

Raport o stanie rynku nieruchomości mieszkańcowych

Podsumowanie I połowy 2021 roku



mHipoteczny.pl |

Spis treści

Gospodarka i sektor bankowy	3
PKB i sprzedaż detaliczna w Polsce	3
Inflacja CPI i stopa referencyjna NBP	4
Rynki finansowe	4
Rynek nieruchomości mieszkaniowych.....	6
Umowy kredytowe	7
Budownictwo mieszkaniowe w Polsce	8
Struktura wskaźników budownictwa mieszkaniowego w Polsce	9
Sytuacja na polskim rynku mieszkaniowym w dziewięciu głównych miastach	10
Analiza średnich cen transakcyjnych na rynku nieruchomości	12
Prognozy na II połowę 2021 roku	14

Gospodarka i sektor bankowy¹

PKB i sprzedaż detaliczna w Polsce

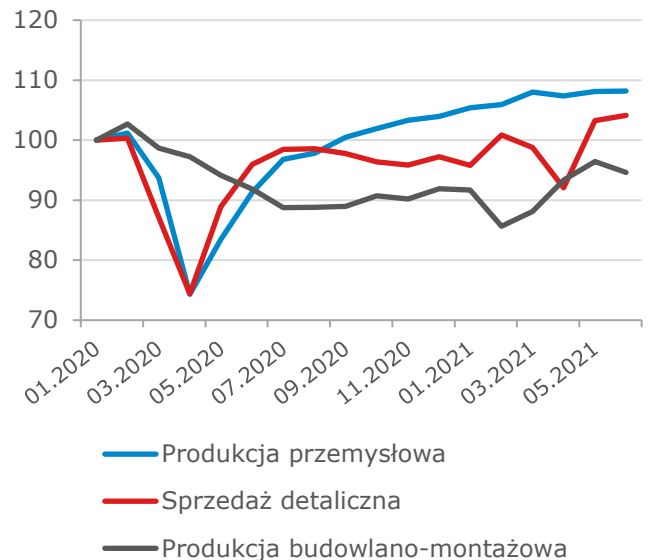
Pierwsza połowa roku upłynęła pod znakiem silnego wzrostu PKB. I kwartał br. charakteryzował się dynamiką PKB rządu +1,1% kw/kw po od sezonowaniu. Dostępne dane o wysokiej częstotliwości (sprzedaż, produkcja przemysłowa i produkcja budowlano-montażowa) oraz mierniki aktywności w usługach sugerują, że II kwartał będzie dużo lepszy i wzrost należy szacować w okolicach +2,5% kw/kw po od sezonowaniu. Tak dobry wynik to przede wszystkim efekt adaptacji gospodarki do funkcjonowania w warunkach epidemicznych (I kwartał) oraz pokłosie zwiększonego (odłożonego) popytu, który pojawił się po zniesieniu restrykcji epidemicznych (II kwartał). Pod koniec I półrocza dało się zauważyć poprawę aktywności we wszystkich, głównych sektorach gospodarki. Co ważne, już w I kwartale znacząco wzrosły inwestycje prywatne i była to bardzo duża niespodzianka prognostyczna. Obserwowano również poprawę na rynku pracy. Zatrudnienie wzrosło, stopa bezrobocia spadła. Potwierdziły się wcześniejsze oczekiwania: nie odnotowano negatywnych zmian w popycie na pracę w okresie rozliczania programów pomocowych (w tym tarczy PFR). Z uwagi na mocny początek roku oraz korzystną kompozycję wzrostu PKB z szybko rosnącym udziałem inwestycji, oczekiwany wzrost PKB w 2021 roku wynosi 5,7%.

Pierwsza połowa roku przyniosła sporo zmian po stronie agregatów monetarnych. Spadki rocznych dynamik depozytów przedsiębiorstw i gospodarstw domowych były kontynuowane, ale sytuacja zmieniła się w przypadku zadłużenia. Najpierw w zadłużeniu gospodarstw domowych, a później w zadłużeniu przedsiębiorstw niefinansowych zaobserwowaliśmy punkty zwrotne rocznych zmian.

Wnioski te potwierdza równoległa analiza danych NBP dotyczących kreacji nowych kredytów po stronie gospodarstw domowych i firm: strumienie miesięczne są wyraźnie wyższe niż poprzednio. Utrwalenie wzrostu PKB przyniesie wzmocnienie zaobserwowanych tendencji kredytowych. Spadki dynamik rocznych depozytów, wiedzione obecnie w dużej mierze przez efekty bazowe oraz realizację

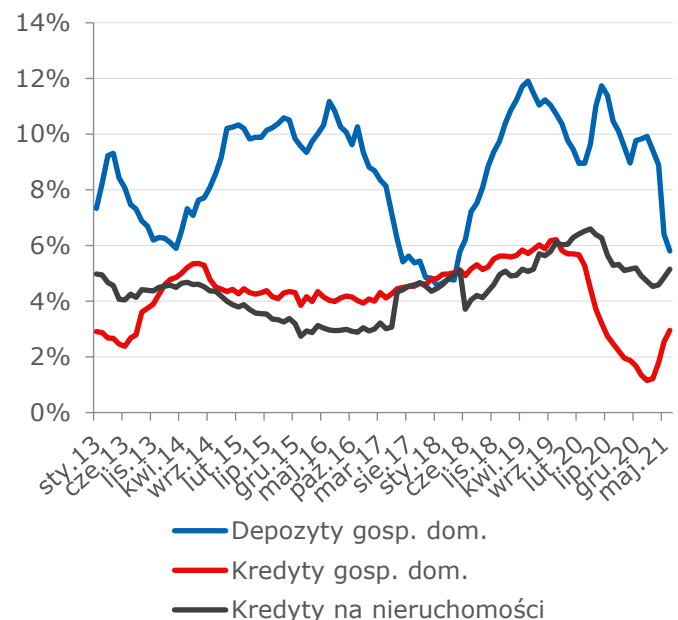
odłożonego popytu konsumpcyjnego, powinny w najbliższym czasie wyhamowywać. Szybszy wzrost PKB, umocnienie rynku pracy oraz wyższy popyt na kredyt spójny jest z utrzymaniem dodatnich stóp wzrostu depozytów w kolejnych latach.

Porównanie sektorów gospodarki (dane wyrównane sezonowo, 01.2020=100)



Źródło: mBank

Depozyty i kredyty gospodarstw domowych



Źródło: mBank

¹ Opracowanie: mBank.

