

Raport o stanie rynku nieruchomości mieszkańcowych

Podsumowanie 2020 roku



mHipoteczny.pl |

Spis treści

Gospodarka i sektor bankowy	3
PKB w Polsce.....	3
Inflacja CPI i stopa referencyjna NBP	4
Rynki finansowe.....	5
Perspektywy dla sektora bankowego w 2021 roku	6
Rynek nieruchomości mieszkaniowych	8
Umowy kredytowe	9
Budownictwo mieszkaniowe w Polsce	10
Struktura wskaźników budownictwa mieszkaniowego w Polsce	11
Sytuacja na polskim rynku mieszkaniowym w dziewięciu głównych miastach	12
Analiza średnich cen transakcyjnych na rynku nieruchomości	14
Prognozy na 2021 rok	16

Gospodarka i sektor bankowy¹

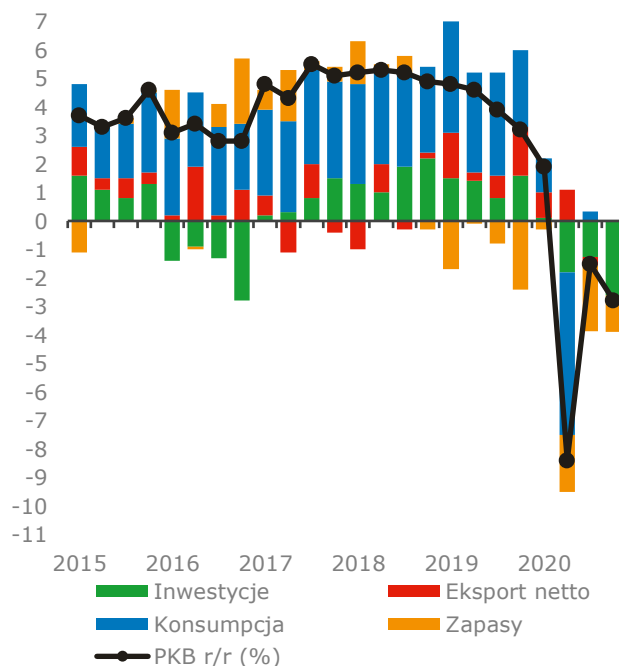
PKB w Polsce

2020 rok zamknął się dynamiką PKB na poziomie -2,8%. To oczywiście gorszy wynik od założeń z końca 2019 roku, kiedy bank zakładał wzrost na poziomie +2,8%. Przyczyną zaistniałych rozbieżności była pandemia COVID-19, która z chińskiego Wuhan rozprzestrzeniła się na cały świat. Na początku marca zaczęliśmy rewidować prognozy w dół. Dołek rewizji przypadł na początek kwietnia, kiedy prognoza wzrostu PKB w 2020 roku sięgnęła -4,2%, a oczekiwany poziom stopy bezrobocia przekroczył 10%.

Porównując prognozy sprzed pandemii oraz ich realizację można szacować, że COVID-19 odjął 5,4 pp. od wzrostu PKB w 2020 roku.

Obniżaniu prognoz winne były masowe wyłączenia działalności gospodarczej, restrykcje epidemiczne oraz samo-ograniczenie się konsumentów. Doprowadziło to do ubytku popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego, czyli szoku popytowego. Spowodowało także poważne zaburzenia podażowe, przez zerwanie łańcuchów dostaw. Zdecydowane działanie władz monetarnych i fiskalnych (gwałtowny wzrost deficytu budżetowego, programy pomocowe dla gospodarstw domowych i przedsiębiorstw) pozwoliło złagodzić wstrząs gospodarczy, zwłaszcza po stronie pasywów gospodarstw domowych i firm. Dzięki temu nie doszło do masowych zwolnień. Stopa bezrobocia rejestrowanego wzrosła w końcu roku ostatecznie jedynie do 6,2%. Po zniesieniu restrykcji epidemicznych – w III kwartale ubr. – gospodarka mogła doświadczyć dynamicznego restartu. Dołek aktywności gospodarczej miał miejsce w II kwartale ubr., kiedy PKB obniżył się o 8,4% r/r.

Skala wpływu śladowych PKB



Źródło: mBank

Kolejna, jesienna fala restrykcji epidemicznych była dużo bardziej łagodna gospodarczo. Co ciekawe, stało się tak mimo wyższej liczby nowych zakażeń i zgonów oraz większego obciążenia służby zdrowia. Było to możliwe w dużej mierze dzięki adaptacji podmiotów gospodarczych oraz nadwyżkom płynnościowym zgromadzonym przez firmy i gospodarstwa domowe. Druga fala zakażeń w znikomym stopniu dotknęła też przemysł. Nadrabiając zaległości, przez eksport, stał się on kołem zamachowym gospodarki. Działo się to w czasie, gdy duża część usług i handlu działała w reżimie epidemicznym. Niebagatelne znaczenie miał restart gospodarki chińskiej, która stłumiła wirusa już na wiosnę i powróciła do poprzedniej, wzrostowej trajektorii PKB.

¹ Opracowanie: mBank.

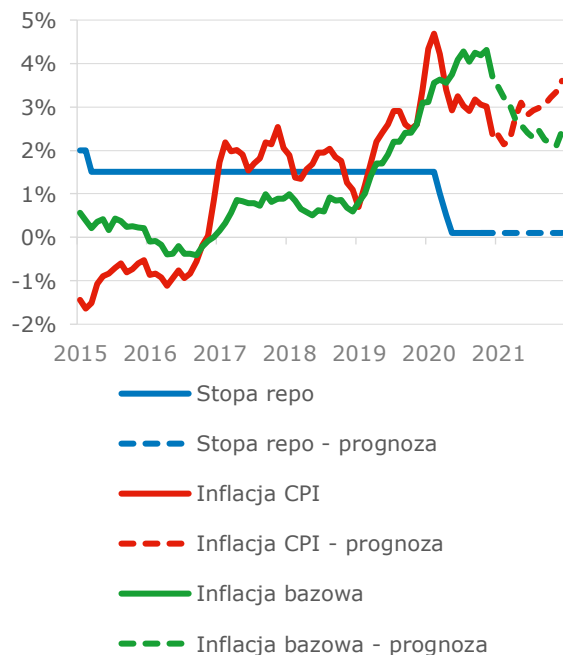
Inflacja CPI i stopa referencyjna NBP

W okresie pandemii polska gospodarka wkroczyła w czasie rozpędzającej się inflacji bazowej oraz rekordowych odczytów inflacji CPI. Inflacja wystrzeliła w I kwartale 2020 roku. Przyczyniły się do tego wysokie ceny żywności, dotychczasowo wysoka aktywność gospodarcza, mocny rynek pracy oraz podwyżki cen kontrolowanych administracyjnie.

Mimo tego, widmo gwałtownego tąpnięcia krajowego popytu oraz wizja gwałtownego wzrostu luki popytowej zdecydowała jednak o szybkim łagodzeniu polityki pieniężnej. NBP trzykrotnie obniżał stopy procentowe (w sumie o 1,4 p.p. do 0,1%). Zmniejszył stopę rezerwy obowiązkowej (z 3,5% do 0,5%). Uruchomił też skup rządowych papierów skarbowych oraz papierów z gwarancjami skarbu państwa. Są to tzw. operacje strukturalne, ukierunkowane na poprawę płynności rynku oraz transmisji niskich stóp procentowych na gospodarkę. W grudniu ubr. rozpoczęły się interwencje walutowe, aby osłabić walutę. Były one również ukierunkowane na poprawę mechanizmu transmisji stóp procentowych w gospodarce.

