

MarketView

**1 kw. 2020**

# **Rynek mieszkaniowy w Warszawie**

**CBRE**

**redNet**  
CONSULTING

## Warszawski rynek mieszkaniowy

# Wciąż wysoka sprzedaż i niewiele nowych inwestycji

 Nowa podaż **3 541 mieszkań**
 Sprzedaż **5 570 mieszkań**
 Oferta **14 151 mieszkań**

## GŁÓWNE WNIOSKI

Sprzedaż mieszkań w 1. kwartale 2020 roku wyniosła 5 570 mieszkań, co jest bardzo dobrym wynikiem, choć niższym od rezultatu z 4. kwartału 2019 roku.

Developeerzy znacząco ograniczyli liczbę mieszkań wprowadzonych do sprzedaży. Skala zjawiska wskazuje na jego nietypowy charakter (związek z zagrożeniem epidemicznym). Jednocześnie utrzymały się problemy z uruchamianiem nowych inwestycji, już wcześniej wskazywane przez deweloperów.

Oferta nowych mieszkań wyraźnie zmniejszyła się na koniec 1. kwartału 2020 roku. Była aż o 35% niższa od maksymalnej oferty dostępnej na rynku warszawskim, odnotowanej w 2. kwartale 2016 roku.

Ceny nowych mieszkań nadal rosną. Przeciętna cena mieszkania dostępnego w ofercie przekroczyła po raz pierwszy w historii poziom 11 000 zł/mkw.

Tymczasem przeciętna cena ofertowa sprzedanego mieszkania pozostała na poziomie podobnym, jak w poprzednim kwartale. Świadczy to o malejącej akceptacji nabywców dla rosnących cen.

## TRENDY RYNKOWE

**Ograniczenie liczby transakcji zawieranych na rynku mieszkaniowym.**

**Spowolnienie wprowadzania nowych projektów deweloperskich do sprzedaży.**

**Dynamiczny rozwój internetowych narzędzi prezentacji mieszkań i zdalnego kontaktu z potencjalnymi nabywcami.**

**Przyszłość rynku zależna od zachowania inwestorów indywidualnych oraz sytuacji na rynku pracy.**

**W pierwszej kolejności nastąpi wydłużenie czasu sprzedaży mieszkań i większa skala promocji, przy mniejszej skłonności do obniżenia cen ofertowych.**

**W dalszej perspektywie część popytu indywidualnego mogą zastąpić inwestorzy instytucjonalni zainteresowani zakupem całych projektów na wynajem (PRS).**

Tabela 1. Podsumowanie

Warszawa	1 kw. 2020	4 kw. 2019	Zmiana kwartał do kwartału
Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży	3 541	5 698	- 37,9%
Liczba mieszkań sprzedanych	5 570	6 422	-13,3%
Liczba mieszkań w ofercie	14 151	16 296	- 13,2%
Liczba mieszkań gotowych niesprzedanych	1 542	1 334	+15,6%

Źródło: redNet 1 kw. 2020

**OTOCZENIE RYNKOWE**

Pandemia Covid-19 zastała rynek mieszkaniowy w Warszawie w fazie rozkwitu. Inwestorzy indywidualni nadal wykazywali duże zainteresowanie zakupami. Sytuacja na rynku pracy była bardzo dobra, a z wypowiedzi członków Rady Polityki Pieniężnej wynikało, że niskie stopy procentowe, stymulujące zakupy zarówno konsumpcyjne jak i inwestycyjne, nie tylko nie zostaną podniesione, ale mogą wręcz zostać obniżone.

Jako czynnik, który mógł w przyszłości spowodować ograniczenie popytu, postrzegano przede wszystkim rosnące ceny mieszkań. Tymczasem dotarcie pandemii COVID-19 do Polski na początku marca i podjęte środki zaradcze spowodowały problemy w niemal wszystkich sektorach gospodarki.

Rząd zaproponował pakiet ustaw wspierających przedsiębiorstwa i osoby prywatne, tak zwaną tarczę antykryzysową. Niewiele z tych rozwiązań jest wprost dedykowanych rynkowi mieszkaniowemu. W tej grupie można wymienić zapisy pozwalające na przedłużenie wygasającej umowy najmu na wniosek najemcy i utrzymanie obecnych warunków umowy najmu mieszkania na czas epidemii.

Minister rozwoju zapowiedziała wprowadzenie pakietu mieszkaniowego, czyli dopłat do czynszu dla rodzin i wsparcia finansowego dla miejskich

i gminnych spółek mieszkaniowych budujących tańsze mieszkania (na wynajem). Według najnowszych, nieoficjalnych informacji prasowych najemcy w trudnej sytuacji mają otrzymać wsparcie w wysokości nawet do 1500 zł miesięcznie przez 6 miesięcy. Szczegóły rozwiązania mają zostać ujawnione do końca kwietnia 2020 roku.

