

Jacek Łaszek
Hanna Augustyniak
Marta Widłak
Zespół ds. Rynków Nieruchomości
Biuro Struktur Rynkowych

27 września 2010 r.

Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce¹ w pierwszym półroczu 2010 r.

Synteza:

Analiza sytuacji na rynku mieszkaniowym w Polsce w dwóch kwartałach 2010 r. prowadzi do następujących wniosków:

- ofertowe ceny mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym wykazywały niewielkie spadki; ceny transakcyjne na obydwu rynkach można uznać za stabilne,
- realne ceny mieszkań, zwłaszcza wyrażone w przeciętnych wynagrodzeniach wykazywały niewielkie spadki,
- stopy procentowe kredytu mieszkaniowego walutowego zbliżyły się do poziomu z okresu boomu kredytowego, zaś stopy kredytu złotowego nie powróciły do poprzedniego poziomu,
- banki ograniczyły racjonowanie kredytu,
- zmianie uległa struktura nowych kredytów – miejsce kredytów denominowanych zajęły kredyty w walucie krajowej,
- deweloperzy odmrażają wstrzymane inwestycje, czego efektem jest ponowny wzrost liczby niesprzedanych, nowych mieszkań wystawionych na rynek.

Opracowanie w sposób syntetyczny opisuje najważniejsze zjawiska, jakie miały miejsce na rynku mieszkaniowym w największych miastach w Polsce w dwóch kwartałach 2010 r. oraz zawiera załącznik z wykresami, na których prezentowane są: 1/ ceny mieszkań (wykresy 1-10), 2/ dostępności: kredytu, mieszkania, kredytowa mieszkania (wykresy 11-18), 3/ wypłaty kredytów i stopy procentowe (wykresy 19-26), 4/ koszty produkcji budowlano-montażowej (wykresy 27-35) oraz 5/ budownictwo mieszkaniowe (wykresy 36-39).

Niniejsza informacja² powstała na podstawie analizy danych z Bazy Rynku Nieruchomości (BaRN³), bazy cen ofertowych mieszkań PONT Info Nieruchomości, baz Związku Banków Polskich SARFIN (finansowania nieruchomości) i AMRON (wycen), jak również zbiorczych danych Biura Informacji Kredytowej. Do analizy strukturalnej rynków korzystano z danych GUS i NBP, zaś analizę kosztów przeprowadzono na podstawie danych firmy Sekocenbud.

¹ Informacja została przygotowana w Instytucie Ekonomicznym na potrzeby organów NBP i wyrażono w niej opinie zespołu autorskiego. Dokument nie powinien być rozumiany jako materiał o charakterze doradczym ani jako podstawa do podejmowania decyzji inwestycyjnych.

² Przewidywane jest kwartalne ukazywanie się *Informacji o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce*; niniejszy materiał stanowiący pierwsze wydanie, wyjątkowo zawiera analizę dotyczącą dwóch kwartałów.

³ Baza cen mieszkań BaRN Narodowego Banku Polskiego powstaje dzięki dobrowolnemu przekazywaniu danych przez pośredników w obrocie nieruchomościami oraz deweloperów przy znacznym zaangażowaniu oddziałów okręgowych NBP; badanie dotyczy zarówno ofert jak i transakcji sprzedaży oraz najmu mieszkań w granicach administracyjnych szesnastu miast wojewódzkich, w których dokonywana jest znaczącą część rynkowego obrotu.

Sytuacja w pierwszym i drugim kwartale 2010 r. na rynkach mieszkaniowych największych polskich miast była w znacznej mierze konsekwencją procesów, które zaszły w latach 2008-2009. Najbardziej charakterystyczne dla tego okresu było wygaśnięcie gorączki zakupów na rynku mieszkaniowym w porównaniu z latami 2005 – 2007 oraz wzrost stóp procentowych i ograniczanie przez banki dostępu do kredytów mieszkaniowych w wyniku znacznego zaostrzenia polityki kredytowej (por. wykresy 1-10 oraz 19 i 24). W konsekwencji przy wysokich cenach mieszkań (odziedziczonych po poprzednim okresie) znacznie spadł popyt na rynku mieszkaniowym, co spowodowało zmniejszenie liczby transakcji na rynku wtórnym oraz powstanie dużego zasobu niesprzedanych mieszkań na rynku pierwotnym - zarówno gotowych, jak też projektów deweloperskich będących w różnych stadiach realizacji.

W 2009 r. zmniejszały się zarówno nominalne, jak i realne (wyrażone w relacji do przeciętnego wynagrodzenia) ceny mieszkań; spadały też stopy procentowe. W wyniku tego poprawiła się dostępność kredytu i kredytowa dostępność mieszkania⁴(por. wykresy 1-20). Banki zaczęły również łagodzić restrykcje ilościowe w odniesieniu do kredytów mieszkaniowych. Wraz z wcześniejszym ograniczeniem podaży nowych mieszkań przez deweloperów spowodowało to niewielką poprawę sytuacji na rynku pierwotnym, a zarazem nie przyczyniło się do znaczących bankructw firm deweloperskich. Istotne było też doświadczenie nabyte przez deweloperów podczas boomu i załamania na rynku nieruchomości mieszkaniowych w latach 1998 – 2001, dzięki któremu lepiej dywersyfikowali produkcję i zarządzali ryzykiem projektów.

Tendencje te utrzymywały się w pierwszych dwóch kwartałach 2010 r. Nominalne ofertowe ceny mieszkań w analizowanych siedmiu większych i dziesięciu średnich miastach wojewódzkich⁵ wykazywały niewielką tendencję spadkową, zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym. Wskaźnik średniej nominalnej ceny transakcyjnej w siedmiu miastach wskazywał niewielką dodatnią dynamikę r/r tych cen, a w dziesięciu miastach niewielką ujemną dynamikę r/r (por. wykresy 1-10). Jednak biorąc pod uwagę ograniczenia wskaźnika opartego na średniej cenie mieszkania, jego niewielkie zmiany interpretujemy jako wskazówkę stabilności średnich cen transakcyjnych mieszkań.