W tym czasie inflacja CPI zaczęła spadać. Główną siłą napędową spadków inflacji były gwałtownie obniżające się ceny surowców energetycznych oraz niskie ceny żywności. Inflacja bazowa rosła przez cały okres pandemii. Korzystała z inercji wytworzonej w usługach jeszcze na fali poprzedniego cyklu oraz nowych opłat epidemicznych. Wiele firm wprowadziło je do swoich cenników jako element kosztowy, ukierunkowany na poprawę bezpieczeństwa klientów. Pod koniec roku jednak inflacja bazowa przełamała trend wzrostowy. W ocenie banku będzie przez wiele miesięcy spadać, zgodnie z typowymi relacjami makroekonomicznymi.

Główne wskaźniki ekonomiczne polskiej gospodarki



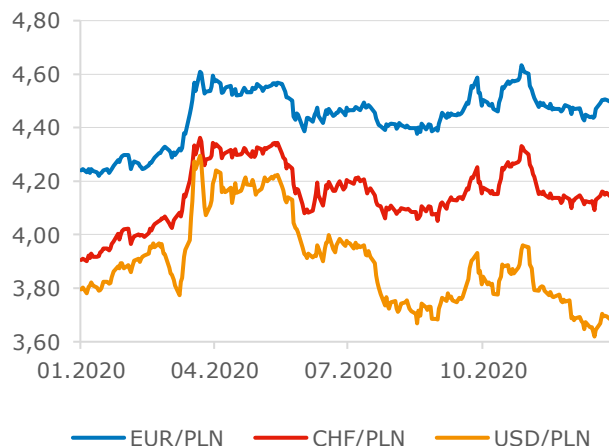
Źródło: mBank

Rynki finansowe

Uderzenie pandemii w gospodarkę zbiegło się z osłabieniem złotego. Kurs EURPLN wzrósł w okolice 4,60 zł. Niemniej, w trakcie roku dała się odczuć delikatna presja aprecjacyjna na polską walutę. RPP sygnalizowała, że „tempo ożywienia gospodarczego może być także ograniczane przez brak wyraźnego i trwalszego dostosowania kursu złotego do globalnego wstrząsu wywołanego pandemią oraz poluzowania polityki pieniężnej NBP”. W grudniu ubr. natomiast NBP interweniował w celu osłabienia złotego, a w styczniu br. RPP zaznaczyła także, że „w celu wzmocnienia oddziaływania poluzowania polityki pieniężnej na gospodarkę NBP może także stosować interwencje na rynku walutowym”. Po interwencjach, kurs EURPLN ustabilizował się powyżej 4,50 zł. Liczni członkowie RPP wskazywali, że okolice 4,40-4,50 to kurs „optymalny” dla gospodarki.

Rentowności polskich obligacji skarbowych pozostawały w 2020 roku w trendzie spadkowym. Uderzenie pandemii zbiegło się z przejściowym wzrostem rentowności. Następne wydarzenia pozwoliły jednak na ukształtowanie trendu spadkowego w całym roku. Obejmowały one ścięcie stóp procentowych prawie do zera i bardzo łagodną politykę pieniężną innych banków centralnych, połączoną z agresywnymi zakupami aktywów. Do trendu przyczyniły się też operacje strukturalne NBP. W 2020 roku bank centralny zakupił nieco ponad 100 mld obligacji, absorbując dużą część podaży obligacji PFR i BGK. Znaczenia miała też wysoka płynność sektora bankowego i zakupy banków komercyjnych.

Kursy walutowe



Źródło: mBank

Rentowności polskich obligacji skarbowych



Źródło: mBank

Perspektywy dla sektora bankowego w 2021 roku

Bank prognozuje, że w 2021 roku PKB wzrośnie o 3,8%. Pozwoli to na wyrównanie strumienia PKB z końca 2019 roku już w III kwartale 2021 roku. W pierwszej połowie roku wzrost PKB będzie powolny (licząc w ujęciu odsezonowanym, kwartał do kwartału). Bank oczekuje, że szczepienia populacji 60+ w Polsce oraz wśród innych, ważnych partnerów handlowych kraju, pozwolą na zniesienie większości ograniczeń epidemicznych w drugiej połowie roku. Poskutkuje to uwolnieniem popytu i istotnym przyspieszeniem tempa wzrostu PKB. Ożywienie będzie nadal opierać się na eksporcie. Zniesienie restrykcji epidemicznych spowoduje także istotne przyspieszenie konsumpcji (to może się już zacząć w II kwartale). Relatywnie opóźnione względem PKB będą inwestycje. Ich dynamika podskoczy dopiero w drugiej połowie roku. Sprzyja temu także harmonogram wydatków publicznych.

Wskaźniki makroekonomiczne	2019	2020	2021P
Wzrost PKB (r/r)	4,2%	-2,6%	3,8%
Popyt krajowy (r/r)	3,5%	-4,1%	3,9%
Konsumpcja prywatna (r/r)	4,0%	-3,4%	3,7%
Inwestycje (r/r)	7,2%	-6,5%	1,1%
Inflacja (eop)	3,4%	2,4%	3,7%
Stopa bazowa NBP (eop)	1,5%	0,1%	0,1%
CHF/PLN (eop)	3,92	4,22	4,03
EUR/PLN (eop)	4,25	4,56	4,40

Źródło: mBank

Sytuacja na rynku pracy powinna się powoli poprawiać w 2021 roku. Początek roku będzie prawdopodobnie (jeszcze) trudny. Stopa bezrobocia rejestrowanego może przejściowo wzrosnąć do 6,5% na fali restrukturyzacji przedsiębiorstw oraz we wciąż trudnej sytuacji epidemicznej. Bank oczekuje jednak, że przedsiębiorstwa zoptymalizowały/odchudziły siłę roboczą na tyle, że procesy restrukturyzacyjne będą jednostkowe. Wzrost bezrobocia będzie wynikał głównie ze wzrostu bezrobocia frykcyjnego, które w warunkach poprawy popytu zostanie zaabsorbowane przez gospodarkę. Bank szacuje, że do końca roku stopa bezrobocia spadnie do 5,9%.

Inflacja w 2021 roku będzie niższa niż w 2020 roku. Dołek na inflacji osiągnięty zostanie w I kwartale br., kiedy wskaźnik CPI uplasuje się w okolicy 2%. Należy zauważyć, że dołek inflacyjny będzie znajdował się wyżej niż można było szacować jeszcze kilka miesięcy wcześniej. W szczególności w styczniu dojdzie do bardzo podobnych jak przed rokiem zmian cen energii (podwyżki cen energii elektrycznej, wprowadzenie opłaty mocowej, spadki cen gazu). Wejdzie w życie również podatek cukrowy oraz handlowy. Dodatkowo, inflacja bazowa będzie wyższa od wcześniejszych szacunków. W ciągu roku inflacja będzie powoli rosła i przekroczy 3% w ostatnich miesiącach 2021 roku. Z kolei ścieżka inflacji bazowej powinna być lekko opadająca. Pokazuje to opóźnione efekty hamownia gospodarki oraz efekty bazy statystycznej. Podwyżki cen w niektórych kategoriach towarów i usług, związane z działaniem w reżimie epidemicznym, nie powtórzą się. Istnieje nawet niezerowe prawdopodobieństwo, że część z nich będzie zniesiona.

