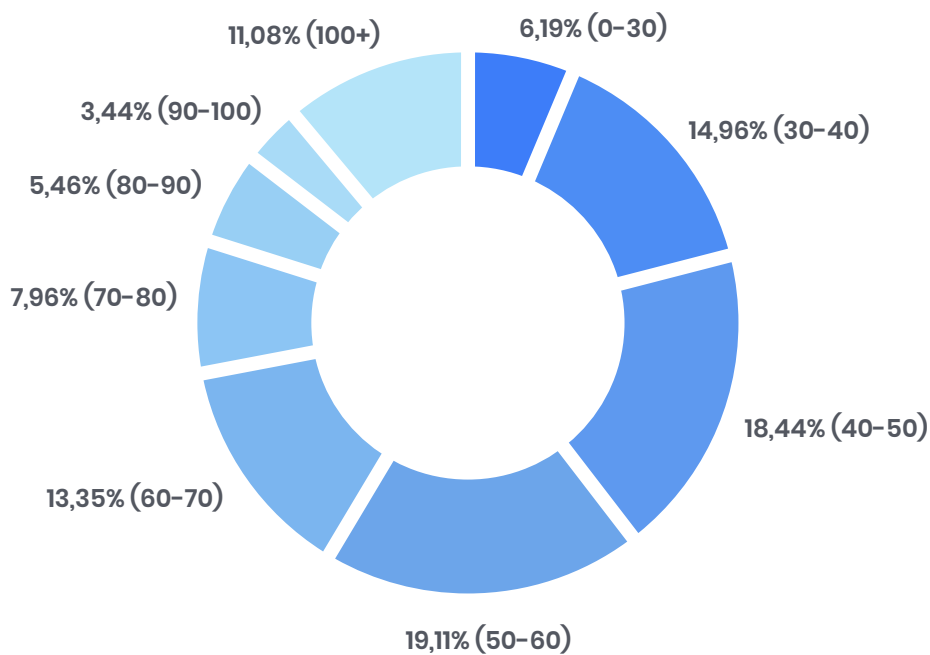
źródło: SonarHome

**Struktura procentowa powierzchni mieszkań będących w ofercie
w I połowie 2021 roku**



źródło: SonarHome

**Struktura procentowa powierzchni mieszkań będących w ofercie
w I połowie 2020 roku**



źródło: SonarHome

Przeciętna cena ofertowa mieszkań na rynku wtórnym w stosunku do powierzchni

Patrząc na mapę Warszawy, w I połowie 2021 roku średnia cena mieszkań o powierzchni 55m² na rynku wtórnym wynosiła około 600 tys. zł. W porównaniu z ubiegłym rokiem, zanotowano wzrost cen we wszystkich dzielnicach stolicy. Najtańsze mieszkania oferowano na Białołęce, gdzie cena nieruchomości wynosiła średnio około 485 tys. zł i była o ponad 48 tys. zł wyższa, niż w analogicznym okresie 2020 roku. Największą różnicę w wartości mieszkań zanotowano w Wawrze. Osoby zainteresowane kupnem nieruchomości w tej dzielnicy w pierwszym półroczu musiały liczyć się z inwestycją wyższą o ponad 73,5 tys. zł od kwoty oferowanej w pierwszych sześciu miesiącach 2020 roku. Adekwatnie, o ponad 60 tys. zł wzrosły również przeciętne oczekiwania sprzedających mieszkania w takich dzielnicach jak: Ochota, Wilanów Włochy. Najmniej, bo jedynie o 541 zł wzrosły ceny ofertowe nieruchomości zlokalizowanych na Żoliborzu. Na podium dzielnic, w których przeciętna podwyżka wartości lokali nie przekroczyła 40 tys. zł, znalazły się również Wola (39 tys. zł) oraz Praga Południe (35 tys. zł). Stosunkowo niski przyrost cen mieszkań w tych dzielnicach nie wpłynął na zmianę top 3 najdroższych lokalizacji w stolicy.