Realne ceny mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, zwłaszcza wyrażone w relacji do wynagrodzeń (por. wykresy 11-12), wykazywały dalsze niewielkie spadki. Stopy procentowe kredytów mieszkaniowych (por. wykres 24) zbliżyły się do poziomu z okresu boomu kredytowego. Stopy kredytu złotowego nie powróciły natomiast do wcześniejszego poziomu, na co wpłynęła niska płynność w sektorze bankowym (por. wykres 23) oraz nadal podwyższone, w ocenie banków ryzyko finansowania nieruchomości mieszkaniowych (por. wykresy 25-26). Ze względu na wyższą ocenę ryzyka kredytów walutowych, wobec trudności z dostępem do zagranicznych rynków kapitałowych oraz złych doświadczeń i obaw związanych z ryzykiem kursowym i płynnościowym, zmieniła się jednak struktura kredytów – miejsce kredytów denominowanych w walutach obcych zajęły kredyty w walucie krajowej (wykres 20). Przełożyło się to na koszty i dostępność kredytów (wykresy 13-17). W konsekwencji kredytowa dostępność mieszkania, pomimo niewielkiej poprawy, była znacznie niższa, spadła nawet poniżej poziomu notowanego w czasie boomu, co wpłynęło na popyt mieszkaniowy (wykres 18). Banki kontynuowały proces łagodzenia zasad polityki kredytowej, co znalazło wyraz w gwałtownym wzroście wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych w drugim kwartale (por. wykres 19).

⁴ Kredytowa dostępność mieszkania – miara określająca, ile metrów kwadratowych mieszkania w średniej cenie ofertowej na danym rynku (PONT Info) można kupić z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego uzyskanego przy przeciętnym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku (GUS), z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu (stopa procentowa, okres amortyzacji, minimum socjalne jako minimalny dochód po spłacie rat kredytowych); znaczenie informacyjne ma tempo zmian indeksu i jego zróżnicowanie pomiędzy rynkami.

⁵ Siedem miast - Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Łódź, Gdynia; (w przypadku sześciu miast nieuwzględniana jest Gdynia); dziesięć miast - Szczecin, Katowice, Bydgoszcz, Opole, Olsztyn, Rzeszów, Kielce, Zielona Góra, Białystok, Lublin.

Zjawisko to mogło być reakcją banków na zapowiedzi wprowadzenia w sierpniu 2010 r. Rekomendacji T oraz rozpoczęcie dyskusji nad Rekomendacją S2, które mogą spowodować ponowne zaostrożenie polityki kredytowej odniesieniu do kredytów detalicznych.

Wysokie ceny mieszkań, a w konsekwencji wciąż wysoki udział zysku deweloperskiego w cenie mieszkania oddziaływały ograniczająco na popyt, a stymulująco na podaż (por. wykresy 29-35). W konsekwencji pomimo trudności ze sprzedażą mieszkań po chwilowym załamaniu podaży rosła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, a pozwolenia na budowę kształtowały się na relatywnie wysokim poziomie (por. wykresy 37-38). Począwszy od pierwszego kwartału br. zwiększyła się liczba mieszkań wprowadzonych na rynek. Zapas niesprzedanych mieszkań w sześciu największych miastach, który można szacować na ok. 1,5 roku długookresowej sprzedaży, zaczął ponownie rosnąć. Było to spowodowane zarówno rozpoczęciem przez deweloperów projektów wstrzymanych w 2008 r., jak też konkurencją ze strony nowych projektów realizowanych przy niższych kosztach bezpośrednich (terenów budowlanych oraz materiałów i robocizny) (por. wykresy 27-28). Te drugie inwestycje lokalizowane są często poza obszarami administracyjnymi miast.

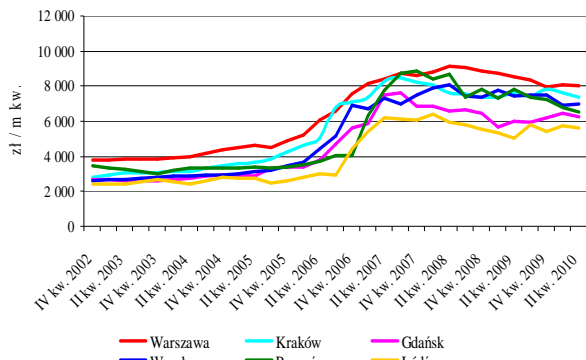
W strukturze przestrzennej nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych nie nastąpiły istotne zmiany. Udział sześciu największych miast kształtował się na poziomie 26%, a szesnastu miast - 35% (wykres 21). Należy zwrócić uwagę na duży udział komponentu *reszta Polski*. Jego wielkość pokazuje, że kredyty mieszkaniowe koncentrują się nie tylko w największych miastach – stolicach województw, chociaż ich struktura, zwłaszcza związana z wielkością kredytów, jest odmienna.

Struktura własnościowa budownictwa mieszkaniowego była dosyć stabilna, aczkolwiek oddziaływała na nią koniunktura na dwóch różnych rynkach – w największych miastach (budownictwo deweloperskie) oraz w pozostałych miastach i na wsiach (budownictwo indywidualne) (por. wykres 39).

