

# Raport o stanie rynku nieruchomości mieszkańcowych

Podsumowanie I połowy 2019 roku



[mHipoteczny.pl](http://mHipoteczny.pl) |

## Spis treści

<b>Gospodarka i sektor bankowy .....</b>	<b>3</b>
Łagodne hamowanie polskiej gospodarki .....	3
Inflacja CPI i stopa referencyjna NBP .....	4
Kursy walutowe .....	5
Depozyty i kredyty .....	6
<b>Rynek nieruchomości mieszkaniowych .....</b>	<b>7</b>
Umowy kredytowe .....	8
Potencjał nieruchomościowy w Polsce w porównaniu z innymi państwami europejskimi .....	9
Budownictwo mieszkaniowe w Polsce .....	10
Struktura wskaźników budownictwa mieszkaniowego w Polsce .....	11
Sytuacja na polskim rynku mieszkaniowym w dziewięciu głównych miastach .....	12
Analiza średnich cen transakcyjnych na rynku nieruchomości .....	14
Prognozy na 2019 r. ....	16

## Gospodarka i sektor bankowy<sup>1</sup>

### Łagodne hamowanie polskiej gospodarki

W pierwszej połowie roku PKB Polski wzrósł o ok. 4,6-4,7% r/r (w momencie pisania niniejszego komentarza Bank dysponuje jedynie własnymi szacunkami wzrostu PKB w II kwartale), co oznacza jedynie nieznaczne spowolnienie w stosunku do końcówki poprzedniego roku (4,9% r/r w IV kwartale 2018 r.). Polska gospodarka w dalszym ciągu wykazywała znaczną odporność na czynniki zewnętrzne i w wynikach gospodarczych nie jest łatwo znaleźć skutki trwającego od początku 2018 r. spowolnienia w strefie euro.

Głównym motorem wzrostu w I półroczu pozostawała konsumpcja prywatna, która wzrosła o ok. 4% r/r. Przyczyny wzrostu konsumpcji nie zmieniły się od wielu kwartałów – szybki wzrost popytu konsumpcyjnego jest napędzany przez wysoki wzrost dochodów konsumentów, efekty drugiego rzędu ożywienia na rynku nieruchomości i dobrą sytuację na rynku pracy (rekordowo niska stopa bezrobocia). Ponadto, nastroje konsumentów, po przejściowym spadku na przełomie roku, w ostatnich miesiącach ponownie wzrosły i wg niektórych wskaźników są najwyższe w historii. W drugiej połowie roku z pełną mocą ujawnią się skutki nowego pakietu stymulacyjnego, obejmującego m.in. obniżki podatków od dochodów osobistych oraz zwiększone świadczenia społeczne. Dodatkowo, należy w tym miejscu wspomnieć, że w I połowie roku relatywnie wysokim wkładem do wzrostu PKB charakteryzowało się spożycie publiczne, co należy wiązać m.in. z podwyżkami wynagrodzeń w sferze budżetowej.

Pierwsza połowa roku była okresem wzrostu popytu inwestycyjnego – łącznie nakłady brutto na środki trwałe wzrosły o ponad 10% i był to najlepszy dla inwestycji okres od 2015 roku. Analiza struktury nakładów inwestycyjnych, zarówno od strony sektorowej, jak i rodzajowej, wskazuje w sposób jednoznaczny, że czynnikiem decydującym o zaskakującym przyspieszeniu inwestycji była aktywność przedsiębiorstw prywatnych, w

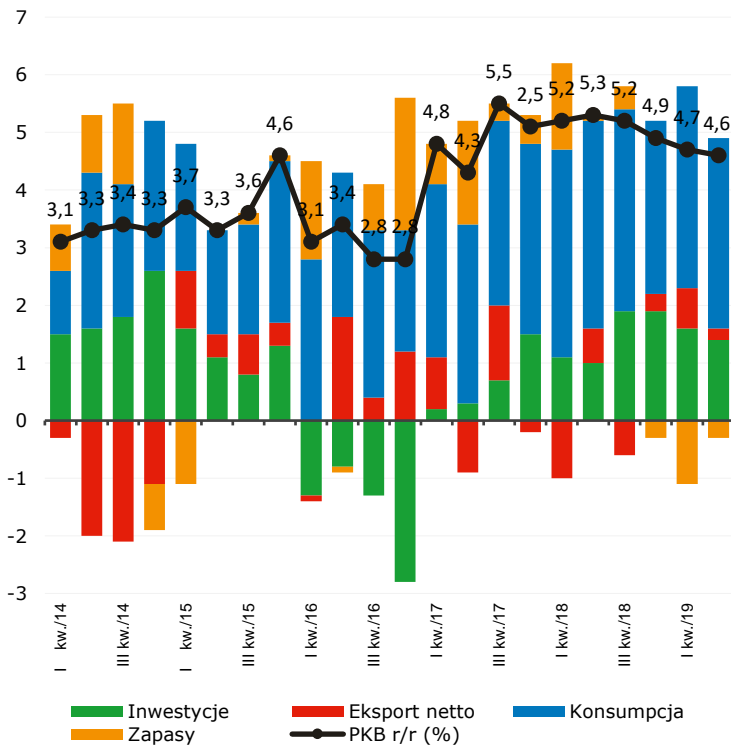
szczególności przedsiębiorstw z przewagą kapitału zagranicznego. W pozostałych segmentach kontynuowane były dotychczasowe trendy – niewielkiego, ale dodatniego wkładu inwestycji prywatnych przedsiębiorstw krajowych oraz spowolnienia w inwestycjach publicznych. Ten drugi czynnik należy wiązać z dojrzewaniem cyklu inwestycji unijnych i wygasaniem czynników podbijających inwestycje w poprzednim roku (wybory samorządowe). W tle pozostaje wysoka aktywność na rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Pozytywnym zaskoczeniem ostatnich miesięcy okazało się zachowanie polskiego eksportu. Pomimo wyraźnego spowolnienia gospodarki światowej i najgorszej koniunktury w europejskim przemyśle od 2012 roku, eksport dóbr i usług wzrósł w pierwszych pięciu miesiącach roku o 8,8% r/r. Przyczyn takiego wyniku należy upatrywać w konkurencyjności kosztowej polskich dóbr i usług, zmianach strukturalnych (znaczący wzrost roli usług), solidnej dywersyfikacji geograficznej oraz (być może jest to czynnik najważniejszy) relatywnie dużej roli dóbr konsumpcyjnych w polskim eksporcie – spowolnienie w gospodarce światowej dotknęło bowiem w najmniejszym stopniu właśnie popytu konsumpcyjnego. Przy spadku dynamiki importu we wspomnianym okresie do 6,1% r/r oznacza to, że eksport netto w I półroczu charakteryzował się dodatnim wkładem do wzrostu gospodarczego.

---

<sup>1</sup> Opracowanie: mBank

### Polskie PKB na przestrzeni lat



Źródło: mBank

### Inflacja CPI i stopa referencyjna NBP

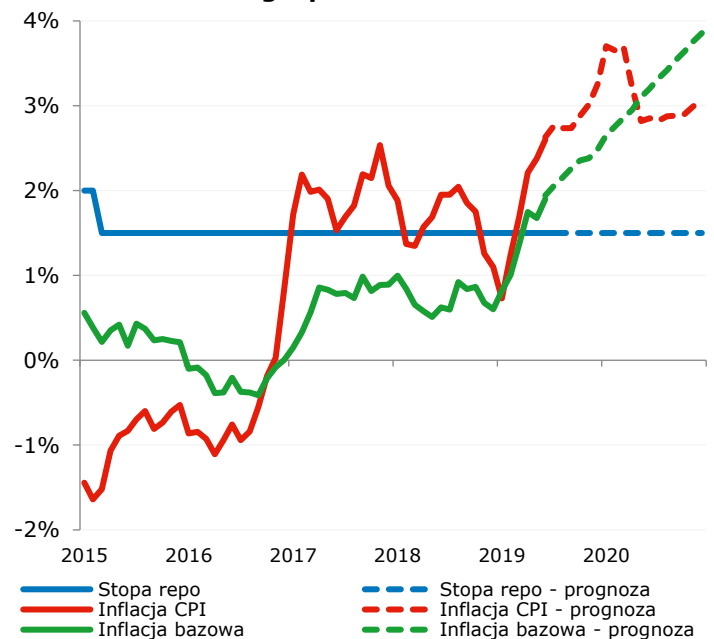
Pierwsza połowa roku była okresem dynamicznego wzrostu inflacji, choć jego skala nie do końca odzwierciedla uwagę, jaką rosnącym cenom poświęciły media. Roczna dynamika cen i usług konsumpcyjnych wzrosła z 0,7% r/r w styczniu do 2,6% r/r w czerwcu i – za wyjątkiem stycznia i maja – w każdym miesiącu zaskakiwała pozytywnie.

