

Raport o stanie rynku nieruchomości mieszkaniowych

Podsumowanie I połowy 2023 roku



mHipoteczny.pl |

Spis treści

Gospodarka i sektor bankowy	3
Inflacja CPI i stopa referencyjna NBP	3
Sektor bankowy	4
Rynek nieruchomości mieszkaniowych	5
Umowy kredytowe	6
Budownictwo mieszkaniowe w Polsce	7
Struktura wskaźników budownictwa mieszkaniowego w Polsce	8
Sytuacja na polskim rynku mieszkaniowym w dziewięciu głównych miastach	9
Analiza średnich cen transakcyjnych na rynku nieruchomości	11
Prognozy na 2023 rok	13

Gospodarka i sektor bankowy¹

I półrocze 2023 roku zdominowały dwa ważne wydarzenia. Po pierwsze, inflacja globalnie osiągnęła swój szczyt, a w ostatnich miesiącach w wielu gospodarkach notujemy istotne jej spadki. W efekcie, dyskusja na temat obniżek stóp procentowych jest coraz gorętsza. Po drugie, kryzys bankowy w Stanach Zjednoczonych, który zasiał sporo zamieszania na rynkach finansowych. Do tej pory jego skutki dla realnej gospodarki nie były jednak znaczące.

I kwartał br. w krajowej gospodarce ukazał relatywną odporność na środowisko wysokich stóp procentowych. W efekcie odnotowaliśmy spadek PKB o 0,3% r/r, przy czym oczekiwania rynkowe implikowały głębsze spowolnienie. Pozytywnie zaskoczyły nakłady na środki trwałe, które wzrosły o 5,5% r/r. Jednocześnie słabość odnotowaliśmy w konsumpcji prywatnej, która skurczyła się o 2,0% r/r. Największy pozytywny wkład do wyniku za I kwartał przyniósł eksport netto, który dodał 4,3 p.p. Jednocześnie silnie ujemnie kontrybuowały zapasy, które odjęły 4,1 p.p. Co do handlu zagranicznego, możemy mówić o wyraźnym osłabieniu popytu krajowego, gdyż import spadł o 4,6% r/r. Popyt zgłaszany przez kraje zagraniczne wzrósł z kolei o 3,2% r/r, co należy traktować jako względnie dobry wynik. W kolejnych kwartałach oczekiwane jest pogorszenie popytu zagranicznego, co może skutkować mniejszym wkładem do PKB ze strony eksportu netto. W całym roku w ocenie banku można spodziewać się wzrostu na poziomie 1,5%. Głównymi motorami tegorocznego wzrostu powinny być inwestycje oraz handel zagraniczny. Jednocześnie bank oczekuje silnie ujemnego wkładu ze strony zapasów.

Inflacja CPI i stopa referencyjna NBP

Czynnikami wspierającymi ożywienie gospodarcze od II połowy 2023 roku są spadająca inflacja, antycypowany niższy koszt pieniądza, wciąż silnie rosnące wynagrodzenia oraz ekspansywna polityka fiskalna. Inflacja w Polsce osiągnęła szczyt w lutym na poziomie 18,4% r/r. Od tego czasu notujemy systematyczne spadki. W czerwcu inflacja wyniosła 11,5% r/r. Dotychczasowy spadek inflacji był głównie skutkiem efektów bazy statystycznej na paliwach oraz cenach energii. Ceny żywności i napojów bezalkoholowych także zaczynają się powoli obniżać. Inflacja bazowa pozostaje wciąż

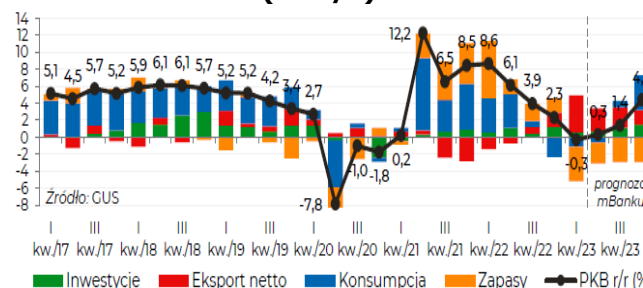
wysoka. Według danych NBP wyniosła 11,5% r/r w maju, po osiągnięciu ekstremum w marcu na poziomie 12,3% r/r. W ocenie banku inflacja w całym roku wyniesie średniorocznie ok. 12,0%. Z kolei w przyszłym roku powinniśmy ujrzeć jej obniżenie w okolicach 7,0%. Według aktualnej prognozy banku cel inflacyjny nie zostanie osiągnięty co najmniej do końca 2025 roku.

Kluczowe wskaźniki makroekonomiczne dla Polski

	2021	2022	2023P	2024P
Wzrost PKB (r/r)	6,9%	5,1%	1,5%	3,0%
Popyt krajowy (r/r)	8,5%	5,1%	-2,6%	2,3%
Konsumpcja prywatna (r/r)	6,2%	3,3%	-0,1%	4,7%
Inwestycje (r/r)	1,2%	5,0%	5,3%	1,8%
Inflacja (eop)	8,6%	16,6%	8,5%	7,0%
Stopa bazowa NBP (eop)	1,75%	6,75%	5,50%	6,00%
CHF/PLN (eop)	4,42	4,73	4,58	4,69
EUR/PLN (eop)	4,59	4,69	4,55	4,70

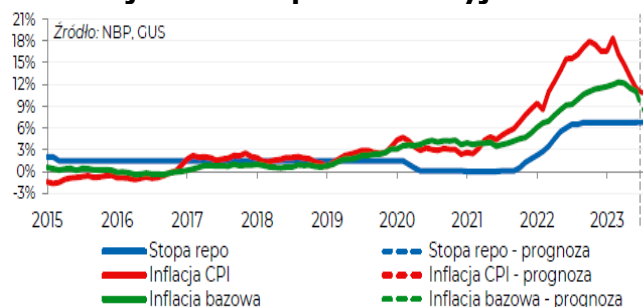
Źródło: Szacunki mBanku wg stanu na 31.07.2023

Dynamika PKB oraz prognoza dla Polski (% r/r)



Źródło: mBank na podstawie danych GUS

Inflacja CPI i stopa referencyjna NBP



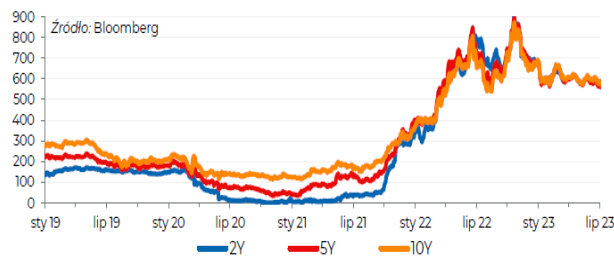
Źródło: mBank na podstawie danych GUS

¹ Opracowanie mBank.

