



# Perspektywy rynku mieszkaniowego – spojrzenie makro

Dr Marcin Mrowiec

Główny Ekonomista Banku Pekao

*XVI Kongres Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych*

*Grudzień 2019*

## Rynek mieszkaniowy – sytuacja bieżąca

**Polski rynek mieszkaniowy od dłuższego czasu prezentuje bardzo korzystne trendy. „Górka” już była, ale popyt pozostaje wysoki, a fundamenty rynku są zdrowe.**

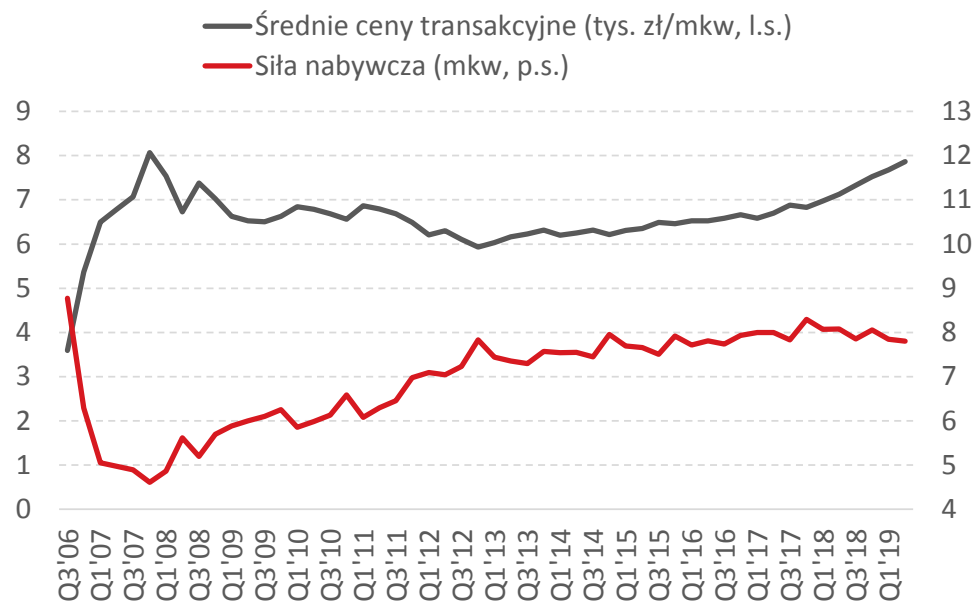
### Rynek mieszkaniowy – wolumeny



#### ☐ Rekordy sprzedaży mieszkań w ostatnich latach dzięki:

- korzystnej sytuacji makroekonomicznej i na rynku pracy (niskie bezrobocie, dynamicznie rosnące płace)
- niskim stopom procentowym (tani kredyt, wysoka atrakcyjność mieszkań jako lokaty kapitału – popyt inwestycyjny)

### Rynek mieszkaniowy – ceny\*\*\*



#### ☐ Mimo wyraźnego wzrostu dynamiki cen w ostatnim roku, ryzyko „bańki” pozostaje niewielkie – fundamenty rynku są silne ze względu na m.in.:

- mocny wzrost wynagrodzeń, dzięki któremu siła nabywczą rosła, a ostatnio pozostaje na względnie stabilnym poziomie
- perspektywy utrzymania się dobrej sytuacji na rynku pracy
- perspektywy dalszej stabilizacji stóp procentowych

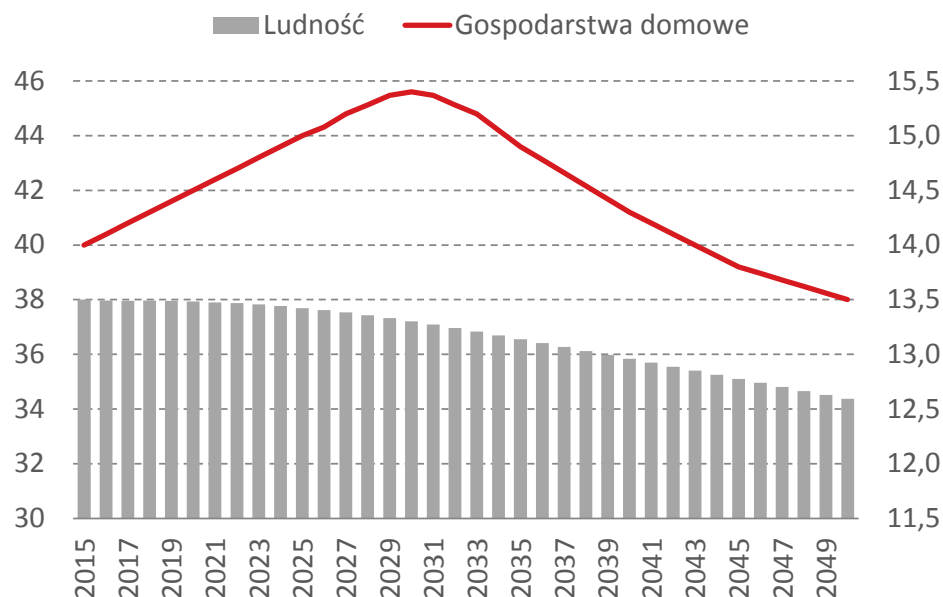
\* Sprzedaż dla 7 największych aglomeracji w Polsce, tylko rynek deweloperski. \*\* Cały rynek krajowy, wszystkie rodzaje budynków mieszkalnych. \*\*\* Dane dla 7 największych aglomeracji w Polsce; siła nabywczą oznacza ilość metrów kwadratowych, którą można kupić za średnią roczną pensję w sektorze przedsiębiorstw (na bazie cen transakcyjnych).