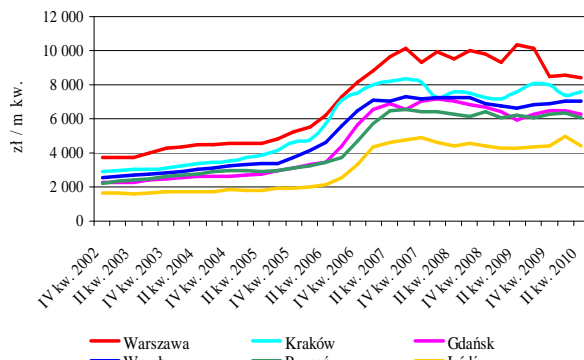
Załącznik

1. Ceny mieszkań ofertowe, transakcyjne, hedoniczne, RP (rynek pierwotny), RW (rynek wtórny)

Wykres 1 Ofertowe ceny mieszkań - RP w latach 2002 - 2010

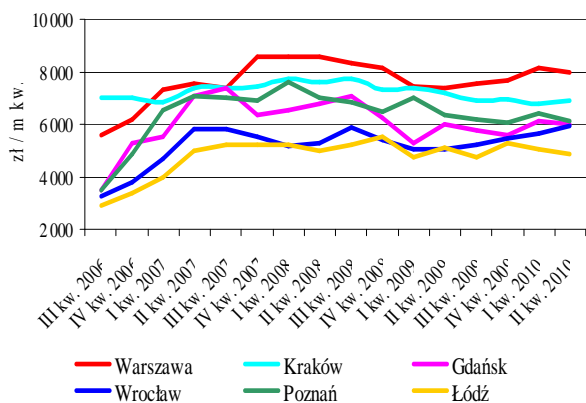


Wykres 2 Ofertowe ceny mieszkań - RW w latach 2002 - 2010

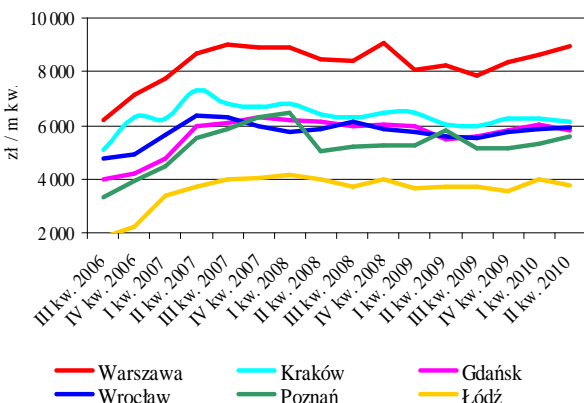


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PONT Info Nieruchomości.

Wykres 3 Transakcyjne ceny mieszkań - RP w latach 2006 - 2010

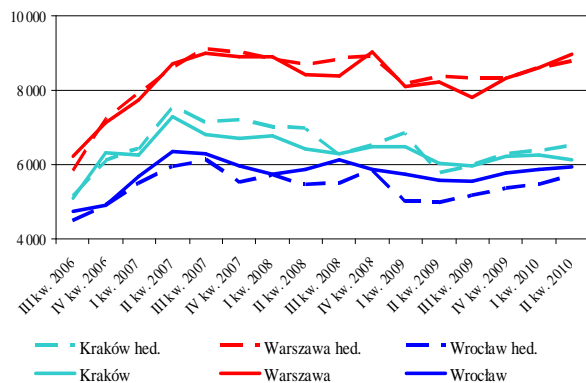


Wykres 4 Transakcyjne ceny mieszkań - RW w latach 2006 - 2010

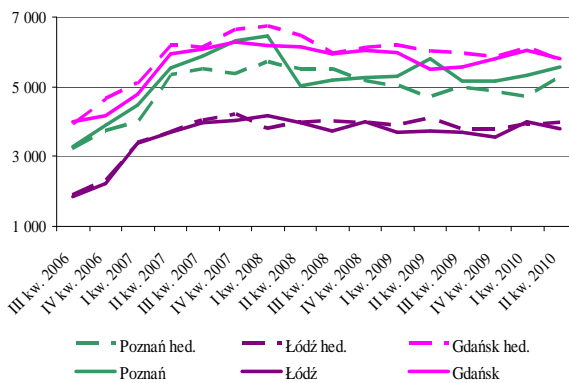


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BaRN.

Wykres 5 Transakcyjna cena średnia vs. cena korygowana indeksem hedonicznym – RW (Warszawa, Wrocław, Kraków)

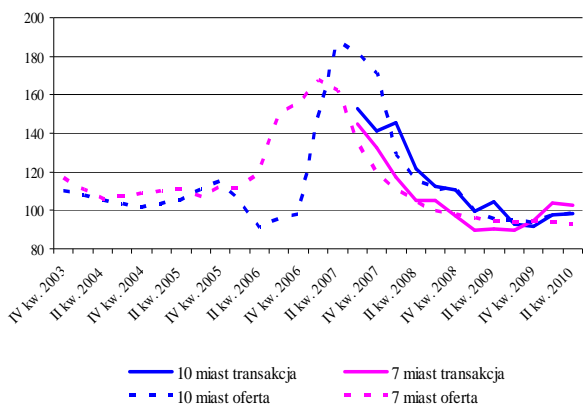


Wykres 6 Transakcyjna cena średnia vs. cena korygowana indeksem hedonicznym – RW (Gdańsk, Poznań, Łódź)

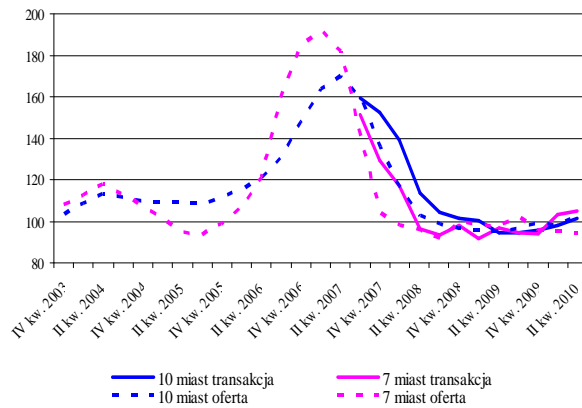


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BaRN.

