

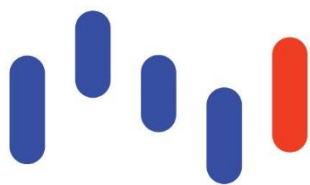


research
solutions
strategy



Analiza rynku deweloperskiego w Polsce w 2020 roku wraz z prognozą na lata 2021-2025

Od 25 lat
wskazujemy
drogę!



WWW.ASMRESEARCH.PL

RAPORT KOŃCOWY
Listopad 2021



Ministerstwo
Rozwoju i Technologii



ANALIZA RYNKU DEWELOPERSKIEGO W POLSCE W 2020 ROKU wraz z prognozą na lata 2021-2025

Wykonawca:

ASM - Centrum Badań i Analiz Rynku Sp. z o.o.

99-301 Kutno, ul. Grunwaldzka 5,

tel.: + 48 24 355 77 00, e-mail: sekretariat@asmresearch.pl

asmresearch.com.pl / neurodata.pl

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE	4
CEL ANALIZY	4
PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA	4
METODOLOGIA I ŹRÓDŁA DANYCH	5
SYTUACJA NA RYNKU DEWELOPERSKIM	8
POPYT	8
PODAŻ	19
CENY	31
TRANSAKCJE NA RYNKU DEWELOPERSKIM.....	34
ODSTĄPIENIA OD UMÓW DEWELOPERSKICH.....	41
UPADŁOŚCI FIRM DEWELOPERSKICH.....	43
PODSUMOWANIE.....	45

WPROWADZENIE

CEL ANALIZY

Celem badania było dostarczenie analiz na podstawie, których określona zostanie, przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, wysokość stawki procentowej, według której będzie wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny w 2022 roku w związku z wejściem w życie *ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym (Dz. U. 2021 poz. 1177)*.

PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia było przygotowanie analizy rynku deweloperskiego w Polsce w 2020 roku wraz z prognozą na lata 2021-2025. Raport zawiera informacje dotyczące:

- podaży, popytu oraz cen na rynku deweloperskim,
- transakcji na rynku deweloperskim w zakresie ich liczby, wartości i struktury ze szczególnym uwzględnieniem podziału na lokale/budynki mieszkalne oraz lokale użytkowe nie mieszkaniowe sprzedawane wraz z lokalami/budynkami mieszkalnymi (np. komórki lokatorskie, miejsca parkingowe),
- transakcji na rynku deweloperskim, które podlegają zapisom ustawy z dnia 16 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1805) w zakresie liczby, wartości i struktury z uwzględnieniem podziału na transakcje, dla których prowadzone są otwarte lub zamknięte rachunki powiernicze,
- skali upadłości firm deweloperskich,
- skali odstąpień od umów deweloperskich z przyczyn wymienionych w ustawie z dnia 16 września 2011 r., o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

METODOLOGIA I ŹRÓDŁA DANYCH

Zważywszy na zakres przedmiotowy projektu zastosowano triangulację metodologiczną. Podejście takie umożliwiło uchwycenie różnych aspektów badanego przedmiotu, a uzyskany w ten sposób materiał z jednej strony pozwolił na analizę danych, z drugiej zaś umożliwił zebranie pogłębionych informacji o charakterze wyjaśniającym.

Idea triangulacji rozumiana jest jako zwielokrotnienie:

- metod i technik badawczych,
- źródeł informacji,
- perspektyw badawczych osób realizujących badanie.

Triangulacja metod i technik badawczych polega na zwielokrotnieniu stosowanych technik badawczych. W ramach przedmiotowego projektu wykorzystano techniki desk research, CATI/CAWI i ITI.

Desk research to technika badawcza opierająca się na analizie danych zastanych, nazywana również analizą danych wtórnych. To metoda badań służąca zebraniu i analizie danych dotyczących wybranego problemu bez konieczności podejmowania pracy „w terenie”. Eksploracja przedmiotu badania oparta na dostępnych danych umożliwiła badaczom zarysowanie kontekstu badania oraz przygotowanie do dalszych badań pierwotnych. Na potrzeby przedmiotowego projektu informacje pozyskane ze źródeł wtórnych stanowiły synergię danych publikowanych przez polską statystykę publiczną. Do eksplikacji problemów badawczych wykorzystane zostały m.in.:

- dane gromadzone przez polskie instytucje, w szczególności Główny Urząd Statystyczny,
- dane gromadzone przez różne instytucje, związki, firmy, w tym:
 - NBP,
 - BGK,
 - ZBP,
 - COIG,
 - Centrum AMRON,
 - PZFD,
 - BIK.
- dane ze sprawozdań z działalności poszczególnych deweloperów,

- informacje dostępne w przestrzeni wirtualnej w postaci artykułów oraz stron internetowych,
- informacje z raportów komercyjnych i opracowań dotyczących sektora mieszkaniowego dostępnych na stronach internetowych związanych z sektorem,
- analizy branżowe wybranych banków.

Oprócz źródeł zastanych do przygotowania projektu wykorzystano źródła pierwotne, w tym:

- badania ilościowe przeprowadzone wśród deweloperów (technika badawcza: CATI/CAWI) i Polaków (technika badawcza: CAWI),
- badania jakościowe przeprowadzone wśród deweloperów (technika badawcza: ITI).

Aby móc określić rzeczywistą sytuację na rynku pierwotnym przeprowadzono badania CATI/CAWI wśród deweloperów. Podejście mixed – mode (CATI/CAWI) umożliwiło respondentowi wybór najbardziej dogodnej formy realizacji wywiadu, co przyczyniło się do maksymalizacji współczynnika realizacji próby. Ankiety internetową wraz z listem do respondentów od Ministerstwa Rozwoju i Technologii wysłano do 16 259 podmiotów, a kontakt telefoniczny podjęto z 12 679 podmiotami. W ramach badania deweloperów pytano m.in. o:

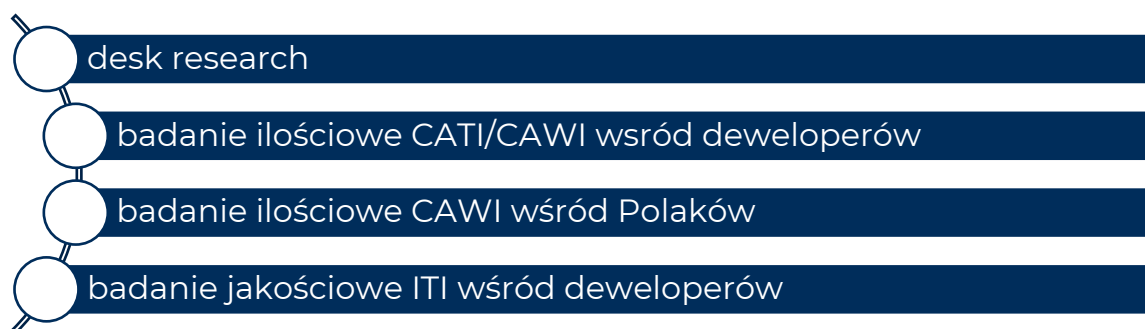
- transakcje na rynku deweloperskim w 2020 roku w zakresie ich liczby, wartości i struktury ze szczególnym uwzględnieniem podziału na lokale/budynki mieszkalne oraz lokale użytkowe/nie mieszkaniowe sprzedawane wraz z lokalami/budynkami mieszkalnym,
- transakcje na rynku deweloperskim w 2020 roku, które podlegają zapisom *ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2019 r., poz. 1805)* w zakresie liczby, wartości i struktury z uwzględnieniem podziału na transakcje, dla których prowadzone są otwarte lub zamknięte rachunki powiernicze,
- skalę odstąpień od umów deweloperskich,
- ryzyka działalności deweloperskiej,
- trudności i szanse rozwoju na rynku deweloperskim,
- prognozy przyszłych transakcji i wartości rynku deweloperskiego w Polsce.

Dodatkowo w celu określenia przyszłego popytu na mieszkania z rynku pierwotnego przeprowadzono badania CAWI wśród N=3000 dorosłych Polaków. Dobór próby miał charakter losowy, a jej wielkość była reprezentatywna i umożliwiła wnioskowanie na całą populację. W ramach badania zweryfikowano m.in. przyszłe plany inwestycyjne gospodarstw domowych oraz ich preferencje w zakresie potrzeb mieszkaniowych.

Oprócz badań ilościowych przeprowadzono wywiady jakościowe wśród N=20 deweloperów. Pozyskane w toku badania jakościowego informacje służyć miały pogłębieniu diagnozy rynku oraz skonstruowaniu wniosków dotyczących jego przyszłości. Badanie ITI stanowiło źródło danych służące pogłębieniu informacji odnoszących się do rynku deweloperskiego z punktu widzenia analizowanej grupy badawczej. Metoda ITI była użyteczna w kontekście realizacji przedmiotowego badania ze względu na możliwość poznania indywidualnych opinii respondentów w zakresie objętym przedmiotem badania (przy eliminacji czynnika związanego z presją grupy mającej wpływ na formułowanie opinii i postaw). Badanie umożliwiło również dobór respondentów w taki sposób, aby byli oni w stanie udzielić wyczerpujących i pogłębionych odpowiedzi na pytania służące realizacji badania. W ramach badania ITI pozyskane zostały informacje dotyczące m.in.:

- aktualnej sytuacji na rynku deweloperskim – popytu, podaży, ceny,
- skali i powodów upadłości firm deweloperskich,
- szans i zagrożeń dla rynku deweloperskiego w Polsce,
- głównych powodów odstąpień od umów deweloperskich,
- czynników determinujących przyszłość rynku deweloperskiego,
- rodzaju budynków mieszkalnych i lokali użytkowych, których potencjał transakcyjny będzie w przyszłości największy,
- otwartych i zamkniętych rachunków powierniczych (determinanty wyboru).

Rysunek 1 Źródła danych wykorzystane w raporcie



Źródło: ASM

SYTUACJA NA RYNKU DEWELOPERSKIM

POPYT

Popyt na mieszkania rośnie na potęgę, a deweloperzy zbliżają się już do granicy swoich możliwości. Najlepszym dowodem na to, że podaż jest zbyt mała są ciągle rosnące i akceptowane przez kupujących ceny mieszkań. Aktualne podwyżki stóp procentowych nie ostudzą popytu. Nie ma też co liczyć na nagły krach i drastyczne spadki cen, bo niedobór mieszkań na rynku jest bardzo duży. W 2021 roku mieliśmy do czynienia z nadrobieniem zaległości z ubiegłego roku i realizowaniem odroczonego popytu. W 2022 roku sytuacja powinna się stabilizować, ale rynek mieszkaniowy nadal będzie uważany jako bezpieczna przystań dla oszczędności. Popyt zatem ciągle będzie przewyższał podaż. Oczywiście podwyżki stóp procentowych odbiją się na tych, którzy kupowali mieszkanie na kredyt, na granicy swoich możliwości w zakresie późniejszego regulowania zobowiązań. Jednak stanowią oni mniejszą grupę kupujących. Zgodnie z danymi NBP ok. 60-70% zakupów mieszkaniowych na rynku pierwotnym w 7M¹ dokonywana jest za gotówkę. W 2020 roku szacunkowa wartość transakcji mieszkaniowych na rynku pierwotnym w 7M² wyniosła 25 702 mln PLN – o 12,3% mniej niż w roku poprzednim. Na spadek przełożyła się głównie bardzo niska sprzedaż w II kw. 2020 roku związana z pandemicznymi ograniczeniami w przemieszczaniu się.³ Z kolei, w okresie I-II kw. 2021 roku szacunkowa wartość transakcji mieszkaniowych na rynku pierwotnym w 7M wyniosła 19 967 mln PLN – o 62,3% więcej niż w analogicznym okresie 2020 roku i o 44,0% więcej niż po pierwszych dwóch kwartałach 2019 roku.⁴

Utrzymujący się wysoki popyt na rynku w 2020 roku wpływał również pozytywnie na sytuację ekonomiczną firm deweloperskich, w szczególności tych największych. Szacowany udział zysku deweloperskiego w cenie nowych mieszkań utrzymał się na poziomie 22%. Oznacza to, że deweloperzy w znaczącym stopniu przeczucali na nabywców rosnące koszty inwestycji, na które przełożyły się wzrosty cen gruntów, materiałów budowlanych oraz koszty pracy.⁵

¹ 7M – 7 miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław

² jw.

³ Na podstawie danych NBP, Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w II kw. 2021 roku

⁴ jw.

⁵ NBP, Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2020 roku

Tabela 1 Szacunek zakupów mieszkań deweloperskich w 7M (w mln PLN) z udziałem środków własnych i kredytów

	Szacunkowa wartość transakcji mieszkaniowych na rynku pierwotnym w 7M	Popyt kredytowy wraz z udziałem własnym na rynku pierwotnym w 7M	Wkład własny do kredytów na rynku pierwotnym w 7M	Popyt gotówkowy (bez wkładu własnego) dla rynku pierwotnego w 7M	Szacunkowy udział zakupów mieszkań na rynku pierwotnym w 7M z udziałem środków własnych
I 2016	5 158	2 221	555	2 937	68%
II 2016	5 425	2 659	665	2 767	63%
III 2016	5 234	2 196	549	3 038	69%
IV 2016	6 635	2 265	566	4 370	74%
I 2017	6 851	2 495	624	4 356	73%
II 2017	6 480	2 768	692	3 712	68%
III 2017	6 676	2 689	672	3 987	70%
IV 2017	7 152	2 429	607	4 724	75%
I 2018	7 015	2 716	679	4 299	71%
II 2018	6 072	2 920	730	3 152	64%
III 2018	5 697	2 969	742	2 727	61%
IV 2018	6 759	2 869	717	3 890	68%
I 2019	7 156	2 705	676	4 450	72%
II 2019	6 713	3 341	835	3 372	63%
III 2019	7 282	3 318	830	3 964	66%
IV 2019	8 147	2 912	728	5 235	73%
I 2020	9 059	3 391	848	5 669	72%
II 2020	3 244	2 966	742	278	31%
III 2020	6 565	3 160	790	3 405	64%
IV 2020	6 834	3 690	923	3 144	60%
I 2021	9 882	3 965	991	5 917	70%
II 2021	10 085	5 072	1 268	5 014	62%

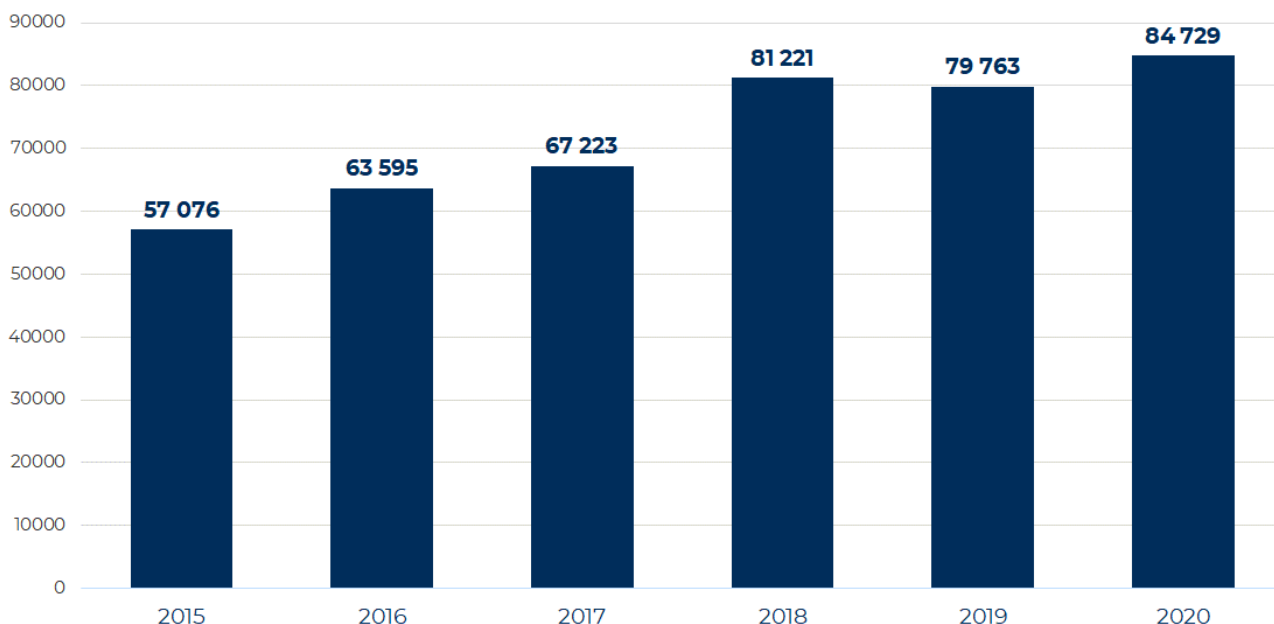
Źródło: NBP, Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kw. 2020 i II kw. 2021 roku

W 2020 roku, w ramach transakcji rynkowych⁶, sprzedano na rynku pierwotnym 84 729 lokali mieszkalnych – o 6,2% więcej niż w roku poprzednim. Łączna liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych wyniosła w 2020 roku 199 318. Tym samym na rynku pierwotnym sprzedano 42,5% wszystkich lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych.⁷

⁶ Za GUS: Prezentowane dane dotyczą sprzedaży o charakterze rynkowym tj. sprzedaży na wolnym rynku (z pewnymi włączeniami, np. sprzedaży między stronami spokrewnionymi) oraz sprzedaży przetargowej. W przypadku braku odpowiedniej informacji w zbiorach pochodzących z RCiWN, podział na rynek pierwotny i wtórny został przeprowadzony przyjmując założenie, że sprzedaż na rynku pierwotnym dotyczy transakcji dokonywanych na wolnym rynku, gdzie stroną sprzedającą jest osoba prawna i średnia cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wynosi co najmniej 2 000 zł. Do transakcji na rynku wtórnym zaliczono pozostałe transakcje rynkowe przeprowadzone na wolnym rynku oraz sprzedaż przetargową

⁷ Na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych

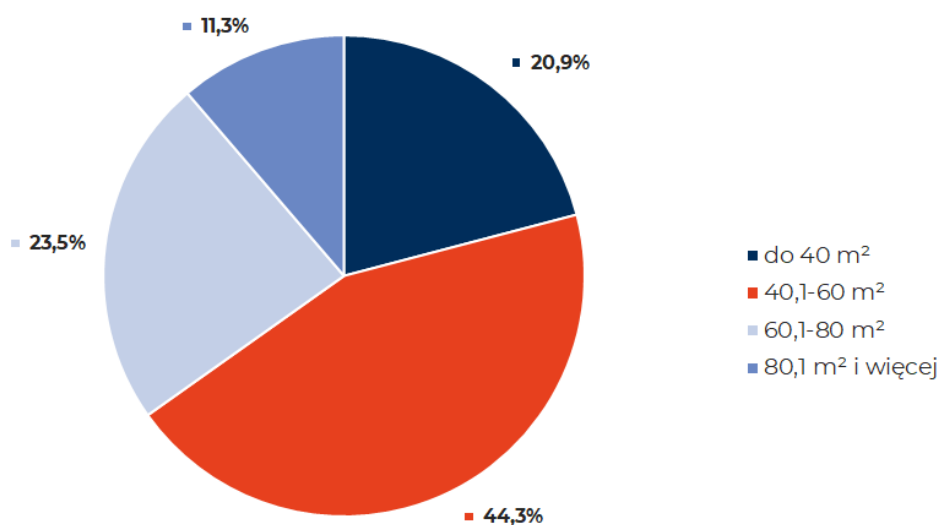
Wykres 1 Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych na rynku pierwotnym (w szt.)



