

Raport o stanie rynku nieruchomości mieszkaniowych

Podsumowanie 2021 roku



mHipoteczny.pl |

Spis treści

Gospodarka i sektor bankowy	3
PKB w Polsce	3
Inflacja CPI i stopa referencyjna NBP	3
Sektor bankowy.....	4
Perspektywy dla sektora bankowego i mBanku w 2022 roku	4
Rynek nieruchomości mieszkaniowych	6
Umowy kredytowe.....	7
Potencjał nieruchomościowy w Polsce w porównaniu z innymi państwami europejskimi.....	8
Budownictwo mieszkaniowe w Polsce.....	9
Struktura wskaźników budownictwa mieszkaniowego w Polsce	10
Sytuacja na polskim rynku mieszkaniowym w dziewięciu głównych miastach	12
Analiza średnich cen transakcyjnych na rynku nieruchomości.....	14
Prognozy na 2022 rok	16

Gospodarka i sektor bankowy¹

PKB w Polsce

Można z dużym prawdopodobieństwem szacować, że gospodarka w 2021 roku urosła o 5,8%. Taki wzrost PKB jest efektem około 7% wzrostu konsumpcji i inwestycji przy istotnym, dodatnim wkładzie zmian zapasów oraz ujemnym wkładzie eksportu netto. Strumień PKB wyrównał poziom sprzed pandemii, jednak wciąż nie osiągnął trendu sprzed pandemii. Tempo wychodzenia z pandemicznego dołka pozostaje najszybsze w regionie. Należy mieć na uwadze, że bardzo dobre wyniki gospodarcze osiągnięte zostały mimo kolejnych fal pandemii, a także w otoczeniu globalnie zerwanych łańcuchów wartości, które wypchnęły problemy z pozyskaniem surowców i materiałów do produkcji do bezprecedensowych poziomów. Wysoki wzrost PKB pozwolił na szybkie zacieśnienie rynku pracy, które odbyło się przy wzroście zatrudnienia, wysokich dynamikach wynagrodzeń oraz przy spadku stopy bezrobocia.

Inflacja CPI i stopa referencyjna NBP

2021 rok upłynął pod znakiem ostro przyspieszającej inflacji. Główną siłą napędową inflacji pozostawała żywność, energia oraz paliwa. Inflacja bazowa po wyłączeniu żywności i energii oraz cen administrowanych przyspieszyła w tym okresie nieznacznie, ale już na początku 2021 roku była bardzo wysoka. W całym roku inflacja wyniosła średnio 5,1%.

Stopy procentowe były stabilne do października, kiedy RPP zdecydowała się – nieoczekiwanie – na rozpoczęcie zacieśnienia polityki pieniężnej o 40 pb. Na kolejnych posiedzeniach podwyżki były kontynuowane (kolejno 75 pb, 50 pb) i poziom stopy referencyjnej NBP wyniósł 1,75% na koniec 2021 roku. W 2021 roku NBP zrezygnował też z regularnych operacji strukturalnych. Ich wolumen został najpierw ograniczony, a później wygaszony do zera (dodatkowe aukcje odkupu są możliwe w zależności od warunków rynkowych, ale nie są przeprowadzane regularnie). Przyspieszająca inflacja oraz niskie stopy procentowe spowodowały, że złoty pozostawał słaby przez cały rok. Na czynniki stricte gospodarcze nałożyły się dodatkowo napięcia na wschodniej granicy oraz napięcia na linii PL-UE w sprawie praworządności, czy przedłużenie zatwierdzenia Krajowego Planu

Odbudowy przez KE. Rentowności obligacji rosły przez cały rok, przy czym największe przyspieszenie odnotowano przy zmianie podejścia RPP pod koniec roku.

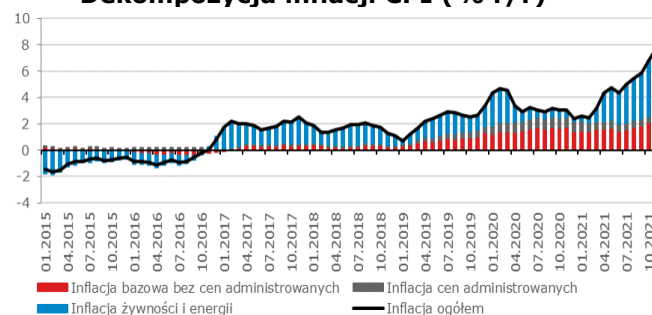
Wskaźniki makroekonomiczne	2021
Realny wzrost PKB	5,8%
Nominalny PKB per capita (EUR)	13 650 ¹
PKB per capita w PPS (EU- 27 =100)	76% ²
Średnioroczna stopa inflacji	5,1%
Średnioroczna stopa bezrobocia (rejestrowanego)	5,9%
Populacja	38 mln

Źródło: GUS, Eurostat, KNF

¹ Dane na koniec 2020 roku

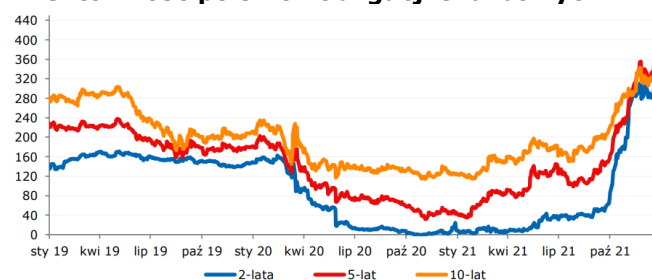
² Dane na koniec grudnia 2021 roku

Dekompozycja inflacji CPI (% r/r)



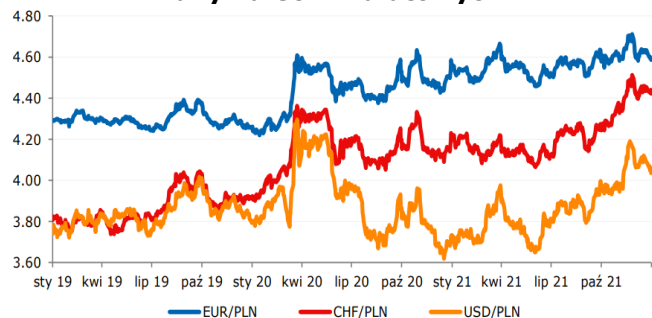
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rentowność polskich obligacji skarbowych



Źródło: Bloomberg

Zmiany kursów walutowych



Źródło: Bloomberg

¹ Opracowanie: mBank.

Sektor bankowy

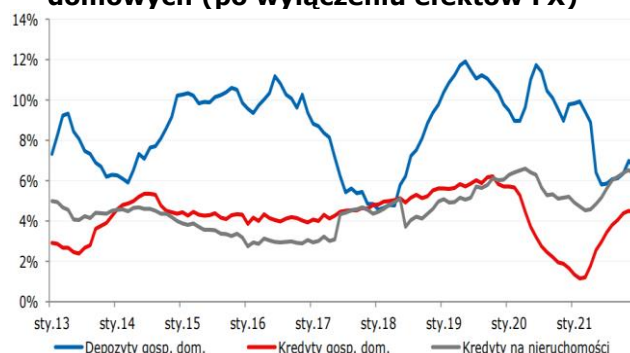
Ubiegły rok przyniósł spowolnienie dynamik depozytów (bieżących i terminowych) przedsiębiorstw i gospodarstw domowych. Depozyty gospodarstw domowych spowolniły silniej niż środki utrzymywane w bankach przez przedsiębiorstwa. Ich wzrost był już dość typowy. Dynamiki środków firmowych były jednak nadal bardziej zbliżone do tego, co widywaliśmy przed wejściem Polski do UE niż do ostatnich lat (nie licząc oczywiście 2020 roku). Ruszyła akcja kredytowa. Wyraźne przyspieszenie było widoczne w zasadzie wśród wszystkich kategorii kredytów gospodarstw domowych. Na minus odstawały firmy (choć dynamiki kredytów stopniowo rosły), gdzie całość zadłużenia wciąż znajduje się wyraźnie poniżej przed-pandemicznego trendu.