Naszym zdaniem, Rada Polityki pieniężnej nie zmieni stóp procentowych w 2021 roku. Wykorzystywać będzie także dodatkowe narzędzia pod egidą NBP. Obejmują one operacje strukturalne oraz interwencje walutowe. Spodziewamy się tego, o ile tylko złoty będzie nadal pod presją aprecjacyjną, zwłaszcza w pierwszej połowie roku. Z uwagi na retorykę RPP, pod koniec roku 2020 pojawiły się spekulacje o możliwości obniżki stóp procentowych. Zdaniem banku, nie zrealizują się one, a stopy pozostaną bez zmian. Scenariusz dalszych obniżek stóp procentowych (nawet do ujemnych poziomów) zarezerwowany jest na radykalne pogorszenie scenariusza makroekonomicznego, które zaneguje scenariusz wzrostu PKB w kolejnych kwartałach. Stan świata spójny z obniżkami stóp procentowych wykracza istotnie poza okresowe przedłużenie restrykcji epidemicznych (co z uwagi na dużą zmienność otoczenia epidemicznego może się zdarzyć). Dopóki na horyzoncie jest powrót do normalności, obniżki stóp nie są scenariuszem bazowym.

Bank spodziewa się, że przez większą część roku złoty pozostanie słaby. Twarde stanowisko NBP dotyczące kursu walutowego (podparte grudniowymi interwencjami) sprawiło, że wielu uczestników rynku porzuciło zakłady na umocnienie złotego. Fundamentalnie jednak złoty będzie miał wszelkie podstawy do aprecjacji: nadwyżka na rachunku bieżącym, wysokie

transfery UE, silne, cykliczne ożywienie gospodarcze. Zdaniem banku, potencjał do umocnienia złotego zrealizuje się w małej skali w drugiej połowie 2021 roku. RPP/NBP nie powinny być już wtedy zainteresowane utrzymaniem słabej waluty (według retoryki RPP, stanowiącej wsparcie eksportu), a pewna aprecjacja złotego pozwoli na delikatnie zacieśnienie warunków finansowania w czasie wzrostu inflacji.

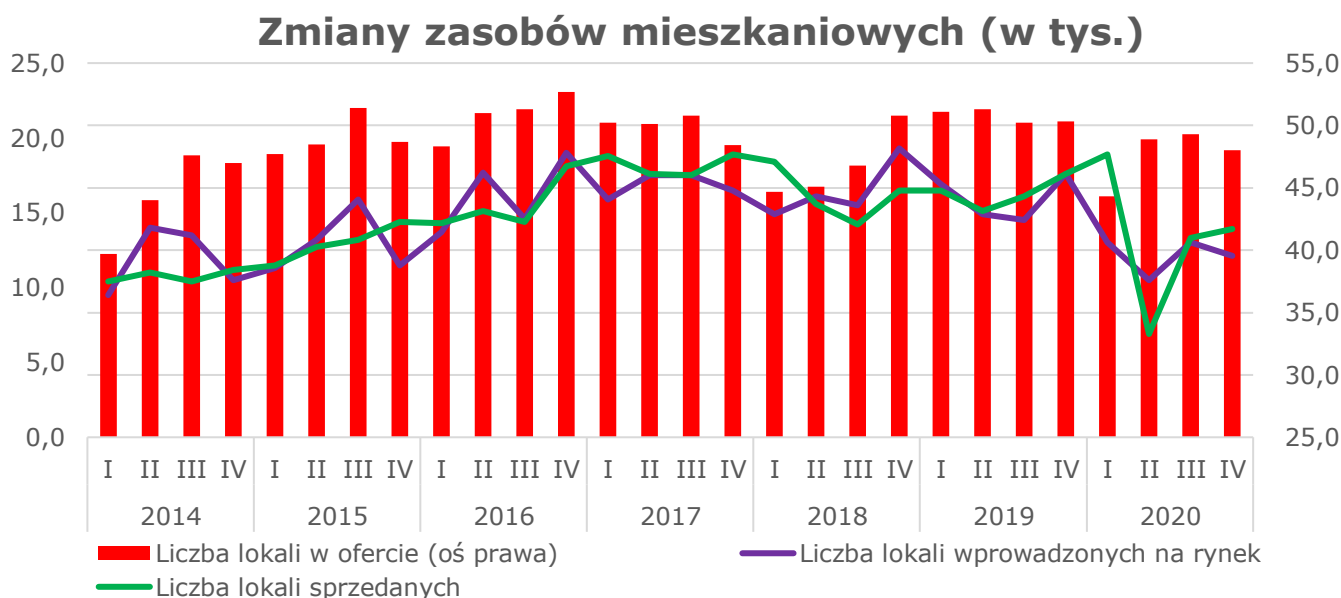
W 2021 roku spodziewamy się wzrostu dynamiki kredytów, zarówno po stronie gospodarstw domowych, jak i firm. Sprzyjać będzie temu stabilizacja gospodarki oraz rozpoczęcie nowej, wzrostowej fazy cyklu koniunkturalnego. Wzrosty nie będą jednak spektakularne, gdyż firmy i gospodarstwa domowe dysponują dużą ilością środków zgromadzonych na depozytach. Zagadką pozostaje przeznaczenie rekordowych wypłat gotówki. One jednak również mogą wracać do systemu bankowego. Stanowią ryzyko w górę dla depozytów i ryzyko w dół dla kredytów innych niż hipoteczne. Ważne jednak, że strumień nowych kredytów będzie się powoli zwiększał. Względnie niskie dynamiki kredytów hipotecznych wynikają przede wszystkim z efektów kursowych i kontynuacji spłat portfela frankowego. Kredyty w złotych odnotują wzrosty podobne jak w 2020 roku.

Sektor bankowy – agregaty monetarne	2019	2020	2021P
Kredyty przedsiębiorstw	3,0%	-4,8%	3,6%
Kredyty hipoteczne	6,6%	7,3%	4,4%
Kredyty niehipoteczne	5,1%	-3,8%	5,2%
Depozyty przedsiębiorstw	10,0%	19,0%	4,3%
Depozyty gospodarstw domowych	9,7%	10,7%	5,5%

Źródło: mBank

Rynek nieruchomości mieszkaniowych

Wyhamowanie tendencji na pierwotnym rynku nieruchomości mieszkaniowych²



Źródło: JLL, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Podsumowanie 2020 roku

Liczba mieszkań w Polsce:	w tys.	zmiana 2020/2019
oddanych do użytkowania;	221,4	↑ 6,8%
na które wydano pozwolenie na budowę;	276,1	↑ 2,9%
których budowę rozpoczęto;	223,8	↓ 5,6%

Liczba lokali mieszkalnych na analizowanych, pierwotnych rynkach mieszkaniowych ³ :	w tys.	zmiana r/r
wprowadzonych do oferty	48,6	↓ 23,9%
sprzedanych z oferty	53,0	↓ 18,8%
znajdujących się w ofercie	48,0	↓ 4,6%

