

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w 3q2015

- **Rynek mieszkaniowy w 3q15 był stabilny** - ceny mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w analizowanych trzech grupach miast (Warszawa, 6 miast od 400 do 750 tys., pozostałe 9 miast wojewódzkich) nie zmieniły się istotnie q/q; w przypadku cen transakcyjnych (CBN) wzrost cen nie przekroczył 2% w grupie 6 i 9 miast; w Warszawie ceny na rynku wtórnym wzrosły o 6% q/q, na rynku pierwotnym zmalały o 4%. W przypadku cen ofertowych spadek cen w analizowanych grupach miast nie przekroczył 3,6%. W porównaniu z 3q14 ceny transakcyjne (CBN) w większości miast nie zmieniły się.
- **Rozpiętość ceny ofertowej i transakcyjnej na rynku pierwotnym** w największych miastach w ostatnich dwóch kwartałach malała - cena transakcyjna była o ok. 3-5% niższa od ofertowej. **Na rynku wtórnym** cena transakcyjna bardziej odbiegała od ofertowej (o 9%-17%), co wiąże się z naturalnie większym zróżnicowaniem oferty na tym rynku; w ostatnich 2 kwartałach rozpiętość ta w Warszawie lekko wzrosła, natomiast w pozostałych największych miastach malała (co sugeruje elastyczność decyzji deweloperów przy rosnącej podaży mieszkań).
- **Indeks hedoniczny NBP sygnalizuje stabilną sytuację** na rynku mieszkań w 3q15, wzrosty cen mieszkań w kilku miastach przy braku zmian indeksu hedonicznego mogą oznaczać wzrost udziału droższych (np. mniejszych) mieszkań w transakcjach ogółem.
- **W porównaniu z boomem lat 2007-2008 ceny ofertowe** (baza PONT Info) na rynku pierwotnym i wtórnym w analizowanych trzech grupach miast (Warszawa, 6 miast od 400 do 750 tys., pozostałe 9 miast wojewódzkich) **były niższe w przypadku aglomeracji o 20-25%, w mniejszych miastach wojewódzkich o 10%.**
- **Ceny transakcyjne (CBN) mieszkań na rynku pierwotnym** kształtowały się w okresie ostatnich 8 lat powyżej 1q08, **w przypadku rynku wtórnego w ostatnich kwartałach są widoczne tendencje wzrostowe cen**, co może być efektem m.in. większego zainteresowania rynkiem wtórnym w związku z nowelizacją MdM. Skala zmian w grupie mniejszych miast wojewódzkich na obu rynkach jest mniejsza (nie przekracza 10%).
- **Monitoring REAS wykazuje dobre wyniki sprzedaży mieszkań w 3q15** - w 6 aglomeracjach na rynku pierwotnym liczba transakcji w ostatnich 4 kwartałach była o 13% wyższa niż w rekordowym dotychczas 2014 r. (43 tys.). Wskaźnik komercjalizacji sygnalizuje zrównoważony rynek, jedynie w Gdańsku są sygnały popytu większego niż podaż mieszkań.
- **Wg ZBP w 3q15 wartość nowoudzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 9,7 mld zł (-3,5% q/q; +5,0% r/r).** Kredyty o średniej wartości LTV powyżej 80% stanowiły 49,6% ogółu nowoudzielonych. W strukturze udzielania kredytów mieszkaniowych wg miast w 3q15 największy udział miały Warszawa (35,5%), aglomeracja katowicka (7,2%) i Wrocław (6,0%).

Departament Analiz Ekonomicznych

Zespół Analiz Sektorowych

analizy.sektorowe@pkobp.pl

Agnieszka Grabowiecka-Łaszek

Piotr Krzysztofik

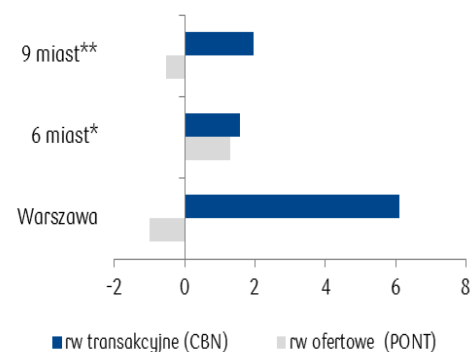
(22) 521 81 22

Zespół Analiz Makroekonomicznych

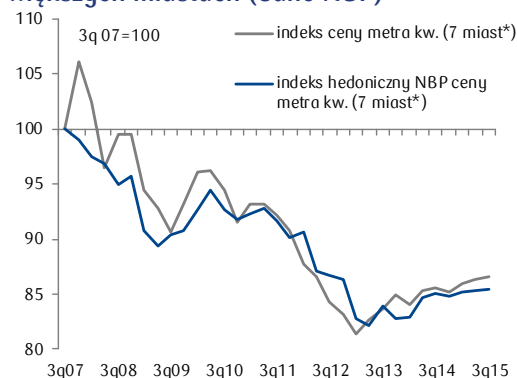
(uwarunkowania makro)

(22) 521 81 34

Zmiana cen mieszkań na rynku wtórnym w 3q15 (q/q; %)



Zmiana ceny m kw. mieszkania w największych miastach (dane NBP)



* lista miast por. str. 6

- Wg szacunków NBP w 3q15 zakupy gotówkowe stanowiły 64% zakupów na rynku pierwotnym w 7 największych miastach (62% w 2q15; 54% w 3q14).

- Znowelizowany od 01.09.2015 program MdM wzmocnił popyt na mieszkania, w szczególności dzięki rozszerzeniu programu o rynek wtórny. Wyплаты wsparcia w 3q15 były wyższe niż w 2q15 (+43% q/q). 31.11.15 r. kwota z wniosków nabywców lokali przekazanych do BGK do wypłaty w 2015 r. stanowiła 74,8% limitu (715 mln zł) na realizację programu w 2015 r. z ustawy budżetowej. W okresie prawie dwóch lat funkcjonowania programu MdM najwięcej umów zawarto w województwach mazowieckim, pomorskim i wielkopolskim, najmniej zaś w opolskim i świętokrzyskim. Jest to konsekwencja poziomu limitów kwalifikujących mieszkanie do udziału w programie oraz skali regionalnego rynku i związanej z tym aktywności deweloperów.

- Liczba mieszkań oddanych do użytku w 3q15 wzrosła (11% r/r vs. 5% w 2q15), wzrosła też liczba rozpoczynanych mieszkań (13% r/r, w tym deweloperskich 19% r/r) i pozwoleń na budowę (18% r/r; dla deweloperów 20%).

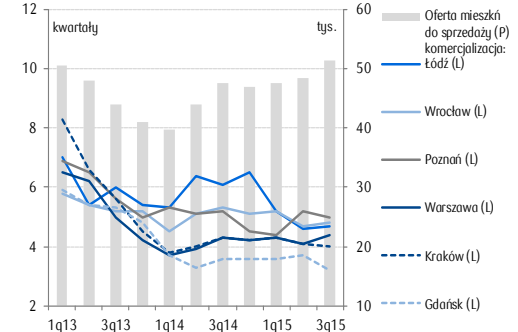
- W krótkim okresie przejściowa poprawa wskaźników demograficzno-ekonomicznych (dodatni przyrost naturalny, wyhamowanie migracji, poprawa na rynku pracy) może okresowo wzmocnić popyt na mieszkania w niektórych dużych miastach.

- W długim okresie spadek liczby ludności i starzenie się społeczeństwa spowalnia popyt na mieszkania – w latach 2015-2025 grupa wiekowa potencjalnych nabywców pierwszego mieszkania (20-35 lat) zmniejsza się o 2,5 mln osób. Należy oczekiwać zmiany struktury popytu na mieszkania (m.in. popyt na mniejsze mieszkania, mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku), przy utrzymaniu dotychczasowego tempa wymiany zdekapitalizowanego zasobu.

- W perspektywie najbliższych kwartałów możliwe jest wzmocnienie tendencji wzrostowych cen. Wzrostowi popytu sprzyjają niskie stopy procentowe, alternatywne źródła finansowania zakupu mieszkania, poprawa na rynku pracy i wzrost dochodów gospodarstw domowych, a także wzrost limitów MdM w kilku regionach i nowelizacja tego programu w kierunku zwiększenia liczby mieszkań kwalifikujących się do programu.

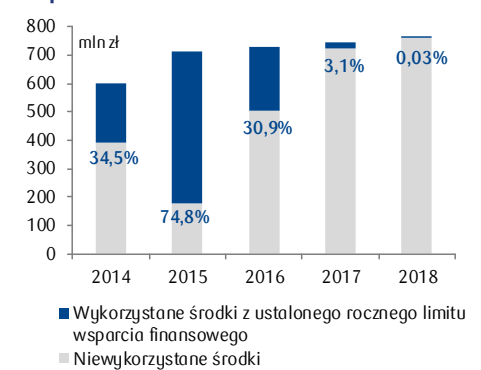
- W perspektywie najbliższych dwóch lat oczekiwana jest wzrostowa tendencja cen nieruchomości mieszkaniowych, głównym ryzykiem dla rynku nieruchomości (i zmiany trendów cenowych) jest niepewność otoczenia regulacyjnego (zapowiadane regulacje podnoszące koszty funkcjonowania banków) i zewnętrznego (spowolnienie w Chinach).

Oferta deweloperska i wskaźnik komercjalizacji w 6 aglomeracjach



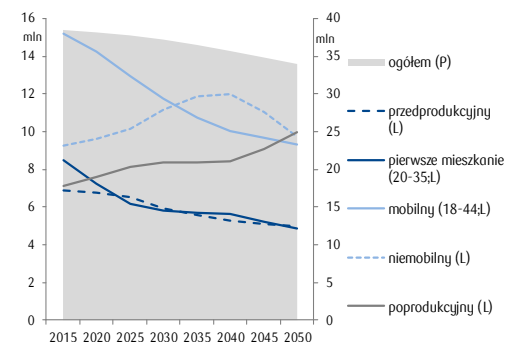
źródło: REAS

Wykorzystanie rocznego limitu na wsparcie z MdM



źródło: BGK

Prognoza demograficzna ludności ogółem, wg funkcjonalnych grup wieku i grupy wiekowej potencjalnych nabywców pierwszego mieszkania (20-35 lat)



źródło: Prognoza demograficzna GUS, wrzesień 2015

Spis treści

1. Uwarunkowania makroekonomiczne.....	4
2. Trendy cenowe na rynku nieruchomości mieszkaniowych.....	5
3. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań.....	7
Ramka 1. MdM w 4q 15 – wzrost dostępności programu	10
4. Trendy demograficzne.....	15
5. Perspektywy zmian cen w średnim okresie.....	18
Uwarunkowania gospodarcze i demograficzne	18
Ramka 2. Najemcy i właściciele w UE	20
6. Regionalne rynki mieszkaniowe	23
Ceny w miastach wojewódzkich	26
Warszawa.....	26
Kraków	27
Łódź	28
Wrocław.....	29
Poznań.....	30
Gdańsk.....	31
Trójmiasto	32
Szczecin.....	33
Bydgoszcz	34
Lublin.....	35
Katowice	36
Białystok.....	37
Kielce.....	38
Rzeszów.....	39
Olsztyn.....	40
Opole	41
Zielona Góra	42
7. Wnioski dla potrzeb Trybu postępowania w przypadku spadku cen mieszkań.....	43
8. Aneks metodologiczny	45
Przedmiot, cel i metoda raportu.....	45
Źródła informacji o cenach	45
Weryfikacja danych.....	45
Pozostałe źródła danych o charakterze statystycznym.....	45

1. Uwarunkowania makroekonomiczne

Średnioterminowe perspektywy wzrostu gospodarczego w Polsce (na lata 2016-2017) pozostają pozytywne, mimo istotnej niepewności co do otoczenia zewnętrznego. Wzrost PKB w 3q15 nieoczekiwanie przyspieszył do 3,5% r/r (wzrost konsumpcji utrzymał się na poziomie 3,1% r/r, a inwestycji zwolnił do 4,6%), rozwiewając obawy o spowolnienie polskiej gospodarki. Mimo istotnych ryzyk w otoczeniu zewnętrznym (spowolnienie Chin, afera „spalinowa”) obecne trendy sugerują, że polska gospodarka mogłaby rosnąć w tempie ok. 4% przez najbliższe 4-6 kwartałów, jednak prawdopodobna „wyrwa” w absorpcji funduszy unijnych – którą szacujemy na ok. 0,7% PKB – wskazuje na wzrost PKB w 2016 r. w okolicy 3,5%. Negatywny wpływ mniejszego wykorzystania środków unijnych będzie jednak rekompensowany przez pozytywny impuls fiskalny związany ze zwiększeniem stopnia ekspansywności polityki fiskalnej po zmianach na krajowej scenie politycznej.

Stabilny wzrost gospodarczy nieco powyżej potencjalnego tempa sprzyja dalszej poprawie sytuacji na rynku pracy. W 3q15 kontynuowany był solidny wzrost zatrudnienia, spadkowy trend bezrobocia i znaczny wzrost realnych dochodów ludności. Po raz kolejny poprawiły się wskaźniki nastrojów gospodarstw domowych.