Inflacja CPI i stopa referencyjna NBP

Pierwsza połowa roku upłynęła pod znakiem zaskoczeń inflacyjnych. Pod koniec czerwca inflacja wyniosła 4,4%. Część wzrostów cen stanowi efekty przejściowe, związane z otwieraniem gospodarki oraz silnym wzrostem cen surowców energetycznych na rynkach globalnych. Część wynika z opóźnionych (wtórnych) efektów podwyżek cen energii elektrycznej na początku roku. Część jednak można przypisać standardowej presji inflacyjnej, która w warunkach umocnienia wzrostów PKB będzie rosła. Inflację podbijają obecnie głównie ceny towarów (efekty otwierania i efekty cen surowców globalnych) a presja ze strony usług nieco zelżała (ale pozostaje nadal bardzo wysoka). W najbliższym czasie dojdzie do ograniczenia wzrostów cen towarów, jednak z uwagi na umocnienie rynku pracy rozpędzać będzie się inflacja usługowa. W tym roku oczekiwana inflacja plasuje się na poziomie 4,2%, a w kolejnym nieco się obniży. Będzie pozostawała jednak wciąż znacznie powyżej celu NBP (2,5%). Przedstawiona dekompozycja inflacji umożliwiła Radzie Polityki Pieniężnej (RPP) kontynuację bardzo luźnej polityki pieniężnej pomimo przekroczenia celu inflacyjnego. Retoryka RPP (oraz samego prezesa Glapińskiego) podlegała jednak stopniowej ewolucji, przygotowującej uczestników rynku do podwyżek stóp procentowych w mniej więcej rocznym horyzoncie. Banki centralne Węgier oraz Czech rozpoczęły podwyżki stóp procentowych już w czerwcu i zapowiadają kontynuację zacieśnienia monetarnego w przyszłych miesiącach.

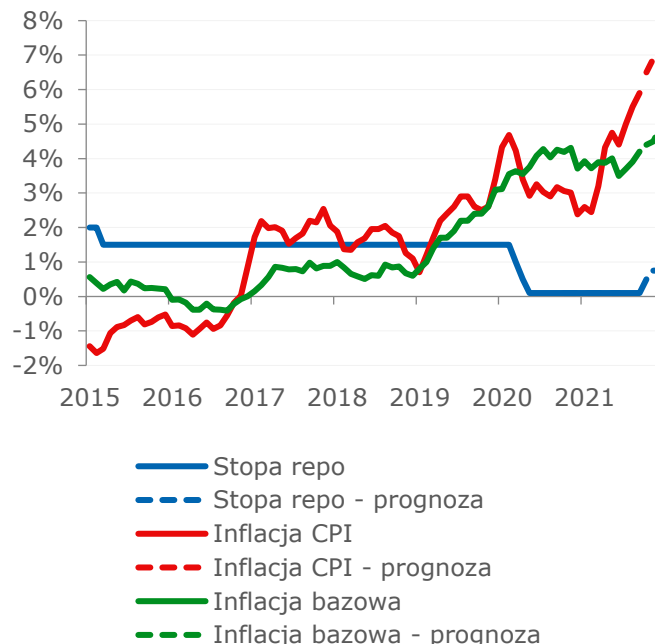
Rynki finansowe

W pierwszej połowie roku rentowności obligacji pięły się w górę. Początkowo wyraźne wzrosty widoczne były jedynie w obligacjach o dłuższym terminie zapadalności. Było to związane przede wszystkim z globalnym wzrostem stóp procentowych wiedzionym wzrostem inflacji oraz podniesieniem oczekiwań dotyczących globalnego ożywienia gospodarczego. W końcówce półrocznej silnej zaznaczyły się też wyższe rentowności obligacji o krótszym terminie zapadalności. Było to bezpośrednią konsekwencją przyspieszenia oczekiwań na rozpoczęcie normalizacji polityki pieniężnej przez RPP.

Złoty pozostawał w pierwszej połowie roku mniej więcej stabilny, ale w porównaniu do końca roku

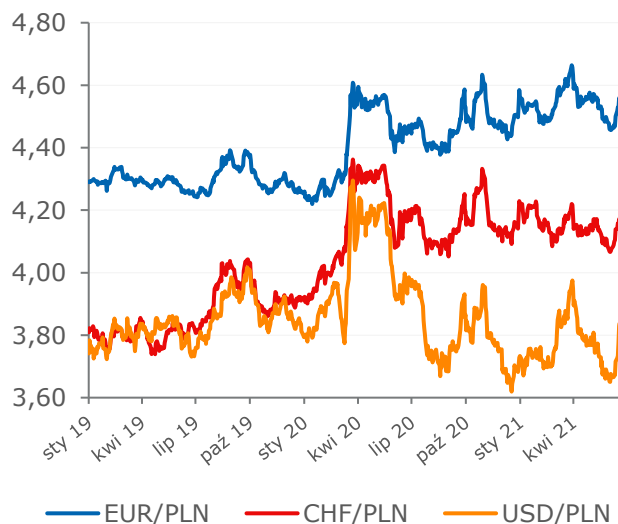
2020 odnotowano lekką aprecjację. Reakcja złotego na przyspieszenie wzrostu PKB jest na razie niewielka względem standardów historycznych. Większego ruchu na złotym można się spodziewać dopiero po rozpoczęciu normalizacji polityki pieniężnej. Obecnie prognozy przewidują niewielką aprecjację polskiej waluty do końca roku.

Główne wskaźniki ekonomiczne polskiej gospodarki



Źródło: mBank

Kursy walut



Źródło: mBank

Perspektywy na kolejne kwartały pozostają korzystne. Wzrost PKB oczekiwany jest na poziomie 5,2% w tym roku oraz 4,8% w następnym. Utrzymywac będzie się podwyższona inflacja. W tym roku i na początku kolejnego możliwe jest osiągnięcie poziomu 7%. W kolejnych kwartałach będzie już spadać, ale mimo wszystko średnioroczna inflacja w 2022 roku uplasuje się w przedziale 5,5-6,0%. RPP kontynuować będzie zacieśnienie monetarne i stopy procentowe osiągną 1,5% w 2022 roku. Złoty pozostanie słaby.

Ryzyka dla wspomnianego scenariusza rozkładają się w dół w zakresie wzrostu PKB i w górę w zakresie inflacji. Dużą niewiadomą jest reakcja popytu w gospodarce na wysoki poziom inflacji. Póki co obserwujemy jedynie lekkie schłodzenie.