- Po przejściowym załamaniu w II i ożywieniu w III kwartale 2020 roku, w IV kwartale pomimo obowiązywania restrykcji wynikających z pandemii Covid-19, obserwowano wysoką aktywność na rynku mieszkaniowym;
- Skumulowane wyniki budownictwa mieszkaniowego za 2020 roku, na tle ostatnich 3 lat, sugerują stopniowe dostosowywanie podaży mieszkań do oczekiwanego słabszego popytu. Przy dużej liczbie mieszkań oddawanych do użytku, wystąpił spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto;
- Historycznie niski poziom stóp procentowych NBP, nasilał zjawisko zakupów mieszkań, jako ochrony zgromadzonych oszczędności;
- Średnie ceny transakcyjne na rynku pierwotnym utrzymały tendencje wzrostowe, jednak dynamika wzrostów spadła;
- Rekordowa liczba mieszkań w realizacji przy wzroście ryzyka osłabienia popytu skłaniała inwestorów mieszkaniowych do ostrożniejszego rozpoczynania nowych projektów;
- Znaczne ograniczenie popytu na rynku najmu krótko i długookresowego ze względu na wprowadzone przez rząd restrykcje, odpływ imigrantów zarobkowych i studentów oraz ograniczony ruch turystyczny krajowy i zagraniczny;
- Presja spadkowa na stawki najmu mieszkań ze względu na konwersję mieszkań wynajmowanych krótkoterminowo na te wynajmowane w długim terminie.

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

³ j.w.

Umowy kredytowe

Pomimo zagrożenia wynikającego z panującej na świecie pandemii Covid-19, 2020 okazał się dla polskiego sektora kredytów hipotecznych dobrym rokiem.

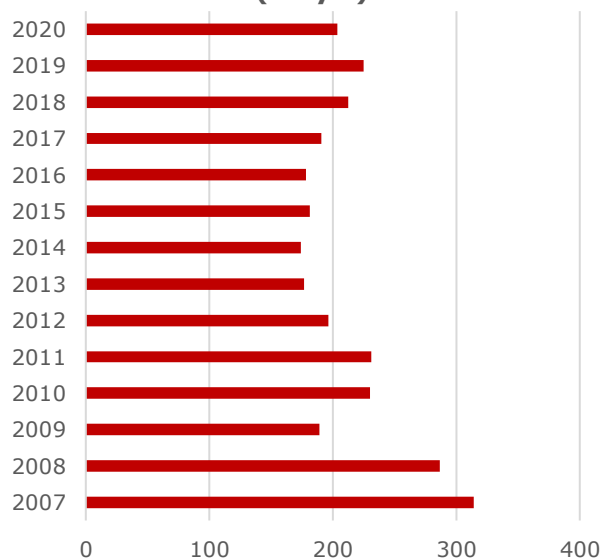
Po zaostrzeniu warunków przyznawania kredytu po pierwszej fali pandemii, w okresie od marca do maja nastąpił gwałtowny spadek popytu na kredyty mieszkaniowe. W II półroczu obserwowano stopniową odbudowę popytu wynikającą z łagodzenia przez banki kryteriów polityki kredytowej, utrzymania niskich stóp procentowych i bardzo niskiej atrakcyjności oszczędzania na lokatach bankowych, a także spowolnieniu wzrostu cen mieszkań. W efekcie w całym 2020 roku liczba wniosków o kredyty mieszkaniowe spadła, w porównaniu z 2019 rokiem, tylko o ok 0,6% a liczba udzielonych kredytów była niższa zaledwie o 9,3%.

Banki podpisały ok. 204,2 tys. umów o łącznej wartości ok. 60,7 mld PLN. Dla porównania w analogicznym okresie, w 2019 roku liczba nowo udzielonych kredytów wyniosła ok. 225 tys., a wartość kredytów była na zbliżonym poziomie ok. 62,6 mld PLN.

Całkowita kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosła na koniec 2020 roku ponad 476,3 mld PLN (↑ o ok. 7,5 % w stosunku do wartości na koniec 2019 roku). Średnia wartość udzielonego kredytu mieszkaniowego ogółem w Polsce wzrosła, w porównaniu z końcem 2019 roku (ok. 289,3 tys. PLN) o ok. 7,8% do historycznej wartości przekraczającej ponad 305 tys. PLN, na koniec 2020 roku.

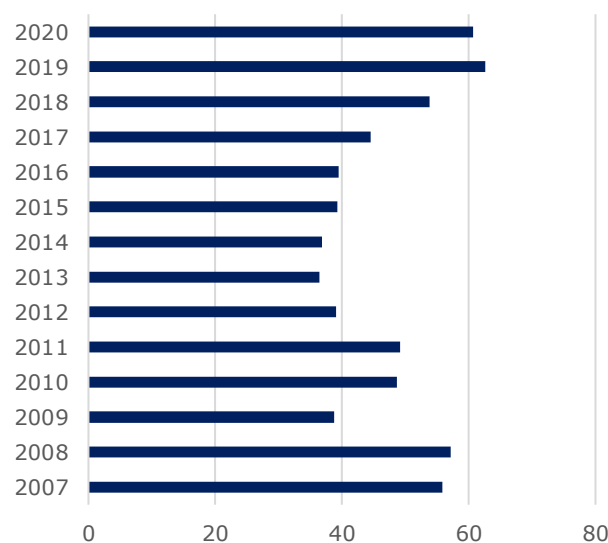
Struktura wartości nowo udzielonych kredytów w Polsce pozostała najwyższa w największych polskich miastach tj. w Warszawie (ok. 41,1% nowo udzielonych kredytów w Polsce), Wrocławiu (ok. 6,0%), Krakowie (ok. 4,6%), Trójmieście (ok. 4,5%) oraz Poznaniu (ok. 4,2%).

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

Wyniki budownictwa mieszkaniowego w 2020 roku w zakresie liczby mieszkań oddanych do użytkowania okazały się być rekordowe drugi rok z rzędu. Do użytku oddano ponad 200 tys. mieszkań, tj. 221,4 tys. vs 207,4 tys. w 2019. Poprzednio poziom 200 tys. był przekroczony w 1980, a najwyższy wynik 284 tys. mieszkań został osiągnięty w 1978 i 1979.

Najwyższy wzrost r/r został odnotowany w województwach: śląskim (↑30,6%), lubuskim (↑24,8%), lubelskim (↑21,3%), kujawsko - pomorskim (↑19,9%), łódzkim (↑16,0%), warmińsko - mazurskim (↑11,5%). Spadek przekraczający 5% został odnotowany jedynie w województwie małopolskim (↓8,8%).

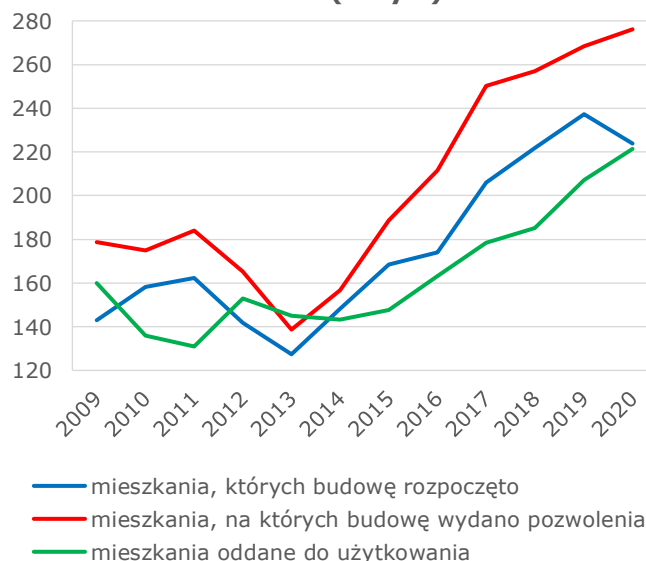
Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w 2020 roku wyniosła ok. 223,8 tysięcy i był to wynik o ok. 5,7% niższy niż ten zanotowany na koniec 2019 roku (237,3 tys.).