Źródło: NBP, JLL REAS, GUS.

## Rynek mieszkaniowy – perspektywy długoterminowe

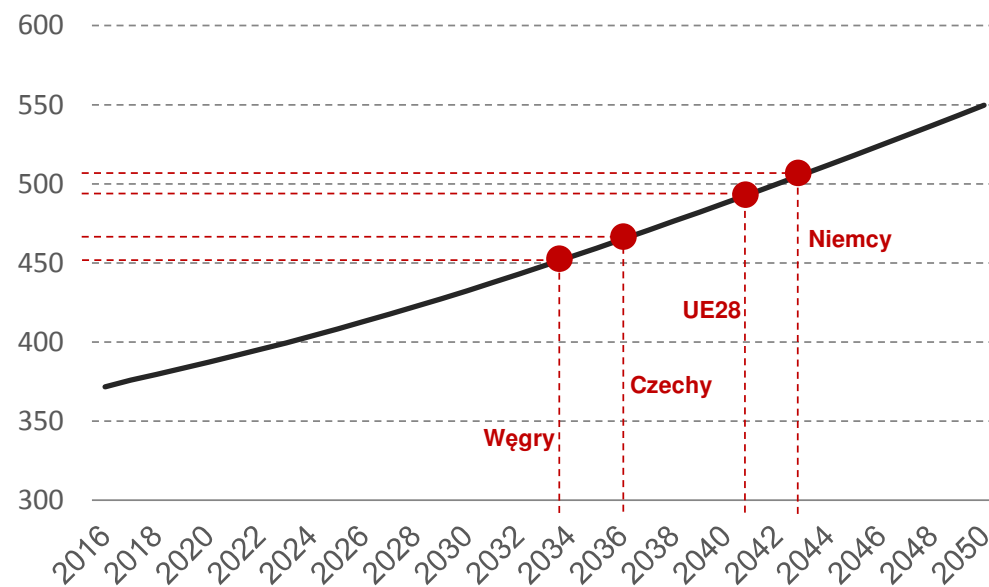
**Nawet biorąc pod uwagę postępującą depopulację zapotrzebowanie ilościowe na mieszkania jeszcze przez co najmniej kilkanaście lat będzie znaczące.**

Prognoza ludności i gospodarstw domowych w Polsce (mln)



- ❑ **Jeszcze co najmniej do 2030 r. ilość gospodarstw domowych będzie rosła**, co wynika ze spadającej ilości osób przypadających na jedno gospodarstwo (mniej gospodarstw wielopokoleniowych, zmiany społeczne, wzrost siły nabywczej, etc.)

Prognoza liczby mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców\*



- ❑ **Luka ilościowa jest na tyle duża, że nawet biorąc pod uwagę depopulację osiągnięcie średniego nasycenia mieszkaniami jest perspektywą przynajmniej 15-20 lat.**