Perspektywy dla sektora bankowego i mBanku w 2022 roku

Prognozy na bieżący rok są wciąż relatywnie korzystne, choć wolniejszej dynamice PKB (4,1%) będzie towarzyszyć średniorocznie wyższa inflacja (okolice 7% r/r). Można się spodziewać, że dynamika konsumpcji prywatnej spowolni, ale inwestycje rosnąć będą nieco szybciej niż w 2021 roku. Od początku roku działa Polski Ład i wprowadzone przez niego zmiany podatkowe, które są netto korzystne dla dochodów ogółu konsumentów. Na początku roku rząd wdrożył także szereg rozwiązań (tarcz antyinflacyjnych), które mają czasowo ograniczać zmiany cen energii, paliw, żywności, oraz nawozów. Wprowadzono również bezpośrednie dopłaty dla najuboższych gospodarstw domowych. Rozwiązania te zmniejszają obciążenie dochodu rozporządzalnego gospodarstw domowych poprzez bezpośrednie transfery oraz obniżki cen (lub wzrosty cen słabsze od wcześniejszych oczekiwań). Z tego powodu oczywiste obniżki cen generowane przez tarcze antyinflacyjne stwarzają dodatkowy impuls zagregowanego popytu. Mogą sprzyjać utrwaleniu wyższej inflacji, o ile tylko te dodatkowe środki nie zostaną przez gospodarstwa domowe zaoszczędzone (a jest to bardzo prawdopodobne z uwagi choćby na bardzo słabe wyniki optymizmu konsumentów). W 2022 roku zaczną się pojawiać już pierwsze (negatywne dla wzrostu PKB, ale również obniżające inflację) efekty podwyżek stóp procentowych NBP, a sam cykl podwyżek stóp będzie w 2022 roku

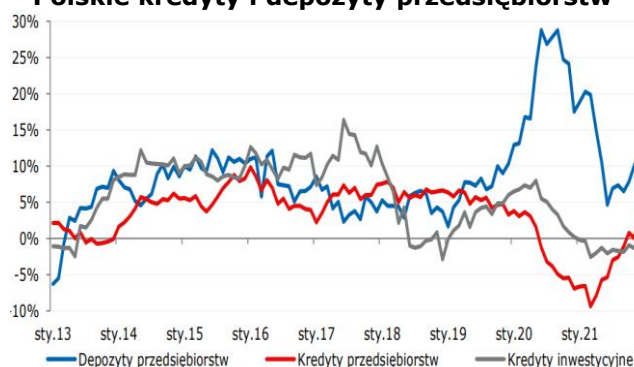
kontynuowany. Złoty będzie prawdopodobnie z biegiem czasu mocniejszy (4,40 na koniec roku).

Polskie kredyty i depozyty gospodarstw domowych (po wyłączeniu efektów FX)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Polskie kredyty i depozyty przedsiębiorstw



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wskaźniki makroekonomiczne	2020	2021	2022P
Wzrost PKB (r/r)	-2,7%	5,8%	-4,1%
Popyt krajowy (r/r)	-3,3%	8,2%	5,4%
Konsumpcja prywatna (r/r)	-3,0%	7,0%	4,8%
Inwestycje (r/r)	-8,4%	6,8%	8,3%
Inflacja (eop)	2,4%	8,6%	4,3%
Stopa bazowa NBP (eop)	0,1%	1,75%	4,00%
CHF/PLN (eop)	4,22	4,42	4,17
EUR/PLN(eop)	4,56	4,59	4,40

Źródło: Szacunki mBanku z dnia 7 lutego 2022 roku, r/r – rok do roku, eop- (ang. end of period) – na koniec okresu.

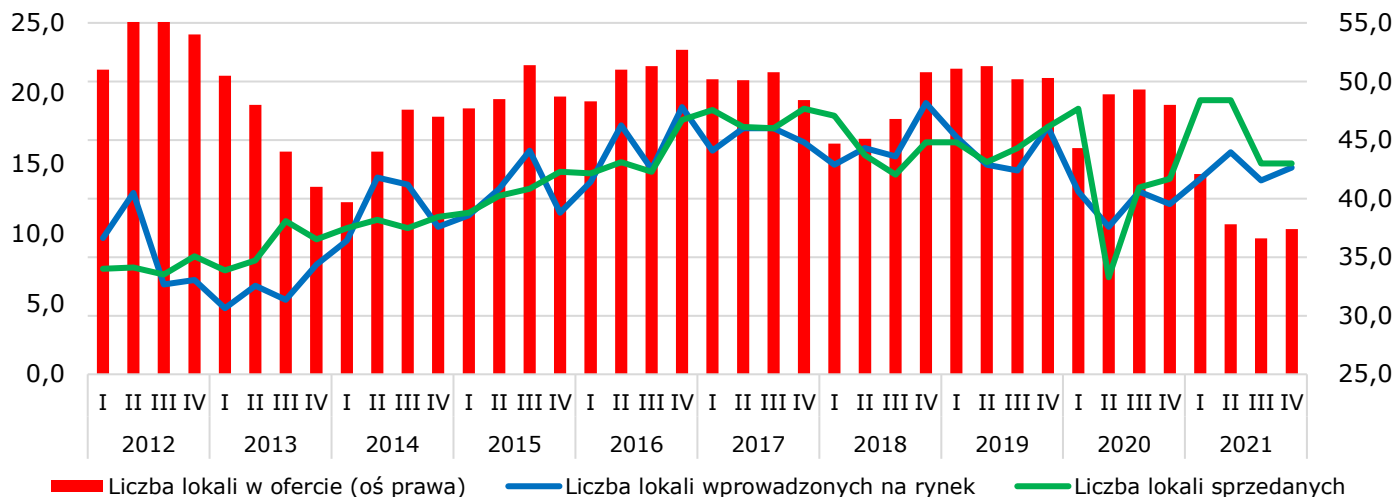
Od strony agregatów monetarnych można się spodziewać, że jeszcze w pierwszej połowie roku dynamiki kredytów dla gospodarstw domowych będą rosły podobnie szybko jak w drugiej połowie 2021 roku. Później bardziej prawdopodobne jest jednak wychładzanie popytu, do czego przyczynią się efekty podwyżek stóp procentowych oraz stopniowe hamowanie gospodarki. Wolumeny kredytowe dla firm mają z kolei szansę rosnąć coraz szybciej z uwagi na rozpędzanie inwestycji. W przypadku depozytów można oczekiwać dalszego budowania wolumenów zarówno po stronie gospodarstw domowych, jak i firm.

Sektor bankowy i agregaty monetarne	2020	2021	2022P
Kredyty przedsiębiorstw	-4,8%	3,9%	10,5%
Kredyty hipoteczne	7,3%	7,1%	4,2 %
Kredyty niehipoteczne	-3,8%	1,1%	5,6%
Depozyty przedsiębiorstw	19,0%	10,4%	4,6%
Depozyty gospodarstw domowych	10,7%	6,7%	9,0%

Źródło: Szacunki mBanku z dnia 7 lutego 2022 roku

Rynek nieruchomości mieszkaniowych

Utrzymująca się wysoka aktywność na pierwotnym rynku nieruchomości mieszkaniowych²



Źródło: JLL, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Podsumowanie 2021 roku

Liczba mieszkań w Polsce:	w tys.	zmiana 2021/2020
oddanych do użytkowania	234,7	↑ 6,0%
na które wydano pozwolenie na budowę	340,6	↑ 23,3%
których budowę rozpoczęto	277,4	↑ 23,9%
Liczba mieszkań na, pierwotnych rynkach mieszkaniowych ³ :	w tys.	zmiana 2021/2020
wprowadzonych do oferty	58,2	↑ 19,8%
sprzedanych z oferty	69,0	↑ 30,2%
znajdujących się w ofercie	37,4	↓ 22,1%

■ Dobre wyniki sprzedażowe w 2021 roku, na 6 głównych pierwotnych rynkach mieszkaniowych, były rezultatem wyjątkowo wysokiej sprzedaży w pierwszych dwóch kwartałach. Liczba mieszkań sprzedanych w ciągu 2021 roku, w analizowanych miastach, wyniosła łącznie 69 tys. lokali i aż na trzech rynkach: w Trójmieście, Poznaniu i Łodzi, roczna sprzedaż była najwyższym wynikiem w historii;

■ Popyt na rynku mieszkaniowym wspierany był akcją kredytową o rekordowo wysokim poziomie zarówno w kwotach nominalnych, jak i rekordowo wysoką liczbą udzielonych kredytów. Niemal przez cały rok stopy procentowe, a co za tym idzie oprocentowanie depozytów i kredytów były, pomimo rosnącej inflacji, na bardzo niskim poziomie;

■ Obserwowana utrzymująca się duża nierównowaga popytu nad podażą, wynosząca ok. 11 tys. mieszkań skutkowało ok. 22% spadkiem r/r oferty mieszkań dostępnych na rynku pierwotnym. Na koniec grudnia w ofercie deweloperów znajdowało się 37,4 tys. mieszkań taki poziom oferty notowany był ostatnio w 2010 roku;

■ Rosnące koszty wykonawstwa, materiałów oraz brak dostępności gruntów a co za tym idzie ograniczona podaż skutkowało utrzymaniem tendencji wzrostowych cena mieszkań – w ujęciu rocznym od 8% do 14%;

■ We wszystkich miastach relacja przeciętnych dochodów do ceny mieszkań wyraźnie się pogorszyła. Dziś jest ona porównywalna do tej z lat 2012 – 2015, czyli z okresu zanim nastąpił wyraźny wzrost skali rynku.