Podobnie jak w pierwszym półroczu 2020 roku, również w tym roku najdroższe mieszkania o powierzchni 55m² oferowane były na Śródmieściu (średnia cena 863 tys. zł), Żoliborzu (średnia cena 708 tys. zł) oraz Woli (średnia cena 708 tys. zł). Za mieszkanie w najdroższej części miasta w I półroczu 2021 roku sprzedający wymagali o 78% więcej, niż w lokalizacjach uznawanych za najtańsze.

Jak zmieniała się średnia wielkość oferowanych mieszkań na warszawskim rynku wtórnym – I półrocze 2020 vs I półrocze 2021

	Mediana ceny 2020 [zł]	Mediana ceny 2021 [zł]	Różnica w cenie mieszkań na przestrzeni roku [zł]
Mokotów	633 032	681 890	48 858
Bemowo	525 177	572 678	47 502
Wola	665 413	704 674	39 261
Białołęka	436 764	485 164	48 400
Śródmieście	820 169	863 308	43 138
Ursynów	554 120	606 334	52 213
Żoliborz	707 630	708 171	541
Bielany	545 155	589 403	44 248
Praga-Północ	573 503	617 618	44 115
Targówek	478 766	529 059	50 293
Praga-Południe	543 143	579 104	35 961
Ursus	474 843	526 203	51 361
Włochy	537 038	598 570	61 531
Wilanów	621 303	682 009	60 706
Wawer	433 950	507 655	73 705
Ochota	612 008	678 746	66 738

źródło: SonarHome

Przenosząc się na rynek cenowy mieszkań „z drugiej ręki” o powierzchni 70 m², przez pierwsze sześć miesięcy bieżącego roku sprzedający wyceniali swoje nieruchomości na około 780–800 tys. zł. Oznacza to, że w porównaniu do mieszkań o powierzchni 55m² – za dodatkową przestrzeń trzeba było zapłacić średnio o 180–200 tys. zł więcej. Różnica między najdroższymi a najtańszymi ofertami w tym przedziale wielkości również wynosiła 78%. Rozpiętość średnich cen oferowanych na rynku wtórnym mieszkań dla 70m² wahała się pomiędzy 617,5 tys. zł a ponad 1,1 mln. zł.

W pierwszych sześciu miesiącach roku zanotowano również wzrost całkowitych cen ofertowych na Śródmieściu, gdzie w porównaniu z analogicznym okresem 2020 roku ceny wzrosły o ponad 54 tys. zł. Wciąż największą różnicę w oferowanych cenach widać na Wawrze, gdzie w I połowie 2021 roku trzeba było zapłacić o ponad 93 tys. zł więcej, niż w poprzednim roku. Wśród podwyżkowych rekordzistów znalazły się również mieszkania zlokalizowane na Ochocie (84 tys. zł), we Włochach (78 tys. zł) oraz na Wilanowie (77 tys. zł). Wymagania sprzedających nominalnie najmniej wzrosły na Żoliborzu, zaledwie o 688 zł. Kolejne najniższe przyrosty cen odnotowano w Pradze Południe (45 tys. zł) i na Woli (49 tys. zł).



Anton Bubieli – dyrektor operacyjny SonarHome:

Obserwując warszawski rynek wtórny w I połowie 2021 roku, wyraźnie widać tendencję wzrostową cen. W podziale na dzielnice, zarówno w przypadku mieszkań o powierzchni 55m² jak i 70m², czołówki najdroższych i najtańszych dzielnic są identyczne, jak w przypadku analogicznego okresu 2020 roku. Owa niezmienność wyraźnie wskazuje, że mimo dużego zainteresowania kupujących mieszkaniami położonymi w obrębie granic miasta oraz stale rozbudowywaną infrastrukturą transportową, wciąż niektóre dzielnice są uznawane za bardziej prestiżowe i atrakcyjniejsze.