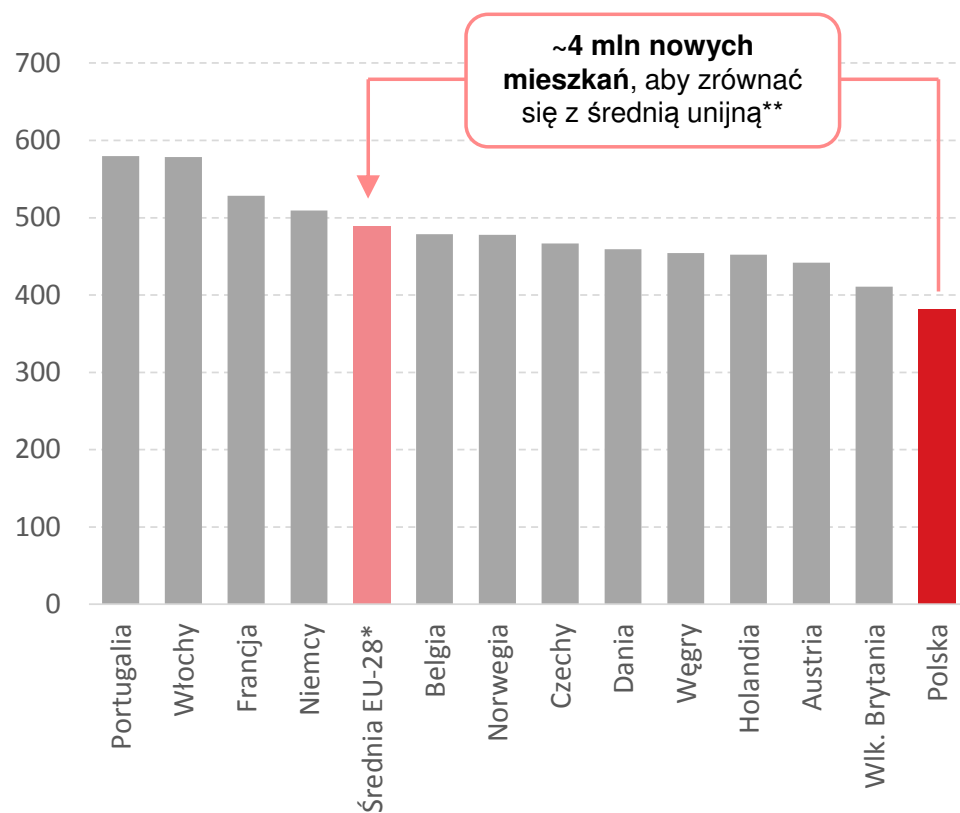
\* Przy założeniu bazowej ścieżki prognozy ludności oraz aktywności na rynku w zakresie tempa budowy nowych mieszkań na poziomie średniej z ostatnich lat. Poziomy przywołanych krajów odnoszą się do wskaźników za 2017 rok.

Źródło: Eurostat, GUS, Deloitte.

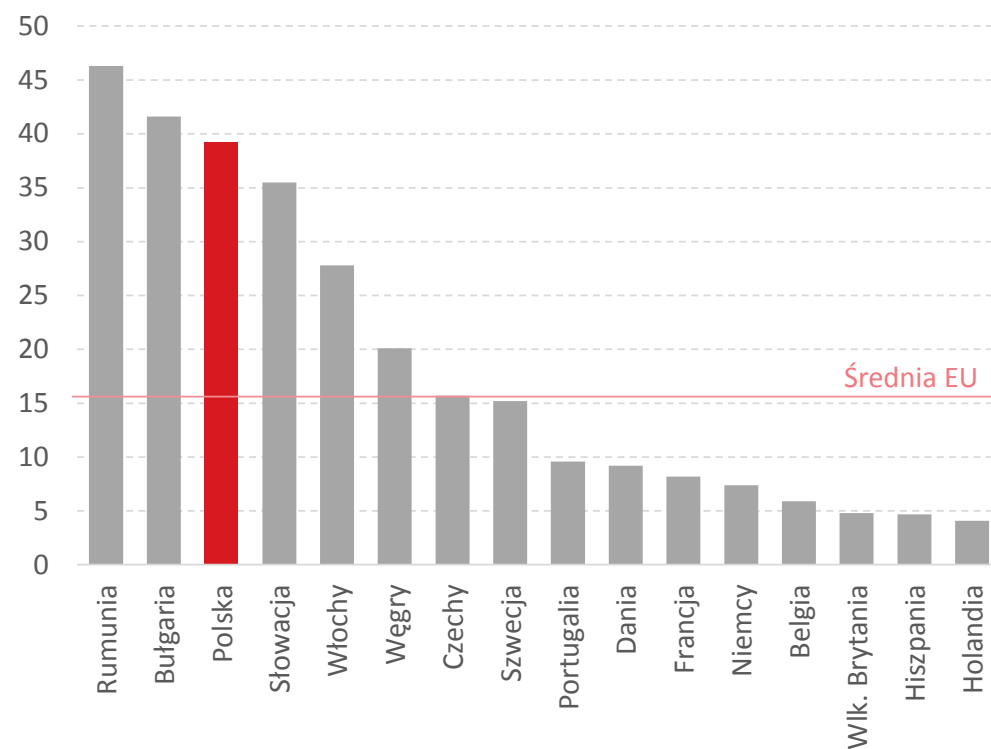
# Rynek mieszkaniowy – perspektywy długoterminowe

**Potrzeby mieszkaniowe są wciąż bardzo duże zarówno pod względem ilościowym, jak i jakościowym**

Liczba mieszkań przypadająca na 1000 mieszkańców (2018 r.)