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

³ j.w.

Umowy kredytowe

Pomimo zagrożenia wynikającego z panującej na świecie pandemii Covid-19, 2021 okazał się dla polskiego sektora kredytów hipotecznych okresem bardzo dobrym.

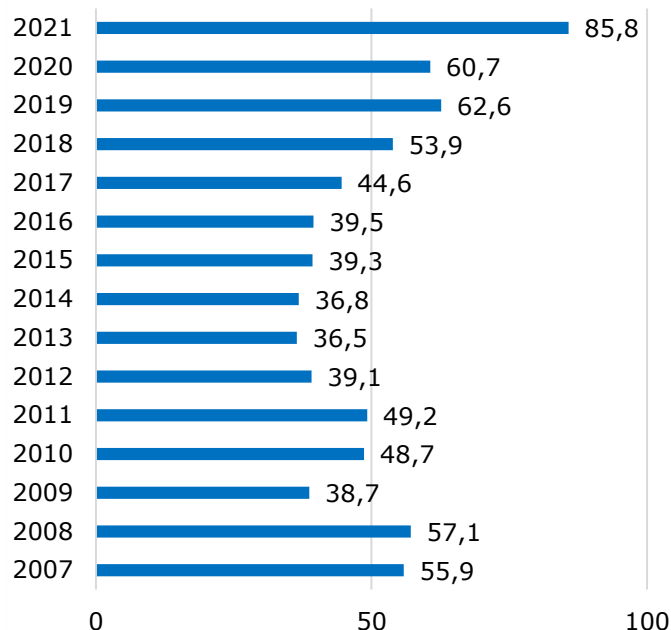
W ciągu całego ubiegłego roku banki udzieliły ok. 256,5 tys. nowych kredytów mieszkaniowych o łącznej wartości ok. 85,8 mld PLN. Pod względem liczby udzielonych kredytów był to najlepszy wynik sektora bankowego od 2008 roku. Jeśli chodzi o wartość kredytów hipotecznych była to najwyższa wartość w historii polskiego rynku kredytów hipotecznych (wyższa aż o ok. 41,35% niż w rekordowym dotychczas 2019 roku).

Całkowita kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosła na koniec 2021 roku ponad 511,3 mld PLN (↑ o ok. 7,4 % w stosunku do wartości na koniec 2019 roku). Średnia wartość udzielonego kredytu mieszkaniowego ogółem w Polsce wzrosła, w porównaniu z końcem 2020 roku (ok. 302,7 tys. PLN) o ok. 15,9% do historycznej wartości przekraczającej ponad 350,9 tys. PLN, na koniec 2021 roku.

Na tak dobre wyniki akcji kredytowej miała wpływ dynamicznie rosnąca inflacja motywująca do lokowania oszczędności na rynku nieruchomości oraz seria obniżek stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego, dokonanych przez Radę Polityki Pieniężnej jeszcze w 2020 roku, co skutkowało historycznie niskim oprocentowaniem kredytów.

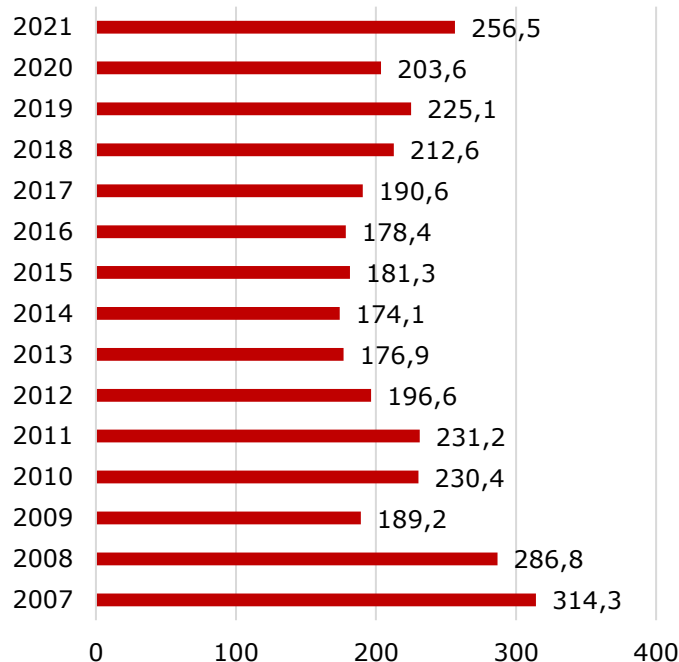
Perspektywy dla rynku kredytowego w 2022 roku są mocno skorelowane z czynnikami niepewności odnośnie przyszłej sytuacji gospodarczej, pandemicznej i fiskalnej oraz sytuacji na Ukrainie i możliwymi implikacjami tego konfliktu również o charakterze ekonomicznym.

Wartość nowopodpisanych umów o kredyty (mld PLN)



Źródło: Amron SARFiN, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Liczba nowopodpisanych umów o kredyty mieszkaniowe (w tys.)



Źródło: Amron SARFiN, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Potencjał nieruchomościowy w Polsce w porównaniu z innymi państwami europejskimi

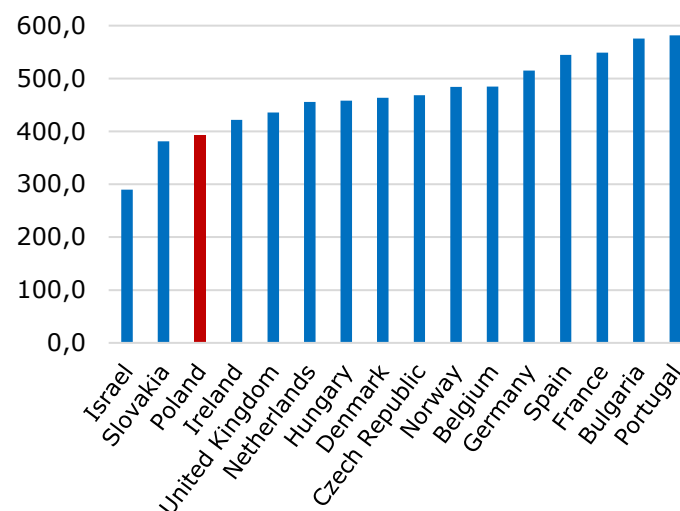
Wysoka intensywność budownictwa mieszkaniowego w Polsce w ostatnich latach sprzyja odnowieniu zasobów i poprawie wskaźników ilościowych sytuacji mieszkaniowej. Według danych Deloitte⁴ za 2020 rok Polska znalazła się na pierwszym miejscu pod względem liczby mieszkań oddanych do użytku na 1000 mieszkańców z wynikiem 5,79 mieszkania / 1000 mieszkańców i jednocześnie na trzecim miejscu pod względem łącznej liczby nowo wybudowanych mieszkań - 221,4 tys. mieszkań (po Francji - 381,6 tys. i Niemczech 306,4 tys. mieszkań).

Struktura oraz jakość zasobów mieszkaniowych uznawana jest za jeden ze wskaźników jakości życia oraz poziomu rozwoju danego państwa. Zgodnie z danymi firmy Deloitte, najwyższy wskaźnik przeliczony wg liczby mieszkań na 1 000 mieszkańców zaobserwowany został w Portugalii (ok. 581,91 mieszkań/1000 mieszkańców). W Polsce wskaźnik ten kształtuje się na poziomie ok. 393⁵ mieszkań na 1000 mieszkańców i jest wyraźnie poniżej średniej europejskiej wynoszącej 492 mieszkania na 1000 mieszkańców.

Szacuje się, że aby osiągnąć poziom średniej europejskiej Polska potrzebuje około 20 lat, przy założeniu kontynuacji wysokiej produkcji mieszkań (co najmniej 180 tys. rocznie) oraz przy zachowaniu dotychczasowego poziomu ubytków mieszkań (około 3 tys. mieszkań rocznie w latach 2011-2021). Analiza danych prezentujących wskaźnik przeludnienia⁶ w wybranych państwach europejskich, pokazuje że mieszkań w Polsce jest ciągle za mało (pomimo dużej ilości wprowadzanych do sprzedaży oraz wydawanych pozwoleń na budowę). Wskaźnik przeludnienia najwyższy jest w Bułgarii (ok. 49%), w Polsce (ok. 37%) oraz na Słowacji (ok. 34%). Dla porównania średni wskaźnik przeludnienia w UE wynosi ok. 18%. Najniższy jest w Holandii (ok. 6%), w Hiszpanii (ok. 9%) oraz w Wielkiej Brytanii (ok. 10%).