**Jak zmieniały się średnie ceny mieszkań o powierzchni 70m²
w warszawskich dzielnicach**

	Mediana ceny 2020 [zł]	Mediana ceny 2021 [zł]	Różnica w cenie mieszkań na przestrzeni roku [zł]
Mokotów	805 677	867 860	62 183
Bemowo	668 407	728 863	60 457
Wola	846 889	896 858	49 968
Białołęka	555 882	617 482	61 600
Śródmieście	1 043 852	1 098 755	54 903
Ursynów	705 244	771 698	66 453
Żoliborz	900 620	901 308	688
Bielany	693 834	750 149	56 315
Praga-Północ	729 913	786 059	56 146
Targówek	609 338	673 348	64 009
Praga-Południe	691 273	737 042	45 768
Ursus	604 345	669 713	65 368
Włochy	683 503	761 816	78 312
Wilanów	790 749	868 012	77 263
Wawer	552 300	646 106	93 806
Ochota	778 919	863 858	84 939

źródło: SonarHome

Mieszkanie w zasięgu ręki?



Czy chęć posiadania własnego mieszkania to życzenie, które powinno pozostać w strefie marzeń? Oczywiście, że nie! Choć ceny mieszkań na warszawskim rynku stale rosną, to wciąż wzrasta również ich aktualna siła nabywcza. Zestawiając zarobki Polaków z oferowanymi cenami mieszkań, w starciu wygrywają wysokości pensji, które statystycznie rosną szybciej niż ceny nieruchomości. Dlatego nie warto odkładać decyzji o zakupie własnego M na później. Zwłaszcza, że coraz więcej osób może aktualnie liczyć na wsparcie kredytowe.

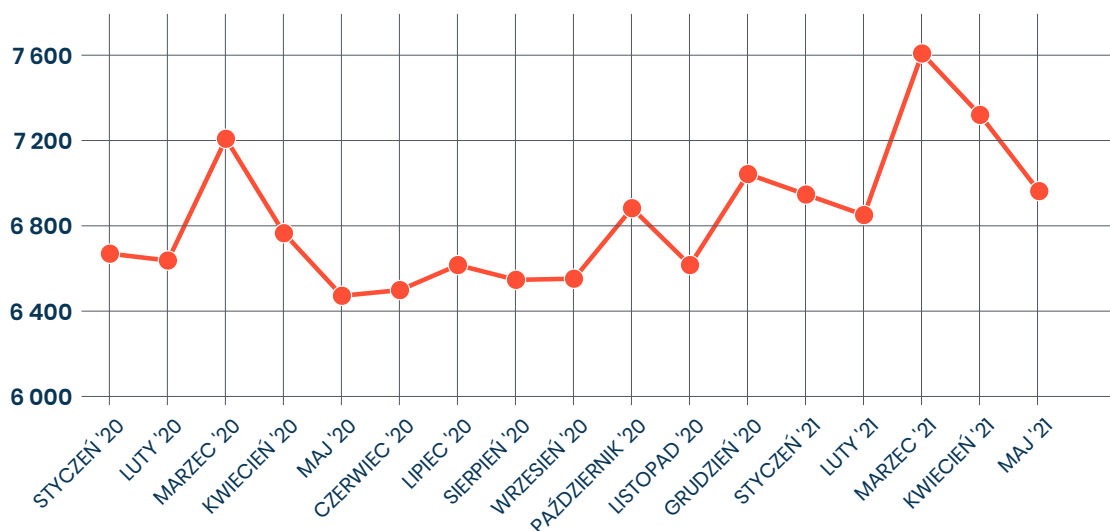
Przychód (nie)utajony – czy średnie zarobki wystarczą na zakup mieszkania w Warszawie?