W omawianym okresie CPI znajdował się pod wpływem kilku czynników. Po pierwsze, z początkiem roku w życie weszła ustawa mroząca ceny energii elektrycznej dla gospodarstw domowych, co (z uwagi na cięcie akcyzy na energię elektryczną i opłaty przejściowej oraz brak decyzji URE co do ceny samej energii) przełożyło się na spadek cen energii elektrycznej o ok. 9% w styczniu. Pozostałe nośniki energii (paliwa płynne) zdrożały umiarkowanie w pierwszych miesiącach roku, odzwierciedlając wcześniejsze przyrosty cen ropy. Po drugie, gwałtownie wzrosły ceny żywności (w samym czerwcu dynamika przekroczyła 6% r/r), a zwłaszcza warzyw, mięs oraz mąki i

pieczywa. Splot czynników pogodowych (susza), zewnętrznych (epidemia ASF w Chinach) i kosztowych (koszty pracy w przypadku żywności przetworzonej) przyczyniła się do tego. Po trzecie, pierwsza połowa roku była okresem wyraźnego i systematycznego wzrostu inflacji bazowej. Napędzały ją głównie drożejące usługi, a inflacja bazowa znalazła się na najwyższym poziomie od 2012 r. Warto podkreślić, że gdyby nie wspomniany zabieg związany z cenami energii elektrycznej, inflacja przekroczyłaby 3%.

W obliczu wzrostu inflacji, Rada Polityki Pieniężnej ponownie okazała się niewzruszona. Przyczyny przyspieszenia procesów inflacyjnych zostały określone jako zewnętrzne i niezależne od działań banku centralnego, a same wzrosty – jako przejściowe i stosunkowo niewielkie. Taką postawę RPP wspierały projekcje Narodowego Banku Polskiego, niezmiennie pokazujące niższy wzrost gospodarczy w przyszłości i powrót inflacji do celu w horyzoncie dwóch lat, bez interwencji RPP. W efekcie, obecna polityka stabilizacji stóp procentowych została ugruntowana. Wg aktualnych deklaracji prezesa NBP stopy procentowe mają zostać bez zmian do końca kadencji obecnej Rady, tj. do końca 2021.

### Główne wskaźniki ekonomiczne polskiej gospodarki

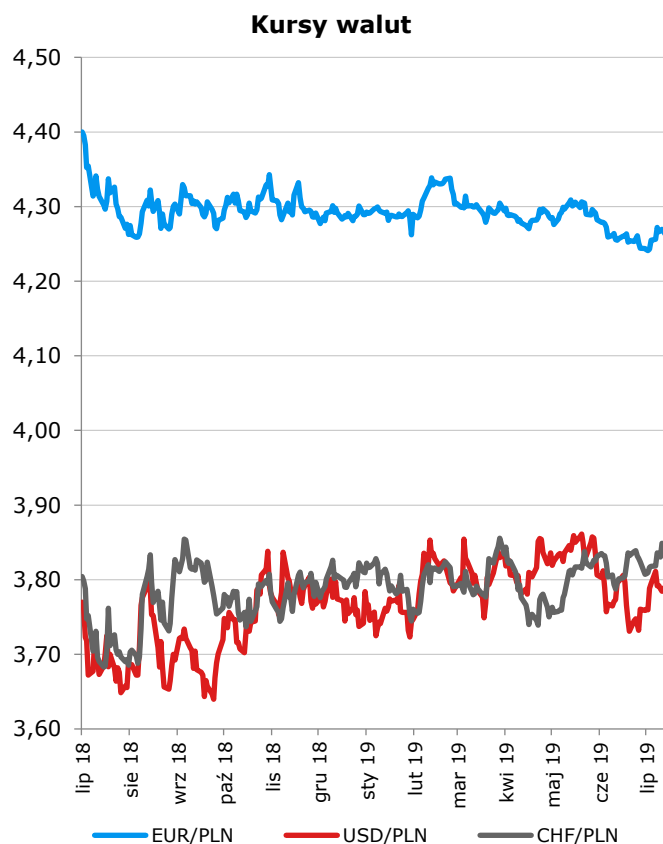


Źródło: mBank

## Kursy walutowe

Pierwsza połowa roku upłynęła pod znakiem umocnienia złotego i spadków rynkowych stóp procentowych, ale w opinii Banku był to wynik oddziaływania czynników globalnych. Dominującymi trendami na rynku walutowym i na rynkach stopy procentowej na świecie były: wzrost pesymizmu co do perspektyw gospodarki światowej i budowanie oczekiwań stymulacji monetarnej ze strony głównych banków centralnych. Sprzęgło się to z pogorszeniem danych makroekonomicznych z gospodarki światowej oraz z takimi wydarzeniami, jak załamanie rozmów handlowych USA-Chiny, groźba nałożenia ceł na cały import z Meksyku do USA, przełożenie w ostatniej chwili daty Brexitu, wzrost napięcia na Bliskim Wschodzie oraz wybory do Parlamentu Europejskiego. W omawianym okresie złoty umocnił się w stosunku do euro z 4,30 do 4,24 (półroczny zakres wahań to 4,24-4,34), w odniesieniu do dolara zaś pozostawał stabilny w okolicy 3,80 (wahania między 3,71 a 3,86). Sygnalizuje to jednocześnie niską zmienność kursu walutowego, która z kolei odzwierciedla wysokie zrównoważenie polskiej gospodarki.

W omawianym okresie rentowności polskich SPW spadły i dotknęło to przede wszystkim średnio- i długoterminowych obligacji. W przypadku papierów wartościowych o terminie zapadalności 10-letnim spadek ten wyniósł przeszło 50 pb. Obserwowane w pierwszej połowie roku płaszczenie krzywej dochodowości wiązało się ze wzrostem pesymizmu uczestników rynku i oczekiwaniami spadku stóp procentowych na świecie. Czynniki krajowe dały o sobie poznać jedynie krótkotrwale, po ogłoszeniu planów stymulacji fiskalnej.



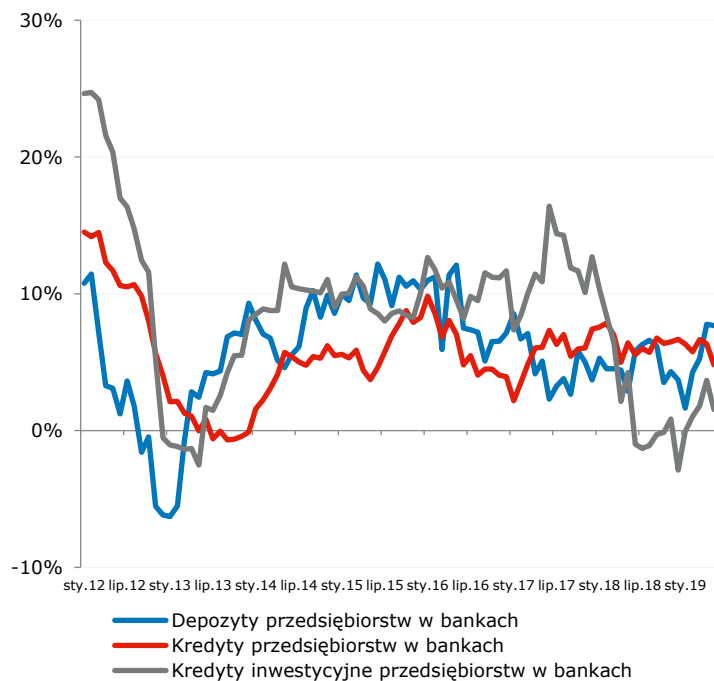
Źródło: mBank

## Depozyty i kredyty

Pierwsze półrocze 2019 roku upłynęło pod znakiem kontynuacji spadków wskaźnika kredyty / depozyty w sektorze bankowym – pomimo pewnego przyspieszenia akcji kredytowej, tempo wzrostu bazy depozytowej w dalszym ciągu górowało nad wzrostem kredytów.