% populacji żyjącej w przeludnionych mieszkaniach (2018 r.)



\* Dane za 2017 r. \*\* Przy założeniu stałej liczby ludności.

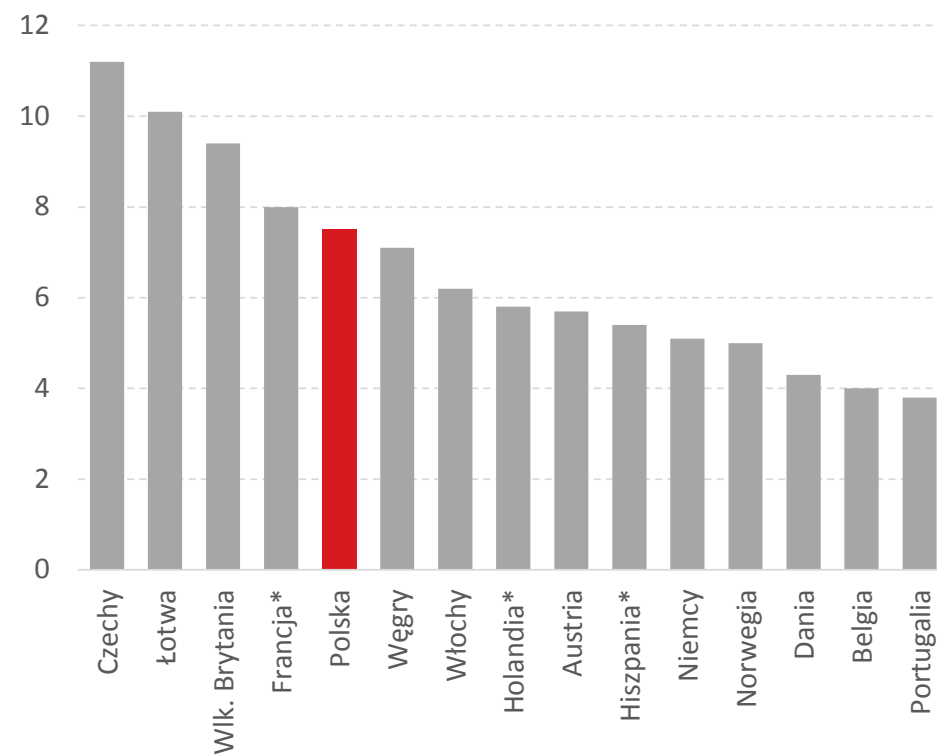
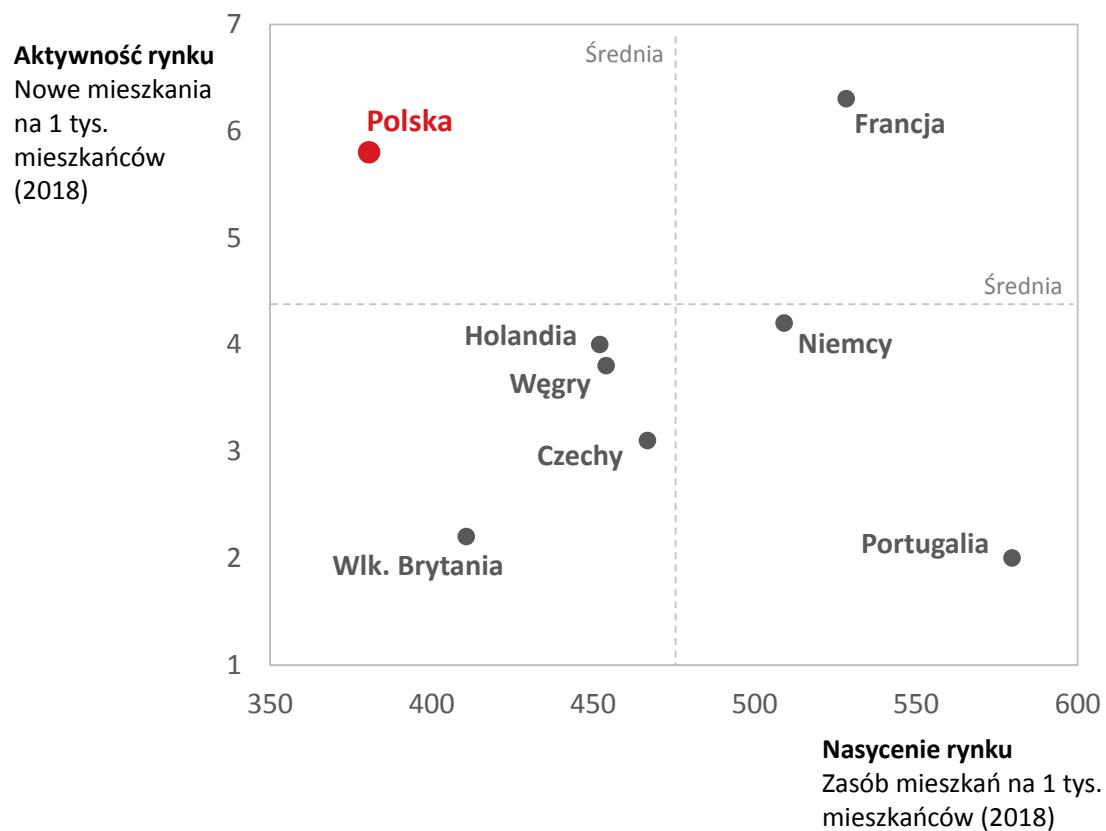
Źródło: Deloitte, Euromonitor International, Eurostat.