Wypowiedzi większości kandydatów na członków RPP nowej kadencji wskazują, że stopy procentowe NBP najprawdopodobniej zostaną utrzymane bez zmian, choć nie można całkowicie wykluczyć wznowienia obniżek stóp. Z jednej strony, perspektywa stabilnego wzrostu PKB powyżej potencjalnego tempa, obawy o stabilność systemu finansowego oraz możliwa presja na osłabienie złotego wobec podwyżek stóp w USA sugerują, że stopy procentowe NBP nie zostaną już obniżone. Z drugiej strony, utrzymywanie się bardzo niskiej inflacji oraz ekspansywna polityka pieniężna EBC tworzą warunki do wznowienia obniżek w 2016 r., gdyby pojawiły się zagrożenia dla wzrostu gospodarczego. Nawet bez wznowienia obniżek stóp przez nową RPP, realna stopa procentowa w trakcie 2016 r. może przejściowo spaść poniżej zera, oznaczając „ultra-łagodną” politykę pieniężną.

Ekspansja ilościowa EBC będzie na początku 2016 r. neutralizować negatywny wpływ na złotego związany z pogorszonym nastawieniem do rynków wschodzących (wobec spowolnienia w Chinach i rozpoczęcia normalizacji polityki pieniężnej w USA). W dalszej części przyszłego roku może jednak przeważać negatywny wpływ polityki Fed. **EURPLN na koniec 2016 r. osiągnie 4,40.** Ekspansja ilościowa EBC będzie zwiększać presję na aprecjację kursu franka wobec euro, przez co kurs EURCHF będzie się wahać w przedziale 1,05 – 1,09 mimo wdrożenia przez SNB środków zaradczych w postaci wzmoczonych interwencji walutowych oraz obniżek stopy depozytowej. W efekcie kurs CHFPLN powinien w 2016 r. wahać się w przedziale 3,90 – 4,10.

W 3q15 tempo wzrostu kredytów mieszkaniowych dla osób prywatnych (po skorygowaniu o wpływ FX) wyniosło 5,3% r/r vs. 5,6% w2q. W latach 2015-2016 oczekiwane jest wyhamowanie tempa wzrostu akcji kredytowej do ok. 4,5% r/r, a roczny przyrost wolumenu kredytów mieszkaniowych skorygowanych o FX osiągnie po ok. 14 mld zł wobec 17 mld zł w 2014 r., wskutek ostrożnej polityki banków w warunkach zmian regulacyjnych.

Ożywienie wchodzi w dojrzałą fazę z większą rolą konsumpcji i mniejszą rolą inwestycji w kształtowaniu dynamiki PKB

Kontynuacja pozytywnych trendów na krajowym rynku pracy

Oczekujemy, że stopy procentowe NBP pozostaną bez zmian co najmniej do końca 2016 r.

Oslabienie złotego wobec euro i franka do końca 2016 r.

W latach 2015-2016 oczekiwane jest wyhamowanie tempa wzrostu akcji kredytowej do ok. 4,5 r/r wobec ok. 6% r/r w 2014 r.

2. Trendy cenowe na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Rynek mieszkaniowy w 3q15 był stabilny – ceny mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w analizowanych trzech grupach miast (Warszawa, 6 miast od 400 do 750 tys., pozostałe 9 miast wojewódzkich) nie zmieniły się istotnie q/q. W przypadku cen transakcyjnych (CBN) wzrost cen nie przekroczył 2% w grupie 6 i 9 miast; w Warszawie ceny na rynku wtórnym wzrosły o 6% q/q, na rynku pierwotnym zmalały o 4%. W przypadku cen ofertowych spadek cen w analizowanych grupach miast nie przekroczył 3,6%. (por. Wykresy 1-2, a także Roz. 6 Ceny w miastach wojewódzkich). W porównaniu z 3q14 ceny transakcyjne (CBN) w większości miast nie zmieniły się.

W odniesieniu do okresu boomu cenowego lat 2007-2008 ceny ofertowe (baza PONT Info) w analizowanych trzech grupach miast (Warszawa, 6 miast o liczbie ludności od 400 do 750 tys., 9 miast wojewódzkich o liczbie ludności 100-300 tys.) były niższe (por. Wykresy 3-6) w przypadku największych aglomeracji o 20-25%, w mniejszych miastach wojewódzkich o 10%.

Ceny transakcyjne (CBN) mieszkań na rynku pierwotnym kształtowały się w ostatnich 8 latach powyżej 1q08, co może odzwierciedlać mocną pozycję deweloperów, jak i ilustrować duże zróżnicowania transakcji z rynku pierwotnego odnotowywane w tej bazie. W przypadku rynku wtórnego ostatnie kwartały sygnalizują tendencje wzrostowe cen transakcyjnych w 2 i 3q15, co może być efektem m.in. większego zainteresowania rynkiem wtórnym w związku z nowelizacją MdM. Skala zmian w grupie mniejszych miast wojewódzkich na obu rynkach nie przekracza 10%.

W 3q15 indeks hedoniczny (publikowany przez NBP¹) dla zbiorowości 7 największych miast (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia) sygnalizuje stabilną sytuację w tych miastach (por. Wykresy 7-8 oraz Wykres 3 dla poszczególnych miast w Roz.6). Indeks hedoniczny odzwierciedla "czystą" zmianę cen mieszkań, tj. wynikającą z innych czynników niż różnice w jakości mieszkań. Analiza ceny wystandaryzowanego mieszkania pozwala uwzględnić zmiany jakości mieszkań próby badawczej w każdym z kwartałów i odróżnia indeks hedoniczny od dynamiki

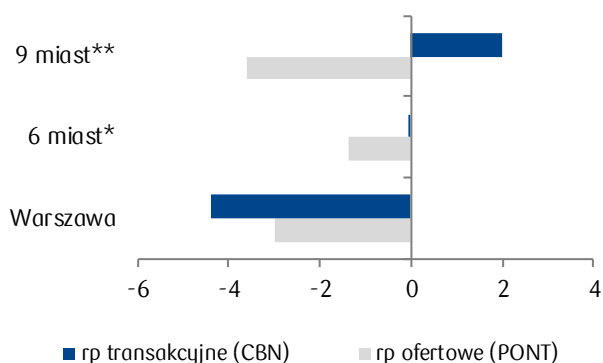
Stabilny rynek mieszkań w 3q15 – ceny mieszkań w miastach wojewódzkich nie zmieniły się istotnie q/q

Ceny ofertowe wobec 1q08 niższe w przypadku największych aglomeracji o 20-25%, w mniejszych miastach wojewódzkich o 10%

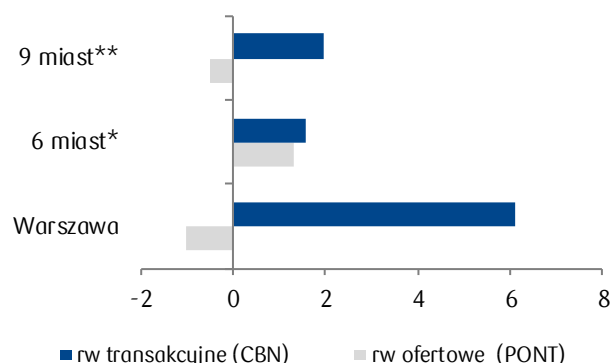
Wzrostowe tendencje cen transakcyjnych na rynku wtórnym w 2 i 3 kwartałach 2015 (1q08=100)

Stabilna sytuacja na rynku wtórnym 7 największych miast w okresie ostatnich dwóch kwartałów (indeks hedoniczny NBP)

Wyk.1 Zmiana ceny metra mieszkania w 3q15 na rynku pierwotnym (q/q,%)

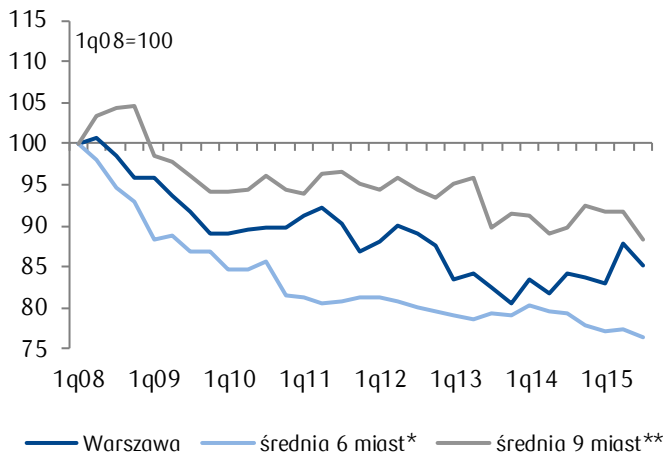


Wyk.2 Zmiana ceny metra mieszkania w 3q15 na rynku wtórnym (q/q,%)

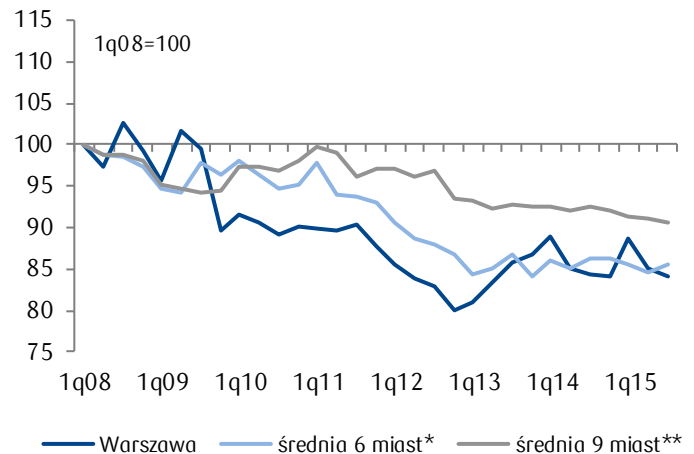


¹ http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index2.html

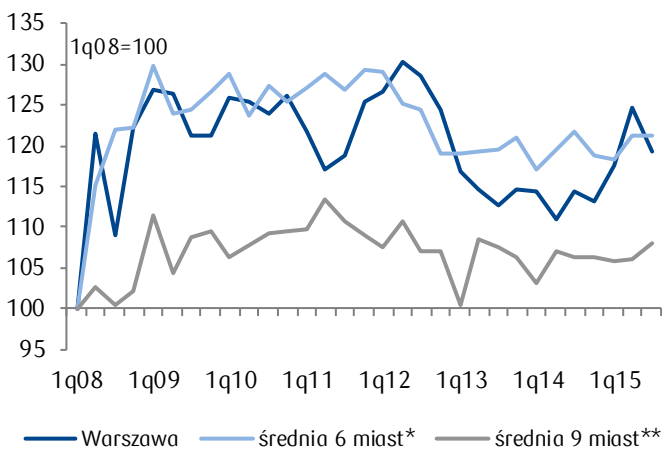
Wyk.3 Ceny ofertowe mieszkań (PONT) - rynek pierwotny



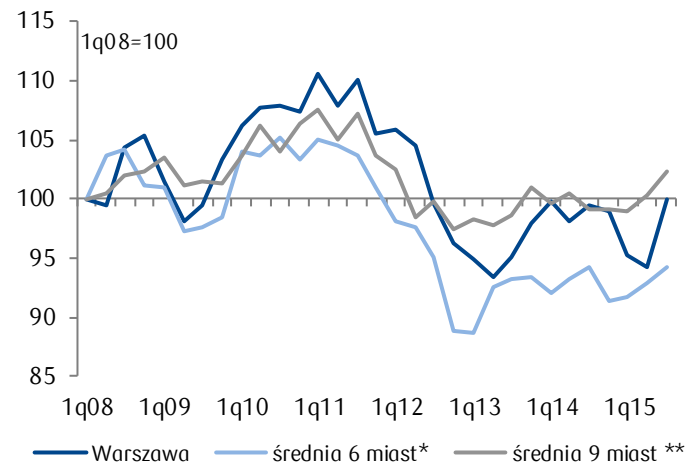
Wyk.4 Ceny ofertowe mieszkań (PONT) - rynek wtórny



Wyk.5 Ceny transakcyjne mieszkań (CBN)-rynek pierwotny

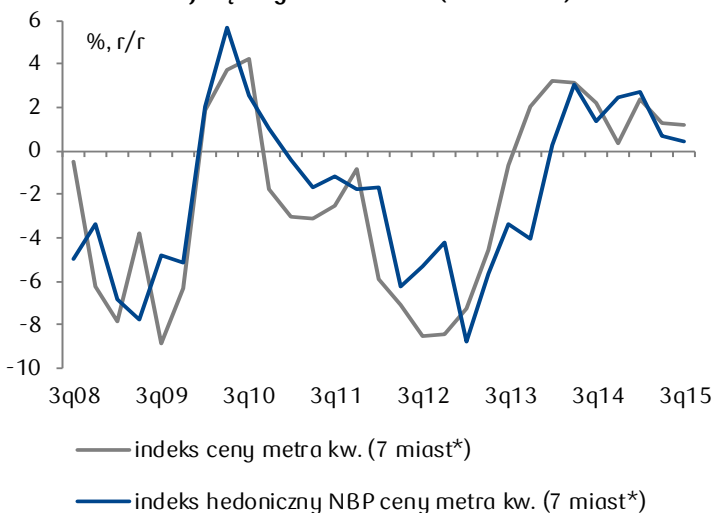


Wyk.6 Ceny transakcyjne mieszkań (CBN) - rynek wtórny

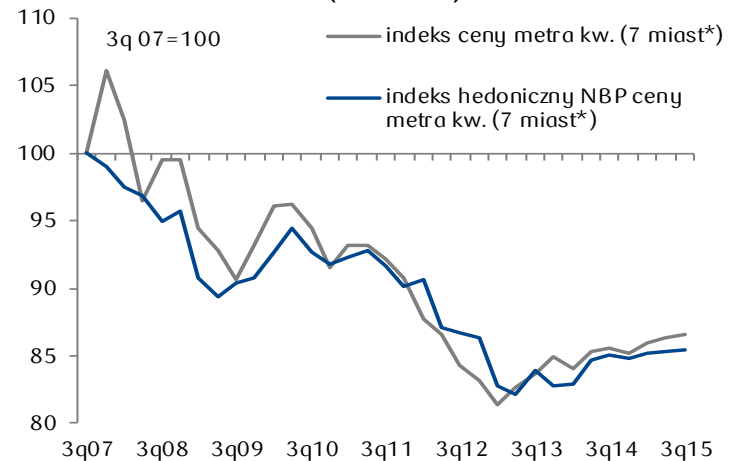


uwaga: *Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin; ** Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Opole, Zielona Góra