Na przestrzeni I połowy br. roku RPP utrzymała główną stopę procentową na poziomie 6,75%. Według lipcowej projekcji inflacji autorstwa NBP, ta osiągnie swoje minimum na poziomie 3,4% r/r w ostatnim kwartale 2025 roku. Nie możemy więc mówić o osiągnięciu celu inflacyjnego w horyzoncie projekcji. Kierunek projekcji wydał się jednak wystarczający dla RPP, aby obniżyć stopy procentowe. We wrześniu br. główna stopa procentowa została obniżona o 0,75 p.p. do poziomu 6,00%, a następnie w październiku o 0,25 p.p. do poziomu 5,75%.

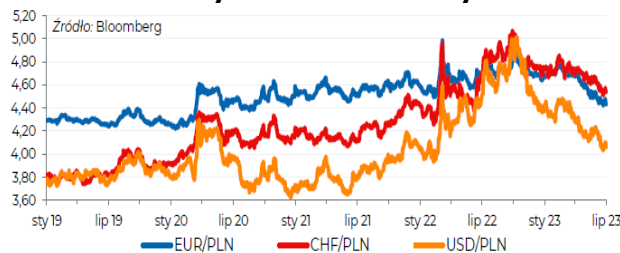
Sektor bankowy

Notowania złotego względem euro wyraźnie umocniły się, do czego w ocenie banku przyczyniła się w większej skali konwersja oszczędności walutowych. Te wzrosły w ubiegłym roku, wskutek wybuchu wojny w Ukrainie. W porównaniu z końcem poprzedniego roku, wyraźny spadek rentowności zanotowały obligacje skarbowe. W ostatnim czasie sprzyjały temu rosnące oczekiwania odnośnie obniżek stóp procentowych oraz słabsze dane ze sfery realnej. Na przestrzeni I półrocza br. obserwowaliśmy umiarkowane obniżenie się ryzyka kredytowego mierzonego stawkami asset-swap. Marże te jednak wróciły do poziomu z końcówki 2022 roku. Perspektywa środków unijnych w ramach Krajowego Planu Odbudowy wciąż pozostaje niepewna. Nie stanowi to na razie ryzyka dla wzrostu gospodarczego z uwagi na prefinansowanie wydatków przez PFR. Wolumen kredytów dla gospodarstw domowych zaczął lekko odbijać, do czego przyczyniła się rekomendacja KNF zwiększająca zdolność kredytową w przypadku kredytów na stałą stopę procentową oraz ogłoszony przez rząd program „Bezpieczny kredyt 2%”. Z podobną sytuacją mamy do czynienia w przypadku kredytów dla przedsiębiorstw. Roczne tempo wzrostu depozytów pozostaje dodatnie, zarówno w przypadku przedsiębiorstw, jak i gospodarstw domowych. W horyzoncie II połowy roku bank prognozuje umiarkowaną poprawę w przypadku depozytów, jak i kredytów.



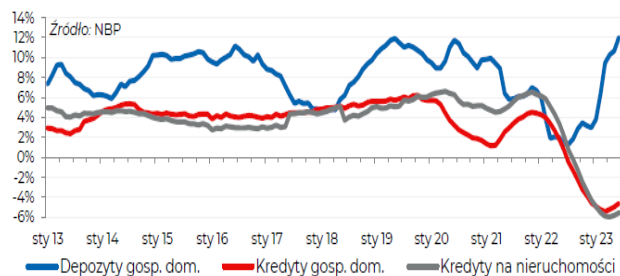
Źródło: mBank na podstawie danych Bloomberg

Zmiany kursów walutowych



Źródło: mBank na podstawie danych Bloomberg

Kredyty i depozyty gospodarstw domowych (r/r, z wył. Efektu FX)



Źródło: mBank na podstawie danych NBP

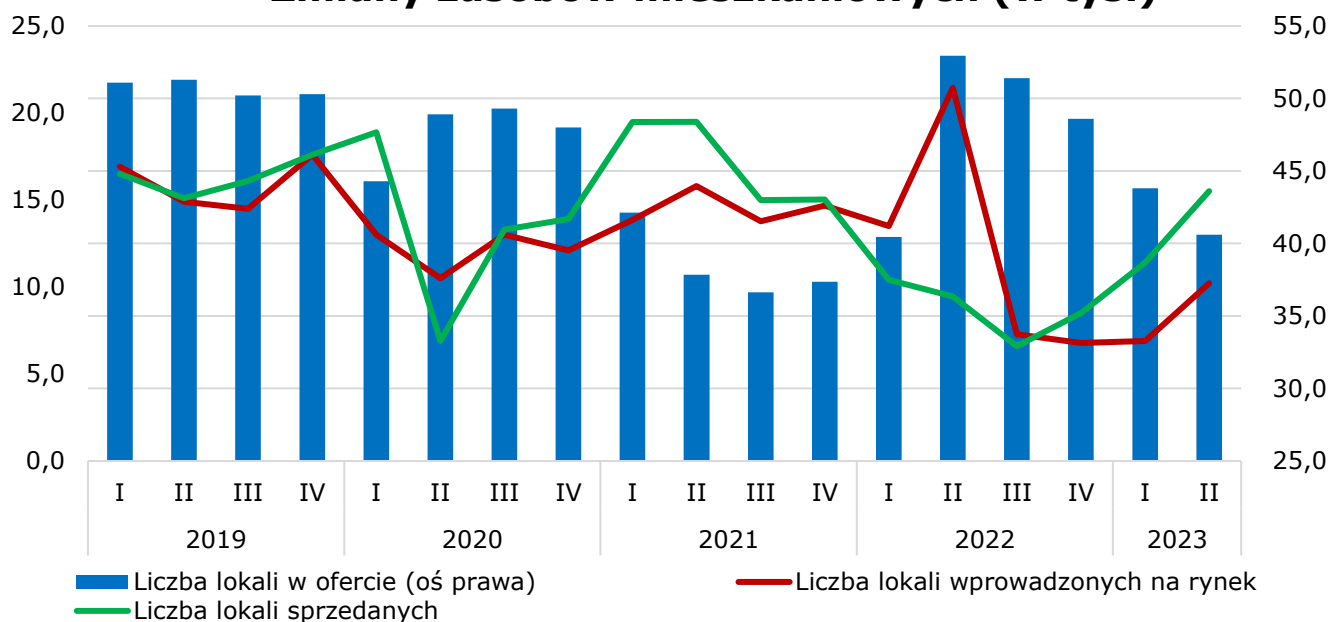
Kluczowe wskaźniki makroekonomiczne dla Polski

	2021	2022	2023P	2024P
Kredyty przedsiębiorstw	3,9%	9,6%	3,7%	2,3%
Kredyty gospodarstw domowych	4,9%	-3,8%	-1,0%	4,4%
Kredyty hipoteczne	7,1%	-3,2%	-1,6%	6,5%
Złotowe kredyty hipoteczne	12,0%	-1,8%	2,3%	10,3%
Kredyty niehipoteczne	1,1%	-5,1%	0,2%	0,5%
Depozyty przedsiębiorstw	10,4%	11,6%	6,9%	6,1%
Depozyty gospodarstw domowych	6,7%	3,3%	7,0%	8,9%

Źródło: Szacunki mBanku wg stanu na 31.07.2023

Rynek nieruchomości mieszkaniowych

Zmiany zasobów mieszkaniowych (w tys.)