Wykres 7 Dynamika (r/r) cen mieszkań - RP

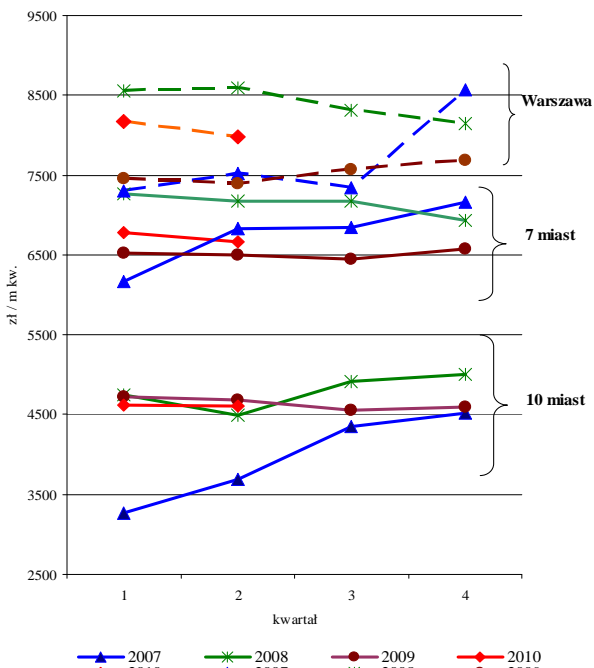


Wykres 8 Dynamika (r/r) cen mieszkań - RW

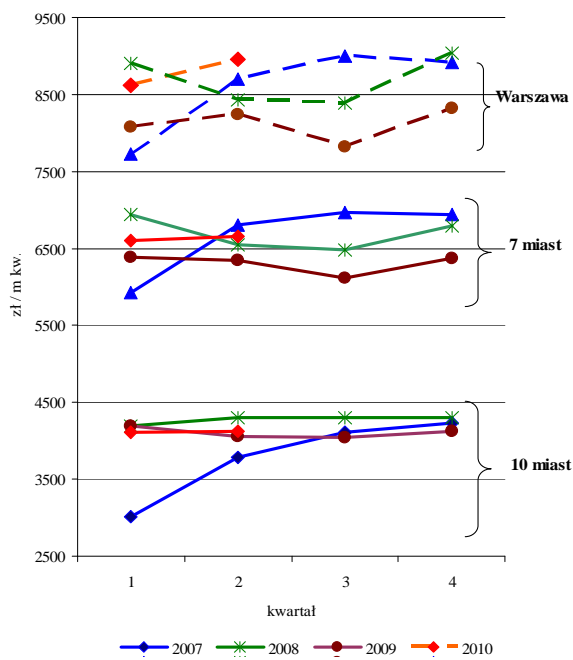


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BaRN oraz PONT Info Nieruchomości.

Wykres 9 Średnia cena mieszkania - RP, transakcje



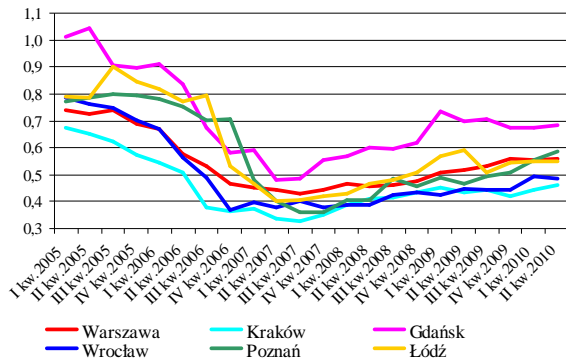
Wykres 10 Średnia cena mieszkania - RW, transakcje



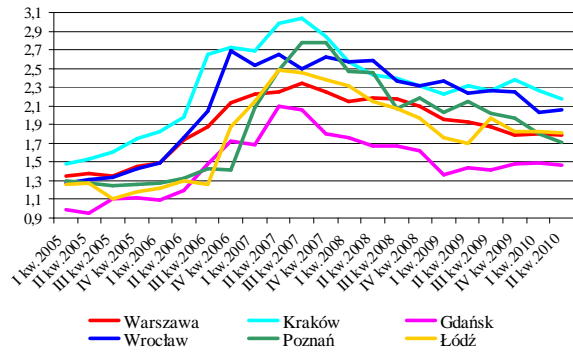
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BaRN.

2. Dostępność kredytu, dostępność mieszkania, kredytowa dostępność mieszkania

Wykres 11 Dostępność mieszkania w m kw. za przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw

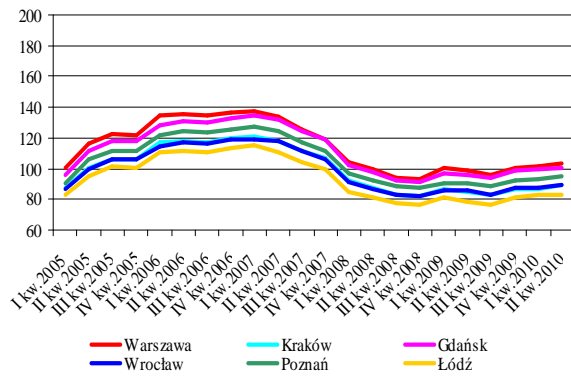


Wykres 12 Ceny mieszkań wyrażone w przeciętnym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw

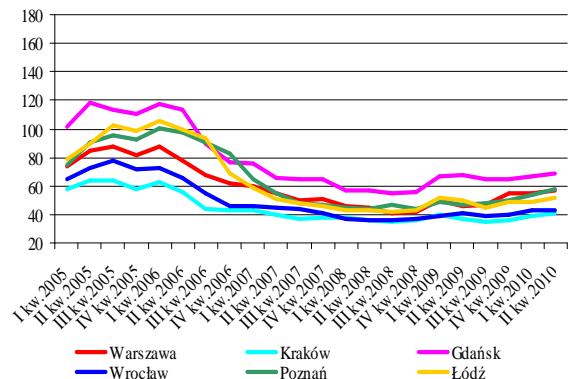


Źródło opracowanie własne na podstawie GUS, PONT Info Nieruchomości.

