

# Raport o stanie rynku nieruchomości mieszkańczych

Wiosna 2020



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

## Spis treści

|   |          |
|---|----------|
| <b>Gospodarka i sektor bankowy .....</b>  | <b>3</b> |
| Spowolnienie gospodarcze w 2019 roku .....                                      | 3        |
| Inflacja CPI i stopa referencyjna NBP.....                                      | 4        |
| Kursy walutowe .....  | 5        |
| Sektor bankowy .....  | 6        |
| <b>Rynek nieruchomości mieszkaniowych.....</b>                                  | <b>7</b> |
| Umowy kredytowe .....   | 8        |
| Budownictwo mieszkaniowe w Polsce .....   | 9        |
| Struktura wskaźników budownictwa mieszkaniowego w Polsce .....                  | 10       |
| Sytuacja na polskim rynku mieszkaniowym w dziewięciu głównych miastach.....     | 11       |
| Analiza średnich cen transakcyjnych na rynku nieruchomości mieszkaniowych ..... | 13       |
| Prognozy na 2020 rok .....  | 15       |

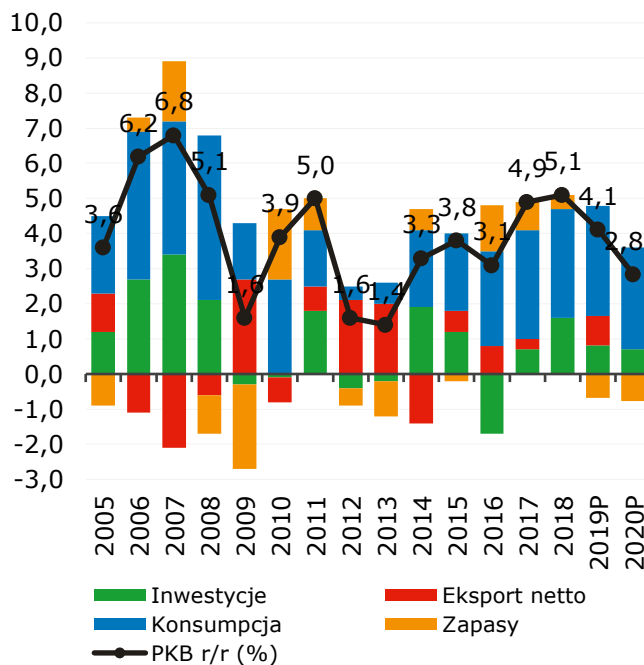
## Gospodarka i sektor bankowy<sup>1</sup>

### Spowolnienie gospodarcze w 2019 roku

Większa część 2019 roku upływała pod znakiem dalszego pogorszenia koniunktury w gospodarce światowej – dotknęło ono w zasadzie wszystkich głównych gospodarek i regionów, a duża część wskaźników koniunktury znalazła się na minimach. Jako przyczyny pogorszenia koniunktury należy wyróżnić m.in. skokowy wzrost niepewności w polityce fiskalnej związany z eskalacją konfliktu handlowego i ekonomicznego USA-ChRL, kontynuację kłopotów części branż (motoryzacja i półprzewodniki), a także czynniki właściwe dla poszczególnych gospodarek, jak wygasanie efektów pakietu fiskalnego w USA i kontynuację spowolnienia popytu wewnętrznego w Chinach. Sytuacja ustabilizowała się dopiero jesienią, co zbiegło się z rozejmem w wojnie handlowej, a w końcówce roku wskaźniki koniunktury w światowym przemyśle już rosły. Jednocześnie, przez cały rok utrzymywał się rozdział pomiędzy relatywnie dobrymi nastrojami konsumentów i przedsiębiorstw z sektorów usługowych, a sentymentem w przemyśle.

Przez większą część 2019 roku polska gospodarka wciąż była w dużej mierze izolowana od sytuacji w gospodarce światowej. Wynikało to z relatywnie szybkiego wzrostu popytu wewnętrznego, tj. utrzymywania się wysokich dynamik kluczowych komponentów krajowego cyklu: konsumpcji prywatnej oraz inwestycji. Nie oznacza to, że spowolnienie nie dotknęło polskiej gospodarki – wręcz przeciwnie, wskaźniki koniunktury i inne krótkookresowe dane jej dotyczące znajdowały się w trendach spadkowych. Dynamika PKB na przestrzeni roku spadła z 4,8% r/r w I kwartale do ok. 3,1% r/r w ostatnich trzech miesiącach roku. W efekcie, średni wzrost w 2019 roku wyniósł 4,1% wobec 5,1% zanotowany rok wcześniej.

Polskie PKB na przestrzeni lat



Źródło: mBank

Dwoma głównymi silnikami gospodarki były: konsumpcja prywatna i inwestycje. O źródłach boomu konsumpcyjnego (dynamika konsumpcji prywatnej w dalszym ciągu przekroczyła w całym 2019 roku 4% r/r) wspomniano już wielokrotnie. Warto powtórzyć, że był on napędzany dobrą sytuacją na rynku pracy (rekordowo niskie bezrobocie), wysokim wzrostem dochodów gospodarstw domowych, zwłaszcza z pracy najemnej, niesłabnącym optymizmem konsumentów, relatywnie wysoką imigracją do Polski, wysoką aktywnością na rynku nieruchomości oraz solidnym wzrostem kredytów konsumenckich. W 2019 roku czynniki te zostały wsparte przez pakiet stymulacyjny skoncentrowany na świadczeniach społecznych i cięciach podatków osobistych (łącznie ok. 1,8% PKB). W przypadku inwestycji doszło do wielu przetarasowań, a ścieżka całego agregatu w ciągu roku była spadkowa. Początek roku rozpoczął się od wzrostu inwestycji o ponad 12%, co należy wiązać z finiszem publicznych projektów inwestycyjnych oraz skokowym wzrostem inwestycji przedsiębiorstw z kapitałem

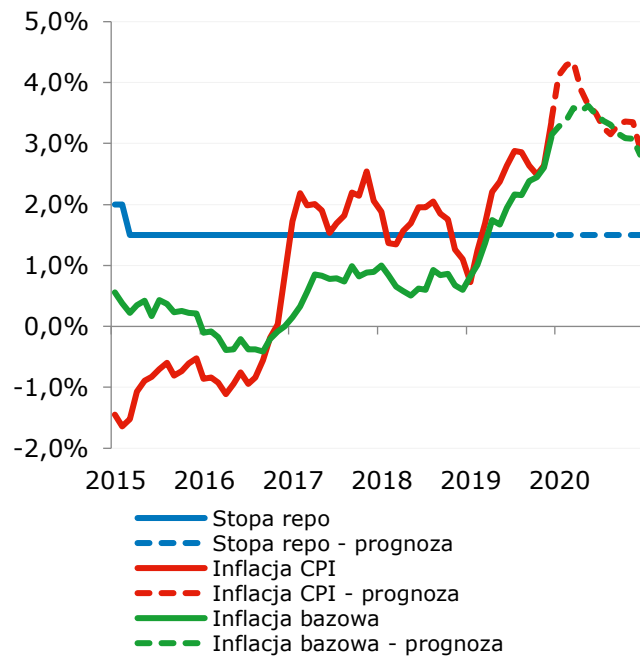
<sup>1</sup> Opracowanie dotyczące wskaźników makroekonomicznych pochodzi od mBank.

zagranicznym. Rok inwestycje zakończyły z lekko ujemną dynamiką r/r, a główną przyczyną było hamowanie inwestycji publicznych – już w III kwartale wydatki inwestycyjne sektora rządowego i samorządowego spadały w ujęciu rocznym, a końcówka roku jedynie to pogłębiła.