Źródło: JLL, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Podsumowanie I połowy 2023 roku

Liczba mieszkań w Polsce: w tys. zmiana r/r

oddanych do użytkowania	111,9	↑	2,5%
na które wydano pozwolenie na budowę	111,8	↓	34,7%
których budowę rozpoczęto	85,6	↓	28,5%

Liczba lokali mieszkalnych na analizowanych, pierwotnych rynkach mieszkaniowych²:

	w tys.	zmiana r/r
wprowadzonych do oferty	17,1	↓ 51,1%
sprzedanych z oferty	26,9	↑ 35,4%
znajdujących się w ofercie	40,6	↓ 6,0%

- Ożywienie po stronie popytowej rynku, jako efekt zakończenia cyklu podwyżek stóp procentowych i pojawienia się oczekiwań na obniżki wśród inwestorów;
- Istotny spadek oferty rynku pierwotnego w wyniku ograniczania liczby projektów rozpoczętych przez deweloperów od I kwartału 2022 roku;
- Nowelizacja (19 czerwca 2023 roku) Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie bardziej liberalne podejście do oceny zdolności kredytowej przez banki;
- Zapowiedź uruchomienia rządowego programu dopłat do rat kredytów dla kupujących pierwsze mieszkanie;
- Powrót trendu wzrostowego cen 1m² mieszkań oraz ożywienie akcji kredytowej w segmencie kredytów hipotecznych.

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

Umowy kredytowe

Obserwowany w I kwartale 2023 roku zwrot tendencji spadkowych w akcji kredytowej, potwierdzony został w II kwartale. Był to wynik kilku czynników, m.in. działań Rady Polityki Pieniężnej, która od września 2022 roku utrzymywała stopę referencyjną NBP na stabilnym poziomie – 6,75%, co w efekcie pozwoliło obniżyć WIBOR 3M do poziomu 6,90% na koniec II kwartału. Ponadto w lutym 2023 roku, Komisja Nadzoru Finansowego zweryfikowała swoje stanowisko z marca 2022 roku i obniżyła wysokość bufora dla badania zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców, z poziomu min5 p.p. do min 2,5 p.p. dla kredytów o okresowo stałej stopie procentowej. Kolejnym czynnikiem, który także wpłynął na ożywienie była informacja o nowym rządowym programie „Bezpieczny kredyt 2%”³. Nabywcy poszukujący mieszkań zarówno na potrzeby własne, jak i w celach inwestycyjnych, wyprzedzająco podejmowali decyzje zakupowe w obawie przed kurczącą się ofertą oraz możliwymi wzrostami cen w kolejnych miesiącach.

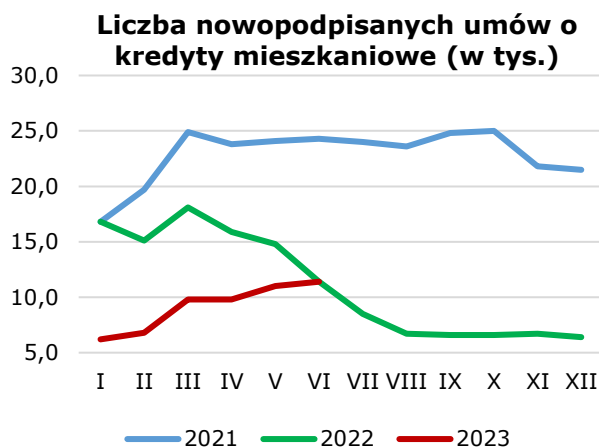
Pomimo poprawy sytuacji skala kredytowania hipotecznego pozostała nadal na niskim poziomie, ze względu na wysokie wyniki notowane przez sektor w I połowie 2022 roku. Liczba nowo podpisanych umów kredytowych, według danych Amron Sarfin, na koniec czerwca 2023 roku, wyniosła 52,7 tys., co stanowiło spadek o ok. 38,8% r/r. Wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła ok. 18,7 mld PLN, co oznaczało spadek o ok. 38,3% r/r.

Historycznie rekordową wartość, w II kwartale 2023 roku, 366,1 tys. PLN (↑ r/r o ok. 4,6%) osiągnęła natomiast średnia wartość udzielanego kredytu mieszkaniowego ogółem.

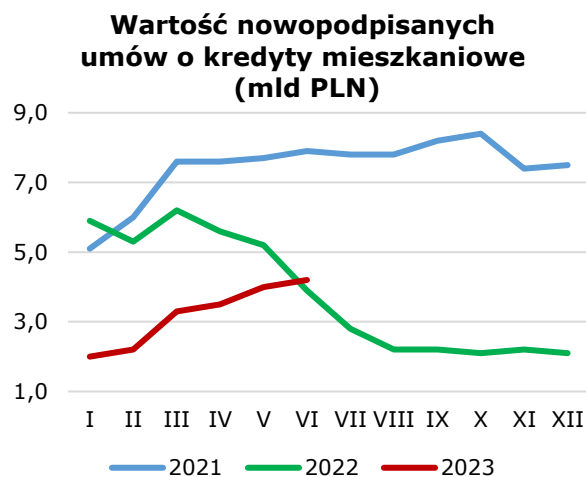
Liczba czynnych umów na kredyt mieszkaniowy zmalała w ciągu minionego półrocza o ponad 63,6 tys., do poziomu 2,3 mln sztuk, a wartość portfela hipotecznego zmalała o 17,3 mld PLN, do kwoty 478,6 mld PLN, wobec 496,0 mld PLN na koniec 2022 roku (↓ o ok. 3,5% wobec danych na koniec 2022 roku).

Czynnikami, które będą miały wpływ na rynek kredytowy w II połowie 2023 roku, będzie

uruchomienie rządowego programu wsparcia kredytobiorców, obniżki stóp procentowych NBP, oraz poziom inflacji.