W maju 2021 roku średnia krajowa dla zatrudnionych w oparciu o umowę o pracę w sektorze przedsiębiorstw wynosiła 5 637 zł brutto. Po odliczeniu wszystkich składek i podatków, pracownik otrzymywał na rękę pensję netto w wysokości 4 062 zł. W porównaniu z analogicznym okresem 2020 roku, ten sam pracownik zarabiał średnio 5 120 zł brutto. Z danych ZUS wynika, że przeciętne wynagrodzenie w I kwartale 2021 roku wynosiło 5 681,56 zł i było o 350 zł wyższe, niż w I kwartale 2020 roku. Warto również nadmienić, że od 1 stycznia b.r. do 2 800 zł wzrosła wysokość minimalnego wynagrodzenia za pracę. Z danych GUS wynika, że w maju 2021 roku stopa bezrobocia w Polsce

wyniosła 6,1% i była o 0,1 p.p. wyższa, niż po pierwszym półroczu 2020 roku. I choć na pierwszy rzut oka podana wartość wydaje się większa, zagłębiając się w dane w pierwszej połowie 2021 roku, zarejestrowano spadek stopy bezrobocia o 2 p.p. Patrząc na siatkę zarobkową w Warszawie, średnia pensja na koniec maja 2021 roku wynosiła 6 949,29 zł brutto. Po odliczeniu kosztów związanych ze składkami ubezpieczeniowymi i zaliczkami na PIT, stanowiącymi razem około 30% wynagrodzenia, przybliżona kwota jaka została „w kieszeni” to 4 988 zł miesięcznie.

Czy zatem przeciętnego warszawiaka stać na zakup mieszkania ze stołecznego rynku wtórnego? By odpowiedzieć na to pytanie i zobrazować sytuację, obliczymy możliwości nabywcze w oparciu o średnią wysokość pensji oraz średnią cenę mieszkania za 1m² (dane na koniec maja 2021). Możliwości nabywcze stanowią stosunek przeciętnej wysokości wynagrodzenia do ceny za m² na rynku wtórnym, które umożliwiają określenie powierzchni, jaką może zakupić przeciętny Polak za pełną równowartość jednomiesięcznej wypłaty.

W I półroczu 2021 roku średnia cena za m² wynosiła 12 tys. zł. Z kolei średnia wysokość pensji oferowane w Warszawie – 4 988 zł netto/msc. Dla porównania, w maju 2020 roku średnia wysokość pensji netto wynosiła 4 465,54 zł, czyli była o niemal 500 zł niższa, niż obecnie. Oznacza to, że przeznaczając całą miesięczną pensję na zakup nieruchomości – na 1 m² powierzchni musielibyśmy wydać pełne zarobki za niemal 2,5 miesiąca pracy. Analogicznie – zakup 50m² mieszkania wymagałby przeznaczenia pełnej przeciętnej pensji z 10 lat. Zwiększając powierzchnię mieszkaniową do 60m² – okres odkładania pełnej miesięcznej kwoty wydłuża się do 11 lat i 6 miesięcy, w przypadku lokalu o powierzchni 70m² – potrzebne byłyby oszczędności z ponad 13 lat. Oczywiście, opisana symulacja jest niemożliwa do realizacji w realnym życiu. Nie oznacza to bynajmniej konieczności rezygnowania z zamiaru zakupu własnego mieszkania. Realizacja planów wymaga w tym przypadku większej logistyki, w tym także wsparcia kredytowego. Przemyślane podejście do zakupu, choć w większości przypadków wiąże się z wieloletnim zobowiązaniem finansowym, umożliwia zakup mieszkania na atrakcyjnych warunkach nawet przeciętnie zarabiającym warszawiakom.

Przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w Warszawie

źródło: GUS

Mierzyć siły na zamiary – czy kredyty mieszkaniowe powinny odstraszać?