### Inflacja CPI i stopa referencyjna NBP

Rok 2019 był okresem szybkiego wzrostu inflacji – w istocie rzeczy był to prawdopodobnie budzące największe emocje i najchętniej komentowane zagadnienie odnoszące się do polskiej gospodarki. Na przestrzeni roku dynamika cen konsumenckich wzrosła z 0,7% r/r w styczniu do 3,4% r/r w grudniu. Na taką trajektorię cen konsumenckich miał wpływ szereg czynników. Po pierwsze, 2019 rok był okresem szybkiego wzrostu cen żywności, który dotknął prawie wszystkich elementów koszyka sklepowego, w tym tych najbardziej zmiennych. Wśród przyczyn należy wymienić suszę rolniczą w Europie Środkowej, rozprzestrzenianie się wirusa ASF w Azji, oraz konsekwencje wzrostu kosztów pracy dla cen żywności przetworzonej. Po drugie, przez cały 2019 rok przyspieszała inflacja bazowa – w grudniu wyniosła ona 3,1% i był to jeden z najwyższych odczytów w historii. Wzrost inflacji bazowej to również efekt zbiegu kilku czynników: wzrostu cen regulowanych, zakończenia wojen cenowych na rynkach telefonii komórkowej i telewizji kablowej, wzrostu kosztów pracy, napędzającego ceny usług oraz wzrostu cen usług publicznych. W kierunku niższej inflacji oddziaływały jedynie ceny nośników energii oraz efekty mrożenia cen energii elektrycznej, które z uwagi na spadek akcyzy na energię elektryczną zostały odnotowane przez Główny Urząd Statystyczny jako niższa cena energii elektrycznej dla gospodarstw domowych.

### Główne wskaźniki ekonomiczne polskiej gospodarki



Źródło: mBank

Za nami kolejny rok stabilności w polityce pieniężnej – stopy procentowe nie zmieniły się w 2019 roku ani razu. Retoryka RPP ewoluowała, w miarę pogarszania się nastrojów globalnych, w stronę coraz bardziej „gołębiej”. Jednocześnie, bieżące dane z krajowej gospodarki i odczyty inflacji nie wpływały na złagodzenie lub zaostrzenie stanowiska Rady. Projekcje konsekwentnie pokazujące spowolnienie gospodarcze i inflację utrzymującą się w pobliżu celu w horyzoncie 2 lat wspierały RPP w prowadzeniu niezmięnionej polityki pieniężnej. Na koniec roku deklaracje o utrzymaniu stóp procentowych bez zmian zostały wydłużone na koniec kadencji obecnej RPP. Rada Polityki Pieniężnej nie spodziewa się, aby w bieżącym składzie miała kiedykolwiek podwyższyć lub obniżyć stopy procentowe, przy czym w komunikacji RPP często pojawia się sugestia, że obniżki stóp procentowych są bardziej prawdopodobne niż podwyżki.

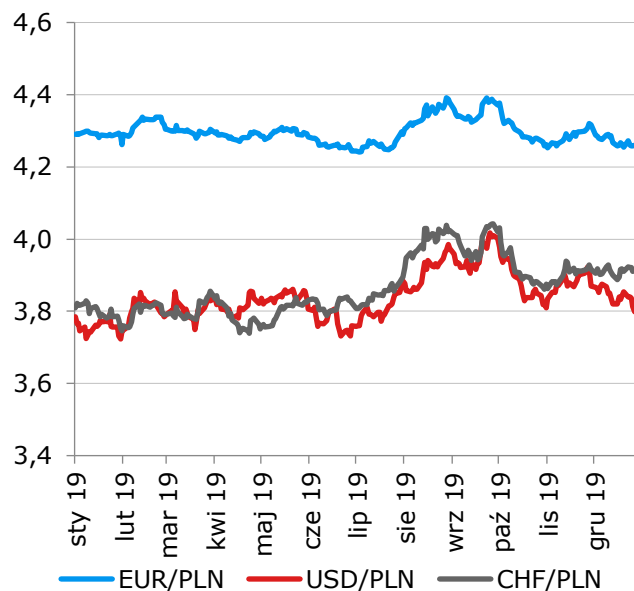
## Kursy walutowe

Przez ostatni rok notowania złotego nie zmieniły się znacząco. W stosunku do euro kurs spadł o około 4 grosze (z 4,30 do 4,26), natomiast osłabił się o 10 groszy (z 3,82 do 3,92) w odniesieniu do franka szwajcarskiego i o 4 groszy w stosunku do dolara amerykańskiego (z 3,76 do 3,80 na koniec roku). Zmiany USD/PLN i CHF/PLN są w dużej mierze konsekwencją umiarkowanego, koszykowego osłabienia euro w 2019 roku, natomiast zmiany złotego w stosunku do wspólnej europejskiej waluty wymagają szerszego komentarza. Można je przypisać czynnikom krajowym i zagranicznym. Te pierwsze to przede wszystkim orzeczenie TSUE dotyczące kredytów walutowych, a w końcówce roku wzrost obaw o wzrost inflacji w Polsce. Te drugie to działania banków centralnych, które łagodzeniem polityki pieniężnej przyczyniły się do napływów kapitału portfelowego na rynki wschodzące. Tym niemniej jednak cały rok charakteryzował się niską zmiennością, zarówno w porównaniu do lat poprzednich, jak i do innych aktywów rynków wschodzących. W konsekwencji, dla zrównoważonej, otwartej gospodarki polskiej przestał mieć znaczenie jako czynnik łagodzący wpływ niekorzystnych szoków.

Rynek skarbowych papierów wartościowych (SPW) ponownie dał zarobić tym, którzy obstawiali spadek rynkowych stóp procentowych. Na koniec roku rentowności obligacji oraz stawki swap znalazły się na niższych poziomach niż na początku roku, a w sierpniu b.r. krzywe dochodowości znalazły się rekordowo nisko – każda ze stawek przebiła wcześniejsze minima (z 2015 roku). Pomimo wzrostu optymizmu na rynkach światowych i zakończenia łagodzenia polityki pieniężnej przez główne banki centralne rentowność 10-letnich SPW nie różni się obecnie znacząco od rentowności analogicznego papieru wartościowego emitowanego przez rząd Stanów Zjednoczonych. Przez cały rok rynek pozostawał pod wpływem kilku tendencji: obaw o wzrost gospodarczy na świecie, które zintensyfikowały się w połowie roku; niskiej podaży SPW (konsekwencja bardzo dobrych wyników fiskalnych); fal napływu i odpływu kapitału z rynków wschodzących, reakcji na spadki i wzrosty (odpowiednio) rynkowych stóp procentowych w Stanach Zjednoczonych i w Europie. Zachowanie polskiego rynku obligacji w 2018 roku w sposób jasny pokazuje, że ma on

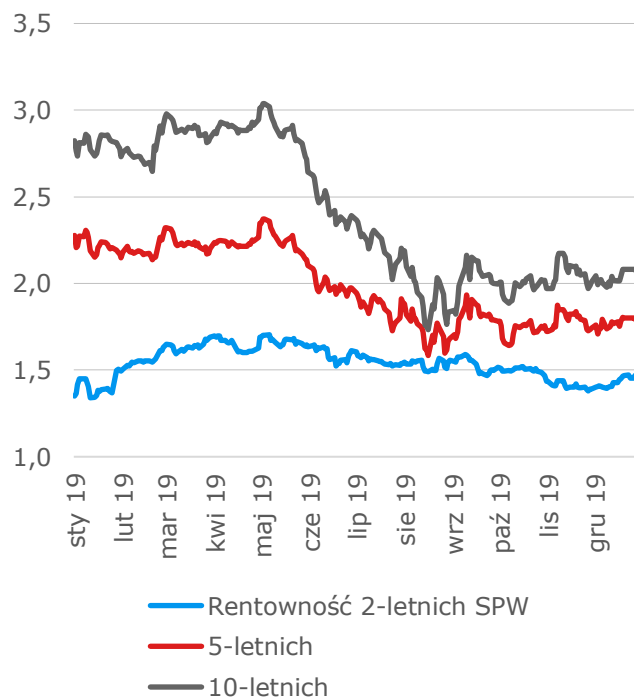
dominujące cechy rynku rozwiniętego, nie wschodzącego.