Najwyższy wzrost r/r wystąpił w województwie warmińsko -mazurskim (↑25,4%) oraz w kujawsko - pomorskim (↑10,7%). Spadek został odnotowany w sześciu województwach tj.: dolnośląskim (↓19,2%), łódzkim (↓16,3%), mazowieckim (↓10,6%), wielkopolskim (↓7,2%), małopolskim (↓6,3%), lubuskim (↓5,3%).

Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym wyniosła ponad 276,1 tysięcy, co stanowiło wzrost o ok. 2,9% względem danych odnotowanych na koniec 2019 roku.

Najwyższy spadek r/r został odnotowany w trzech województwach: mazowieckim (↓7,1%), warmińsko-mazurskim (↓5,8%) oraz łódzkim (↓5,1%). Najwyższe wzrosty nastąpiły w województwie lubuskim (↑24,9%), kujawsko - pomorskim (↑21,7%), śląskim. (↑17,8%), świętokrzyskim (↑16,9%), zachodnio-pomorskim (↑12,2%).

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 2020 r.			
zmiana r/r	mieszkania, których budowę rozpoczęto	mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia	mieszkania oddane do użytkowania
Polska	↓ -5,7%	⇒ 2,9%	↑ 6,7%
dolnośląskie	↓ -19,2%	⇒ -4,8%	⇒ -1,1%
kujawsko-pomorskie	↑ 10,7%	↑ 21,7%	↑ 19,9%
lubelskie	⇒ 0,1%	⇒ -0,5%	↑ 21,3%
lubuskie	↓ -5,3%	↑ 24,9%	↑ 24,8%
łódzkie	↓ -16,3%	↓ -5,1%	↑ 16,0%
małopolskie	↓ -6,3%	⇒ 3,8%	↓ -8,8%
mazowieckie	↓ -10,6%	↓ -7,1%	↑ 8,2%
opolskie	⇒ 0,6%	⇒ -1,9%	⇒ -3,8%
podkarpackie	⇒ 4,1%	↑ 5,2%	↑ 9,1%
podlaskie	⇒ -0,5%	⇒ 2,3%	↑ 5,6%
pomorskie	⇒ -3,0%	↑ 6,3%	⇒ 3,9%
śląskie	⇒ -1,1%	↑ 17,8%	↑ 30,6%
świętokrzyskie	⇒ -3,9%	↑ 16,9%	⇒ 0,5%
warmińsko-mazurskie	↑ 25,4%	↓ -5,8%	↑ 11,5%
wielkopolskie	↓ -7,2%	⇒ 1,4%	⇒ 0,3%
zachodniopomorskie	⇒ -1,7%	↑ 12,2%	⇒ 0,1%

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

Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Struktura wskaźników budownictwa mieszkaniowego w Polsce

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

Największy udział, w budownictwie mieszkaniowym w Polsce mieli inwestorzy budujący mieszkania na sprzedaż lub wynajem.

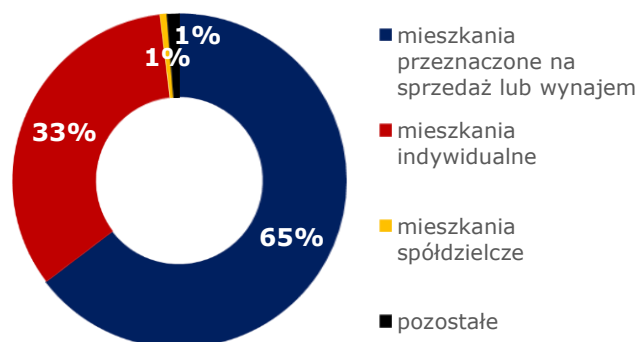
W analizowanym okresie czasu, oddali oni do użytkowania ok. 143,1 tys. mieszkań, co stanowiło ok. 64,6% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania w Polsce (↑ o ok. 8,9% r/r), uzyskali pozwolenia na budowę ok. 171,9 tys. mieszkań (↑ o ok. 2,8% r/r), odnotowali spadek r/r o ok. 8,3% liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto (z poziomu ok. 142 tys. do ok. 130,2 tys.)

Inwestorzy indywidualni stanowili nieco mniejszą grupę, która w 2020 roku oddała ok. 74,1 tys. mieszkań (↑ o ok. 7,1% r/r), co stanowiło ok. 33,5% wszystkich oddanych do użytkowania mieszkań.

Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęli inwestorzy indywidualni wyniosła ok. 90,3 tys. mieszkań i była tożsama z liczbą mieszkań których budowę rozpoczęto w 2019 roku, natomiast liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia wzrosła o ok. 4,8% r/r i wyniosła ok. 101,4 tys. mieszkań.

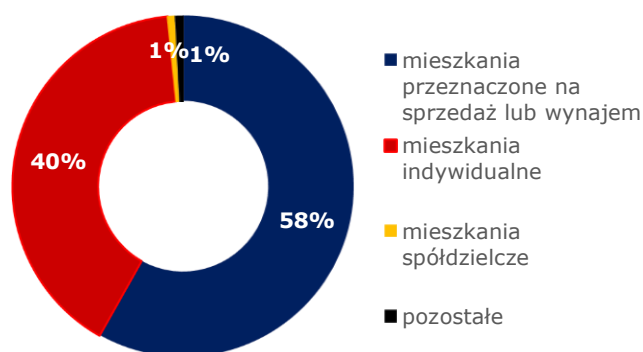
Udział spółdzielni mieszkaniowych oraz pozostałych inwestorów w zakresie powyższych wskaźników, podobnie jak w latach ubiegłych, pozostał marginalny.

Mieszkania oddane do użytkowania w 2020 roku



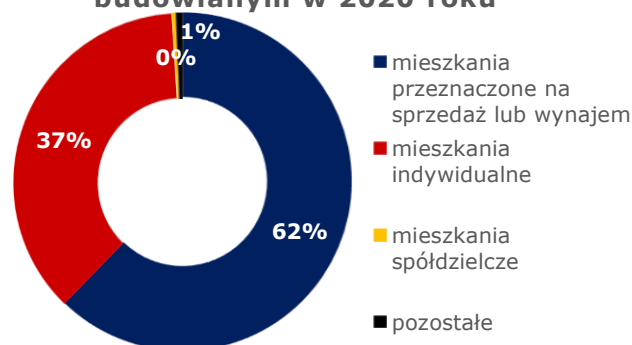
Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Mieszkania, których budowę rozpoczęto w 2020 roku



Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w 2020 roku



Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Sytuacja na polskim rynku mieszkaniowym w dziewięciu głównych miastach⁴

Analiza wskaźników budownictwa mieszkaniowego w dziewięciu głównych miastach Polski, w 2020 roku wykazała ok. 2,3% wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim. Na analizowanych rynkach oddano ok. 70,1 tys. lokali, co stanowiło ok. 32% liczby lokali oddanych do użytkowania w Polsce. Największą liczbę mieszkań oddano do użytkowania w Warszawie (ok. 23,4 tys., ↑ o ok. 8,5 % r/r), Wrocławiu (ok. 11 tys., ↓ 3,4% r/r) oraz w Krakowie (ok. 10,1 tys., ↓ 22,3% r/r).