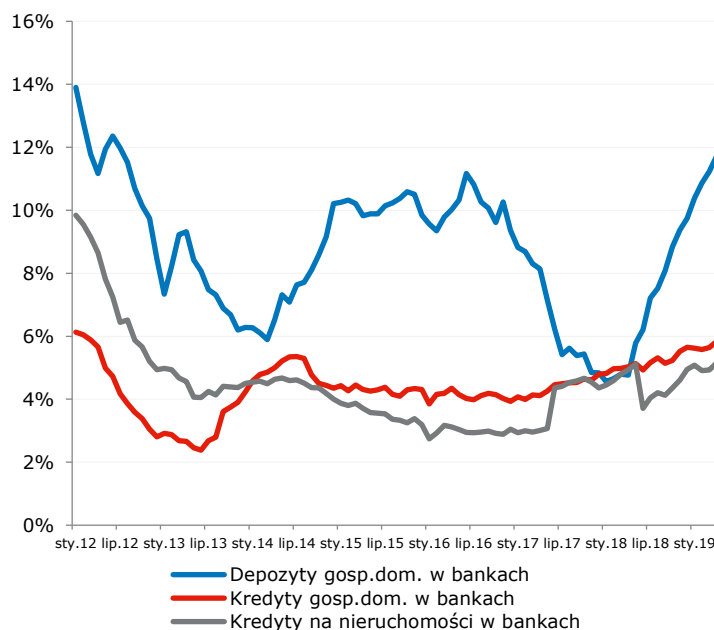
W segmencie detalicznym najważniejszym wydarzeniem była kontynuacja dynamicznych wzrostów depozytów gospodarstw domowych (w maju b.r. dynamika wyniosła ok. 12% i była najwyższa od 2012 roku) i utrzymanie wysokich wartości nowo wypłacanych kredytów na nieruchomości. Pierwszy z tych czynników należy wiązać z wysokim wzrostem dochodów gospodarstw domowych oraz z utrzymywaniem się odpływów od alternatywnych form lokowania kapitału (fundusze inwestycyjne i rynki aktywów finansowych). Drugi jest pochodną ożywienia na rynku nieruchomości mieszkaniowych i nie zaszkodziło mu hamowanie sprzedaży na rynku pierwotnym (zrekompensował to równoczesny wzrost na rynku wtórnym). W segmencie korporacyjnym nieznacznemu spowolnieniu w kredytach korporacyjnych towarzyszył wzrost wartości depozytów.

## Depozyty i kredyty przedsiębiorstw



Źródło: mBank

## Depozyty i kredyty gospodarstw domowych

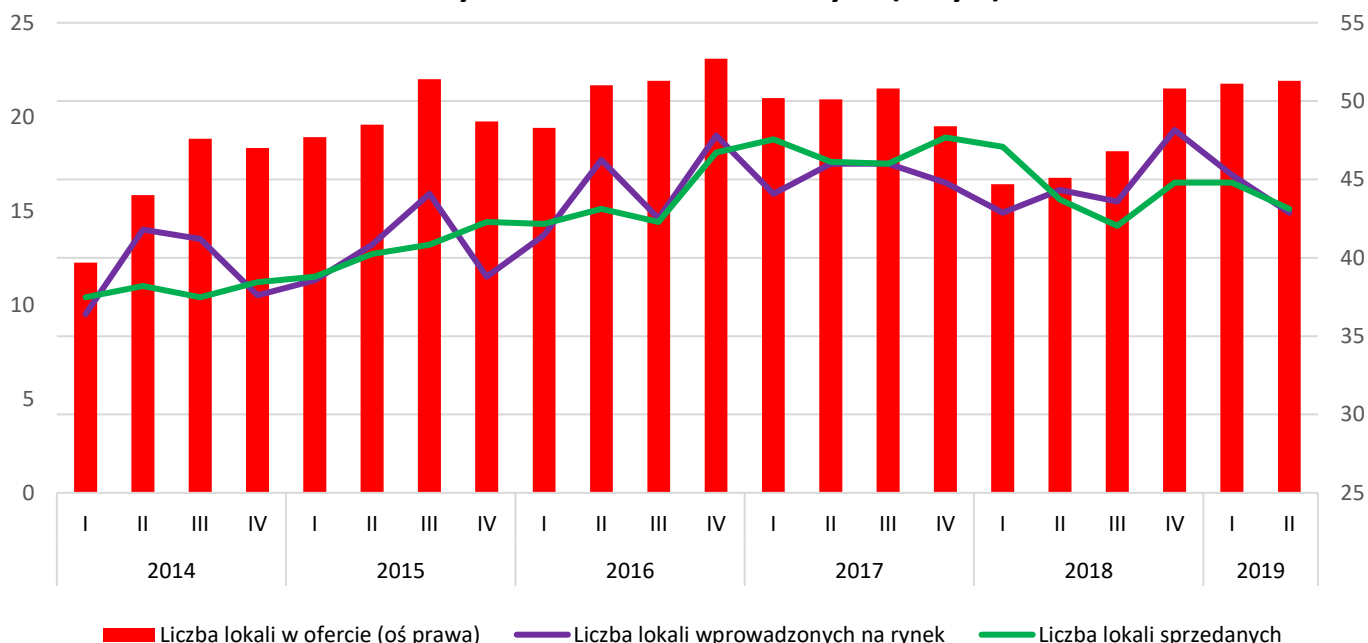


Źródło: mBank

## Rynek nieruchomości mieszkaniowych

### Stabilizacja na pierwotnym rynku nieruchomości mieszkaniowych<sup>2</sup>

Zmiany zasobów mieszkaniowych (w tys.)



Źródło: REAS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

#### Podsumowanie I połowy 2019 roku

Liczba mieszkań w Polsce:	w tys.	zmiana H1 2019/H1 2018
oddanych do użytkowania;	94,7	↑ 14,4%
na które wydano pozwolenie na budowę;	129,5	↓ 1,8%
których budowę rozpoczęto;	115,4	↑ 1,5%
<b>Liczba lokali mieszkalnych na analizowanych, pierwotnych rynkach mieszkaniowych<sup>3</sup>:</b>	<b>w tys.</b>	<b>zmiana r/r</b>
wprowadzonych do oferty	31,8	↑ 2,6%
sprzedanych z oferty	31,6	↓ 7,0%
znajdujących się w ofercie	51,3	↑ 13,7%

- Pierwsze półrocze 2019 roku wykazało pomyślną stabilizację na rynku nieruchomości mieszkaniowych, zarówno po stronie popytu jak i podaży.
- Początek roku w sektorze deweloperskim przyniósł widoczny spadek sprzedaży mieszkań, jednak podaż mieszkań powinna utrzymać się na podobnym poziomie jak w latach poprzednich.
- Ceny nieruchomości mieszkaniowych w dalszym ciągu rosną, w I połowie 2019 roku średnio wzrosły o prawie 8%.
- Średnie czynsze mieszkań w poszczególnych lokalizacjach, podobnie jak w 2018 roku, nadal będą rosły.
- Zwiększanie liczby przystępnych cenowo mieszkań dostępnych na rynku w ramach rządowego programu Mieszkanie Plus.
- Wyniki akcji kredytowej minionego półrocza w ujęciu wartościowym były najlepsze od 2007 roku i wyniosły 30,0 mld PLN.

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

<sup>3</sup> j.w.

## Umowy kredytowe

Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych w I połowie 2019 roku wykazała powolną stabilizację. Podaż była na podobnym poziomie w stosunku do popytu. Czynniki oddziaływujące na popyt mieszkaniowy były niskie stopy procentowe, niskie marże, dobra sytuacja na rynku pracy, wzrost dochodów gospodarstw domowych oraz tempo wzrostu gospodarczego przekraczające poziom 4%. Najważniejszą zmianą zanotowaną w tym okresie w gospodarce było wyraźne przyspieszenie inflacji na poziomie przekraczającym 2%.

Za sprawą m.in. powyższych czynników akcja kredytowa w I połowie 2019 roku wzrosła. Banki podpisały ponad 109,9 tys. umów o łącznej wartości ok. 30,0 mld PLN. Dla porównania w 2018 r. liczba nowo udzielonych kredytów wyniosła ok. 212,6 tys., a wartość kredytów była na poziomie 53,8 mld PLN.