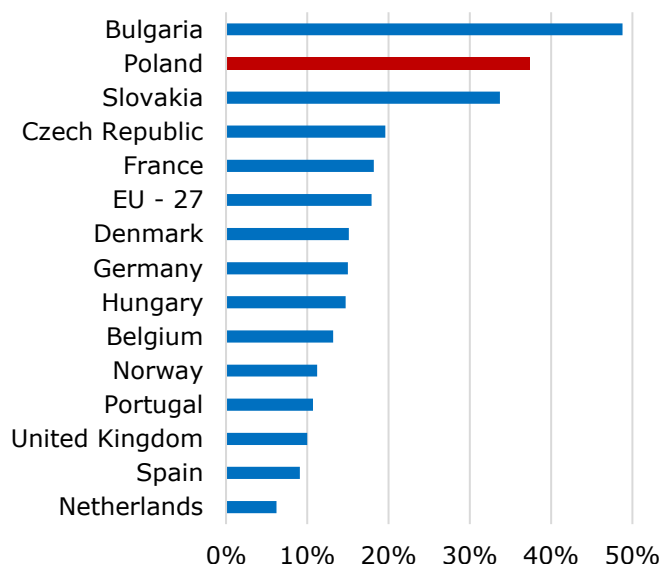
Szybkemu zwiększaniu się zasobu mieszkaniowego będzie sprzyjał wzrost zamożności społeczeństwa, napływ imigrantów, konieczność poprawy jakości lokali, rosnący popyt na drugie domy oraz upowszechnianie pracy zdalnej.

Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców



Źródło: Deloitte, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Wskaźnik przeludnienia w wybranych państwach europejskich (%)



Źródło: Eurostat, opracowanie mBank Hipoteczny SA

⁴ Raport Property Index 2021, Overview of European Residential Markets

⁵ Według danych Narodowego Spisu Powszechnego z 2021 roku

⁶ 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

Wynik budownictwa mieszkaniowego za 2021 rok, w zakresie liczby mieszkań oddanych do użytkowania, okazał się być rekordowy kolejny rok z rzędu. Do użytku oddano ponad 234,7 tys. mieszkań, wobec 220,8 tys. w 2020 roku (↑ o ok. 6,3% r/r). To najlepszy wynik od końca lat 70 - tych, gdy w ciągu roku oddawano rekordowe 284 tys. mieszkań.

Największy wzrost r/r liczby mieszkań oddanych do użytkowania został odnotowany w województwach: opolskim (↑ o ok. 27,3%), wielkopolskim (↑ o ok. 23,8%), podlaskim (↑ o ok. 19,9%). Spadek przekraczający 5,0% został odnotowany w województwie warmińsko - mazurskim (↓ o ok. 8,7%) oraz śląskim (↓ o ok. 7,0%).

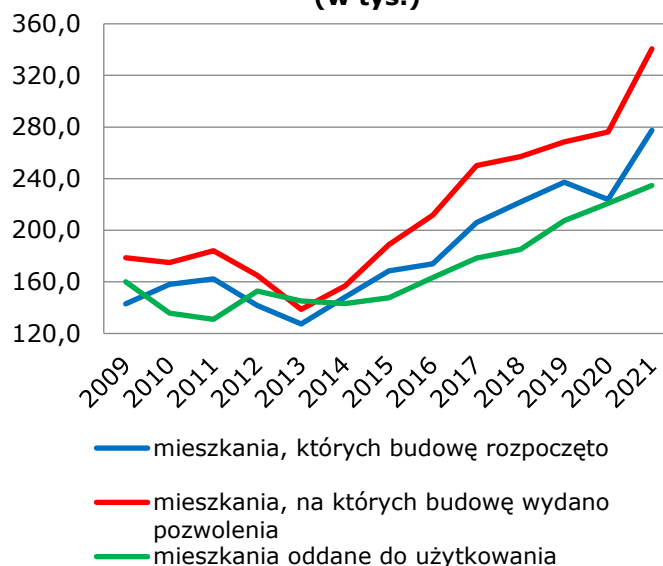
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w 2021 roku wyniosła ok. 277,4 tys. i był to wynik o ok. 23,9% większy, niż ten zanotowany na koniec 2020 roku (ok. 223,8 tys.).

Największy wzrost r/r wystąpił w województwie łódzkim (↑ o ok. 48,7%), świętokrzyskim (↑ o ok. 46,9%), lubelskim (↑ o ok. 41,7%), śląskim oraz wielkopolskim (↑ o ok. 32,1%). Spadek wskaźnika został odnotowany tylko w województwie podkarpackim (↓ o ok. 9,6%).

W 2021 roku wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy ok. 340,6 tys. mieszkań, tj. o 23,3% więcej względem danych odnotowanych na koniec 2020 roku.

Największe wzrosty nastąpiły w województwie łódzkim (↑ o ok. 65,2%), lubelskim (↑ o ok. 45,0%), warmińsko-mazurskim (↑ o ok. 40,6%), mazowieckim (↑ o ok. 37,5%) oraz świętokrzyskim (↑ o ok. 35,9%). Największy spadek r/r został odnotowany w województwie podkarpackim (↓ o ok. 9,6%).

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 2021 roku			
zmiana r/r	mieszkania, których budowę rozpoczęto	mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia	mieszkania oddane do użytkowania
Polska	↑ 23,9%	↑ 23,3%	↑ 6,3%
dolnośląskie	↑ 26,9%	↑ 7,5%	↑ 13,5%
kujawsko-pomorskie	↑ 13,4%	↑ 10,4%	⇒ 1,1%
lubelskie	↑ 41,7%	↑ 45,0%	↑ 6,7%
lubuskie	↑ 17,0%	↓ -5,1%	⇒ -2,9%
łódzkie	↑ 48,7%	↑ 65,2%	↑ 7,5%
małopolskie	↑ 22,8%	↑ 24,0%	↑ 10,8%
mazowieckie	↑ 24,7%	↑ 37,5%	⇒ -4,5%
opolskie	↑ 30,1%	↑ 23,1%	↑ 27,3%
podkarpackie	↓ -9,6%	↓ -9,6%	⇒ -1,3%
podlaskie	↑ 13,9%	↑ 14,7%	↑ 19,9%
pomorskie	↑ 13,1%	↑ 15,3%	↓ 13,8%
śląskie	↑ 32,1%	↑ 27,2%	↓ -7,0%
świętokrzyskie	↑ 46,9%	↑ 35,9%	↑ 14,2%
warmińsko-mazurskie	↑ 8,4%	↑ 40,6%	↓ -8,7%
wielkopolskie	↑ 32,1%	↑ 28,6%	↑ 23,8%
zachodniopomorskie	↑ 22,7%	⇒ 0,9%	↑ 11,6%

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

Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Struktura wskaźników budownictwa mieszkaniowego w Polsce

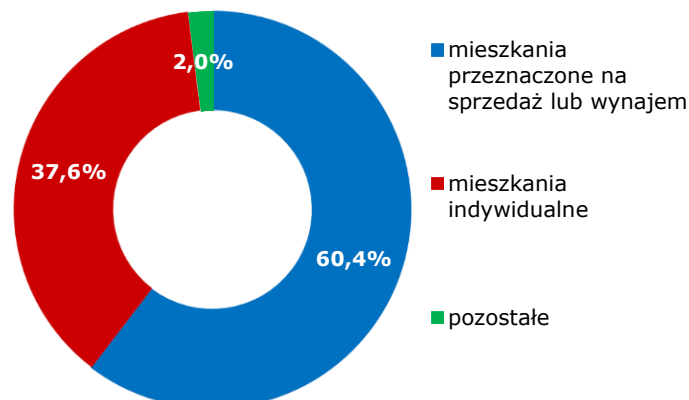
Struktura wskaźników budownictwa mieszkaniowego w Polsce według form budownictwa pozostała tożsama do lat ubiegłych.

Największy udział, w budownictwie mieszkaniowym w Polsce mieli inwestorzy budujący mieszkania na sprzedaż lub wynajem, jednak 2021 rok charakteryzował się spadkiem oddawanych do użytku mieszkań deweloperskich względem poprzedniego roku, przy jednoczesnym silnym nasileniu budownictwa indywidualnego. W 2021 roku, deweloperzy przekazali do eksploatacji ok. 141,7 tys. mieszkań – o 0,7% mniej niż w 2020 roku, natomiast inwestorzy indywidualni – 88,3 tys. mieszkań, tj. o ok. 19,4% więcej r/r.

W ramach tych form budownictwa wybudowano łącznie ok. 98,0% ogółu nowo oddanych mieszkań. Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych w 2021 roku wyniosła ok. 21,8 mln m², o ok. 11,4% więcej niż przed rokiem, a przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania osiągnęła wielkość 92,9 m² wobec 88,5 m² w 2020 roku.