W analizowanym okresie, dla dziewięciu miast zaobserwowano tendencję spadkową (↓ o ok. 23,3% r/r) wskaźnika liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto. Liczba ta wyniosła ok. 53,3 tys. mieszkań tj. ok. 23,8% w stosunku do wartości dla całej Polski. Najwyższe wartości, poza Warszawą (15,2 tys. mieszkań, ↓ o ok. 31,5% r/r) odnotowano w Krakowie (9 tys. mieszkań ↓ o ok. 12 % r/r), we Wrocławiu (7,6 tys. mieszkań, ↓ o ok. 37,2 % r/r) oraz Gdańsku (7,1 tys. mieszkań, ↓ o ok. 26,6 % r/r).

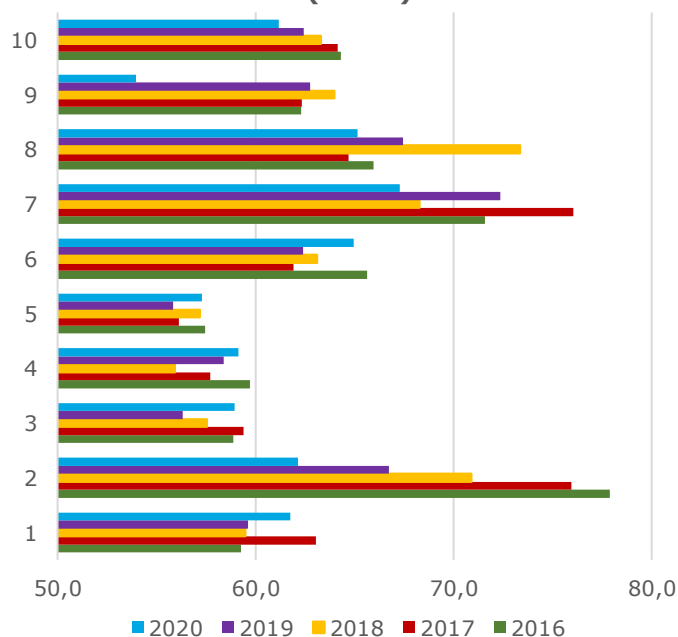
Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia wyniosła ok. 65 tys. lokali (tj. ok. 23,5% w stosunku do wartości dla całej Polski). Najwyższe wartości, poza Warszawą (14,8 tys. mieszkań, ↓ o ok. 33,5% r/r) odnotowano we Wrocławiu (10,6 tys. mieszkań, ↓ o ok. 14,0% r/r), Krakowie (9,2 tys. mieszkań, ↑ o ok. 1,9% r/r) oraz w Gdańsku (9,9 tys. mieszkań, ↓ o ok. 33,5% r/r). Średnia zmiana wskaźnika dla dziewięciu głównych miast była ujemna i wyniosła ok. 11,9% r/r.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania⁵ oddanego do użytkowania w 2020 roku, w dziewięciu głównych miastach Polski wyniosła 59,3 m² i była tożsama z wielkościami zanotowanymi na koniec 2019 roku. Mieszkania o największej przeciętnej powierzchni użytkowej oddano w Szczecinie i Gdyni (odpowiednio 67,2 m², 65,0 m²), natomiast lokale o najmniejszej przeciętnej powierzchni użytkowej oddano w Katowicach (ok. 55,8 m²) oraz Wrocławiu (ok. 57,7 m²).

(w tys.)	Mieszkania których budowę rozpoczęto	Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia	Mieszkania oddane do użytkowania
POLSKA	223,8	276,2	221,4
9 głównych miast	53,3	65,0	70,1
Warszawa	15,3	14,8	23,4
Kraków	9,0	9,2	10,1
Wrocław	7,6	10,7	11,0
Gdańsk	7,1	10,0	6,6
Poznań	4,2	6,9	5,1
Łódź	4,0	5,3	5,8
Szczecin	2,9	3,6	2,7
Katowice	1,6	3,1	3,5
Gdynia	1,5	1,4	2,0

Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania (w m²)



Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

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

⁵ Jako „mieszkania” rozumiane są wszystkie jednostki mieszkalne łącznie z domami jednorodzinnymi.

Pandemia COVID-19 dotknęła sektor nieruchomości mieszkaniowych w okresie szczytu koniunktury, kiedy zarówno sprzedaż, jak i ceny były na wysokim poziomie. Potencjalne ryzyka dla rynku wystąpiły zarówno po stronie podażowej - dostępność pracowników, możliwość zbycia mieszkań, utrzymanie płynności finansowej przez deweloperów, jak i popytowej - obawa o sytuację na rynku pracy, utrzymanie zdolności finansowej.

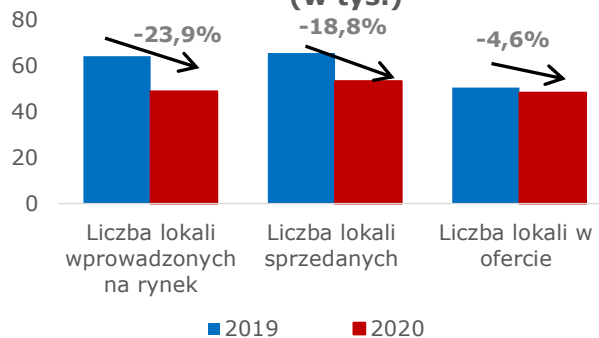
Zgodnie z przewidywaniami, sprzedaż lokali mieszkalnych, przez deweloperów działających na sześciu⁶ największych rynkach w kraju, w 2020 roku, uległa zmniejszeniu o ok. 18,8% r/r i na koniec ubr. szacowana była na ok. 53 tys. lokali. Sytuacja na poszczególnych rynkach kształtowała się odmiennie. Najmniejszy spadek rocznej sprzedaży odnotowano na terenie aglomeracji trójmiejskiej (↓ o ok. 9% r/r) oraz w Poznaniu (↓ o ok. 16% r/r). Największe spadki sprzedaży odnotowano na rynku łódzkim (↓ o ok. 22,7%) oraz krakowskim (↓ o ok. 21,1%).

Nowa podaż na analizowanych rynkach była o ok. 4,4 tys. niższa niż liczba zawartych transakcji i wyniosła ok. 48,6 tys. mieszkań, co stanowiło spadek o ok. 24% względem danych za 2019 rok. Najwięcej mieszkań wprowadzono w Warszawie ok. 14,9 tys., a najmniej w Poznaniu ok. 4,5 tys. lokali. Jednakże rekordowy wynik, liczby wprowadzonych mieszkań odnotowano w Łodzi gdzie do sprzedaży wprowadzono ok. 4,7 tys, lokali.

