

Raport o stanie rynku nieruchomości mieszkańcowych

Wiosna 2019



mHipoteczny.pl |

Spis treści

Gospodarka i sektor bankowy	3
Stabilizacja wzrostu gospodarczego w 2018 roku.....	3
Inflacja CPI i stopa referencyjna NBP	4
Kursy walutowe w 2018 roku.....	5
Depozyty i kredyty w 2018 roku	6
Rynek nieruchomości mieszkaniowych.....	7
Umowy kredytowe.....	8
Budownictwo mieszkaniowe w Polsce.....	9
Struktura wskaźników budownictwa mieszkaniowego w Polsce	10
Sytuacja na polskim rynku mieszkaniowym w dziewięciu głównych miastach	11
Analiza średnich cen transakcyjnych na rynku nieruchomości.....	13
Prognozy na 2019 r.	15

Gospodarka i sektor bankowy¹

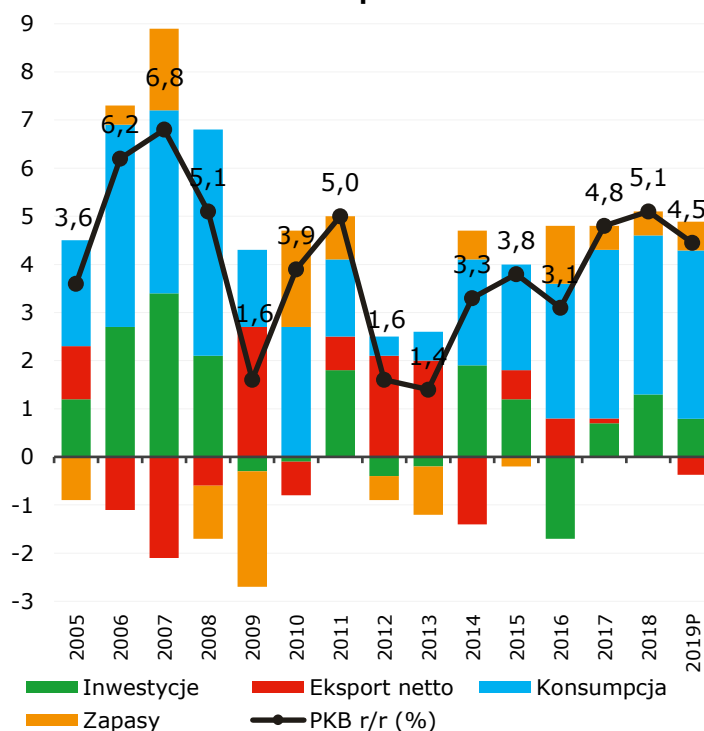
Stabilizacja wzrostu gospodarczego w 2018 roku

Szacunkowe średnioroczne tempo wzrostu PKB za 2018 rok wyniosło 5,1% r/r. Wg szacunków Banku na przestrzeni roku dynamika PKB spadła z 5,2% do ok. 4,7% r/r na koniec 2018 roku. Jednakże cały rok zamknął się z najlepszymi wynikami gospodarczymi od 2008 roku. Dwoma głównymi silnikami napędzającymi gospodarkę była konsumpcja prywatna oraz inwestycje publiczne. Źródłem boomu konsumpcyjnego (jej dynamika sięgnęła na początku roku 5%) była dobra sytuacja na rynku pracy (rekordowo niskie bezrobocie), wysoki wzrost dochodów gospodarstw domowych, zwłaszcza z pracy najemnej, niesłabnący optymizm konsumentów, relatywnie wysoka imigracja do Polski, wysoka aktywność na rynku nieruchomości oraz solidny wzrost kredytów konsumenckich. Inwestycjom publicznym sprzyjał pod wieloma względami kalendarz. Po pierwsze, owoce w 2018 roku przyniosła intensywna kontrakcja środków UE w końcówce 2016 i w 2017 roku, pozwalające nadrobić dużą część wcześniejszych opóźnień w wydatkowaniu. Konsekwencją tego stanu rzeczy było ostre przyspieszenie inwestycji publicznych – sięgająca 30% dynamika wyznacza prawdopodobnie szczyt w ujęciu rok do roku. Po drugie, wybory samorządowe stanowiły ważny moment w planach inwestycyjnych jednostek samorządu terytorialnego – wartość kosztorysowa ich wydatków inwestycyjnych w połowie roku podwoiła się, natomiast wydatki samorządów odpowiadały za połowę wzrostu inwestycji ogółem w omawianym okresie.

W 2018 roku inwestycje przedsiębiorstw prywatnych pozostawały wciąż na relatywnie niskim poziomie. Dostępne dane wskazują bowiem na utrzymywanie się niskiej dynamiki inwestycji przedsiębiorstw z kapitałem prywatnym krajowym oraz małych i średnich przedsiębiorstw. W opinii banku, w dużej mierze wynika to z presji na marże związanej ze wzrostem kosztów pracy i energii oraz

wysoką konkurencją utrudniającą kompensowanie wyższych kosztów przez ceny. Nasilające się przez cały 2018 rok braki kadrowe najprawdopodobniej również nie sprzyjają rachunkowi ekonomicznemu inwestycji w wielu przedsiębiorstwach.