Wyk.7 Zmiany r/r ceny m kw. mieszkania w największych miastach (dane NBP)

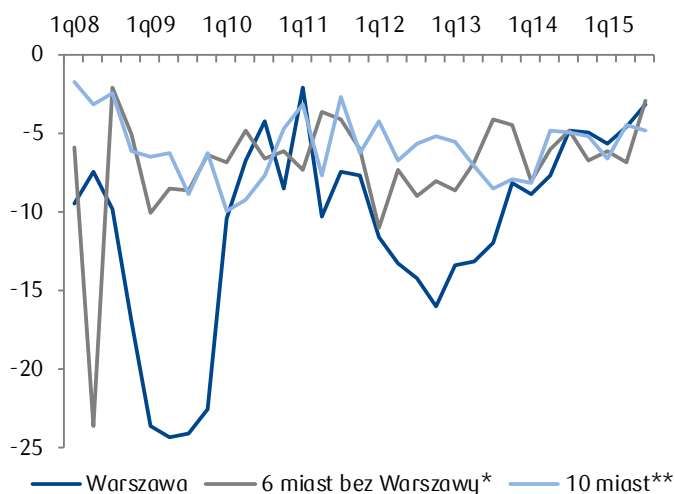


Wyk.8 Zmiana ceny m kw. mieszkania w największych miastach (dane NBP)

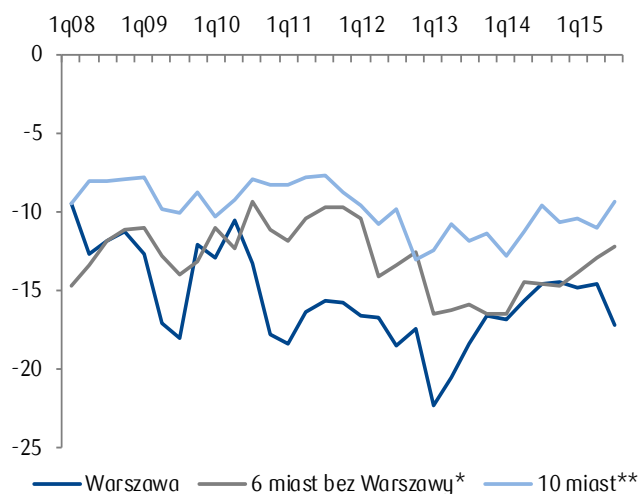


* Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia

Wyk.9 Cena transakcyjna vs. ofertowa na rynku pierwotnym w największych miastach* w okresie 1q08-3q15



Wyk.10 Cena transakcyjna vs. ofertowa na rynku wtórnym w największych miastach* w okresie 1q08-3q15



* 6 miast: Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Gdynia; ** 10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra; źródło: obliczenia własne na podstawie bazy cen NBP

średniej ceny czy mediany, które reagują silnie na zmianę, np. wzrost lub spadek udziału droższych mieszkań w badanej próbie.

Rozpiętość ceny transakcyjnej i ofertowej na rynku pierwotnym w największych miastach w ostatnich 2 kwartałach malała – cena transakcyjna była o ok. 3-5% niższa od ceny ofertowej. Taka niewielka rozpiętość sugeruje szybsze finalizowanie transakcji, inaczej niż np. w okresie gorszej koniunktury na rynku deweloperskim w połowie 2009 czy na przełomie 2012/2013 (por. Wykres 9). **Na rynku wtórnym** cena transakcyjna generalnie bardziej odbiega od ofertowej (o 9%-17%), co wiąże się z naturalnie większym zróżnicowaniem oferty na tym rynku (por. Wykres 10); w ostatnich 2 kwartałach rozpiętość ta w Warszawie lekko wzrosła, natomiast w pozostałych największych miastach lekko malała (co sugeruje elastyczność decyzji deweloperów przy rosnącej podaży mieszkań).

Rozpiętość ceny transakcyjnej i ofertowej w największych miastach w ostatnich 2 kwartałach malała

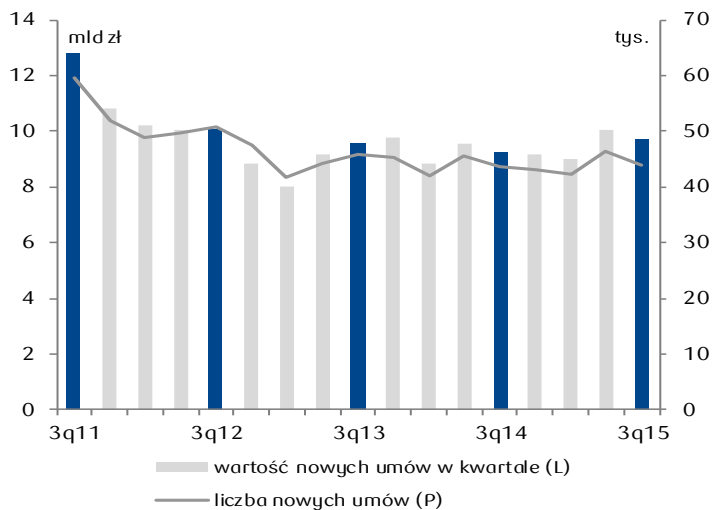
3. Popyt na mieszkania i kredyt oraz podaż mieszkań

O poziomie cen mieszkań w 3q15 decydowała duża podaż mieszkań (przy rosnącej liczbie rozpoczynanych projektów) i ożywienie popytu, wspierane przez niskie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych i zakupy gotówkowe mieszkań, przy rosnących dochodach gospodarstw domowych i poprawie na rynku pracy oraz program Mdm (wzrost poziomu dopuszczalnych limitów na części rynków). **Od strony popytowej oddziaływały następujące czynniki:**

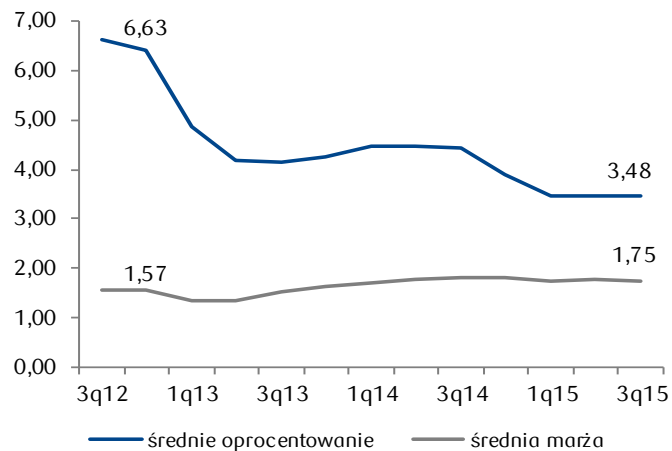
- **niskie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych** w sytuacji niskich stóp procentowych NBP i marż korzystne dla popytu na kredyty mieszkaniowe (wg szacunków AMRON dla kredytu 300 tys. zł z na 25 lat o LTV 75%: 5,23% w 3q15 vs. 6,24% w 3q14);

Niskie stopy procentowe wspierają popyt mieszkaniowy

Wyk.11 Kwartalna sprzedaż kredytów mieszkaniowych (ZBP; AMRON) w okresie 3q11 – 3q15



Wyk.12 Średnie oprocentowanie i marża kredytu hipotecznego* w okresie 3q12 – 3q15



źródło: AMRON na podstawie ofert banków; * kredyt 300 tys. zł na 25 lat przy LTV 75%

Wartość nowoudzielonych kredytów mieszkaniowych w 3q15 wg danych Związku Banków Polskich² wyniosła 9,7 mld zł, tj. o 3,5% mniej niż w poprzednim kwartale, i o 5% więcej niż w 3q14. W 3q15 banki udzieliły 43,9 tys. nowych kredytów (-5,5% q/q; podobnie jak w 3q14). Na koniec 3q15 banki ankietowane przez ZBP obsługiwały 1,965 mln umów (1,945 mln na koniec czerwca 2015).

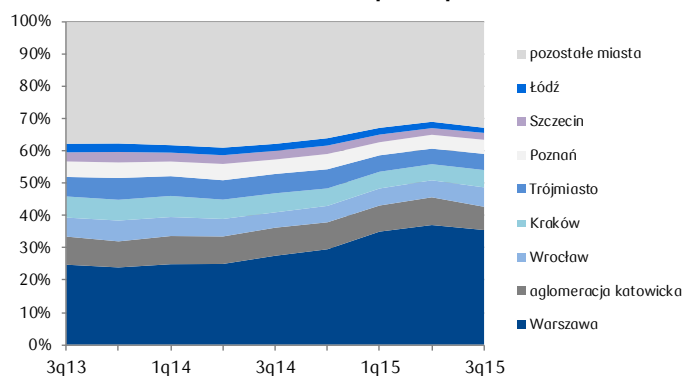
Średnia wartość nowoudzielonego kredytu w 3q15 wynosiła 212,1 tys. zł (przeciętny denominowany w zł wynosił 288,6 tys. zł, udzielony w zł – 211,3 tys. zł). W strukturze kredytów wg wysokości kredytu najwyższy jest udział kredytów od 100 do 200 tys. zł (34,3%), następnie od 200 do 300 tys. zł (23%).

W strukturze udzielania kredytów mieszkaniowych wg miast w 3q15 największy udział miała Warszawa (35,5% wartości nowoudzielonych kredytów), następnie aglomeracja katowicka (7,2%) i Wrocław (6,0%). Takie proporcje utrzymywały się w okresie ostatnich dwóch lat, z wyraźnym wzmocnieniem udziału Warszawy (z 24,8% w 3q13 do 35,5% w 3q15; por. Wykres 13).

9,7 mld zł nowoudzielonych kredytów w 3q15 (-3,5% q/q; +5% r/r)

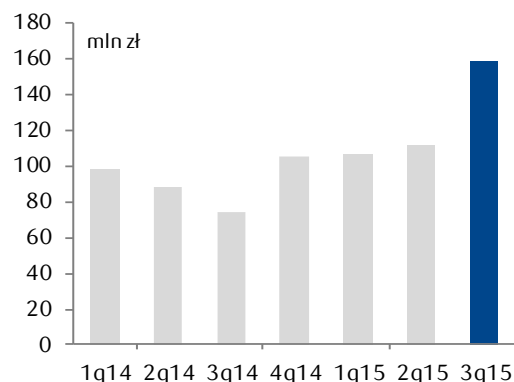
49% kredytów ogółem w miastach udzielono w 3q15 w Warszawie, aglomeracji katowickiej i Wrocławiu

Wyk.13 Wartość nowoudzielonych kredytów w największych miastach w okresie 3q13-3q15



źródło: ZBP (bazy SARFiN-AMRON)

Wyk.14 Dofinansowanie z wniosków Mdm zaakceptowanych w 1q14-3q15



źródło: BGK

² Bazy AMRON-SARFiN zasilane przez największe banki; dane reprezentatywne dla ok. 95% rynku kredytów dla klientów indywidualnych.

W nowoudzielanych kredytach w 3q15 udział kredytów o średniej wartości LTV powyżej 80% wzrósł (49,6% wobec 47,4% w 2q15). Dominują kredyty o zapadalności powyżej 25 lat (63%), w 3q 15 ich udział nieco zmalał (-0,5 pp q/q), jednocześnie utrzymuje się wzrost zainteresowania kredytami na 15-25 lat (+0,5 pp q/q). Kredyty złotowe stanowiły 98,45% nowoudzielonych ogółem (wobec 98,75% w 2q15); udział kredytów udzielanych w CHF wynosił 0,03% (od 1.07.14 kredyty denominowane w walutach obcych są dostępne jedynie dla zarabiających w danej walucie).

Na koniec września 2015 r. wg danych NBP zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosło 373,9 mld zł; udział kredytów walutowych w zadłużeniu ogółem wynosił 44,5%. Kredyty zagrożone stanowiły 3,3% kredytów mieszkaniowych ogółem (3,4% na koniec czerwca 2015 r.), co jest dobrym wskaźnikiem na tle zagrożonych kredytów konsumpcyjnych dla ludności (12,2% kredytów konsumpcyjnych ogółem na koniec września 2015 r.); wartość zagrożonych kredytów konsumpcyjnych nadal malała [(-7,9% r/r) i (-9,6% r/r) w 2q15], wartość kredytów zagrożonych udzielonych na cele mieszkaniowe w dalszym ciągu rosła, choć wolniej (+11,9% r/r vs. +17,6% r/r w 2q15) i wynosiła 12,4 mld zł na koniec września 2015 r. MdM (wzrost poziomu dopuszczalnych limitów na części rynków).