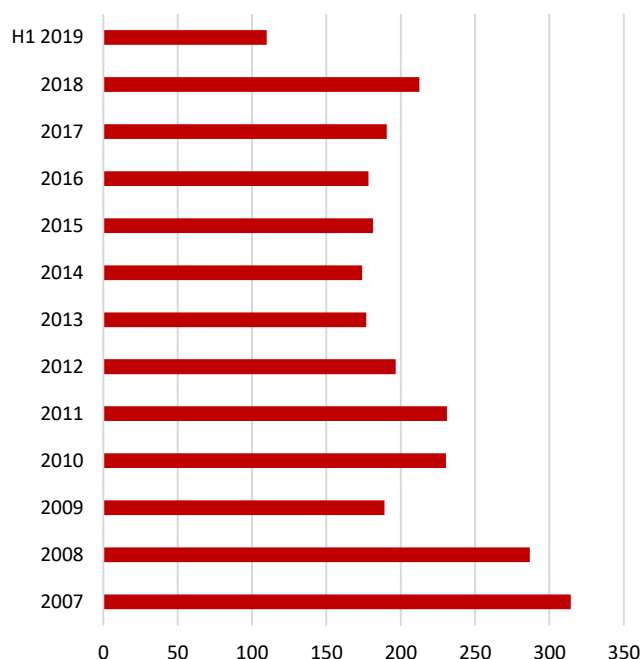
Oznacza to, że wyniki akcji kredytowej minionego półrocza w ujęciu wartościowym były najlepsze od 2007 przekraczając sumarycznie 30,0 mld PLN. Dla porównania najlepszym jak dotąd wynikiem dla dwóch pierwszych kwartałów był rok 2007 (z wartością nowopodpisanych umów przekraczającą 27,96 mld PLN). Liczba nowopodpisanych umów w I połowie 2019 roku jest jak dotąd piątym wynikiem w historii (pod tym względem najlepsza była I połowa 2007 z liczbą nowopodpisanych umów na poziomie przekraczającym 159,95 tys.).

W dalszym ciągu stymulująco na akcję kredytową wpływały m.in.: wypłaty z programu 500+, dogodne warunki udzielania kredytów i utrzymanie stóp procentowych na poziomie 1,5% (niezmiennie od marca 2015 roku).

Całkowita kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosła na koniec I połowy 2019 roku ponad 415 mld PLN (↑ 2,7% w stosunku do wartości na koniec 2018 roku). Średnia wartość udzielonego kredytu w Polsce wzrosła, w porównaniu z końcem 2018 roku (253,5 tys. PLN) o ok. 9% do wartości przekraczającej 276,6 tys. PLN, na koniec I połowy 2019 roku.

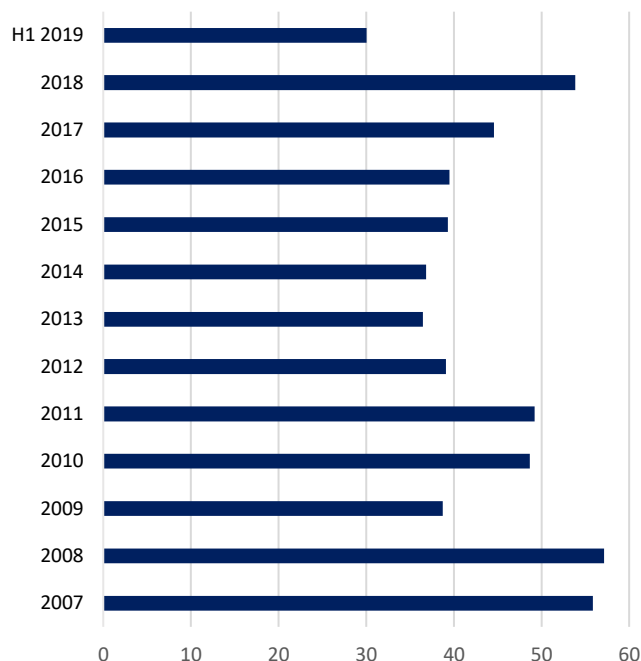
Struktura udzielonych kredytów pozostaje najwyższa w największych polskich miastach tj. Warszawa, Wrocław, Poznań, Trójmiasto oraz Kraków.

### 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



## Potencjał nieruchomościowy w Polsce w porównaniu z innymi państwami europejskimi

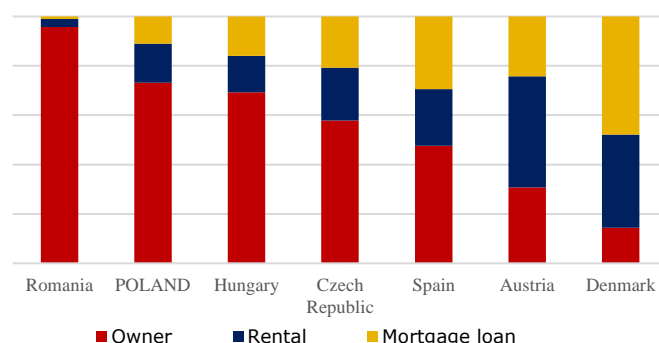
Analizując strukturę własnościową nieruchomości mieszkaniowych w wybranych państwach europejskich zauważamy, że penetracja kredytów hipotecznych w Polsce pozostaje niska, a wskaźniki własności nieruchomości mieszkaniowych należą do jednych z najwyższych w Europie. Wyższy wskaźnik niż w Polsce (ok. 73%) odnotowany został w Rumunii (koncentracja na poziomie ok. 95%). W krajach znacznie rozwiniętych wskaźniki osiągają zdecydowanie niższe poziomy, tj. w Austrii (31%) czy w Danii (15%), gdzie z kolei wysokie są wskaźniki wynajmu mieszkań oraz mieszkania kupowane w kredycie. W Austrii mieszkania na wynajem stanowią ok. 45%, z kolei w Danii najwyższy wskaźnik dotyczy nieruchomości nabywanych w kredycie gdzie wynosi ok. 48%.

Struktura oraz jakość zasobów mieszkaniowych uznawana jest za jeden ze wskaźników jakości życia oraz poziomu rozwoju danego państwa.

Zgodnie z zaprezentowanymi danymi najwyższy wskaźnik przeliczony wg liczby mieszkań na 1 000 mieszkańców zaobserwowany został w Portugalii wynosząc 580 oraz we Włoszech (579). Średnia dla państw objętych analizą wynosi 480 mieszkań na 1 000 mieszkańców. Polska w tym zestawieniu wyraźnie jest poniżej średniej europejskiej, wskaźnik ten wynosi zaledwie 381.

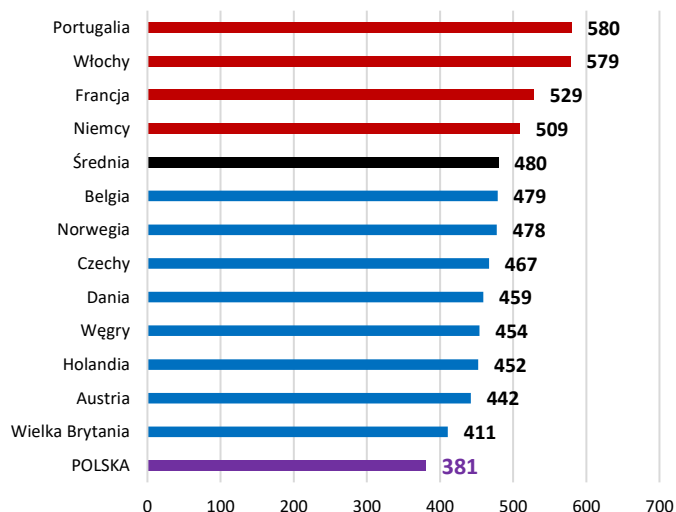
W zderzeniu z danymi prezentującymi wskaźnik przeludnienia<sup>4</sup> w wybranych państwach europejskich potwierdza to tezę, że mieszkań w Polsce jest ciągle za mało (pomimo dużej ilości wprowadzanych do sprzedaży oraz wydawanych pozwoleń na budowę). Wskaźnik przeludnienia w Polsce podobnie jak na Węgrzech jest najwyższy i wynosi ok. 40%. Dla porównania średni wskaźnik przeludnienia w UE wynosi ok. 17%, Najniższy jest w Belgii (ok. 3%), w Hiszpanii (ok. 4%) oraz w Wielkiej Brytanii (ok. 5%).