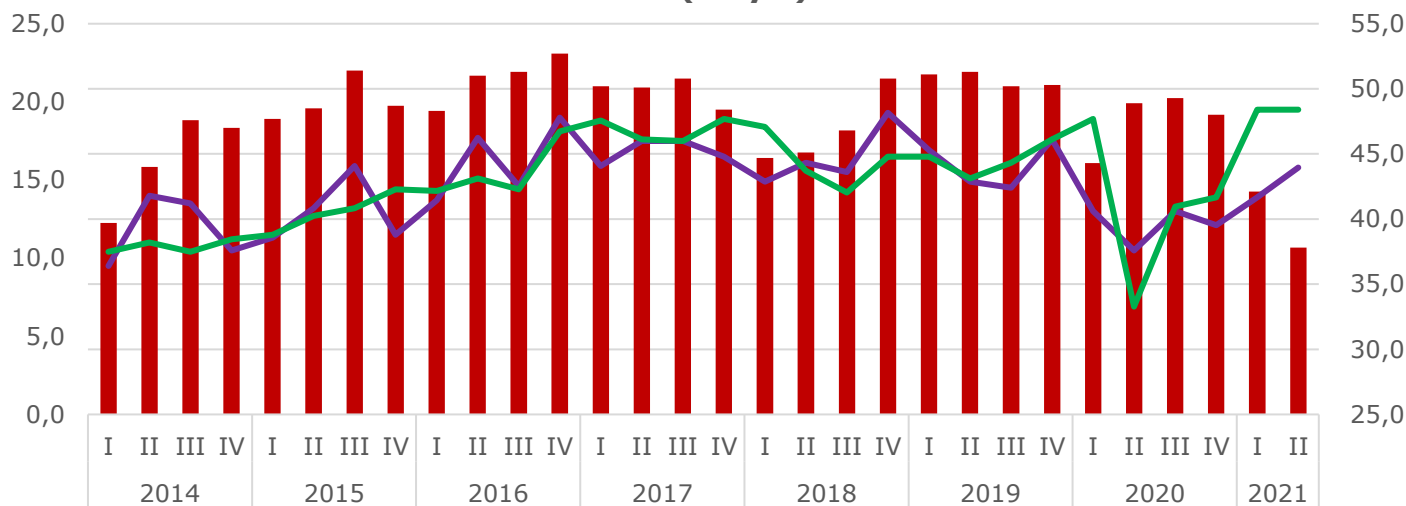
Cieniem na aktywności gospodarczej będą kłaść się również dostosowania podażowe do wyższych cen energii oraz niedoborów surowców i materiałów, których negatywne oddziaływanie przeciągnie się do połowy 2022 roku. W tym zakresie negatywne skutki na razie odczuwa głównie sektor *automotive*, aczkolwiek trudno spodziewać się, że w kolejnych miesiącach problemy te nie rozleją się z większą intensywnością na inne sektory.

Przesuwa się start cyklu inwestycyjnego z UE. Ryzyka epidemiczne są pod kontrolą i trudno spodziewać się powtórki z jesieni i zimy ubiegłego roku. Po stronie inflacji skala efektów wtórnych może być istotnie wyższa w 2022 roku, kiedy rynek pracy będzie jeszcze ciaśniejszy, a benchmarkiem dla żądań płacowych będą odczyty inflacji w okolicach 7% przy dużej intensyfikacji inflacji cen paliw, energii i żywności, na którą gospodarstwa domowe mogą być najbardziej wrażliwe z uwagi na poświęcaną im uwagę indywidualną i medialną. Nie spodziewamy się scenariusza stagflacyjnego. Wymienione ryzyka mogą powodować drobne korekty scenariusza makro, ale nie wykołują cyklu gospodarczego.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych

Rekordowe wyniki sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym

Zmiany zasobów mieszkaniowych w sześciu głównych miastach w Polsce (w tys.)



■ Liczba lokali w ofercie (oś prawa) ■ Liczba lokali wprowadzonych na rynek ■ Liczba lokali sprzedanych

Źródło: JLL, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Podsumowanie I połowy 2021 roku

Liczba mieszkań w Polsce:	w tys.	zmiana r/r
oddanych do użytkowania;	105,6	↑ 8,8%
na które wydano pozwolenie na budowę;	171,7	↑ 40,4%
których budowę rozpoczęto;	144,5	↑ 44,6%
Liczba lokali mieszkalnych na analizowanych, pierwotnych rynkach mieszkaniowych²:	w tys.	zmiana r/r
wprowadzonych do oferty	29,7	↑ 26,4%
sprzedanych z oferty	39,0	↑ 51,2%
znajdujących się w ofercie	37,8	↓ 22,7%

■ Historycznie niskie, realnie ujemne, stopy procentowe przekierowują strumień pieniądza na rynek nieruchomości postrzegany jako bezpieczna – w warunkach wysokiej i rosnącej inflacji – ochrona oszczędności, bardziej atrakcyjna w zestawieniu z lokatą czy obligacjami skarbowymi;

■ Na rynku mieszkaniowym utrzymują się silne tendencje wzrostowe cen mieszkań z uwagi na wysoki popyt na mieszkania na własne potrzeby, jak i o charakterze inwestycyjnym, przy wolniej rosnącej podaży mieszkań;

■ Deweloperzy w największych aglomeracjach odnotowują znakomite wyniki sprzedaży;

■ Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego ogółem (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4 kwartałach, czyli projekty mieszkaniowe w toku) w II kwartale br. odnotował silny wzrost, co sugeruje optymistyczną ocenę średniej perspektywy przez inwestorów;

■ Rynek wynajmu – głęboko dotknięty skutkami epidemii, powoli zaczyna się stabilizować. Wg danych firmy Mzuri obserwowane jest odbicie stawek ofertowych w ostatnich miesiącach, w większości największych analizowanych miast.

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

Umowy kredytowe

Popyt na nieruchomości mieszkaniowe w I połowie 2021 roku, w dalszym ciągu wspierany był przez historycznie niskie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych. Wyniki akcji kredytowej wskazują na kontynuację popytu konsumpcyjnego na mieszkania, generalnie finansowanego kredytem. Wzrosło również wspieranie kredytem zakupów inwestycyjnych mieszkań, opłacalne przy niskich stopach procentowych. W efekcie sektor banków odnotował rekordowe wyniki.

Liczba nowo podpisanych umów kredytowych, według danych Amron Sarfin, na koniec czerwca 2021 roku, wyniosła 124,1 tys., co stanowiło wzrost ok. 22,0% względem danych za I połowę 2020 roku. Wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła ponad 40 mld PLN, co oznaczało wzrost o ok. 33,2% r/r.

Całkowita kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych według danych na koniec czerwca br. wyniosła ponad 486 mld PLN wobec 476,2 mld PLN na koniec 2020 roku.

Średnia wartość udzielonego kredytu mieszkaniowego ogółem w Polsce wzrosła, w porównaniu z danymi na koniec 2020 roku o ok. 8%, do historycznej wartości przekraczającej ponad 329 tys. PLN, na koniec czerwca 2021 roku. W dalszym ciągu wzrasta liczba dużych kredytów – w okresie styczeń-czerwiec ok. połowy udzielonych kredytów to kredyty powyżej 300 tys. PLN, w tym ok. 27% to kredyty powyżej 400 tys. PLN.

Wzrost dużych kredytów odzwierciedla wysokie ceny mieszkań, a także wiąże się z poluzowaniem polityki kredytowej banków przy pozytywnej ocenie perspektyw rynku i dużej konkurencji między bankami. Istotnym był również wzrost zainteresowania większymi mieszkaniami jako efekt doświadczeń organizacji życia podczas pandemii (dużo zdalnej pracy i nauki w domu).