## Rynek mieszkaniowy – nasycenie i aktywność

**Luka jest stopniowo domykana. Niskiemu nasyceniu towarzyszy wysoka na tle europejskim aktywność – pomimo wciąż relatywnie małej siły nabywczej.**

Nasycenie i aktywność wybranych rynków mieszkaniowych w Europie

Siła nabywcza konsumentów na rynku mieszkaniowym\*\* (2018 r.)



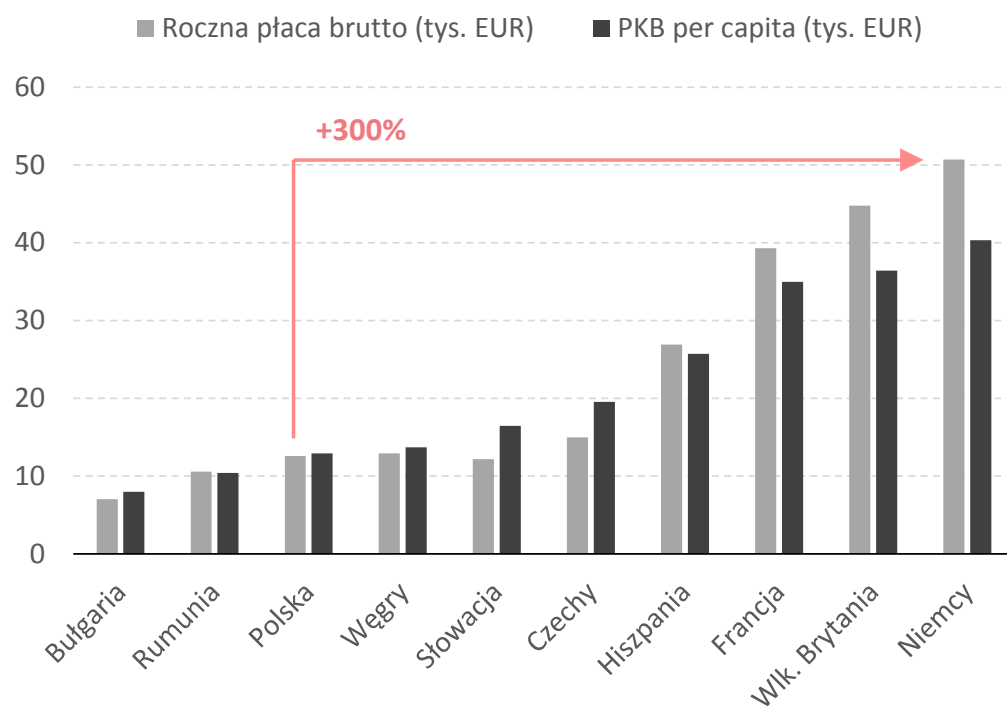
\* Dane za 2017 r. \*\* Ilość rocznych pensji potrzebnych do zakupu nowego, wystandaryzowanego mieszkania o powierzchni 70 mkw.

Źródło: Deloitte, Eurostat.