Źródło: GUS – Bank Danych Lokalnych

Zdecydowaną większość sprzedanych, w ramach transakcji rynkowych, lokali mieszkalnych w 2020 roku stanowiły te o powierzchni od 40,1 do 60 m². Stanowiły one w strukturze 44,3% (łącznie sprzedano ich 37 510). Na drugim miejscu z 23,5% udziałem znajdują się mieszkania o powierzchni od 60,1 do 80 m².

Wykres 2 Struktura liczby lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych na rynku pierwotnym według ich powierzchni w 2020 roku



Źródło: GUS – Bank Danych Lokalnych

W 2020 roku najwięcej lokali mieszkalnych sprzedano w ramach transakcji rynkowych na rynku pierwotnym w województwie mazowieckim – 19 168 (o 27,9% więcej niż w roku poprzednim). Rekordowe wzrosty w liczbie sprzedanych lokali odnotowano w szczególności w województwach opolskim i świętokrzyskim.

Tabela 2 Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych na rynku pierwotnym w latach 2015-2020 w poszczególnych województwach (w szt.)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	dynamika 2020 (2019=100)
POLSKA	57 076	63 595	67 223	81 221	79 763	84 729	106,2
Dolnośląskie	6 740	8 596	8 435	9 408	8 839	6 347	71,8
Kujawsko-pomorskie	1 694	1 384	2 190	2 835	2 291	2 083	90,9
Lubelskie	1 653	2 077	2 438	3 385	3 014	3 881	128,8
Lubuskie	906	1 209	936	2 231	1 723	1 952	113,3
Łódzkie	1 955	2 058	2 240	3 338	3 702	4 690	126,7
Małopolskie	7 981	8 005	7 561	9 523	9 810	9 193	93,7
Mazowieckie	14 152	16 770	15 023	12 916	14 987	19 168	127,9
Opolskie	415	335	444	791	748	1 315	175,8
Podkarpackie	1 460	744	1 151	2 072	3 352	2 903	86,6
Podlaskie	1 686	2 184	2 408	2 498	2 917	3 094	106,1
Pomorskie	7 298	7 858	9 476	11 811	11 065	11 001	99,4
Śląskie	1 570	1 568	2 481	2 466	3 057	3 752	122,7
Świętokrzyskie	645	689	506	795	844	1 417	167,9
Warmińsko-mazurskie	1 821	1 611	2 317	2 800	2 664	2 866	107,6
Wielkopolskie	5 431	6 041	6 776	10 215	7 409	8 942	120,7
Zachodniopomorskie	1 669	2 466	2 841	4 137	3 341	2 125	63,6

Źródło: GUS – Bank Danych Lokalnych

W 2020 roku wartość sprzedanych lokali mieszkalnych, w ramach transakcji rynkowych, na rynku pierwotnym wyniosła 29 880,2 mln PLN – a więc o 14,7% więcej niż w roku 2019 i o 18,0% więcej niż w roku 2018. Uwzględniając powierzchnię mieszkań wartość sprzedaży w 2020 roku wyniosła:

- mieszkania do 40 m² - 17 711 sprzedanych lokali o wartości 4 069,8 mln PLN,
- mieszkania 40,1-60 m² - 37 510 sprzedanych lokali o wartości 11 615,7 mln PLN,
- mieszkania 60,1-80 m² - 19 950 sprzedanych lokali o wartości 8 307,5 mln PLN,
- mieszkania 80,1 m² i więcej – 9 558 sprzedanych lokali o wartości 5 887,1 mln PLN.

Tabela 3 Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych na rynku pierwotnym w latach 2015-2020 w poszczególnych województwach (w mln PLN)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	dynamika 2020 (2019=100)
POLSKA	17 609,4	19 667,0	20 834,2	25 328,8	26 047,0	29 880,2	114,7
Dolnośląskie	2 025,5	2 616,7	2 591,7	3 003,1	2 881,5	2 138,3	74,2
Kujawsko-pomorskie	369,6	330,4	519,3	696,1	591,8	602,4	101,8
Lubelskie	426,5	565,1	649,4	951,4	869,5	1 158,9	133,3
Lubuskie	159,1	211,1	169,0	470,0	384,3	456,6	118,8
Łódzkie	489,3	495,4	565,0	928,0	1 053,7	1 347,4	127,9
Małopolskie	2 708,6	2 689,0	2 446,9	3 096,2	3 419,3	3 661,0	107,1
Mazowieckie	5 639,2	6 499,8	5 863,9	5 353,7	6 237,0	8 555,9	137,2
Opolskie	94,8	76,0	105,7	191,0	207,9	373,5	179,7
Podkarpackie	340,7	163,1	259,3	504,3	878,0	804,0	91,6
Podlaskie	378,1	494,5	571,4	589,4	756,2	851,0	112,5
Pomorskie	2 167,1	2 390,0	3 256,3	3 941,6	3 995,2	4 297,8	107,6
Śląskie	337,2	356,6	596,1	598,1	802,9	1 019,7	127,0
Świętokrzyskie	157,6	162,4	127,5	204,7	240,4	426,9	177,6
Warmińsko-mazurskie	393,6	333,8	530,5	661,1	646,9	799,5	123,6
Wielkopolskie	1 490,1	1 623,2	1 818,2	2 882,8	2 096,9	2 653,1	126,5
Zachodniopomorskie	432,6	659,9	763,9	1 257,4	985,4	734,4	74,5

Źródło: GUS – Bank Danych Lokalnych

Popyt na mieszkania na rynku pierwotnym jest wysoki i wspierany w szczególności:

- dobrą sytuacją na rynku pracy – niski poziom bezrobocia oraz wzrost wynagrodzeń przekładają się na wzrost siły nabywczej konsumentów,
- niskim poziomem stóp procentowych – utrzymujące się na niskim poziomie stopy procentowe wraz z wysoką inflacją nadal sprawiają, że inwestycje w mieszkania są najbardziej atrakcyjną opcją lokowania kapitału
- deficytem mieszkaniowym - w Polsce pozostało do wybudowania i zmodernizowania jeszcze wiele budynków mieszkalnych. Potrzeby mieszkaniowe Polaków są wysokie przez co popyt na mieszkania w kolejnych latach utrzyma się na wysokim poziomie.

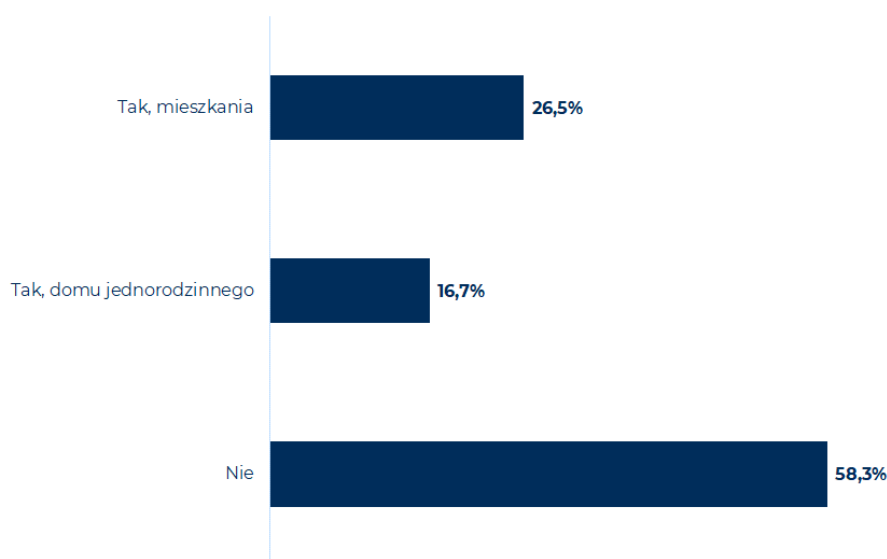
O wysokim popycie na rynku mieszkaniowym świadczą również aktualne dane dotyczące zaciąganych umów kredytowych. W I poł 2021 roku liczba udzielanych kredytów mieszkaniowych wzrosła o 22,2% z 101 632 do 124 185. Wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła w I poł. 2021 roku 40,1 mld PLN – o 33,3% więcej niż w analogicznym okresie 2020 roku. Rok 2021 będzie zatem rekordowy pod względem wyników sektora bankowego w finansowaniu mieszkalnictwa.⁸

⁸ AMRON-SARFiN, Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości

Popyt na mieszkania nie słabnie, a Polacy pomimo wzrostów cen nieruchomości nadal planują zakup lokalu na rynku pierwotnym. Potwierdzają to wyniki badania przeprowadzonego w październiku 2021 roku wśród ogółu dorosłych Polaków. Podczas badania zweryfikowano plany inwestycyjne w zakresie zakupu mieszkania na rynku pierwotnym oraz preferencje zakupowe potencjalnych klientów. Aż 26,5% Polaków planuje zakupić mieszkanie na rynku pierwotnym, a 16,7% dom jednorodzinny na tymże rynku.

Wykres 3 Plany inwestycyjne Polaków – zakup na rynku pierwotnym

Czy planujesz zakup nowego mieszkania/domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym (od dewelopera)?



Źródło: ASM, badanie CAWI przeprowadzone wśród dorosłych Polaków

Blisko co czwarty Polak deklaruje, że zakup mieszkania lub domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym planuje na rok 2023. Dodatkowo 68,7% Polaków planujących zakup mieszkania od dewelopera zadeklarowało, że skorzysta z kredytu hipotecznego. W przypadku planujących zakup domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym odsetek ten wynosi 67,1%.

Tabela 4 Rok planowanej inwestycji mieszkaniowej na rynku pierwotnym

	MIESZKANIE (N=795 Polaków, którzy planują zakup mieszkania od dewelopera)	DOM JEDNORODZINNY (N=501 Polaków, którzy planują zakup domu jednorodzinnego od dewelopera)
2022	23,1%	13,8%
2023	24,7%	24,4%
2024	18,9%	16,6%
2025	14,1%	19,8%
W dalszej perspektywie	19,2%	25,5%

Źródło: ASM, badanie CAWI przeprowadzone wśród dorosłych Polaków

Dodatkowo w ramach badania zweryfikowano dotychczasowe zakupy inwestycyjne Polaków oraz wpływ czynnika ceny na ich wybory. 20,3% Polaków zadeklarowało, że w ciągu ostatnich 5 lat zakupiło mieszkanie od dewelopera. Wśród nich 85,2% stwierdziło, że przy kupnie mieszkania decydująca była cena za m², a 80,8% zadeklarowało, że gdyby cena za m² mieszkania była niższa to zdecydowałiby się na kupno większego.

Analizując pozostałe kryteria wyboru mieszkań na rynku pierwotnym należy stwierdzić, iż dla Polaków najwyższą istotność mają:

- bliskość do sklepów spożywczych (4,11 pkt. na 5,00 pkt.)
- bliskość terenów zielonych (4,06 pkt. na 5,00 pkt.)
- bliskość komunikacji miejskiej/transportu publicznego (3,96 pkt. na 5,00 pkt.)
- bliskość opieki zdrowotnej oraz aptek (4,92 pkt. na 5,00 pkt.)

Zdecydowanie mniejszy wpływ na decyzję o wyborze mieszkania mają takie czynniki jak: dostęp do pralni/suszarni, plac zabaw na osiedlu, udogodnienia dla niepełnosprawnych, czy też mieszkanie zlokalizowane na osiedlu zamkniętym.

Tabela 5 Ocena istotności poszczególnych kryteriów przy wyborze mieszkania deweloperskiego (ocena na skali 1-5)

Kryteria wyboru mieszkania	Średnia ocena (w pkt.)	1 zupełnie nieważne (w %)	2 mało ważne (w %)	3 Obojętne (w %)	4 Ważne (w %)	5 bardzo ważne (w %)
Dostęp do parkingu podziemnego	3,43	7,2	9,9	29,8	38,2	14,8
Dostęp do parkingu naziemnego	3,70	4,2	6,6	22,7	48,4	18,1
Dostęp do komórki lokatorskiej	3,48	4,7	9,4	32,4	39,9	13,6
Dostęp do piwnicy	3,76	2,8	6,2	21,4	51,8	17,8
Dostęp do windy	3,75	3,7	6,0	24,1	43,9	22,3
Dostęp do pralni/suszarni	3,20	10,0	13,6	34,0	31,7	10,8
Mieszkanie zlokalizowane na zamkniętym osiedlu	3,36	6,0	10,8	35,5	36,3	11,4
Monitoring osiedlowy	3,60	3,8	7,8	27,5	46,2	14,7
Ochrona fizyczna (firma ochroniarska) osiedla	3,29	6,0	13,5	36,7	33,3	10,5
Plac zabaw na osiedlu	3,23	12,7	11,0	30,3	33,1	13,2
Bliskość do sklepów spożywczych	4,11	0,8	2,4	12,2	54,2	30,3
Bliskość opieki zdrowotnej oraz aptek	3,92	1,2	3,9	20,1	51,3	23,4
Bliskość do lokali użytkowych związanych ze sportem np. siłownie, baseny, kluby fitness	3,29	7,2	12,9	34,7	33,9	11,3
Bliskość szkół/universytetów	3,36	8,8	10,0	30,4	37,5	13,3
Bliskość do miejsca pracy	3,74	5,3	4,1	22,9	46,7	21,1
Bliskość do lokali użytkowych związanych z urodą typu. fryzjer, barber, kosmetyczka	3,36	5,5	11,4	35,8	36,0	11,3
Bliskość komunikacji miejskiej/transportu publicznego	3,96	1,9	3,9	16,5	51,8	25,8

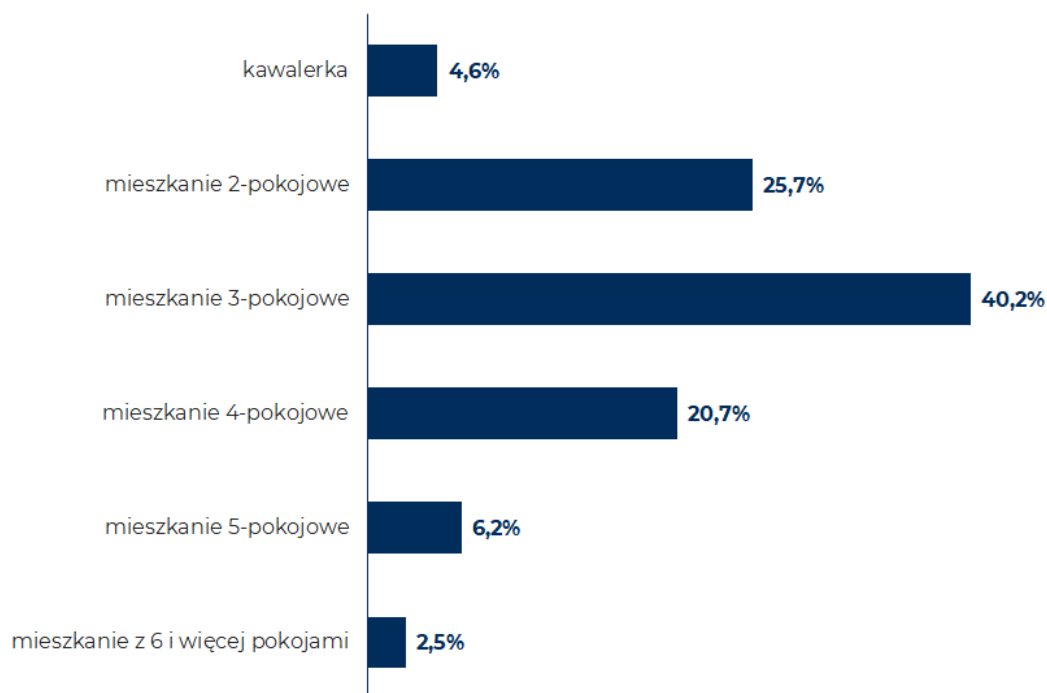
Kryteria wyboru mieszkania	Średnia ocena (w pkt.)	1 zupełnie nieważne (w %)	2 mało ważne (w %)	3 Obojętne (w %)	4 Ważne (w %)	5 bardzo ważne (w %)
Bliskość usług pocztowych/kurierski tj. poczta, punkty nadania/odbioru paczek kurierskich, paczkomaty	3,67	2,4	6,9	27,6	47,6	15,5
Udogodnienia dla niepełnosprawnych	3,31	8,9	10,7	33,1	34,7	12,6
Bliskość terenów zielonych (np. parki, lasy)	4,06	1,0	3,1	14,3	52,2	29,5

Źródło: ASM, badanie CAWI przeprowadzone wśród dorosłych Polaków

Na rynku największy popyt generują mieszkania 3-pokojowe. Aż 40,2% badanych Polaków zadeklarowało, że jest to wielkość mieszkania (pod względem liczby pokoi), którą preferują najbardziej. Co czwarty Polak zakupiłby najchętniej mieszkanie 2-pokojowe, a co piąty 4-pokojowe. Na kawalerkę zdecydowałoby się jedynie 4,6% badanych.