Polskie PKB na przestrzeni lat



Źródło: mBank

¹ Opracowanie na podstawie danych mBank

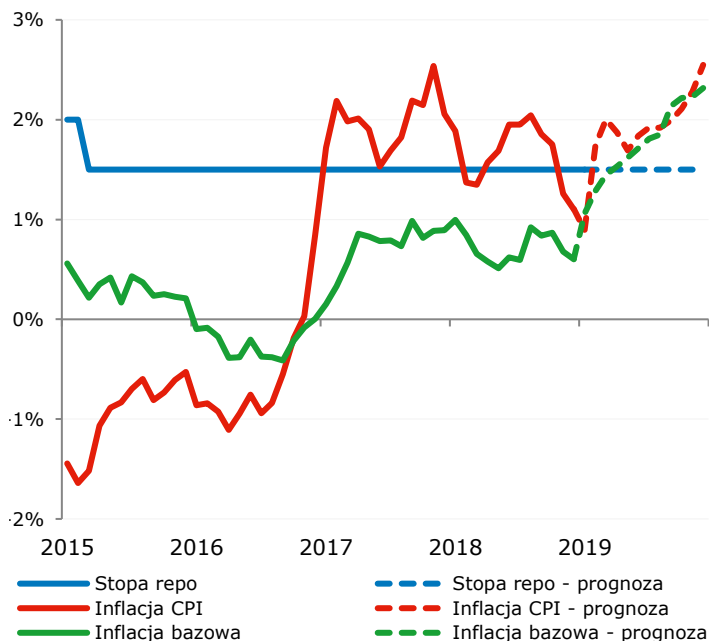
Inflacja CPI i stopa referencyjna NBP

Wbrew wielu prognozom, inflacja spadła w 2018 roku – średnioroczny wzrost cen to 1,6% rok do roku, podczas gdy w ostatnim miesiącu roku wyniosła ona zaledwie 1,1% rok do roku. Jej łagodna trajektoria w ostatnim roku to zasługa kilku czynników. Po pierwsze, ceny żywności po bardzo dynamicznym 2017 spowalniały praktycznie przez cały rok, głównie z uwagi na niskie ceny owoców (zasługa bardzo korzystnych warunków pogodowych) oraz wygasanie wcześniejszych wzrostów cen jaj czy masła. Po drugie, ceny paliw podbiły wprawdzie inflację, ale końcówka roku przyniosła znaczącą ich korektę w dół. Po trzecie (i być może najważniejsze), rozczarowywała dynamika cen w pozostałych kategoriach i inflacja bazowa ustabilizowała się w przedziale 0,5% - 1%. W szczególności, próżno szukać w inflacji efektów dynamicznego wzrostu wynagrodzeń, nawet w pracochłonnych usługach. Dynamiki cen tych kategorii pozostały relatywnie niskie. W efekcie, inflacja w Polsce była nie tylko niska jak na fazę cyklu koniunkturalnego, ale również w porównaniu do sąsiadów. Relatywnie duży i konkurencyjny rynek wewnętrzny, zmiany technologiczne, nadwyżka marż z lat niskiego wzrostu płac, stabilny kurs walutowy – wieloma czynnikami można tłumaczyć niską inflację. W końcówce roku ważnym tematem, zarówno dla konsumentów, jak i odbiorców korporacyjnych, stał się wzrost cen energii elektrycznej (o kilkadziesiąt procent na giełdach cen energii). Jego przełożenie na ceny dóbr i usług jest jednak jak na razie nikłe, a regulacyjne zamrożenie cen energii elektrycznej sugeruje kontynuację tego stanu rzeczy w 2019 roku.

Za nami kolejny rok stabilności w polityce pieniężnej – stopy procentowe nie zmieniły się w 2018 roku ani razu. Retoryka RPP ewoluowała, w miarę pogarszania się nastrojów globalnych, w stronę coraz bardziej gołębiej. Jednocześnie, bieżące dane z krajowej gospodarki i odczyty inflacji nie wpływały na złagodzenie lub zaostrenie stanowiska Rady. Projekcje konsekwentnie pokazujące spowolnienie gospodarcze i inflację utrzymującą się w pobliżu celu w horyzoncie 2 lat wspierały RPP w prowadzeniu niezmienionej polityki pieniężnej.

Na koniec roku deklaracje o utrzymywaniu stóp procentowych bez zmian zostały wydłużone na koniec kadencji obecnej RPP. Rada Polityki Pieniężnej nie spodziewa się, aby w bieżącym składzie miała kiedykolwiek podwyższyć lub obniżyć stopy procentowe.

Główne wskaźniki ekonomiczne polskiej gospodarki



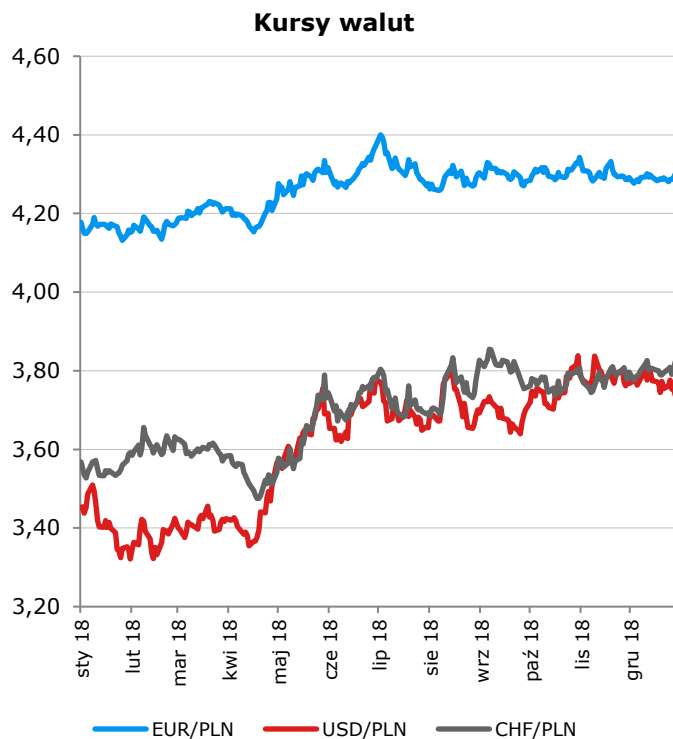
Źródło: mBank

Kursy walutowe w 2018 roku

Ostatni rok upłynął pod znakiem osłabienia złotego. W stosunku do euro kurs wzrósł o około 15 groszy (z 4,16 do 4,30), natomiast w odniesieniu do franka szwajcarskiego o ponad 20 groszy (z 3,56 do 3,79) i o przeszło 30 groszy w stosunku do dolara amerykańskiego (z 3,45 do 3,80 na koniec roku). Zmiany USD/PLN i CHF/PLN są w dużej mierze konsekwencją umiarkowanego, koszykowego osłabienia euro w 2017 roku, natomiast deprecjacja złotego w stosunku do wspólnej europejskiej waluty warta jest szerszego komentarza. Można ją przypisać pogorszeniu perspektyw polskiej i światowej gospodarki oraz odpływom kapitału portfelowego z rynków wschodzących. Większej skali osłabienia złotego zapobiegały bardzo dobre wskaźniki fiskalne i brak wyceniania przez rynki krajowych ryzyk (stabilizacja sytuacji politycznej i spadek premii za ryzyko). Tym niemniej jednak cały rok charakteryzował się rekordowo niską zmiennością, zarówno w porównaniu do lat poprzednich, jak i do innych aktywów rynków wschodzących. W konsekwencji, dla zrównoważonej, otwartej gospodarki polskiej przestał mieć znaczenie jako czynnik łagodzący wpływ niekorzystnych szoków.

Rynek skarbowych papierów wartościowych (SPW) dał zarobić tym, którzy obstawiali spadek rynkowych stóp procentowych. Na koniec roku rentowności obligacji oraz stawki swap znalazły się na najniższych poziomach od 2015 roku, a epizody wzrostu rynkowych stóp procentowych były stosunkowo łagodne. Rentowność 10-letnich SPW nie różni się obecnie znacząco od rentowności analogicznego papieru wartościowego emitowanego przez rząd Stanów Zjednoczonych. Przez cały rok rynek pozostawał pod wpływem kilku tendencji: obaw o wzrost gospodarczy na świecie, które zintensyfikowały się na koniec roku; niskiej podaży SPW (konsekwencja bardzo dobrych wyników fiskalnych); niskiej w stosunku do prognoz inflacji; fal napływu i odpływu kapitału z rynków wschodzących reakcji na spadki i wzrosty (odpowiednio) rynkowych stóp procentowych w Stanach Zjednoczonych i w Europie. Zachowanie polskiego rynku obligacji w 2018 roku w sposób

jasny pokazuje, że ma on dominujące cechy rynku rozwiniętego, nie wschodzącego.