## Rynek mieszkaniowy – otoczenie makro

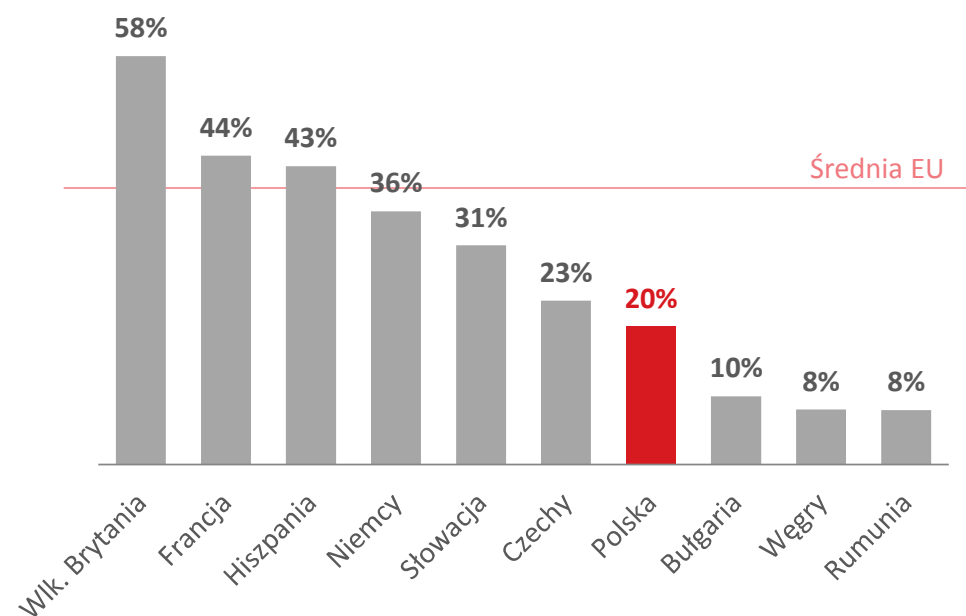
**Jeśli Polska utrzyma ścieżkę rozwoju gospodarczego, dalszy wzrost popytu na mieszkania będzie naturalnym zjawiskiem. Dodatkowym argumentem jest niskie nasycenie rynku hipotecznego.**

Poziom płac a PKB per capita (2018)



- Poziom zarobków w Polsce jest wciąż **kilkukrotnie niższy niż w krajach Europy Zach.**
- Jednocześnie jest na przeciętnym poziomie na tle Europy Środkowo-Wschodniej

Wartość kredytów hipotecznych w stosunku do PKB kraju (2018)

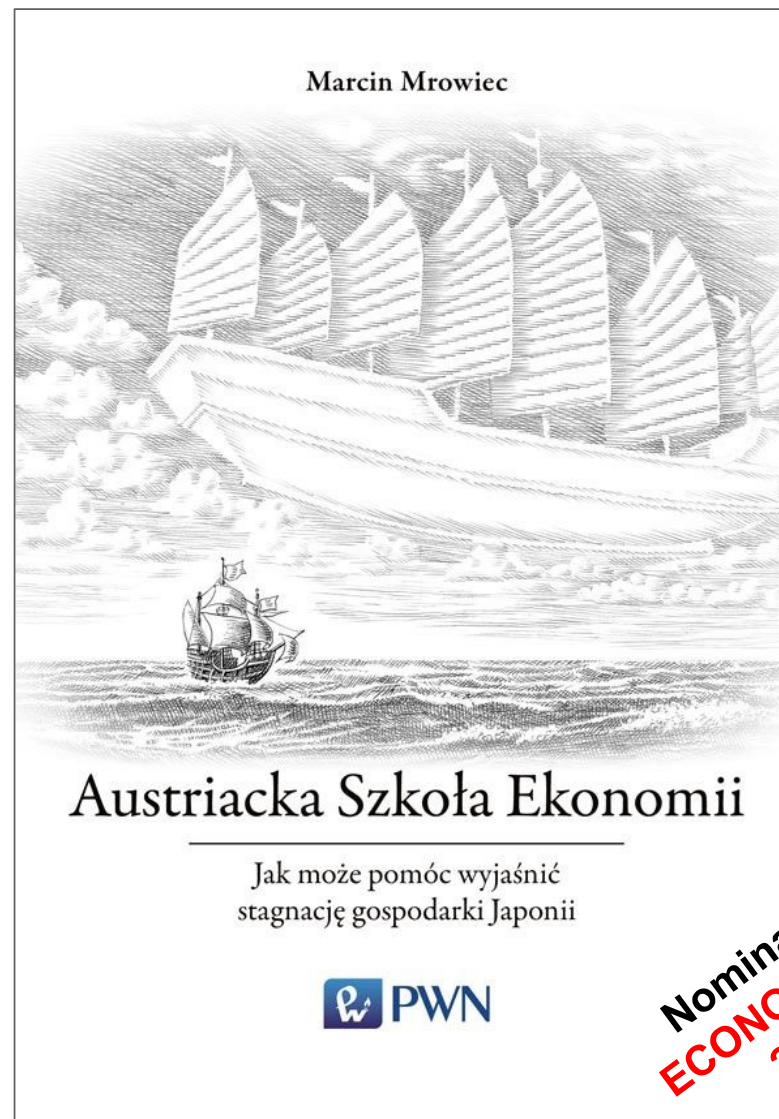


- Dług hipoteczny w relacji do PKB utrzymuje się od pewnego czasu na podobnym poziomie – **wyraźnie niższym od tego spotykanego w krajach Europy Zachodniej**

Źródło: Eurostat, EBC.

