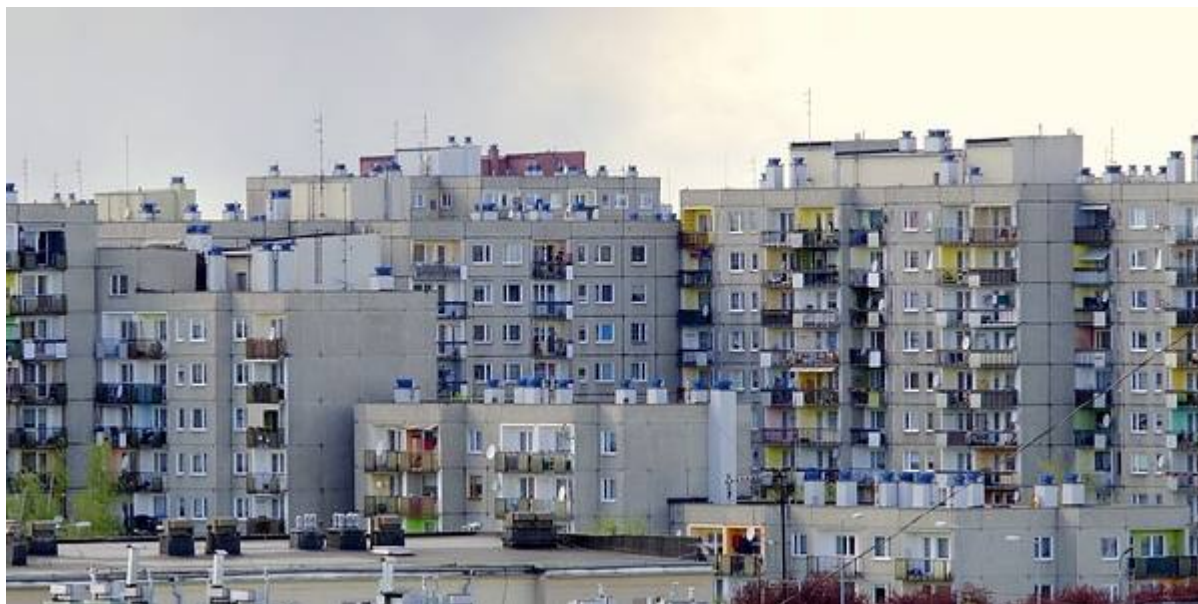


Spowolnienie w branży mieszkaniowej nie zatrzymało wzrostów cen

6 lipca 2022

W ostatnich miesiącach coraz mniej Polaków decyduje się na zakup mieszkania, a powodem jest brak zdolności kredytowej i wysokie oprocentowanie kredytów. Możliwości zaciągnięcia kredytu w dużym stopniu ograniczyła rekomendacja Komisji Nadzoru Finansowego, która nałożyła na banki obowiązek dodawania 5 pp. buforu do obecnej wysokości stopy procentowej. Branża deweloperska apeluje o złagodzenie rekomendacji, co mogłoby umożliwić wielu osobom zakup mieszkania lub domu. Co ciekawe, odkładanie tej decyzji na później nie musi wcale oznaczać niższej ceny. Mniejszy popyt na rynku nieruchomości wprawdzie ograniczył wzrost cen, ale nie spowodował spektakularnych spadków.



„Rynek nieruchomości charakteryzuje się tymi samymi cechami co gospodarka, czyli w gorszych okresach możemy mieć do czynienia ze spowolnieniem albo z kryzysem. Obecnie obserwujemy spowolnienie, ale nie możemy powiedzieć, czy czeka nas kryzys, ponieważ najczęściej dowiadujemy się o tym już po fakcie. Nie

zawsze musimy mieć do czynienia z kryzysem lub boomem, możemy też mieć sytuację pośrednią, czyli np. spowolnienie, kiedy ceny łagodnie spadają bądź są stabilne, a popyt nieco się obniża. To właśnie teraz obserwujemy” – wyjaśnia w rozmowie z agencją Newseria Biznes Barbara Bugaj, główny analityk rynku nieruchomości SonarHome.