Wykres 13 Dostępny kredyt PLN (w tys. zł)

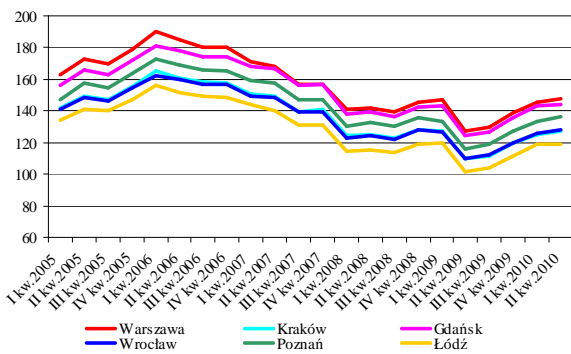


Wykres 14 Kredytowa dostępność mieszkania w m kw. (przy kredycie PLN)

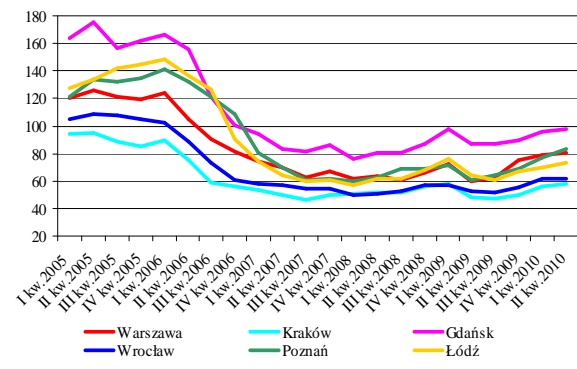


Źródło opracowanie własne na podstawie GUS, PONT Info Nieruchomości.

Wykres 15 Dostępny kredyt CHF (w tys. zł)

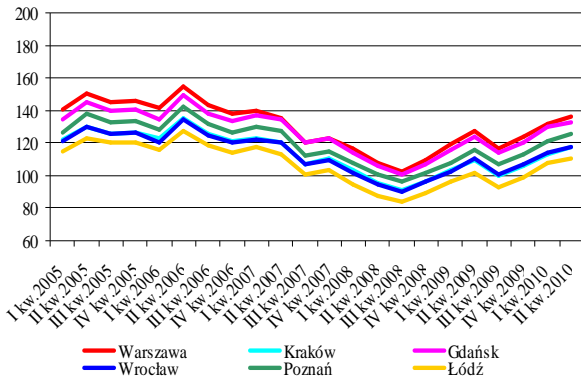


Wykres 16 Kredytowa dostępność mieszkania w m kw. (przy kredycie CHF)

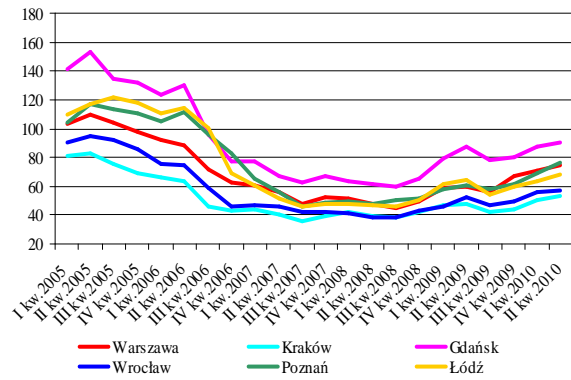


Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS, PONT Info Nieruchomości.

Wykres 17 Dostępny kredyt EUR (w tys. zł)



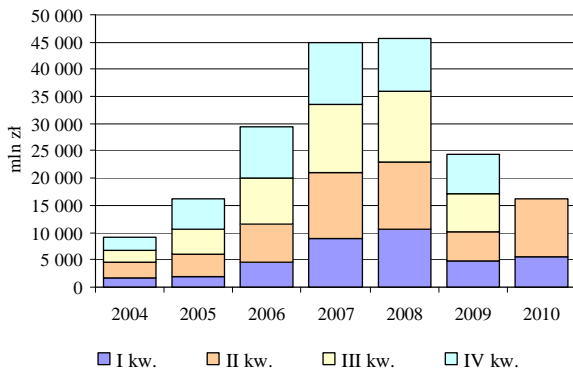
Wykres 18 Kredytowa dostępność mieszkania w m kw. (przy kredycie EUR)



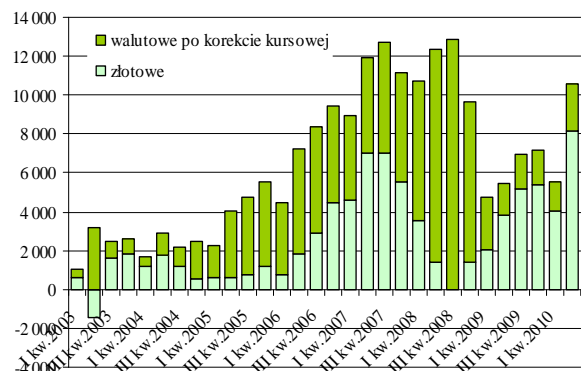
Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS, PONT Info Nieruchomości.