Źródło: BIK, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.



Źródło: BIK, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

³ Od 1 lipca 2023 roku uruchomiono rządowy program - Pierwsze mieszkanie - program przewiduje dopłaty z budżetu państwa do rat kredytu na pierwsze mieszkanie (Bezpieczny kredyt 2%).

Budownictwo mieszkaniowe w Polsce⁴

Na fali projektów rozpoczętych w poprzednich latach, w I połowie 2023 roku oddano do użytkowania ok. 111,9 tys. mieszkań, tj. o ok. 2,5% więcej niż w analogicznym okresie 2022 roku. Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych wyniosła ok. 10,6 mln m², czyli o ok. 1,1% więcej niż przed rokiem, a przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania ok. 94,4 m².

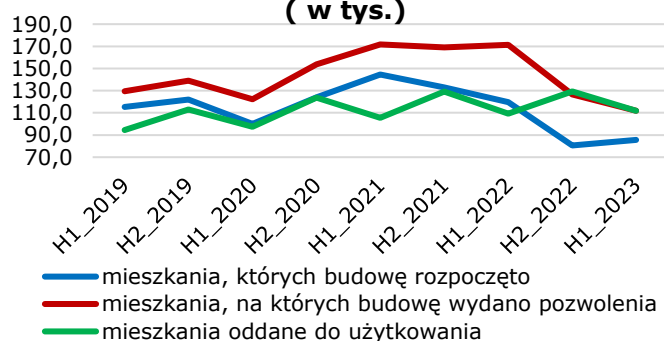
Najwyższy wzrost wskaźnika liczby mieszkań oddanych do użytkowania r/r zaobserwowano w województwach: mazowieckim (↑ o ok. 20,7%), lubelskim (↑ o ok. 16,5%), zachodniopomorskim (↑ o ok. 11,0%), świętokrzyskim (↑ o ok. 10,5%). Najwyższy spadek odnotowany został w województwie lubuskim (↓ o ok. 25,7%), łódzkim (↓ 20,5%) oraz warmińsko – mazurskim (↓ o ok. 18,4%).

W I połowie 2023 roku rozpoczęto łącznie budowę ok. 85,6 tys. mieszkań, tj. o ok. 28,5% mniej r/r. Najwyższy spadek odnotowano w województwie warmińsko – mazurskim (↓ o ok. 59,9%), podlaskim (↓ o ok. 54,2%) oraz zachodniopomorskim (↓ o ok. 45,1%).

Mimo utrzymywania się zmniejszonego popytu na mieszkania, nadal wysokie na tle innych branż szacowane stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych, przyczyniły się do podejmowania działań w celu uzyskania kolejnych pozwoleń na budowę mieszkań.

Łączna liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia wyniosła ok. 111,9 tys. lokali, tj. o 34,7% mniej niż w 2022 roku. Najwyższy spadek odnotowano w województwie warmińsko – mazurskim (↓ o ok. 60,6%), pomorskim (↓ o ok. 51,4%), dolnośląskim (↓ o ok. 50,6%) oraz lubelskim (↓ o ok. 50,3%). Wzrost wskaźnika r/r zaobserwowano w województwie podkarpackim (↑ o ok. 4,1%).

Budownictwo mieszkaniowe w Polsce (w tys.)



*Jako "mieszkania" rozumiane są wszystkie jednostki mieszkalne, łącznie z domami jednorodzinnymi.
Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Budownictwo mieszkaniowe dynamika zmian r/r



Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Budownictwo mieszkaniowe w I połowie 2023 roku

zmiana r/r	mieszkania, których budowę rozpoczęto	mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia	mieszkania oddane do użytkowania
Polska	↓ -28,5%	↓ -34,7%	⇒ 2,5%
dolnośląskie	↓ -21,5%	↓ -50,6%	↑ 5,2%
kujawsko-pomorskie	↓ -24,9%	↓ -36,5%	⇒ 2,1%
lubelskie	↓ -23,4%	↓ -50,3%	↑ 16,5%
lubuskie	↓ -17,4%	↓ -25,6%	↓ -25,7%
łódzkie	↓ -20,0%	↓ -6,6%	↓ -20,5%
małopolskie	↓ -21,8%	↓ -16,5%	↓ -5,5%
mazowieckie	↓ -20,6%	↓ -36,3%	↑ 20,7%
opolskie	↓ -36,4%	↓ -30,9%	⇒ 2,6%
podkarpackie	↓ -39,7%	⇒ 4,1%	↓ -9,1%
podlaskie	↓ -54,2%	↓ -18,4%	↑ 7,1%
pomorskie	↓ -27,7%	↓ -51,4%	↑ 8,1%
śląskie	↓ -11,2%	↓ -25,5%	↓ -10,1%
świętokrzyskie	↓ -40,7%	↓ -48,9%	↑ 10,5%
warmińsko-mazurskie	↓ -59,9%	↓ -60,6%	↓ -18,4%
wielkopolskie	↓ -39,7%	↓ -37,5%	⇒ 4,4%
zachodniopomorskie	↓ -45,1%	↓ -28,1%	↑ 11,0%

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

Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

⁴ Analiza oparta o dane GUS.

Struktura wskaźników budownictwa mieszkaniowego w Polsce

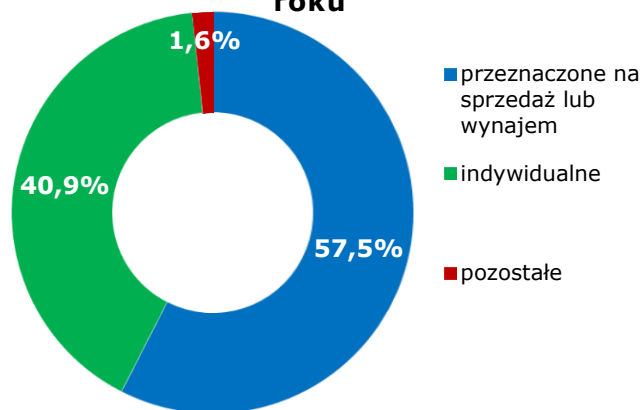
Struktura wskaźników budownictwa mieszkaniowego w Polsce według form budownictwa pozostała tożsama do lat ubiegłych.

W I połowie 2023 roku, deweloperzy mieszkaniowi przekazali do eksploatacji ok. 64,3 tys. mieszkań (↑ o ok. 2,5% r/r), natomiast inwestorzy indywidualni ok. 45,7 tys. mieszkań (↑ o ok. 2,0% r/r). W ramach tych dwóch form budownictwa wybudowano łącznie ok. 98,4% ogółu nowo oddanych mieszkań. W pozostałych formach budownictwa, oddano do użytkowania łącznie ok. 1,8 tys. mieszkań (vs. ok. 1,5 tys. przed rokiem).