## Kursy walut



Źródło: mBank

## Rynek papierów wartościowych



Źródło: mBank

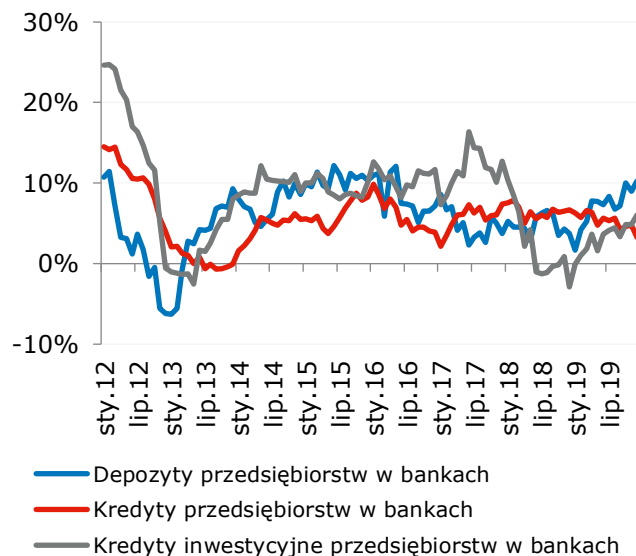
## Sektor bankowy

W 2019 roku wolumeny kredytowe rosły w zbliżonym tempie do notowanego w roku poprzednim. Liczone z wyłączeniem efektów kursowych, dynamiki kredytów dla gospodarstw domowych wzrosły na przestrzeni roku z 5,6 do 5,7% rok do roku, natomiast dla kredytów korporacyjnych wzrost spadł z 6,7 do 3,3% rok do roku. Więcej uwagi należy poświęcić tej pierwszej kategorii. Najwyższa od 2012 roku dynamika kredytów detalicznych to zasługa rosnącego w niemal dwucyfrowym tempie kredytu konsumenckiego oraz bijących rekordy kredytów na nieruchomości. Kwartalna kreacja tych ostatnich (16,9 mld zł z III kw. 2019 roku) stanowi historyczny rekord, jeśli chodzi o kredyty denominowane w złotych. Cały rok zamknie się najprawdopodobniej rekordowym przyrostem nowych kredytów, przekraczającym 60 mld zł i większym od zanotowanego w 2008 roku. Jest to bezpośrednia konsekwencja wysokiej aktywności na rynku nieruchomości oraz bardzo dobrych nastrojów konsumentów. Kredyty konsumpcyjne powinny z kolei być traktowane jako wskaźnik opóźniony względem cyklu konsumpcji – innymi słowy, podtrzymują konsumpcję w fazie spowalniania, nie zaś napędzają w okresie przyspieszania. W segmencie korporacyjnym największe zmiany dotknęły struktury kredytów – kredyty na nieruchomości i bieżące były na przestrzeni roku systematycznie zastępowane przez kredyty na inwestycje (w konsekwencji łączny wolumen kredytów korporacyjnych spadał). Wynika to z jednej strony z relatywnie niewielkiej roli kredytu bankowego w finansowaniu inwestycji, z drugiej zaś – z mniejszego zapotrzebowania na płynność z uwagi na wygasanie efektu wzrostu płac i uszczelnienia systemu podatkowego.

Dynamika depozytów w 2019 roku rosła, choć w sposób nierówny. O ile bowiem dynamika depozytów gospodarstw domowych wahała się między 10 a 12% na przestrzeni roku, o tyle dynamika depozytów przedsiębiorstw przyspieszała (z 3,7 do 10,3% rok do roku). Stabilizacja po stronie depozytów detalicznych to w dużej mierze efekt stymulacji fiskalnej oraz rotacji aktywów gospodarstw domowych (wciąż wysoki napływ na rynek pierwotny mieszkaniowy). Odbudowa stopy oszczędności przez gospodarstwa domowe również miała swoje znaczenie. Wysoka

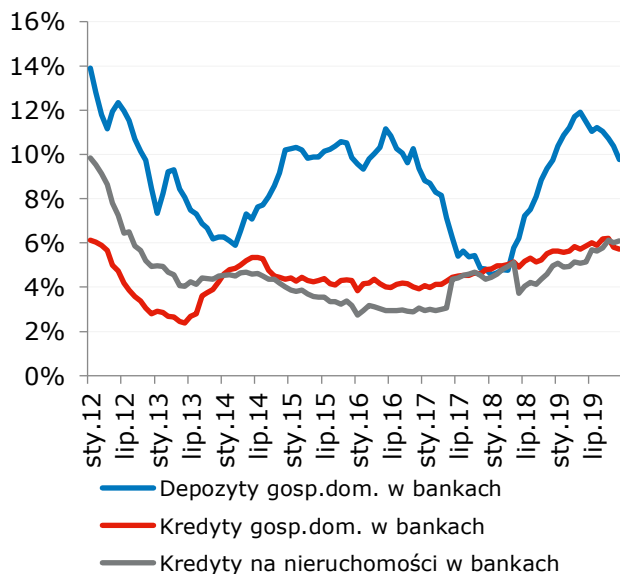
(relatywnie do lat poprzednich, a zbliżona do wieloletniej średniej) dynamika depozytów korporacyjnych to z kolei konsekwencja zmniejszenia presji na wyniki finansowe w sektorze przedsiębiorstw (hamowanie dynamiki płac przy jednoczesnym wzroście inflacji), niskiego wzrostu inwestycji oraz wygasania efektów uszczelnienia systemu podatkowego.

### Depozyty i kredyty przedsiębiorstw



Źródło: mBank

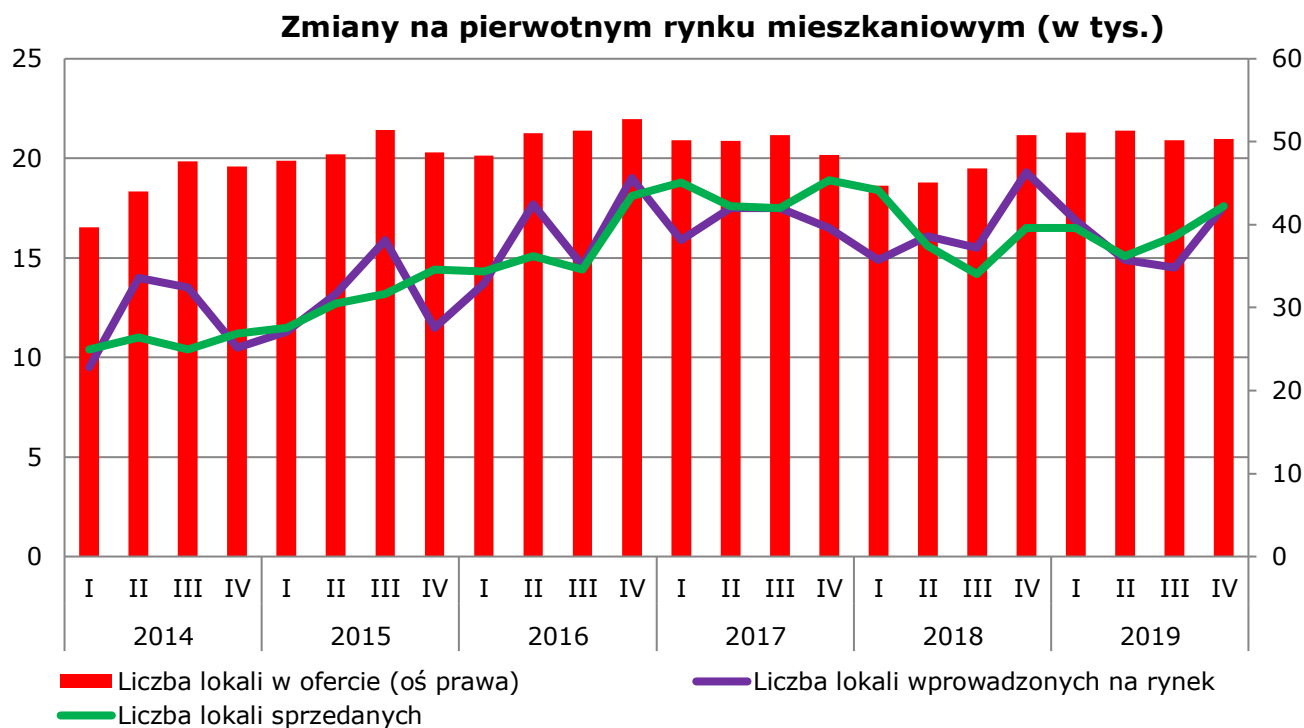
### Depozyty i kredyty gospodarstw domowych