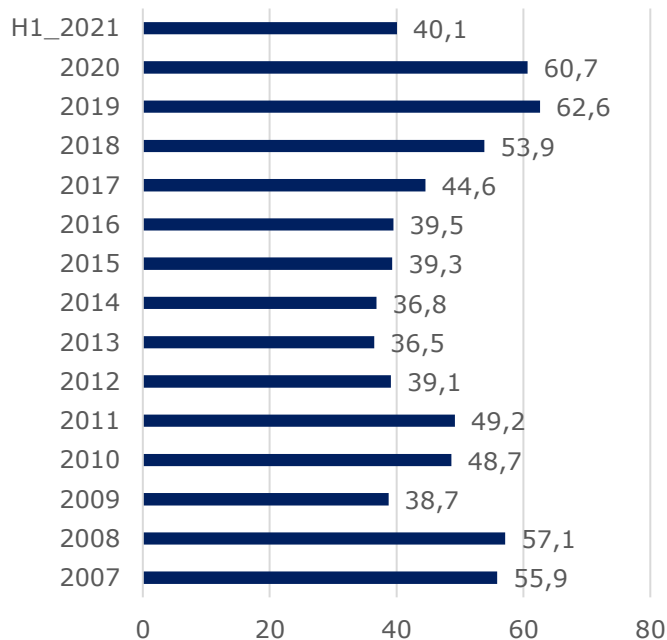
Struktura wartości nowo udzielonych kredytów w Polsce pozostała najwyższa w największych polskich miastach tj. w Warszawie (ok. 50,9% nowo udzielonych kredytów w Polsce), Wrocławiu (ok. 5%), Trójmieście (ok. 4%), Krakowie (ok. 3,5%) oraz w Poznaniu (ok. 3,3%).

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

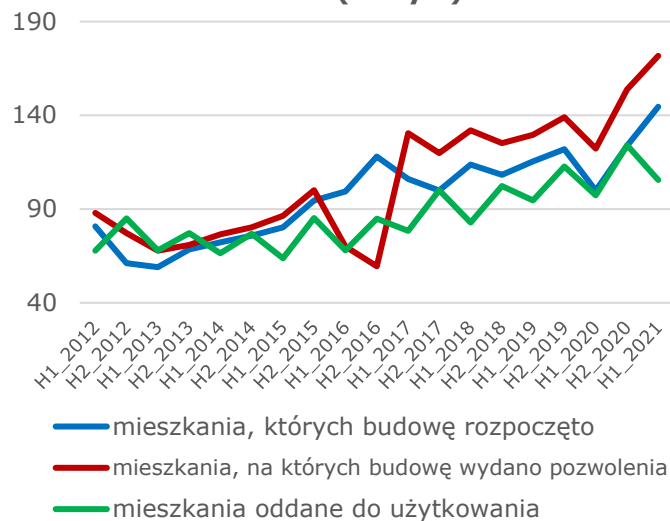
Wysoki popyt na rynku mieszkaniowym skłaniał inwestorów do wzmożonej aktywności. I połowa 2021 roku przyniosła historyczne rekordy w budownictwie mieszkaniowym.

W stosunku do notowań z I połowy 2020 roku, o ponad 44,6 % wzrosła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, a osiągnięta liczba 144,6 tys. mieszkań jest najwyższą w historii rynku mieszkaniowego w Polsce. Najwyższy wzrost wskaźnika r/r wystąpił w województwie lubelskim (↑ o ok. 75,7%) oraz łódzkim (↑ o ok. 71,0%), zachodnio-pomorskim (↑ o ok. 64%), śląskim (↑ o ok. 61,8%).

Na podobny obraz sytuacji wskazuje również wzrost liczby pozwoleń na budowę. Wzrost z poziomu 122,3 tys. w I półroczu 2020 roku do 171,7 tys. w I półroczu 2021 roku (↑ o ok. 40,4% r/r). Najwyższy wzrost wskaźnika r/r zaobserwowano w województwach: lubelskim (↑ o ok. 95,3%), warmińsko - mazurskim (↑ o ok. 83,0%), łódzkim (↑ o ok. 68,3%) oraz świętokrzyskim (↑ o ok. 62,9). Spadek nastąpił tylko w województwie podkarpackim (↓ 1,5%).

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania odnotowała ok. 8,8% wzrost, względem danych za analogiczny okres w 2020 roku i wyniosła na koniec czerwca ok. 105,6 tys. mieszkań. Najwyższy wzrost r/r został odnotowany w województwach: podlaskim (↑ o ok. 38,8%), opolskim (↑ o ok. 36,2%), dolnośląskim (↑ o ok. 20,5%), wielkopolskim (↑ o ok. 19,1%). Spadek został odnotowany w województwie warmińsko - mazurskim (↓ 10,9%), śląskim (↓ 4,9%), zachodnio - pomorskim (↓ 2,3%).

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 I połowie 2021 r.			
zmiana r/r	mieszkania, których budowę rozpoczęto	mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia	mieszkania oddane do użytkowania
POLSKA	↑ 44,6%	↑ 40,4%	↑ 8,8%
DOLNOŚLĄSKIE	↑ 46,1%	↑ 13,0%	↑ 20,5%
KUJAWSKO-POMORSKIE	↑ 19,8%	↑ 24,9%	↑ 8,8%
LUBELSKIE	↑ 75,7%	↑ 95,3%	↑ 16,5%
LUBUSKIE	↑ 56,1%	↑ 20,4%	⇒ -1,2%
ŁÓDZKIE	↑ 71,0%	↑ 68,3%	↑ 9,5%
MAŁOPOLSKIE	↑ 42,9%	↑ 54,7%	⇒ 1,1%
MAZOWIECKIE	↑ 32,5%	↑ 43,0%	⇒ 4,5%
OPOLSKIE	↑ 28,1%	↑ 45,6%	↑ 36,2%
PODKARPACKIE	↑ 6,8%	⇒ -1,5%	↑ 21,6%
PODLASKIE	↑ 27,5%	↑ 16,2%	↑ 38,8%
POMORSKIE	↑ 43,5%	↑ 41,4%	↑ 5,9%
ŚLĄSKIE	↑ 61,8%	↑ 52,2%	⇒ -4,9%
ŚWIĘTOKRZYSKIE	↑ 51,3%	↑ 62,9%	↑ 17,7%
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	↑ 41,0%	↑ 83,0%	↓ -10,9%
WIELKOPOLSKIE	↑ 58,1%	↑ 44,3%	↑ 19,1%
ZACHODNIOPOMORSKIE	↑ 64,0%	↑ 22,4%	⇒ -2,3%

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.

Utrzymująca się wysoka stopa zwrotu z projektów mieszkaniowych, szacowana wg. danych NBP, na poziomie ok. 23%, zachęcała inwestorzy budujący mieszkania na sprzedaż lub wynajem do wzmożonej aktywności.

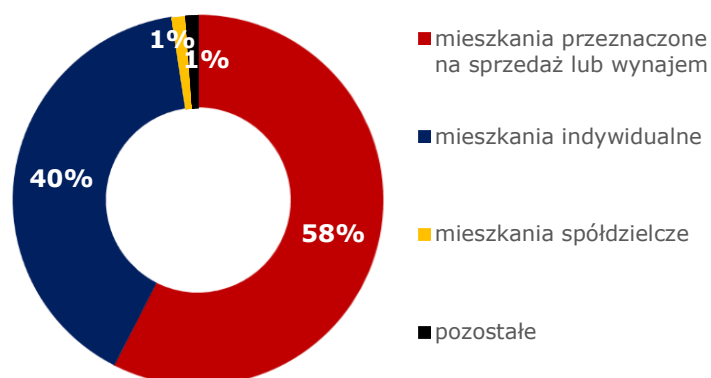
Od stycznia do czerwca 2021 roku, deweloperzy mieszkaniowi dostarczyli na rynek ok. 60,7 tys. mieszkań, co stanowiło ok. 57,5% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania w Polsce (↓ o ok. 2,6% r/r), uzyskali pozwolenia na budowę ok. 109,4 tys. mieszkań (↑ o ok. 47,5% r/r) oraz rozpoczęli budowę 87,7 tys. mieszkań (↑ o ok. 63,8% r/r).