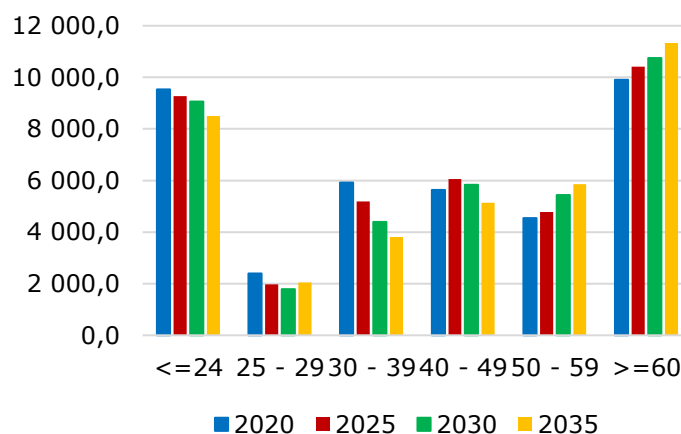
Wyniki te są pokłosiem obserwowanego, zwiększonego popytu na nieruchomości jednorodzinne. Zjawisko to ma przyczyny zarówno popytowe, jak i podażowe. Z jednej strony, pandemia wzmocniła trend poszukiwania większego lokum ze względu na pracę i naukę zdalną oraz chęć posiadania dostępu do terenów zielonych. Z drugiej strony, istotną barierą dla budowania w dużych miastach stanowi ograniczona dostępność gruntów i ich wysokie ceny. Nie bez znaczenia dla zjawiska przesuwania się aktywności budownictwa z miast w kierunku powiatów ziemskich jest również odczuwalna poprawa infrastruktury komunikacyjnej w ostatnich latach. Trend ten jednak, ze względu na prognozy demograficzne i preferencje starszych konsumentów nie będzie miał trwałego charakteru.

Mieszkania oddane do użytkowania w 2021 roku



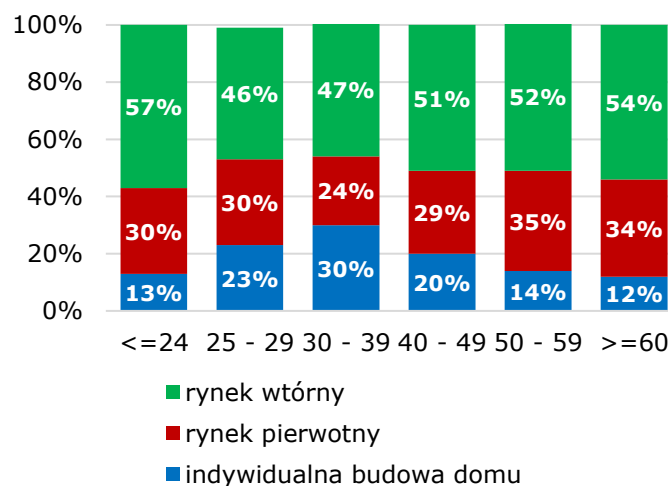
Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Prognoza demograficzna Polski (w tys.)



Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Preferencje konsumentów wg wieku



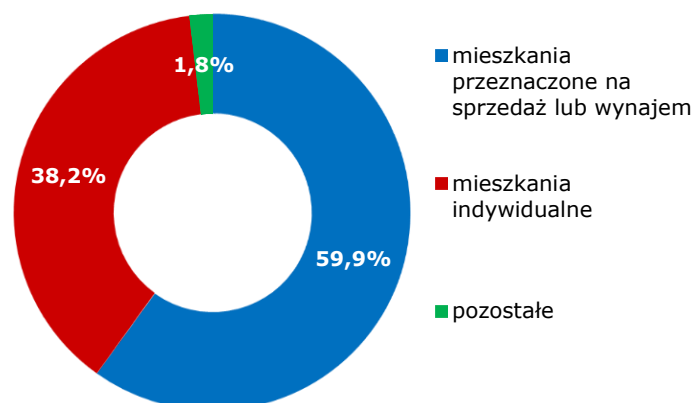
Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

W przypadku liczby wydanych pozwoleń na budowę największą liczbę mieszkań⁷ otrzymali deweloperzy (ok. 213,0 tys., wzrost o ok. 23,9% r/r) oraz inwestorzy indywidualni (ok. 123,2 tys., wzrost o ok. 21,4%). Łącznie, w ramach tych form budownictwa, otrzymano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy z projektem budowlanym dla 98,7% ogółu mieszkań. W pozostałych formach budownictwa odnotowano ok. 4,5 tys. mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (wobec 2,7 tys. mieszkań w roku ubiegłym).

W ciągu całego 2021 roku, deweloperzy rozpoczęli budowę ok. 166,3 tys. mieszkań (o ok. 27,7% więcej niż w 2020 roku), a inwestorzy indywidualni ok. 106,1 tys. (o ok. 17,5% więcej r/r). Łącznie udział tych form budownictwa wyniósł 98,2% ogólnej liczby mieszkań. W pozostałych formach budownictwa rozpoczęto budowę ok. 5,0 tys. mieszkań (wobec ok. 3,3 tys. w roku poprzednim).

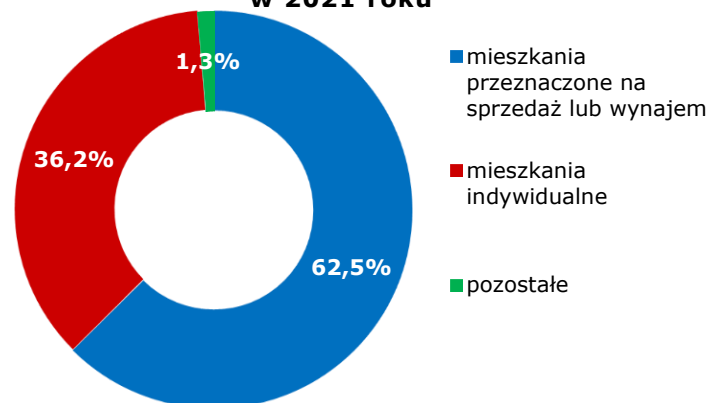
Udział spółdzielni mieszkaniowych oraz pozostałych inwestorów w zakresie powyższych wskaźników, podobnie jak w latach ubiegłych, pozostał marginalny.

Mieszkania, których budowę rozpoczęto w 2021 roku



Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w 2021 roku



Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

⁷ Jako "mieszkania" rozumiane są wszystkie jednostki mieszkalne, łącznie z domami jednorodzinnymi wg GUS.

Sytuacja na polskim rynku mieszkaniowym w dziewięciu głównych miastach⁸

Analiza wskaźników budownictwa mieszkaniowego w dziewięciu głównych miastach Polski, w 2021 roku wykazała spadek o ok. 5,5% liczby mieszkań **oddanych do użytkowania** w stosunku do danych w 2020 rok. Na analizowanych rynkach oddano ok. 66,3 tys. lokali, co stanowiło ok. 28,2% liczby lokali oddanych do użytkowania w Polsce (wobec 70,1 tys. mieszkań w 2020 roku). Największą liczbę mieszkań oddano do użytkowania w Warszawie (ok. 18,7 tys., ↓ o ok. 20,4% r/r), we Wrocławiu oraz w Krakowie odpowiednio ok. 11,0 tys. oraz 10,1 tys. i były to wartości zbliżone do odnotowanych w 2020 roku.

Tendencję wzrostową (↑ o ok. 29,4% r/r), dla dziewięciu głównych miast, w analizowanym okresie, zaobserwowano w przypadku liczby mieszkań, **których budowę rozpoczęto**. Liczba ta wyniosła ok. 69,0 tys. mieszkań tj. ok. 24,9% w stosunku do wartości dla całej Polski. Najwyższe wartości, poza Warszawą (18,0 tys. mieszkań, ↑ o ok. 18,1% r/r) odnotowano w Krakowie (10,8 tys. mieszkań ↑ o ok. 19,9 % r/r), we Wrocławiu (9,5 tys. mieszkań, ↑ o ok. 25,2 % r/r) oraz Łodzi (7,1 tys. mieszkań, ↑ o ok. 76,3 % r/r). Spadek o ok. 5,2%, liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto zaobserwowano w Gdańsku.

Liczba mieszkań, na których budowę **wydano pozwolenia** wyniosła ok. 73,2 tys. lokali tj. ok. 21,5% w stosunku do wartości dla całej Polski (↑ o ok. 12,6% r/r). Najwyższe wartości, poza Warszawą (19,6 tys. mieszkań, ↑ o ok. 32,3% r/r) odnotowano w Krakowie (9,8 tys. mieszkań, ↑ o ok. 5,8% r/r) Łodzi (9,4 tys. mieszkań, ↑ o ok. 77,9 % r/r), Poznaniu (9,3 tys. mieszkań, ↑ o ok. 34,6 % r/r). Średnia zmiana wskaźnika dla dziewięciu głównych miast wyniosła ok. 12,6% r/r.