Największą liczbę mieszkań, dla których wydano pozwolenia na budowę, uzyskali deweloperzy mieszkaniowi (ok. 73,6 tys., ↑ o ok. 7,9% r/r) oraz inwestorzy indywidualni (ok. 34,8 tys., ↓ o ok. 16,3%). W ramach tych dwóch form budownictwa otrzymano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy dla ok. 96,9% ogółu mieszkań. W pozostałych formach budownictwa odnotowano ok. 3,4 tys. mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (vs. ok. 2,7 tys. w analogicznym okresie w roku ubiegłym).

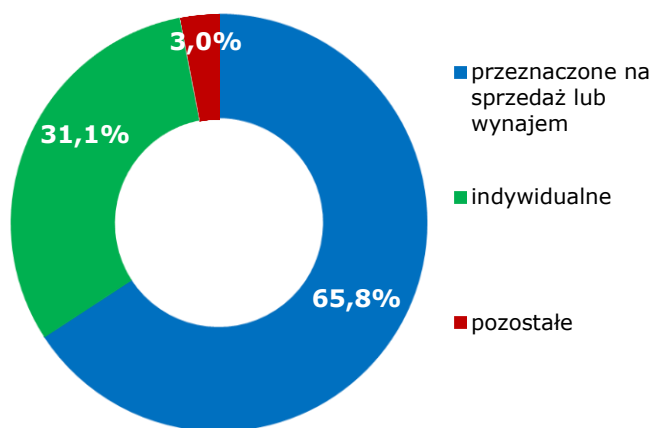
W ciągu sześciu miesięcy 2023 roku, deweloperzy mieszkaniowi rozpoczęli budowę ok. 47,9 tys. mieszkań (↓ o ok. 33,0% r/r), a inwestorzy indywidualni ok. 35,5 tys. (↓ o ok. 23,3% r/r). Łącznie udział tych dwóch form budownictwa wyniósł ok. 97,5% ogólnej liczby mieszkań. W pozostałych formach budownictwa rozpoczęto budowę ok. 2,0 tys. mieszkań (vs. ok. 1,7 tys. w I połowie 2022 roku).

Mieszkania oddane do użytkowania w I poł. 2023 roku



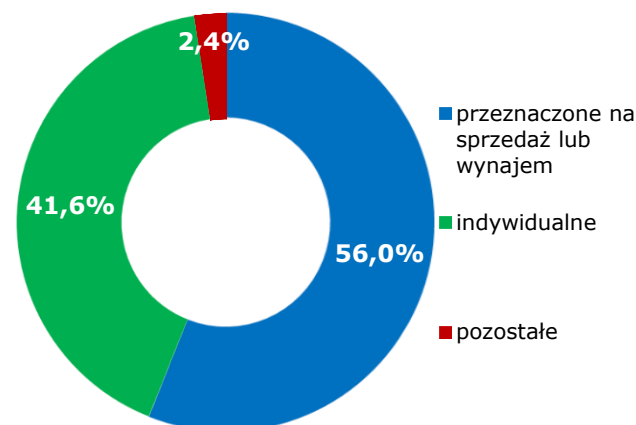
Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w I poł. 2023 roku



Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Mieszkania, których budowę rozpoczęto w I poł. 2023 roku



Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Sytuacja na polskim rynku mieszkaniowym w dziewięciu głównych miastach⁵

Analiza wskaźników budownictwa mieszkaniowego w dziewięciu głównych miastach Polski, w I połowie 2023 roku wykazała ok. 8,2% wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Na analizowanych rynkach oddano ok. 25,9 tys. lokali, co stanowiło ok. 23,2% liczby lokali oddanych do użytkowania w Polsce. Największą liczbę mieszkań, wśród analizowanych miast, wprowadzono w Warszawie (ok. 8,5 tys., ↑ o ok. 55,1% r/r) oraz w Krakowie (ok. 4,3 tys., ↓ 12,7% r/r).

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania⁶ oddanego do użytkowania do czerwca br., w dziewięciu głównych miastach Polski wyniosła ok. 63,4 m² i była nieznacznie niższa od średniej z I połowy 2022 roku. Mieszkania o największej przeciętnej powierzchni użytkowej wynoszącej odpowiednio 70,0 m², oddano w Gdyni, natomiast lokale o najmniejszej przeciętnej powierzchni użytkowej oddano w Poznaniu (ok. 60,7 m²) oraz w Gdańsku (ok. 60,8 m²).

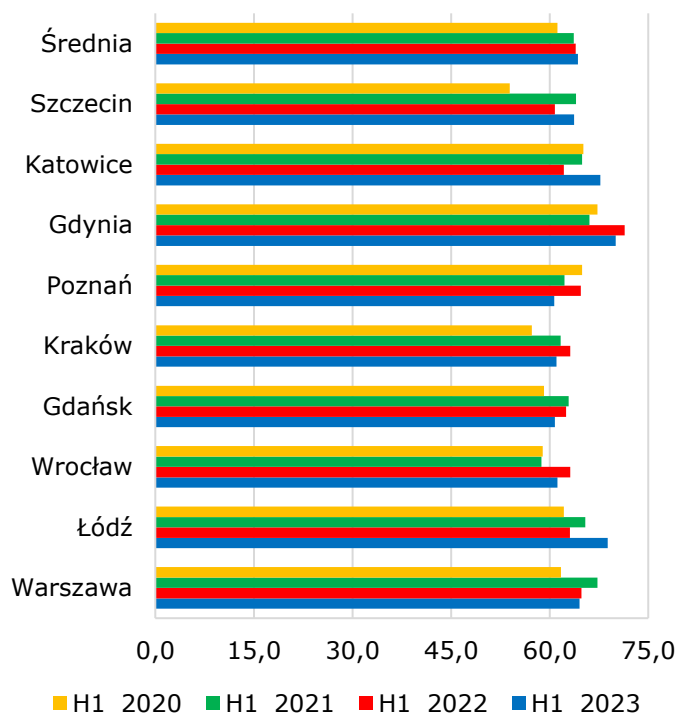
W analizowanym okresie dla dziewięciu miast zaobserwowano tendencję spadkową (↓ o ok. 25,1 % r/r) wskaźnika liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto. Liczba ta wyniosła ok. 20,2 tys. mieszkań (tj. ok. 23,7% w stosunku do wartości dla całej Polski). Najwyższe wartości, poza Warszawą (ok. 7,7 tys. mieszkań, ↓ o ok. 1,4% r/r) odnotowano w Łodzi (ok. 2,5 tys. mieszkań, ↑ o ok. 30,2% r/r) oraz w Krakowie (ok. 2,4 tys. mieszkań, ↓ o ok. 36,4% r/r).

Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia wyniosła ok. 28,3 tys. lokali (tj. ok. 25,4% w stosunku do wartości dla całej Polski). Najwyższe wartości, poza Warszawą (ok. 6,5 tys. mieszkań, ↓ o ok. 46,3% r/r) odnotowano w Łodzi (ok. 4,6 tys. mieszkań, ↑ o ok. 49,0% r/r).

(w tys.)	Mieszkania których budowę rozpoczęto	Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia	Mieszkania oddane do użytkowania
POLSKA	85,6	111,9	111,9
9 głównych miast	20,3	28,4	25,9
Wrocław	2,3	2,7	3,2
Łódź	2,5	4,6	2,1
Kraków	2,4	3,7	4,3
Warszawa	7,7	6,6	8,5
Gdańsk	2,0	3,1	2,2
Poznań	1,3	3,4	2,8
Szczecin	0,8	1,9	1,3
Katowice	0,9	1,9	0,7
Gdynia	0,3	0,5	0,8

Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania (w m²)



Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

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

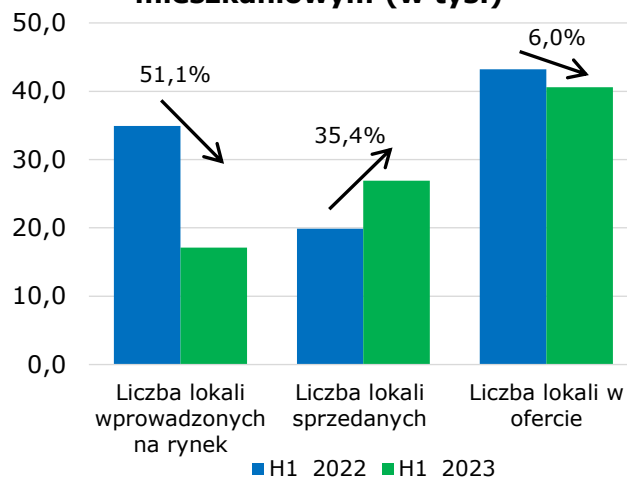
⁶ Jako „mieszkania” rozumiane są wszystkie jednostki mieszkalne łącznie z domami jednorodzinnymi.

I połowa 2023 roku przyniosła poprawę nastrojów na rynku nieruchomości mieszkaniowych.⁷ Nabywcy poszukujący mieszkań zarówno na potrzeby własne, jak i w celach inwestycyjnych, w obawie przed możliwymi wzrostami cen, przy ograniczonej podaży, a także w oczekiwaniu na obniżki stóp procentowych i wejście w życie nowej ustawy⁸ wprowadzającej nowy program mieszkaniowy „Pierwsze Mieszkanie”, przyspieszyli podejmowanie decyzji zakupowych. Na sześciu głównych rynkach, w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi, do końca czerwca br., deweloperzy sprzedali ponad 26,9 tys. mieszkań i był to wynik lepszy o ok. 35,4% w porównaniu do wyników z analogicznego okresu w 2022 roku. Najwyższy poziom sprzedaży odnotowano w Warszawie (ok. 8,4 tys. mieszkań) a najniższy w Poznaniu (ok. 2,5 tys. mieszkań).

Po trzech kwartałach stagnacji w II kwartale br. nastąpił również wzrost nowej podaży. Do oferty weszło ponad 10,0 tys. lokali, tj. o prawie połowę więcej niż w poprzednim kwartale. Największy wzrost w porównaniu z poprzednim kwartałem miał miejsce w Trójmieście, o ok. 127,0%, a najmniejszy – w Poznaniu – o ok. 6,0%. We wszystkich głównych miastach obserwowany był trend wzrostowy podaży. Łącznie w I połowie br. wprowadzono do sprzedaży ok. 17,0 tys. mieszkań.

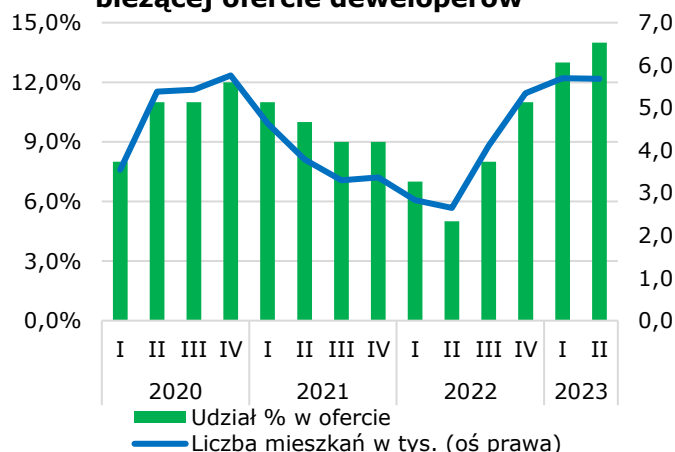
Na większości rynków, w analizowanym okresie, różnica pomiędzy liczbą sprzedanych mieszkań a liczbą mieszkań wprowadzonych do oferty była bardzo wyraźna. W przypadku Warszawy, Krakowa i Trójmiasta spowodowało to duże skurczenie się oferty mieszkań. W stolicy na koniec czerwca br. klienci mieli do wyboru zaledwie około 10,4 tys. mieszkań, a w pozostałych dwóch miastach odpowiednio 5,5 i 7,2 tys. lokali. W efekcie łączna oferta na sześciu rynkach spadła na koniec czerwca br. do poziomu około 40,6 tys. mieszkań, z poziomu 48,6 tys. na koniec 2022 roku. Liczba mieszkań umownie nazywanymi „gotowymi do zamieszkania” w ofercie sprzedaży na koniec czerwca br. wyniosła ok. 5,6 tys., co stanowiło ok. 14,0% całkowitej oferty.

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



Źródło: JLL, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Liczba mieszkań gotowych w bieżącej ofercie deweloperów



Źródło: JLL, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

⁷ Ze względu na dostępność danych analizą objęto miasta: Warszawa, Kraków, Gdańsk, Poznań, Wrocław, Łódź.

⁸ Od 1 lipca 2023 uruchomiono rządowy program - Pierwsze mieszkanie - program przewiduje dopłaty z budżetu państwa do rat kredytu na pierwsze mieszkanie (Bezpieczny kredyt 2%).