Wykres 4 Preferencje Polaków względem wielkości mieszkania

Jaką wielkość mieszkania/domu jednorodzinnego, pod względem liczby pokoi preferujesz?

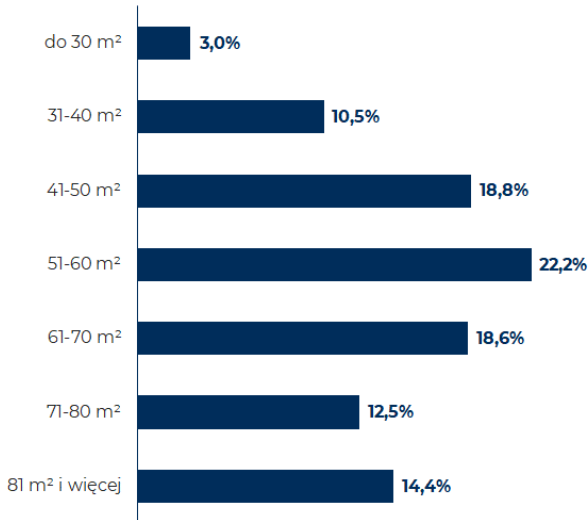


Źródło: ASM, badanie CAWI przeprowadzone wśród dorosłych Polaków

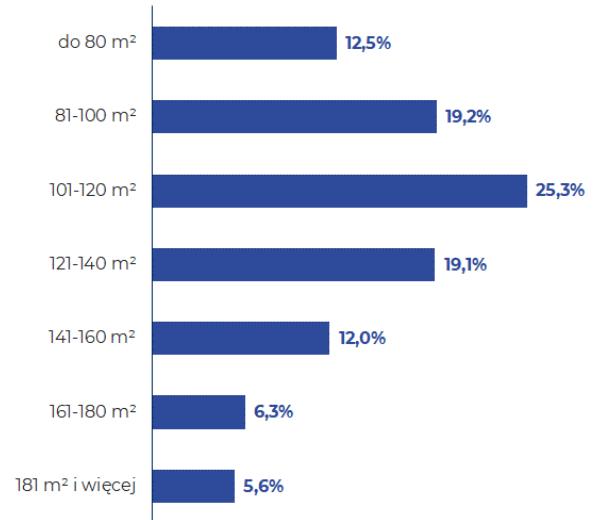
Dodatkowo 40,8% Polaków zdecydowałoby się na kupno mieszkania na rynku pierwotnym o powierzchni 51-70 m². Z kolei, co czwarty respondent postawiony przed decyzją zakupową domu jednorodzinego od dewelopera wybrałby inwestycje o powierzchni 101-120 m².

Wykres 5 Preferencje Polaków względem powierzchni użytkowej mieszkania i domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym

Gdybyś kupował **mieszkanie** od dewelopera na jaką jego powierzchnię byś się zdecydował?



Gdybyś kupował **dom jednorodzinny** od dewelopera na jaką jego powierzchnię byś się zdecydował?

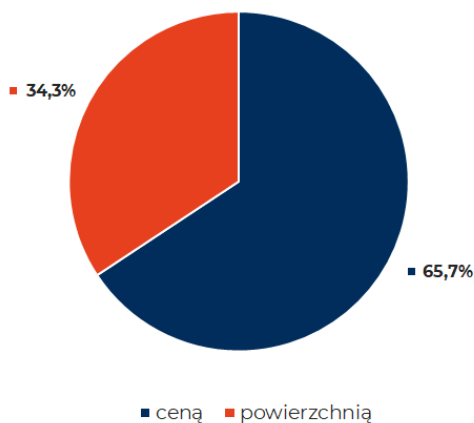


Źródło: ASM, badanie CAWI przeprowadzone wśród dorosłych Polaków

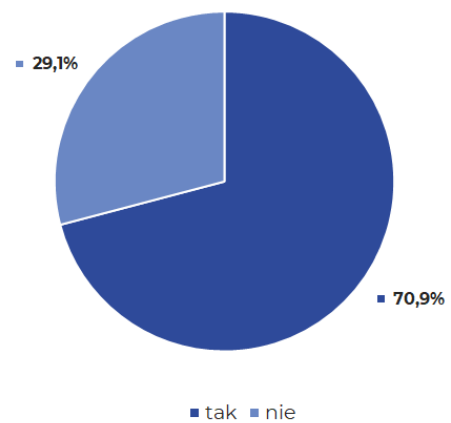
Czynnik ceny nadal pozostaje kluczową determinantą przy zakupie mieszkań. Choć 34,3% Polaków zadeklarowało, że w procesie decyzyjnym większe znaczenie od ceny mieszkania ma jego powierzchnia. 70,9% Polaków byłoby skłonnych kupić mniejsze mieszkanie niż preferowane, pod warunkiem, że byłoby zdecydowanie tańsze.

Wykres 6 Cena czy powierzchnia – czym kierują się Polacy przy zakupie mieszkań?

Czy przy wyborze mieszkania kierowałbyś się bardziej jego powierzchnią czy ceną za m²?



Czy byłbyś skłonny kupić mniejsze mieszkanie niż Twoje preferencje, ale znacząco tańsze?



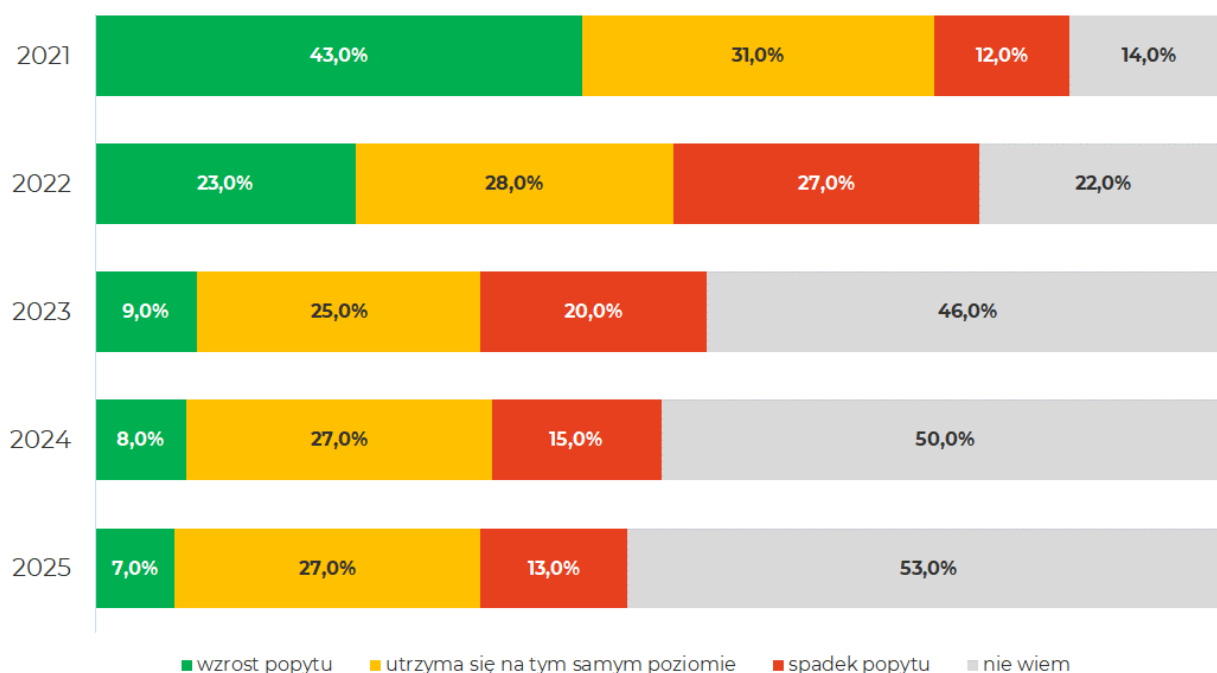
Źródło: ASM, badanie CAWI przeprowadzone wśród dorosłych Polaków

Deweloperzy są zgodni, że popyt w latach 2021-2025 będzie cały czas na wysokim poziomie, przewyższającym podaż. Mieszkania szybko się wyprzedają, a oferta na obecną chwilę jest niewystarczająca – w najbliższych latach powinniśmy mieć do czynienia z takim samym zjawiskiem. W latach 2022-2023 zwiększa się jednak odsetek deweloperów deklarujących spadek popytu w analizowanym czasie wynikający m.in. z pogorszenia sytuacji na rynku kredytowym oraz wzrostem cen mieszkań. Pomimo takich opinii, deweloperzy są zgodni, że nadal to podaż będzie gonić popyt, który w 2021 roku bije rekordy. Uśredniając odpowiedzi deweloperów szacują oni następujące dynamiki zmian ilościowego popytu:

- w 2021 roku: +8,5% r/r,
- w 2022 roku: -1,7% r/r,
- w 2023 roku: -3,7% r/r,
- w 2024 roku: -0,9% r/r,
- w 2025 roku: +0,5% r/r.

Trzeba jednak podkreślić, iż prognozy szacunków na kolejne lata obarczone są błędem. Większość deweloperów nie jest w stanie bowiem przewidzieć i oszacować popytu mieszkaniowego na lata 2023-2025 ze względu na dynamiczne zmiany na rynku mieszkaniowym oraz niepewność względem przyszłej sytuacji gospodarczej Polski.

Wykres 7 Popyt na rynku deweloperskim w latach 2021-2025 (zmiany w poszczególnych latach w odniesieniu do roku poprzedniego)



Źródło: ASM, badanie CAWI przeprowadzone wśród dorosłych Polaków

W Polsce cały czas brakuje mieszkań, a dodatkowo konsumenci poszukują zabezpieczenia dla swojego kapitału. Zainteresowanie zakupem mieszkania jest bardzo duże zarówno, jeżeli chodzi o klientów indywidualnych, jak i instytucjonalnych. Nieruchomości nadal są najlepszą i najstabilniejszą opcją lokowania kapitału. Rosnące stopy procentowe nie wpłyną na drastyczny spadek popytu, bowiem ciągle zdecydowana większość zakupów na rynku pierwotnym dokonywana jest za gotówkę. Struktura ta, pomimo wzrostów na rynku kredytowym, nie zmieni się w perspektywie najbliższych lat. Podczas wywiadów jakościowych deweloperzy byli zgodni, że głównym zagrożeniem co do przyszłego popytu na rynku są rosnące koszty realizacji inwestycji. Wzrosty cen materiałów budowlanych, usług, trudności z dostępnością surowców, wysokie ceny gruntów spowodują wzrosty cen realizacji inwestycji, a w konsekwencji cen mieszkań. To przełoży się na wyhamowanie zakupów przez część klientów, których nie będzie stać na zakup mieszkania. Zagrożeniem dla przyszłego popytu są zatem w głównej mierze:

- zaostrenie polityki kredytowej banków,
- nieoczekiwany spadek nastrojów konsumenckich,
- pogorszenie sytuacji na rynku pracy,
- wzrost cen mieszkań przewyższający wzrost wynagrodzeń,
- zmniejszenie popytu inwestycyjnego wynikającego z mniejszej opłacalności wynajmu mieszkania,
- drastyczny wzrost cen mieszkań wynikający m.in. ze wzrostu cen materiałów i usług budowlanych oraz ich ograniczonej dostępności.

PODAŻ

W 2020 roku wartość produkcji budowlano-montażowej w Polsce zrealizowanej przez podmioty budowlane wyniosła 225,66 mld PLN – a więc o 1,3% mniej niż w roku poprzednim. 29,5% wartości produkcji wygenerowały roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków. Wartość tych robót w analizowanym czasie wyniosła 66,6 mld PLN – o 0,5% mniej niż w roku 2019.

Tabela 6 Produkcja budowlano-montażowa w Polsce (w tys. PLN)

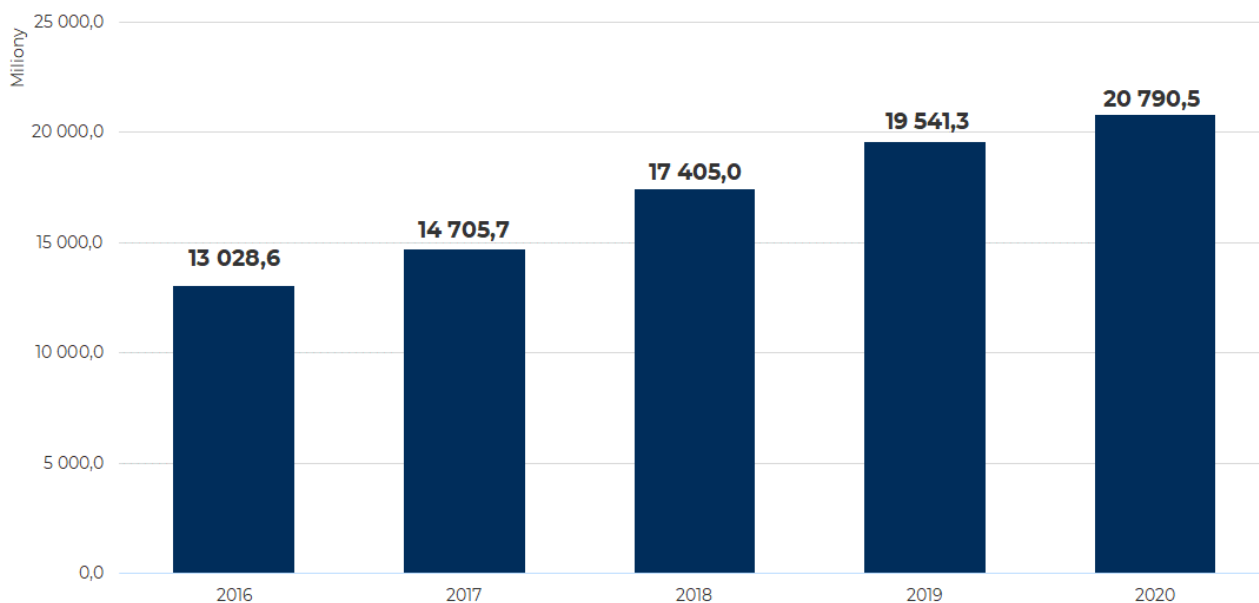
	OGÓŁEM	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków
2015	171 302 515,8	56 702 340,5
2016	166 844 232,4	53 473 451,1
2017	186 798 023,1	65 493 185,2
2018	218 147 999,2	69 507 507,5
2019	230 209 264,3	67 640 639,2
2020	225 659 714,0	66 605 485,1

Źródło: GUS

Główny Urząd Statystyczny bardziej szczegółowe dane o produkcji budowlano-montażowej publikuje dla podmiotów zatrudniających powyżej 9 pracowników. W 2020 roku wartość produkcji budowlano-montażowej w tych podmiotach wyniosła 111,88 mld PLN. Tym samym produkcja budowlano-montażowa sprzedana przez te podmioty stanowiła 49,6% produkcji budowlano-montażowej zrealizowanej przez przedsiębiorstwa budowlane w 2020 roku.