▪ program MdM (uruchomiony 01.01.2014) wzmocnił popyt na kredyt mieszkaniowy w 3q 15; impulsem stała się nowelizacja programu (weszła w życie od 1.09.2015), w wyniku której nastąpiło: (1) rozszerzenie programu na rynek wtórny; (2) zwiększenie prorodzinnego oddziaływania programu (w szczególności pomoc dla osób i rodzin wychowujących co najmniej 3 dzieci - otrzymują one dofinansowanie wkładu własnego do 85 m kw. pow. mieszkaniowej; osoby i rodziny z 2 dzieci otrzymują wyższe dofinansowanie wkładu własnego - 20%, w przypadku 3 dzieci i więcej dofinansowanie wzrosło do 30%; (3) możliwość przystąpienia do umowy kredytu z kredytobiorcą dowolnej osoby. W 3q15 poziom wypłat wsparcia był zdecydowanie wyższy niż w poprzednim kwartale (+43% q/q wobec +5% q/q w 2q15; por. Wykres 15), na co istotnie wpłynęły wyniki września, kiedy to wpłynęło 3 744 wniosków (podwojenie wobec sierpnia 2015 r.) o dofinansowanie wkładu własnego na kwotę ok. 94 mln zł. 43% wniosków dotyczyło zakupu lokali używanych 57% zakupu na rynku pierwotnym. Na istotny potencjał rynku wtórnego wskazuje udział rynku wtórnego w transakcjach ogółem w latach 2014-2q15 (dane CBN PKO BP) przy uwzględnieniu transakcji dotyczących mieszkań spełniających wymogi znowelizowanego od września 2015 programu MdM (por. Ramka 1).

Umowę z BGK na udział w MdM ma podpisaną 14 banków. Łącznie za pośrednictwem tych banków do 30 września 2015 do BGK złożono 31,7 tys. wniosków o dofinansowanie na kwotę 742,2 mln zł, średnia powierzchnia mieszkań nabywanych w programie to 53 m kw., a domu jednorodzinnego 85,9 m kw.

W okresie funkcjonowania programu najwięcej umów (por. Wykres 15) zawarto w województwach mazowieckim, pomorskim i wielkopolskim, najmniej w opolskim i świętokrzyskim, na co istotny wpływ ma poziom limitów kwalifikujący mieszkanie do udziału w programie oraz skala regionalnego rynku i związana z tym aktywność

Na koniec września 2015 kredyty walutowe stanowiły 45% zadłużenia ogółem z tytułu kredytów mieszkaniowych

MdM wzmocnił popyt na mieszkania, poziom wypłat wsparcia wyższy

Ramka 1. MdM w 4q 15 – wzrost dostępności programu

Zasadnicza modyfikacja programu MdM (weszła w życie od 1.09.15) polega na rozszerzeniu programu o mieszkania z rynku wtórnego. Analiza danych dot. cen transakcyjnych mieszkań z Centralnej Bazy Nieruchomości PKO BP (CBN PKO BP) za lata 2014-15 zestawiona z wymogami programu na 4q15 (mieszkanie powyżej 85 m kw., limity obowiązujące na rynku pierwotnym i wtórnym w 4q15) wskazuje **prawdopodobny wzrost liczby mieszkań spełniających wymogi programu w analizowanych 18 miastach**:

- ponad 65% mieszkań z rynku wtórnego Łodzi, Katowic, Zielonej Góry, Gorzowa Wielkopolskiego, Olsztyna, Bydgoszczy i Poznania kwalifikowałoby się w 4q15 do MdM; najmniejszy byłby udział takich mieszkań w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu i Opolu;
- na rynku pierwotnym udział mieszkań kwalifikujących się w 4q15 do MDM przekraczałby 75% w Gorzowie Wielkopolskim, Olsztynie, Zielonej Górze, Poznaniu i Kielcach;
- udział rynku wtórnego przekraczałby 50% transakcji ogółem (łącznie rynek pierwotny i wtórny) w 6 analizowanych miastach: Opolu, Katowicach, Bydgoszczy, Łodzi, Toruniu i Szczecinie; większy udział mieszkań spełniających wymogi programu na rynku pierwotnym niż wtórnym w pozostałych 12 miastach wiąże się m.in. z różnym poziomem współczynnika przy obliczaniu maksymalnej ceny m kw. na rynku pierwotnym (wsp.1,1) i wtórnym (wsp. 0,9);
- w 4q 15 nastąpiło obniżenie maksymalnej dopuszczalnej ceny nabycia metra kw. mieszkania na rynku pierwotnym w przypadku Olsztyna, Łodzi i Warszawy; znaczący wzrost tej ceny w Rzeszowie i Opolu;
- 69% umów ogółem (18 analizowanych miast) wystąpiłoby w największych 6 miastach, tj. w Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu, Poznaniu i Gdańsku.

Rozszerzenie programu MdM o rynek wtórny i korekty maksymalnej dopuszczalnej ceny m kw. mieszkania na rynku pierwotnym w 4q15 **podtrzymają ożywienie na rynku (wsparcie popytu na mieszkania)**.

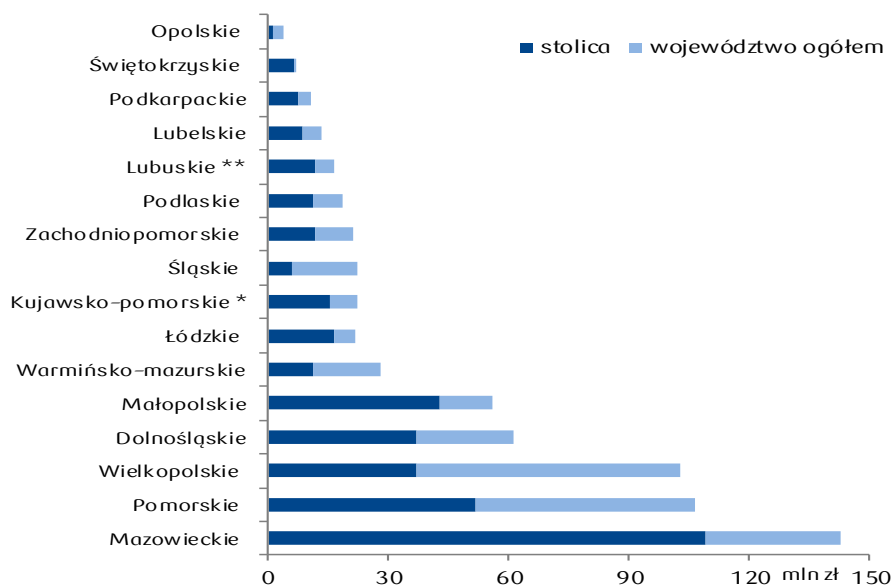
Jednocześnie dopuszczenie rynku wtórnego do programu może osłabiać presję na podaż z rynku pierwotnego i hamować wzrost cen na tym rynku.

Potencjalna dostępność programu MdM w 4q15 na podstawie statystyki umów z lat 2014-15 wg miast i maksymalnej dopuszczalnej ceny metra kw. na rynku pierwotnym i wtórnym w 4q15

Miasta wg liczby ludności	% transakcji 2014-15 dot mieszkań spełniających wymogi MDM w odniesieniu do umów kredytowych z lat 2014-15		Zmiana maksymalnej dopuszczalnej ceny m kw. mieszkania na rynku pierwotnym 4q15 vs. 3q15	Udział transakcji dla danego miasta w transakcjach ogółem (18 miast)	Udział rynku wtórnego w transakcjach ogółem (rp+rw łącznie)
	rynek pierwotny	rynek wtórny			
Warszawa	35%	9%	-2,6	28%	30%
Kraków	41%	2%	2,6	10%	31%
Łódź	28%	96%	-4,1	6%	58%
Wrocław	42%	14%	1,2	10%	36%
Poznań	78%	65%	0,0	7%	45%
Gdańsk	48%	26%	0,0	8%	33%
Szczecin	54%	32%	0,0	3%	54%
Bydgoszcz	72%	67%	3,7	4%	61%
Lublin	54%	31%	0,6	4%	42%
Katowice	72%	78%	0,4	3%	63%
Białystok	69%	40%	2,7	4%	35%
Kielce	77%	49%	1,6	2%	46%
Rzeszów	60%	14%	9,1	2%	32%
Olsztyn	90%	71%	-1,6	3%	46%
Opole	69%	27%	8,5	1%	65%
Zielona Góra	89%	77%	5,0	2%	46%
Toruń	60%	54%	3,7	3%	57%
Gorzów Włp.	99%	76%	5,0	1%	46%

Źródło: CBN PKO BP, BGK

Wyk.15 Dofinansowanie z MdM wg województw w 2014-3q2015

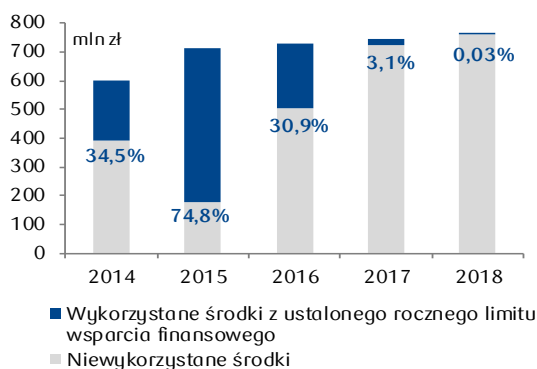


uwaga: uwzględniony: *Toruń; ** Gorzów Wielkopolski; źródło: BGK

deweloperów. Wysokie limity w województwie pomorskim i wielkopolskim (dla stolic województw, jak i sąsiadujących z nimi gmin i pozostałych gmin województwa) sprzyjały ożywieniu popytu na kredyt z MdM; duży udział województwa mazowieckiego wiąże się ze skalą rynku, województwo sytuowało się w grupie województw o najwyższym udziale pozyskanego dofinansowania, pomimo niskich limitów. Relatywnie wysoko wśród korzystających z MdM sytuowało się województwo warmińsko-mazurskie.

Na koniec listopada 2015 r. kwota z wniosków nabywców lokali przekazanych do BGK do wypłaty w 2015 r. wyniosła 534,9 mln zł i stanowiła 74,8% limitu (715 mln zł) na realizację programu w 2015 r. z ustawy budżetowej. O ile w br. nie powinno zabraknąć środków na dopłaty, to w przyszłym roku może powstać taka sytuacja – obecnie z kwoty zarezerwowanej na 2016 r. (730 mln zł) wykorzystano 30,9%.

Wyk.16 Wykorzystanie rocznego limitu na wsparcie z MdM



uwaga: Limity 2014-15 wg zapisów Ustawy budżetowej, na 2016-18 wg Ustawy dot. MdM; źródło: BGK

- zakupy mieszkań finansowane gotówką, są to, obok zakupów o charakterze inwestycyjnym (motyw nabywania mieszkania dodatkowo wzmacniający się w niepewnych czasach), także zakupy na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych

W okresie funkcjonowania programu MdM najwięcej zawartych umów w województwach mazowieckim, pomorskim i wielkopolskim, najmniej w opolskim i świętokrzyskim

Do 30.11.2015 r. wykorzystane 74,8% z 715 mln zł na realizację MdM w 2015 r. (zapisanych w ustawie budżetowej)

(w tym zakupy na rynku pierwotnym, po sprzedaży poprzedniego mieszkania na rynku wtórnym). Zakupom sprzyja niskie oprocentowanie lokat bankowych, a także korzyści wynajmu, pomimo ryzyk prawnych związanych z ochroną lokatora; wg szacunków NBP w 3q15 zakupy gotówkowe nadal stanowiły 64% zakupów ogółem na rynku pierwotnym w 7 największych miastach (62% w 2q15 i 54% w 3q14).

- zachowania konsumentów – zbliżona pozycja kupującego i sprzedającego;** monitoring transakcji przez Metrohouse wskazuje, że w Warszawie średni upust od ceny wyjściowej na rynku wtórnym we wrześniu-październiku 2015 r. kształtował się na poziomie ok.2,5% (vs. 2,4% w lipcu i sierpniu oraz 3,2% w maju-czerwcu). Średni czas sprzedaży na rynku wtórnym w Warszawie w okresie wrzesień-październik 2015 r. wynosił 103 dni (wobec 114 dni w lipcu-sierpniu i 112 dni rok temu).

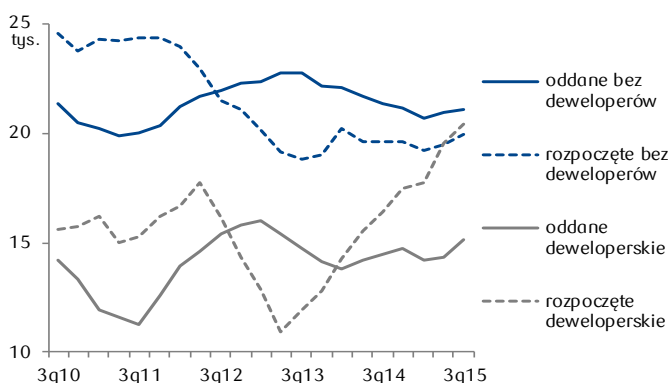
Po stronie podażowej do najistotniejszych czynników kształtujących ceny należały:

- wzrost liczby mieszkań oddanych do użytku ogółem:** w 3q15 oddano 37,5 tys. mieszkań [11,2% r/r vs. 4,7% r/r w 2q15 i (-10,9% r/r) w 1q15], w tym deweloperskich 16,6 tys. [tj. 24,2% r/r vs. 2,5% r/r w 2q15 i vs. (-15,4% r/r) w 1q15]. Mieszkania deweloperskie stanowiły 44% wybudowanych ogółem w 3q15 (40% w 3q14). **W 10 największych miastach** (tj. o liczbie ludności powyżej 300 tys.) w 3q15 łącznie oddano do użytku 10,7 tys. mieszkań wobec 9,4 tys. w 3q14. Liczba mieszkań oddanych do użytku w 3q15 w 7 miastach wzrosła [najbardziej w Poznaniu (+125% r/r) i Gdańsku (+113% r/r)], jednocześnie w 3 zmalała [istotnie w Szczecinie (-62% r/r) i Krakowie (-50% r/r)].