Ograniczony poziom podaży sprawił, że na koniec grudnia 2020 roku, w ofercie na rynku pierwotnym pozostawało ok. 48 tys. nowych mieszkań (↓ o ok. 4,6% względem danych na koniec 2019 roku). Liderem w zakresie największej liczby oferowanych mieszkań na rynku pierwotnym pozostała Warszawa (ok. 13,8 tys. mieszkań). Na kolejnych miejscach uplasował się Wrocław (ponad 9,1 tys. mieszkań) oraz Kraków (ponad 8,6 tys. mieszkań). W strukturze oferty wg daty oddania projektu deklarowanej przez dewelopera dominowały mieszkania przewidziane do oddania do użytku w 2021 i później (86,5%). 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

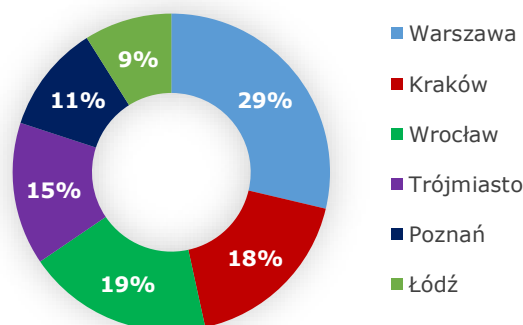
zrealizowania na pierwotnie założonym poziomie. Dotychczasowe obserwacje rynku pokazały, że zmiana polityki cenowej deweloperów mogłaby nastąpić jedynie w przypadku dużej dysproporcji między popytem, a podażą, która obecnie nie jest obserwowana.

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



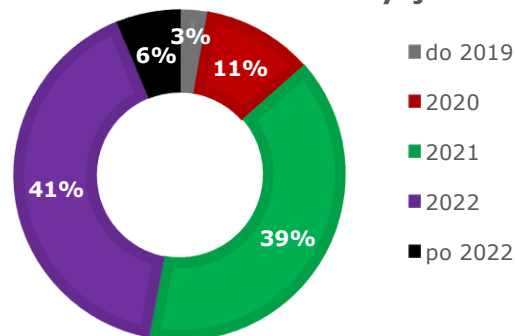
Źródło: JLL, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Udział poszczególnych miast w ofercie rynku pierwotnego



Źródło: JLL, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Struktura oferty wg terminu zakończenia inwestycji



Źródło: JLL, opracowanie mBank Hipoteczny SA

⁶ 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

Wpływ pandemii COVID-19 na ceny mieszkań w 2020 roku był umiarkowany. Dokonane w ubiegłym roku, przez Radę Polityki Pieniężnej obniżki stóp procentowych, ochrona rynku pracy przez działania anty kryzysowe i elastyczność deweloperów, wpłynęły na utrzymanie dużej aktywności na rynku, osłabionej jedynie przejściowo w II kwartale 2020 roku podczas wybuchu epidemii.

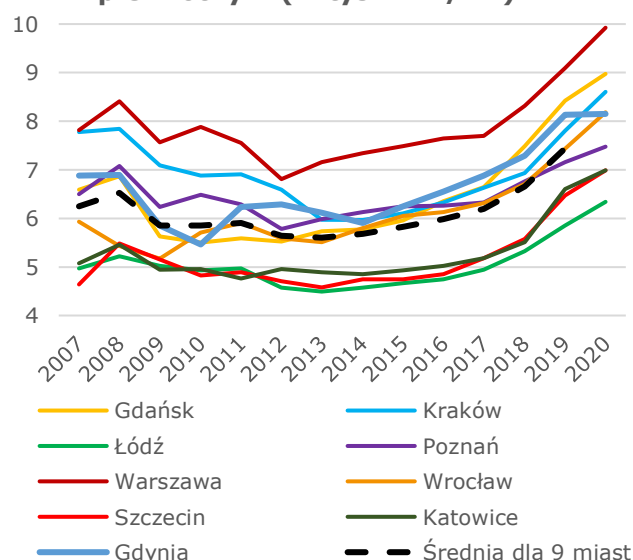
Średnia cena transakcyjna za 1 m², na rynku pierwotnym w 2020 roku, dla dziewięciu głównych miast⁷ nadal pozostała w trendzie wzrostowym (↑ o ok. 7,0% r/r). Najwyższy średni wzrost cen transakcyjnych za 1 m², wystąpił w Krakowie (↑ o ok. 10,4% r/r), we Wrocławiu (↑ o ok. 10,0 % r/r), a najniższy w Gdyni (↑ o ok. 0,5% r/r).

Najwyższa średnia cena transakcyjna na rynku pierwotnym w 2020 roku notowana była w Warszawie i wyniosła ok. 9,9 tys. PLN/m², a najniższa w Łodzi i wyniosła ok. 6,3 tys. PLN/m².

Badanie średnich cen transakcyjnych za 1 m² w 2020 roku, dla dziewięciu głównych miast na rynku wtórnym, również wykazało utrzymujący się trend wzrostowy (↑ ok. 11% w porównaniu z danymi za 2019 rok). Najwyższą dynamikę wzrostową odnotowano w Krakowie (↑ o ok. 13,9% r/r), Łodzi (↑ o ok. 13,8% r/r) oraz Katowicach (↑ o ok. 13,4% r/r). Najniższy wzrost cen na rynku wtórnym odnotowano w Poznaniu (↑ o ok. 6,8% r/r) oraz Warszawie (↑ o ok. 8,4% r/r).

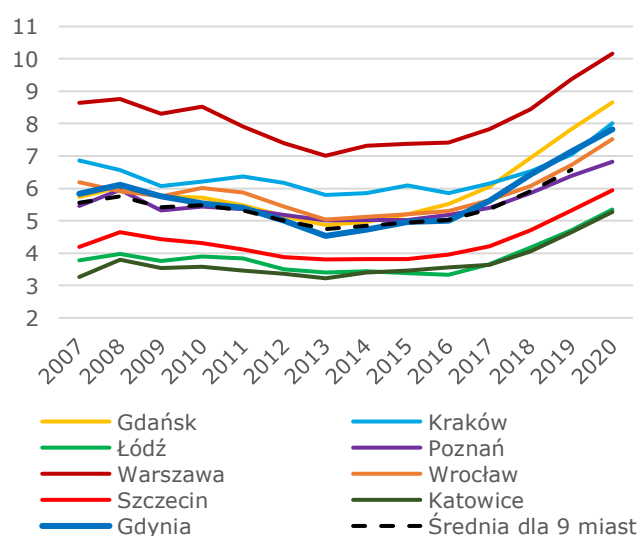
Najwyższa średnia cena transakcyjna na rynku wtórnym na koniec 2020 roku wystąpiła w Warszawie i wyniosła ok. 10,1 tys. PLN/m², a najniższa w Katowicach ok. 5,2 tys. PLN/m².

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

⁷ 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 2020 roku pozostał w trendzie spadkowym ze względu na dalszy wzrost cen mieszkań i niższą dynamikę wzrostu wynagrodzeń.

Miastami o najwyższym wskaźniku dostępności wynoszącym ok. 0,85 m² (↓6,4% r/r) były Katowice oraz Łódź ok. 0,81 (↓1,3% r/r).