Źródło: mBank

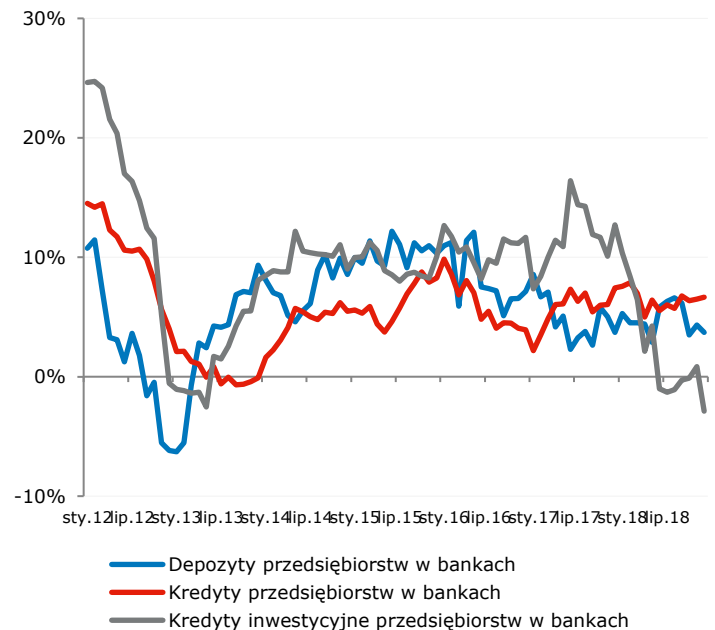
Depozyty i kredyty w 2018 roku

W 2018 roku wolumeny kredytowe rosły w szybszym tempie niż w latach poprzednich. Liczone z wyłączeniem efektów kursowych dynamiki kredytów dla gospodarstw domowych wzrosły na przestrzeni roku z 4,5% do 5,6% rok do roku, natomiast dla kredytów korporacyjnych wzrost przyspieszył z 6,0% do 6,5% rok do roku. Więcej uwagi należy poświęcić oczywiście tej pierwszej kategorii. Najwyższa od 2012 roku dynamika kredytów detalicznych to zasługa rosnącego w niemal dwucyfrowym tempie kredytu konsumenckiego oraz bijących rekordy kredytów na nieruchomości. Kwartalna kreacja tych ostatnich (13,6 mld zł) stanowi historyczny rekord, jeśli chodzi o kredyty denominowane w złotych. Cały rok zamknął się rekordowym przyrostem nowych kredytów, przekraczającym 50 mld zł (większym od rekordu zanotowanego w 2008 roku). Jest to bezpośrednia konsekwencja wysokiej aktywności na rynku nieruchomości oraz bardzo dobrych nastrojów konsumentów. Kredyty konsumpcyjne powinny z kolei być traktowane jako wskaźnik opóźniony względem cyklu konsumpcji – innymi słowy, podtrzymują konsumpcję w fazie spowalniania, nie zaś napędzają w okresie przyspieszania. W segmencie korporacyjnym największe zmiany dotknęły struktury kredytów – kredyty inwestycyjne były systematycznie zastępowane przez kredyty obrotowe i bieżące. Wynika to z jednej strony z relatywnie niewielkiej roli kredytu bankowego w finansowaniu inwestycji, z drugiej zaś – z większego zapotrzebowania na płynność z uwagi na efekty wzrostu płac i uszczelnienia systemu podatkowego.

Dynamika depozytów w 2018 roku rosła, choć w sposób nierówny. O ile bowiem depozyty gospodarstw domowych przyspieszały praktycznie przez cały rok, a ich dynamika nieomal się podwoiła (z 4,8% do 9,4% rok do roku), o tyle dynamika depozytów przedsiębiorstw poruszała się w horyzontalnym trendzie (z 5,0% do 4,3% rok do roku). Przyspieszenie po stronie depozytów detalicznych to w dużej mierze efekt rotacji aktywów gospodarstw domowych (z TFI i instrumentów finansowych w stronę lokat bankowych), pomimo utrzymywania historycznie niskich stóp procentowych. Odbudowa stopy oszczędności przez gospodarstwa domowe również miała swoje

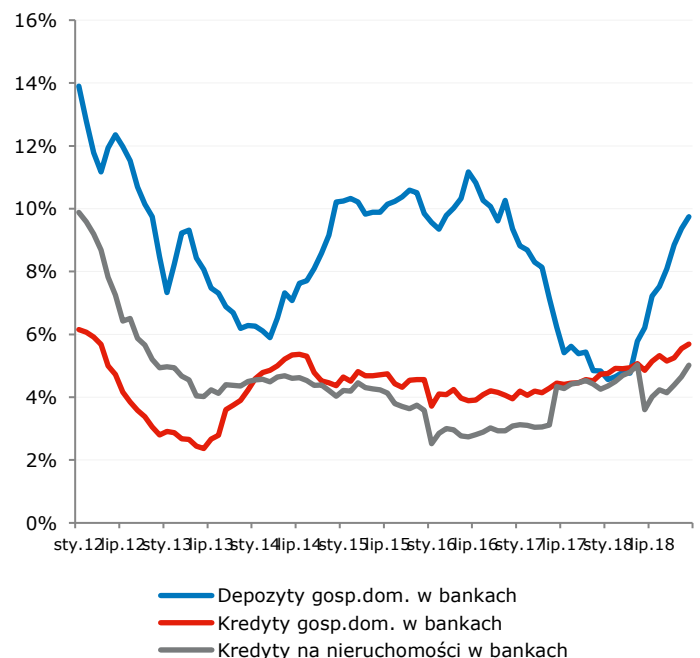
znaczenie. Niska (relatywnie do lat poprzednich) dynamika depozytów korporacyjnych to z kolei konsekwencja presji na wyniki finansowe w sektorze przedsiębiorstw.

Depozyty i kredyty przedsiębiorstw



Źródło: mBank

Depozyty i kredyty gospodarstw domowych

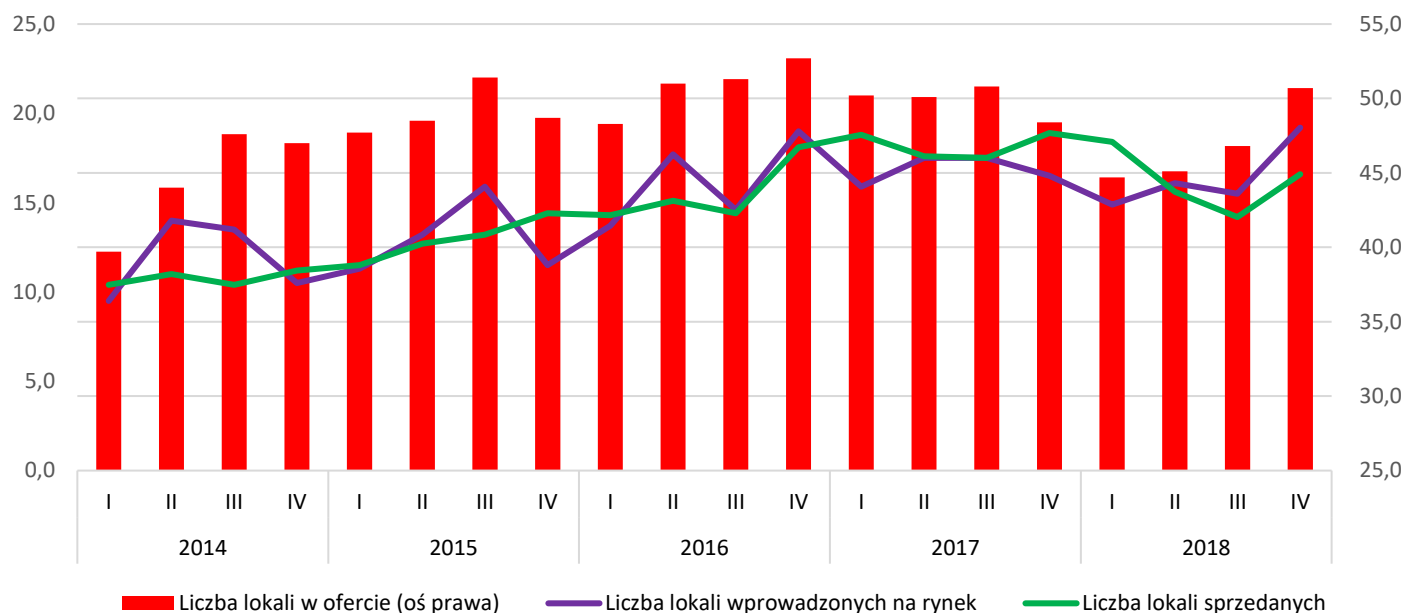


Źródło: mBank

Rynek nieruchomości mieszkaniowych

Kolejny dobry rok na pierwotnym rynku nieruchomości mieszkaniowych²

Zmiany zasobów mieszkaniowych (w tys.)



