# Czy podwyżki stóp procentowych i droższe kredyty hipoteczne wyhamują popyt? Podsumowanie kwartału w branży deweloperskiej

**Sytuacja na rynku nieruchomości jednych napawa optymizmem, a drugich przerażeniem. W lutym po raz pierwszy w historii średnie ceny ofertowe dyktowane za metr kwadratowy kawalerki w Warszawie przekroczyły 15 000 zł. Jednocześnie od 7. kwietnia nastąpiła kolejna podwyżka stóp procentowych, powodująca wzrost stopy referencyjnej NBP z 3,5 proc. do 4,5 proc. Ekonomiści są zdania, że na tym nie koniec. Jakie są prognozy dla rynku nieruchomości na najbliższe miesiące? Kto powinien się martwić, a kto może zyskać?**

## Było drogo i taniej nie będzie

Ceny nieruchomości stale idą do góry. Doprowadziły do tego m.in. rekordowo niskie stopy procentowe w 2021 r. i nieustannie drożejące materiały budowalne. Dziś jest drogo, a może być jeszcze drożej. To także efekt popytu, za którym nie nadąża podaż. Chętnych na zakup mieszkań było znacznie więcej niż nieruchomości dostępnych na rynku.

Nieruchomości najprawdopodobniej jeszcze przez pewien czas będą drożały. Spójrzmy na to chociażby z tej strony, że odnotowaliśmy znaczący wzrost cen materiałów budowalnych, który wyniósł między 90-120%. Mówimy tu o podstawowych materiałach, a w szczególności tych ociepleniowych. Ceny w lutym 2022, w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim, wzrosły średnio o 27%. Zapasy magazynowe poważnie się kurczą, co może spowodować kolejne podwyżki.

Nie zapominajmy, że 2021 rok zamknęliśmy z grudniową inflacją na poziomie 7,8%. W marcu tego roku było to już niemal 11%, przy czym według szacunków kulminacyjny moment ma dopiero nadejść. Na spadek wartości pieniądza rynek nieruchomości reaguje bardzo intensywnie, a efektem zawsze jest wzrost cen.

## Bezpieczna lokata kapitału

Eksperci z HRE szacują, że czeka nas podwyżka cen, która będzie proporcjonalna do wzrostu inflacji. Przekładając to na realia rynku nieruchomości, ceny pójdą w górę o kolejne 2-3%. Czy to wyhamuje popyt? Oprocentowanie na kredytach hipotecznych poszło w górę, dlatego nie każdego będzie stać na zakup mieszkania – a przynajmniej nie takiego, jakie mógł kupić jeszcze kilka miesięcy temu.

Nadal jednak są tacy, których to nie dotyczy, czyli m.in. inwestorzy i nabywający lokale za gotówkę. - *Musimy mieć na uwadze, że nieruchomości od zawsze były bezpieczną lokatą kapitału. Było to wyraźnie widać przez cały ubiegły rok. W przypadku inwestycji premium, mieszkania często sprzedają się jeszcze przed zakończeniem prac budowlanych. –* zauważa Mateusz Wodzik p.o. dyrektor finansowy z firmy RealCo*. – Inflacja zawsze jest dla inwestorów czynnikiem, który generuje potrzebę znalezienia sposobu na ochronę kapitału. Nowoczesne nieruchomości, usytuowane w topowych lokalizacjach, odrestaurowane zabytki, których posiadanie wiąże się z prestiżem, są w tym wypadku jednym z najpopularniejszych rozwiązań.* - podkreśla ekspert.

## Nieruchomości premium – to się opłaca

Jeszcze do niedawna sporą popularnością cieszyły się domy. Był to efekt pandemii i strachu przed “utknięciem” w ciasnych czterech ścianach, przez co własny ogródek postrzegano jako wyjątkowo ważny element nieruchomości.

Jak wynika z raportu udostępnionego przez grupę Morizon, w ostatnim kwartale 2021 roku Polacy zdecydowanie chętniej wybierali mieszkania (54,6%) niż domy (23,6%). Szczególnie dużym powodzeniem cieszą się te wykończone w wysokim standardzie. *– Nowoczesne budownictwo, w połączeniu z wysokim standardem wykończenia i atrakcyjną okolicą, którą możemy podziwiać z okien, jest tym, czego coraz częściej szukamy na rynku. – mówi Mateusz Wodzik* z RealCo*. – Kluczowa jest również lokalizacja. Nieruchomości położone w centrum miasta, np. Apartamenty przy Parku Szczytnickim we Wrocławiu, ale jednocześnie dające poczucie intymności, szybko znajdują nabywców. I ten trend najprawdopodobniej będzie się utrzymywał*. - prognozuje ekspert.

Z punktu widzenia inwestorów, mieszkania z segmentu premium są łatwiejsze w zakupie, a jednocześnie dają znacznie więcej możliwości. Zdecydowanie trudniej wynająć dom niż znaleźć najemcę na luksusowy apartament.