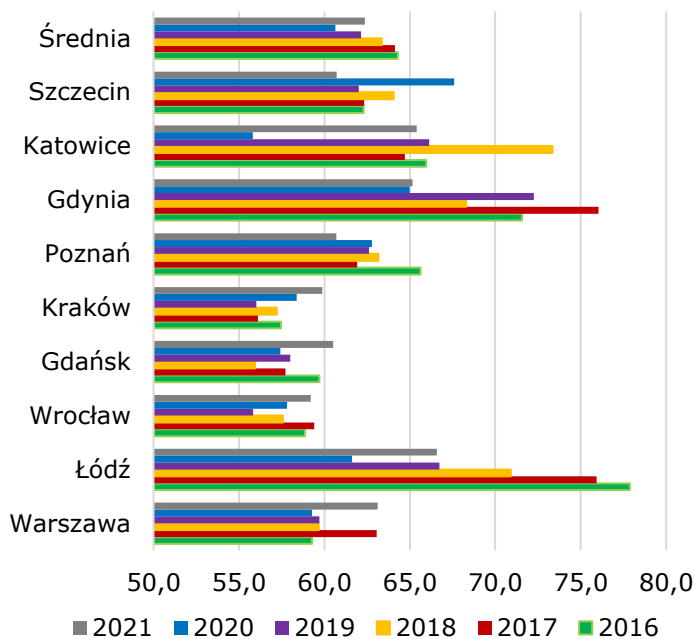
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania⁹ oddanego do użytkowania w 2021 roku, w dziewięciu głównych miastach Polski wyniosła 61,7 m² i była większa o ok. 2,4 m² od wartości zanotowanych na koniec 2020 roku. Mieszkania o największej przeciętnej powierzchni użytkowej oddano w Łodzi (ok 66,6 m²), Katowicach i Szczecinie (odpowiednio 65,4 m², 65,1 m²), natomiast lokale o najmniejszej przeciętnej

powierzchni użytkowej oddano w Krakowie (ok. 59,9 m²) oraz Wrocławiu (ok. 59,2 m²).

(w tys.)	Mieszkania, których budowę rozpoczęto	Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia	Mieszkania oddane do użytkowania
POLSKA	277,4	340,6	234,7
9 głównych miast	69,0	73,2	66,3
Warszawa	18,0	19,6	18,7
Kraków	10,8	9,8	10,1
Wrocław	9,5	7,9	11,0
Gdańsk	6,8	8,0	7,3
Poznań	6,8	9,3	6,5
Łódź	7,1	9,4	4,9
Szczecin	3,4	2,4	3,0
Katowice	4,8	4,7	2,3
Gdynia	1,6	2,3	2,4

Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

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



Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

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

⁹Jako „mieszkania” rozumiane są wszystkie jednostki mieszkalne łącznie z domami jednorodzinnymi.

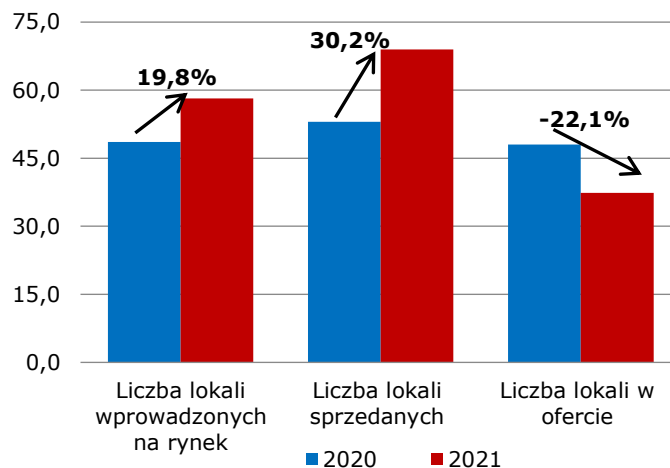
Zgodnie z przewidywaniami, sprzedaż lokali mieszkalnych, przez deweloperów działających na sześciu¹⁰ największych rynkach w kraju, w 2021 roku, utrzymała się na wysokim poziomie tj. ok. 69 tys. mieszkań (↑ o ok. 30,2% r/r). Tak dobre wyniki były głównie rezultatem wyjątkowo wysokiej sprzedaży w pierwszych dwóch kwartałach ubr. (ok. 39 tys. mieszkań sprzedanych w I połowie 2021 roku). W drugim półroczu w większości miast liczba transakcji była wyraźnie niższa, a poziom popytu na poszczególnych rynkach kształtował się odmiennie. Najwyższy poziom sprzedaży odnotowano w Warszawie (ok. 22,7 tys. mieszkań ↑ o ok. 19,5% r/r), Krakowie (ok. 11,2 tys., ↑ o ok. 27,3% r/r). Jednak aż na trzech rynkach Łodzi Trójmieście, Poznaniu, roczna sprzedaż odnotowana w 2021 roku była najwyższym wynikiem w historii i wyniosła odpowiednio 6,3 tys. mieszkań (↑ o ok. 53,7% r/r), 10,9 tys. lokali (↑ o ok. 45,3% r/r) oraz 7,4 tys. (↑ o ok. 42,3% r/r).

Nowa podaż na analizowanych rynkach wyniosła ok. 58,2 tys. mieszkań, co stanowiło wzrost o ok. 19,8% względem danych za 2020 rok. Była to liczba wyraźnie niższa niż w latach 2016 – 2019, kiedy na rynku pojawiało się rocznie 64 – 68 tys. nowych lokali. Największą liczbę mieszkań wprowadzono w Warszawie ok. 19,1 tys., co stanowiło wzrost r/r o ok. 28,2%. Jednakże największe roczne wzrosty odnotowano w Poznaniu (↑ o ok. 35,6% r/r) i w Łodzi (↑ o ok. 31,9%). W całym 2021 roku różnica pomiędzy mieszkańami sprzedanymi, a wprowadzonymi na rynek wyniosła ok. 11,0 tys.

Tak dużej nierównowagi popytu nad podażą nie notowano od 2013 r. Ograniczony poziom podaży sprawił, że na koniec grudnia 2021 roku, w ofercie na rynku pierwotnym pozostawało ok. 37,4 tys. nowych mieszkań (↓ o ok. 22,5% względem danych na koniec 2020 roku). Największy spadek oferty odnotowano we Wrocławiu (↓ o ok. 37,4% r/r), Poznaniu (↓ o ok. 26,4% r/r), Warszawie (↓ o ok. 25,4% r/r) i Trójmieście (↓ o ok. 21,4% r/r). W strukturze oferty wg daty oddania projektu deklarowanej przez dewelopera dominowały mieszkania przewidziane do oddania do użytku w 2021 i później (86,5%). Dotychczasowe obserwacje rynku pokazały, że zmiana polityki cenowej deweloperów mogłaby nastąpić jedynie w

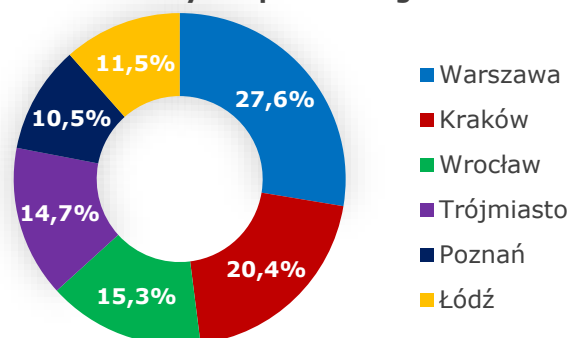
przypadku dużej dysproporcji między podażą, a popytem, która obecnie nie jest obserwowana.

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



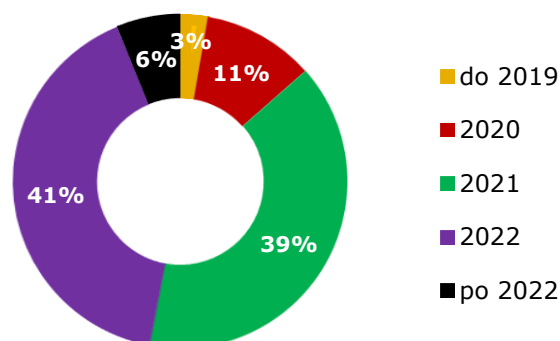
Źródło: JLL, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Udział poszczególnych miast w ofercie rynku pierwotnego



Źródło: JLL, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Struktura oferty wg terminu zakończenia inwestycji



Źródło: JLL, opracowanie mBank Hipoteczny SA

¹⁰ Ze względu na dostępność danych analiza została oparta o 6 miast: Warszawa, Łódź, Kraków, Poznań, Wrocław i Trójmiasto.