Źródło: REAS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Podsumowanie 2018 roku

Liczba mieszkań ³ w Polsce:	w tys.	zmiana r/r
oddanych do użytkowania;	185,2	↑ 3,8%
na które wydano pozwolenie na budowę;	257,6	↑ 3,0%
których budowę rozpoczęto;	221,9	↑ 7,7%
Liczba lokali mieszkalnych na analizowanych, pierwotnych rynkach mieszkaniowych:	w tys.	zmiana r/r
wprowadzonych do oferty	65,7	↓ 2,5%
sprzedanych z oferty	64,8	↓ 11,0%
znajdujących się w ofercie	50,7	↑ 4,8%

- Rok 2018 był kolejnym dobrym rokiem na rynku nieruchomości mieszkaniowych, zarówno po stronie popytu jak i podaży.
- Problemem okazały się trudności deweloperów w pozyskiwaniu nowych gruntów pod inwestycje, wzrosły ceny wykonawstwa i materiałów budowlanych oraz znacząco spadły zasoby pracowników w budownictwie.
- Tempo sprzedaży i bardzo niski odsetek gotowych niesprzedanych mieszkań potwierdzają, że popyt wciąż przewyższa podaż.
- Ceny nieruchomości mieszkaniowych stale rosną, w 2018 roku wzrosły średnio o 8%.
- Średnie czynsze mieszkań w poszczególnych lokalizacjach, podobnie jak w 2018 roku, nadal będą rosły.
- Trwa powolne wdrażanie nowego programu rządowego Mieszkanie Plus (planowana nowelizacja ustawy).

² Analiza oparta została o 6 miast: Warszawa, Kraków, Gdańsk, Wrocław, Łódź, Poznań, o największym udziale w rynku.

³ Jako "mieszkania" rozumiane są wszystkie jednostki mieszkalne, łącznie z domami jednorodzinnymi.

Umowy kredytowe

Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych w 2018 roku wykazała powolną stabilizację. Podaż była na podobnym poziomie w stosunku do popytu. Czynniki oddziaływającymi na popyt mieszkaniowy były niskie stopy procentowe, niskie marże, dobra sytuacja na rynku pracy, wzrost dochodów gospodarstw domowych.

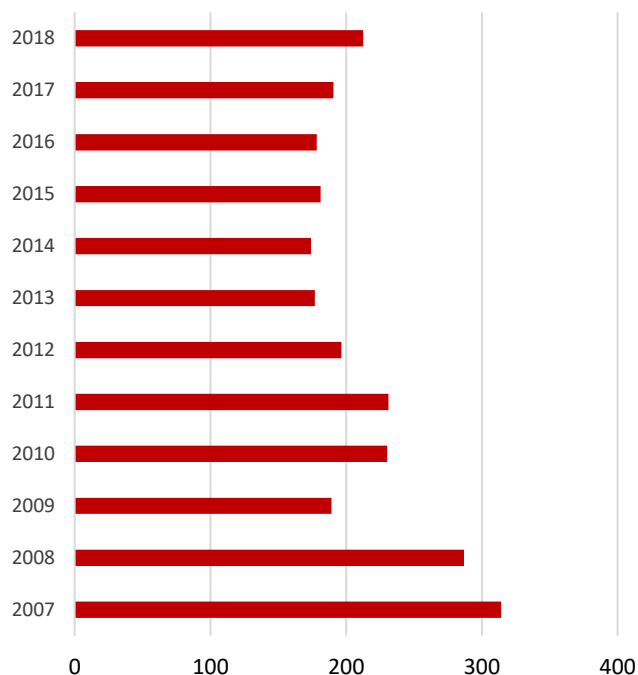
Za sprawą m.in. powyższych czynników akcja kredytowa w 2018 roku wzrosła. Banki podpisały ponad 212 tys. umów o łącznej wartości ok. 53,8 mld PLN. Dla porównania w 2017 r. liczba nowo udzielonych kredytów wyniosła ok. 190,5 tys., a wartość kredytów była na poziomie 44,5 mld PLN. Oznacza to, że wyniki akcji kredytowej minionego roku w ujęciu ilościowym były najlepsze od 2011, natomiast w ujęciu wartościowym uzyskano trzeci wynik w historii po rekordowym 2007 i 2008 roku (wartość wyniosła odpowiednio: 55,86 mld PLN i 57,13 mld PLN).

Stymulująco na akcję kredytową wpłynęły m.in.: wypłaty z programu 500+ oraz dogodne warunki udzielania kredytów.

Całkowita kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosła na koniec 2018 roku ponad 415 mld PLN (\uparrow 6,8% r/r). Średnia wartość udzielonego kredytu w Polsce wzrosła (o ok. 9%) do wartości przekraczającej 253,5 tys. PLN.

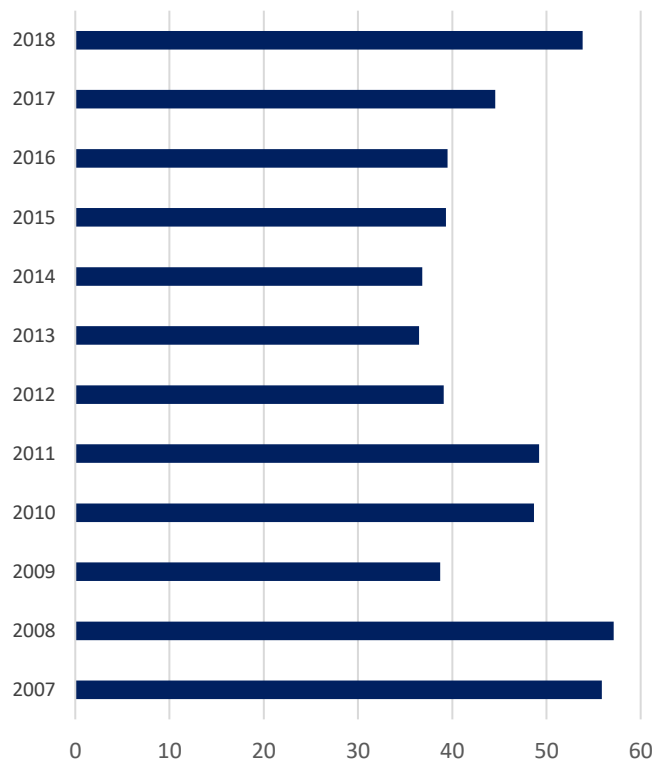
Struktura udzielonych kredytów pozostaje najwyższa w największych polskich miastach tj. Warszawa, Wrocław, Poznań, Trójmiasto oraz Kraków.

Liczba nowopodpisanych umów o kredyty mieszkaniowe (w tys.)



Źródło: Amron SARFiN, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Wartość nowopodpisanych umów o kredyty (mld PLN)



Źródło: Amron SARFiN, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Budownictwo mieszkaniowe w Polsce

Analiza wskaźników budownictwa mieszkaniowego wykazała wzrostową tendencję wszystkich trzech parametrów. Według danych GUS, liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła o ok. 3,8% r/r, liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto o ok. 7,7% r/r, a liczba mieszkań, na które wydano pozwolenie na budowę wzrosła o ok. 3,0% r/r.