Analiza średnich cen transakcyjnych na rynku nieruchomości

I połowę br. cechował powrót trendu wzrostowego cen na pierwotnym rynku mieszkaniowym oraz ożywienie akcji kredytowej w segmencie kredytowania hipotecznego. Motorem tych trendów była perspektywa rozpoczęcia cyklu obniżek stóp procentowych NBP oraz możliwych wzrostów cen mieszkań w efekcie silnego ograniczenia nowej podaży.

Średnia cena transakcyjna za 1 m², na rynku pierwotnym, na koniec czerwca 2023 roku, dla dziewięciu głównych miast⁹ wyniosła 10,7 tys. PLN/m² i uległa wzrostowi na poziomie ok. 7,3% r/r. Najwyższa średnia cena transakcyjna notowana była w Warszawie i wyniosła ok. 13,0 tys. PLN/m², a najniższa w Łodzi na poziomie ok. 8,6 tys. PLN/m².

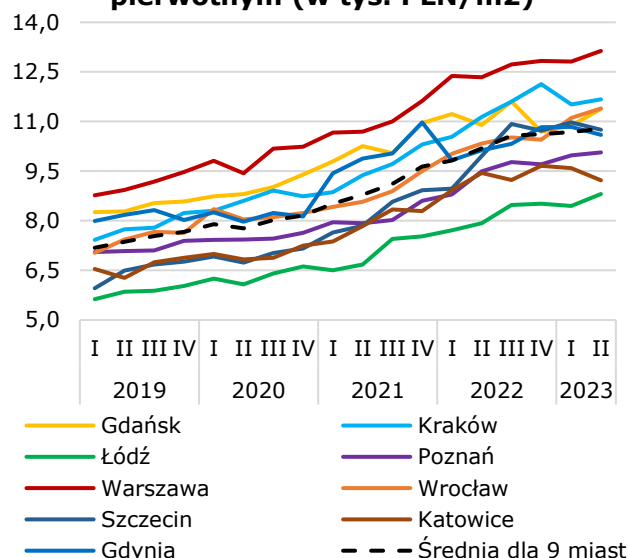
Najwyższy średni wzrost cen transakcyjnych za 1 m², obserwowano w Szczecinie (↑ o ok. 14,7% r/r), a najniższy w Gdańsku (↑ o ok. 0,6% r/r).

Średnia cena transakcyjna za 1 m² po I połowie 2023 roku, dla dziewięciu głównych miast na rynku wtórnym wyniosła 9,2 tys. PLN/m² i uległa wzrostowi na poziomie ok. 1,7% r/r. Najwyższą dynamikę odnotowano we Wrocławiu (↑ o ok. 7,0% r/r), a najniższą w Łodzi (↑ o ok. 1,0% r/r). Spadek cen zaobserwowano w Warszawie (↓ o ok. 3,4%) i Szczecinie (↓ o ok. 1,8%).

Najwyższa średnia cena transakcyjna 1m² na rynku wtórnym wystąpiła w Warszawie i wyniosła ok. 12,1 tys. PLN/m², a najniższa w Katowicach i Łodzi ok. 6,4 tys. PLN/m².

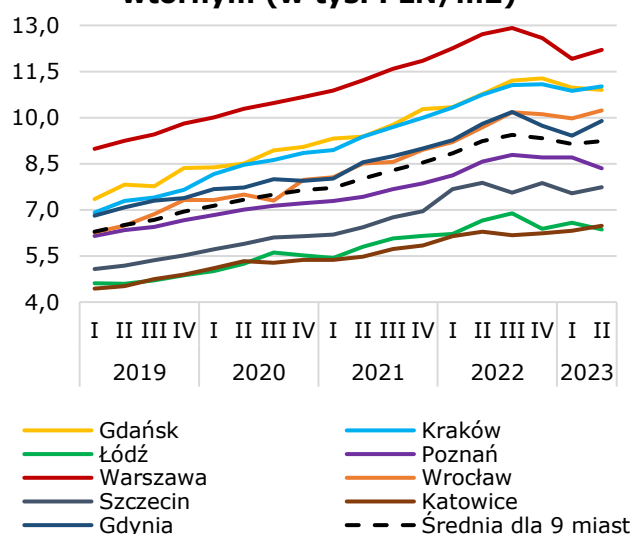
Ze względu na wyraźny spadek liczby mieszkań oferowanych na rynku, w kolejnych miesiącach możliwe jest utrzymanie cen w trendzie wzrostowym z wyraźnym wzrostem ich rocznej dynamiki w II połowie roku.

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



Źródło: NBP, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

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



Źródło: NBP, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

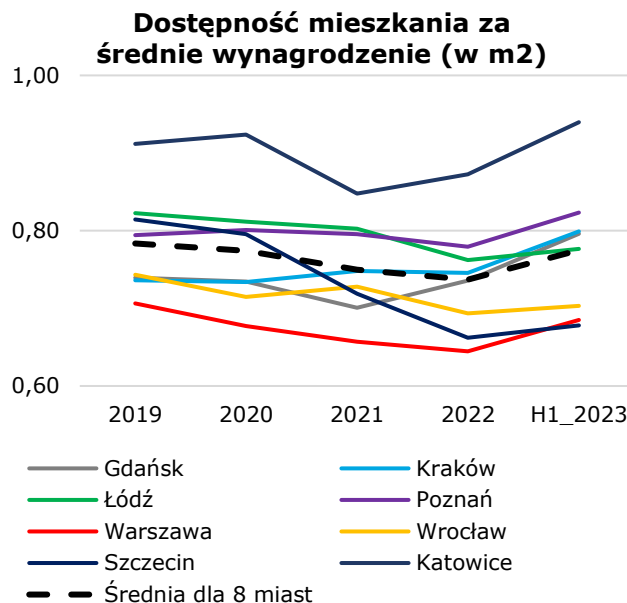
⁹ Analiza oparta została o 9 miast: Warszawa, Kraków, Gdańsk, Gdynia, Wrocław, Łódź, Poznań, Szczecin i Katowice o największym udziale w rynku.

Wskaźnik dostępności mieszkań na koniec czerwca 2023 roku, uległ poprawie ze względu na utrzymujący się szybszy wzrost wynagrodzeń niż wzrost cen.