Analiza średnich cen transakcyjnych na rynku nieruchomości

Przez prawie cały 2021 rok na rynku nieruchomości mieszkaniowych dominowało przekonanie, że zakup mieszkania jest dobrym sposobem na ochronę wartości oszczędności lub zysk z jego późniejszej odsprzedaży. Ceny mieszkań rosły szybciej niż inflacja, a ich wzrost był związany zarówno z przewagą popytu nad podażą jak i wzrostem kosztów realizacji inwestycji.

Średnia cena transakcyjna za 1 m², na rynku pierwotnym w 2021 roku, dla dziewięciu głównych miast¹¹ wyniosła ponad 9,0 tys. PLN/m² i pozostała w trendzie wzrostowym (↑ o ok. 13,2% r/r). Najwyższa średnia cena transakcyjna na rynku pierwotnym w 2021 roku notowana była w Warszawie i wyniosła ok. 11,0 tys. PLN/m², a najniższa w Łodzi i wyniosła ok. 7,3 tys. PLN/m².

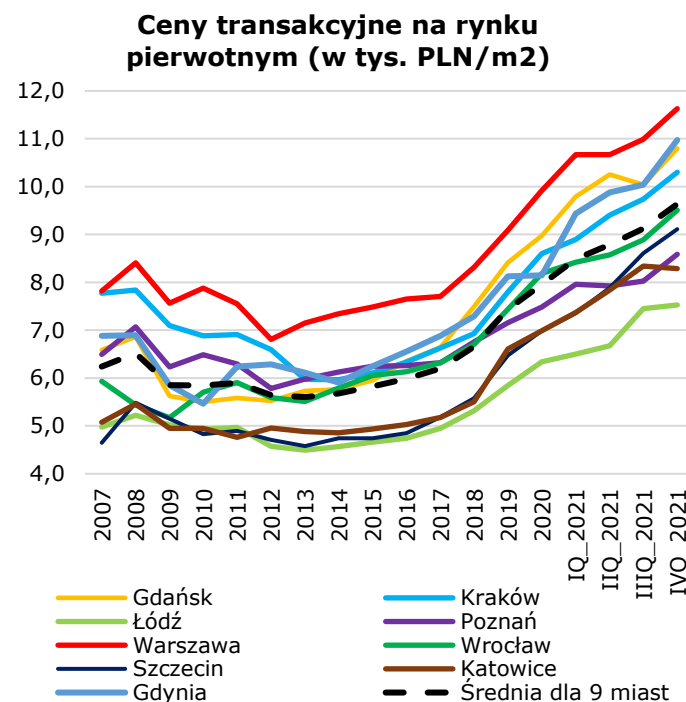
Najwyższy średni wzrost cen transakcyjnych za 1 m², wystąpił w Gdyni (↑ o ok. 23,7% r/r), we Szczecinie (↑ o ok. 17,9 % r/r), Katowicach i Gdańsku (↑ ok. 13,9 r/r). W stolicy Polski średnia cena transakcyjna wzrosła o ok. 10,8% r/r. Najniższe wzrosty odnotowano we Wrocławiu (↑ o ok. 8,1% r/r) oraz Poznaniu (↑ o ok. 8,5% r/r).

Badanie średnich cen transakcyjnych za 1 m² w 2021 roku, dla dziewięciu głównych miast na rynku wtórnym, również wykazało utrzymujący się trend wzrostowy choć był on niższy niż ten notowany w 2020 roku (↑ ok. 9,7% wobec 11% w porównaniu z danymi za 2020 rok). Najwyższą dynamikę wzrostową odnotowano w Krakowie (↑ o ok. 14,3% r/r) i we Wrocławiu (↑ o ok. 13,3% r/r). Najniższy wzrost cen na rynku wtórnym odnotowano w Poznaniu (↑ o ok. 4,8% r/r), Katowicach (↑ ok. 6,3% r/r) oraz Warszawie (↑ o ok. 7,1% r/r).

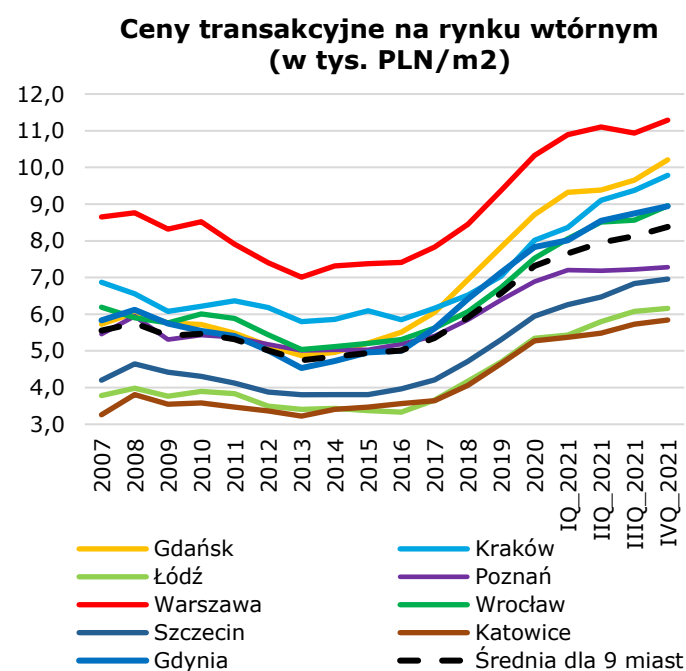
Najwyższa średnia cena transakcyjna na rynku wtórnym na koniec 2021 roku wystąpiła w Warszawie i wyniosła ok. 11,0 tys. PLN/m², a najniższa w Katowicach ok. 5,6 tys. PLN/m².

W ocenie tendencji cenowych na rynku mieszkaniowym, po inwazji Rosji na Ukrainę, nastąpił duży wzrost znaczenia czynnika niepewności. Trudne do przewidzenia zmiany po stronie popytu (zachowania gospodarstw domowych w słabo przewidywalnym otoczeniu ekonomicznym, potrzeby mieszkaniowe uchodźców wojennych), jak i podaży (duża presja kosztów

budowy) utrudniają ocenę przyszłych tendencji cen mieszkań.



Źródło: NBP, opracowanie mBank Hipoteczny SA



Źródło: NBP, opracowanie mBank Hipoteczny SA

¹¹ 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 2021 roku pozostał w trendzie spadkowym ze względu na dalszy wzrost cen mieszkań i niższą dynamikę wzrostu wynagrodzeń.

Miastami o najwyższym wskaźniku dostępności wynoszącym ok. 0,85 m² były Katowice oraz Poznań i Łódź ok. 0,80.

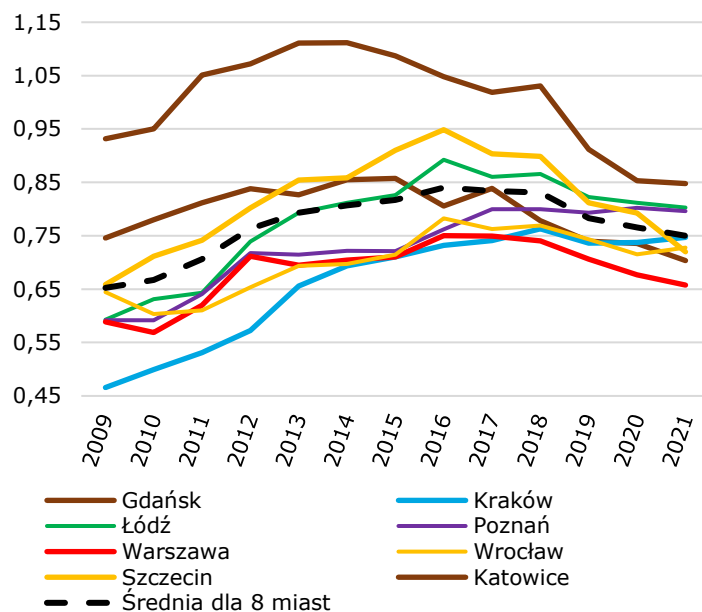
Najniższy poziom wskaźnika dostępności mieszkań kształtował się w Warszawie ok. 0,66 m² (↓ 2,9% r/r) oraz w Gdańsku ok. 0,70 m² (↓ 4,4% r/r).

Średni wskaźnik dostępności mieszkań dla 8 miast objętych analizą, na koniec 2021 roku wyniósł ok. 0,75 m², wobec 0,77 m² na koniec 2020 roku.

Okres ekspozycji¹² potrzebny do wyprzedania wszystkich mieszkań znajdujących się w ofercie, na koniec 2021 roku uległ skróceniu względem danych na koniec 2020 roku, z poziomu 3,6 do 2,2 kwartałów. Najkrótszy czas wyprzedania oferty, wystąpił w Warszawie (ok. 1,8 kwartałów), a najdłuższy w Łodzi (ok. 2,7 kwartałów).