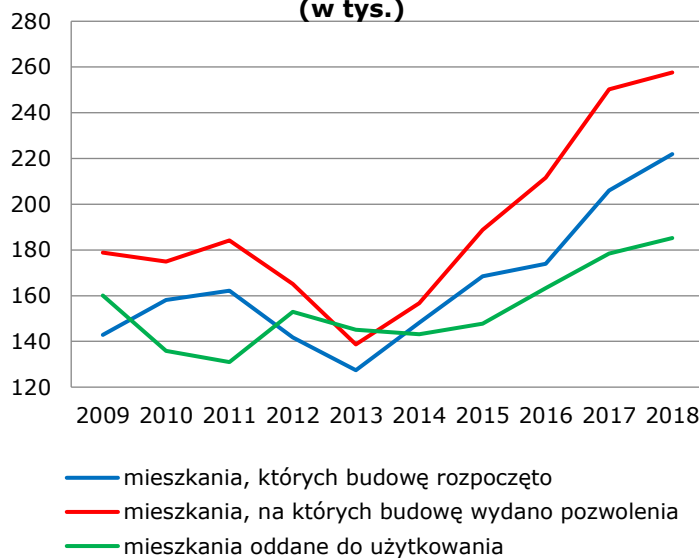
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w 2018 roku wyniosła 221,9 tysięcy. Najwyższy wzrost r/r wystąpił w województwie śląskim (↑ 43,1%), w województwie podlaskim (↑ 32,7%) oraz w województwie świętokrzyskim (↑ 28,3%). Spadek został odnotowany w województwie wielkopolskim (↓ 12,6%).

Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym wyniosła prawie 257,1 tysięcy. Najwyższy wzrost został odnotowany w województwie podlaskim (↑ 37,6%), w województwie opolskim (↑ 32,5%) oraz województwie warmińsko – mazurskim (↑ 29,8%). Spadek został odnotowany w województwie dolnośląskim (↓ 21,4%) oraz w województwie małopolskim (↓ 7,4%).

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w 2018 roku wyniosła prawie 185,2 tysięcy. Najwyższy wzrost został odnotowany w województwie opolskim (↑ 19,3%) oraz w województwie mazowieckim (↑ 10,4%).

Spadek został odnotowany w województwie małopolskim (↓ 8,7%) oraz w województwie kujawsko - pomorskim (↓ 8,3%).

Budownictwo mieszkaniowe w Polsce (w tys.)



* Jako "mieszkania" rozumiane są wszystkie jednostki mieszkalne, łącznie z domami jednorodzinnymi.

Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Budownictwo mieszkaniowe w Polsce w 2018 r.			
zmiana r/r	mieszkania, których budowę rozpoczęto	mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia	mieszkania oddane do użytkowania
Polska	↑ 7,7%	→ 3,0%	→ 3,8%
łódzkie	↑ 7,3%	↑ 15,4%	↑ 7,7%
mazowieckie	↑ 7,6%	→ -0,4%	↑ 10,4%
małopolskie	→ 2,2%	↓ -7,4%	↓ -8,7%
śląskie	↑ 43,1%	→ 2,4%	→ 2,1%
lubelskie	↑ 14,5%	↑ 19,8%	→ 2,1%
podkarpackie	→ -2,2%	→ -2,3%	→ -4,4%
podlaskie	↑ 32,7%	↑ 37,6%	→ -1,3%
świętokrzyskie	↑ 28,3%	↑ 27,4%	→ 3,4%
lubuskie	↑ 10,9%	→ -0,8%	↑ 6,4%
wielkopolskie	↓ -12,6%	↑ 16,8%	↑ 5,5%
zachodniopomorskie	↑ 22,1%	→ -2,8%	→ 3,2%
dolnośląskie	↑ 9,2%	↓ -21,4%	↑ 8,6%
opolskie	↑ 10,8%	↑ 32,5%	↑ 19,3%
kujawsko - pomorskie	→ 4,6%	→ -3,4%	↓ -8,3%
pomorskie	→ -1,4%	↑ 7,2%	↑ 5,4%
warmińsko - mazurskie	↑ 21,3%	↑ 29,8%	↑ 8,8%

Uwaga: Dynamika zmian na poziomie +/- 5% uznana została za stabilny poziom.

Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Struktura wskaźników budownictwa mieszkaniowego w Polsce

Struktura wskaźników budownictwa mieszkaniowego w Polsce według form budownictwa pozostała tożsama do lat ubiegłych.

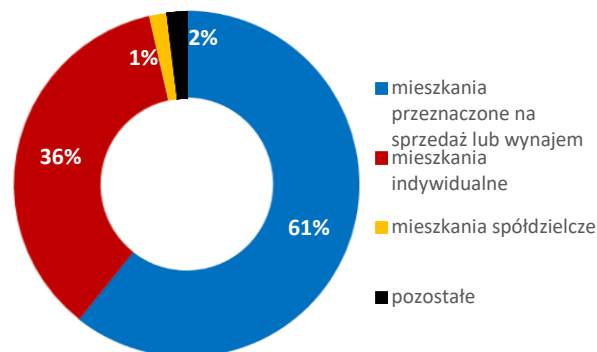
Największy udział, w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w 2018 roku mieli inwestorzy budujący na sprzedaż lub wynajem. W analizowanym okresie czasu oddali do użytkowania ok. 112,3 tys. mieszkań, co stanowiło ok. 61% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania (↑ o ok. 7% r/r), uzyskali pozwolenia na budowę ok. 159,9 tys. mieszkań (↑ o ok. 24,5% r/r), odnotowali również wzrost (↑ o ok. 24,9% r/r) liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto do ok. 131,6 tys.

Inwestorzy indywidualni stanowili nieco mniejszą grupę, w sumie oddali do użytkowania ok. 66,3 tys. mieszkań (↑ o ok. 3,8% r/r).

Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęli inwestorzy indywidualni wyniosła ok. 85,3 tys. mieszkań (↑ o ok. 7,7% r/r), natomiast liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia wzrosła o ok. 2,7% r/r i wyniosła ok. 91,5 tys. mieszkań.

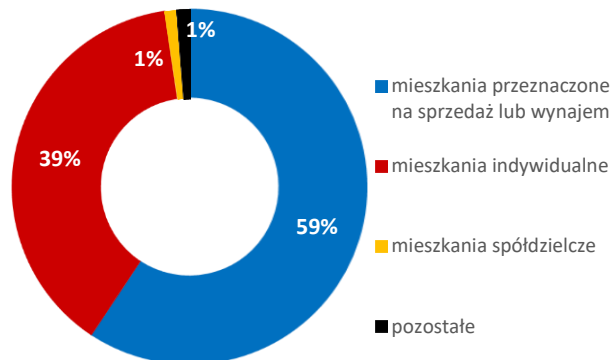
Udział spółdzielni mieszkaniowych oraz pozostałych inwestorów w zakresie powyższych wskaźników pozostał marginalny.