Według danych SonarHome od początku roku ceny mieszkań w największych polskich miastach wzrosły o 5 proc. W maju natomiast trend wzrostu cen wyhamował – jego kontynuacja widoczna była jedynie w Poznaniu, gdzie ceny wzrosły o 1,5 proc. w porównaniu do kwietnia. To jeszcze niczego nie przesądza. „Ceny nieruchomości mieszkaniowych rok do roku cały czas rosną i ten wzrost będziemy obserwować jeszcze nawet do jesieni, ponieważ jest to efekt bazy” – zauważa Barbara Bugaj. „Teraz ważniejszą informacją będzie obserwowanie zmian kwartał do kwartału bądź miesiąc do miesiąca. Na rynku nieruchomości lepiej wydłużyć okres analizy, bo wtedy mamy najbardziej miarodajne wyniki. Najlepsza będzie obserwacja II i III kwartału tego roku”.

Obecna sytuacja na rynku wtórnym nieruchomości oznacza, że sprzedający muszą nieco bardziej się natrudzić, żeby sprzedać mieszkanie. Średnio trwa to ponad 90 dni. „Jeszcze do niedawna mieliśmy do czynienia z sytuacją, kiedy do jednego mieszkania ustawiała się kolejka kupujących, a sprzedający nawet w trakcie trwania ogłoszenia mógł podwyższyć cenę ofertową mieszkania. Teraz jest zupełnie odwrotnie. Mieszkania, których ceny są przeszacowane, na pewno pozostaną w ofercie dużo dłużej. Czas sprzedaży mieszkań w okresie spowolnienia również się wydłuży. Rynek kupującego oznacza, że ma on dużo większy wybór, bo podaż jest większa, a popyt spada” – dodaje rozmówczyni.

Jak podaje JLL, niepewność geopolityczna i zmiany makroekonomiczne w I kwartale 2022 roku sprawiły, że sprzedaż nowych mieszkań w największych polskich miastach (Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi) spadła o

31 proc. w porównaniu do IV kwartału 2021 roku i o 46 proc. względem sytuacji sprzed roku. Chociaż deweloperzy wprowadzali do oferty mniej mieszkań, to i tak przewaga podaży nad liczbą transakcji spowodowała, że na rynku było dostępnych ponad 40 tys. mieszkań.

Sporo ofert jest także na rynku wtórnym. Jak podaje ekspertka SonarHome, w Warszawie jest ok. 17 tys. aktywnych ofert sprzedaży mieszkań, w Krakowie 7,5 tys., a w takich miastach jak Gdańsk, Wrocław, Poznań od 4 do 6 tys. aktywnych ofert.

Mniejszy popyt na mieszkania to głównie efekt niepewnej sytuacji w gospodarce, drożących kredytów i coraz mniejszej zdolności kredytowej Polaków. Seria podwyżek stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej trwa, a pierwszych obniżek można się spodziewać najszybciej w IV kwartale 2023 roku lub na początku 2024 roku, co zapowiadał prezes NBP. Zdolność kredytową Polaków dodatkowo ogranicza rekomendacja KNF, która nałożyła na banki obowiązek dodawania 5 pp. buforu do obecnej wysokości stopy procentowej. Oznacza to, że jeśli dziś stopa referencyjna wynosi 6 proc., to bank oblicza zdolność kredytową klienta na wysokość stóp o wartości 11 proc.

Poprawić sytuację może jedynie złagodzenie rekomendacji, o co wnioskuje do KNF Polski Związek Firm Deweloperskich. Głównym argumentem deweloperów jest to, że obecny wymóg 5 pp. buforu jest zbyt wysoki i przesadnie hamuje popyt na mieszkania. Apeluje więc o jego zmniejszenie do 3 pp., a dla kredytów branych na stałą stopę procentową do 1 pp. „To oczywiście zwiększyłoby możliwości zakupu mieszkań przez Polaków, ponieważ zwiększyłaby się ich zdolność kredytowa. Więcej osób mogłoby zaciągnąć kredyt. Natomiast ten efekt mógłby być krótkotrwały, ponieważ wciąż regularnie rosną stopy procentowe. Więc jeżeli KNF nawet obniżyłaby ten swój wymóg, powiedzmy do 3 pp., to rosnące stopy procentowe mogłyby zniwelować to nawet w cztery miesiące – ocenia Bugaj.

Z danych BIK wynika, że w maju br. liczba udzielonych kredytów

spadła o ponad 43 proc. w ujęciu rocznym, a ich wartość – o prawie 39 proc. W czerwcu z kolei o kredyt mieszkaniowy wnioskowało łącznie 19,52 tys. potencjalnych kredytobiorców w porównaniu do 48,42 tys. rok wcześniej, co oznacza spadek o 59,7 proc. W porównaniu do maja br. osób wnioskujących o kredyt mieszkaniowy było mniej o 18,1 proc.

Zdjęcie: [Arcaion](#) (CC0)

Źródło: [Newseria.pl](#)