**Dziękuję za uwagę**

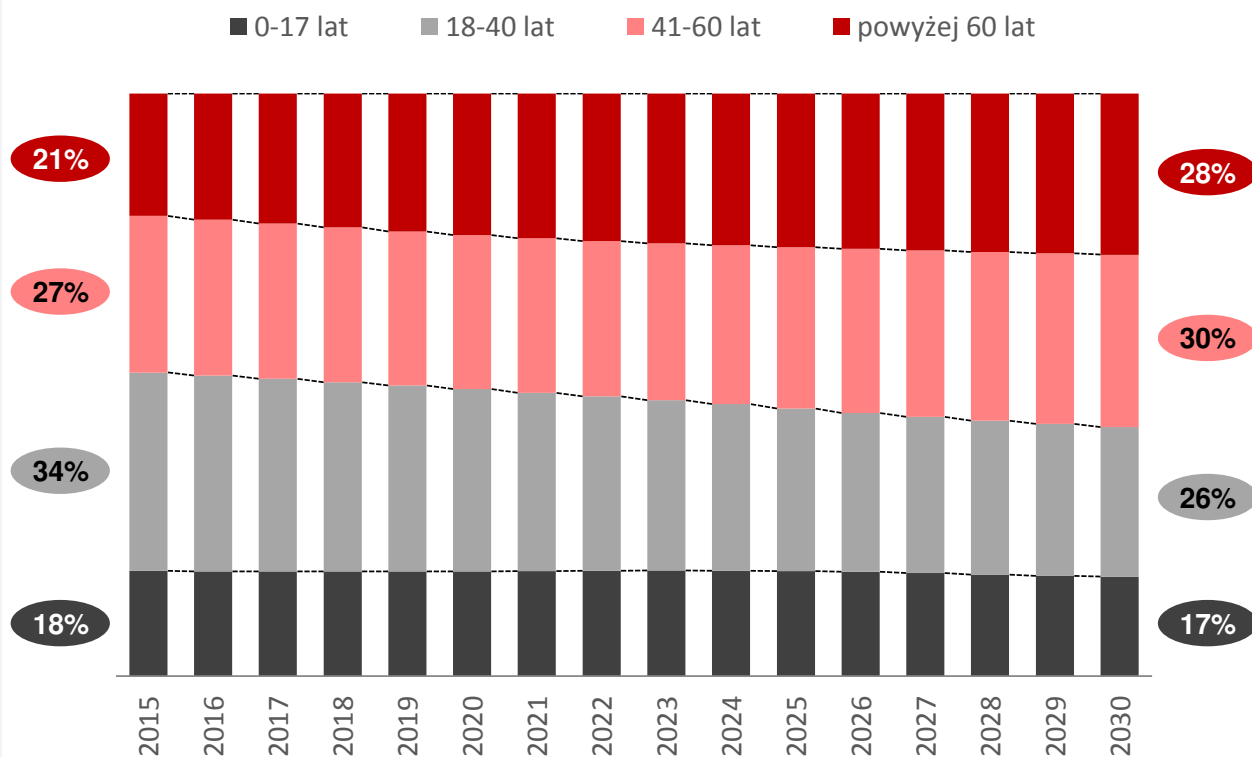
*Marcin Mrowiec*  
tel. 22 524 5914  
[marcin.mrowiec@pekao.com.pl](mailto:marcin.mrowiec@pekao.com.pl)



## Appendix 1

### Już w nadchodzącej dekadzie zmiany demograficzne wpłyną na charakter popytu na krajowym rynku mieszkaniowym.

Prognoza struktury wiekowej ludności w Polsce



- **Starzejące się społeczeństwo będzie potrzebowało innych mieszkań**
  - Zmiana potrzeb i priorytetów życiowych
  - Niższe piętra, infrastruktura pomocnicza (np. windy), skomunikowanie
  - Mniejsze metraże
  
- **Dodatkowo, zmiany społeczne niosą kolejne ważne trendy**
  - Urbanizacja – dalszy wzrost potrzeb mieszkaniowych w miastach nawet przy depopulacji
  - Wzrost wymagań/potrzeb; w Polsce wciąż ok. 5 mln osób żyje w mieszkaniach substandardowych\*
  - Imigracja i powroty do kraju

\* Jakość mieszkań poniżej standardu, który uwzględnia: i) stan techniczny budynku, ii) infrastrukturę/installacje budynku, iii) poziom zaludnienia budynku.