18,6% produkcji budowlano-montażowej wygenerowanej w 2020 roku przez podmioty zatrudniające powyżej 9 pracowników dotyczyła budownictwa mieszkaniowego. Wartość sprzedanej produkcji w tym sektorze wyniosła w 2020 roku blisko 20,8 mld PLN, a więc o 6,4% więcej niż w roku poprzednim. Zdecydowana większość wartości sprzedanej produkcji budowlano-montażowej w budownictwie mieszkaniowym, w 2020 roku, dotyczyła robót o charakterze inwestycyjnym (17,5 mld PLN). 15,8% generowały roboty o charakterze remontowym i pozostałe (3,3 mld PLN).

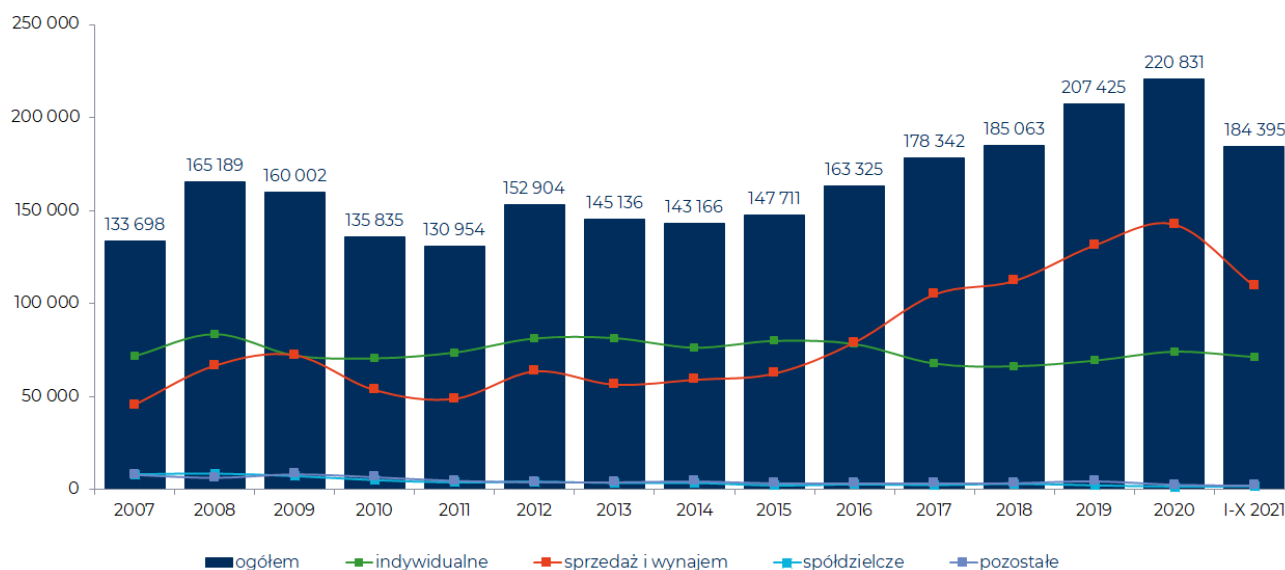
Wykres 8 Produkcja budowlano-montażowa w budownictwie mieszkaniowym wygenerowana przez firmy zatrudniające powyżej 9 pracowników



Źródło: GUS

W 2020 roku oddano do użytkowania 220 831 mieszkań, a więc o 6,5% więcej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Analizując dane w ujęciu kwartalnym należy zauważyć, iż w I kw. przekazano do użytkowania 49 577 mieszkania – o 4,6% więcej niż w I kw. 2019 roku. W II kw. 2020 roku tempo dynamiki spadło, oddano bowiem do użytkowania jedynie o 0,9% więcej mieszkań niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Najgorszy w tym przypadku był kwiecień, w którym do eksploatacji przekazano o 20,1% mniej mieszkań niż w kwietniu 2019 roku. Wprowadzony lockdown wpłynął zarówno na opóźnienia w budowach ze względu na odpływ pracowników, ale również wydłużył procedury administracyjne. III kw. 2020 roku przyniósł odbicie dynamiki, a w samym lipcu oddano do użytkowania 23 648 mieszkań – aż o 39,9% więcej niż w analogicznym miesiącu poprzedniego roku. Dodatnia dynamika wzrostu utrzymuje się również w 2021 roku. Po dziesięciu miesiącach oddano bowiem do użytkowania 184 395 mieszkań, a więc o 4,0% więcej niż w analogicznym okresie 2019 roku. Rozwój sektora mieszkalnego w Polsce zawdzięczamy przede wszystkim deweloperom i „Kowalskim” budującym obiekty z przeznaczeniem do dalszej dystrybucji, którzy przekazali 64,6% całego zasobu mieszkaniowego oddanego do użytkowania w 2020 roku.

Wykres 9 Liczba mieszkań oddanych do użytkowania (w szt.)



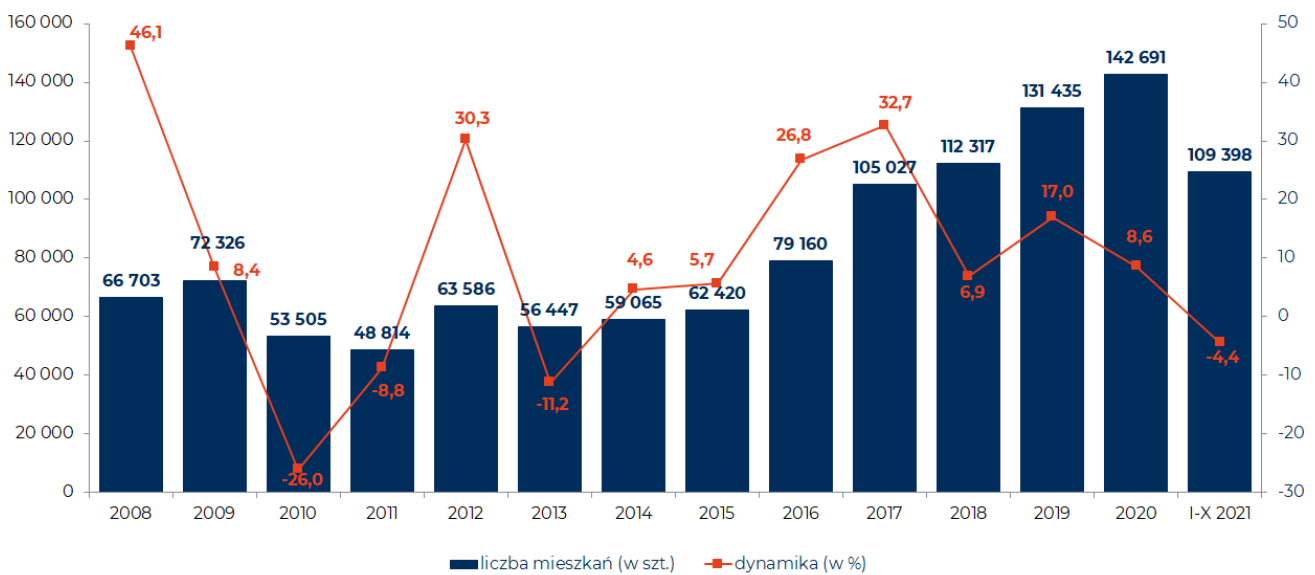
Źródło: GUS

Deweloperzy nie zwalniają tempa i biją kolejne rekordy w liczbie mieszkań oddawanych do użytkowania. W 2020 roku przekazali oni do eksploatacji 142 691 mieszkań, a więc o 8,6% więcej niż w roku poprzednim. Po pierwszych dziesięciu miesiącach 2021 roku do użytkowania oddali zaś 109 398 mieszkań – o 4,4% mniej niż w I-X 2020 roku i o 4,8% więcej niż w I-X 2019 roku. Niewielki spadek liczby oddanych do użytkowania mieszkań w I-X 2021 roku wynika w głównej mierze z wysokiej bazy odniesienia oraz opóźnień realizacyjnych inwestycji spowodowanych m.in. brakiem wykwalifikowanych pracowników czy niedostępnością materiałów budowlanych. Deweloperzy są jednak zgodni, że rynek znajduje się w okresie wzrostu, a podaż zdecydowanie nie nadąża za popytem. Trudnościami wskazywanymi na rynku są w szczególności:

- ograniczona dostępność gruntów,
- wydłużone procedury administracyjne oraz problemy z pozyskiwaniem pozwoleń na budowę,
- wzrost cen materiałów budowlanych,
- nieterminowa realizacja inwestycji, na którą wpływ mogą mieć opóźnienia w dostawach materiałów budowlanych,
- niepewność względem przyszłej siły nabywczej konsumentów wynikająca m.in. z podwyżek stóp procentowych,
- brak wykwalifikowanych pracowników.

Przy czym zdecydowanie największą trudnością rynkową w opinii deweloperów jest niedostępność gruntów pod inwestycje: „Największe zagrożenie jakie my mamy na dziś to jest brak możliwości działania ze względu na brak gruntów. To jest nasza największa bolączka. Z wszystkim innym jesteśmy w stanie sobie poradzić, a to jest kwestia, która nie jest koniunkturalna, tak jak mówimy o materiałach. Problemy z cenami i dostępnością materiałów budowlanych powinny się ustabilizować, a dostępność gruntów jest taką bolączką, gdzie nie do końca widać poprawę sytuacji w przyszłości, w sensie takim, żeby było widać jakieś możliwości, że te grunty się pojawią”⁹.

Wykres 10 Liczba i dynamika mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów



Źródło: GUS

Tabela 7 Liczba i powierzchnia mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów

	Liczba mieszkań (w szt.)				Powierzchnia użytkowa (w m ²)			
	2018	2019	2020	I-XI 2021	2018	2019	2020	I-X 2021
OGÓŁEM	112 317	131 435	142 691	109 398	6 827 534	8 091 813	8 801 060	6 881 457
Dolnośląskie	13 858	16 913	16 609	14 647	852 313	1 012 990	1 040 407	914 359
Kujawsko-pomorskie	2 965	3 536	5 082	3 775	175 525	213 457	301 542	221 691
Lubelskie	3 603	3 438	4 188	3 321	211 501	215 193	250 198	194 774
Lubuskie	2 419	2 225	2 883	2 030	146 115	141 460	170 191	118 680
Łódzkie	3 483	5 223	6 699	5 349	216 746	325 656	385 895	328 893
Małopolskie	10 909	14 222	12 105	9 343	623 055	803 471	716 152	558 207
Mazowieckie	31 326	32 684	35 308	22 698	1 885 760	2 063 674	2 254 835	1 503 406
Opolskie	1 041	1 524	1 264	1 251	67 232	100 912	91 113	85 048
Podkarpackie	2 676	4 041	4 198	2 902	158 912	233 172	254 328	188 139
Podlaskie	2 626	3 689	3 821	3 798	161 113	226 151	237 327	225 645
Pomorskie	12 219	13 283	14 308	10 817	722 902	821 591	865 398	678 802
Śląskie	4 378	6 172	9 874	6 040	316 940	426 522	612 895	413 704
Świętokrzyskie	854	1 439	1 688	1 206	53 485	89 288	96 187	71 380

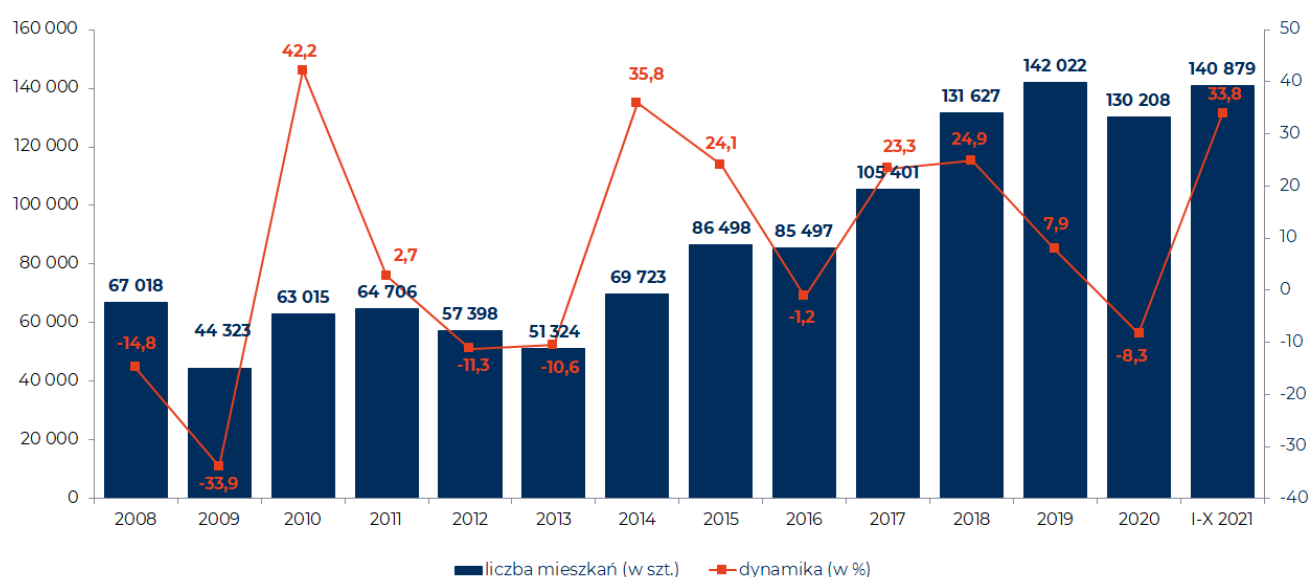
⁹ Cytat wypowiedzi dewelopera (badanie jakościowe ITI)

	Liczba mieszkań (w szt.)				Powierzchnia użytkowa (w m ²)			
	2018	2019	2020	I-XI 2021	2018	2019	2020	I-X 2021
Warmińsko-mazurskie	2 933	3 800	4 312	2 453	166 079	216 061	250 380	138 776
Wielkopolskie	11 737	13 094	13 902	13 888	771 391	860 579	902 420	918 244
Zachodniopomorskie	5 290	6 152	6 450	5 880	298 465	341 636	371 792	321 709

Źródło: GUS – Bank Danych Lokalnych

Wskaźnik liczby mieszkań oddanych do użytkowania nie jest najlepszym parametrem opisującym bieżącą sytuację na rynku, bowiem jest wynikiem robót budowlanych rozpoczynanych ok. 2 lat wcześniej¹⁰. Istotniejsze, z punktu widzenia aktualnej i przyszłej sytuacji rynku mieszkaniowego, są wskaźniki obrazujące liczbę mieszkań, których budowę rozpoczęto oraz wydanych pozwoleń. W 2020 roku deweloperzy rozpoczęli budowę 130 208 mieszkań, a więc o 8,3% mniej niż rok wcześniej. Na liczbę rozpoczynanych budów wyraźny wpływ miała pandemia COVID-19, w szczególności wiosenny lockdown. W kwietniu i maju 2020 roku deweloperzy rozpoczęli o blisko połowę mniej nowych inwestycji mieszkaniowych niż przed rokiem (dynamika odpowiednio: -46,2%, -44,6%), skupiając się w tym czasie na kończeniu już tych rozpoczętych. Do tego przeciągające się w czasie procedury administracyjne w związku z pandemią przełożyły się na straty, których deweloperzy nie byli w stanie odrobić, pomimo historycznego rekordu rozpoczynanych przez nich budów jaki padł we wrześniu – 17 007 mieszkań. Po pierwszych dziesięciu miesiącach 2021 roku deweloperzy rozpoczęli budowę rekordowej liczby 140 879 mieszkań – aż o 33,8% więcej niż w roku 2020.