## Struktura własnościowa nieruchomości w wybranych państwach europejskich (%)



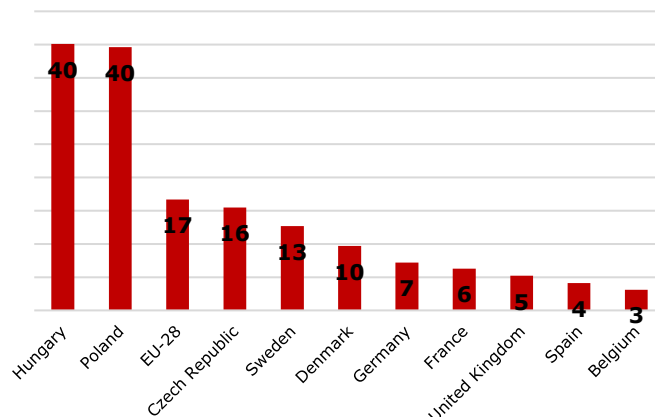
Źródło: Eurostat

## Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców



Źródło: Deloitte-Property index 2019

## Wskaźnik przeludnienia w wybranych państwach europejskich (%)



Źródło: Eurostat

<sup>4</sup> Wskaźnik przeludnienia - stanowi odsetek osób mieszkających w przeludnionym mieszkaniu, określony przez liczbę pokoi w

gospodarstwie domowym, wielkość gospodarstwa domowego, wiek członków gospodarstwa domowego oraz ich sytuacji

## Budownictwo mieszkaniowe w Polsce

Analiza wskaźników budownictwa mieszkaniowego w I połowie 2019 wykazała wzrostową tendencję dwóch parametrów oraz jednego na poziomie nieznacznie spadkowym. Według danych GUS, liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła o ok. 14,1%, liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto o ok. 1,5%, a liczba mieszkań, na które wydano pozwolenie na budowę spadła o ok. 2,4% w odniesieniu do I połowy 2018 roku.

Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w I połowie 2019 roku wyniosła prawie 115,4 tysięcy. Najwyższy wzrost r/r wystąpił w województwach: lubuskim (↑46,9%) oraz w łódzkim (↑45,4%).

Spadek został odnotowany w pięciu województwach tj.: świętokrzyskim (↓23,8%), mazowieckim (↓22,5%), zachodniopomorskim (↓22,8%) oraz śląskim (↓10,8%) i małopolskim (↓7,3%).

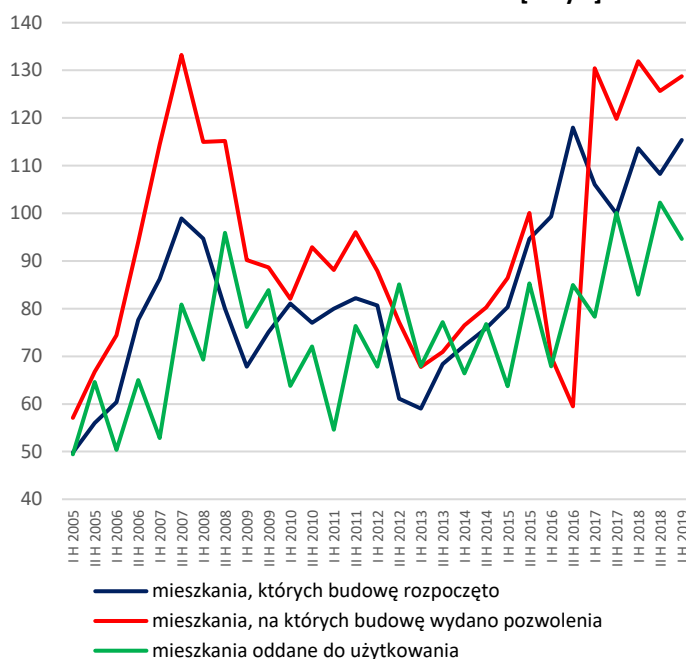
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym wyniosła ponad 128,7 tysięcy. Najwyższy wzrost został odnotowany w takich województwach jak: dolnośląskie (↑54,0%), lubuskie (↑44,6%) oraz opolskie (↑31,3%).

Najwyższy spadek został odnotowany w województwach: świętokrzyskim (↓31,7%), warmińsko - mazurskim (↓24,9%) oraz zachodniopomorskim (↓19,6%), małopolskim (↓19,0%) i mazowieckim (↓18,8%).

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w I połowie 2019 roku wyniosła ponad 94,6 tysięcy. Najwyższy wzrost został odnotowany w województwach: łódzkim (↑34,1%), podkarpackim (↑30,0%), małopolskim (↑28,8%) oraz pomorskim (↑27,5%).

Spadek został odnotowany w województwie lubelskim (↓6,5%) oraz w województwie świętokrzyskim (↓1,0%).

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 I połowie 2019 r.			
zmiana r/r	mieszkania, których budowę rozpoczęto	mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia	mieszkania oddane do użytkowania
Polska	➔ 1,5%	➔ -1,8%	⬆️ 14,4%
łódzkie	⬆️ 45,4%	⬆️ 7,6%	⬆️ 34,1%
mazowieckie	⬇️ -22,5%	⬇️ -18,8%	⬆️ 8,1%
małopolskie	⬇️ -7,3%	⬇️ -19,0%	⬆️ 28,8%
śląskie	⬇️ -10,8%	⬇️ -5,9%	⬆️ 13,8%
lubelskie	➔ -3,4%	➔ 1,0%	⬇️ -6,5%
podkarpackie	⬆️ 13,2%	⬆️ 23,3%	⬆️ 30,0%
podlaskie	⬆️ 25,5%	⬆️ 13,6%	⬆️ 13,1%
świętokrzyskie	⬇️ -23,8%	⬇️ -31,7%	➔ -1,0%
lubuskie	⬆️ 46,9%	⬆️ 44,6%	⬆️ 16,4%
wielkopolskie	⬆️ 18,7%	➔ -3,5%	⬆️ 8,6%
zachodniopomorskie	⬇️ -22,8%	⬇️ -19,6%	⬆️ 15,4%
dolnośląskie	⬆️ 24,6%	⬆️ 54,0%	⬆️ 10,0%
opolskie	⬆️ 24,0%	⬆️ 31,3%	⬆️ 5,4%
kujawsko - pomorskie	⬆️ 12,6%	➔ -1,7%	⬆️ 18,5%
pomorskie	⬆️ 10,2%	⬆️ 7,1%	⬆️ 27,5%
warmińsko - mazurskie	➔ 1,1%	⬇️ -24,9%	⬆️ 5,9%

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 I połowie 2019 roku mieli inwestorzy budujący na sprzedaż lub na wynajem.

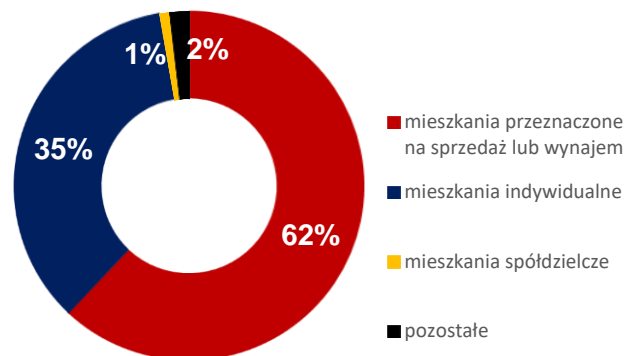
W analizowanym okresie czasu inwestorzy budujący na sprzedaż lub na wynajem oddali do użytkowania ok. 94,7 tys. mieszkań, co stanowiło ok. 62% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania (↑ o ok. 22% r/r), uzyskali pozwolenia na budowę ok. 129,5 tys. mieszkań (↓ o ok. 4,3% r/r), odnotowali wzrost (↑ o ok. 0,3% r/r) liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto do ok. 113,6 tys.

Inwestorzy indywidualni stanowili nieco mniejszą grupę tj. 35%, w sumie oddali do użytkowania w I połowie 2019 roku ok. 33,3 tys. mieszkań (↑ o ok. 2,2% r/r).

Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęli inwestorzy indywidualni wyniosła ok. 46,1 tys. mieszkań (↑ o ok. 3,0% r/r), natomiast liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia wzrosła o ok. 4,3% r/r i wyniosła ok. 48,5 tys. mieszkań.

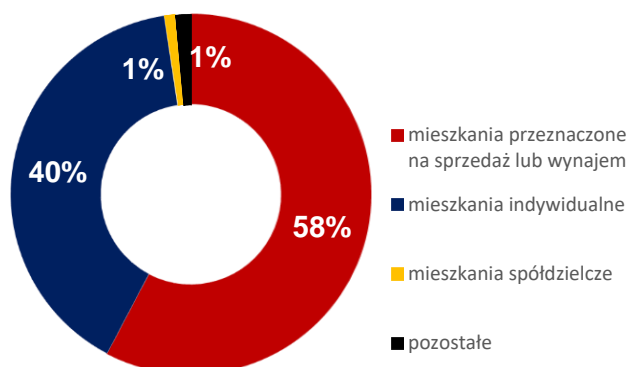
Udział spółdzielni mieszkaniowych oraz pozostałych inwestorów w zakresie powyższych wskaźników, podobnie jak w latach ubiegłych, pozostał marginalny.

### Mieszkania oddane do użytkowania w I poł. 2019 roku



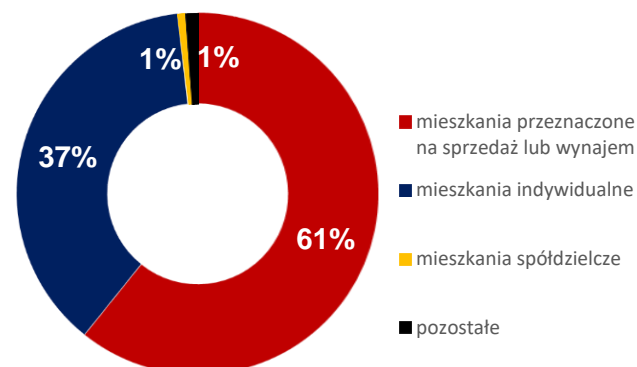
Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

### Mieszkania, których budowę rozpoczęto w I poł. 2019 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 miastach<sup>5</sup>

Analiza wskaźników budownictwa mieszkaniowego w dziewięciu głównych miastach Polski, w I połowie 2019 roku wykazała ponad 14,6% wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim. Na analizowanych rynkach wprowadzono ok. 31,1 tys. lokali, co stanowiło ok. 33,0% liczby lokali oddanych do użytkowania w Polsce. Największą liczbę mieszkań wprowadzono w Warszawie (ok. 9,5 tys., ↓ o ok. 4,3 % r/r), w Krakowie (ok. 7,1 tys., ↑ 57,6% r/r) oraz we Wrocławiu (ok. 4,4 tys., ↑ 2,9% r/r).

W analizowanym okresie czasu dla 9 miast zaobserwowano tendencję spadkową (↓ o ok. 10,2% r/r) wskaźnika liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto i liczba ta wyniosła ponad 31,9 tys. mieszkań (tj. ok. 27,6% w stosunku do wartości dla całej Polski). Najwyższe wartości, poza Warszawą (9,6 tys. mieszkań, ↓ o ok. 28,0% r/r) odnotowano we Wrocławiu (6,2 tys. mieszkań, ↑ o ok. 3,5 % r/r).

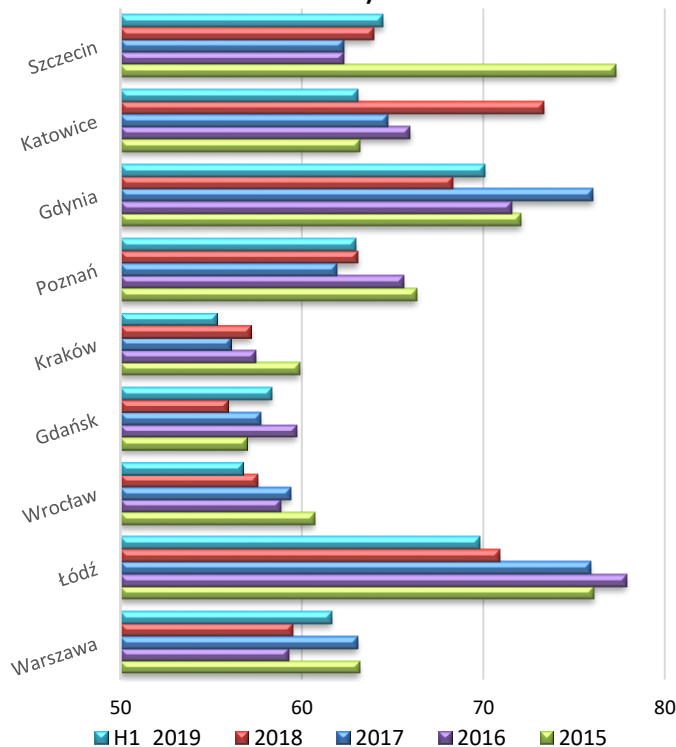
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia wyniosła ok. 35,9 tys. lokali (tj. ok. 27,7% w stosunku do wartości dla całej Polski). Najwyższe wartości, poza Warszawą (10,4 tys. mieszkań, ↓ o ok. 20,0% r/r) odnotowano we Wrocławiu (7,3 tys. mieszkań, ↑ o ok. 110,0% r/r) oraz w Gdańsku (4,6 tys. mieszkań, ↑ o ok. 35,5% r/r). Średnia zmiana wskaźnika dla dziewięciu głównych miast była ujemna i wyniosła ok. 7,6% r/r.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania<sup>6</sup> oddanego do użytkowania w I połowie 2019 roku, w dziewięciu głównych miastach Polski wyniosła 62,5 m<sup>2</sup> i była niższa niż w 2018 r. (63,3 m<sup>2</sup>). W Gdyni i w Łodzi oddano mieszkania o największej przeciętnej powierzchni użytkowej wynoszącej odpowiednio 70,1 m<sup>2</sup> i 69,8 m<sup>2</sup>, natomiast lokale o najmniejszej przeciętnej powierzchni użytkowej oddano w Krakowie (ok. 55,3 m<sup>2</sup>), we Wrocławiu (ok. 56,7 m<sup>2</sup>) i w Gdańsku (ok. 58,3 m<sup>2</sup>).

(w tys.)	Mieszkania , których budowę rozpoczęto	Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia	Mieszkania oddane do użytkowania
Polska	115,4	129,5	94,7
9 głównych miast	31,9	35,9	31,1
Warszawa	9,6	10,4	9,5
Kraków	3,8	3,5	7,1
Wrocław	6,2	7,3	4,4
Gdańsk	3,1	4,6	2,9
Gdynia	1,1	0,9	0,7
Poznań	2,5	3,5	2,3
Łódź	3,5	3,2	2,0
Szczecin	0,8	1,1	1,6
Katowice	1,3	1,4	0,6

Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

## Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania (w mkw.)



Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

<sup>5</sup> Analiza oparta została o 9 miast: Warszawa, Kraków, Gdańsk, Gdynia, Wrocław, Łódź, Poznań, Szczecin i Katowice o największym udziale w rynku.

<sup>6</sup>Jako „mieszkania” rozumiane są wszystkie jednostki mieszkalne łącznie z domami jednorodzinnymi.

I połowa 2019 roku na rynku deweloperskim dla sześciu największych rynków w Polsce była okresem stabilnym choć nieco słabszym, zarówno po stronie sprzedaży jak i nowej oferty mieszkań wprowadzonej do sprzedaży porównując do analogicznego okresu w roku poprzednim. Liczba sprzedanych lokali liczona łącznie dla sześciu rynków<sup>7</sup> w analizowanym okresie osiągnęła poziom wynoszący 31,6 tys. mieszkań (↓ o ok. 7,1% r/r). Najwyższa sprzedaż mieszkań (16,5 tys.) odnotowana została w I kwartale 2019 roku.

Do sprzedaży wprowadzono stosunkowo dużą pulę mieszkań 31,8 tys. mieszkań (↑ o ok. 2,6% r/r). Najwięcej zostało wprowadzonych w I kwartale (16,9 tys.). Warto jednak zauważyć, że w II kw. 2019 r. do sprzedaży wprowadzono 14,9 tys. mieszkań i był to najniższy wynik od niespełna dwóch lat.