- wzrost liczby rozpoczynanych mieszkań** [12,9% r/r vs. 21% r/r w 2q15 i (-1,3% r/r) w 1q15], w przypadku mieszkań deweloperskich odpowiednio 18,8%, 43,6% r/r i 7,8% r/r; w 3q15 liczba mieszkań rozpoczętych przez deweloperów wynosiła 22,6 tys. Odnotowany też **wzrost liczby wydanych pozwoleń na mieszkań** (18% r/r vs. 12% r/r w 2q15), w przypadku deweloperów odpowiednio 20% r/r i 17% r/r.

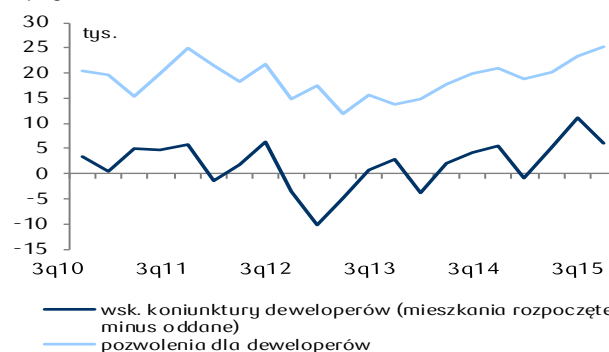
- w dalszym ciągu wysoki wskaźnik koniunktury deweloperów** (dodatnia różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku) w 3q15 wskazuje na duży, bieżący portfel rozpoczętych projektów realizowanych przez deweloperów.

Wyk.17 Mieszkania oddawane do użytku i rozpoczynane (średnia ruchoma z lat 2010-2015)



źródło: GUS

Wyk.18 Wskaźnik koniunktury produkcji deweloperskiej (mieszkania rozpoczęte minus oddane) i pozwolenia w kolejnych kwartałach lat 2010-2015



źródło: obliczenia własne na podstawie GUS

W dalszym ciągu duży udział zakupów mieszkań za gotówkę (w 3q15 64% ogółem na rynku pierwotnym w 7 największych miastach)

Rosnąca podaż nowych mieszkań

W 3q15 wzrost liczby rozpoczynanych mieszkań (+13% r/r), w przypadku mieszkań deweloperskich (+19% r/r); także wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę (+18% r/r), w przypadku deweloperów (+20% r/r)

Nadal wysoki wskaźnik koniunktury deweloperów

W perspektywie kilku kwartałów nadal można oczekiwać wysokiej podaży mieszkań, wraz z awansowaniem budowy mieszkań w toku, ostatnio rozpoczętych.

• **utrzymana wysoka liczba mieszkań w ofercie** (w 6 aglomeracjach o największych obrotach na rynku pierwotnym), **przy dobrych wynikach sprzedaży i rekordowej liczbie transakcji w 3q 2015 r.** Wg monitoringu REAS rynków mieszkaniowych w 6 aglomeracjach³ w 3q 2015 r. wprowadzono do sprzedaży 15,9 tys. mieszkań, o 20% więcej niż w 2q15. Na tle ostatnich lat wyższą liczbę lokali wprowadzono jedynie w 4q07, w szczycie boomu na rynku mieszkaniowym.

Liczba transakcji w 3q15 wyniosła 13,4 tys., w ostatnich czterech kwartałach (3q14-3q15) łącznie sprzedano 48,6 tys. mieszkań, tj. o 13% więcej niż w rekordowym dotychczas 2014 r. (43 tys.).

Liczba niesprzedanych mieszkań w ofercie na koniec 3q15 wynosiła ok. 51,4 tys.; wobec 2q15 oferta wzrosła w Warszawie (+11%), Wrocławiu (+9%) i Krakowie (+6%); w Łodzi i Poznaniu nie zmieniła się, istotnie zmalała w Trójmieście (-5%).

Liczba gotowych niesprzedanych mieszkań w 6 aglomeracjach w 3q 2015 r. zmalała wobec poprzedniego kwartału (-5%) i wynosiła ok. 9,3 tys. W porównaniu z 2q15 znaczący spadek liczby takich mieszkań wobec wystąpił w Trójmieście (-27%) i Krakowie (-12%), natomiast wzrost we Wrocławiu (+6%) i Warszawie (+3%).

Wg monitoringu REAS duża liczba mieszkań w ofercie deweloperów, przy dobrych wynikach sprzedaży rekordowej liczbie transakcji w 3q15

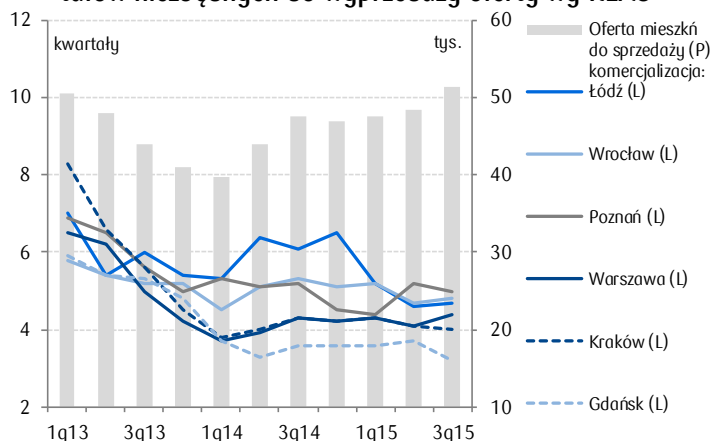
Tab.1 Wybrane wskaźniki sytuacji mieszkaniowej i budownictwa w miastach wojewódzkich

Miasta wg liczby ludności	Zasoby mieszkaniowe (mieszkania; tys.)	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Liczba mieszkań na 1000 ludności	Liczba mieszkań oddawanych do użytku na 1000 ludności		% powierzchni objętej miejscowym planami zagospodarowania przestrzennego w 2014		Przeciętna pow. mieszkań oddawanych do użytku		Mieszkania oddawane do użytku	
	2014	NSP 2011	2014	2014	2010-14	1-3q15	stolica	województwo	1-3q15	1-3q15	1-3q15	1-3q14=100
Warszawa	899 950	10,9	30,5	519	7,3	5,4	34,6	30,9	63,2	9422	89,4	
Kraków	353 610	14,3	26,8	464	8,1	5,5	49,5	66,3	61,3	4181	80,5	
Łódź	349 865	25,6	26,7	496	2,7	2,2	8,7	31,1	77,6	1580	135,4	
Wrocław	296 047	28,3	32,9	467	9,1	6,4	56,1	59,2	62,7	4043	104,7	
Poznań	247 741	19,0	29,3	454	5,4	4,0	41,3	18,3	66,5	2170	89,4	
Gdańsk	206 902	18,5	26,7	448	9,0	5,4	64,8	19,0	59,4	2514	133,1	
Szczecin	171 201	28,9	26,9	420	4,0	2,2	46,6	18,4	75,3	895	92,3	
Bydgoszcz	147 128	18,7	23,8	411	2,9	1,2	33,5	5,4	73,9	430	51,4	
Lublin	145 542	9,3	25,5	426	5,4	3,7	47,0	58,1	77,0	1271	148,5	
Katowice	139 954	25,6	27,8	464	2,7	2,9	21,8	65,8	65,3	880	77,9	
Białystok	124 305	4,0	25,6	421	6,0	4,2	45,0	16,7	67,1	1241	111,7	
Toruń	86 586	16,6	25,0	426	4,7	4,1	44,9	5,2	59,7	843	124,0	
Kielce	82 007	6,5	24,1	412	4,5	1,5	17,3	28,2	73,9	289	29,8	
Rzeszów	71 400	5,8	25,8	386	7,6	10,1	15,5	8,5	63,5	1866	144,8	
Olsztyn	75 452	9,5	25,2	434	6,0	2,6	55,8	12,1	71,6	453	62,9	
Gorzów Włp.	50 954	20,1	26,5	410	4,5	2,1	44,6	8,3	71,4	262	106,1	
Opole	51 338	22,4	28,2	429	3,8	1,9	38,3	40,0	90,3	227	121,4	
Zielona Góra	50 269	13,8	27,2	423	5,4	4,2	59,0	8,3	84,5	495	106,0	

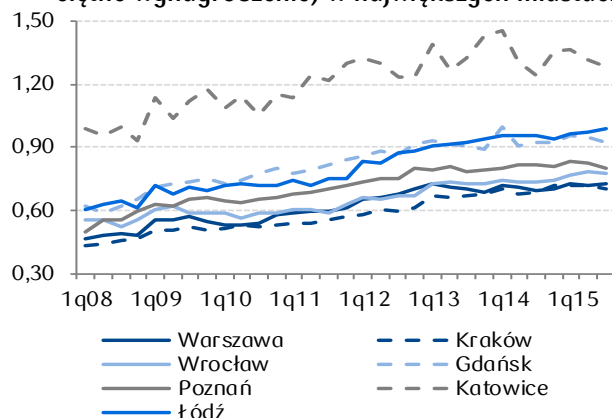
Źródło: dane NSP GUS, Baza Danych Lokalnych GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.28 [w:] Wrocław, sytuacja społeczno-gospodarcza, I-III Q 2015, US Wrocław, 30 listopada 2015

³ Rynek mieszkaniowy w Polsce, III kwartał 2015, REAS, październik 2015

Wyk.19 Oferta mieszkań deweloperskich oraz liczba kwartałów niezbędnych do wyprzedaży oferty wg REAS



Wyk.20 Dostępność mieszkań (liczba metrów za przeciętne wynagrodzenie) w największych miastach



źródło: dane WUS i NBP

Mieszkania oddane do użytku w 2014 r. i wcześniej stanowiły jedynie 10% oferty deweloperskiej; 17% oferty to mieszkania z przewidywanym oddaniem w 2015; 44% projektów będzie oddawane w 2016, 29% po 2016 r. Ok. 70% lokali dostępnych w sprzedaży w 3q 2015 było oferowane z rachunkami powierniczymi – najwięcej mieszkań z rachunkiem powierniczym jest w ofercie w Poznaniu (82%) i Wrocławiu (81%), najmniej w Krakowie (67%) i Gdańsku (51%).

Wskaźnik komercjalizacji (wyprzedaż bieżącej oferty liczona w kwartałach w oparciu o tempo sprzedaży z ostatnich czterech kwartałów, 4 kwartały przyjmuje się zwykle jako bezpieczny poziom z punktu widzenia sytuacji na rynku) kształtował się w większości analizowanych aglomeracji na poziomie 4-5 kwartałów, co oznacza zrównoważoną sytuację, dla przyszłości istotne jest utrzymanie dotychczasowego poziomu sprzedaży. Jedynie w przypadku Trójmiasta wskaźnik na poziomie 3,2 sygnalizuje przewagę popytu nad podażą.

W 3q15 utrzymał się (notowany od 3q 2012) lekki spadek cen produkcji budowlano-montażowej – wg GUS w 3q15 ceny te były o 0,5% r/r niższe (o 0,3% r/r w 2q15 i o 0,4% r/r w 1q15). W okresie styczeń-wrzesień 2015 r ceny robót budowlanych⁴ w przypadku budowy domów jednorodzinnych i mieszkań wielorodzinnych były niższe odpowiednio o 0,5 % r/r i o 0,7% r/r.

Średnia dostępność mieszkania (czyli liczba metrów możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie) w miastach wojewódzkich w 3q15 utrzymywała się na poziomie z poprzedniego kwartału, wskaźnik lekko zmalał jedynie w Katowicach, Poznaniu i Zielonej Górze. Relatywnie większa dostępność cechuje Katowice (1,29), Szczecin (1,02) i Łódź (0,99), najmniejsza jest w Krakowie (0,70) i Warszawie (0,73). **W okresie ostatnich 8 lat dostępność mieszkania w badanych miastach średnio wzrosła o 41%**, co oznacza średni wzrost o 0,3 m kw.