Wykres 11 Liczba i dynamika mieszkań deweloperskich, których budowę rozpoczęto

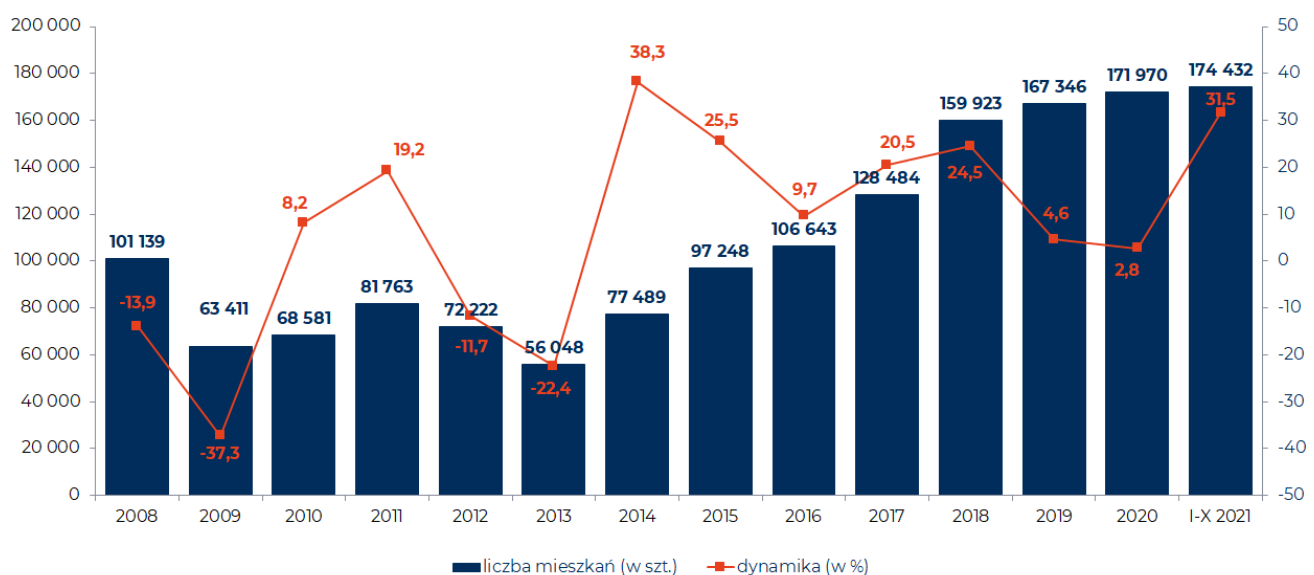


Źródło: GUS

¹⁰ Cała inwestycja rozumiana jako zakup i przygotowanie gruntu oraz zdobycie wszystkich pozwoleń rozpoczyna się najczęściej ok. 3-5 lat przed zakończeniem budowy.

Drugim wskaźnikiem obrazującym aktywność na rynku mieszkaniowym są pozwolenia wydane na budowę. Pomimo administracyjnych utrudnień w wydawaniu tych decyzji w 2020 roku wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy 171 970 mieszkań deweloperskich, a więc o 2,8% więcej niż w roku poprzednim. Co więcej, w okresie I-X 2021 roku deweloperzy uzyskali pozwolenia na budowę 174 432 mieszkań, a więc więcej niż w całym roku 2020. Rekordowa liczba rozpoczynanych inwestycji oraz wydawanych pozwoleń na budowę mieszkań jest szansą na odbudowę strony podażowej w latach 2022-2025.

Wykres 12 Liczba i dynamika mieszkań deweloperskich, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy z projektem budowlanym



Źródło: GUS

Rynek mieszkaniowy od kilku lat kontynuuje dobrą passę, a deweloperzy z kwartału na kwartał biją rekordy w liczbie mieszkań oddawanych do użytkowania. Podczas pierwszej fali pandemii COVID-19 analitycy obawiali się o przyszłość tego sektora. Jednak branża poradziła sobie zdecydowanie lepiej niż oczekiwano. Prace budowlane pomimo trwającego lockdownu przebiegały zgodnie z planem, a popyt na mieszkania nie tylko nie spadł, a wręcz wzrósł względem poprzedniego roku. W końcu jak mówi stare porzekadło „wszędzie dobrze, ale w domu najlepiej”. W czasie pandemii wartość własnego mieszkania jeszcze bardziej zyskała na znaczeniu. Podaż zdecydowanie nie nadąża za popytem i to pomimo kolejnych rekordów odnotowywanych na rynku deweloperskim zarówno w zakresie rozpoczynanych budów, jak i pozyskiwanych pozwoleń.

Szacując wartość rynku deweloperskiego za punkt wyjścia przyjęto powierzchnię użytkową mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem oddanych do użytkowania

w 2020 roku w poszczególnych województwach oraz średnią cenę 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych na rynku pierwotnym w poszczególnych województwach. Dane te publikowane są przez Główny Urząd Statystyczny. Wartość rynku deweloperskiego uwzględniająca wyłącznie mieszkania wynosi więc 54,4 mld PLN.

Tabela 8 Szacunkowa wartość mieszkań rynku deweloperskiego w Polsce w 2020 roku w poszczególnych województwach

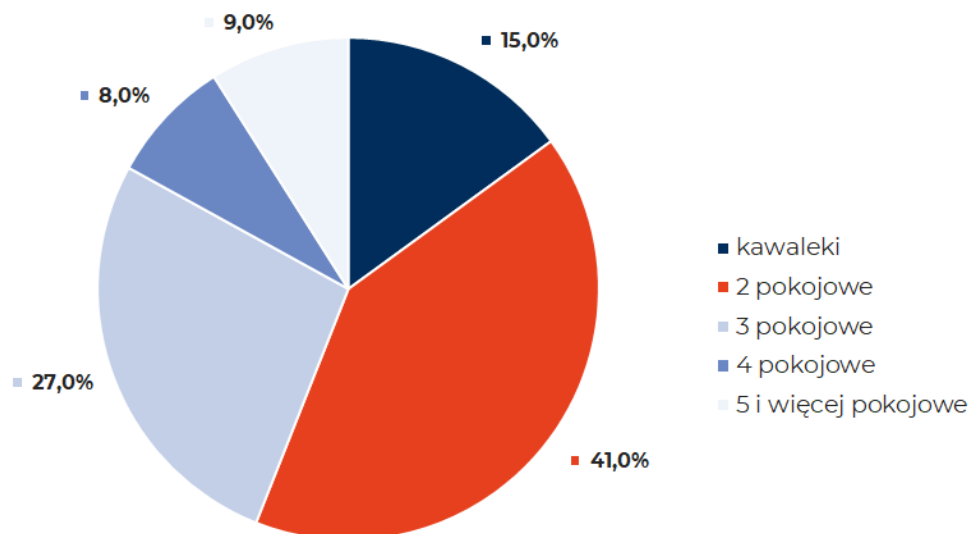
	Powierzchnia użytkowa mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem oddanych do użytkowania (w m ²)	Średnia cena 1 m ² lokalu mieszkalnego sprzedanego w ramach transakcji rynkowych na rynku pierwotnym (w PLN)	Wartość rynku deweloperskiego (w PLN)
Dolnośląskie	1 040 407	5 806	6 040 603 042
Kujawsko-pomorskie	301 542	5 381	1 622 597 502
Lubelskie	250 198	5 714	1 429 631 372
Lubuskie	170 191	4 384	746 117 344
Łódzkie	385 895	5 598	2 160 240 210
Małopolskie	716 152	7 424	5 316 712 448
Mazowieckie	2 254 835	7 229	16 300 202 215
Opolskie	91 113	5 010	456 476 130
Podkarpackie	254 328	5 166	1 313 858 448
Podlaskie	237 327	5 133	1 218 199 491
Pomorskie	865 398	6 907	5 977 303 986
Śląskie	612 895	4 909	3 008 701 555
Świętokrzyskie	96 187	5 356	515 177 572
Warmińsko-mazurskie	250 380	4 970	1 244 388 600
Wielkopolskie	902 420	5 019	4 529 245 980
Zachodniopomorskie	371 792	6 645	2 470 557 840
SUMA			54 350 013 735

Źródło: GUS – Bank Danych Lokalnych, wyliczenia wartości rynku ASM

Podaż na rynku mieszkaniowym bez wątpienia napędzana jest przez wysoki, wciąż niezaspokojony popyt na lokale mieszkalne. Co więcej, aż 53% deweloperów zauważyła po wybuchu pandemii większe zainteresowanie kupnem mieszkania i domu. Średnio zainteresowanie to wzrosło o 38,6%.¹¹ Deweloperzy deklarują, że najczęściej klienci poszukują mieszkań 2-pokojowych i 3-pokojowych.

¹¹ Na podstawie badań CATI/CAWI przeprowadzonych wśród deweloperów

Wykres 13 Mieszkania najczęściej poszukiwane przez klientów



Źródło: ASM, badanie CATI/CAWI przeprowadzone wśród deweloperów

Dodatkowo deweloperów poproszono o wskazanie najistotniejszych czynników, na które zwracają uwagę klienci przy wyborze nieruchomości. Zdecydowanie najczęściej wskazywano na lokalizację i cenę mieszkania. Połowa badanych zadeklarowała, że istotna w procesie wyboru mieszkania jest jego powierzchnia. Wśród kolejno wymienianych aspektów nieruchomości znalazły się:

- liczba pokoi w mieszkaniu,
- opinie o deweloperze,
- bliskość do sklepów, szkół, centr handlowych,
- dostępność komunikacji miejskiej.

Jedynie 11% deweloperów zadeklarowało, że klienci przy wyborze nieruchomości kierują się rodzajem rachunku powierniczego.

Wykres 14 Aspekty nieruchomości, na które klienci patrzą najczęściej



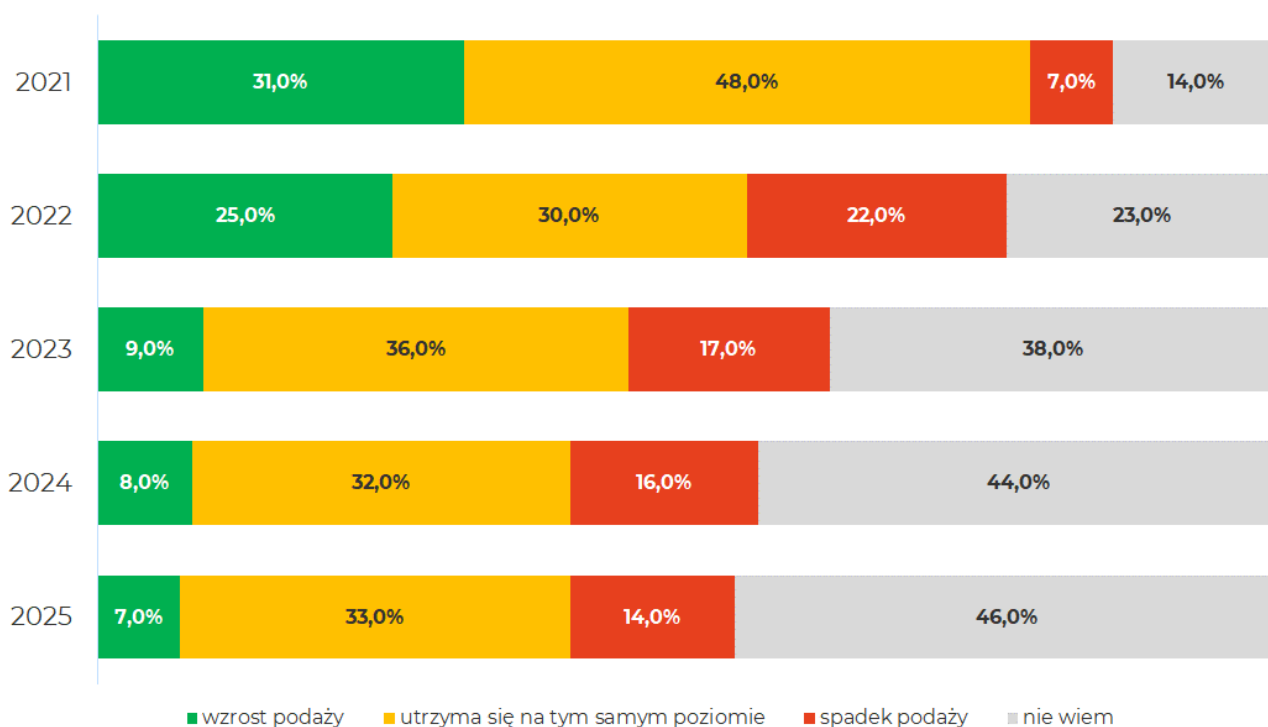
Źródło: ASM, badanie CATI/CAWI przeprowadzone wśród deweloperów

Rynek deweloperski cały czas się rozwija, a deweloperzy upatrują jeszcze większej szansy na jego rozwój w poprawie sytuacji na rynku pracy oraz programach wspierających popyt rynkowy. W Polsce mamy do czynienia z ciągle wysokim deficytem mieszkań, a to będzie napędzało podaż. Zagrożeniem dla aktywności inwestycyjnej deweloperów są w szczególności ograniczenia dostępności gruntów oraz wzrost kosztów inwestycji. Popyt bowiem ciągle przewyższa podaż, ale pod znakiem zapytania pozostaje wysokość ceny mieszkania, która zrówna popyt i podaż. Ceny mieszkań będą bowiem dalej rosły ze względu na wzrost kosztów budowy mieszkań wynikający m.in. ze wzrostów cen materiałów budowlanych, gruntów, czy też wzrostów kosztów pracy. Zdecydowana większość deweloperów uważa, że podaż w 2022 roku utrzyma się na zbliżonym poziomie do tej z 2021 roku. Wraz z wydłużaniem perspektywy prognoz wzrasta niepewność wśród deweloperów. Aż 46,0% deweloperów nie potrafiło jednoznacznie wskazać, czy podaż w 2025 roku spadnie, wzrośnie czy utrzyma się na zbliżonym poziomie do tej z 2024 roku. W aktualnym, bardzo zmiennym otoczeniu prognozowanie jest bardzo trudne, a respondenci zgadzają się, że sytuacja niejednokrotnie zmienia się z dnia na dzień, co

jest zagrożeniem w podejmowaniu przyszłych decyzji inwestycyjnych. Uśredniając odpowiedzi deweloperów szacują oni następujące dynamiki zmian podaży:

- w 2021 roku: +6,6% r/r,
- w 2022 roku: +1,8% r/r,
- w 2023 roku: -0,9% r/r,
- w 2024 roku: -0,7% r/r,
- w 2025 roku: -1,5% r/r.

Wykres 15 Podaż na rynku deweloperskim w latach 2021-2025 (zmiany w poszczególnych latach w odniesieniu do roku poprzedniego)



Źródło: ASM, badanie CATI/CAWI przeprowadzone wśród deweloperów

Popyt na mieszkania jest bardzo wysoki, a deweloperzy nie nadążają za budową mieszkań. Ostatnie podwyżki stóp procentowych nie wpłyną na znaczące ostudzenie popytu na mieszkania, a więc w konsekwencji również na spadek cen mieszkań. Z jednej strony może się wydawać, że ceny mieszkań są już na granicy akceptowalnej przez nabywców i bańka musi w końcu pęknąć. Z drugiej jednak strony ciągle rosnące ceny materiałów i usług budowlanych, trudności z dostępnością gruntów nie przemawiają za spadkiem cen. Do tego dochodzi niewystarczająca oferta mieszkaniowa, która dodatkowo zwiększa ceny na rynku. Co i jak będzie zatem kształtowało przyszłość rynku mieszkaniowego?

- odbudowa strony podażowej w latach 2022-2025 – w najbliższych latach należy spodziewać się odbudowy strony podażowej dzięki rekordowej liczbie rozpoczynanych inwestycji oraz wydawanych pozwoleń na budowę mieszkań. Odbudowa oferty mieszkaniowej na rynku, przy mniejszej aktywności strony popytowej powinna zmniejszyć presję na mieszkania.
- podwyżki stóp procentowych – podwyżki stóp procentowych nie wpłyną drastycznie na wyhamowanie popytu na mieszkania. Dotkną one w szczególności osoby będące na granicy zdolności kredytowej.
- wysoki popyt na mieszkania – w najbliższych miesiącach popyt na mieszkania pozostanie na wysokim poziomie, chociaż sytuacja w 2022 roku powinna się już stabilizować. Powoli zaczną wygasać czynniki związane z pandemią (m.in. przesunięcie realizacji popytu z 2020 na 2021 rok.)
- wyhamowanie tempa wzrostu cen – na początku 2022 roku prognozowane są kolejne wzrosty cen mieszkań. Wraz jednak ze spadkiem inflacji i odbudową strony podażowej ceny na rynku powinny się stabilizować.
- odbudowa rynku wynajmu – rynek najmu był jednym z sektorów, który najbardziej ucierpiał wskutek pandemii COVID-19. Zauważalna jest jego stabilizacja, a w kolejnych miesiącach odczyty powinny być jeszcze lepsze.
- problem braku gruntów inwestycyjnych oraz wzrost ich cen – jest to jeden z kluczowych problemów na rynku mieszkaniowym. Niska dostępność gruntów jest pośrednią przyczyną notowanego od wielu lat stałego wzrostu cen mieszkań i powoduje utrudnienia w realizacji przedsięwzięć komercyjnych na polskim rynku.
- deficyt mieszkaniowy - w Polsce pozostało do wybudowania i zmodernizowania jeszcze wiele budynków mieszkalnych. Jednak nie tylko deficyt mieszkaniowy jest problemem, z którym boryka się polski rynek. Trudność stanowi też dostępność tańszych mieszkań.
- wyższe koszty realizacji inwestycji, na które wpływać będą nie tylko wzrosty cen materiałów budowlanych oraz kosztów pracy, ale również dodatkowe wymogi budowlane i energetyczne.
- czas budowy mieszkań – w 2020 roku przeciętny czas trwania budowy nowych budynków mieszkalnych wyniósł 38,8 miesięcy (budynków jednorodzinnych – 46,9 miesięcy, budynków wielorodzinnych – 23,6 miesięcy)¹². Wraz z pogłębiającym się deficytem rąk do pracy oraz wzrostem zainteresowania usługami budowlanymi

¹² Źródło danych GUS

czas realizacji budowy mieszkań będzie się wydłużał. Dodatkowo wydłużające się procesy administracyjno-prawne mogą przełożyć się na czas realizacji inwestycji mieszkaniowych. W tej perspektywie oddawanie rok rocznie 170 tys. mieszkań przez deweloperów może okazać się wyzwaniem.