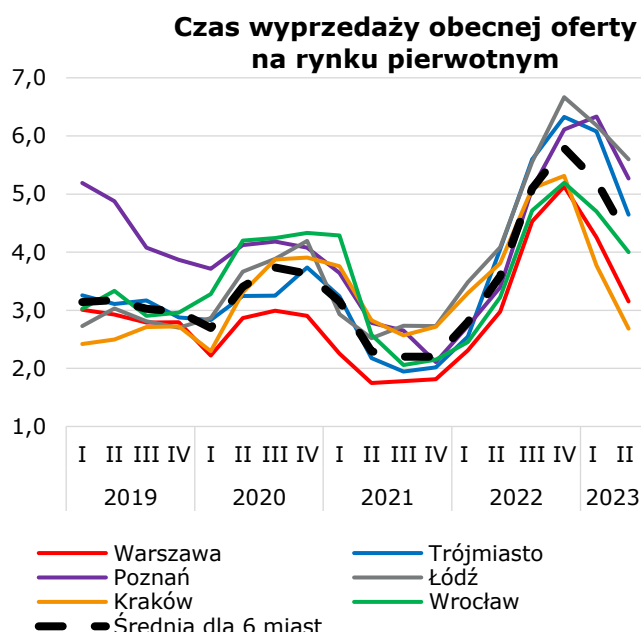
Miastami o najwyższym wskaźniku dostępności mieszkań były Katowice ok. 0,94 m² (↑ o ok. 9,5% r/r) oraz Poznań ok. 0,82 m² (↑ o ok. 4,5% r/r). Najniższy poziom wskaźnika dostępności mieszkań kształtował się w Warszawie ok. 0,68 m² (↑ o ok. 7,1% r/r) oraz w Szczecinie ok. 0,68 m² (↑ o ok. 1,0% r/r). Średni wskaźnik dla 8 miast objętych analizą na koniec czerwca 2023 roku wyniósł ok. 0,78 m² vs. 0,73 m² na koniec czerwca 2022 roku.

Okres ekspozycji¹⁰ potrzebny do wyprzedania wszystkich mieszkań znajdujących się w aktualnej ofercie, na koniec czerwca 2023 roku, uległ wyraźnemu skróceniu i wyniósł ok. 4,2 kwartału. Najkrótszy czas wyprzedania oferty wystąpił w Krakowie (ok. 2,7 kwartałów), a najdłuższy w Łodzi (ok. 5,6 kwartałów).

Najbardziej poszukiwanymi mieszkaniami pozostawały lokale z segmentu popularnego (2 lub 3 – pokojowe), w dobrze skomunikowanych lokalizacjach miejskich, podmiejskich lub poza aglomeracjami.



Źródło: JLL, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.



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

¹⁰ Okres ekspozycji – czas sprzedaży liczony jako liczba mieszkań w ofercie na koniec kwartału w relacji do średniej sprzedaży z ostatniego roku.

Prognozy na 2023 rok

W związku z wystąpieniem globalnych perturbacji gospodarczych oraz niekorzystnymi zmianami w otoczeniu makroekonomicznym prognozowanie w omawianym zakresie może być obarczone błędem.

Czynniki wpływające na popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych:

- Złagodzenie od lutego br. warunków oceny zdolności kredytowej przez KNF dla kredytów z okresowo stałą stopą procentową – zmiana poziomu bufora z min 5,0 p.p. na min 2,5 p.p.;
- Nowelizacja Rekomendacji S¹¹ (19.06.2023) dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie - bardziej liberalne podejście do oceny zdolności kredytowej przez banki, większa dostępność kredytu z programu „Bezpieczny kredyt 2%”;
- Wprowadzenie w II połowie 2023 roku rządowego programu „Pierwsze mieszkanie” przesłanką do umocnienia trendu wzrostowego sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym, jak i wtórnym;
- Ożywienie popytu oczekiwane w kolejnych miesiącach, przy klasycznym opóźnieniu reakcji strony podażowej, może prowadzić do powrotu trendu wzrostowego cen;
- Wzrost sprzedaży mieszkań, jako efekt zakończenia cyklu podwyżek stóp procentowych i pojawienia się oczekiwania na obniżki stóp wśród inwestorów;
- Ustabilizowanie popytu związanego z potrzebami mieszkaniowymi uchodźców wojennych z Ukrainy, powrót części z nich do Ukrainy;
- Stabilizacja stawek wynajmu mieszkań z powodu powrotu na rynek transakcyjny osób kwalifikujących się do programu „Bezpieczny kredyt 2%”, a także tych, którzy zyskują zdolność kredytową w ślad za dalszym silnym wzrostem nominalnych dochodów i po złagodzeniu od lutego 2023 roku wymogów przy ocenie zdolności na kredyt o stałym oprocentowaniu.

Czynniki wpływające na podaż na rynku nieruchomości mieszkaniowych:

- Ograniczona podaż mieszkań na rynku pierwotnym w sytuacji braku dostępności terenów budowlanych w dobrych lokalizacjach w największych miastach oraz utrzymujących się wysokich poziomów kosztów budowy wynikających w szczególności z wysokich cen nośników energii i inflacyjnych wzrostów cen materiałów budowlanych i wykonawstwa;
- Wzrost zapotrzebowania na mieszkania na obrzeżach dużych miast oraz w powiatach, które graniczą z większymi aglomeracjami. Częściowo popyt przeniesie się na takie lokalizacje ze względu na niższe ceny mieszkań wynikające z niższych kosztów gruntu i ich większej dostępności;
- Istniejąca luka podaży mieszkań zarówno w wymiarze ilościowym (m.in. jeden z najwyższych w Unii Europejskiej odsetek gospodarstw domowych składających się z co najmniej 3 osób dorosłych), jak i jakościowym (metraż i liczba pokoi przypadająca na 1 osobę);
- Popularność własności lokalu – jeden z najniższych w UE odsetek gospodarstw mieszkających w wynajmowanych mieszkaniach – ok. 13,0% vs. 30,0% w Unii Europejskiej;
- Migracja ludności wiejskiej do miast, a zwłaszcza do mniejszych, lokalnych metropolii;
- Duża przestrzeń dla dalszej ekspansji banków w obszarze finansowania hipotecznego (relacja kredytów mieszkaniowych do PKB wynosi ok. 19,0% vs średnio 45,0% w Unii Europejskiej);
- Utrzymanie zainteresowania polskim rynkiem najmu ze strony globalnych funduszy inwestycyjnych;
- Rozwój najmu instytucjonalnego w największych aglomeracjach;
- Rozwój sektora prywatnych akademików (Purpose Built Student Accommodation) jako bezpieczna alternatywa do inwestycji kapitału.

¹¹ Zmiany dotyczą uwzględnienia w Rekomendacji S: gwarantowanego kredytu mieszkaniowego objętego programem rządowym; kredytu mieszkaniowego objętego rządowym programem dopłat do oprocentowania, bufora na wzrost stóp procentowych uwzględnianego w procesie wyznaczania zdolności kredytowej klienta, wprowadzenia

nowych oczekiwań co do uwzględnienia modeli szacujących ryzyko przedterminowych spłat kredytów, wprowadzenia nowych oczekiwań względem informacji o ryzykach związanych z kredytem hipotecznym, które powinny być przekazywane klientom.