**Przegląd „własnego podwórka” czyli analiza rynku mieszkaniowego w 2021 i 2022 roku w Polsce**

**Ubiegły, 2021 rok uznawany jest przez wielu za jeden z najciekawszych okresów w ciągu ostatniej dekady na polskim rynku nieruchomości. Ogromny popyt przy niskiej podaży, wysoki wzrost cen i rekordowe wyniki sprzedaży deweloperów, a także wzrost zainteresowania inwestycjami PRS to tylko kilka z wielu aspektów, które mogliśmy zaobserwować na przestrzeni minionego roku. Jakie wnioski powinniśmy wyciągnąć z analizy? Co sądzą o nich sami zainteresowani? Sprawdźmy podsumowania i prognozy na 2022 rok.**

1. **Wstępne wyniki Narodowego Spisu Powszechnego – mniej ludzi więcej mieszkań**

Wraz z końcem stycznia br. Główny Urząd Statystyczny opublikował wstępne wyniki Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań w 2021 roku. Według przedstawionych danych liczba ludności Polski przekroczyła 38 mln osób, co stanowi niewielki spadek wynoszący 0,9% w stosunku do danych pozyskanych w 2011 roku. Proporcja płci jest z kolei zbliżona do danych opublikowanych we wcześniejszym spisie – 51,5% ludności stanowią kobiety, z kolei 48,5% populacji Polski to mężczyźni. W dalszym ciągu w kraju dominuję również grupa osób w wieku produkcyjnym w przedziale wiekowym 18-59/64 lata, stanowiąca aż 60% całej populacji kraju. Wstępne wyniki Spisu wskazują także na trend wzrostowy i potrzebę budowania nowych lokali mieszkalnych. Z opublikowanych danych wynika, iż liczba budynków w Polsce w 2021 roku wyniosła 6,8 mln, co stanowi wzrost o 800 tys. inwestycji w porównaniu z NPS z 2011 roku. Podobną sytuację wzrostową można zauważyć, jeśli chodzi o liczbę mieszkań w Polsce. W minionym roku przekroczyła ona 15 mln lokali – co w porównaniu z rokiem 2011 wskazuje wzrost na poziomie 12,6%, czyli 1,7 mln mieszkań. Łączna powierzchnia wszystkich lokali w budynkach mieszkalnych wyniosła z kolei 1121,3 mln m2, czyli o niemal 175 m2 więcej (18,5%), w porównaniu do roku wcześniejszego badania[[1]](#footnote-1).

1. **Polski Związek Firm Deweloperskich zabrał głos**

Według raportu opublikowanego przez Polski Związek Firm Deweloperskich, rok 2021 można zaliczyć do rekordowych, jeśli chodzi o sprzedaż mieszkań. W tym czasie w tzw. „6M”, czyli sześciu największych miastach Polski: Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Poznaniu, Łodzi i Trójmieście udało się sprzedać ponad 69 tys. lokali mieszkalnych. Co ciekawe, podobny wynik należący do największych rekordów sprzedaży udało się zanotować jedynie raz w 2017 roku – wtedy też owa sprzedaż wyniosła 72 tys. mieszkań. Zdaniem ekspertów, ustanowienie nowego, lepszego wyniku było w tym roku realnie możliwie, jednak na finalnym efekcie zaważyła podaż. Deweloperzy z „6M” nie byli bowiem w stanie wprowadzić do sprzedaży wystarczającej ilości mieszkań, a na koniec roku Klienci mogli wybierać z niewielkiej puli składającej się z zaledwie 37,4 tys. lokali. W ten sposób łączna oferta deweloperów spadła w tych miastach o ponad 20% w stosunku do roku poprzedniego, czyli do najniższego poziomu od niemal dekady. Między innymi z tego względu ceny mieszkań w Polsce uległy znacznemu podwyższeniu – w sześciu największych miastach wzrost cen wyniósł średnio 17%. Najbardziej trafnym przykładem wspomnianej sytuacji może okazać się Warszawa, w której oferta zmniejszyła się do bardzo niskiej wartości, wynoszącej zaledwie 10 tys. jednostek. W związku z tym średnia cena mieszkań wprowadzonych do oferty w IV kw. 2021 roku w stolicy zwiększyła się aż o 33% w stosunku do cen z ostatniego kwartału 2020 roku[[2]](#footnote-2).

1. **Analiza sytuacji okiem dewelopera**

Warszawski deweloper, firma Profbud podzielił się informacjami dotyczącymi sprzedaży mieszkań w 2021 roku. Wynika z nich, że od początku minionego roku firma prowadziła sprzedaż łącznie w dziewięciu inwestycjach, z czego dwa nowe projekty: Osiedle Złota Oksza mieszczące się w warszawskim Ursusie, a także Osiedle Primo etap III w Łodzi, zostały wprowadzone do sprzedaży we wspomnianym 2021 roku. Największą sprzedaż Profbud zakontraktował na projekcie Zakątek Cybisa na warszawskim Ursynowie – podpisując pięciokrotnie więcej umów rezerwacyjnych rok do roku. W ubiegłym roku, drugą cieszącą się największą popularnością wśród Klientów dewelopera dzielnicą okazał się spokojny i bezpieczny Ursus[[3]](#footnote-3). *– Analizując dane sprzedażowe za 2021 rok możemy pochwalić się zdecydowanie wyższą sprzedażą mieszkań w porównaniu do roku poprzedniego, z dynamiką wzrostu pod kątem ilościowym na poziomie 154%, a także wartościowym wynoszącym aż 183%. Ubiegły rok upłynął nam również pod znakiem umów przeniesień własności, których w porównaniu do 2020 roku było 4,5 razy więcej. Oczywiście zdajemy sobie sprawę z wielu wyzwań stojących przed całą branżą, m.in. tymi związanymi ze spadkiem podaży mieszkań****. Na chwilę obecną nie mamy jednak trudności z wprowadzeniem na rynek nowych inwestycji deweloperskich, a bank ziemi zapewnia nam komfortową sytuację i możliwość realizacji projektów przez najbliższe kilka lat. W związku z tym nie zwalniamy tempa i realizujemy kolejne projekty budowlane. Już w tym roku mamy w planach zaskoczyć Klientów kolejnymi realizacjami w zupełnie nowych odsłonach.* – mówi Anna Skotnicka- Ryś, Członek Zarządu, Dyrektor Działu Handlowego firmy Profbud.**