3. Wypłaty kredytów, stopy procentowe

Wykres 19 Przyrosty kwartalne kredytu mieszkaniowego dla osób prywatnych (po korekcie kursowej)

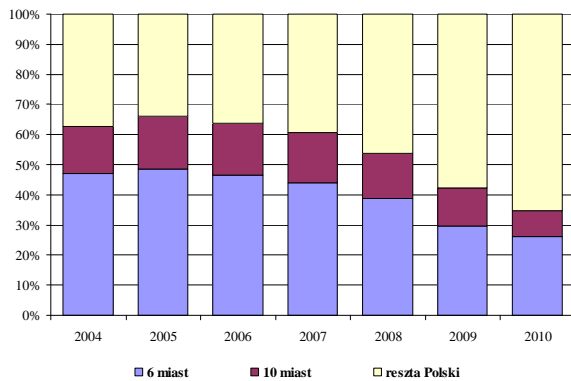


Wykres 20 Struktura walutowa przyrostów kwartalnych kredytu mieszkaniowego dla osób prywatnych (po korekcie kursowej)

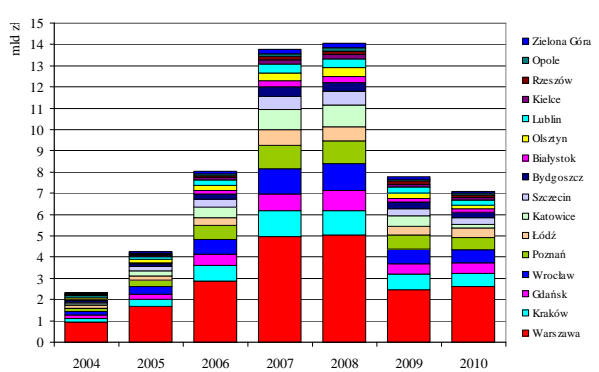


Źródło: NBP.

Wykres 21 Struktura przestrzenna nowego kredytu mieszkaniowego w Polsce w dwóch kwartałach

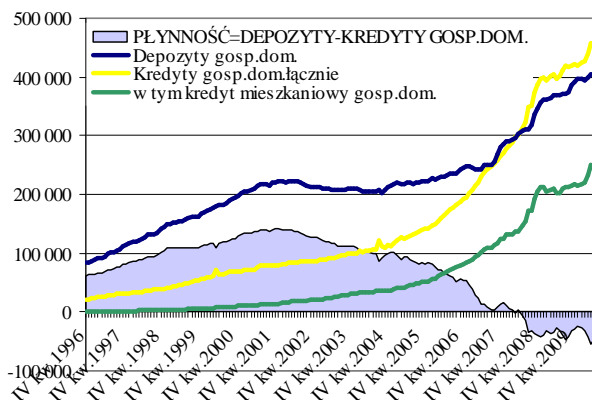


Wykres 22 Nowy kredyt mieszkaniowy w 16 miastach Polski w dwóch kwartałach



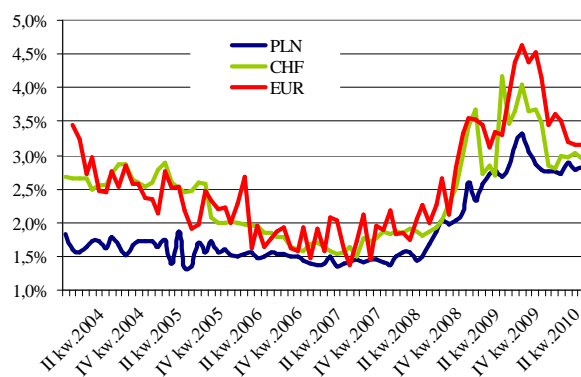
Źródło: opracowanie własne na podstawie BIK.

Wykres 23 Sektor bankowy w Polsce (stan w mln zł)



Źródło: NBP.

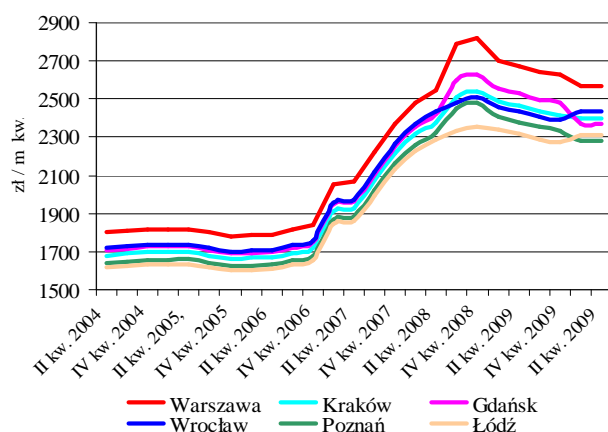
Wykres 25 Marże bankowe (do WIBOR, LIBOR, EURIBOR 3M) dla kredytów mieszkaniowych



Źródło: opracowanie własne na podstawie NBP.

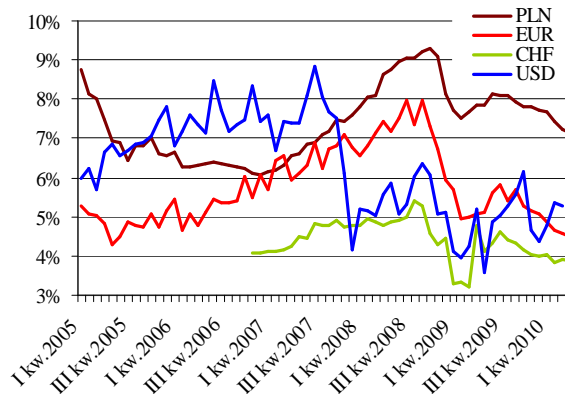
4. Koszty produkcji budowlano-montażowej w Polsce

Wykres 27 Koszt budowy m kw. mieszkania (typ 1121*)

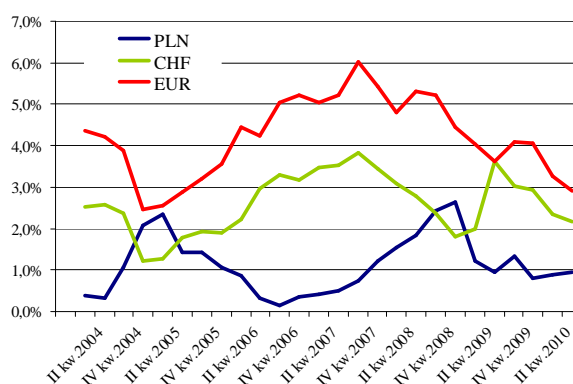


Źródło: Sekocenbud.