Choć samo wyobrażenie o zaciągnięciu kredytu hipotecznego niejednokrotnie budzi negatywne skojarzenia i lęk, w praktyce „nie zawsze taki diabeł straszny, jak go malują”. W obliczu pandemii w 2020 roku niektóre banki zaostrzyły politykę kredytową. Pracownicy branży turystycznej, gastronomicznej czy rozrywkowej – które najbardziej dotknął nałożony lockdown, mieli utrudnioną możliwość otrzymania pozytywnej opinii kredytowej. W podobnej sytuacji znaleźli się pracownicy zatrudnieni w oparciu o umowy zlecenia, umowy o dzieło czy na czas określony. W świetle danych BIK, w całym 2020 roku banki udzieliły o 9,2% mniej kredytów niż w 2019 roku, na łączną kwotę 63,19 mld. zł, co daje o niemal 3% niższą wartość niż w 2019 roku. W chwili obecnej sytuacja kredytowa zaczyna się normalizować, a kredytobiorcy oswojeni z nową rzeczywistością, coraz śmielej podejmują działania w kierunku podjęcia kredytu. W czerwcu 2021 roku złożonych zostało 47,74 tys. wniosków kredytowych, o 0,3% więcej niż w maju 2021 i o 32,1% więcej niż w analogicznym okresie 2020 roku. Według najnowszego Indeksu Popytu na Kredyty Mieszkaniowe BIK, wartość zapytań wzrosła o niemal 60% w stosunku do danych z czerwca 2020 roku. Średnia

kwota kredytu na podstawie złożonych wniosków wyniosła 326,72 tys. zł. W maju br. wydano o niemal 48% więcej pozytywnych decyzji kredytowych, niż w analogicznym okresie 2020 roku, podnosząc wartość udzielonych kredytów o 60%. Dr hab. Waldemar Rogowski – Główny Analityk Biura Informacji Kredytowej podkreślił, że „notowane wzrosty nie są jedynie efektem niskiej bazy z ubiegłego roku, ale także efektem wzrostu popytu i poluzowania wymogów przez banki, zwłaszcza w zakresie kredytów mieszkaniowych”. Dodatkową zachętą dla kredytobiorców są również niskie stopy procentowe i rosnąca inflacja.

Jednak znajomość sytuacji rynkowej nie wystarczy, by sfinalizować starania o wsparcie kredytowe. O tym, czy złożony wniosek spotka się z pozytywnym rozpatrzeniem, decyduje przede wszystkim posiadana zdolność kredytowa, której wysokość może różnić się w zależności od banku. Przed przystąpieniem do działania, warto zapoznać się z aktualnymi wymogami oraz porównać je z sytuacją gospodarstwa domowego. Do najważniejszych czynników, wpływających na sytuację kredytobiorców, należy wysokość wynagrodzenia netto (średnia miesięcznych zarobków za okres 3, 6 lub 12 ostatnich msc.), wkładu własnego (najczęściej jest to równowartość 10–20% nieruchomości) czy wspomnianego już źródła dochodu (forma zatrudnienia/czas/własna działalność gospodarcza). Banki sprawdzają również obciążenia finansowe spoczywające na kredytobiorcy, takie jak raty zaciągniętych wcześniej kredytów, wysokość limitów kart kredytowych i ich obciążenie, czy pozabankowe zobowiązania, jak np. alimenty. W procesie decyzyjnym banki zwracają również uwagę na koszty utrzymania, takie jak rachunki, czynsze czy wydatki bieżące. W tym przypadku bank bierze pod uwagę średnie założenie minimalnych kosztów lub kwotę zadeklarowaną przez kredytobiorcę. Warto nadmienić, że banki w procesie opiniowania wniosku o kredyt hipoteczny biorą również pod uwagę inne, zewnętrzne czynniki, takie jak bieżące warunki makroekonomiczne, rekomendacje Komisji Nadzoru Finansowego czy prognozy dotyczące kondycji rynkowej. Czas na wydanie decyzji w sprawie złożonego wniosku waha się od 30 do 60 dni roboczych, zdarzają się również sytuacje, gdzie okres decyzyjny przeciąga się do 90 dni lub skraca nawet do 3 tygodni od chwili złożenia kompletu dokumentów. Warto pamiętać, że czas opiniowania wniosku jest indywidualny i różni się w zależności od banku.