1. **Dalsze obserwacje i prognozy na 2022 rok**

Ostatni kwartał minionego roku należał do niezwykle dynamicznych i ciekawych, dlatego z pewnością może on mieć realne przełożenie na cały 2022 rok. Przy tym temacie warto wspomnieć o dwóch aspektach: inflacji w budownictwie, która napędza wzrost nie tylko cen mieszkań, ale i domów, a także o coraz prężniej rozwijającym się segmencie PRS, czyli zakupie i najmie instytucjonalnym.

Wzrost cen mieszkań w Polsce komunikowany jest na rynku już od dłuższego. Przyczyn takich sytuacji jest wiele, a należą do nich m.in. wspomniana podaż, wysoka inflacja, wzrost obciążeń podatkowych, utrudnienia w dostawach materiałów spowodowanych pandemią Covid-19, ale także wyższe wymogi efektywności energetycznej, dodatkowe wymogi związane z elektromobilnością, czy też ewentualne zmiany w zakresie warunków technicznych[[4]](#footnote-4). W IV kw. 2021 roku średnie ceny mieszkań wzrosły o 5,2% porównując je kwartał do kwartału, a średnie krajowe ceny kawalerek sięgnęły już poziomu 10 tys. zł za m2. Jak wygląda z kolei sytuacja w przypadku domów, o których nie wspomina się tak często? Jak wskazuje serwis Otodom, we wszystkich analizowanych przez nich kategoriach domów, roczne tempo wzrostu cen przekroczyło już 20% i z kwartału na kwartał będzie nadal przyspieszać. Najszybsze tempo wzrostu wykazują ceny domów wolnostojących, zarówno na dużych działkach, jak i tych mniejszych, zlokalizowanych na terenach podmiejskich. W obu wskazanych kategoriach ich ceny są już wyższe o 25% niż przed rokiem. W efekcie bardzo szybko zmniejsza się również różnica cenowa między domem szeregowym i wolnostojącym, która w III kw. minionego roku wynosiła 1,1 tys. zł, z kolei w IV kw. stanowiła już tylko 0,8 tys. zł[[5]](#footnote-5). Wspomniane dane wskazują więc na możliwy, nowy trend na rynku nieruchomości, w którym coraz większe znaczenie zaczną odgrywać cztery kąty we własnym domu.

Innym ciekawym i wartym obserwacji trendem jest rozwój rynku najmu instytucjonalnego w Polsce. Jak podaje międzynarodowa firma doradcza Savills, segment mieszkań na wynajem instytucjonalny jest już drugim największym sektorem nieruchomości w Europie. W pierwszej połowie 2021 roku wartość transakcji inwestycyjnych w tym sektorze wyniosła 24,1 mld euro, co stanowi 23% całkowitego wolumenu inwestycyjnego[[6]](#footnote-6). Rozwój rynku najmu prowadzi jednak nie tylko do wynajmu mieszkań, ale także do powstawania całych obiektów, a nawet osiedli przeznaczonych na wynajem. Co prawda, inicjatywy w tym zakresie zaczęły rozwijać się w Polsce już kilka lat temu, jednak wówczas nie było odpowiednich warunków do szybkiego rozwoju wspomnianego sektora. Dzisiaj wiele funduszy interesuje się zakupem całych inwestycji realizowanych w największych miastach Polski. Według danych opublikowanych w raporcie firmy badawczo-rozwojowej ThinkCo, obecnie istnieje 3 873 inwestycji PRS *(Private Rented Sector)*, z czego do 2023 roku w budowie lub planach jest kolejne 7362 lokali. Do 2025 roku natomiast przewiduje się, że inwestycji spółek najmu instytucjonalnego będzie już o kolejne 25 865 więcej. Jaki z tego wniosek? Szacowany zasób najmu instytucjonalnego nieustannie rośnie, a do wspomnianego 2025 roku może on przekroczyć liczbę 37 tys. inwestycji w całej Polsce[[7]](#footnote-7).

1. https://stat.gov.pl/infografiki-widzety/infografiki/infografika-wstepne-wyniki-narodowego-spisu-powszechnego-ludnosci-i-mieszkan-2021,115,2.html [↑](#footnote-ref-1)
2. PZFD, *Rynek mieszkaniowy w 2021 roku. Podsumowanie i prognozy Polskiego Związku Firm Deweloperskich* [↑](#footnote-ref-2)
3. Profbud, *opracowanie własne* [↑](#footnote-ref-3)
4. PZFD, *Rynek mieszkaniowy w 2021 roku. Podsumowanie i prognozy Polskiego Związku Firm Deweloperskich* [↑](#footnote-ref-4)
5. Otodom, Polityka Insight, Kwartalnik mieszkaniowy. Raport o sytuacji na rynku mieszkań w IV kwartale 2021 roku [↑](#footnote-ref-5)
6. Savills, European Investment – September 2021, *European Multifamily* [↑](#footnote-ref-6)
7. ThinkCo, *Budowanie na wynajem. Perspektywy rozwoju rynku najmu w Polsce* [↑](#footnote-ref-7)