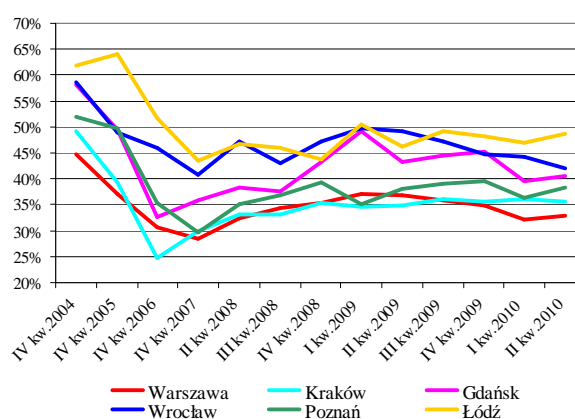
Wykres 24 Stopy procentowe dla kredytów mieszkaniowych w Polsce



Wykres 26 Wycena ryzyka przez banki dla kredytów mieszkaniowych

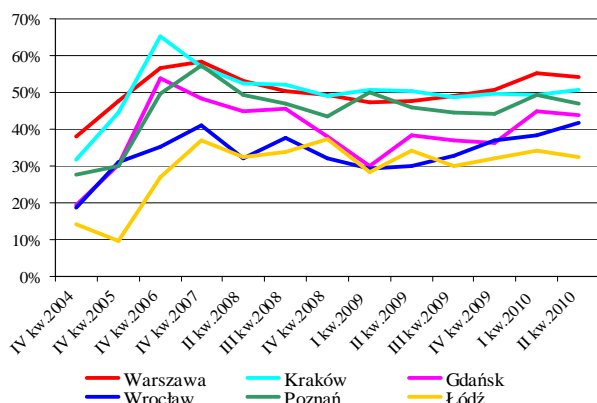


Wykres 28 Udziału kosztów bezpośrednich budowy m kw. mieszkania (typ 1121) w cenie (bez VAT)



Źródło: opracowanie własne na podstawie Sekocenbud.

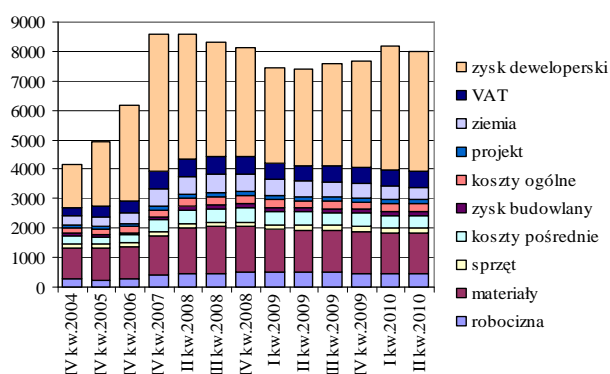
Wykres 29 Udział zysku deweloperskiego w cenie m kw. mieszkania (typ 1121)



Źródło: opracowanie własne na podstawie Sekocenbud.

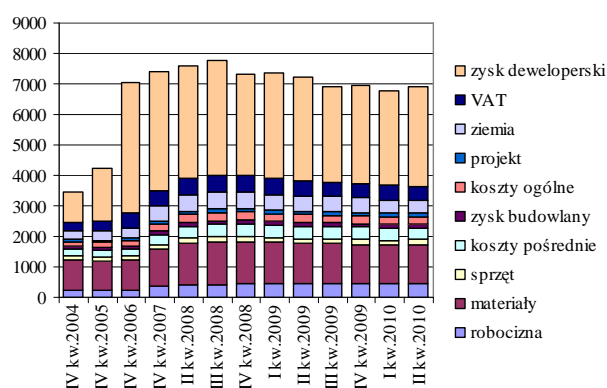
*/ monitorowany od drugiej połowy 2004 r. budynek typ 1121: mieszkalny, wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z podziemnym garażem oraz pomieszczeniami usługowymi na parterze konstrukcja tradycyjna (nadziemna część murowana z cegieł ceramicznych).

Wykres 30 Warszawa - struktura ceny m kw. mieszkania

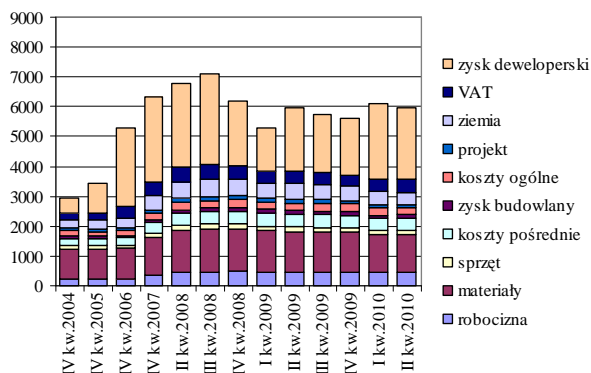


Źródło: opracowanie własne na podstawie Sekocenbud.