Podsumowanie



Choć ubiegłoroczne prognozy co do sytuacji mieszkaniowej na warszawskim rynku wtórnym nie były zbyt pozytywne, ostatecznie pierwsze półrocze 2021 roku zakończyło się ze wzrostem niemal w każdym kluczowym aspekcie. Chwilowy zastój, spowodowany wybuchem pandemii ustąpił miejsca wciąż rosnącemu zainteresowaniu nieruchomościami „z drugiej ręki”. Znacząco wzrosła również liczba ofert czy udzielonych kredytów hipotecznych. Obecna sytuacja na rynku wtórnym jest stabilna. Ceny mieszkań wciąż rosną, jednak tempo wzrostu nie jest gwałtowne. Sytuacja jest więc sprzyjająca zarówno dla kupujących, jak i sprzedających. I choć dużo mówi się obecnie o kolejnej fali koronawirusa, nie powinna być ona tak trudna w skutkach dla rynku nieruchomości, jak jej pierwsze uderzenie.

O SonarHome



SonarHome to firma oferująca pomoc w prostej i bezpiecznej sprzedaży oraz kupnie mieszkania. Dzięki naszej eksperckiej wiedzy i nowoczesnej technologii pomagamy klientom wycenić nieruchomość, oszacować koszty związane z transakcją, a następnie sprzedać lub kupić mieszkanie. W naszej codziennej pracy, wykorzystujemy nowoczesny i zaawansowany algorytm, który podaje szacunkową wycenę mieszkania na podstawie analizy ceny tysięcy podobnych nieruchomości w okolicy. Wykorzystanie nowoczesnych technologii umożliwia naszym ekspertom błyskawiczne oszacowanie wartości lokalu, w oparciu o ceny rynkowe.

Naszą misją jest fachowe doradztwo w zakresie kupna lub sprzedaży mieszkania. Zdobyte doświadczenie i lata pracy w branży sprawiają, że o nieruchomościach wiemy wszystko i chętnie dzielimy się swoją wiedzą z klientami. Wykorzystanie nowoczesnych technologii umożliwia nam przyspieszenie i uproszczenie transakcji oraz przekazanie kupującemu lub sprzedającemu kompleksowej i transparentnej informacji. Tworzymy raport i analizujemy dane rynkowe aby wycena, sprzedaż i kupno mieszkania były szybsze i mniej stresujące. Współpracując z SonarHome, klienci zyskują wsparcie przy załatwianiu formalności, szukaniu nabywców, remoncie, a nawet sprzątnięciu. Różnorodność ofertowa umożliwia nam dopasowanie opcji

do potrzeb i wymogów naszych klientów, a co za tym idzie zaproponowanie najkorzystniejszego rozwiązania. Wszystkie wyceny i raporty SonarHome są bezpłatne.

Wprowadziliśmy na polski rynek nieruchomości usługę iBuying – instant buying. Jest to uproszczony proces sprzedaży mieszkania do SonarHome za gotówkę. Usługa zaczyna się od wstępnej wyceny, która powstaje w oparciu o algorytm analizujący podobne mieszkania. Transakcje możemy sfinalizować w ciągu kilku dni.

Oferujemy również usługę Digital Broker, czyli wsparcie klientów w sprzedaży na wolnym rynku. Doradca SonarHome udostępnia właścicielowi mieszkania raporty cenowe, objaśnia trendy rynkowe i pomaga wycenić nieruchomość na sprzedaż oraz znaleźć kupującego. W ramach usługi możliwy jest homestaging, sesja zdjęciowa w mieszkaniu oraz promocja mieszkania w Internecie.



SonarHome S.A.

ul. Prosta 20

00-850 Warszawa

media@sonarhome.pl

+48 22 104 19 80

www.sonarhome.pl