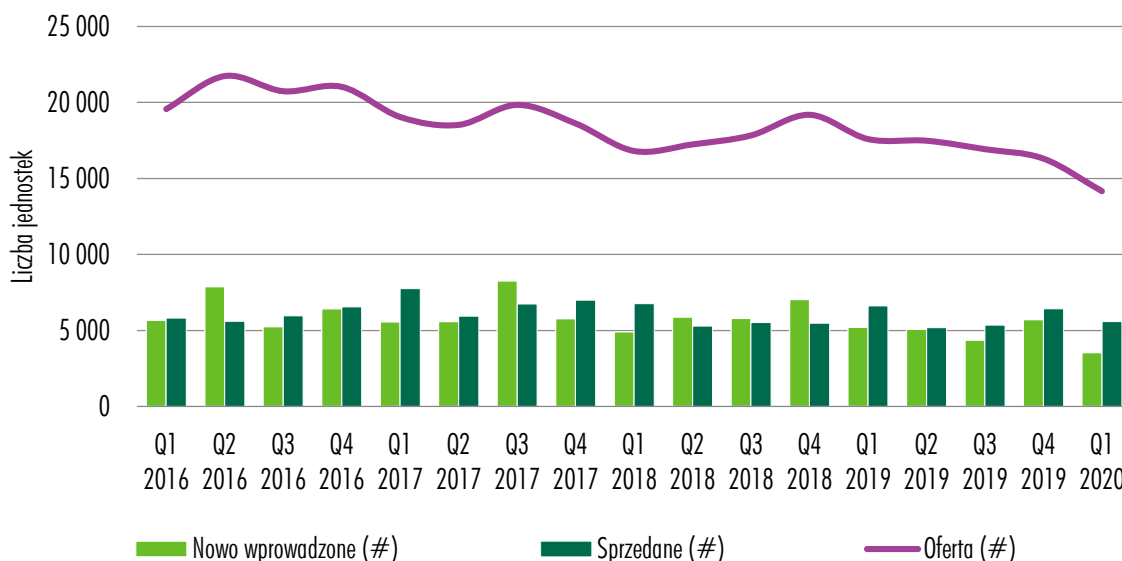
Większość banków proponuje wakacje kredytowe osobom mającym w obecnej sytuacji trudności ze spłatą kredytów hipotecznych, choć nie jest to rozwiązanie narzucone ustawowo. Z kolei Rada Polityki Pieniężnej dwukrotnie już obniżyła stopy procentowe. Stopa referencyjna znalazła się na rekordowo niskim poziomie 0,5%. Jednocześnie wiele banków zaostrzyło wymogi udzielania nowych kredytów hipotecznych, wymagając większego wkładu własnego, stosując podwyższone marże lub podchodząc z większą ostrożnością do źródeł dochodu potencjalnych kredytobiorców.

(Powyższe informacje według stanu z 27.04.2020)

**POPYT**

Sytuacja epidemiologiczna w najbardziej widoczny sposób wpłynęła na doraźne zmniejszenie popytu mieszkaniowego. Ograniczenia w kontaktach osobistych

Wykres 1. Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i pozostające w ofercie, Warszawa 2016-I kw. 2020



Źródło: redNet 1 kw. 2020

i w przemieszczaniu się utrudniły wizyty w biurach sprzedaży, a także w innych obiektach związanych z obsługą transakcji: w bankach, u pośredników kredytowych, czy wreszcie w biurach notarialnych. Finalizacja umowy deweloperskiej nawet w przypadku najbardziej zdecydowanego klienta musi, z oczywistych względów, ulec wydłużeniu.

Jednocześnie to nie doraźne ograniczenia są najbardziej niebezpieczne dla rynku, a obawa przed zawirowaniami na rynku pracy. Dotyka ona zarówno osoby planujące zakup mieszkania na własne potrzeby (nierzadko na kredyt), jak również inwestorów, którzy mogą obawiać się trudności ze znalezieniem najemcy zdolnego do ponoszenia regularnych opłat za czynsz. Warto jednak przy tym podkreślić, że wyniki sprzedaży mieszkań w 1. kwartale 2020 roku są, biorąc pod uwagę ograniczenia z ostatniego miesiąca, bardzo dobre. W Warszawie sprzedano 5 570 mieszkań, czyli wprawdzie wyraźnie mniej niż w 4. kwartale 2019 roku, ale był to wynik nie odbiegający od typowego kwartału sprzedaży z ostatnich dwóch lat.