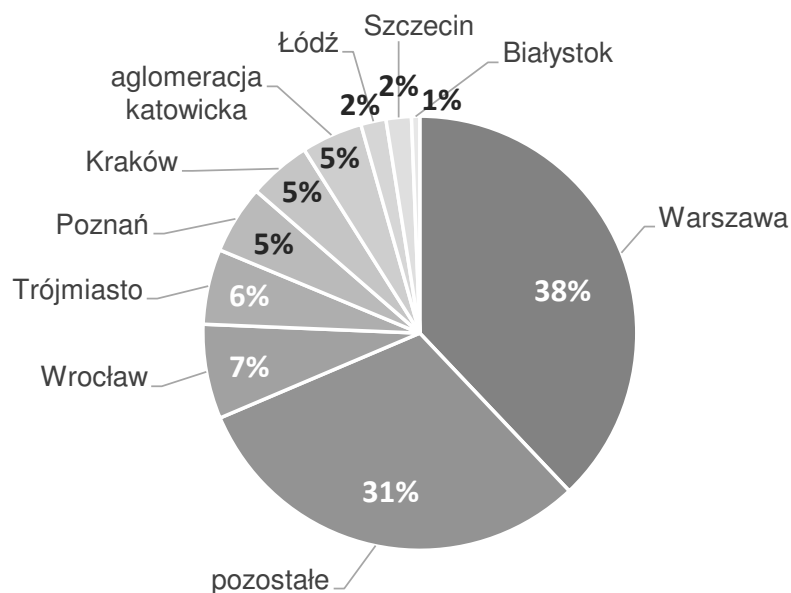
Źródło: Eurostat, GUS.



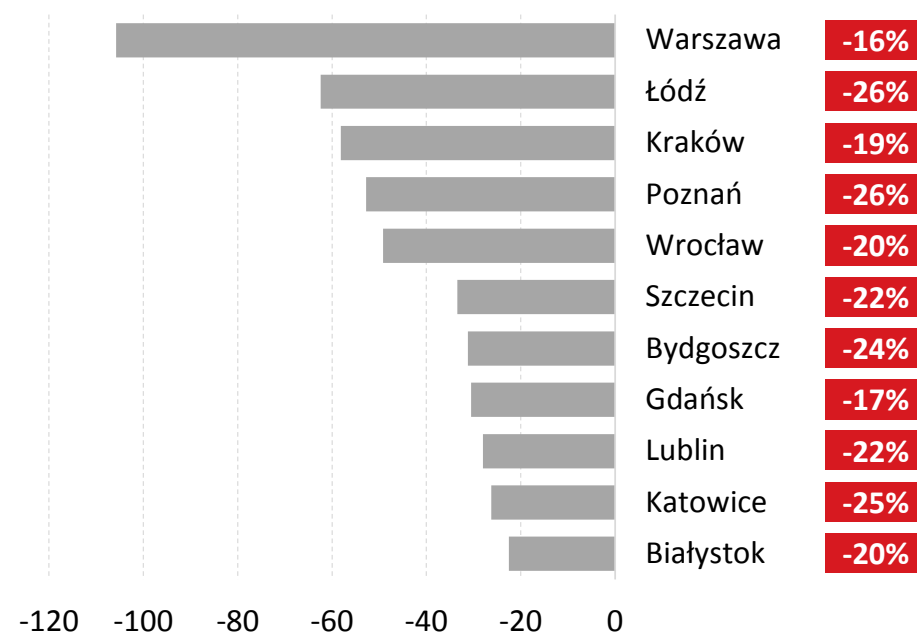
## Appendix 2

### Kredyt mieszkaniowy koncentruje się w największych miastach, przed którymi również stoją spore wyzwania demograficzne

Struktura wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w największych miastach (dane za 2Q19)



Ludność w wieku mobilnym (18-44 lata) – prognoza zmiany w okresie 2019-2030, w tys.



- Kredyty mieszkaniowe udzielane są przede wszystkim w największych miastach dysponujących sporym pierwotnym rynkiem mieszkaniowym.
- Pomimo najczęściej pozytywnego salda migracji w największych miastach starzenie się ludności przełoży się w nich na spory ubytek popytu na kredyt mieszkaniowy.