Wskaźnik komercjalizacji sygnalizuje zrównoważony rynek mieszkań

Nadal lekki spadek cen produkcji budowlano-montażowej

W 3q15 dostępność mieszkania podobna jak w poprzednich kwartałach 2015 r.; na przestrzeni ostatnich 8 lat średnio wzrosła o 41%

⁴ Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych, wrzesień 2015, GUS, Warszawa, 23.11.2015

Tab.2 Wybrane wskaźniki sytuacji ekonomicznej w miastach wojewódzkich

Miasta wg liczby ludności	Stopa bezrobocia (% na koniec okresu)		Przeciętne wynagrodzenie miesięczne (brutto) w sektorze przedsiębiorstw	
	1-3q14	1-3q15	1-3q15	1-3q14 =100
Warszawa	4.5	3.7	5314	103.6
Kraków	5.3	4.6	4337	105.8
Łódź	11.1	9.9	3850	104.2
Wrocław	4.8	3.5	4325	108.1
Poznań	3.4	2.5	4503	102.5
Gdańsk	5.8	4.5	5106	104.1
Szczecin	9.7	7.4	4284	106.1
Bydgoszcz	8.0	5.7	3538	103.6
Lublin	9.0	8.0	3878	103.4
Katowice	4.9	3.9	5221	101.1
Białystok	12.3	10.9	3384	103.3
Kielce	10.2	8.4	3384	104.2
Toruń	8.9	7.1	3813	102.9
Rzeszów	7.7	7.3	4145	103.6
Olsztyn	6.9	5.9	3772	103.4
Gorzów Wlp.	6.1	4.8	3255	102.6
Opole	6.4	5.3	3848	103.1
Zielona Góra	7.3	6.7	3309	103.8

Obniżenie stopy bezrobocia w ostatnim roku we wszystkich miastach wojewódzkich

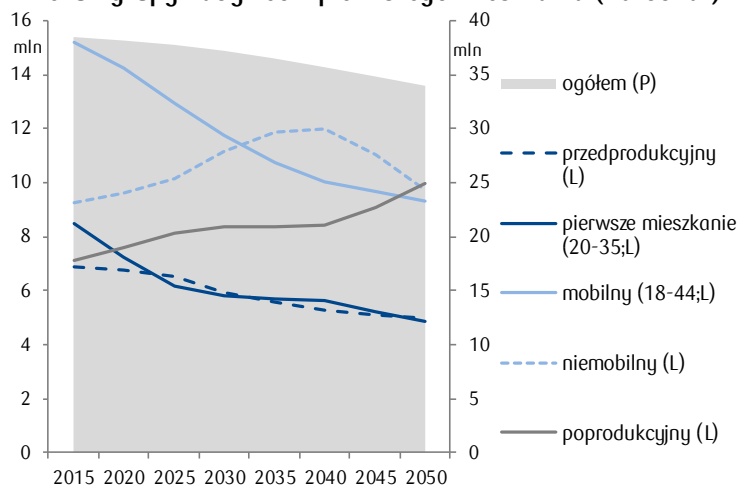
Źródło: GUS, dane NSP, Prognoza demograficzna; Baza Danych Lokalnych GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.28 [w:] Wrocław, sytuacja społeczno-gospodarcza, I-III Q 2015, US Wrocław, 30 listopada 2015

4. Trendy demograficzne

Czynniki demograficzne należą do fundamentalnych przesłanek kształtowania się popytu mieszkaniowego (i pośrednio cen mieszkań). **Prognoza ludności Polski do 2050 r. sygnalizuje stopniowy spadek liczby ludności** w efekcie zmian intensywności urodzeń i zgonów oraz migracji ludności. W perspektywie 2025 r. ubytek ludności wobec 2015 r. wyniesie 677 tys. osób (spadek o 913 tys. w miastach i wzrost o 236 tys. na wsi). W 2025 r. populacja obszarów miejskich będzie stanowiła 96% populacji miejskiej z 2015 r., w perspektywie 2050 r. zmaleje do 81%.

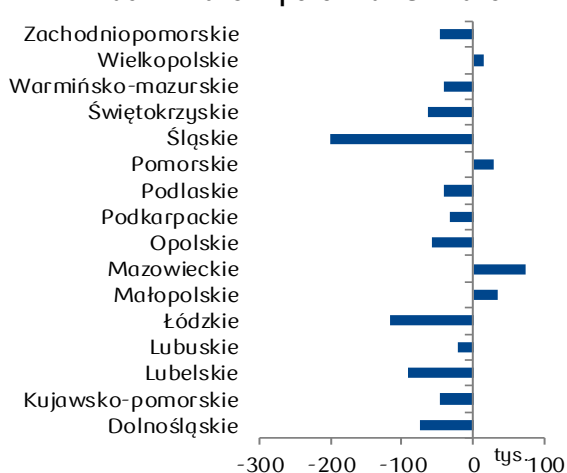
Stopniowy spadek liczby ludności Polski na skutek zmian intensywności urodzeń i zgonów oraz migracji

Wyk.21 Prognoza ludności ogółem, wg funkcjonalnych grup wieku i grupy nabywców pierwszego mieszkania (20-35 lat)



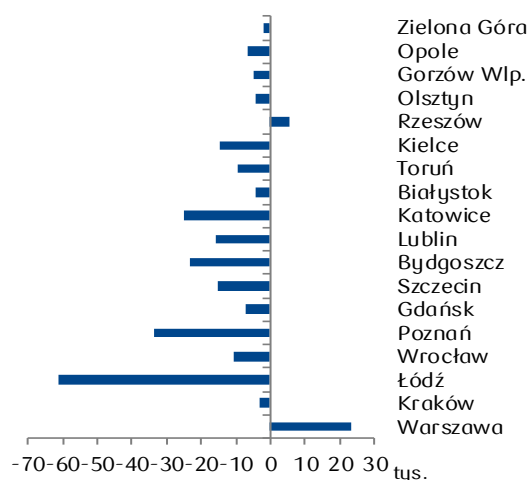
źródło: Prognoza demograficzna GUS, wrzesień 2015

Wyk.22 Prognoza zmiany liczby ludności w województwach w 2025 w porównaniu z 2015



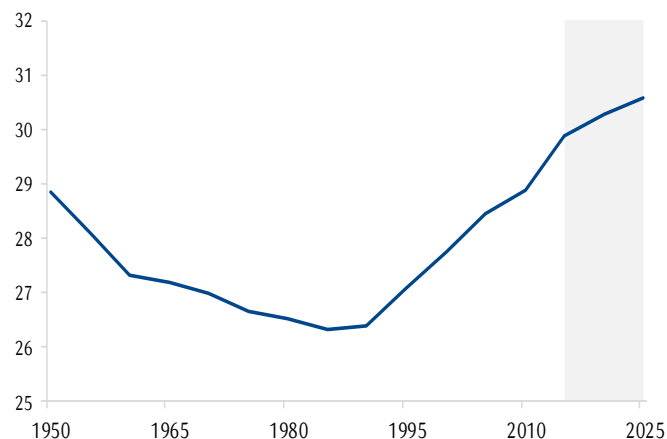
źródło: Prognoza demograficzna GUS, wrzesień 2015

Wyk.23 Prognoza zmiany liczby ludności (tys.) w miastach wojewódzkich w 2025 w porównaniu z 2015



źródło: Prognoza demograficzna GUS, wrzesień 2015

Wyk.24 Średni wiek matki przy urodzeniu pierwszego dziecka



źródło: World Population Prospects, the 2015 Revision, Population Division, UN

Do 2020 r. roczny spadek ludności miejskiej będzie wynosił ok.88 tys. rocznie, po 2020 r. spadek wzrośnie do 100 tys. rocznie. **W 2025 r. ubytek ludności wobec 2015 wyniesie ok.720 tys., w grupie wiekowej potencjalnych kandydatów na pierwsze mieszkanie spadek ludności w tym okresie wyniesie 2,3 mln.**

Zmiany ludności do przebiegają z różnym nasileniem regionalnym. W 12 województwach spadek ludności jest prognozowany od 2015 r., w 4 województwach będzie jeszcze obserwowany okresowy wzrost ludności - są to województwa wielkopolskie (do 2023), małopolskie (do 2026), pomorskie (do 2027) oraz mazowieckie (do 2028); w województwach tych są zlokalizowane największe aglomeracje. W perspektywie 2050 r. **oczekiwany spadek ludności wystąpi w 15 województwach**, jedynie w województwie mazowieckim w całym okresie objętym prognozą liczba ludności będzie większa niż obecnie.

Polska weszła w fazę starzenia się społeczeństwa, które oznacza zwiększenie odsetka osób starszych przy jednoczesnym zmniejszaniu się odsetka dzieci. **Wg kryterium ONZ za starą uważa się populację, w której udział ludności w wieku 65+ przekracza 7%**, poziom powyżej 10% jest fazą zaawansowanej starości społeczeństwa. W Polsce w perspektywie 2025 r. liczebność grupy 65+ wzrośnie o 2,5 mln osób, udział osób starszych zbliży się do 24% w miastach i 19% na obszarach wiejskich. Zdecydowany wzrost grupy 65+ występuje już w pierwszych latach prognozy, zasila ją roczniki wyżu z lat 50. - zmiana liczebności tej grupy wiekowej pokrywa się z falowaniem wyżów i niżów urodzeń 20. wieku. Starzenie się społeczeństwa oznacza zmianę struktury wg grup funkcjonalnych wieku - maleje udział w wieku produkcyjnym (w tym wieku mobilnym 18-44), **wzrasta współczynnik obciążenia demograficznego** (osób w wieku aktywności zawodowej dziećmi, jak i osobami starszymi).

Te **tendencje demograficzne** niosą zasadnicze konsekwencje dla sytuacji mieszkaniowej (por. Tab.3). Generalnie **oznaczają poprawę wskaźników ilościowych sytuacji**

W latach 2015-2025 grupa wiekowa potencjalnych nabywców pierwszego mieszkania (20-35 lat) zmaleje o 2,3 mln osób

W województwie wielkopolskim, małopolskim, pomorskim i mazowieckim jeszcze przez kilka lat oczekiwany wzrost ludności, w pozostałych województwach postępujący spadek liczby ludności w perspektywie prognozy

Poprawa wskaźników ilościowych sytuacji mieszkaniowej i zmiany struktury popytu na mieszkania na skutek prawdopodobnych zmian demograficznych

Tab.3 Wpływ tendencji demograficznych na sytuację mieszkaniową

Uwarunkowania demograficzne	Skutki dla sytuacji mieszkaniowej
Malejąca liczba ludności (przede wszystkim miejskiej) na skutek naturalnych procesów starzenia się społeczeństwa oraz migracji	<ul style="list-style-type: none"> → poprawa ilościowa sytuacji mieszkaniowej, syntetycznie widoczna w poprawie nasycenia zasobem → mniejsza grupa potencjalnych nabywców pierwszego mieszkania (grupa wiekowa 20-35 lat) → popyt na mieszkania w istotnej mierze określony przez potrzeby wymiany mieszkań → zaspokajanie popytu mieszkaniowego realizowane z udziałem środków z pracy za granicą
Wzrost liczby i udziału małych gospodarstw (1- i 2-osobowych) w liczbie gospodarstw ogółem w efekcie starzenia się społeczeństwa, jak i zmian kulturowych (wcześniejsze decyzje o usamodzielnianiu się, późniejsze macierzyństwo, wzrost liczby osób pozostających w związkach partnerskich)	<ul style="list-style-type: none"> → zmiana struktury popytu na mieszkania w kierunku wzrostu popytu na małe mieszkania, jak i mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku
Rosnąca liczba starszych pełnych (kobieta i mężczyzna) gospodarstw	<ul style="list-style-type: none"> → możliwe osłabienie podaży większych mieszkań związanej z wymianą mieszkania na mniejsze w kontekście samotnej starości kobiet
Wzrost współczynnika obciążenia demograficznego osobami starszymi	<ul style="list-style-type: none"> → popyt na większe mieszkania w starszych grupach wiekowych, silniej odczuwany już od 2015 r. ; wzrost popytu na mieszkania dostosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku⁵, szczególnie potrzeb osób w wieku powyżej 70 lat na mieszkania określane jako mieszkania „serwisowane” (z ofertą wspomaganą - pomocą domową i doraźną opieką zdrowotną) dla dojrzałych seniorów (70-80 lat) oraz na mieszkania „opiekuńcze” (stała opieka i pielęgnacja w formie rodzinnej jak i instytucjonalnej) dla sędziwych seniorów (powyżej 80 lat)
Wzrost poziomu wykształcenia społeczeństwa	<ul style="list-style-type: none"> → wzrost aspiracji mieszkaniowych, widoczny w oczekiwaniach kupujących odnośnie standardu wielkości i wyposażenia mieszkania, jak i coraz częstszym dążeniu do samodzielnego zamieszkiwania przez coraz młodsze osoby
Migracja do niektórych większych miast, w tym także „rozlewanie się” aglomeracji), jak i za granicę (skala migracji zagranicznych obciążona ryzykiem nieprzewidywalności zmian sytuacji geopolitycznej)	<ul style="list-style-type: none"> → zróżnicowanie regionalne - utrzymujący się większy popyt na mieszkania w miastach/regionach o relatywnie wolniejszym spadku liczby ludności, w tym z grupy wiekowej potencjalnych nabywców pierwszego mieszkania (20-35 lat)

źródło: zestawienie własne

mieszkaniowej i jednocześnie zmiany jakościowe struktury popytu na mieszkania.

W krótkim okresie sygnalizowane tendencje demograficzne uwidaczniają się słabo – w 2014 w porównaniu z 2013 w miastach wojewódzkich odnotowano dodatni przyrost naturalny lub wyhamowanie jego spadku; migracja wzrosła/utrzymała się do Gdańska, Krakowa, Wrocławia i Warszawy, pozostałe miasta notowały, z wyjątkiem Szczecina, mniejszy odpływ (por. Tab.2). Ta sytuacja sugeruje w krótkim okresie niewielkie wzmocnienie oddziaływania tych czynników demograficznych na popyt mieszkaniowy przede wszystkim w kilku największych miastach, w mniejszych miejscowościach pogarszające się wskaźniki struktury wieku mieszkańców, czy ich migracja są przesłankami słabszej presji na nowe mieszkania.