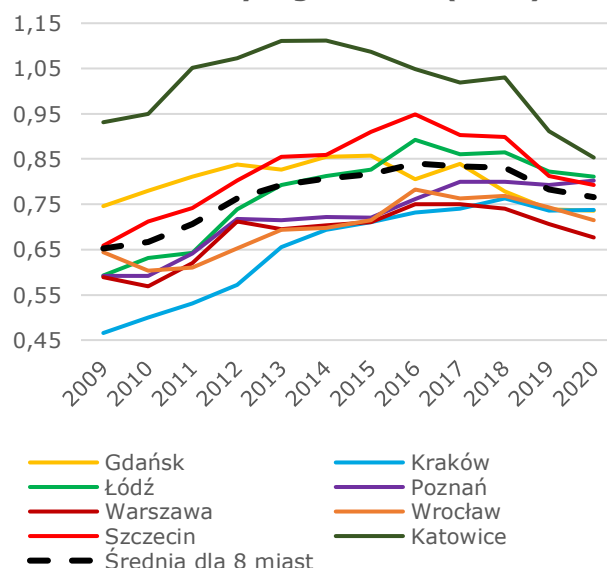
Najniższy poziom wskaźnika dostępności mieszkań kształtował się w Warszawie ok. 0,68 m² (↓4,2% r/r) oraz we Wrocławiu ok. 0,71 m² (↓3,8% r/r).

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

Okres ekspozycji⁸ potrzebny do wyprzedania wszystkich mieszkań znajdujących się w ofercie, na koniec 2020 roku uległ wydłużeniu względem danych na koniec 2019 roku, z poziomu 2,98 do 3,4 kwartałów. Najkrótszy czas wyprzedania oferty, wystąpił w Warszawie (ok. 2,9 kwartałów), a najdłuższy we Wrocławiu (ok. 4,3 kwartałów).

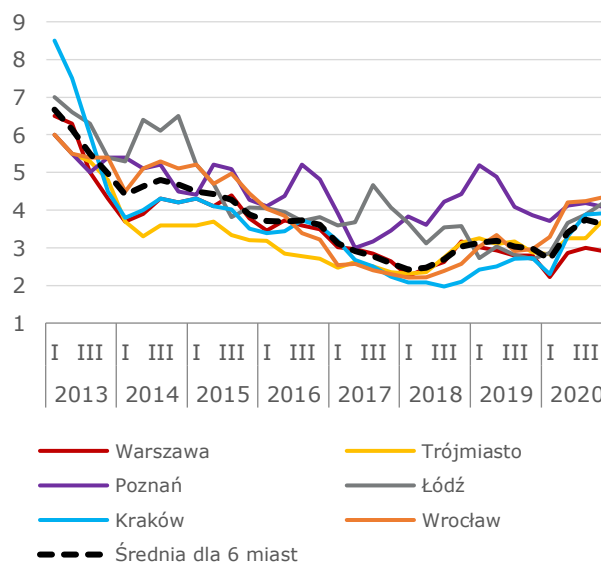
Najbardziej poszukiwanymi mieszkaniami w 2020 roku pozostawały te z segmentu popularnego (2 lub 3 – pokojowe). Preferencje nabywców wskazują jednak na rosnące zainteresowanie mieszkaniami o większej liczbie pokoi (potrzeba dodatkowej powierzchni na zdalną pracę i naukę), z tarasami/balkonami czy ogródkami, w dobrze skomunikowanych lokalizacjach podmiejskich lub poza aglomeracjami, jako konsekwencja doświadczeń codziennego życia podczas pandemii.

Dostępność mieszkania za średnie wynagrodzenie (w m²)



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

Czas wyprzedania obecnej oferty na rynku pierwotnym



Źródło: GUS, NBP, opracowanie mBank Hipoteczny SA

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

Prognozy na 2021 rok

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 szczegółowych analiz, prognozowanie w omawianym zakresie obarczone jest błędem.

Czynniki wpływające na popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych:

- Prognozowane utrzymanie niskich stóp procentowych (co najmniej do 2022 roku), które poza zwiększeniem dostępności finansowania nasila zjawisko zakupów mieszkań, jako ochrony zgromadzonych oszczędności;
- Przesuwanie kapitału na rynek nieruchomości mieszkaniowych, jako „bezpiecznej lokaty” w obliczu niskiego oprocentowania lokat bankowych oraz rosnącej inflacji;
- Niechęć potencjalnych nabywców do podejmowania długoterminowego ryzyka wynikająca z niepewności gospodarczej w kraju i na świecie, obaw o finansową i zawodową przyszłość;
- Możliwa zmiana preferencji klientów, jako konsekwencja doświadczeń codziennego życia podczas pandemii tj. wzrost zainteresowania mieszkaniem: o większej powierzchni/liczbie pokoi (potrzeba dodatkowej powierzchni na zdalną pracę i naukę), z tarasami/balkonami czy ogródkami, w dobrze skomunikowanych lokalizacjach podmiejskich lub poza aglomeracjami;
- Zmiany demograficzne i społeczne, zmiany pokoleniowe - generacja Z jest bardziej mobilna i mniej skłonna do długofalowych zobowiązań, takich jak kredyt hipoteczny, rosnąca liczba studentów zagranicznych, napływ imigrantów, zwłaszcza z Ukrainy;
- Presja spadkowa na stawki najmu mieszkań, znaczne ograniczenie popytu na rynku najmu krótko i długookresowego ze względu na wprowadzone przez rząd restrykcje, odpływ imigrantów zarobkowych i studentów oraz ograniczony ruch turystyczny krajowy i zagraniczny;

- Utrzymujące się wysokie ceny gruntów (malejąca dostępność, długie procedury administracyjne) i oczekiwany wzrost presji kosztowej, w szczególności podwyżki cen materiałów budowlanych (m.in. stali, tworzyw sztucznych, cementu i galanterii betonowej) oraz zaostrzone od 2021 normy dotyczące efektywności energetycznej budynków (izolacja dachów i ścian), z jednej mogą powodować wzrost kosztów budowy o kilka procent, z drugiej skutecznie hamować spadki cen mieszkań.

Czynniki wpływające na podaż na rynku nieruchomości mieszkaniowych:

- Przesunięcie w czasie decyzji o rozpoczynaniu nowych inwestycji deweloperskich wynikające z dużego portfela mieszkań będących w budowie z przewidywanym terminem wystawienia na rynek w latach 2021-2022;
- Wciąż utrzymująca się niepewność gospodarcza w kraju i na świecie, wciąż realne ryzyko ponownego pogorszenia koniunktury, spowolnienia wzrostu dochodów gospodarstw domowych, wzrostu zagrożenia bezrobociem i upadłości firm;
- 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 m. in. typu REIT;
- 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;
- Rozwój sektora prywatnych akademików (Purpose Built Student Accommodation), jako bezpieczna alternatywa do inwestycji kapitału;
- Projekt nowelizacji tzw. Ustawy deweloperskiej (16.02.2021 roku przyjęty przez Radę Ministrów) przewiduje objęcie środków

wpłacanych przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy obowiązkiem odprowadzenia przez dewelopera składki (2% w przypadku otwartego rachunku powierniczego i 0,2% przy zamkniętym rachunku) na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG). Wprowadzenie DFG wzmacnia bezpieczeństwo klientów; jednocześnie powoduje wzrost kosztów deweloperów, jednak przy proponowanych stawkach nie w stopniu istotnie odczuwalnym w cenie mieszkania.