Źródło: mBank

## Rynek nieruchomości mieszkaniowych

### Kolejny dobry rok na pierwotnym rynku nieruchomości mieszkaniowych<sup>2</sup>



Źródło: REAS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

#### Podsumowanie 2019 roku

| Liczba mieszkań <sup>3</sup> w Polsce:  | w tys.        | zmiana r/r        |
|---|---------------|-------------------|
| oddanych do użytkowania;  | 207,2         | ↑ 12,0%           |
| na które wydano pozwolenie na budowę;   | 268,4         | ↑ 4,4%            |
| których budowę rozpoczęto;  | 237,2         | ↑ 6,9%            |
| <b>Liczba lokali mieszkalnych na analizowanych, pierwotnych rynkach mieszkaniowych:</b> | <b>w tys.</b> | <b>zmiana r/r</b> |
| wprowadzonych do oferty   | 63,9          | ↓ -2,9%           |
| sprzedanych z oferty  | 65,3          | ↑ 0,6%            |
| znajdujących się w ofercie  | 50,3          | ↑ 1,0%            |

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

<sup>3</sup> Jako "mieszkania" rozumiane są wszystkie jednostki mieszkalne, łącznie z domami jednorodzinnymi.

- Rok 2019 był kolejnym dobrym rokiem w historii rynku mieszkaniowego;
- Utrzymująca się korzystna sytuacja na rynku pracy, niskie stopy procentowe NBP oraz brak atrakcyjnych, alternatywnych możliwości lokowania wolnych środków finansowych, wpływały na rosnący popyt na mieszkania pomimo utrzymującego się trendu wzrostowego cen;
- Wzrosty cen mieszkań obserwowano zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, przy jednoczesnym wzroście kosztów wykonawstwa i materiałów budowlanych, będącym pokłosiem wysokiego popytu budowlanego w całej gospodarce;
- Rosnący popyt, pomimo rosnących cen, sprawił iż deweloperzy zanotowali najlepsze roczne wyniki w historii działalności sektora, nie tylko w zakresie lokali oddanych do użytkowania, ale także pod względem pozyskiwanych pozwoleń na budowę;
- Wysokie tempo sprzedaży i bardzo niski odsetek gotowych niesprzedanych mieszkań potwierdziły, przewagę popytu nad podażą;
- Skala akcji kredytowej zanotowana w minionym roku przerosła oczekiwania, a portfel nowych kredytów mieszkaniowych osiągnął rekordową wartość prawie 63 mld PLN, czyli więcej niż w latach 2007 – 2008.

Poniższa analiza obejmuje stan rynku mieszkaniowego na koniec 2019 roku i nie zawiera wpływu pandemii wirusa COVID-19 na podane wielkości, które uwidocznia się po marcu 2020 roku. Tendencje na rynku i ocena sytuacji po tej dacie ulegną zmianie.

### Umowy kredytowe

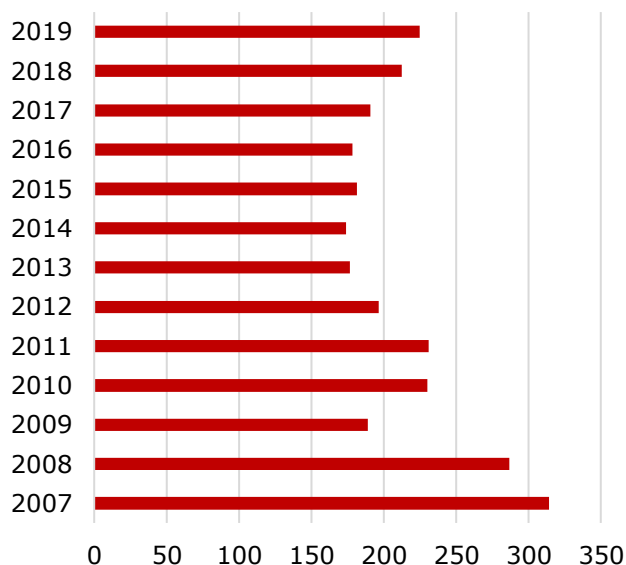
Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych w 2019 roku pozostała stabilna. Czynnikiem oddziaływującym na popyt mieszkaniowy pozostały: niskie stopy procentowe, niskie marże, dobra sytuacja na rynku pracy, wzrost dochodów gospodarstw domowych.

W całym 2019 roku w Polsce banki podpisały ok. 225 tys. umów ( $\uparrow$  5,8% r/r) na kredyty mieszkaniowe o łącznej wartości ok. 62,6 mld PLN ( $\uparrow$  16,2% r/r). Oznacza to, że wyniki akcji kredytowej w 2019 roku w ujęciu ilościowym były najlepsze od 2010 roku, natomiast w ujęciu wartościowym uzyskano najlepszy wynik w historii. Dla porównania w 2018 roku liczba nowo udzielonych kredytów wyniosła ok. 212 tys., a wartość kredytów była na poziomie ok. 53,8 mld PLN. Stymulująco na akcję kredytową wpłynęły m.in.: wypłaty z programu 500+ oraz dogodne warunki udzielania kredytów.

Całkowita kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosła na koniec 2019 roku ponad 443 mld PLN ( $\uparrow$  6,7% 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. 9,6%, do wartości przekraczającej 277,8 tys. PLN, na koniec 2019 roku.

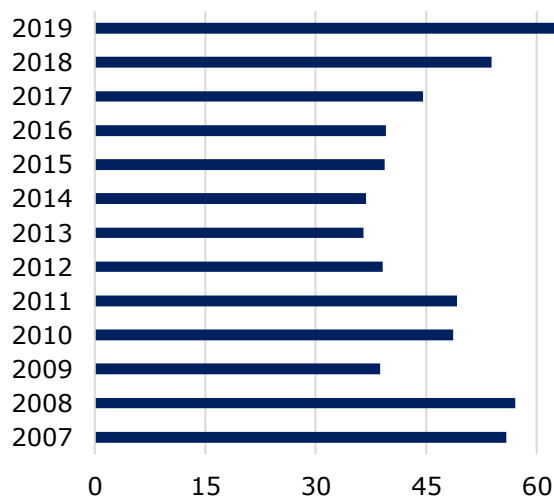
Struktura udzielonych kredytów pozostała najwyższa w największych polskich miastach tj. Warszawie, Wrocławiu, Poznaniu, Trójmieście oraz Krakowie.