W krótkim okresie okresowa poprawa demografii w niektórych dużych miastach może przejściowo wzmocnić popyt na mieszkania, w długim okresie spadek liczby ludności i starzenie się społeczeństwa zmieni strukturę tego popytu

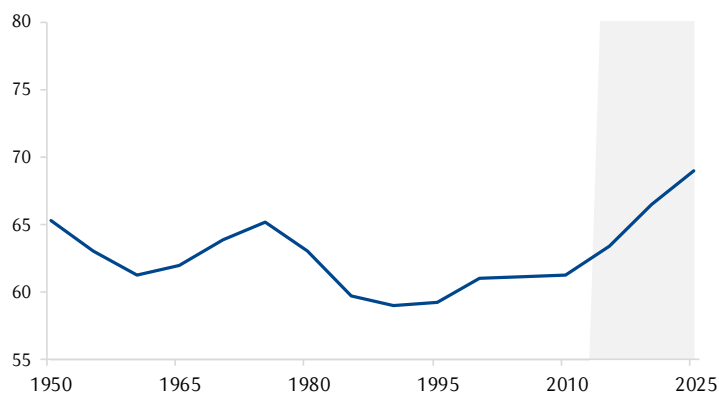
⁵ Budownictwo senioralne w Polsce, Perspektywy rozwoju, REAS 2015

Tab.4 Wybrane wskaźniki sytuacji demograficznej w miastach wojewódzkich

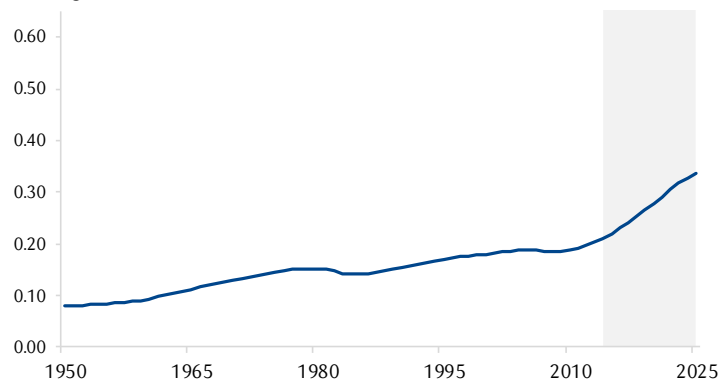
Miasta wg liczby ludności	Liczba ludności (tys.) na koniec roku	Prognoza liczby ludności 2025	Liczba gospodarstw domowych (tys.)	Prognoza ludności w wieku 20-35 (% ogółem)		Przyrost naturalny na 1000 ludności na koniec roku		Saldo migracji na 1000 ludności na koniec roku	
	2014	2014=100	NSP 2011	2015	2025	2013	2014	2013	2014
Warszawa	1 735.4	1.2	774.6	20.9	13.4	-0.2	0.9	4.8	5.2
Kraków	761.9	-0.7	320.9	23.5	14.9	0.3	0.6	1.3	2.0
Łódź	706.0	-9.6	324.9	19.8	13.8	-6.5	-5.5	-2.2	-2.0
Wrocław	634.5	-2.3	273.0	23.5	14.2	-0.7	0.1	2.2	3.0
Poznań	545.7	-6.8	232.6	23.4	14.7	-0.2	0.2	-4.7	-3.4
Gdańsk	461.5	-1.7	189.2	22.1	14.9	-0.5	0.1	2.4	1.9
Szczecin	407.2	-4.1	170.3	21.4	15.1	-2.2	-1.4	0.4	-0.3
Bydgoszcz	357.7	-7.3	145.8	21.7	15.2	-1.7	-1.2	-2.7	-3.1
Lublin	341.7	-4.8	144.4	22.6	15.1	0.1	0.4	-2.5	-2.7
Katowice	301.8	-9.0	134.2	21.4	14.4	-3.2	-2.9	-4.3	-3.3
Białystok	295.5	-1.5	118.8	23.5	15.6	1.1	1.6	-0.9	0.1
Kielce	198.9	-8.9	79.6	21.3	14.2	-1.3	-1.1	-4.4	-2.9
Toruń	203.2	-5.4	84.5	23.0	15.8	-0.3	0.0	-3.4	-2.1
Rzeszów	185.1	2.7	69.2	24.9	16.1	3.1	3.3	2.1	2.3
Olsztyn	173.8	-2.2	75.4	23.6	16.0	0.8	1.4	-0.6	0.3
Gorzów Wlp.	124.1	-4.1	50.3	21.1	14.8	-0.6	0.1	-1.3	-1.5
Opole	119.6	-6.2	51.5	21.7	14.5	-1.8	-0.1	-2.4	-1.1
Zielona Góra	118.9	-2.3	49.3	21.2	14.8	0.4	0.3	0.7	4.4

Źródło: GUS, dane NSP, Prognoza demograficzna; Baza Danych Lokalnych GUS, Wybrane dane dla miast wojewódzkich, tab.28 [w:] Wrocław, sytuacja społeczno-gospodarcza, I-III Q 2015, US Wrocław, 30 listopada 2015

Wyk.25 Liczba mężczyzn na 100 kobiet w wieku 65+



Wyk.26 Współczynnik obciążenia demograficznego osobami starszymi 66+ vs. (18-65)



źródło: World Population Prospects, the 2015 Revision, Population Division, UN

5. Perspektywy zmian cen w średnim okresie

Uwarunkowania gospodarcze i demograficzne

W perspektywie najbliższych kwartałów zmiany cen mieszkań nadal będą niewielkie, możliwe jest wzmocnienie tendencji wzrostowych; w perspektywie najbliższych dwóch lat jest oczekiwana wzrostowa tendencja cen nieruchomości mieszkaniowych, głównym ryzykiem dla rynku nieruchomości (i zmiany trendów cenowych)

W perspektywie najbliższych kwartałów zmiany cen nadal niewielkie, z możliwym wzmocnieniem tendencji wzrostowych

jest **niepewność otoczenia regulacyjnego** (zapowiadane regulacje podnoszące koszty funkcjonowania banków) i **zewnętrznego** (spowolnienie w Chinach).

W krótkim okresie wzrostowym tendencjom cen mieszkań sprzyja utrzymujący się umiarkowany popyt w środowisku niskich stóp procentowych, alternatywne źródła finansowania zakupu mieszkania, poprawa na rynku pracy i wzrost dochodów gospodarstw domowych. Pozytywnie oddziałuje także wzrost limitów MdM w kilku regionach, jak i rozszerzenie programu MdM na rynek wtórny. Rozszerzenie o rynek wtórny może generować większy popyt na mieszkania, szczególnie z mniejszych miast (gdzie ceny mieszkań są zwykle niższe). Niezależnie w mniejszych ośrodkach aktywność budowlana jest na ogół słaba i rynek wtórny jest głównym źródłem mieszkań.

Nie można jednak wykluczyć stabilizacji cen z uwagi na rosnącą podaż nowych projektów na rynku pierwotnym (awansowanie budowy obecnych mieszkań w toku, ostatnio rozpoczętych) i popyt słabszy niż oczekiwany, tj. zmiana trendów w zakresie skali finansowania zakupów mieszkań za gotówkę czy słabnący efekt rozszerzenia MdM o rynek wtórny przy współczynniku korygującym na poziomie 0,9 wobec 1,1 dla rynku pierwotnego). Popyt może być też hamowany ostrożniejszą polityką banków związaną z realizacją zaleceń KNF dot. podwyższenia minimalnych wydatków gospodarstwa domowego przy wyliczaniu zdolności kredytowej, jak i możliwym wzrostem kosztu finansowania (wyższe marże).

Analiza wyników ankiety do przewodniczących Komitetów Kredytowych⁶ wskazuje, że w 4q15 banki oczekują dalszego zaostrzenia polityki kredytowej (które nastąpiło już w 3q15 wbrew oczekiwanym w poprzedniej edycji ankiety brakom zmian) i wzrostu popytu w segmencie kredytów mieszkaniowych (od dwóch kwartałów przewidywania banków dotyczące wzrostu popytu na kredyty mieszkaniowe są wyraźnie wyższe niż faktycznie odnotowane zmiany).

Należy też podkreślić, że stopy procentowe, w tym kredytów mieszkaniowych, są obecnie na historycznie niskim poziomie. **Wraz z powrotem inflacji** i związanymi z tym naturalnymi podwyżkami stóp procentowych **wzrasta ryzyko spadku cen mieszkań**. Jest ono proporcjonalne do skali obniżek stóp oraz okresu oddziaływania niskich stóp.

W krótkim okresie obserwowana w 2014 r. w kilku miastach wojewódzkich poprawa wskaźników dotyczących przyrostu naturalnego (dodatni poziom, wyhamowanie spadku) i utrzymane dodatnie saldo migracji może przejściowo wzmacniać popyt na mieszkania. Te zmiany mają jednak charakter przejściowy, z roku na rok **coraz silniej będą widoczne prognozowane trendy demograficzne na najbliższe kilka dekad – spadek liczby ludności Polski** (w 12 województwach spadek ludności prognozowany od 2015 r., w 4. województwach do 2028 r. będzie jeszcze obserwowany wzrost ludności) i **starzenia się społeczeństwa**. Czynnikiem, który mógłby osłabić te trendy, **jest większa skala migracji z zagranicy do Polski**. Polska jest naturalnym kierunkiem emigracji dla Ukraińców, systematycznie wzrasta liczba Ukraińców przyjeżdżających

W perspektywie najbliższych 2 lat oczekiwana wzrostowa tendencja, główne ryzyka dla rynku nieruchomości (i zmiany trendów cenowych) to niepewność otoczenia

Od dwóch kwartałów przewidywania banków dotyczące wzrostu popytu na kredyty mieszkaniowe wyraźnie wyższe niż faktycznie odnotowane zmiany (z ankiety NBP do przewodniczących Komitetów Kredytowych)

W krótkim okresie okresowa poprawa wskaźników demograficznych w niektórych dużych miastach może przejściowo wzmocnić popyt na mieszkania, w długim okresie spadek liczby ludności i starzenie się społeczeństwa zmieni strukturę tego popytu

⁶ Sytuacja na rynku kredytowym, wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, IV kwartał 2015, NBP, Warszawa, październik 2015

do Polski na stałe i podejmujących tu legalnie pracę (w I poł. 2015 resort pracy zarejestrował 402 tys. oświadczeń o zamiarze powierzenia pracy Ukraińcom, w 2014 r. ta liczba wynosiła 373 tys.). Wg danych MSW Ukraińcy są drugą (po Niemcach) grupą wśród cudzoziemców nabywających mieszkanie w Polsce (w 2014 r. to 14% zakupów ogółem cudzoziemców-osób fizycznych; +30% r/r). Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej oczekiwane zmiany demograficzne oznaczają poprawę ilościowych wskaźników mieszkaniowych, zmianę struktury popytu mieszkaniowego, dostosowującego się do potrzeb starzejącego się społeczeństwa oraz wymianę zasobu wynikającą głównie z dekapitalizacji.

Uwarunkowania regulacyjne

W 4q 2015 r. popyt na kredyt ze wsparciem z MdM prawdopodobnie będzie większy niż w poprzednich kwartałach z uwagi na rozszerzenie programu na rynek wtórny i zwiększenie prorodzinnego oddziaływania programu po nowelizacji Ustawy dotyczącej MdM (weszła w życie od 1 września 2015 r.), a także dalszy wzrost oferty mieszkań deweloperskich kwalifikujących się do programu (wchodzenie na rynek mieszkań rozpoczynanych od końca 2013 r., jak i większa liczba spełniających kryteria MdM po niewielkim wzroście maksymalnej ceny metra mieszkania dopuszczanego do udziału w programie w 4q15 w części regionów).

Rozszerzenie programu na rynek wtórny zwiększa podaż mieszkań z tego rynku do programu, co sprzyja wzrostowi popytu na kredyt mieszkaniowy; jednocześnie większa podaż z rynku wtórnego może ograniczać wzrost cen na rynku pierwotnym. Impuls podażowy z rynku wtórnego może jednak okazać się słabszy z uwagi na niższy limit cenowy (0,9 wartości odtworzeniowej wobec 1,1 na rynku pierwotnym).