- długi czas oczekiwania na wydanie decyzji administracyjnych oraz zbyt powolne uchwalanie planów miejscowych będzie wpływać na tempo zwiększania podaży.
- wzrost zainteresowania domami jednorodzinnymi – w ciągu ostatnich miesięcy zauważalny jest coraz bardziej trend budowy domów jednorodzinnych. W kolejnych latach będzie on przybierał na sile. W I poł. 2021 roku wydano pozwolenia na budowę 75 549 nowych budynków jednorodzinnych, a więc aż o 33,0% więcej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku¹³.
- wysoka inflacja – w kolejnych latach należy spodziewać się inflacji przekraczającej cel inflacyjny. Zgodnie z prognozami NBP inflacja w 2022 roku wyniesie 5,8%. Inwestycje w nieruchomości nadal będą stanowić zatem atrakcyjną i bezpieczną opcję lokowania oszczędności.
- wzrost zainteresowania rynkiem inwestorów zagranicznych – na rynku coraz bardziej dostrzegalny jest udział międzynarodowych funduszy inwestujących w rynek mieszkaniowy w Polsce. W minionych miesiącach byliśmy świadkami kilkunastu spektakularnych przejęć, zakupów pakietowych lokali i ogłoszeń planów inwestycyjnych. Trzeba jednak podkreślić, że w perspektywie wszystkich transakcji ich udział jest niewielki.
- spadek liczby rozpoczynanych budów i wydawanych pozwoleń – w kolejnych latach należy spodziewać się spadku wydawanych pozwoleń i rozpoczynanych inwestycji, co przełoży się na spadki w liczbie mieszkań oddawanych do użytkowania.

Rynek mieszkaniowy rozgrzany jest do czerwoności. Wysoki popyt na mieszkania, niewystarczająca podaż i szalejące ceny. Tak w skrócie można opisać sytuację w branży. Do tego dochodzą trudności administracyjne, brak gruntów inwestycyjnych i ich wysokie ceny, braki surowcowe i wzrost materiałów budowlanych. W kolejnych miesiącach popyt na mieszkania powinien się stabilizować, dzięki czemu nastąpi odbudowa strony podażowej.

¹³ Źródło danych GUS

CENY

W 2020 roku średnie ceny ofertowe i transakcyjne m² mieszkań na rynkach pierwotnych w badanych miastach w Polsce kontynuowały trend wzrostowy. W II kw. 2020 roku, po tym jak aktywność kupujących obniżyła się ze względu na pandemię COVID-19, kwartalne wzrosty cen stały się niższe niż w 2019 roku, natomiast w przypadku transakcji na warszawskim rynku pierwotnym zaobserwowano nawet spadek cen w ujęciu kwartalnym.¹⁴ Według danych GUS średnie ceny lokali mieszkalnych w 2020 roku wzrosły o 10,5% w stosunku do roku poprzedniego – w tym na rynku pierwotnym o 6,2%, a na rynku wtórnym o 13,8%.¹⁵

Tabela 9 Ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym (PLN/m²)

	2019				2020				2021		
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.
Białystok	5 640	5 753	5 916	5 961	6 220	6 166	6 229	6 238	6 509	6 815	7 621
Bydgoszcz	6 309	6 340	6 415	6 512	6 592	7 093	7 125	7 227	7 272	7 405	7 567
Gdańsk	8 267	9 033	9 474	9 806	9 904	9 781	9 621	9 691	10 068	9 714	10 310
Gdynia	9 206	9 071	9 186	9 175	9 243	9 438	9 571	9 759	10 327	10 556	11 193
Katowice	6 418	6 548	6 717	7 002	7 313	7 341	7 662	7 954	8 051	8 249	8 387
Kielce	5 101	5 132	5 284	5 476	5 494	6 156	6 145	6 235	6 232	6 345	6 633
Kraków	7 623	7 957	8 017	8 532	9 212	9 758	9 466	9 615	9 741	10 140	10 605
Lublin	5 866	5 844	5 933	5 911	5 965	6 224	6 651	6 898	7 082	7 578	7 965
Łódź	5 796	6 010	6 027	6 274	6 608	6 510	6 734	6 761	6 854	7 409	8 006
Olsztyn	6 083	6 081	6 185	6 345	6 379	6 411	6 435	6 416	6 590	6 900	6 921
Opole	5 322	5 646	5 698	6 086	6 098	6 076	5 908	5 817	5 851	5 762	6 441
Poznań	7 351	7 233	7 391	7 394	7 541	7 764	7 922	7 980	7 990	8 256	8 656
Rzeszów	5 549	5 792	5 799	5 880	5 909	5 987	6 048	6 274	6 362	6 711	7 271
Szczecin	6 243	6 304	6 605	6 574	6 642	7 069	7 769	8 079	8 282	8 425	8 775
Warszawa	9 427	9 591	9 935	10 280	10 610	10 717	10 735	10 750	10 969	11 359	11 406
Wrocław	7 457	7 636	7 909	7 976	8 483	8 652	8 670	8 630	9 062	9 387	9 965
Zielona Góra	4 512	4 670	4 727	4 819	5 111	5 251	5 388	5 481	5 635	6 298	6 820

Źródło: NBP

Tabela 10 Ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym (PLN/m²)

	2019				2020				2021		
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.
Białystok	5 422	5 620	5 584	5 688	5 839	5 811	5 827	5 816	6 024	6 370	6 714
Bydgoszcz	5 911	5 930	6 337	6 190	6 331	6 354	6 535	6 665	6 962	7 107	7 118
Gdańsk	8 262	8 288	8 534	8 585	8 741	8 806	9 024	9 400	9 795	10 257	10 043
Gdynia	7 990	8 181	8 321	8 027	8 251	7 974	8 240	8 133	9 440	9 880	10 038
Katowice	6 539	6 275	6 746	6 880	6 996	6 829	6 885	7 246	7 371	7 839	8 340
Kielce	4 999	5 020	5 220	5 295	5 425	5 573	5 725	5 920	5 982	6 297	6 530
Kraków	7 426	7 739	7 788	8 238	8 308	8 608	8 893	8 735	8 896	9 403	9 736
Lublin	5 874	5 852	6 158	5 977	6 151	5 978	6 188	6 849	6 790	7 085	7 274

¹⁴ NBP, Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2020 roku, str. 7

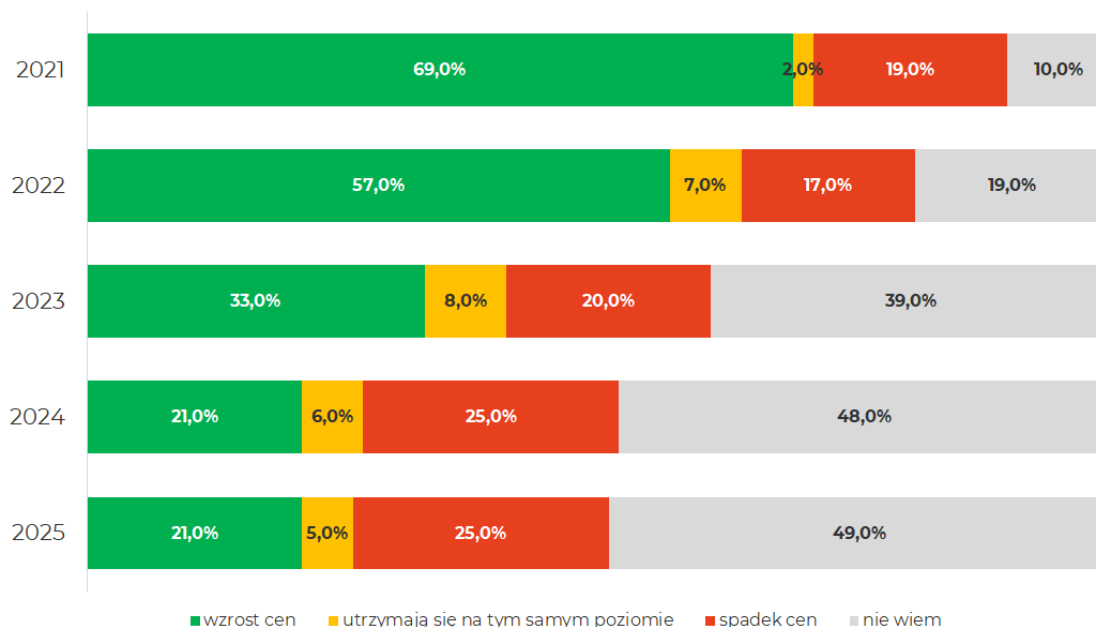
¹⁵ GUS, Obrót nieruchomościami w 2020 roku

	2019				2020				2021		
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.
Łódź	5 631	5 853	5 881	6 026	6 249	6 080	6 406	6 624	6 500	6 676	7 451
Olsztyn	5 561	5 638	5 836	6 096	6 208	6 273	6 388	6 497	6 508	6 813	6 809
Opole	5 303	5 222	5 726	5 460	6 223	6 130	6 037	5 950	5 942	5 993	5 691
Poznań	7 056	7 087	7 102	7 396	7 423	7 431	7 459	7 636	7 960	7 928	8 022
Rzeszów	5 117	5 523	6 105	5 761	6 157	5 845	6 173	6 146	6 438	6 448	6 759
Szczecin	5 952	6 470	6 636	6 843	6 950	6 781	7 023	7 199	7 354	7 888	8 610
Warszawa	8 771	8 932	9 188	9 476	9 819	9 438	10 183	10 240	10 666	10 671	10 992
Wrocław	7 032	7 435	7 661	7 634	8 354	8 041	8 109	8 233	8 423	8 578	8 891
Zielona Góra	4 243	4 496	4 539	4 688	4 851	4 886	5 113	5 350	5 316	5 684	6 047

Źródło: NBP

Wzrosty cen mieszkań w latach 2020-2021 bez wątpienia są wynikiem zarówno silnego popytu, jak i niedoboru mieszkań na rynku. Dodatkowo firmy mają trudności ze znajdowaniem terenów inwestycyjnych, a do tego rosną ceny materiałów i usług budowlanych, które zwiększają koszty budowy. Nie ma aktualnie przesłanek by sądzić, że ceny mieszkań zaczną spadać. Po pierwsze trudno spodziewać się, że ceny surowców, transportu czy energii spadną w najbliższym czasie, po drugie mieszkanie nadal stanowi atrakcyjną formę inwestycji pomimo zwiększenia stóp procentowych. Większość badanych deweloperów uważa, że w latach 2021-2022 ceny mieszkań na rynku pierwotnym wzrosną.

Wykres 16 Prognoza cen mieszkań na rynku pierwotnym w latach 2021-2025 (zmiany w poszczególnych latach w odniesieniu do roku poprzedniego)



Źródło: ASM, badanie CATI/CAWI przeprowadzone wśród deweloperów

Deweloperzy uważają, że w 2021 roku ceny mieszkań wzrosną średnio o 11,0%, a w 2022 roku o 7,3%. W kolejnych latach w opinii deweloperów ceny m² mieszkań wzrosną o:

- 2,7% w 2023 roku,
- 2,4% w 2024 roku,
- 3,9% w 2025 roku.¹⁶

Dodatkowo w ramach badania zapytano deweloperów o średnie koszty budowy mieszkań (w PLN/1 m² powierzchni użytkowej mieszkania). Respondenci wskazali, że średnie koszty budowy w 2020 roku wyniosły 3 099,91 PLN/1 m² powierzchni użytkowej. Badani ponadto prognozują następujące średnie koszty budowy mieszkań na kolejne lata:

- 3815,33 PLN/1 m² powierzchni użytkowej w 2021 roku,
- 4542,16 PLN/1 m² powierzchni użytkowej w 2022 roku,
- 4805,97 PLN/1 m² powierzchni użytkowej w 2023 roku,
- 4570,96 PLN/1 m² powierzchni użytkowej w 2024 roku,
- 4732,59 PLN/1 m² powierzchni użytkowej w 2025 roku.

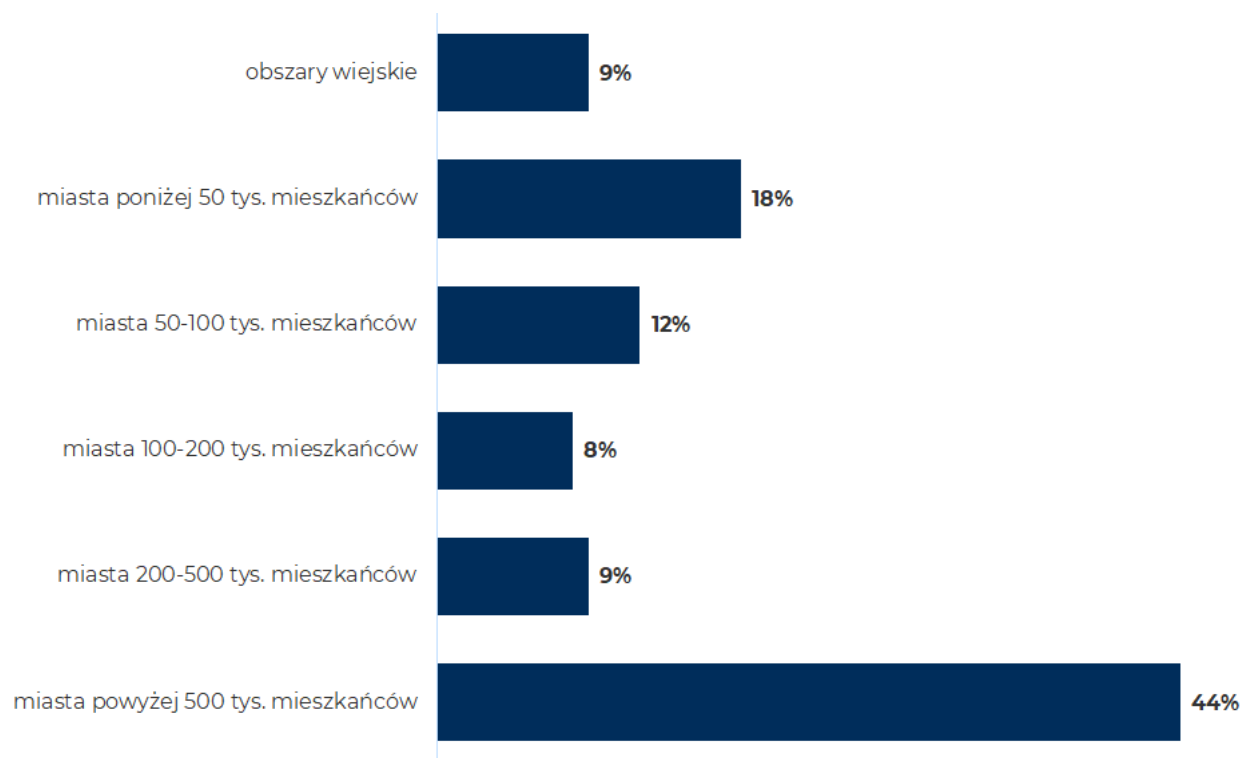
¹⁶ Uśrednione zmiany cen mieszkań na rynku deweloperskim na podstawie badania CATI/CAWI przeprowadzonego wśród deweloperów

TRANSAKCJE NA RYNKU DEWELOPERSKIM

W ramach przedmiotowego projektu poproszono deweloperów o przekazanie danych dotyczących transakcji na rynku deweloperskim w 2020 roku w zakresie ich liczby, wartości i struktury, ze szczególnym uwzględnieniem podziału na lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe sprzedawane wraz z lokalami mieszkalnymi. Dodatkowo poproszono deweloperów o dane dotyczące transakcji na rynku deweloperskim w 2020 roku, które podlegają zapisom ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1805) w zakresie liczby, wartości i struktury z uwzględnieniem podziału na transakcje, dla których prowadzone są mieszkaniowe rachunki powiernicze.

Na początek zapytano deweloperów o dominujący rynek ich działalności. Zdecydowana większość, bo aż 44%, zadeklarowała, że głównym rynkiem są dla nich miasta powyżej 500 tys. mieszkańców.