Inwestorzy indywidualni stanowili nieco mniejszą grupę, która w I połowie 2021 roku oddała do użytkowania ok. 42,4 tys. mieszkań (↑ o ok. 29,3% r/r), co stanowiło ok. 40,1% wszystkich oddanych do użytkowania mieszkań.

Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęli inwestorzy indywidualni wyniosła ok. 54,3 tys. mieszkań (↑ o ok. 22,3% r/r), natomiast liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia wyniosła ok. 60,3 tys. (↑ o ok. 28,4% r/r).

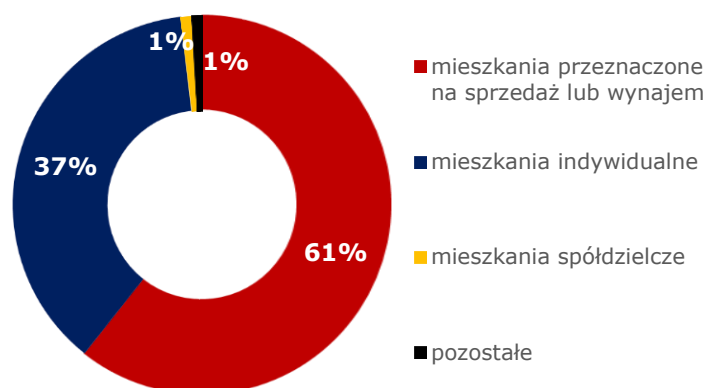
Udział spółdzielni mieszkaniowych oraz pozostałych inwestorów w zakresie powyższych wskaźników, podobnie jak w latach ubiegłych, pozostał marginalny.

Mieszkania oddane do użytkowania w I poł. 2021 roku



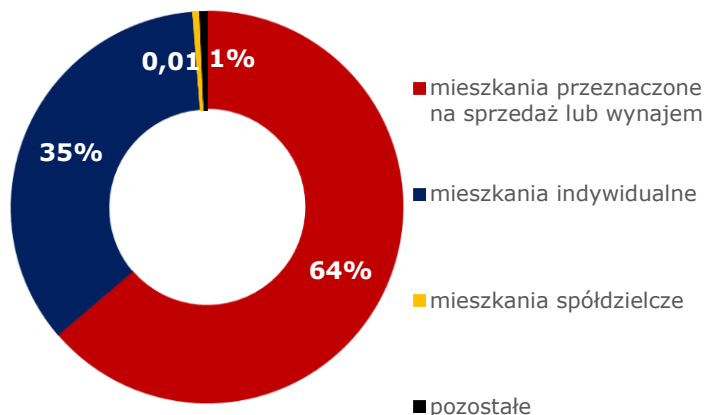
Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Mieszkania, których budowę rozpoczęto w I poł. 2021 roku



Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

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



Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Sytuacja na polskim rynku mieszkaniowym w dziewięciu głównych miastach³

Analiza wskaźników budownictwa mieszkaniowego w dziewięciu głównych miastach Polski, w I połowie 2021 roku wykazała ok. 3,8% spadek liczby mieszkań oddanych do użytkowania w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim. Na analizowanych rynkach oddano ok. 28,2 tys. lokali, co stanowiło ok. 21% liczby lokali oddanych do użytkowania w Polsce. Największą liczbę mieszkań, wśród analizowanych miast, wprowadzono w Warszawie (ok. 7,6 tys., ↓ o ok. 13,0 % r/r), Wrocławiu (ok. 5,4 tys., ↑ 5,9% r/r) oraz w Krakowie (ok. 4,1 tys., ↓ 18,5% r/r).

W analizowanym okresie dla dziewięciu miast zaobserwowano tendencję wzrostową (↑ o ok. 71,4% r/r) wskaźnika liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto. Liczba ta wyniosła ponad 35,4 tys. mieszkań (tj. ok. 25% w stosunku do wartości dla całej Polski). Najwyższe wielkości poza Warszawą (8,0 tys. mieszkań, ↑ o ok. 29,6% r/r) odnotowano w Poznaniu (5,3 tys. mieszkań, ↑ o ok. 55,6 % r/r) oraz w Krakowie (5,3 tys. mieszkań, ↑ o ok. 809,7% r/r).

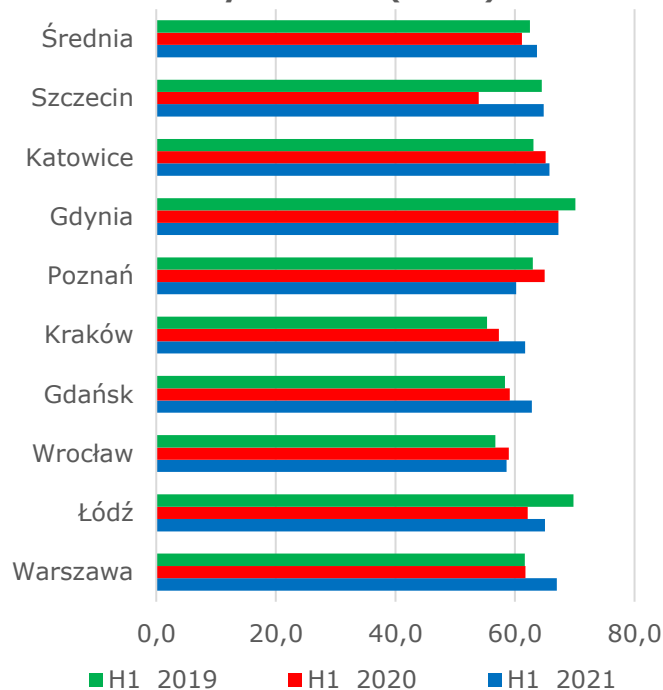
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia wyniosła ok. 37,8 tys. lokali (tj. ok. 22,0% w stosunku do wartości dla całej Polski). Najwyższe wartości, poza Warszawą (8,0 tys. mieszkań, ↑ o ok. 18,0% r/r) odnotowano w Krakowie (5,6 tys. mieszkań, ↑ o ok. 60,8% r/r) oraz w Poznaniu (5,0 tys. mieszkań, ↓ o ok. 509,5% r/r).

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania⁴ oddanego do użytkowania w I połowie 2021 roku, w dziewięciu głównych miastach Polski wyniosła 63,7 m² i była wyższa od średniej z 2020 roku o ok. 2,5 m². Mieszkania o największej przeciętnej powierzchni użytkowej wynoszącej odpowiednio 67,3 m², 65,1 m² i 65,8 m² oddano w Gdyni, Warszawie i Katowicach, natomiast lokale o najmniejszej przeciętnej powierzchni użytkowej oddano we Wrocławiu (ok. 58,6 m²) oraz Poznaniu (ok. 60,2 m²).