### Liczba nowopodpisanych umów o kredyty mieszkaniowe (w tys.)



Źródło: Amron SARFIN, opracowanie mBank Hipoteczny SA

### Wartość nowopodpisanych umów o kredyty (mld PLN)



Źródło: Amron SARFIN, opracowanie mBank Hipoteczny SA



## Budownictwo mieszkaniowe w Polsce

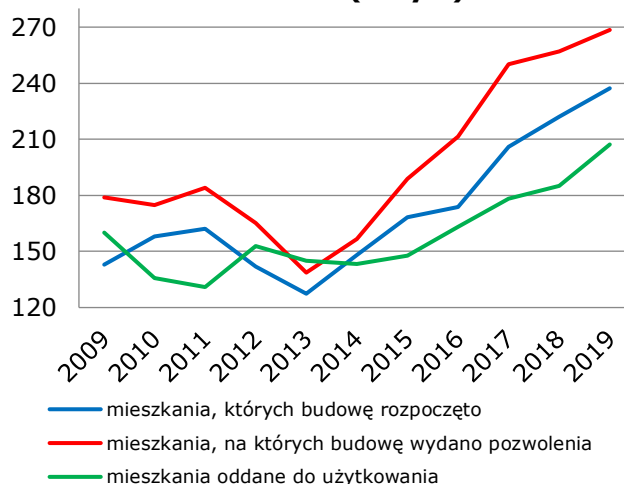
Analiza wskaźników budownictwa mieszkaniowego wykazała rekordowe wyniki sektora, pomimo występowania tych samych co przed rokiem barier – konsekwentnego i dynamicznego wzrostu cen gruntów pod zabudowę oraz wzrostu kosztów budowy mieszkań, zarówno w zakresie wykonawstwa, jak i kosztów nabycia materiałów budowlanych.

W całym 2019 roku oddano do użytkowania ok. 207,2 tys. mieszkań, o ok. 12,0% więcej niż rok wcześniej. Był to jednocześnie najlepszy wynik od 1989 roku. Najwyższy wzrost został odnotowany w województwach: podlaskim (↑ 22,9%), łódzkim (↑ 21,1%), małopolskim (↑ 20,2%). Spadek został odnotowany w województwie lubelskim (↓ 3,1%) oraz w województwie lubuskim (↓ 2,0%).

Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto wyniosła ok. 237,2 tys. lokali mieszkalnych (o ok. 6,9% więcej w porównaniu do roku poprzedniego). Najwyższy wzrost r/r wystąpił w województwach: w łódzkim (↑ 46,8%) oraz podkarpackim (↑ 20,2%). Spadek został odnotowany w czterech województwach tj.: świętokrzyskim (↓ 12,2%), zachodniopomorskim (↓ 5,5%) oraz śląskim (↓ 5,5%) i mazowieckim (↓ 22,5%).

Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym wyniosła ok. 268,4 mieszkań (więcej o 4,4% r/r). Najwyższy wzrost został odnotowany w takich województwach jak: dolnośląskie (↑ 29,2%), opolskie (↑ 26,4%), podkarpackie (↑ 24,5%). Najwyższy spadek został odnotowany w województwach: świętokrzyskim (↓ 23,2%), wielkopolskim (↓ 8,5%) oraz warmińsko - mazurskim (↓ 6,1%).

## Budownictwo mieszkaniowe w Polsce (w tys.)



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

Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Roczne zmiany wskaźników, na tle poszczególnych województw przedstawia poniższa tabela.

| Budownictwo mieszkaniowe w Polsce w 2019 r. |                                       |   |                                  |
|---|---------------------------------------|---|----------------------------------|
| zmiana r/r                                  | mieszkania, których budowę rozpoczęto | mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia | mieszkania oddane do użytkowania |
| Polska                                      | ↑ 6,9%                                | ⇒ 4,4%  | ↑ 12,0%                          |
| dolnośląskie                                | ↑ 17,1%                               | ↑ 29,2%   | ↑ 17,6%                          |
| kujawsko-pomorskie                          | ↑ 15,6%                               | ↑ 11,9%   | ↑ 13,4%                          |
| lubelskie                                   | ↑ 14,5%                               | ↑ 10,7%   | ⇒ -3,1%                          |
| lubuskie                                    | ↑ 7,1%                                | ↑ 8,5%  | ⇒ -2,0%                          |
| łódzkie                                     | ↑ 46,8%                               | ↑ 7,9%  | ↑ 21,1%                          |
| małopolskie                                 | ↑ 7,2%                                | ⇒ -1,6%   | ↑ 20,2%                          |
| mazowieckie                                 | ⇒ -2,3%                               | ⇒ -3,7%   | ⇒ 4,9%                           |
| opolskie                                    | ↑ 12,6%                               | ↑ 26,4%   | ↑ 13,9%                          |
| podkarpackie                                | ↑ 20,2%                               | ↑ 24,5%   | ↑ 18,0%                          |
| podlaskie                                   | ⇒ 4,6%                                | ↑ 13,8%   | ↑ 22,9%                          |
| pomorskie                                   | ↑ 12,9%                               | ↑ 13,8%   | ↑ 10,1%                          |
| śląskie                                     | ↓ -5,5%                               | ⇒ 1,4%  | ↑ 12,2%                          |
| świętokrzyskie                              | ↓ -12,2%                              | ↓ -23,2%  | ↑ 17,4%                          |
| warmińsko-mazurskie                         | ⇒ 1,1%                                | ↓ -6,1%   | ↑ 11,7%                          |
| wielkopolskie                               | ⇒ 4,0%                                | ↓ -8,5%   | ↑ 12,0%                          |
| zachodniopomorskie                          | ↓ -5,5%                               | ⇒ 0,4%  | ↑ 16,0%                          |

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.

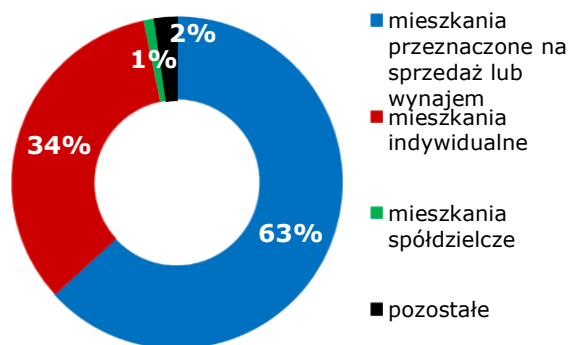
Największy udział, w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w 2019 roku mieli inwestorzy budujący na sprzedaż lub wynajem. W analizowanym okresie oddali do użytkowania ok. 130,9 tys. mieszkań, co stanowiło ok. 63% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania (↑ o ok. 16,5% r/r), uzyskali pozwolenia na budowę ok. 167,3 tys. mieszkań (↑ o ok. 4,6% r/r), odnotowali również wzrost (↑ o ok. 7,9% r/r) liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto do poziomu ok. 142 tys.

Inwestorzy indywidualni stanowili nieco mniejszą grupę, w sumie oddali do użytkowania ok. 69,5 tys. mieszkań (↑ o ok. 5% r/r).

Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęli inwestorzy indywidualni wyniosła ok. 90,3 tys. mieszkań (↑ o ok. 5,9% r/r), natomiast liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia wzrosła o ok. 5,8% r/r i wyniosła ok. 96,7 tys. mieszkań.

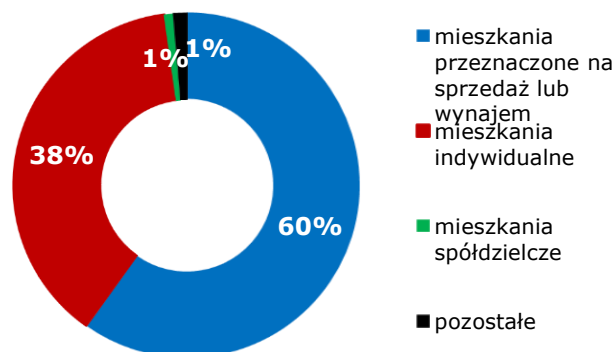
Udział spółdzielni mieszkaniowych oraz pozostałych inwestorów w zakresie powyższych wskaźników pozostał marginalny.