Mieszkania oddane do użytkowania w 2018 roku



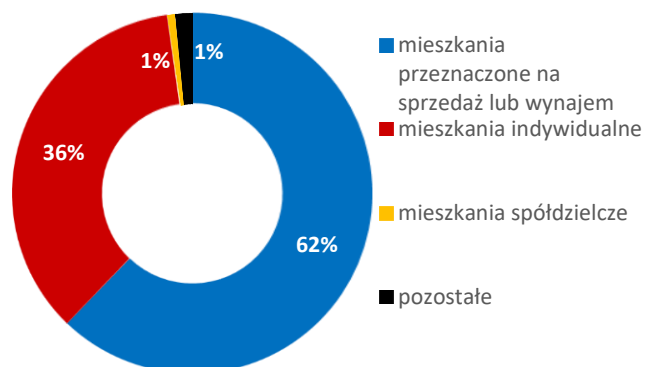
Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Mieszkania, których budowę rozpoczęto w 2018 roku



Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym



Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Sytuacja na polskim rynku mieszkaniowym w dziewięciu głównych miastach⁴

Analiza wskaźników budownictwa mieszkaniowego w dziewięciu głównych miastach Polski, w 2018 roku wykazała ponad 3,9% wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania w stosunku do 2017 roku. Na analizowanych rynkach wprowadzono ok. 60,9 tys. lokali, co stanowiło ok. 33,0% liczby lokali oddanych do użytkowania w Polsce. Największą liczbę mieszkań wprowadzono w Warszawie (ok. 23,5 tys., ↑ o ok. 15,6 % r/r), w Krakowie (ok. 9,6 tys., ↓ 13,0% r/r), oraz we Wrocławiu (ok. 9,4 tys., ↑ 6,8% r/r). Warszawa pozostała również liderem w zakresie liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto (↑ ok. 6,5% r/r, do poziomu ok. 24,2 tys. lokali). Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie, na koniec analizowanego okresu, dla stolicy wyniosła ok. 25,0 tys. (↑ ok. 3,9% r/r).

W analizowanym okresie czasu zaobserwowano stabilizację (↓ o ok. 0,6% r/r) wskaźnika liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto i liczba ta wyniosła ponad 68,67 tys. mieszkań (tj. ok. 30,9% w stosunku do wartości dla całej Polski). Najwyższe wartości, poza Warszawą (24,2 tys. mieszkań, ↑ o ok. 6,5% r/r) odnotowano w Krakowie (ok. 10,1 tys. mieszkań, ↓ o ok. 4,8% r/r) i we Wrocławiu (11,0 tys. mieszkań, ↑ o ok. 7,0 % r/r).

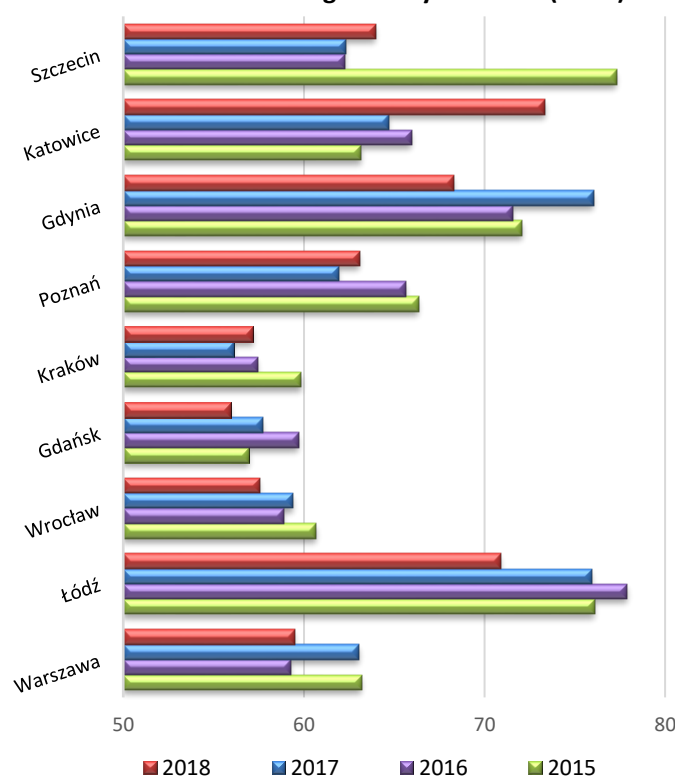
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia wyniosła ok. 75,6 tys. lokali. Największy wzrost odnotowano w Poznaniu (↑ o ok. 46,0% r/r) oraz w Łodzi (↑ o ok. 32,6% r/r). Największy spadek odnotowano we Wrocławiu (↓ o ok. 38,1% r/r). Stabilizacja wskaźnika nastąpiła na rynku warszawskim. Średnia zmiana wskaźnika dla dziewięciu głównych miast była ujemna i wyniosła ok. 3,8% r/r.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania⁵ oddanego do użytkowania w 2018 roku, w dziewięciu głównych miastach Polski wyniosła 63,3 m² i była niższa niż w 2017 r. (64,1 m²). W Katowicach i w Łodzi oddano mieszkania o największej przeciętnej powierzchni użytkowej wynoszącej odpowiednio 73,4 m² i 70,9 m², natomiast lokale o najmniejszej przeciętnej powierzchni użytkowej oddano w Gdańsku (ok. 55,9 m²), we Wrocławiu (ok. 57,6 m²) i w Krakowie (ok. 57,2 m²).

(w tys.)	Mieszkania, których budowę rozpoczęto	Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia	Mieszkania oddane do użytkowania
Polska	221,9	257,1	185,2
9 głównych miast	68,7	75,6	61,0
Warszawa	24,2	25,0	23,5
Kraków	10,1	10,5	9,6
Wrocław	11,0	8,6	9,4
Gdańsk	5,9	6,4	6,9
Gdynia	1,8	1,9	1,5
Poznań	5,6	10,1	4,0
Łódź	3,8	6,1	2,8
Szczecin	3,1	3,5	2,3
Katowice	3,1	3,7	0,9

Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania (w m²)



Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

⁴ Analiza oparta została o 9 miast: Warszawa, Kraków, Gdańsk, Gdynia, Wrocław, Łódź, Poznań, Szczecin i Katowice o największym udziale w rynku.

⁵Jako „mieszkania” rozumiane są wszystkie jednostki mieszkalne łącznie z domami jednorodzinnymi.

Dla firm deweloperskich rok 2018 był okresem korzystnym, choć nie tak dobrym jak rok 2017. Liczba sprzedanych lokali liczona łącznie dla sześciu rynków⁶ w analizowanym okresie osiągnęła poziom wynoszący 64,8 tys. mieszkań (↓ o ok. 11,0% r/r). Najwyższa sprzedaż mieszkań (18,4 tys.) odnotowana została w I kwartale 2018 roku.

Do sprzedaży wprowadzono stosunkowo dużą pulę mieszkań 65,7 tys. mieszkań (↓ o ok. 2,5% r/r). Najwięcej zostało wprowadzonych w IV kwartale (19,2 tys.).

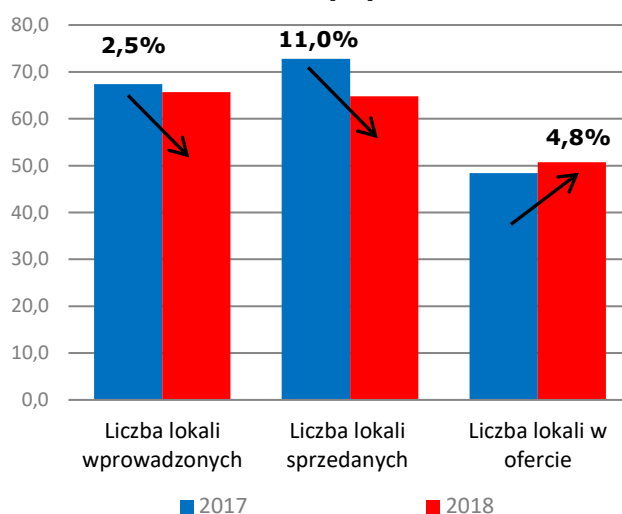
W konsekwencji zapas niesprzedanych mieszkań na sześciu największych rynkach wzrósł r/r o ok. 2,3 tys. i na koniec IV kwartału 2018 r. wyniósł ok. 50,7 tys. mieszkań (↑ o ok. 4,8 % r/r).

Liderem w zakresie największej liczby oferowanych mieszkań na rynku pierwotnym pozostała Warszawa.