### PODAŻ

Podczas gdy popyt na mieszkania utrzymał się w pierwszych miesiącach 2020 roku na wysokim poziomie, o tyle liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży wskazuje na zaistnienie wyjątkowej sytuacji na rynku. W I kwartale 2020 roku

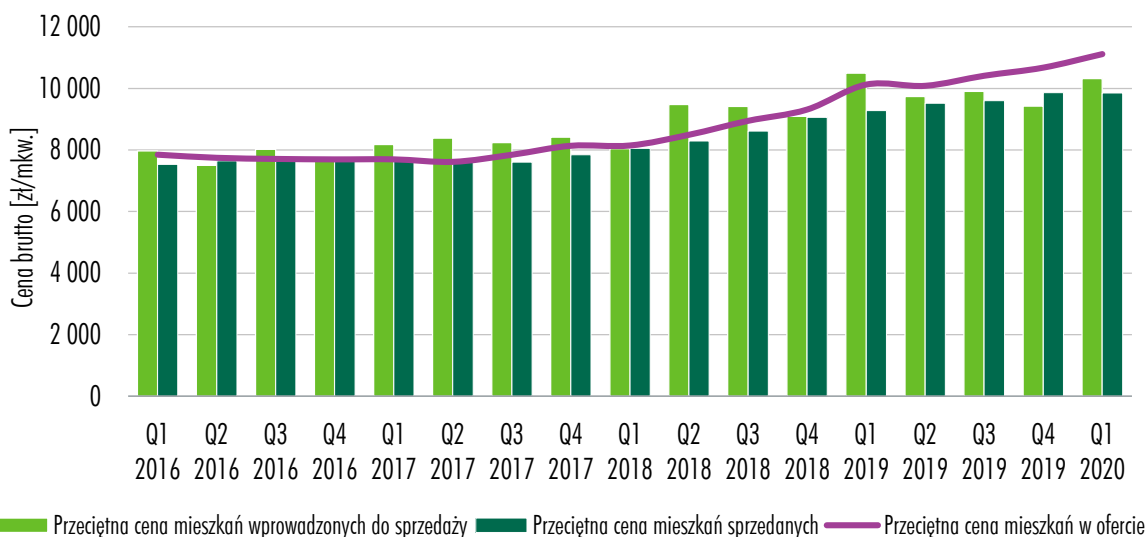
uruchomiono sprzedaż zaledwie 3 541 mieszkań, aż o 40% mniej niż przeciętnie w jednym kwartale w poprzednich czterech latach. Było to zapewne związane zarazem z utrudnieniami w uruchomieniu wcześniej zaplanowanych inwestycji, jak i z celowym wstrzymaniem nowych inwestycji w momencie oczekiwanego mniejszego popytu. W rezultacie oferta mieszkań dostępnych w Warszawie na rynku pierwotnym po raz kolejny zmalała i wyniosła 14 151 jednostek.

### CENY

Mieszkania wprowadzone do sprzedaży po raz pierwszy w 1. kwartale 2020 roku, miały relatywnie wysokie ceny (10 325 zł/mkw.). W efekcie uruchamiania sprzedaży droższych inwestycji i sprzedaży tańszych jednostek (o przeciętnej cenie 9 854 zł/mkw.) przeciętna cena ofertowa mieszkań dostępnych w Warszawie na koniec 1. kwartału 2020 roku przekroczyła po raz pierwszy poziom 11 000 zł/mkw. i wyniosła 11 114 zł/mkw.

Zwraca uwagę fakt, że cena ofertowa mieszkań sprzedanych, która nieprzerwanie rosła od 3. kwartału 2017 roku, w 1. kwartale 2020 roku nieznacznie zmalała. To sygnał, że niezależnie od ograniczeń związanych z epidemią, już w pierwszych miesiącach 2020 roku skłonność nabywców do akceptacji rosnących cen wyraźnie zmalała.

Wykres 1. Przeciętne ceny mieszkań na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Warszawie, 2016- 1 kw. 2020



Źródło: redNet 1 kw. 2020

## USŁUGI CBRE DLA SEKTORA INWESTYCJI ALTERNATYWNYCH

**Marcin Jański***Head of Alternative Investment*

+48 607 551 170

marcin.janski@cbre.com

**Paweł Rudiak***Associate Director*

+48 608 285 614

pawel.rudiak@cbre.com

## RESEARCH AND CONSULTANCY

**Agata Czarnecka**

+48 500 000 053

agata.czarnecka@cbre.com

## RESEARCH AND CONSULTANCY

**Agnieszka Mikulska**

+48 693 880 736

agnieszka.mikulska@cbre.com

## INVESTMENT PROPERTIES

**Sean Doyle**

+48 500 070 744

sean.doyle@cbre.com

## VALUATION ADVISORY

**Marta Jurek**

+48 501 634 843

marta.jurek@cbre.com

## ASSET SERVICES

**Piotr Karpiński**

+48 608 658 474

piotr.karpinski@cbre.com

## BUILDING CONSULTANCY

**Jonathan Steer**

+48 608 652 173

jonathan.steer@cbre.com

**CBRE sp. z o.o.**

Rondo ONZ 1, 24 piętro

00-124 Warszawa

By dowiedzieć się więcej zachęcamy do odwiedzenia

Global Research Gateway na:

[www.cbre.com/researchgateway](http://www.cbre.com/researchgateway), inne portale CBRE są dostępne pod adresami [www.officego.pl](http://www.officego.pl) oraz [www.industrialgo.pl](http://www.industrialgo.pl).