Wykres 31 Kraków - struktura ceny m kw. mieszkania

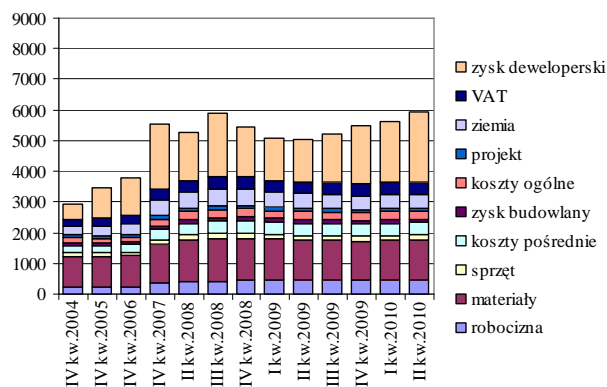


Wykres 32 Gdańsk - struktura ceny m kw. mieszkania

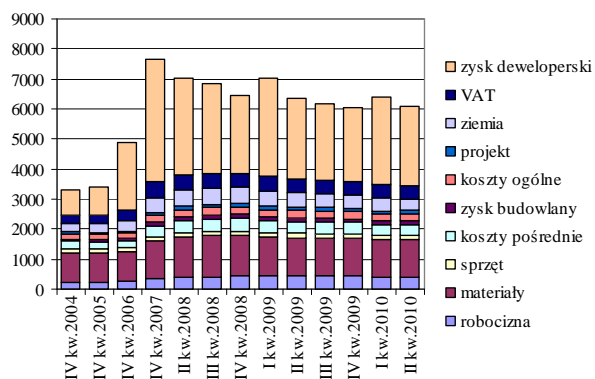


Źródło: opracowanie własne na podstawie Sekocenbud.

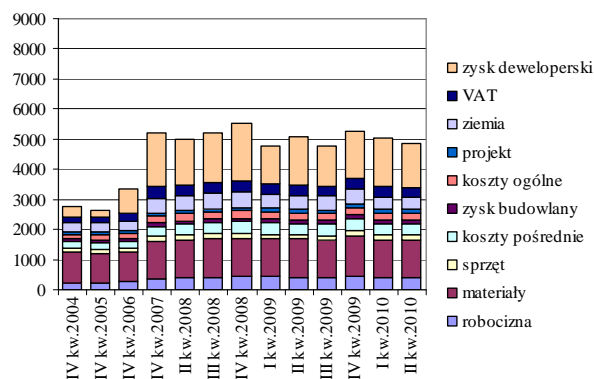
Wykres 33 Wrocław - struktura ceny m kw. mieszkania



Wykres 34 Poznań - struktura ceny m kw. mieszkania



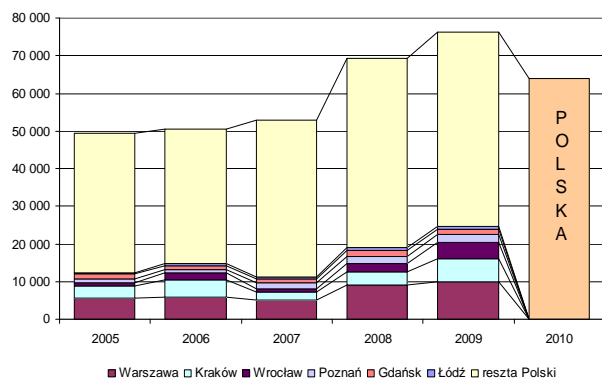
Wykres 35 Łódź - struktura ceny m kw. mieszkania



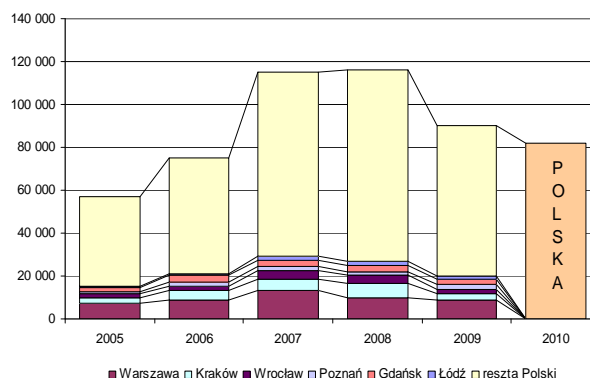
Źródło: opracowanie własne na podstawie Sekocenbud.

5. Budownictwo mieszkaniowe w Polsce

Wykres 36 Polska - mieszkania oddane do użytkowania - w dwóch kwartałach

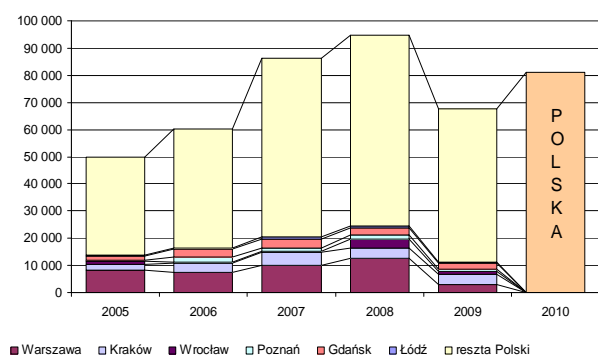


Wykres 37 Polska - wydane pozwolenia na budowę mieszkań - w dwóch kwartałach

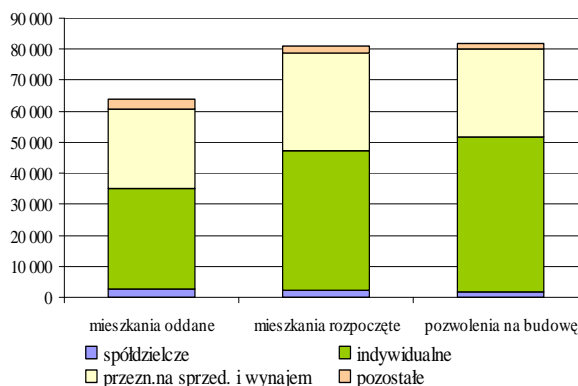


Źródło: GUS.

Wykres 38 Polska - mieszkania, których budowę rozpoczęto - w dwóch kwartałach



Wykres 39 Polska - struktura własnościowa budownictwa w dwóch kwartałach 2010 r.



Źródło: GUS.