Wysoki poziom sprzedaży mieszkań znacząco wpłynął na zmianę struktury oferty dostępnej na pierwotnym rynku mieszkaniowym zwłaszcza w kontekście wyprzedzania gotowych lokali.

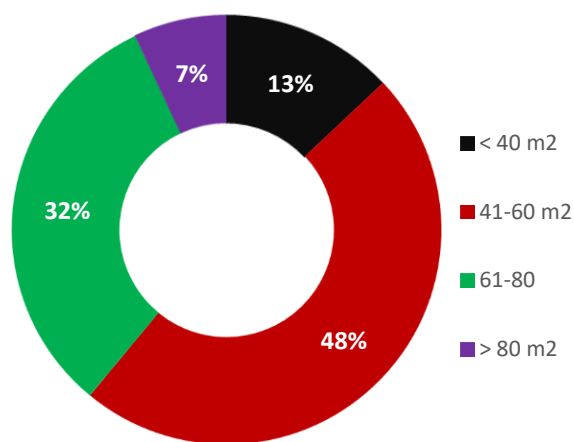
W ofercie dominują lokale o powierzchni do 60 m², kupowane zazwyczaj jako pierwsze mieszkanie lub w celach inwestycyjnych i na wynajem. Polacy zaczęli stawiać na funkcjonalność dzięki czemu wzrósł popyt na mniejsze mieszkania z większą ilością pokoi.

Zmiany popytu/podaży na pierwotnym rynku mieszkaniowym (w tys.)



Źródło: REAS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Struktura powierzchniowa lokali oferowanych na rynku pierwotnym



Źródło: REAS, Metrohouse, opracowanie mBank Hipoteczny SA

⁶ Analiza została oparta o 6 miast: Warszawa, Łódź, Kraków, Poznań, Wrocław i Trójmiasto

Analiza średnich cen transakcyjnych na rynku nieruchomości

Stabilizacja stóp procentowych, wzrost wynagrodzeń, coraz lepsze dopasowanie oferty pod względem powierzchniowym oraz utrzymujące się na stabilnym poziomie ceny, zachęcały nabywców do zakupu mieszkań.

W 2018 roku obserwowaliśmy w dalszym ciągu ożywienie na pierwotnym rynku nieruchomości mieszkaniowych. Ceny ofertowe i transakcyjne 1 m² mieszkań analizowanych miast wykazywały tendencję wzrostową.

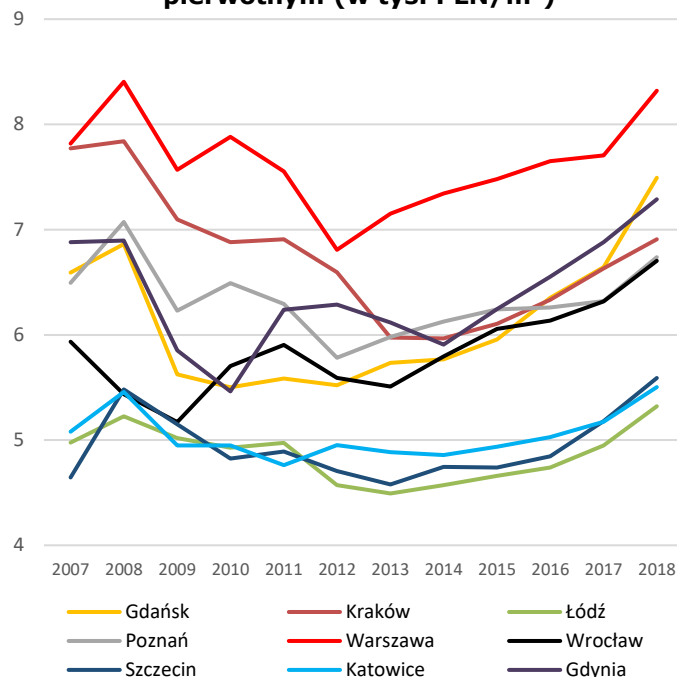
Średnia cena transakcyjna za 1 m², na rynku pierwotnym w 2018 roku, dla dziewięciu głównych miast⁷ uległa wzrostowi na poziomie ok. 7,3% r/r. Najwyższy średni wzrost cen transakcyjnych za 1 m², wystąpił w Gdańsku (↑ o ok. 12,8%), w Warszawie (↑ o ok. 8,0%) i w Szczecinie (↑ o ok. 7,9%), a najniższy (↑ o ok. 4,2%) w Krakowie.

Najwyższa średnia cena transakcyjna na koniec IV kwartału 2018 wyniosła w Warszawie (ok. 8 570 zł/m²), w Gdańsku (ok. 7 900 zł/m²) oraz w Gdyni (ok. 7 800 zł/m²). Najniższe ceny odnotowane na koniec IV kwartału 2018 roku zostały w Szczecinie (ok. 5 900 zł/m²), w Katowicach (ok. 5 850 zł/m²) oraz w Łodzi (5 500 zł/m²).

Badanie średnich cen transakcyjnych za 1 m² w 2018 roku, dla dziewięciu głównych miast na rynku wtórnym wykazało wzrost na poziomie ok. 9,9%. Najwyższą dynamikę odnotowano w Gdyni (↑ o ok. 14,4%), w Gdańsku (↑ o ok. 14,1%) oraz w Łodzi (↑ o ok. 14,0%). Najniższy wzrost cen na rynku wtórnym odnotowano w Warszawie (↑ o ok. 3,2%) i w Krakowie (↑ o ok. 5,9%).

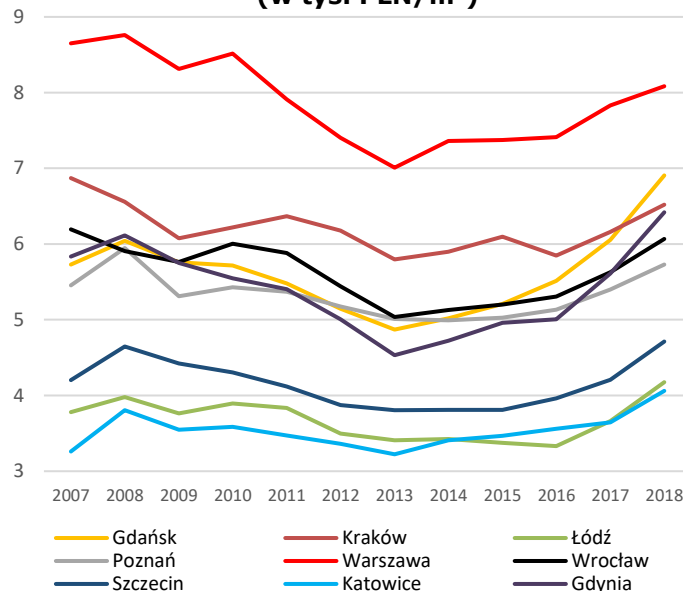
Najwyższa średnia cena transakcyjna na koniec IV kwartału 2018 wyniosła w Warszawie (ok. 8 250 zł/m²), w Gdańsku (ok. 7 500 zł/m²) oraz w Gdyni (ok. 6 700 zł/m²). Najniższe ceny odnotowane zostały w Katowicach (ok. 4 200 zł/m²) i w Łodzi (ok. 4 450 zł/m²).

Ceny transakcyjne na rynku pierwotnym (w tys. PLN/m²)



Źródło: NBP, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Ceny transakcyjne na rynku wtórnym (w tys. PLN/m²)



Źródło: NBP, opracowanie mBank Hipoteczny SA

⁷ Analiza oparta została o 9 miast: Warszawa, Kraków, Gdańsk, Gdynia, Wrocław, Łódź, Poznań, Szczecin i Katowice o największym udziale w rynku.