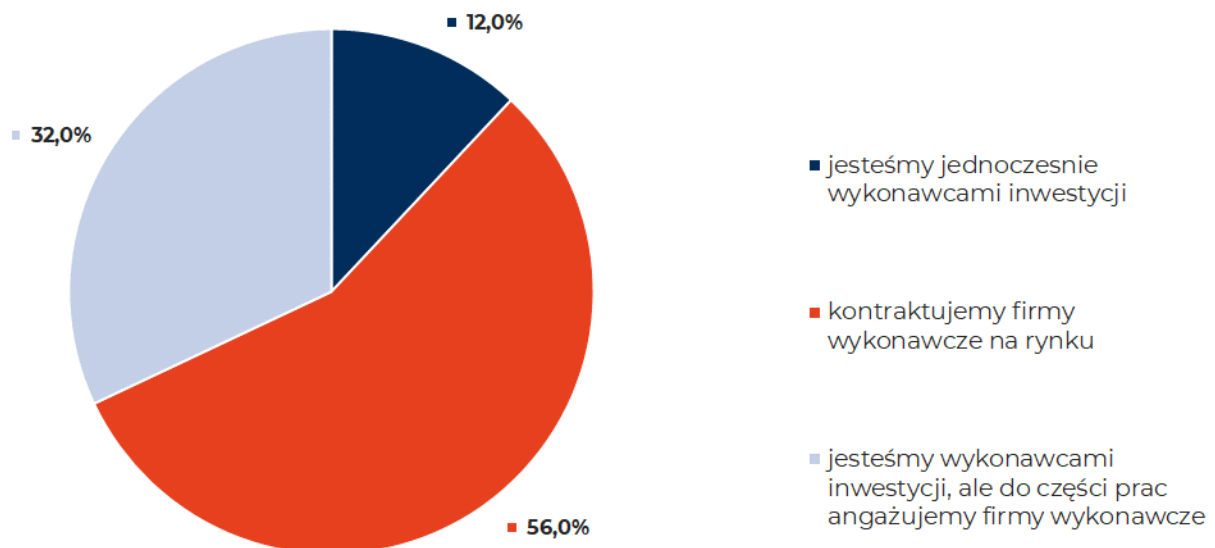
Wykres 17 Dominujący rynek działalności badanych deweloperów



Źródło: ASM, badanie CATI/CAWI przeprowadzone wśród deweloperów

Dodatkowo 56% deweloperów do realizacji inwestycji kontraktuje firmy wykonawcze, a 12% jest jednocześnie wykonawcą inwestycji. Pozostały odsetek badanych deweloperów deklaruje, że jest głównym wykonawcą inwestycji, ale do części prac angażuje inne firmy wykonawcze.

Wykres 18 Proszę wskazać zdanie, które najlepiej opisuje Twoją działalność:



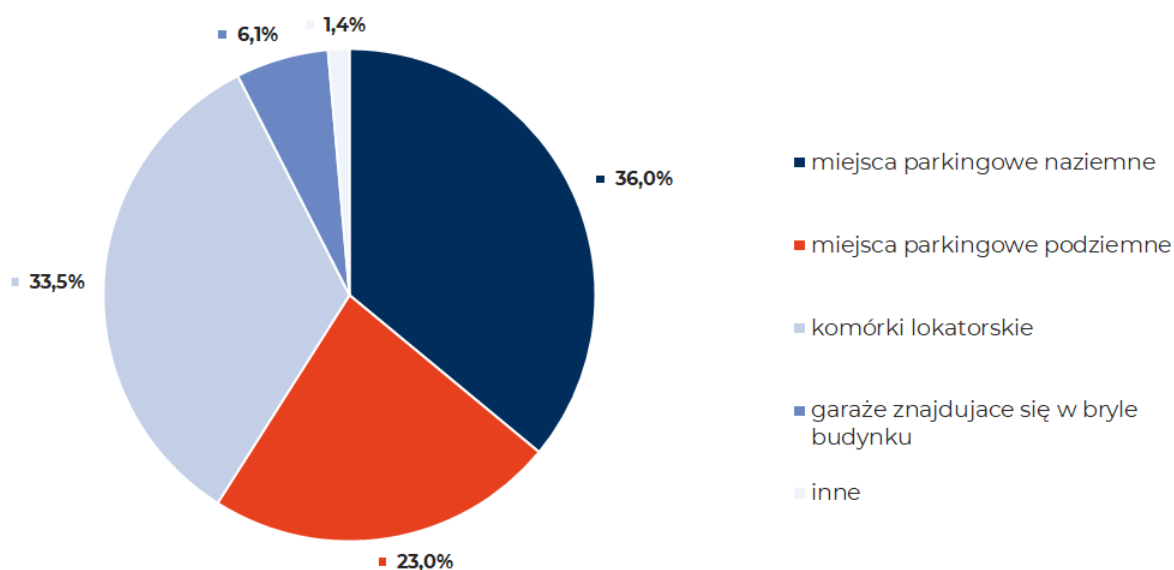
Źródło: ASM, badanie CATI/CAWI przeprowadzone wśród deweloperów

W 2020 roku, zgodnie z danymi GUS, liczba transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych wyniosła 84 729 o łącznej wartości 29 880 158 258 PLN.¹⁷ Na podstawie badania wśród deweloperów wyliczono, że średni stosunek liczby transakcji sprzedaży lokali niemieszkalnych do lokali mieszkalnych wynosi 59%¹⁸. Tym samym oszacowano, że liczba transakcji sprzedaży lokali niemieszkalnych sprzedawanych razem z lokalami mieszkalnymi wyniosła 49 990. Dodatkowo deweloperów zapytano o rodzaje sprzedawanych lokali niemieszkalnych. 36,0% ilościowych transakcji sprzedaży lokali niemieszkalnych dotyczy miejsc parkingowych naziemnych, a 33,5% komórek lokatorskich.

¹⁷ Liczba i wartość lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych.

¹⁸ Wyliczona średnia ze wskazań deweloperów

Wykres 19 Struktura sprzedaży lokali użytkowych sprzedawanych razem z lokalami mieszkalnymi



Źródło: ASM, badanie CATI/CAWI przeprowadzone wśród deweloperów

W celu określenia wartości sprzedaży lokali użytkowych posłużono się średnią wartością jednej transakcji poszczególnych rodzajów lokali użytkowych wyliczoną na podstawie informacji pozyskanych z badania deweloperów. Uzyskano następujące średnie wartości jednej transakcji sprzedaży:

- miejsca parkingowe naziemne – 17 643 PLN,
- miejsca parkingowe podziemne – 28 004 PLN,
- komórki lokatorskie – 9 635 PLN,
- garaże znajdujące się w bryle budynku – 37 356 PLN,
- inne – 3 896 PLN.

Uwzględniając łączną liczbę transakcji sprzedaży lokali użytkowych, ich strukturę oraz średnią wartość jednej transakcji sprzedaży oszacowano ogólną wartość transakcji lokali użytkowych sprzedawanych razem z lokalami mieszkalnymi na poziomie 917 485 716 PLN.

Tabela 11 Liczba i wartość transakcji sprzedaży na rynku pierwotnym w 2020 roku

	Liczba transakcji	Wartość transakcji (w PLN)
Lokale mieszkalne, w tym:	84 729	29 880 158 258
do 40 m ²	17 711	4 069 834 969
40,1-60 m ²	37 510	11 615 681 211
60,1-80 m ²	19 950	8 307 515 580
80,1 m ² i więcej	9 558	5 887 126 768
Lokale użytkowe, w tym:	49 990	917 485 716
miejsca parkingowe naziemne	17 996	317 510 485
miejsca parkingowe podziemne	11 498	321 981 591
komórki lokatorskie	16 747	161 353 973
garaże znajdujące się w bryle budynku	3 049	113 913 013
inne	700	2 726 655

Źródło: GUS – Bank Danych Lokalnych, wyliczenia liczby i wartości transakcji na podstawie badania CATI/CAWI przeprowadzonego wśród deweloperów

Dodatkowo zapytano deweloperów, jaki procent transakcji sprzedawana jest nabywcom instytucjonalnym. Jedynie 0,67% inwestycji sprzedawana jest klientom instytucjonalnym. Wśród badanych deweloperów nie było przypadku zakupu wszystkich mieszkań w jednym budynku. Oczywiście, Polska jest w centrum zainteresowania, szczególnie zagranicznych funduszy inwestycyjnych. To wynika z faktu, że cały czas mamy niedobór mieszkań, a fundusze wskazują na możliwość uzyskania wyższej stopy zwrotu niż w innych krajach Europy Wschodniej. Sprzedaż do klientów instytucjonalnych nadal stanowi jednak znikomą wartość rynku. Według opracowania PZFD „Sektor RRS w Polsce” fundusze zagraniczne posiadają 4100 mieszkań, podczas gdy deweloperzy w tym okresie oddali do użytkowania 615 tys. mieszkań. Dodatkowo w Polsce zakontraktowanych przez fundusze lub znajdujących się w budowie jest 24 600 lokali, a udział najmu instytucjonalnego w całym zasobie najmu w Polsce wynosi 0,34%.¹⁹

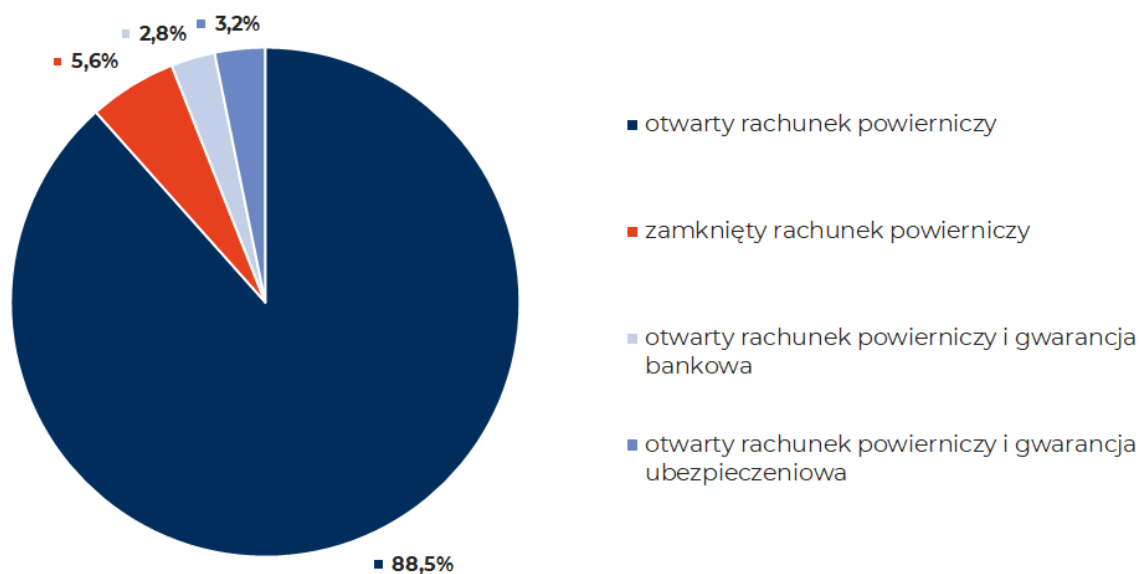
Zgodnie z art. 4 ustawy deweloperskiej, deweloper zobowiązany jest zapewnić nabywcom, co najmniej jeden z następujących środków ochrony:

- zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy,
- otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy,
- otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancję ubezpieczeniową,
- otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancję bankową.

¹⁹ Polski Związek Firm Deweloperskich, Sektor PRS w Polsce

W 2020 roku 90,9%²⁰ transakcji sprzedaży mieszkań objętych było środkami ochrony przewidzianymi w ustawie deweloperskiej. 94,4% mieszkań objętych środkami ochrony przewidzianymi w ustawie deweloperskiej posiadało otwarte fundusze powiernicze, a 5,6% zamknięte.

Wykres 20 Stosowany typ zabezpieczeń wpłat konsumenta zgodnie z art. 4 tzw. ustawy deweloperskiej



Źródło: ASM, badanie CATI/CAWI przeprowadzone wśród deweloperów

Na podstawie struktur udziału poszczególnych transakcji sprzedaży na rynku pierwotnym, pozyskanym z badań ilościowych wśród deweloperów, oszacowano, że 77 019 transakcji o wartości 26 878 995 163 PLN dotyczyło mieszkań objętych środkami ochrony przewidzianymi w ustawie deweloperskiej. Szczegóły prezentuje tabela 12.

²⁰ Średnia ze wskazań badanych deweloperów

Tabela 12 Liczba i wartość transakcji sprzedaży na rynku pierwotnym w 2020 roku uwzględniająca środki ochrony przewidziane w ustawie deweloperskiej

	Liczba transakcji	Wartość transakcji (w PLN)
Lokale mieszkalne, w tym:	84 729	29 880 158 258
1) w tym mieszkania sprzedane nabywcom instytucjonalnym (fundusze inwestycyjne)	568	176 292 934
2) mieszkania sprzedawane nabywcom	84 161	29 703 865 324
2a) mieszkania nieobjęte środkami ochrony przewidzianymi w ustawie deweloperskiej	7 710	2 973 075 747
2b) mieszkania objęte środkami ochrony przewidzianymi w ustawie deweloperskiej	77 019	26 878 995 163
2ba) z otwartym rachunkiem powierniczym	68 145	24 641 654 869
2bb) z zamkniętym rachunkiem powierniczym	4 282	663 436 533
2bc) z otwartym rachunkiem powierniczym i gwarancją bankową	2 163	635 337 298
2bd) z otwartym rachunkiem powierniczym i gwarancją ubezpieczeniową	2 428	938 566 462

Źródło: GUS – Bank Danych Lokalnych, wyliczenia liczby i wartości transakcji na podstawie badania CATI/CAWI przeprowadzonego wśród deweloperów

Dodatkowo poproszono respondentów o prognozę struktury transakcji sprzedaży mieszkań objętych środkami ochrony przewidzianymi w ustawie deweloperskiej uwzględniającą rodzaje rachunków powierniczych. Na przestrzeni lat 2021-2025 głównym zabezpieczeniem, w opinii deweloperów, pozostaną otwarte rachunki powiernicze.

Tabela 13 Prognoza struktury transakcji sprzedaży mieszkań objętych środkami ochrony przewidzianymi w ustawie deweloperskiej.

	2021	2022	2023	2024	2025
Transakcje z otwartym rachunkiem powierniczym	93,0%	90,3%	89,1%	88,4%	87,9%
Transakcje z zamkniętym rachunkiem powierniczym	0,4%	2,6%	3,8%	4,4%	4,9%
Transakcje z otwartym rachunkiem powierniczym i gwarancją bankową	6,3%	6,5%	6,5%	6,6%	6,6%
Transakcje z otwartym rachunkiem powierniczym i gwarancją ubezpieczeniową	0,4%	0,7%	0,6%	0,6%	0,6%

Źródło: ASM, badanie CATI/CAWI przeprowadzone wśród deweloperów

Uwzględniając deklarowane przez deweloperów dynamiki zmian podaży oraz cen na rynku deweloperskim oszacowano, że w 2021 roku liczba transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych wyniesie 90 321 o łącznej wartości 33 166 975 666 mln PLN. Szczegóły prezentuje tabela poniżej.

Tabela 14 Liczba i wartość transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym

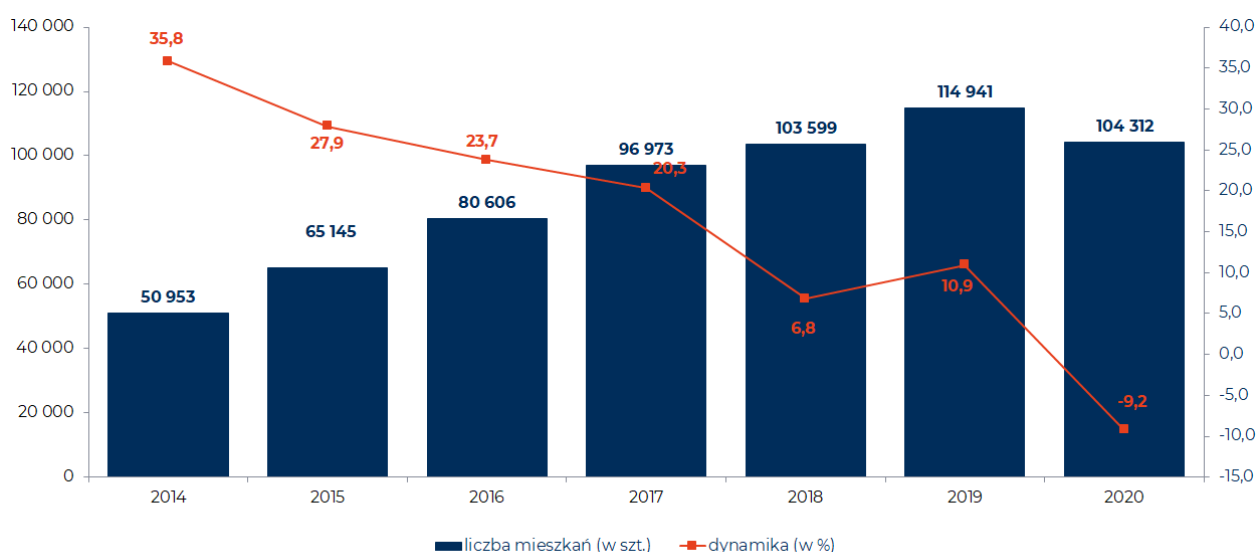
Rok	Liczba transakcji	Wartość transakcji (w PLN)
2020	84 729	29 880 158 258
2021	90 321	33 166 975 666
2022	91 947	35 588 164 890
2023	91 119	36 549 045 342
2024	90 482	37 426 222 430
2025	89 124	38 885 845 105

Źródło: GUS – Bank Danych Lokalnych, wyliczenia liczby i wartości transakcji na podstawie badania CATI/CAWI przeprowadzone wśród deweloperów

ODSTĄPIENIA OD UMÓW DEWELOPERSKICH

Deweloperzy byli zgodni, że skala odstąpień od umów deweloperskich w Polsce jest bardzo mała i kształtuje się rok rocznie w przedziale 1-3%. W 2020 roku jedynie 1,3% podpisanych umów deweloperskich skończyło się odstąpieniem.²¹ Zgodnie z danymi publikowanymi przez NBP w 2020 roku podpisano 104 312 umów deweloperskich – o 9,2% mniej niż w roku poprzednim. Szacując zatem ilość odstąpień od umów deweloperskich w 2020 roku uwzględniono liczbę umów podpisanych w tymże roku oraz odsetek odstąpień wyliczony na podstawie badań pierwotnych.

