

Czerwiec 2023. Ceny ofertowe w górę, wartość nieruchomości w dół



Wzrostowe oczekiwania sprzedających nie spotykają się z popytem

Według artykułu "Mieszkania - nominalnie w górę, realnie w dół" opublikowanego na stronie Morizon.pl, na rynku sprzedaży mieszkań obserwuje się ożywienie po okresie marazmu. Klienci wznowili poszukiwania ofert, a oferenci zwiększyli swoje oczekiwania cenowe. Pomimo **braku potwierdzenia wzrostu cen w raportach opartych na transakcjach**, oferty sprzedaży z wyższymi cenami stają się coraz bardziej widoczne. Indeks Cen Mieszkań (ICM), który jest miernikiem trendu cenowego na wtórnym rynku mieszkaniowym, również potwierdza tę tendencję. Artykuł podkreśla, że mimo nominalnego wzrostu cen ofertowych, **rzeczywista wartość mieszkań maleje**.

Mimo, że nadal głównie zwiększa się aktywność klientów poszukujących, a nie liczba zawieranych transakcji, można zauważyć powrót optymizmu wśród sprzedających. Wizja napływu nowych klientów, którzy decydują się na zakup mieszkania korzystając z rządowego wsparcia kredytowego, napędza nadzieje na wzrost obrotów. Wzrost popytu przy ograniczonej podaży ofert prowadzi do nieuniknionego wzrostu cen.

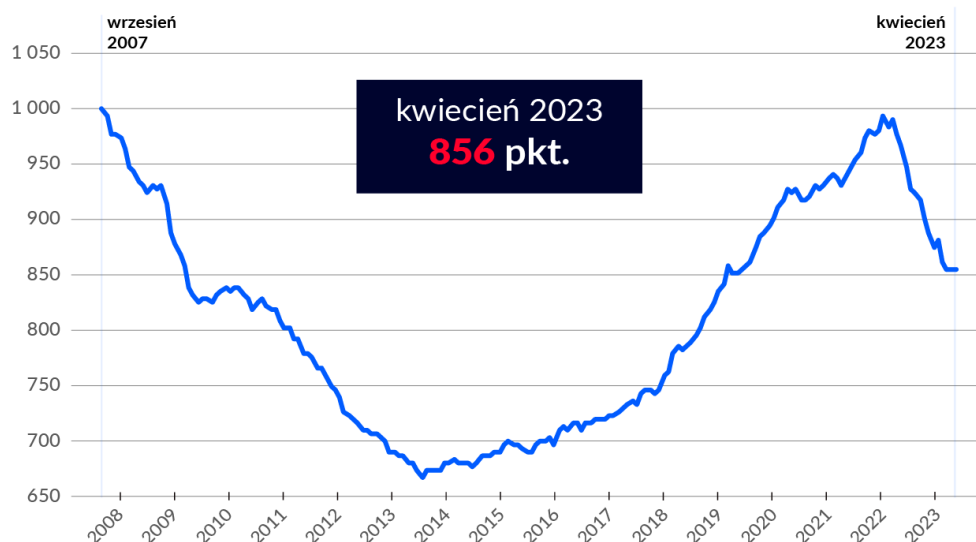
W przypadku rynku pierwotnego można już stwierdzić, że ceny wzrosły, natomiast na rynku wtórnym ceny poruszają się w różnych kierunkach. Małe mieszkania, potencjalnie bardziej przystępne cenowo, stają się droższe, podczas gdy większe mieszkania tanieją. W efekcie tych zmian można zaobserwować niewielki, ale trwający od kilku miesięcy wzrost wartości ICM. W kwietniu osiągnął on 3 proc. więcej niż w listopadzie 2022 roku. W porównaniu z wynikiem sprzed roku, wzrost wskaźnika jest niewielki - wynosi 25,5 pkt., tj. 1,7 proc. Oznacza to, że w porównaniu z cenami innych dóbr i usług, **nominalne ceny ofertowe mieszkań wzrosły tylko symbolicznie**.

Warto jednak zauważyć, że w przypadku **cen realnych, które uwzględniają inflację**, tendencja nadal jest **spadkowa**, co ilustruje wykres.

Indeks Cen Mieszkań z uwzględnieniem inflacji

morizon.pl

gratka



Zmiana:

10 lat $\uparrow +25,2\%$ 3 lata $\downarrow -7,6\%$ rok $\downarrow -11,7\%$

źródło: Grupa Morizon-Gratka

Najnowsze dane wskazują, że w kwietniu bieżącego roku wartość ICM spadła do najniższego poziomu od czerwca 2019 roku. W skali roku odnotowano spadek wartości wskaźnika o 113 pkt., czyli 11,7 proc.

Zgodnie z prognozami Prezesa NBP, spodziewany jest stopniowy spadek inflacji oraz prawdopodobny wzrost cen ofertowych i transakcyjnych. Te perspektywy dają podstawy do przypuszczenia, że w najbliższym czasie ceny realne mieszkań będą się stabilizować. Oznacza to, że inwestowanie w nieruchomości, w postaci zakupu mieszkania, powinno ponownie zapewnić utrzymanie wartości zainwestowanego kapitału.

Źródło: [Morizon.pl](https://morizon.pl) - Mieszkania - nominalnie w górę, realnie w dół

Uwagi Ekspert Nieruchomości:

Podejmując decyzje inwestycyjne warto dokładnie zrozumieć wartość informacyjną i prognostyczną Indeksu Cen Mieszkań.

"Indeks Cen Mieszkań (ICM) wyraża łączną wartość względną średnich **cen ofertowych** mieszkań używanych wystawionych do sprzedaży w portalach Grupy Morizon - Gratka (m. in.: Morizon.pl, Gratka.pl, Domy.pl, Oferty.net, Bezposrednie.com) obliczaną na podstawie **średnich cen ofertowych** w 10 największych miastach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin, Bydgoszcz, Lublin, Katowice) ważoną liczbą mieszkańców tych miast. (...)".

Dlatego ICM jest w mojej opinii dobrym barometrem nastrojów osób sprzedających mieszkania, ale słabym wyznacznikiem rzeczywistej sytuacji na rynku. Ostatecznie o kondycji rynku decyduje bowiem strona popytowa i żywa gotówka kładzona na stół przy zakupie mieszkania, a tej wciąż jest mało. Rzeczywiste kwoty transakcji w Krakowie są zdecydowanie niższe od oczekiwań sprzedających (od 5 do nawet 20%), ponieważ kupujący mieszkania nie ulegają tak łatwo optymizmowi rozbuchanemu przez hype "kredytu 2%".