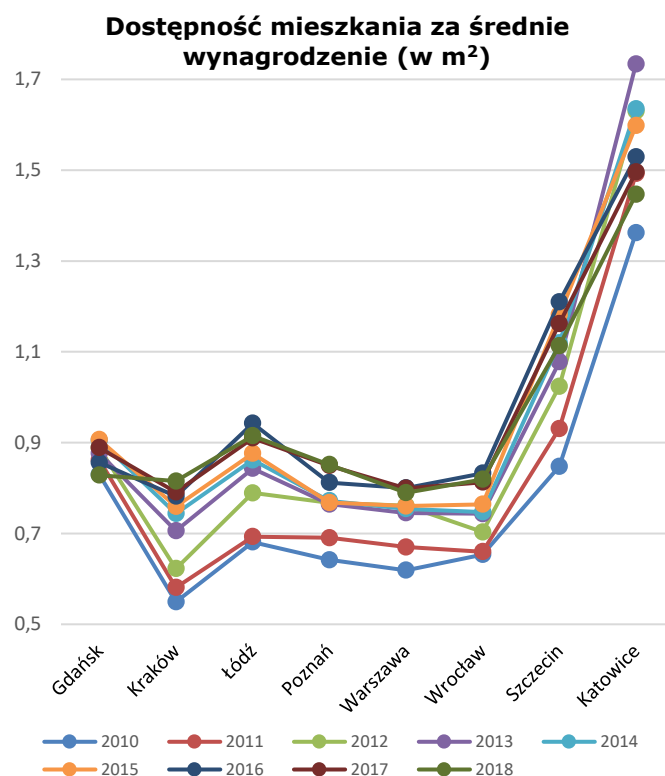
Wskaźnik dostępności mieszkań w 2018 roku pozostał w trendzie wzrostowym ze względu na stabilne ceny oraz systematyczny wzrost wynagrodzeń. Poziom wskaźnika dla analizowanych miast wykazuje pewien podział. Z jednej strony jest to wyraźny poziom wynoszący poniżej 1, z drugiej zaś poziom powyżej 1.

Katowice i Szczecin są to miasta o najwyższym wskaźniku dostępności wynoszącym odpowiednio ok. 1,40 m² oraz ok. 1,06 m². Z tego też powodu rozpatrywane są osobno.

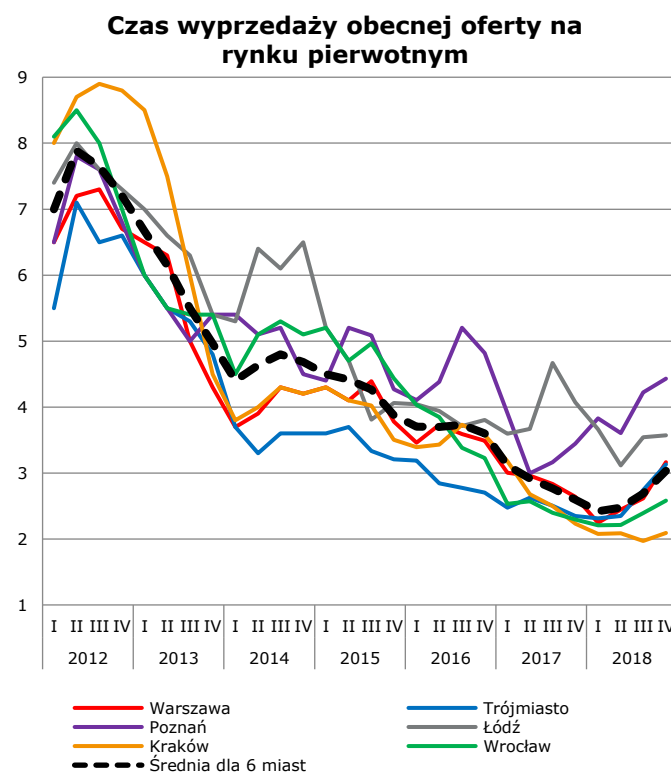
Najwyższy poziom wskaźnika wśród pozostałych miast objętych analizą kształtuje się w Łodzi (ok. 0,87 m²) oraz w Poznaniu (ok. 0,80 m²). W pozostałych miastach wskaźnik dostępności mieszkań wyniósł średnio ok. 0,79 m².

Okres ekspozycji⁸ potrzebny do wyprzedania wszystkich mieszkań znajdujących się w ofercie, uległ spadkowi r/r blisko o 5%. Średnie tempo sprzedaży mieszkań w 2018 roku dla analizowanych miast⁹ wyniosło ok. 2,65 kwartałów. W IV kwartale 2018 wzrosło do ok. 3,0 kwartałów. Najkrótszy czas wyprzedania oferty, wystąpił w Krakowie (ok. 2,1 kwartałów) i we Wrocławiu (ok. 2,6 kwartałów), a najdłuższy w Poznaniu (ok. 4,4 kwartałów).

Najbardziej płynnymi mieszkaniami pozostały te z segmentu popularnego (2 lub 3 – pokojowe, do 65 m²). Mieszkania atrakcyjne cenowo, położone w dobrej lokalizacji oraz lokale o podwyższonym standardzie znajdowały swoich nabywców w znacznie krótszym czasie.



Źródło: GUS, NBP, opracowanie mBank Hipoteczny SA



Źródło: Reas, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

⁸Okres ekspozycji – czas sprzedaży liczony jako liczba mieszkań w ofercie na koniec kwartału w relacji do średniej sprzedaży z ostatniego roku.

⁹ Analiza została oparta o 6 miast: Warszawa, Łódź, Kraków, Poznań, Wrocław i Trójmiasto

Prognozy na 2019 r.

Czynniki wpływające na popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych:

- Niski poziom oprocentowania lokat bankowych wynikający z niskiego poziomu stóp procentowych oraz korzystne warunki na rynku pracy (spadek bezrobocia, wzrostowe tendencje dochodów gospodarstw domowych, działający program 500+) mogą wskazywać na to, że dużą grupę nabywców mieszkań mogą stanowić osoby poszukujące alternatywnych źródeł lokowania kapitału;
- Ryzyko związane z instrumentami finansowymi skłania do przesuwania środków na rynek nieruchomości;
- Elastyczne dostosowanie oferty deweloperskiej do sytuacji rynkowej;
- Stabilizacja wzrostu cen lokali mieszkalnych;
- Czynniki demograficzny w głównych miastach;
- Przyspieszenie realizacji programu Mieszkanie Plus¹⁰ (planowana nowelizacja ustawy);
- Średnie czynsze w poszczególnych lokalizacjach nadal będą rosnąć.

Czynniki wpływające na podaż na rynku nieruchomości mieszkaniowych:

- Wysokie stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych przesłanką dla deweloperów do utrzymania wysokiej aktywności budowlanej;
- Trudności deweloperów związane z zakupem terenów pod nowe inwestycje;
- Wzrastające koszty budowy (materiały budowlane i wykonawstwo) oraz kurczące się zasoby pracowników w budownictwie;
- Planowane wdrożenie w życie Ustawy o FINN-ach (Firmy Inwestujące w Najem), której głównym zadaniem byłaby poprawa inwestowania w mieszkania i domy na wynajem;
- Rosnące zainteresowanie polskim rynkiem najmu ze strony globalnych funduszy inwestycyjnych.

¹⁰ <https://mieszkanieplus.org.pl/> Nowa propozycja rządowa (po programie Mdm i Rodzina na Swoim) programu mającym na celu zwiększenie liczby tanich lokali na wynajem.