

Kolejny rok mieszkaniowej hossy?

JAKUB GŁOWACKI

Quercus TFI fundusz Acer Multistrategy FIZ

W obliczu rosnących stóp procentowych oraz dość jednoznacznych wypowiedzi członków RPP co do dalszej konieczności zaostrzenia polityki pieniężnej rodzi się pytanie o możliwość kontynuacji dynamicznej hossy mieszkaniowej. Towarzyszy nam ona już od ponad dziewięciu lat. W ocenie analityków rynku finansowego stopa referencyjna wzrośnie w tym roku do około 5 proc., co niewątpliwie będzie miało znaczący wpływ na ograniczenie zdolności kredytowej nabywców, a u dotychczasowych kredytobiorców istotnie ograniczy budżet domowy. Jednym z motorów obecnej hossy mieszkaniowej pozostawały zakupy w celach inwestycyjnych, których odsetek w ubiegłym roku wynosił według niektórych analiz rynkowych ponad 40 proc. Na podstawie szacunków około 30 proc. nabyć dokonywanych było w celu wynajmu bądź przechowywania wartości, a około 10 proc. to zakupy ściśle spekulacyjne, dokonywane przez np. fliperów oraz obrót ekspektywą. Uzasadnieniem tego typu inwestycji była z pewnością niska atrakcyjność depozytów oraz innych bezpiecznych instrumentów finansowych. Można zastanawiać się, czy ten trend utrzyma się również w bieżącym roku, gdy za sprawą rosnących stóp procentowych wzrośnie atrakcyjność depozytów oraz papierów dłużnych.

Przy utrzymujących się perspektywach stóp zwrotu z wynajmu mieszkań na poziomie nie przekraczającym 4 proc. można zakładać, że wielkość kapitału płynącego na rynek mieszkaniowy spadnie, a część może odpłynąć na rzecz bardziej atrakcyjnych form inwestowania. Alternatywę mogą stanowić zarówno papiery dłużne skarbowe, jak i korporacyjne. W przypadku tych ostatnich należy oczekiwać relatywnie wysokiego oprocentowania. Zgodnie bowiem z wycenami rynku terminowego stawka WIBOR 6M, na której opiera się większość zmiennokuponowych obligacji korporacyjnych, przekroczy w czerwcu 6 proc., a tym samym znaczna część notowanych na rynku Catalyst obligacji korporacyjnych będzie oferować odsetki w wysokości ponad 10 proc. w skali roku.

Stabilizatorem wycen na rynku mieszkaniowym – szczególnie na rynku pierwotnym – z pewnością będą utrzymujące się wysokie koszty budowy, dalsza ograniczona dostępność terenów pod zabudowę oraz czasochłonne procedury administracyjne. Wsparciem będzie wysoki popyt strukturalny wynikający z deficytu mieszkań, a także potrzeby wynikające z migracji uchodźców. Nie należy również zakładać obniżek cen mieszkań wskutek zredukowania marż deweloperów mieszkaniowych. Posiadają oni bowiem po ostatnich dobrych latach spore oszczędności i przetrzymają okres słabszej koniunktury.

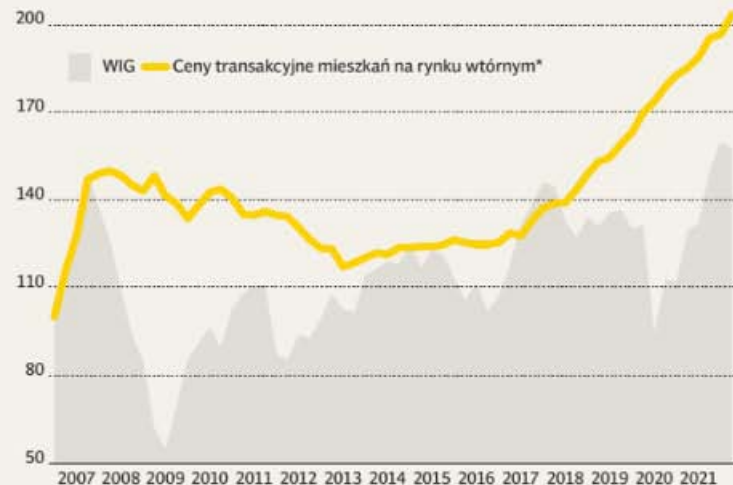




► **DANE NIE BUDUJĄ:** Jakub Głowacki, zarządzający w Quercus TFI funduszem Acer Multistrategy FIZ, zwraca uwagę na najnowsze dane o wolumenie sprzedaży mieszkań na warszawskim rynku. W lutym był on aż o 55 proc. niższy niż przed rokiem. [FOT. WM]

Akcje na tle nieruchomości

► Indeks cen mieszkań na tle WIG



* w 7 miastach w Polsce (Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław). Źródło: Quercus TFI

Pozytywnie nie wyglądają natomiast najnowsze dane wskazujące na dość drastyczny spadek sprzedaży na rynku pierwotnym. Na warszawskim rynku spadek wolumenów w lutym wynosi aż 55 proc. w stosunku do ubiegłorocznej sprzedaży. Wielką niewiadomą pozostaje zachowanie kupujących lokale traktowane jako inwestycje. Część z nich w najbliższym czasie z pewnością doświadczy rosnących kosztów finansowania, a analiza potencjalnej dochodowości inwestycji może skłonić ich do podjęcia próby sprzedaży mieszkań. Inni natomiast podejmą próbę relokacji kapitału na rzecz bardziej rentownych lokat.

Z perspektywy zbliżającego się końca pierwszego kwartału największym wyzaniem będą w najbliższym czasie rosnące koszty finansowania, czego skutkiem może być obniżony wolumen transakcji oraz ewentualna korekta rynku wtórnego związana z częściowym zamykaniem dotychczasowych inwestycji. ©

Perspektywy rynku okiem analityków PKO BP

► Analitycy największego polskiego banku prognozują w najnowszym raporcie, że wzrostowy trend cen przyhamuje w 2022 za sprawą obniżenia popytu na mieszkania wskutek wyższych stóp procentowych. Spadki będą jednak hamowane przez wysokie koszty budowy mieszkań oraz ceny gruntów, co może ograniczać nową podaż. W scenariuszu bazowym zakładają wzrost cen mieszkań o 3 proc. w 2022, a więc poniżej prognozowanego poziomu inflacji.

Eksperti zakładają wolno rosnącą podaż mieszkań z uwagi na wysokie koszty budowy (wysokie ceny działek, wysokie koszty materiałów i pracy, z czego dwa ostatnie czynniki wzmacnia konflikt w Ukrainie, którego skutkiem są zaburzenia na rynkach pracy i materiałów budowlanych) oraz możliwe wstrzymywanie się deweloperów z wchodzeniem w warunkach niepewności w nowe, wieloletnie projekty. PKO BP nie wyklucza większej powściągliwości potencjalnych nabywców w związku z konfliktem w Ukrainie. Spadnie też dostępność kredytów i zdolność kredytowa wskutek podwyżek stóp procentowych oraz ostatnich zaleceń KNF dla banków.

„W warunkach trudnej przewidywalności otoczenia nie można wykluczyć scenariusza szybszego wzrostu cen mieszkań powodowanego przez silny negatywny szok podażowo-kosztowy związany z wojną, silny wzrost popytu na mieszkania w związku z potrzebą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych uchodźców, łagodniejszy cykl podwyżek stóp procentowych lub szybkie zakończenie tego cyklu w związku z obniżeniem się prognoz wzrostu gospodarczego, ale bez pogorszenia sytuacji na rynku pracy” – dodano.