

Spada sprzedaż mieszkań, a ceny dalej rosną. Na Ursynowie o 7,5% w ciągu kwartału

data aktualizacji: 2022.04.26



Podwyżki stóp procentowych, napięta sytuacja za wschodnią granicą, szalejąca inflacja... Mimo wyjątkowo trudnej sytuacji początek roku nie przyniósł załamania sprzedaży na warszawskim rynku mieszkaniowym. Na radość jest jednak z pewnością za wcześnie. Sygnałem ostrzegawczym dla deweloperów powinien być spadek sprzedaży o 9% w skali kwartału. Co więcej, marcowa sprzedaż w porównaniu ze styczniem spadła aż o 22%.

Niższy popyt na nieruchomości deweloperskie stał się zatem faktem. Dowodem na to jest także wydłużenie szacunkowego czasu wyprzedaży oferty (z 3,7 kwartału do 4,1). Jest on obliczany przy założeniu dotyczącym braku nowych inwestycji.

Podaż nowych „M”

Dane portalu RynekPierwotny.pl wskazują, że w I kw. 2022 r. na terenie stolicy zmalała liczba aktywnych inwestycji deweloperskich. Liczba takich projektów skurczyła się z 253 do 238, na co przede wszystkim wpłynęła sytuacja na Białołęce. W tej dzielnicy przez trzy miesiące ubyło aż 14 inwestycji. Wskutek wzrostów cen, sprzedały się tańsze lokale, na które nie było dotychczas popytu (np. z racji nietypowego rozkładu i dalekiej odległości od centrum). Wyprzedaż ostatnich „M” pozwoliła deweloperom na zamknięcie projektów.

Co ciekawe, w porównaniu z IV kw. 2021 roku nastąpił trzyprocentowy wzrost liczby dostępnych

mieszkań. Pod koniec marca bieżącego roku stołeczni deweloperzy oferowali 13 282 lokale. Na skutek kolejnego spadku sprzedaży, udało im się zwiększyć podaż w I kw. nowego roku. Należy jednak zaznaczyć, że ze względu na oczekiwany spadek popytu, dalsze i zarazem duże zwiększenie oferty nie wydaje się być korzystne dla inwestorów.

Zmiany podaży nowych mieszkań w IV kw. 2021 r. oraz I kw. 2022 r.

(W PODZIALE NA DZIELNICE WARSZAWY).

Dzielnica	Podaż mieszkań w IV kw. 2021 r.	Podaż mieszkań w I kw. 2022 r.	Zmiana IV kw. / I kw. (%)
Bemowo	579	686	+18
Białoleka	2 553	2 320	-9
Bielany	456	172	-62
Mokotów	1 195	1 136	-5
Ochota	13	58	+346
Praga-Południe	657	971	+48
Praga-Północ	541	387	-28
Rembertów	177	144	-19
Śródmieście	43	24	-44
Targówek	935	809	-13
Ursus	2 179	1 973	-9
Ursynów	929	1 095	+18
Wawer	329	283	-14
Wesoła	86	85	-1
Wilanów	499	554	+11
Włochy	945	1 473	+56
Wola	811	1 110	+37
Żoliborz	10	2	-80
Suma	12 937	13 282	+3

Zatem w jakich dzielnicach liczba inwestycji wzrosła? Znacząco zwiększyła się podaż na terenie Ochoty, Ursynowa, Bemowa, Włoch, Woli i Pragi-Południe. Na Ursynowie i Bemowie wielkość oferty podskoczyła o 18%, a w dzielnicy Włochy był to kwartalny wzrost aż o 56%. Z kolei na terenie Pragi-Południe w I kw. 2022 roku w porównaniu z IV kw. 2021 roku, podaż nowych „M” zwiększyła się o

48%. O ponad jedną trzecią (37%) urosła oferta deweloperów z Woli.

Bardzo duży spadek podaży zanotowaliśmy natomiast m.in. na Bielanach, Pradze-Północ, Śródmieściu, czy też Żoliborzu. Na zmniejszenie liczby inwestycji i dostępnych lokali ma przede wszystkim wpływ kurcząca się baza wolnych gruntów oraz wyprzedaż tańszych ofert. Ten drugi czynnik miał duże znaczenie w przypadku Białołęki.