(w tys.)	Mieszkania których budowę rozpoczęto	Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia	Mieszkania oddane do użytkowania
POLSKA	144,6	171,7	105,6
9 głównych miast	35,5	37,9	28,2
Wrocław	4,2	4,0	5,5
Łódź	3,9	5,0	2,4
Kraków	5,3	5,6	4,1
Warszawa	8,0	8,0	7,6
Gdańsk	3,8	4,4	2,5
Poznań	5,3	5,0	2,9
Szczecin	2,2	1,4	1,1
Katowice	2,1	3,3	0,8
Gdynia	0,6	1,1	1,3

Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania (w m²)



Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

³ Analiza oparta została o 9 miast: Warszawa, Kraków, Gdańsk, Gdynia, Wrocław, Łódź, Poznań, Szczecin i Katowice o największym udziale w rynku.

⁴Jako „mieszkania” rozumiane są wszystkie jednostki mieszkalne łącznie z domami jednorodzinnymi.

Zgodnie z przewidywaniami, sprzedaż lokali mieszkalnych, przez deweloperów działających na sześciu⁵ największych rynkach w kraju, w I połowie 2021 roku, wzrosła o ok. 51,2% r/r i na koniec czerwca br. szacowana była na ok. 39 tys. lokali. Ten rekordowy wynik był aż o 7,2% wyższy niż najlepszy do tej pory notowany w pierwszym półroczu 2017 roku. Poziom popytu na poszczególnych rynkach kształtował się odmiennie. Najwyższy poziom sprzedaży odnotowano w Warszawie (ok. 12,9 tys. mieszkań), a najmniejszy w Łodzi (ok. 3,4 tys. mieszkań).

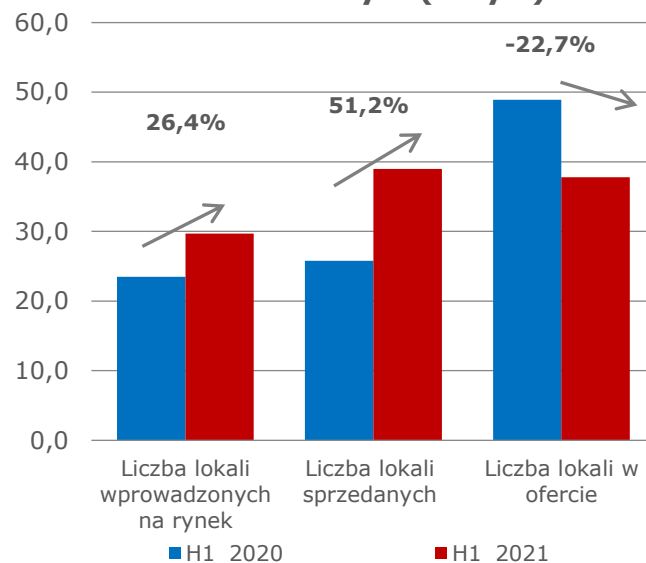
Nowa podaż, dostarczona na rynki, była o ok. 9,2 tys. niższa niż liczba sprzedanych lokali i wyniosła ok. 29,7 tys. mieszkań, co stanowiło wzrost o ok. 26,4%, względem danych za analogiczny okres w 2020 rok. Najwięcej mieszkań wprowadzono w Warszawie ok. 9,4 tys., a najmniej w Łodzi ok. 2,4 tys. lokali.

Ograniczony poziom podaży sprawił, że na koniec czerwca 2021 roku, w ofercie na rynku pierwotnym pozostawało ok. 37,9 tys. nowych mieszkań. Oznaczało to spadek o ok. 22,67% r/r i był to najniższy poziom oferty notowany na rynku od III kwartału 2010 roku. Liderem w zakresie największej liczby oferowanych mieszkań na rynku pierwotnym pozostała Warszawa (ok. 9,7 tys. mieszkań). Na kolejnych miejscach uplasował się Kraków (ponad 7,7 tys. mieszkań) oraz Wrocław (ponad 6,7 tys. mieszkań).

W strukturze oferty, wg daty oddania projektu deklarowanej przez dewelopera, zmalała liczba gotowych mieszkań i lokali ukończonych w 2021 roku (30% vs 38% w I kwartale br.), wzrost wyraźnie udział mieszkań z planowanym terminem oddania do użytku w 2022 i później (ok. 70%). Wyzwaniem dla deweloperów będzie komercjalizacja tej oferty, która w przypadku wielu projektów warunkuje ich bieżące zawansowanie, a która jednocześnie z uwagi na ryzyka związane z rynkiem pracy i spowolnienie rynku wynajmu, może być trudna do zrealizowania na pierwotnie założonym poziomie.

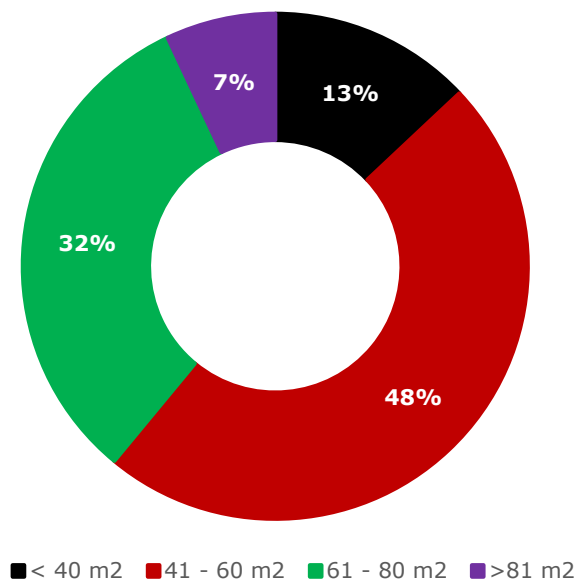
W ofercie rynku pierwotnego cały czas dominowały lokale o powierzchni do 60 m², kupowane zazwyczaj jako pierwsze mieszkanie lub w celach inwestycyjnych oraz mieszkanie na wynajem.

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



Źródło: JLL, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Struktura powierzchniowa lokali oferowanych na rynku pierwotnym



Źródło: JLL, Metrohouse, opracowanie mBank Hipoteczny SA

⁵ 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

Utrzymujący się wysoki popyt na mieszkania na potrzeby własne, jak i o charakterze inwestycyjnym, przy wolniej rosnącej podaży mieszkań przyczynił się do utrzymania silnych tendencji wzrostowych cen mieszkań.