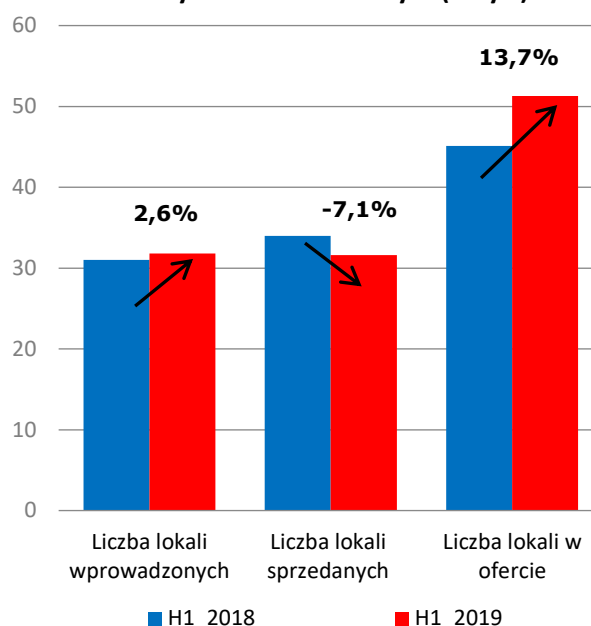
W konsekwencji zapas niesprzedanych mieszkań na sześciu największych rynkach wzrósł w porównaniu do końca II kwartału 2018 o ok. 6,2 tys. i na koniec II kwartału 2019 r. wyniósł ok. 51,3 tys. mieszkań (↑ o ok. 13,7 % r/r).

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 wyprzedaży gotowych lokali.

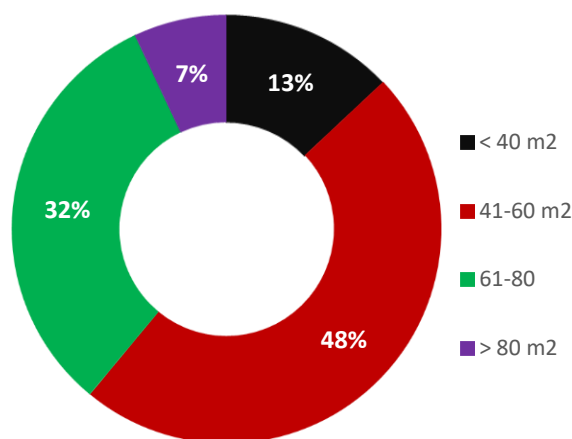
W ofercie cały czas dominują lokale o powierzchni do 60 m<sup>2</sup>, kupowane zazwyczaj jako pierwsze mieszkanie lub w celach inwestycyjnych oraz mieszkanie na wynajem. Polacy zaczęli stawiać na funkcjonalność dzięki czemu wzrósł popyt na mniejsze mieszkania z większą ilością pokoi.

### 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

<sup>7</sup> 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 I połowie 2019 roku nadal obserwowane było ożywienie na pierwotnym rynku nieruchomości mieszkaniowych. Ceny ofertowe i transakcyjne za 1 m<sup>2</sup> mieszkań analizowanych miast wykazywały tendencję wzrostową (niezmiennie od 2013 roku).

Średnia cena transakcyjna za 1 m<sup>2</sup>, na rynku pierwotnym w I połowie 2019 roku, dla dziewięciu głównych miast<sup>8</sup> uległa wzrostowi na poziomie ok. 9,3% w porównaniu z rokiem ubiegłym. Najwyższy średni wzrost cen transakcyjnych za 1 m<sup>2</sup>, wystąpił w Katowicach (↑ o ok. 16,4%), w Szczecinie (↑ o ok. 11,2%) oraz w Gdańsku i w Gdyni (↑ ponad 10,0%), a najniższy w Poznaniu (↑ o ok. 4,9%).

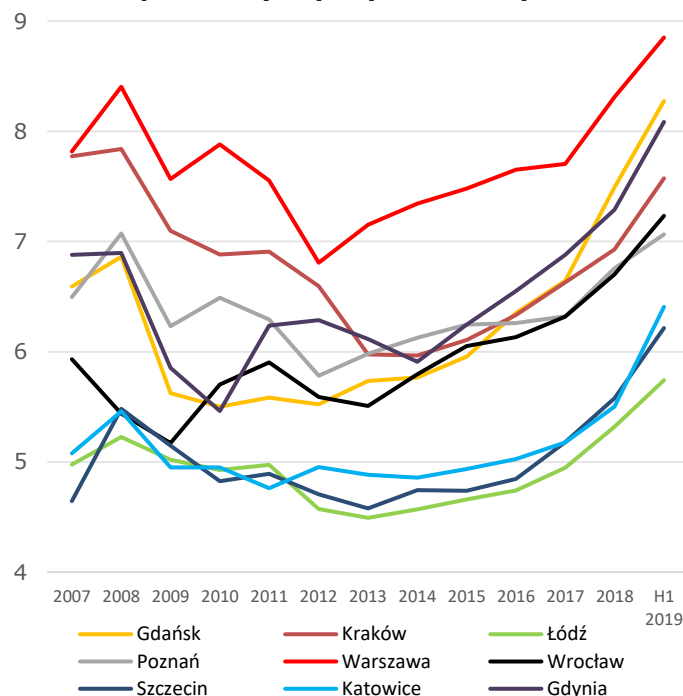
Najwyższa średnia cena transakcyjna na koniec II kwartału 2018 wyniosła w Warszawie (ok. 8 930 zł/m<sup>2</sup>), w Gdańsku (ok. 8 290 zł/m<sup>2</sup>) oraz w Gdyni (ok. 8 180 zł/m<sup>2</sup>). Najniższe ceny zostały odnotowane na koniec II kwartału 2019 roku w Łodzi (5 850 zł/m<sup>2</sup>), w Katowicach (ok. 6 270 zł/m<sup>2</sup>) oraz w Szczecinie (ok. 6 480 zł/m<sup>2</sup>).

Badanie średnich cen transakcyjnych za 1 m<sup>2</sup> w I połowie 2019 roku, dla dziewięciu głównych miast na rynku wtórnym wykazało wzrost na poziomie ok. 6,4%, w porównaniu z rokiem ubiegłym. Najwyższą dynamikę odnotowano w Łodzi i w Katowicach (↑ o ok. 10,3%) oraz w Gdańsku (↑ o ok. 9,9%). Najniższy wzrost cen na rynku wtórnym odnotowano w Warszawie (↑ o ok. 1,8%) oraz w Poznaniu (↑ o ok. 3,8%).

Najwyższa średnia cena transakcyjna na koniec II kwartału 2019 wyniosła w Warszawie (ok. 8 600 zł/m<sup>2</sup>), w Gdańsku (ok. 7 800 zł/m<sup>2</sup>) oraz w Gdyni i w Krakowie (ok. 7 000 zł/m<sup>2</sup>). Najniższe ceny odnotowane zostały w Katowicach (ok. 4 500 zł/m<sup>2</sup>), w Łodzi (ok. 4 600 zł/m<sup>2</sup>) oraz w Szczecinie (ok. 5 100 zł/m<sup>2</sup>).

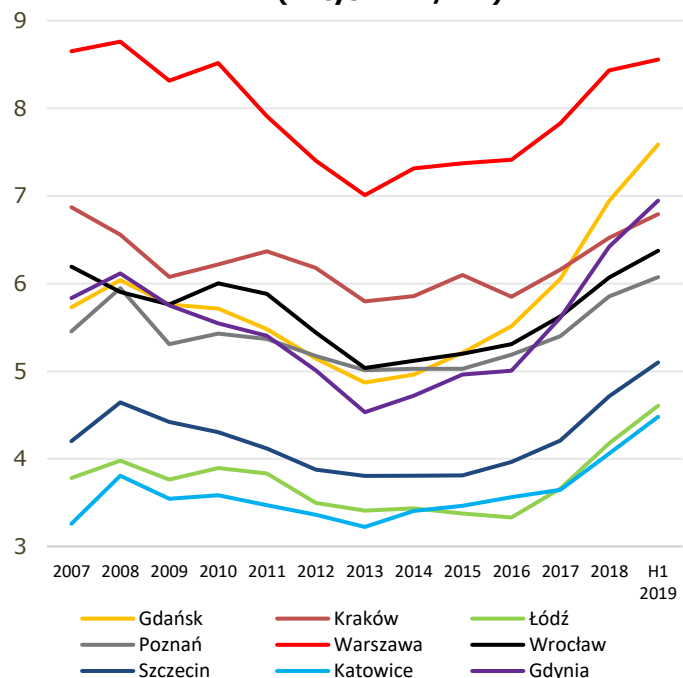
<sup>8</sup> Analiza oparta została o 9 miast: Warszawa, Kraków, Gdańsk, Gdynia, Wrocław, Łódź, Poznań, Szczecin i Katowice o największym udziale w rynku.