## Mieszkania oddane do użytkowania w 2019 roku



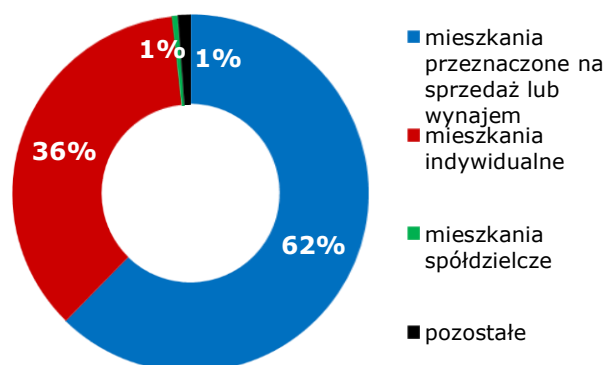
Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

## Mieszkania, których budowę rozpoczęto w 2019 roku



Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

## Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w 2019 roku



Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

## Sytuacja na polskim rynku mieszkaniowym w dziewięciu głównych miastach<sup>4</sup>

Analiza wskaźników budownictwa mieszkaniowego w dziewięciu głównych miastach Polski, w 2019 roku wykazała blisko 12,6% wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania w stosunku do 2018 roku. Na analizowanych rynkach wprowadzono ok. 68,6 tys. lokali, co stanowiło ok. 33,0% liczby lokali oddanych do użytkowania w Polsce. Największą liczbę mieszkań wprowadzono w Warszawie (ok. 21,6 tys., ↓ o ok. 7,8% r/r), w Krakowie (ok. 13,0 tys., ↑ 35,7% r/r), oraz we Wrocławiu (ok. 11,4 tys., ↑ 20,7% r/r). Warszawa pozostała również liderem w zakresie liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto (↓ ok. 8,2% r/r, do poziomu ok. 22,2 tys. lokali). Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie, na koniec analizowanego okresu, dla stolicy wyniosła ok. 22,2 tys. (↓ ok. 10,9% r/r).

W analizowanym okresie liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto wyniosła ponad 69,5 tys. mieszkań (tj. ok. 29,3 % w stosunku do wartości dla całej Polski). Najwyższe wartości, poza Warszawą odnotowano we Wrocławiu (ok. 12,1 tys. mieszkań, ↑ o ok. 10,1% r/r) i w Krakowie (10,2 tys. mieszkań, ↑ o ok. 1,7% r/r).

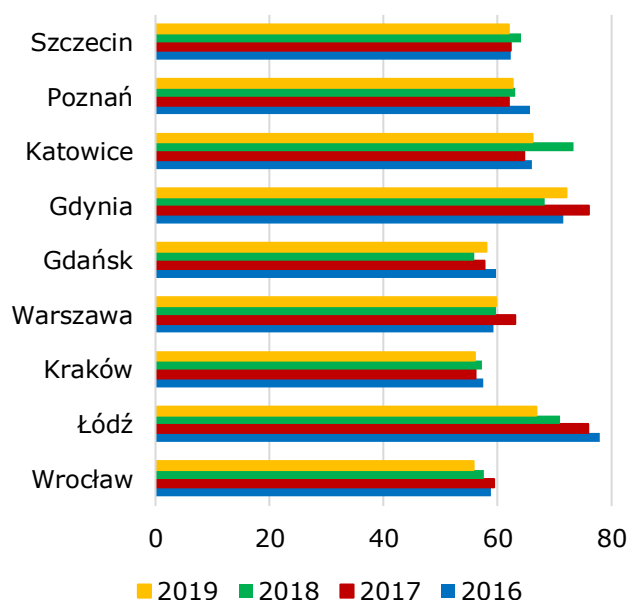
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia wyniosła ok. 73,8 tys. lokali. Największy wzrost % r/r odnotowano we Wrocławiu (↑ ok. 44,6 % r/r) oraz w Gdańsku (↑ ok. 36,8% r/r). Największy spadek odnotowano w Krakowie (↓ ok. 13,5% r/r), Poznaniu (↓ ok. 12,2% r/r) oraz Warszawie (↓ ok. 10,1% r/r). Średnia zmiana wskaźnika dla dziewięciu głównych miast była ujemna i odnotowała spadek o ok. 2,4% r/r.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania<sup>5</sup> oddanego do użytkowania w 2019 roku, w dziewięciu głównych miastach Polski wyniosła ok. 59,3 m<sup>2</sup> i była niższa niż w 2018 roku (ok. 59,7 m<sup>2</sup>). Największe mieszkania o przeciętnej powierzchni użytkowej wynoszącej ok. 72,1 m<sup>2</sup> oraz ok. 66,1 m<sup>2</sup> oddano odpowiednio w Gdyni oraz Katowicach, natomiast lokale o najmniejszej przeciętnej powierzchni użytkowej oddano we Wrocławiu (ok. 55,8 m<sup>2</sup>) oraz w Krakowie (ok. 56,1 m<sup>2</sup>).

| (w tys.)         | Mieszkania, których budowę rozpoczęto | Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia | Mieszkania oddane do użytkowania |
|------------------|---------------------------------------|---|----------------------------------|
| Polska           | 237,3                                 | 268,5   | 207,5                            |
| 9 głównych miast | 69,5                                  | 73,8  | 68,6                             |
| Warszawa         | 22,3                                  | 22,3  | 21,6                             |
| Kraków           | 10,2                                  | 9,1   | 13,0                             |
| Wrocław          | 12,1                                  | 12,4  | 11,4                             |
| Gdańsk           | 7,3                                   | 8,7   | 7,3                              |
| Gdynia           | 1,5                                   | 1,6   | 1,5                              |
| Poznań           | 4,3                                   | 6,8   | 5,1                              |
| Łódź             | 6,7                                   | 6,6   | 4,2                              |
| Szczecin         | 2,4                                   | 3,9   | 3,2                              |
| Katowice         | 2,8                                   | 2,4   | 1,3                              |

Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

## Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania (w m<sup>2</sup>)



Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

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

<sup>5</sup> Jako „mieszkania” rozumiane są wszystkie jednostki mieszkalne łącznie z domami jednorodzinnymi.

Dla firm deweloperskich rok 2019 był kolejnym korzystnym okresem. Średnia marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych pozostała stabilna r/r i szacowana była na poziomie ok. 25,5%.<sup>6</sup> Liczba sprzedanych lokali, liczona łącznie dla sześciu rynków w analizowanym okresie, osiągnęła poziom wynoszący ok. 65,3 tys. mieszkań (↑ o ok. 1,0% r/r). Najwyższa sprzedaż mieszkań ok. 17,6 tys., odnotowana została w IV kwartale 2019 roku. Było to ok. 9% więcej w porównaniu z III kwartałem 2019 roku i ok. 6,6% więcej niż w IV kwartale w 2018 roku. To bardzo dobry wynik biorąc pod uwagę znacznie wyższy poziom cen mieszkań, niż w rekordowym do tej pory 2007 roku oraz brak wsparcia rządowego w postaci programu pomocowego.