Wykres 21 Liczba i dynamika podpisanych umów deweloperskich w latach 2014-2020



Źródło: NBP

Tym samym w 2020 roku odstąpiono od 1 356 umów deweloperskich o wartości 478 201 021 PLN.²² Trzeba jednak podkreślić, że główną przyczyną odstąpień od umów deweloperskich wskazywanych przez deweloperów było nieuzyskanie kredytu hipotecznego przez nabywcę mieszkania, a w konsekwencji brak możliwości jego finansowania.

Odstąpienia od umów deweloperskich zdarzają się bardzo rzadko. Deweloperzy podkreślają, że kluczem do utrzymania tego wskaźnika na niskim poziomie jest dobra oferta mieszkaniowa, bardzo dobra obsługa i kontakt z klientem oraz poczucie bezpieczeństwa przyszłego nabywcy mieszkania. Jeżeli zdarzają się odstąpienia od umów

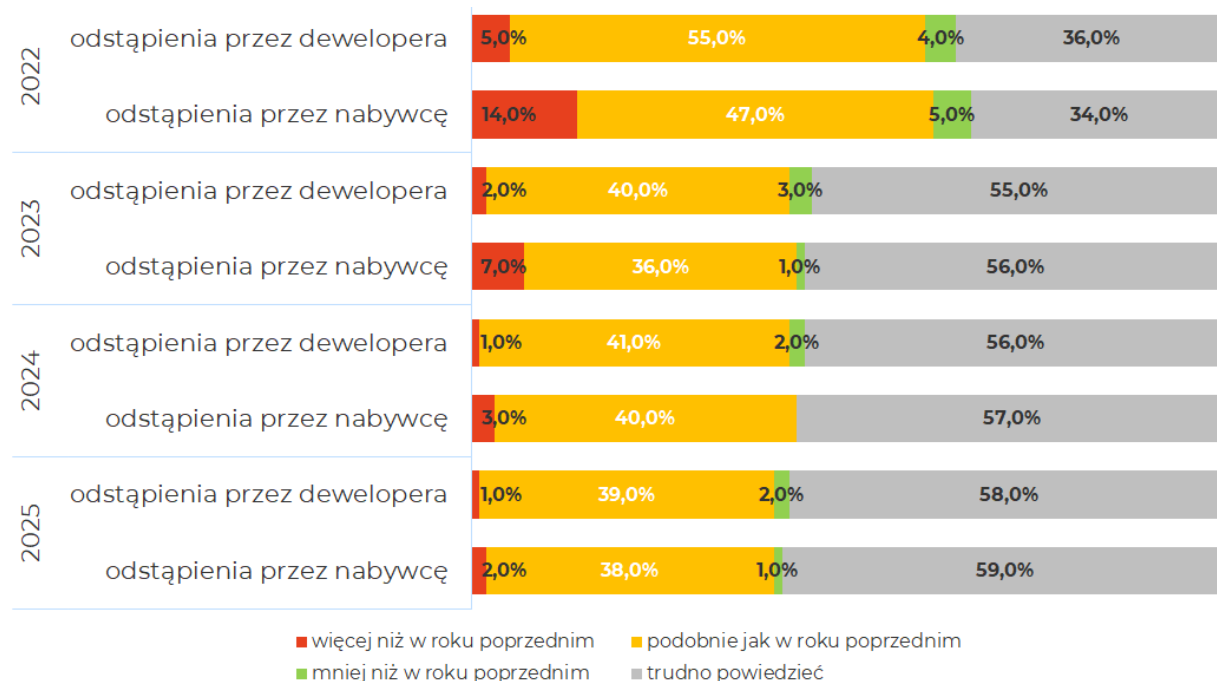
²¹ Na podstawie badania ilościowego i jakościowego wśród deweloperów. Procent odstąpień wyliczony został jako stosunek sumy wszystkich odstąpień od umów deweloperskich i podpisanych umów deweloperskich wskazany przez deweloperów

²² Do wyliczenia wartości odstąpień od umów deweloperskich przyjęto średnią wartość transakcji sprzedaży mieszkania w 2020 roku (352 655,62 PLN)

deweloperskich to wynikają one z sytuacji życiowych, często losowych, na które klienci nie mają wpływu jak np. brak uzyskania dofinansowania, utrata pracy, choroba. Odstąpienia przez nabywcę z przyczyn wymienionych w ustawie z dnia 16 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego praktycznie się nie zdarzają, a jeżeli już to „wśród mniejszych deweloperów, ale udział ten to promil wszystkich odstąpień”²³.

Deweloperzy są zgodni, że wskaźnik odstąpień od umów deweloperskich pozostanie na zbliżonym poziomie w perspektywie kolejnych lat i nie powinien drastycznie wzrosnąć. Oczywiście wpływ na skalę odstąpień będzie miała polityka pieniężna, dostępność i wysokość kredytów, a więc ogólnie ocena kredytowa banków. W 2022 roku spodziewane jest zmniejszenie akcji kredytowej banków, do tego podwyżka stóp procentowych przełoży się na wzrost kosztów obsługi kredytów. W najgorszej sytuacji znajdą się Ci nabywcy, którzy zaciągali kredyty hipoteczne na granicy swoich możliwości co do spłaty przyszłych zobowiązań. W takiej sytuacji skala odstąpień od umów deweloperskich może nieznacznie wzrosnąć, ale nadal, jak przewidują badani deweloperzy, utrzyma się w latach 2021-2025 w przedziale 1-3% w skali roku.

Wykres 22 Przewidywania względem przyszłych odstąpień od umów deweloperskich



Źródło: ASM, badanie CATI/CAWI przeprowadzone wśród deweloperów

²³ Cytat wypowiedzi jednego z badanych deweloperów

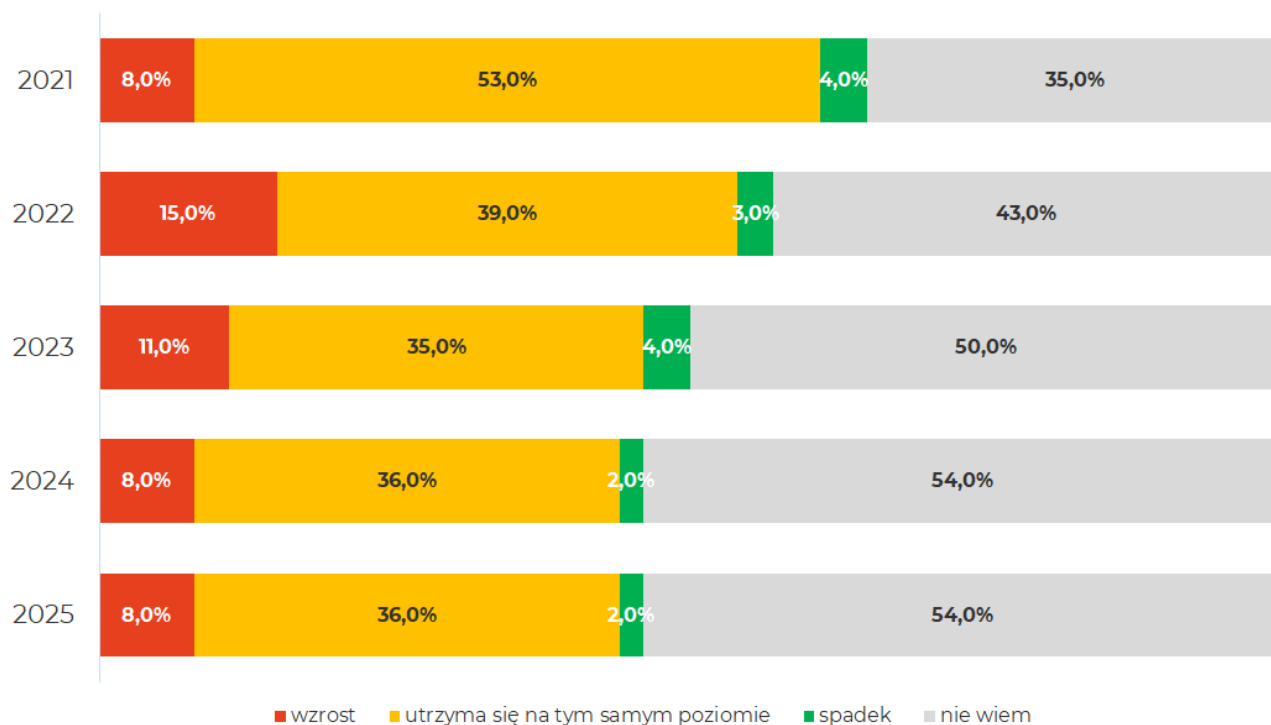
UPADŁOŚCI FIRM DEWELOPERSKICH

Podczas pogłębionych wywiadów jakościowych, przeprowadzonych z przedstawicielami firm deweloperskich, zapytano ich o skalę i powody upadłości deweloperów. Większość zadeklarowała, że branża deweloperska praktycznie nie ma tego problemu, a upadłości dotyczą jedynie kilku podmiotów w ciągu kilkunastu lat. Cytując jednego z respondentów: *„Nie wiem, czy jakaś branża może się tym pochwalić, ale faktycznie w zakresie skali upadłości jesteśmy bardzo bezpieczną działalnością.”*

Zgodnie z informacjami pozyskanymi z Centralnego Ośrodka Informacji Gospodarczej, który zbiera dane dotyczące postępowań upadłościowych publikowanych w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, w 2020 roku ogłoszono upadłość 40 podmiotów o głównym PKD 41.10.Z (realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków) i 41.20.Z (roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych). Niestety PKD nie rozróżnia klasyfikacji działalności deweloperskiej, a statystyki obejmują wszystkie firmy, które w swoim kodzie mają roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków. Tym samym, aby móc określić rzeczywistą skalę upadłości firm deweloperskich, zweryfikowano podmioty, które ogłosiły upadłość pod kątem prowadzonej działalności deweloperskiej. Wśród 40 ogłoszonych upadłości podmiotów o kodach PKD 41.10.Z i 41.20.Z jedynie 5 stanowiły podmioty zakwalifikowane do działalności deweloperskiej. Dla porównania w 2019 roku upadłość ogłosiło 9 deweloperów. Niski poziom upadłości firm deweloperskich utrzymuje się od wielu lat, co potwierdzają komunikaty Polskiego Związku Firm Deweloperskich. W kolejnych latach nie przewiduje się odwrócenia tego trendu. W 2021 roku upadłość ogłosiły 3 firmy prowadzące działalność deweloperską.

Deweloperom trudno było określić dynamikę zmian w przypadku skali upadłości firm deweloperskich. Jednak byli zgodni, że pomimo ewentualnych wzrostów wynikających z trudności związanych z płynnością finansową małych podmiotów, oddających w skali kraju znikomą liczbę mieszkań, branża deweloperska pozostanie działalnością bezpieczną.

Wykres 23 Przewidywania względem skali upadłości firm deweloperskich w latach 2021-2025 (zmiany w poszczególnych latach w odniesieniu do roku poprzedniego)



Źródło: ASM, badanie CATI/CAWI przeprowadzone wśród deweloperów

Deweloperów poproszono o wskazanie czynników, które mogą przyczynić się do zwiększenia skali upadłości firm deweloperskich. Wśród najczęściej wymienianych badani wskazali na:

- zmniejszenie popytu na mieszkania,
- zbyt dużą podaż w stosunku do popytu,
- zmniejszającą się rentowność branży,
- wzrost kosztów budowy, a co za tym idzie wzrost cen mieszkań i zmniejszenie siły nabywczej konsumentów,
- inwestowanie w zbyt ryzykowne projekty,
- brak gruntów inwestycyjnych.

PODSUMOWANIE

- Popyt na mieszkania na rynku pierwotnym jest wysoki i wspierany w szczególności dobrą sytuacją na rynku pracy, niskim poziomem stóp procentowych i deficytem mieszkaniowym.
- W 2020 roku, w ramach transakcji rynkowych, sprzedano na rynku pierwotnym 84 729 lokali mieszkalnych – o 6,2% więcej niż w roku poprzednim.
- W 2020 roku wartość sprzedanych lokali mieszkalnych, w ramach transakcji rynkowych, na rynku pierwotnym wyniosła 29 880,2 mln PLN – a więc o 14,7% więcej niż w roku 2019 i o 18,0% więcej niż w roku 2018.
- Popyt na mieszkania jest bardzo wysoki, a deweloperzy nie nadążają za budową mieszkań. Ostatnie podwyżki stóp procentowych nie wpłyną na znaczące ostudzenie popytu na mieszkania, a więc w konsekwencji również na spadek cen mieszkań.
- Według danych GUS średnie ceny lokali mieszkalnych w 2020 roku wzrosły o 10,5% w stosunku do roku poprzedniego – w tym na rynku pierwotnym o 6,2%, a na rynku wtórnym o 13,8%. Wzrosty były wynikiem zarówno silnego popytu, jak i niedoboru mieszkań na rynku. Dodatkowo firmy miały trudności ze znajdowaniem terenów inwestycyjnych, a do tego rosnące ceny materiałów i usług budowlanych zwiększały koszty budowy.
- Podaż na rynku mieszkaniowym bez wątpienia napędzana jest przez wysoki, wciąż niezaspokojony popyt na lokale mieszkalne. 53% deweloperów zauważyła, po wybuchu pandemii, większe zainteresowanie kupnem mieszkania i domu.
- W 2020 roku deweloperzy oddali do użytkowania 142 691 mieszkań, a więc o 8,6% więcej niż w roku poprzednim. Po pierwszych dziesięciu miesiącach 2021 roku do eksploatacji przekazali zaś 109 398 mieszkań – o 4,4% mniej niż w I-X 2020 roku i o 4,8% więcej niż w I-X 2019 roku.
- W 2020 roku deweloperzy rozpoczęli budowę 130 208 mieszkań, a więc o 8,3% mniej niż rok wcześniej. Na liczbę rozpoczynanych budów wyraźny wpływ miała pandemia COVID-19, w szczególności wiosenny lockdown. Po pierwszych dziesięciu miesiącach 2021 roku deweloperzy rozpoczęli budowę rekordowej liczby 140 879 mieszkań – aż o 33,8% więcej niż w roku 2020.
- W 2020 roku wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy 171 970 mieszkań deweloperskich, a więc o 2,8% więcej niż w roku poprzednim. Co więcej,

w okresie I-X 2021 roku deweloperzy uzyskali pozwolenia na budowę 174 432 mieszkań, a więc więcej niż w całym roku 2020.

- Rekordowa liczba rozpoczynanych inwestycji oraz wydawanych pozwoleń na budowę mieszkań jest szansą na odbudowę strony podażowej w latach 2022-2025.
- Wartość rynku deweloperskiego uwzględniająca wyłącznie mieszkania wynosi 54,4 mld PLN.
- Zagrożeniem dla aktywności inwestycyjnej deweloperów są w szczególności ograniczenia dostępności gruntów oraz wzrost kosztów inwestycji.
- W 2020 roku, zgodnie z danymi GUS, liczba transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych wyniosła 84 729 o łącznej wartości 29 880 158 258 PLN. Jedynie 0,67% lokali mieszkalnych sprzedawana jest klientom instytucjonalnym.
- W 2020 roku 90,9% transakcji sprzedaży mieszkań objętych było środkami ochrony przewidzianymi w ustawie deweloperskiej.
- 94,4% mieszkań objętych środkami ochrony przewidzianymi w ustawie deweloperskiej posiadało otwarte fundusze powiernicze, a 5,6% zamknięte.
- Na przestrzeni lat 2021-2025 głównym zabezpieczeniem, w opinii deweloperów, pozostaną otwarte rachunki powiernicze.
- Skala odstępień od umów deweloperskich w Polsce jest bardzo mała i rok rocznie kształtuje się w przedziale 1-3%. Nie należy spodziewać się odwrócenia tej tendencji. Według szacunków w 2020 roku odstąpiono od 1 356 umów deweloperskich o wartości 478 201 021 PLN.
- W 2020 roku upadłość ogłosiło jedynie 5 podmiotów zakwalifikowanych do działalności deweloperskiej. W latach 2021-2025 branża deweloperska nadal będzie uznawana za bezpieczny sektor, w którym nie przewiduje się zwiększenia skali upadłości.



research
solutions
strategy



NeuroLab
neuromarketing research



[ASMRESEARCH.PL](https://asmresearch.pl)



[NEURODATA.PL](https://neurodata.pl)

Od 25 lat
wskazujemy
drogę