### Ceny transakcyjne na rynku pierwotnym (w tys. PLN/m<sup>2</sup>)



Źródło: NBP, opracowanie mBank Hipoteczny SA

### Ceny transakcyjne na rynku wtórnym (w tys. PLN/m<sup>2</sup>)



Źródło: NBP, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Wskaźnik dostępności mieszkań w I połowie 2019 roku pozostał w trendzie spadkowym ze względu na dalszy wzrost cen mieszkań. Systematyczny wzrost wynagrodzeń był na niższym poziomie niż wzrost cen mieszkań na rynku pierwotnym.

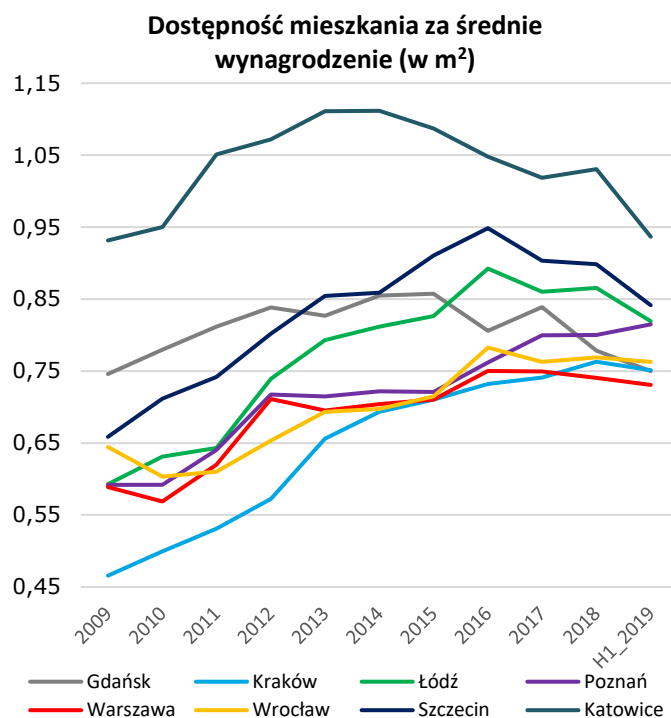
Katowice i Szczecin są to miasta o najwyższym wskaźniku dostępności wynoszącym odpowiednio ok. 0,94 m<sup>2</sup> (↓ 9%, na koniec 2018 roku wskaźnik wynosił ok. 1,03 m<sup>2</sup>) oraz ok. 0,84 (↓ 6%, na koniec 2018 roku wskaźnik wynosił ok. 0,90 m<sup>2</sup>).

Najniższy poziom wskaźnika dostępności mieszkań kształtuje się w Warszawie (ok. 0,73 m<sup>2</sup>) oraz w Gdańsku i w Krakowie (ok. 0,75 m<sup>2</sup>).

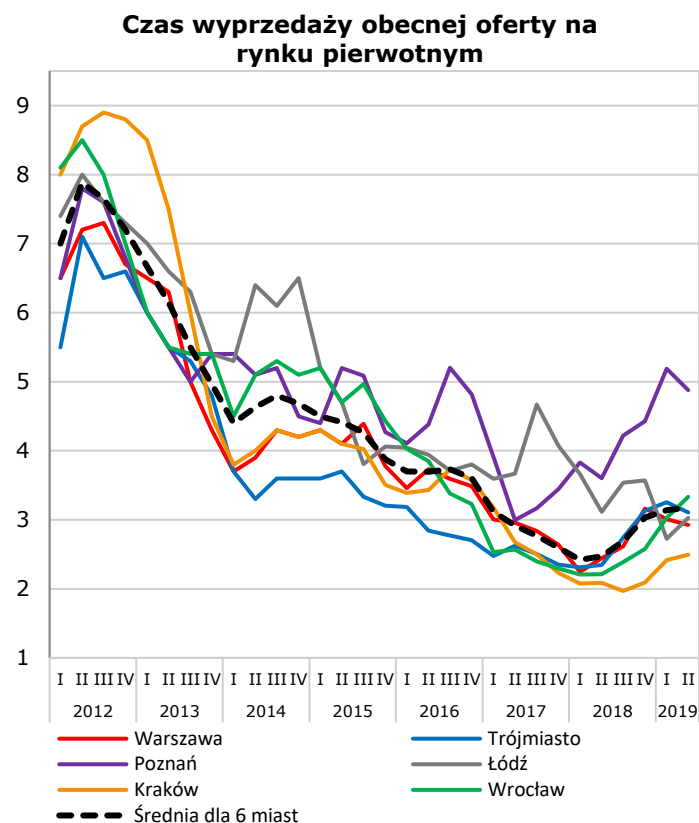
Średni wskaźnik dostępności mieszkań dla miast objętych analizą na koniec I połowy 2019 roku wyniósł ok. 0,80 m<sup>2</sup>.

Okres ekspozycji<sup>9</sup> potrzebny do wyprzedania wszystkich mieszkań znajdujących się w ofercie, uległ wzrostowi w porównaniu z 2018 rokiem blisko o 4%. Średnie tempo sprzedaży mieszkań w I połowie 2019 roku dla analizowanych miast<sup>10</sup> wyniosło ok. 3,28 kwartałów. W II kwartale 2019 roku wzrosło do ok. 3,3 kwartałów. Najkrótszy czas wyprzedania oferty, wystąpił w Krakowie (ok. 2,5 kwartałów) i w Warszawie (ok. 2,9 kwartałów), a najdłuższy w Poznaniu (ok. 4,9 kwartałów).

Najbardziej płynnymi mieszkaniami pozostawały te z segmentu popularnego (2 lub 3 – pokojowe, do 65 m<sup>2</sup>). 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.

<sup>9</sup>Okres ekspozycji – czas sprzedaży liczony jako liczba mieszkań w ofercie na koniec kwartału w relacji do średniej sprzedaży z ostatniego roku.

<sup>10</sup> 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:**

- Utrzymujący się niski poziom oprocentowania lokat bankowych będący wynikiem niskiego poziomu stóp procentowych oraz korzystne warunki na rynku pracy (spadek bezrobocia, systematyczny wzrost wynagrodzeń, wzrostowe tendencje dochodów gospodarstw domowych czy 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 powoduje przesuwanie środków na rynek nieruchomości;
- Elastyczne dostosowanie oferty deweloperskiej do sytuacji rynkowej;
- Tendencja wzrostowa cen lokali mieszkalnych;
- Utrzymująca się tendencja wzrostowa stawek czynszowych w poszczególnych lokalizacjach;
- Czynniki demograficzne w głównych miastach;
- Zwiększanie liczby przystępnych cenowo mieszkań dostępnych na rynku nieruchomości w

ramach rządowego programu Mieszkanie Plus<sup>11</sup> (proponujący mieszkania na wynajem lub na wynajem z opcją dojścia do własności).

### **Czynniki wpływające na podaż na rynku nieruchomości mieszkaniowych:**

- Stosunkowo wysokie stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych przesłanką dla deweloperów do utrzymania wysokiej aktywności budowlanej;
- Ograniczony dostęp do nowych, atrakcyjnych terenów inwestycyjnych oraz wzrost cen gruntów inwestycyjnych;
- Wzrastające koszty budowy (materiały budowlane oraz wykonawstwo prac budowlanych) i kurczące się zasoby pracowników w budownictwie;
- Wzrastające zainteresowanie wśród inwestorów indywidualnych lokowaniem kapitału w mieszkania na wynajem;
- Rosnące zainteresowanie polskim rynkiem najmu ze strony globalnych funduszy inwestycyjnych.

<sup>11</sup> <https://mieszkanieplus.gov.pl/program/>