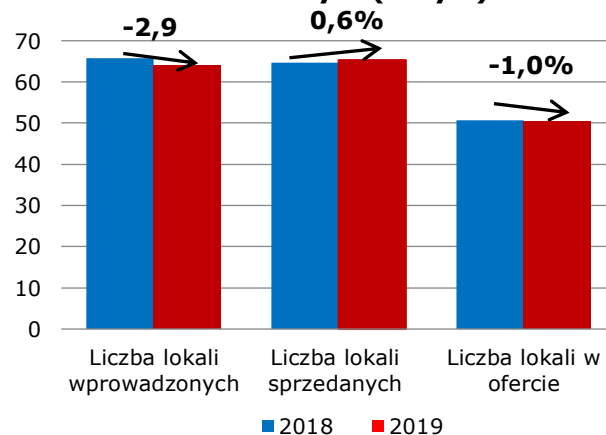
Do sprzedaży wprowadzono stosunkowo dużą pulę mieszkań ok. 63,9 tys. mieszkań (↓ o ok. 2,9% r/r). Najwięcej mieszkań zostało wprowadzonych w IV kwartale, ok. 17,6 tys. W konsekwencji przewagi popytu nad podażą, zapas niesprzedanych lokali na sześciu największych rynkach uległ spadkowi r/r o ok. 0,8% i na koniec IV kwartału 2019 roku wyniósł ok. 50,3 tys. mieszkań.

Liderem w zakresie największej liczby oferowanych mieszkań na rynku pierwotnym pozostała Warszawa. Na kolejnych miejscach uplasował się Kraków oraz Wrocław. W Łodzi i Poznaniu obserwowana była równowaga podaży i popytu, natomiast w Trójmieście doszło do wyhamowania podaży i zaobserwowano spadek liczby lokali o ok. 12% r/r.

Wysoki poziom sprzedaży mieszkań znacząco wpłynął na zmianę struktury oferty dostępnej na pierwotnym rynku mieszkaniowym zwłaszcza w kontekście wyprzedaży gotowych lokali. Udział mieszkań gotowych, na koniec 2019 roku stanowił zaledwie ok. 9% oferty.

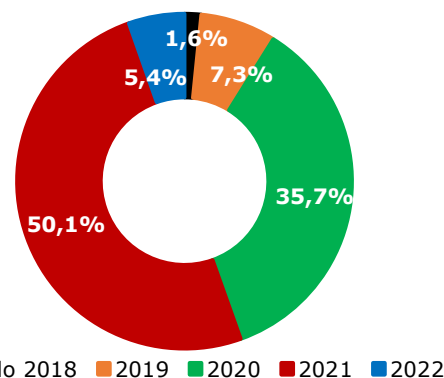
W ofercie rynku pierwotnego dominowały lokale o powierzchni do 60 m<sup>2</sup>, kupowane zazwyczaj jako pierwsze mieszkanie lub w celach inwestycyjnych i na wynajem. Polacy zaczęli stawiać na funkcjonalność, dzięki czemu wzrósł popyt na mniejsze mieszkania z większą ilością pokoi.

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



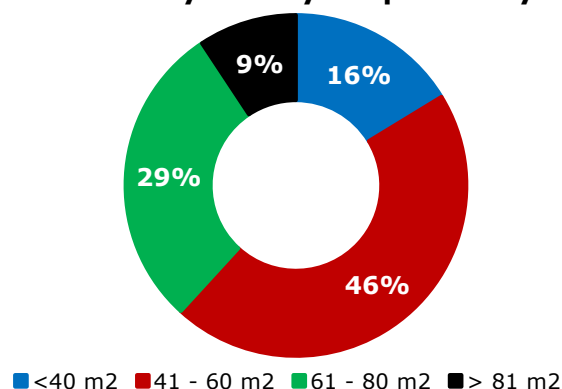
Źródło: REAS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

### Struktura oferty deweloperskiej wg. daty zakończenia



Źródło: JLL, opracowanie mBank Hipoteczny SA

### Struktura powierzchniowa lokali oferowanych na rynku pierwotnym



Źródło: NBP, opracowanie mBank Hipoteczny SA

<sup>6</sup> Dane dotyczą 15 spółek deweloperskich notowanych na GP.

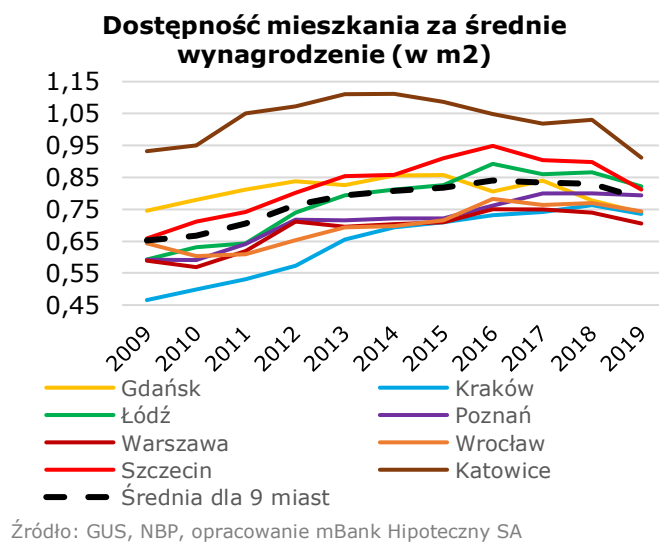
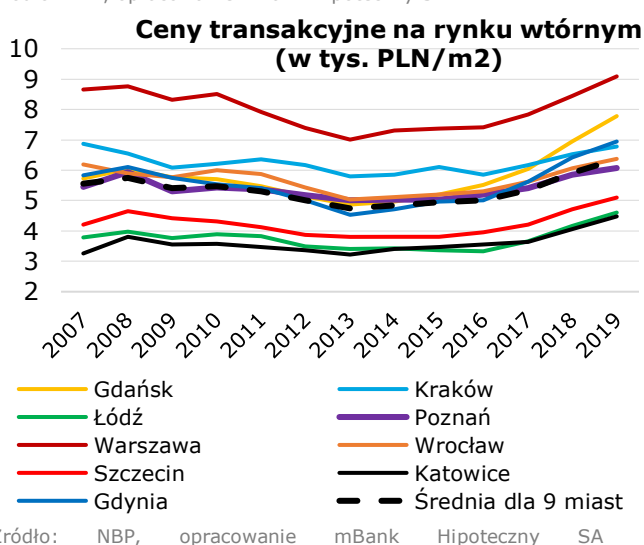
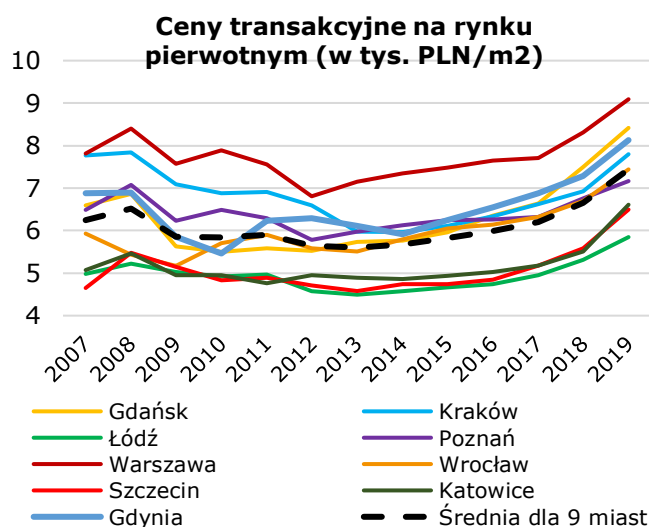
## Analiza średnich cen transakcyjnych na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Stabilizacja stóp procentowych, wzrost wynagrodzeń, lepsze dopasowanie oferty pod względem powierzchniowym, atrakcyjne stopy zwrotu z wynajmu mieszkań zachęcały do inwestowania w nieruchomości mieszkaniowe. W 2019 roku obserwowaliśmy w dalszym ciągu ożywienie na pierwotnym rynku nieruchomości mieszkaniowych. Ceny ofertowe i transakcyjne 1 m<sup>2</sup> mieszkań analizowanych miast podtrzymały tendencję wzrostową.