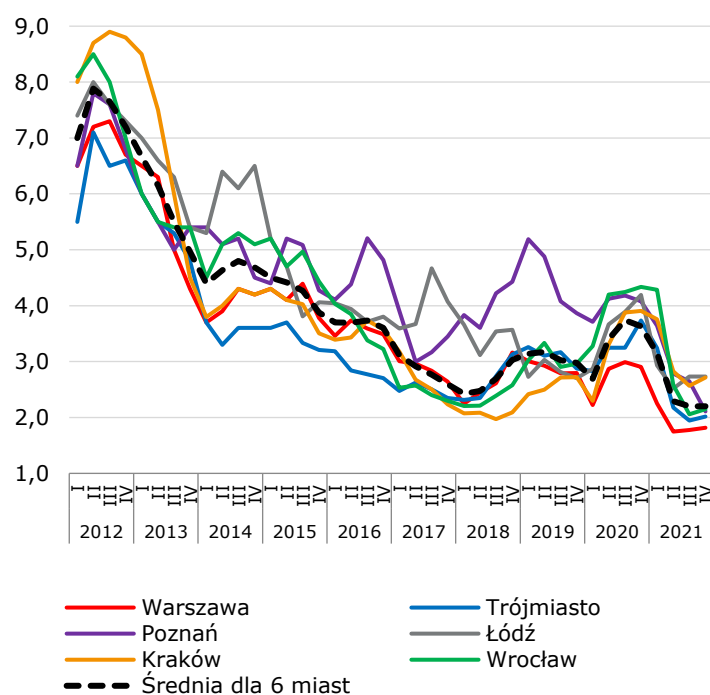
Najbardziej poszukiwanymi mieszkaniami w 2021 roku pozostawały te z segmentu popularnego (2 lub 3 – pokojowe)¹³. Preferencje nabywców wskazują, iż wraz ze wzrostem cen na rynku, klienci byli skłonni akceptować coraz mniejsze mieszkania, nie zmieniając przy tym preferencji dotyczącej liczby pokoi. Jako konsekwencja doświadczeń codziennego życia podczas pandemii, obserwowany jest wzrost zainteresowania mieszkaniami znajdującymi się poza administracyjnymi granicami miast w dobrze skomunikowanych lokalizacjach.

Dostępność mieszkania za średnie wynagrodzenie (w m²)



Źródło: GUS, NBP, opracowanie mBank Hipoteczny S.A

Czas wyprzedania obecnej oferty na rynku pierwotnym



Źródło: GUS, NBP, opracowanie mBank Hipoteczny SA

¹² Okres ekspozycji – czas sprzedaży liczony jako liczba mieszkań w ofercie na koniec kwartału w relacji do średniej sprzedaży z ostatniego roku.

¹³ Preferencje nabywców mieszkań 2021, JLL.

Prognozy na 2022 rok

W związku z wystąpieniem globalnych perturbacji gospodarczych związanych z pandemią COVID-19 oraz niekorzystnymi zmianami w makroekonomicznym otoczeniu zewnętrznym prognozowanie w omawianym zakresie obarczone jest błędem.

Czynniki wpływające na popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych:

- Podwyżki stóp procentowych, zmiany w systemie podatkowym wywołane wprowadzeniem Polskiego Ładu, wzrost kosztów kredytu oraz osłabienie zdolności kredytowej osób ubiegających się o finansowanie w bankach;
- Rosnąca inflacja, wyhamowanie dynamiki wzrostu realnych płac, pogorszenie dostępności mieszkań - część potencjalnych kupujących może zdecydować się na wybór mieszkania z rynku wtórnego bądź wynajem;
- Radykalny wzrost niepewności w związku z wybuchem wojny w Ukrainie, zwiększenie awersji do ryzyka i preferencji do posiadania płynnych aktywów - to może skutkować zmniejszeniem popytu inwestycyjnego na rynku nieruchomości i opóźnieniem decyzji o zakupie nieruchomości na własne potrzeby;
- Niepewność co do sytuacji gospodarczej w kraju i na świecie, ryzyko pogorszenia koniunktury, obawy o finansową i zawodową przyszłość potencjalnych nabywców;
- Wejście w życie¹⁴ nowego programu „Mieszkanie bez wkładu własnego” - gwarantowany kredyt mieszkaniowy (inicjatywa w ramach Polskiego Ładu mająca na celu wsparcie popytu na mieszkania);
- Nowelizacja Rekomendacji S¹⁵ - zmiana w sposobie liczenia zdolności kredytowej klienta (m.in. skrócenie okresu kalkulacyjnego z maksymalnie 30 lat na 25 lat, uwzględnienie dodatkowo bufora dochodowego), osłabienie

zdolności kredytowej osób ubiegających się o finansowanie w bankach;

- Uproszczone procedury budowy domu do 70 m² (zmiany zaproponowane w ramach Polskiego Ładu¹⁶) mające na celu poprawę dostępności mieszkaniowej i generujące popyt na kredyt mieszkaniowy;
- Powrót stawek wynajmu do poziomu sprzed pandemii, z perspektywą dalszego wzrostu m.in. z uwagi na zmiany w opodatkowaniu właścicieli mieszkań na wynajem (obowiązkowy ryczałt od przychodów z wynajmu) oraz olbrzymi napływ uchodźców wojennych z Ukrainy (szacowany docelowo na ok. 2-3 mln osób) wzmacnia perspektywę rynku na wynajem.

Czynniki wpływające na podaż na rynku nieruchomości mieszkaniowych:

- Silne ograniczenia podaży mieszkań ze względu na opóźnienia w uzyskiwaniu zezwoleń administracyjnych, wysokie ceny i brak dostępności gruntów, presja kosztowa (wysokie ceny działek oraz wysokie koszty materiałów i pracy, wzmacniane konfliktem w Ukrainie, którego skutkiem są zaburzenia na rynkach pracy i materiałów budowlanych), możliwe wstrzymywanie się deweloperów z wchodzeniem w warunkach niepewności w nowe, wieloletnie projekty;
- Spadek wolumenu przedsprzedaży mieszkań wynikający zarówno z mniejszego popytu, jak i mniejszej wielkości oferty. Rekordowo wysoka inflacja cen surowców, przy utrzymującym się słabnącym popycie może przynieść pierwsze spadki rentowności wśród spółek z branży;
- Spadek popytu na mieszkania w warunkach szybkich podwyżek stóp procentowych, ograniczonej zdolności kredytowej oraz powściągliwości nabywców związanej z wojną w Ukrainie;
- Wciąż realne ryzyko ponownego pogorszenia koniunktury, spowolnienia wzrostu dochodów gospodarstw domowych, wzrostu zagrożenia

¹⁴ 27 maja 2022 roku wejście w życie Ustawy z 1 października 2021 roku o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym oraz o spłatach tego kredytu w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego (gwarancja kredytu przy braku środków na wkład własny).

¹⁵ Wejście w życie 1 lipca 2021 roku.

¹⁶ Projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zmiany umożliwiające wdrożenie uproszczonej procedury budowy domu do 70 m²) weszła w życie z dniem 03.01.2022 roku.

bezrobociem oraz zaostrzenia polityki kredytowej banków;

- Negatywne tendencje demograficzne - pierwsze wyniki NSP 2021 potwierdzają obserwowane od 2015 negatywne tendencje dotyczące spadku liczby ludności Polski i starzenia się społeczeństwa, które z roku na rok będą coraz silniej widoczne. Czynnikiem, który może osłabić te negatywne trendy demograficzne, jest rozpoczęta po inwazji Rosji na Ukrainę - olbrzymia migracja uchodźców wojennych z Ukrainy, z których część może chcieć pozostać na dłużej w Polsce.
- Utrzymujący się deficyt mieszkań i wciąż niezaspokojony naturalny popyt na mieszkania - 393 mieszkań/1000 mieszkańców, przy średniej europejskiej szacowanej na poziomie 492 mieszkań/1000 mieszkańców;
- Próba dążenia rynku mieszkaniowego do równowagi w obliczu dużej liczby mieszkań,

których budowę rozpoczęto w pierwszej połowie 2021 roku i ograniczonej zdolności kredytowej nabywców, związanej z podwyżkami stóp procentowych;

- Utrzymanie zainteresowania polskim rynkiem najmu ze strony globalnych funduszy inwestycyjnych;
- Rozwój najmu instytucjonalnego w największych aglomeracjach - możliwe kolejne transakcje deweloperów z klientami instytucjonalnymi, w celu utrzymania płynności i stabilności sprzedaży, w zamian za rezygnację z części marży wynikającej ze sprzedaży większego pakietu mieszkań;
- Rozwój sektora prywatnych akademików (Purpose Built Student Accommodation), jako bezpieczna alternatywa do inwestycji kapitału;