Ceny w górę

Pierwszy kwartał nowego roku przyniósł kolejny wzrost średniej ofertowej ceny metra kwadratowego nowych lokali z Warszawy. Taka sytuacja była spowodowana zarówno rosnącymi kosztami budowy, jak i postępującą wyprzedażą tańszych lokali. W efekcie nastąpił wzrost średniej ceny aż o 8,3% (z 12 020 zł/mkw. do 13 020 zł/mkw.).

W porównaniu z poprzednim kwartałem koszt zakupu mkw. wymarzonego „M” najbardziej wzrósł na Ochocie – aż o 33% i na Woli (+14%). Podwyżka cen w tych dzielnicach, to m.in. skutek wprowadzenia do oferty nowych, droższych lokali. Co ciekawe, podwyżki nie ominęły także stosunkowo taniej Białołęki (+4%)

W I kw. 2022 roku najdroższe mieszkania w Warszawie znajdowały się w Śródmieściu – 27 984 zł/mkw., na Ochocie – 22 856 zł/mkw., Woli – 21 174 zł/mkw. i na Mokotowie – 16 498 zł/mkw.

Najtaniej było w Wawrze – 8 524 zł/mkw., na Białołęce – 9 337 zł/mkw. i w Rembertowie – 9 533 zł/mkw.

Zmiany średniej ceny 1 mkw. nowych mieszkań w IV kw. 2021 r. oraz I kw. 2022 r.

(W PODZIALE NA DZIELNICE WARSZAWY).

Dzielnica	Średnia cena 1 mkw. w IV kw. 2021 r. (zł)	Średnia cena 1 mkw. w I kw. 2022 r. (zł)	Zmiana IV kw. 2021 r. / I kw. 2022 r. (%)
Bemowo	12 333	12 673	+2,8
Białoleka	8 964	9 337	+4,2
Bielany	14 557	13 748	-5,6
Mokotów	15 543	16 498	+6,1
Ochota	17 160	22 856	+33,2
Praga-Południe	12 374	13 358	+8,0
Praga-Północ	12 636	12 537	-0,8
Rembertów	9 473	9 533	+0,6
Śródmieście	26 998	27 984	+3,7
Targówek	10 915	11 046	+1,2
Ursus	9 978	10 391	+4,1
Ursynów	13 502	14 520	+7,5
Wawer	8 667	8 524	-1,7
Wesoła	10 347	10 453	+1,0
Wilanów	12 105	13 694	+13,1
Włochy	11 734	12 519	+6,7
Wola	18 552	21 174	+14,1
Żoliborz	16 416	14 025	-14,6
Suma	12 020 zł	13 020 zł	+8,3

Co dalej?

Wysoco prawdopodobny jest dalszy spadek liczby sprzedanych mieszkań deweloperskich. Zdolność kredytowa Polaków jest bowiem coraz mniejsza. To efekt kolejnych decyzji Rady Polityki Pieniężnej i nowych wytycznych KNF. Urząd Komisji Nadzoru Finansowego zastrzył stawiane bankom warunki udzielania kredytów. Jedną z zmian dotyczy szacunkowej zdolności kredytowej klienta. Banki muszą uwzględniać rynkowe stopy procentowe wyższe o 5 pkt proc. od tych, które obowiązują w momencie składania wniosku. Przypomnijmy, że aktualnie stopa referencyjna NBP wynosi 4,5%, a WIBOR 3M - ok. 5,5%. Co więcej, niemal pewne są kolejne podwyżki.

Na polski rynek mieszkaniowy wpływa również sytuacja za naszą wschodnią granicą i jej możliwa eskalacja. Panująca niepewność nie hamuje jednak wzrostu cen. Kupujący będą zatem szukali tańszej alternatywy dla stołecznych lokali. Na atrakcyjności zyskają i tak już oblegane podwarszawskie miejscowości.

Dane portalu RynekPierwotny.pl wskazują, że w okolicach Warszawy liczba dostępnych nieruchomości deweloperskich przez rok wzrosła z poziomu około 2 500 (kwiecień 2021 r.) do 3 200 (marzec 2022 r.). Wraz ze zwiększonym zainteresowaniem mieszkaniami i domami pod Warszawą, w górę niestety idą ceny. Na przestrzeni roku średni koszt mkw. wzrósł z 6 700 zł do około 7 900 zł.

Źródło:

<https://haloursynow.pl/artykuly/spada-sprzedaz-mieszkan-a-ceny-dalej-rosna-na-ursynowie-o-7-5-w-ciagu-kwartalu,19833.htm>