Średnia cena transakcyjna za 1 m<sup>2</sup>, na rynku pierwotnym w 2019 roku, dla dziewięciu głównych miast<sup>7</sup> uległa wzrostowi na poziomie ok. 11,9% r/r. Największy średni wzrost cen transakcyjnych za 1 m<sup>2</sup>, wystąpił w Katowicach (↑ o ok. 20,1% r/r), Szczecinie (↑ o ok. 16,4% r/r), Krakowie (↑ o ok. 12,5% r/r), w Gdańsku (↑ o ok. 12,3% r/r), a najniższy w Poznaniu (↑ o ok. 6% r/r). W Warszawie oraz Łodzi odnotowano zmianę ceny średniej 1m<sup>2</sup> na poziomie odpowiednio ok. 9,4% oraz 9,9% r/r.

Badanie średnich cen transakcyjnych za 1 m<sup>2</sup> w 2019 roku, dla dziewięciu głównych miast, na rynku wtórnym wykazało wzrost na poziomie ok. 7,7% r/r. Najwyższą dynamikę odnotowano w Gdańsku (↑ o ok. 12,1% r/r) oraz w Łodzi i Katowicach (↑ o ok. 10,3% r/r). Najniższy wzrost cen na rynku wtórnym odnotowano w Poznaniu (↑ o ok. 3,8 % r/r) oraz w Krakowie (↑ o ok. 4,1% r/r). W Warszawie oraz we Wrocławiu odnotowano zmianę ceny średniej 1m<sup>2</sup> na poziomie odpowiednio ok. 7,6% r/r oraz 5,1% r/r.

Wskaźnik dostępności mieszkań w 2019 roku uległ korekcie spadkowej względem poprzedniego roku z poziomu 0,83 m<sup>2</sup> do poziomu 0,78 m<sup>2</sup>. Głównym czynnikiem powodującym zmiany wskaźników dostępności był nieco wyższy wzrost cen mieszkań, niż wynagrodzeń. Najwyższy poziom dostępności kształtował się w Katowicach (ok. 0,94 m<sup>2</sup>), Łodzi (ok. 0,82 m<sup>2</sup>) i w Szczecinie (ok. 0,81 m<sup>2</sup>). W Gdańsku, Krakowie oraz Wrocławiu wyniósł ok. 0,74 m<sup>2</sup>, natomiast w Warszawie wyniósł ok. 0,73 m<sup>2</sup>.

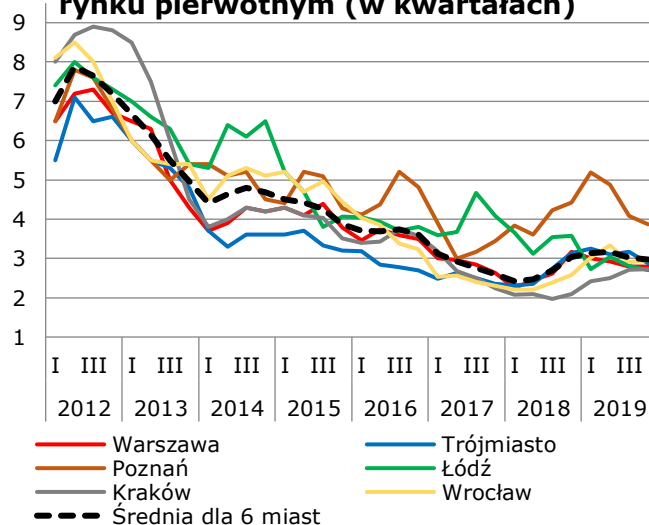


<sup>7</sup> Analiza oparta została o 9 miast: Warszawa, Kraków, Gdańsk, Gdynia, Wrocław, Łódź, Poznań, Szczecin i Katowice o największym udziale w rynku.

Okres ekspozycji<sup>8</sup> potrzebny do wyprzedania wszystkich mieszkań znajdujących się w ofercie, uległ spadkowi r/r blisko o 1,8 %. Średnie tempo sprzedaży mieszkań w 2019 roku dla sześciu analizowanych miast wyniosło ok. 2,98 kwartałów. Najkrótszy czas wyprzedazy oferty, szacowany był w Łodzi i w Krakowie (ok. 2,7 kwartałów), a najdłuższy we Wrocławiu (ok. 2,96 kwartałów).

Najbardziej płynnymi mieszkaniami pozostały 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.

### Czas wyprzedazy obecnej oferty na rynku pierwotnym (w kwartałach)



Źródło: Reas, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

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

## Prognozy na 2020 rok

W związku z wystąpieniem globalnych perturbacji gospodarczych związanych z pandemią COVID19 należy spodziewać się ich istotnego 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 obarczone jest błędem.

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

- Wyhamowanie obrotu na rynku nieruchomości mieszkaniowych będące konsekwencją wprowadzonych przez rząd ograniczeń w ramach walki z rozprzestrzenianiem się pandemii koronawirusa (całkowity lockdown, wdrożenie zmian i adaptacja podmiotów działających na rynku - biur sprzedaży, pośredników, notariuszy, urzędników);
- Niechęć potencjalnych nabywców do podejmowania długoterminowego ryzyka wynikająca z niepewności gospodarczej w kraju i na świecie, obaw o finansową i zawodową przyszłość;
- Wstrzymanie decyzji zakupowych – obserwacja rynku i oczekiwanie na okazje cenowe, trudniejszy dostęp do finansowania kredytowego ze względu na zaostrzone kryteria przy ocenie ryzyka i wydawaniu decyzji kredytowych – wyhamowanie sprzedaży kredytów hipotecznych;
- Wyhamowanie trendu wzrostowego cen mieszkań, możliwe pojawianie się atrakcyjnych ofert cenowych, promocji (zwłaszcza na lokale mniej płynne, w gorszych lokalizacjach), wynikające z problemów z płynnością, mniejszych oraz mniej doświadczonych firm deweloperskich oraz małych i średnich przedsiębiorców nabywających nieruchomości inwestycyjnie;

- Przesuwanie kapitału na rynek nieruchomości mieszkaniowych, jako bezpieczna lokata w obliczu niskiego oprocentowania lokat bankowych oraz rosnącej inflacji;
- Ograniczenie popytu na rynku najmu krótko i długookresowego ze względu na wprowadzone przez rząd restrykcje, odpływ imigrantów zarobkowych oraz ograniczony ruch turystyczny krajowy i zagraniczny.

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

- Przesunięcie w czasie decyzji o rozpoczynaniu nowych inwestycji deweloperskich wynikające z niepewności gospodarczej w kraju i na świecie, utrudniony dostęp do finansowania kredytowego –zaostrzenie polityki kredytowej banków, utrudnienia w pozyskaniu i otrzymaniu niezbędnej dokumentacji administracyjnej;
- Możliwy dalszy wzrost kosztów realizacji inwestycji wynikający między innymi ze wzrostu kosztów materiałów budowlanych, z utrudnień w łańcuchach dostaw, z ograniczonego dostępu do siły roboczej (odpływu pracowników z Ukrainy), z planowanym wdrożeniem w 2021 roku standardu budynków wielorodzinnych o niemal zerowym zapotrzebowaniu na energię (nZEB);
- Utrzymanie zainteresowania polskim rynkiem najmu ze strony globalnych funduszy inwestycyjnych;
- Przesunięcie mieszkań bardzo dobrze zlokalizowanych, o podwyższonym standardzie z rynku najmu krótkookresowego na rynek najmu długookresowego w związku z ograniczeniami ruchu biznesowego i turystycznego z kraju ;
- Utrzymujący się deficyt mieszkań i wciąż niezaspokojony naturalny popyt na mieszkania - 381 mieszkań/1000 mieszkańców, przy średniej europejskiej szacowanej na poziomie 480 mieszkań;
- Wysokie stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych przesłanką dla deweloperów do podtrzymywania aktywności budowlanej.