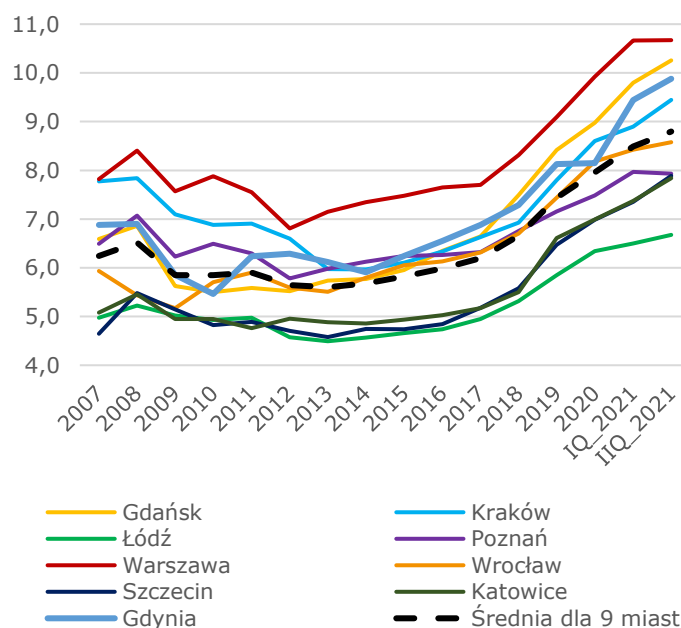
W analizowanym okresie, średnia cena transakcyjna za 1 m², na rynku pierwotnym w I połowie 2021 roku, dla dziewięciu głównych miast⁶ uległa wzrostowi na poziomie ok. 9,6 % r/r. Najwyższa średnia cena transakcyjna na rynku pierwotnym na koniec czerwca br. notowana była w Warszawie i wyniosła ok. 10,6 tys. PLN/m², a najniższa w Łodzi na poziomie ok. 6,5 tys. PLN/m².

Najwyższy średni wzrost cen transakcyjnych za 1 m², obserwowano w Gdyni (↑ o ok. 19,1 % r/r) oraz w Gdańsku (↑ o ok. 14,8% r/r), a najniższy we Wrocławiu (↑ o ok. 3,7% r/r) oraz w Łodzi (↑ o ok. 6,9% r/r).

Badanie średnich cen transakcyjnych za 1 m² w I połowie 2021 roku, dla dziewięciu głównych miast na rynku wtórnym wykazało wzrost na poziomie ok. 7,4%, w porównaniu z danymi za I połowę 2020 roku. Najwyższą dynamikę odnotowano we Wrocławiu (↑ o ok. 11,9% r/r), Szczecinie (↑ o ok. 11,0% r/r) oraz w Krakowie (↑ o ok. 10,4% r/r). Najniższy wzrost cen na rynku wtórnym odnotowano w Poznaniu (↑ o ok. 1,0% r/r), w Warszawie (↑ o ok. 3,1% r/r) oraz w Katowicach (↑ o ok. 3,1% r/r).

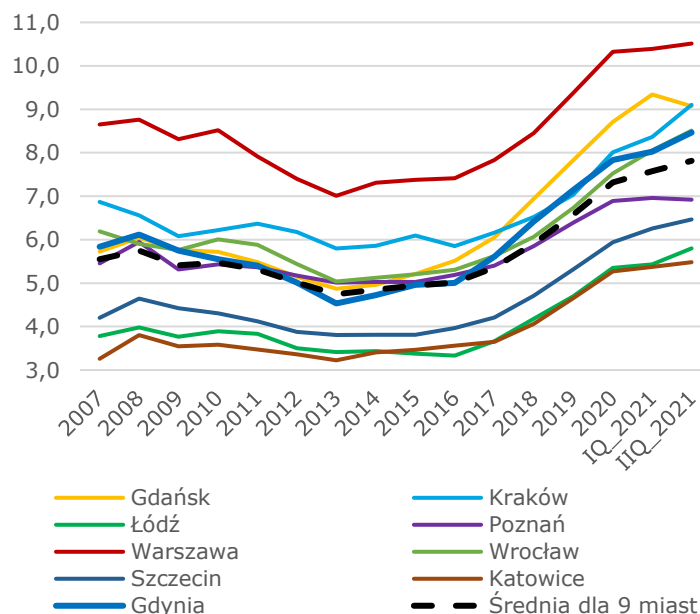
Najwyższa średnia cena transakcyjna na rynku wtórnym na koniec czerwca br. wystąpiła w Warszawie i wyniosła ok. 10,4 tys. PLN/m², a najniższa w Katowicach ok. 5,4 tys. PLN/m².

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

⁶ Analiza oparta została o 9 miast: Warszawa, Kraków, Gdańsk, Gdynia, Wrocław, Łódź, Poznań, Szczecin i Katowice o największym udziale w rynku.

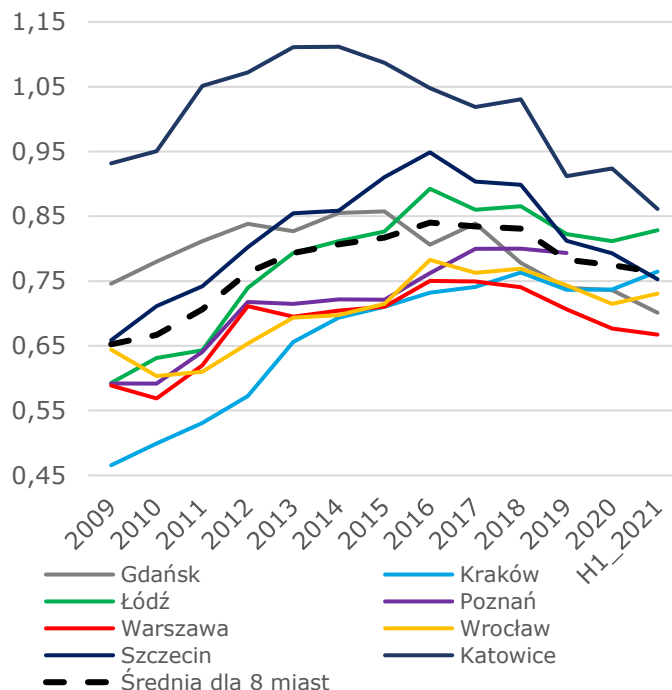
Wskaźnik dostępności mieszkań w pierwszej połowie 2021 roku, w większości analizowanych miast pozostał w trendzie spadkowym ze względu na szybszy wzrost cen mieszkań, niż wzrost wynagrodzeń.

Miastami o najwyższym wskaźniku dostępności mieszkań były Katowice ok. 0,86 m² (↓ 5,0% r/r) oraz Łódź ok. 0,83 m² (↑ 2,0% r/r). Najniższy poziom wskaźnika dostępności mieszkań kształtował się w Warszawie ok. 0,67 m² (↓ 4,2% r/r) oraz w Gdańsku ok. 0,70 m² (↓ 6,2% r/r). Średni wskaźnik dla 8 miast objętych analizą, na koniec czerwca 2021 roku wyniósł ok. 0,76 m².

Okres ekspozycji⁷ potrzebny do wyprzedania wszystkich mieszkań znajdujących się w aktualnej ofercie, na koniec czerwca 2021 roku wyniósł ok. 2,3 kwartału. Tak krótki okres wyprzedazy to kolejny sygnał skrajnej nadwyżki popytu nad podażą. Najkrótszy czas wyprzedazy oferty, wystąpił w Warszawie (ok. 1,7 kwartałów), a najdłuższy w Krakowie (ok. 2,8 kwartałów).

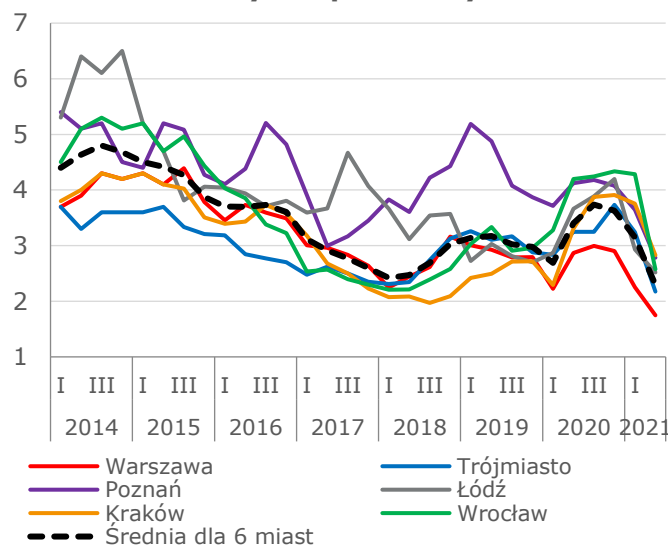
Najbardziej poszukiwanymi mieszkaniami pozostawały lokale z segmentu popularnego (2 lub 3 – pokojowe). Doświadczenia życia codziennego podczas pandemii wskazują na możliwą zmianę preferencji nabywców i wzrost zainteresowania mieszkaniami o większej liczbie pokoi (potrzeba dodatkowej powierzchni na zdalną pracę i naukę), z tarasami/balkonami czy ogródkami, w dobrze skomunikowanych lokalizacjach podmiejskich lub poza aglomeracjami.

Dostępność mieszkania za średnie wynagrodzenie (w m²)



Źródło: JLL, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Czas wyprzedazy obecnej oferty na rynku pierwotnym



Źródło: GUS, NBP, opracowanie mBank Hipoteczny SA

⁷ Okres ekspozycji – czas sprzedaży liczony jako liczba mieszkań w ofercie na koniec kwartału w relacji do średniej sprzedaży z ostatniego roku.

Prognozy na II połowę 2021 roku⁸

Czynniki wpływające na popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych:

- Niepewność siły kolejnej fali epidemii, utrzymująca się niepewność gospodarcza w kraju i na świecie, wciąż realne ryzyko ponownego pogorszenia koniunktury, obaw o finansową i zawodową przyszłość;
- Wzrost inflacji, zdecydowanie powyżej poziomu celu inflacyjnego;
- Rozpoczęcie cyklu podwyżek stóp procentowych, z uwagi na szybko rosnącą inflację;
- Ze względu na obserwowaną dużą nierównowagę rynku możliwe utrzymanie wzrostowych tendencji cen mieszkań, osłabione w 2022 roku wraz z wystawianiem na rynek projektów, których budowę rozpoczęto w pierwszej połowie 2021 roku;
- Utrzymanie skali popytu o charakterze tezauryzacyjnym przy oczekiwanym dłuższym okresie podwyższonej inflacji;
- Możliwa zwiększona skala zakupów spekulacyjnych uzależniona od dostępnej oferty;
- Pogorszenie dostępności mieszkań przy szybszym wzroście cen mieszkań niż dochodów ludności;
- Nowelizacja Rekomendacji S (weszła w życie 1 lipca 2021), wymaga, by zdolność kredytowa klienta była liczona maksymalnie na 25 lat (dotychczas 30 lat);
- Niepewna sytuacja na rynku najmu mieszkań - stabilizacja stawek najmu w dużych aglomeracjach, powolna odbudowa wynajmu krótkoterminowego na cele turystyczne (ryzyka

kolejnej fali epidemii), upowszechnienie hybrydowego modelu pracy i nauki;

- Nowe projekty mieszkaniowe⁹ zaproponowane w ramach Polskiego Ładu, jako programy poprawiające dostępność mieszkań i generujące popyt na kredyty mieszkaniowy;
- Projekt zmian podatkowych zapowiedzianych w Polskim Ładzie, które zawierają m.in. propozycje zmian zasad rozliczania wynajmu mieszkań¹⁰.

Czynniki wpływające na podaż na rynku nieruchomości mieszkaniowych:

- Wolno rosnąca podaż ze względu na presję kosztową, brak dostępności i wysokie ceny działek, wysokie koszty materiałów i siły roboczej, utrudnienia w łańcuchach dostaw;
- Wciąż realne ryzyko ponownego pogorszenia koniunktury, spowolnienia wzrostu dochodów gospodarstw domowych, wzrostu zagrożenia bezrobociem oraz zaostrzenia polityki kredytowej banków;
- Zaostrzone od 2021 roku normy dotyczące efektywności energetycznej budynków oraz DFG, którego koszty deweloperzy uwzględnią w cenach mieszkań;
- Możliwe zaburzenia podaży na lokalnych rynkach przy dużych pakietowych zakupach dla PRS;
- 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 stabilność sprzedaży, w zamian za rezygnację z części marży wynikającą ze sprzedaży większego pakietu mieszkań;

⁸ W związku z wystąpieniem globalnych perturbacji gospodarczych związanych z pandemią COVID-19 należy spodziewać się ich dalszego wpływu na analizowany segment nieruchomości. Mając na uwadze brak możliwości oszacowania czasu trwania pandemii, brak aktualnych danych statystycznych i rzetelnych analiz opisujących zachowania rynków w analogicznych sytuacjach prognozowanie w omawianym zakresie obciążone jest błędem.

⁹ 8 września 2021 Rada Ministrów przekazała do Sejmu dwa projekty Ustaw- Projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym (zmiany umożliwiające wdrożenie uproszczonej procedury budowy domu do 70 m kw.) oraz - Projekt ustawy o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym oraz o spłatach tego kredytu dokonywanych w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego (gwarancja kredytu przy braku środków na wkład własny).

¹⁰ Wprowadzenie obowiązku dla osób fizycznych rozliczenia wynajmu ryczałtem (obecnie jest możliwość wyboru rozliczenia ryczałtem lub na zasadach ogólnych) - wyłączenie z podatkowych kosztów odpisów amortyzacyjnych od budynków i lokali mieszkalnych, bez okresu przejściowego.

- Rozwój sektora prywatnych akademików (Purpose Built Student Accommodation), jako bezpieczna alternatywa do inwestycji kapitału;
- Wejście w życie tzw. Ustawy „lokal za grunt” (1 kwietnia 2021 roku), której celem jest szersze wykorzystanie gruntów pod budownictwo mieszkaniowe. Inwestorzy będą mogli nabywać grunty od gmin w zamian za przekazanie części mieszkań lub innych lokali służącym wspólnotom samorządowym. Nowe przepisy mają na celu wsparcie gmin w powiększaniu własnego zasobu mieszkaniowego - mieszkań komunalnych, czynszowych i społecznych. Adresatem tych rozwiązań są głównie małe gminy;
- Utrzymujący się deficyt mieszkań i wciąż niezaspokojony naturalny popyt na mieszkania - 392 mieszkań/1000 mieszkańców, przy średniej europejskiej szacowanej na poziomie 480 mieszkań/1000 mieszkańców;
- Wysokie stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych przesłanką dla deweloperów do podtrzymywania aktywności budowlanej.