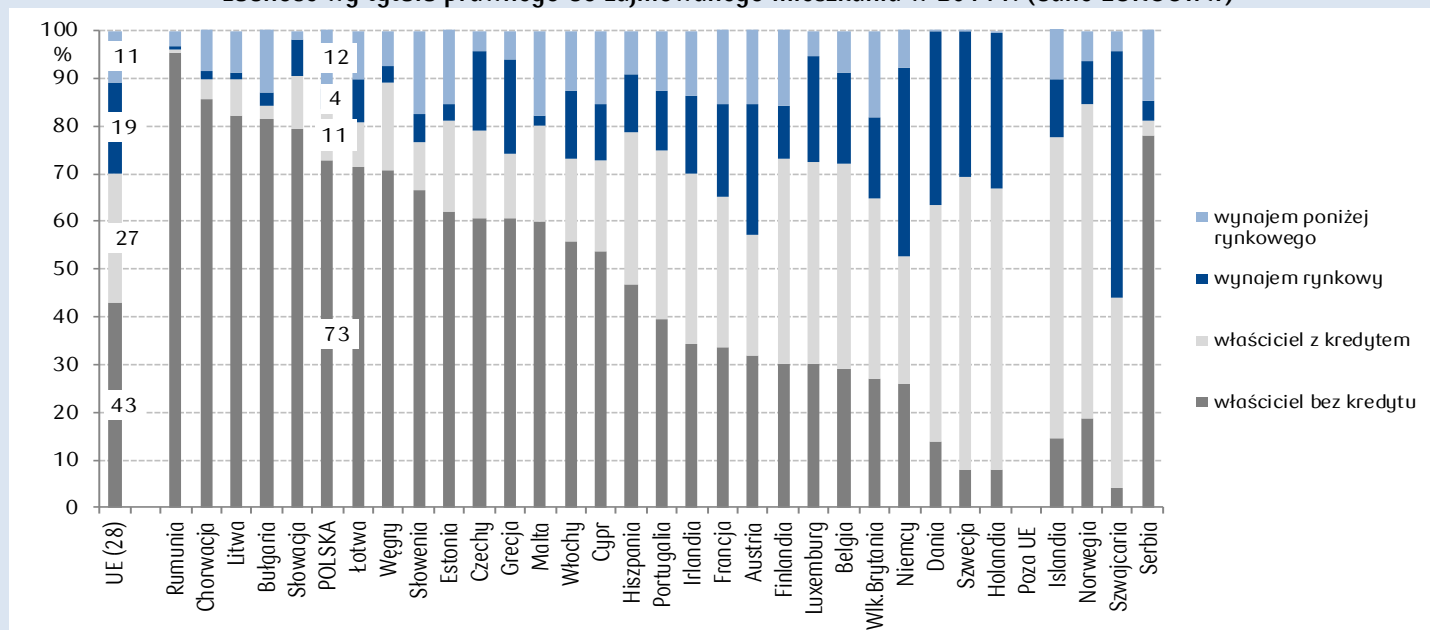
Potencjalne wzmocnienie popytu na mieszkania przez imigrantów z Ukrainy

W 4q15 popyt na kredyty z MdM większy niż w poprzednich kwartałach z uwagi na rozszerzenie programu na rynek wtórny i zwiększenie prorodzinnego oddziaływania programu

Niższy współczynnik korygujący na rynku wtórnym może osłabiać impuls podażowy z tego rynku

Ramka 2. Najemcy i właściciele w UE

Ludność wg tytułu prawnego do zajmowanego mieszkania w 2014 r. (dane EUROSTAT)



- W 2014 r. **ok.70% ludności UE mieszkało we własnych lokalach**, z tego: (a) dwie piąte ludności (43%) zajmowało lokale własnościowe nieobciążone kredytem ani hipoteką; (b) ponad jedna czwarta (27%) ludności UE-28 zamieszkiwała własne lokale obciążone kredytem lub hipoteką. **Ok.30% ludności wynajmowało mieszkania**, z tego: (c) 19,5% ludności wynajmowało mieszkania po cenach rynkowych; (d) 10,8% korzystało z zakwaterowania o obniżonym czynszu lub z bezpłatnego.
- W 2014 r. ponad połowa ludności w każdym z państw członkowskich UE (por. wykres) mieszkała **we własnych mieszkaniach**: od 52,5% w Niemczech do 96,1% w Rumunii; **w Polsce - 72,7 %**.
- W Szwecji (61,3%) i Holandii (59,2%) ponad połowa ludności mieszkała **we własnych lokalach obciążonych kredytem lub hipoteką**; podobna sytuacja występowała na Islandii (62,9 %) i w Norwegii (65,6%); **w Polsce mieszkało 10,8% ludności**.
- W Szwajcarii więcej osób wynajmowało mieszkania (56% ludności) niż mieszkało w lokalach własnościowych.
- Największy odsetek ludności w mieszkaniach wynajmowanych po cenie rynkowej występował wśród krajów UE-28 w Niemczech (39,6%), Danii (36,6%), Holandii (32,6%), Szwecji (30,4%) i Austrii(27,2 %); w Szwajcarii odsetek ten był jeszcze wyższy i wynosił 51,8%.
- W 2014 r. w 17 państwach członkowskich UE odsetek osób zajmujących mieszkania wynajmowane po cenie rynkowej kształtował się poniżej 10%, **Polska z wynajmem rynkowym na poziomie 4,3%** sytuowała się w tej grupie krajów.
- Odsetek mieszkańców korzystających z lokali o obniżonym czynszu lub z bezpłatnego zakwaterowania** wynosił mniej niż 20% we wszystkich państwach członkowskich UE, **w Polsce kształtował się na poziomie 12,3%**.

	Właściciel	w tym z kredytem	Wynajem	w tym rynkowy
UE (28)	70.1	27.1	29.9	19.1
Austria	57.2	25.3	42.8	27.2
Belgia	72.0	42.9	28.0	19.3
Bułgaria	84.3	2.7	15.7	2.6
Chorwacja	89.7	4.2	10.3	1.8
Cypr	72.9	19.3	27.1	11.5
Czechy	78.9	18.2	21.1	16.6
Dania	63.3	49.5	36.7	36.6
Estonia*	81.1	18.9	18.9	3.4
Finlandia	73.2	43.0	26.8	10.9
Francja	65.1	31.4	34.9	19.3
Niemcy	52.5	26.6	47.5	39.6
Grecja	74.0	13.3	26.0	20.0
Węgry	89.1	18.4	10.9	3.4
Irlandia*	69.9	35.5	30.1	16.4
Włochy	73.2	17.3	26.8	14.2
Łotwa	80.9	9.4	19.1	8.7
Litwa	89.9	7.6	10.1	1.3
Luxemburg	72.5	42.5	27.5	22.0
Malta	80.0	19.9	20.0	2.0
Holandia	67.0	59.2	33.0	32.6
Polska	83.5	10.8	16.5	4.3
Portugalia	74.9	35.5	25.1	12.4
Rumunia	96.1	0.7	3.9	0.7
Słowacja	90.3	10.9	9.7	7.9
Słowenia	76.7	10.3	23.3	5.9
Hiszpania	78.8	32.1	21.2	12.1
Szwecja	69.3	61.3	30.7	30.4
Wlk.Brytania	64.8	37.7	35.2	17.1
Poza UE				
Islandia*	77.5	62.9	22.5	12.1
Norwegia	84.4	65.6	15.6	9.1
Serbia*	81.1	3.1	18.9	4.0
Szwajcaria*	44.0	39.8	56.0	51.8

Źródło: EUROSTAT; *dane za 2013

Drugi program rządowy – Fundusz mieszkań na wynajem (FMnW) BGK dotychczas **nie wpływa na ceny mieszkań**, poziom czynszów, jak i w niewielkim stopniu oddziałuje na popyt na mieszkania deweloperskie. Obecnie FMnW ma w ofercie prawie 600 mieszkań (124 gotowe mieszkania w Poznaniu; 134 mieszkania w Gdańsku z planowanym zakończeniem pod koniec 2015; 122 gotowe mieszkania w Piasecznie pod Warszawą; 45 mieszkań w Krakowie z przewidywanym oddaniem do użytku w 1q16; 146 mieszkań w Katowicach z przewidywanym oddaniem do użytku w 2q17). FMnW nie ujawnia kwoty żadnej z ww transakcji, uzasadniając to tajemnicą handlową i działaniem w oparciu o ustawę o funduszach inwestycyjnych. Od września 2015 r. FMnW wprowadził ofertę najmu mieszkań dla firm – przeznaczonych zarówno na cel mieszkaniowy dla pracowników, jak i do prowadzenia nieuciągliwej działalności gospodarczej. Fundusz Mieszkań na Wynajem jest w trakcie przygotowywania kolejnych inwestycji. Dotychczas zakontraktowanych zostało 2000 mieszkań z terminami oddania do 2018 r., zakontraktowane projekty są realizowane w Gdańsku Wrzeszczu, Warszawie (na Bielanach i Żoliborzu), Krakowie, Poznaniu i Katowicach. Łącznie do 2018 r. Fundusz planuje oddać 5,5 tys. mieszkań.

W październiku 2015 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Ustawa reaktywuje rządowy program finansowania społecznego budownictwa czynszowego. Od listopada 2015 r. Towarzystwa Budownictwa Społecznego, spółdzielnie mieszkaniowe i spółki gminne mogą się ubiegać w BGK o preferencyjny kredyt (obecnie 1,7%; marża sfinansowana z budżetu państwa) na budowę czynszówek. W 2016 r. Bank przeznaczy 450 mln zł na realizację programu. Dzięki preferencyjnej akcji kredytowej BGK w ciągu 10 lat powstanie ok. 30 tys. nowych mieszkań. Źródłem finansowania jest Fundusz Dopłat (zasilony z budżetu państwa w całym okresie realizacji programu kwotą 750 mln zł), co pozwoli na udzielenie kredytów w łącznej kwocie ok. 4,5 mld zł. Beneficjentami programu mają być osoby o niskich i umiarkowanych dochodach, które przekraczają kryteria dochodowe decydujące o ubieganiu się o lokal komunalny, a jednocześnie zarabiają zbyt mało, by ubiegać się o kredyt na mieszkanie. Limit jest różny w poszczególnych województwach i zależy od liczebności gospodarstwa. Najemca mieszkania będzie co 2. lata składać deklarację o miesięcznym dochodzie w poprzednim roku. Lokale wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego nie mogą być wyodrębniano na własność. Czynsz, jaki będą płacić lokatorzy nowych mieszkań pod wynajem ustalono na poziomie 5% wartości odtworzeniowej, czyli mniej niż na rynku komercyjnym. **W dłuższym okresie zwiększenie podaży mieszkań z tego programu przyczyni się w niewielkim zakresie do hamowania wzrostu cen mieszkań**

Zgodnie z Rekomendacją S w przypadku kredytów zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych, LTV w momencie udzielania kredytu nie powinien przekraczać 80% lub 90% (gdy część ekspozycji przekraczająca 80% LTV jest odpowiednio ubezpieczona lub kredytobiorca przedstawił dodatkowe zabezpieczenie); okresy przejściowe to w 2016 r. **minimalny wymagany wkład własny 15% wartości nieruchomości**, od 2017 r. - 20%.

Fundusz mieszkań na wynajem bez wpływu na ceny mieszkań

W dłuższym okresie zwiększenie podaży mieszkań z programu finansowania społecznego budownictwa czynszowego przyczyni się w niewielkim zakresie do hamowania wzrostu cen mieszkań

Zgodnie z rekomendacją S w 2016 r. minimalny wymagany wkład własny to 15% wartości nieruchomości

Pomimo zmarginalizowania udzielania nowych kredytów walutowych, **istotne pozostają ryzyka związane z faktem, że nadal blisko połowa istniejącego zadłużenia jest w kredytach denominowanych.** Aktualność problemu przypomniła sytuacja w styczniu 2015 r., gdy w wyniku silnego osłabienia złotego wobec CHF po decyzji SNB o zaniechaniu obrony minimalnego poziomu EURCHF gwałtownie wzrosły raty spłaty kredytobiorców z kredytami denominowanymi w CHF, pogorszyły się też charakterystyki LTV tych kredytów. Trudna sytuacja dotyczy szczególnie kredytobiorców „frankowych” z lat 2006-2008 (ok.375 tys. umów na kwotę ok.108 mld zł; wg szacunków KNF w przypadku 135 tys. umów kredytowych we frankach LtV przekracza 100%). Rozwiązanie problemu nagłośnionego silnie podczas ostatnich kampanii wyborczych jest na etapie negocjacji (w listopadzie przedstawiony przez Kancelarię Prezydenta pakiet pomocy dla osób zadłużonych we frankach).

6. Regionalne rynki mieszkaniowe

Rynek mieszkań ze swej istoty wymaga analizy na poziomie lokalnym, ceny mieszkań zmieniają się w zasadniczym stopniu pod wpływem uwarunkowań regionalnych.

W 3q15 rynek mieszkaniowy był stabilny - ceny mieszkań w większości miast wojewódzkich nie zmieniły się istotnie q/q (por.Tab.5). Ceny transakcyjne (CBN) na rynku wtórnym w 3q15 wzrosły (o 4,5-6% q/q) jedynie w Warszawie, Gdańsku, Szczecinie i Kielcach; w przypadku rynku pierwotnego wzrost (o 5-7% q/q) odnotowano w Krakowie, Poznaniu i Katowicach, spadek we Wrocławiu (-7% q/q) i Szczecinie (-10% q/q). Obserwowane zmiany w okresie tylko jednego kwartału mogą być konsekwencją liczby transakcji w bazie w porównywanych kwartałach, jak i zestawiania transakcji dotyczących wyraźnie różnych jakościowo mieszkań.

Tab.5 Tendencje zmian cen transakcyjnych (CBN) w 3q15 wobec 2q15 oraz 3q14 na rynku pierwotnym i wtórnym w miastach wojewódzkich.

RW	RP	Miasta	RW	RP
3q15/2q15		wg liczby ludności	3q15/3q14	
↑↑	↔	Warszawa	↔	↑↑
↔	↑↑	Kraków	↔	↔
↔	↔	Łódź	↔	↔
↔	↓↓	Wrocław	↔	↔
↔	↑↑	Poznań	↔	↔
↑↑	↔	Gdańsk	↔	↔
↑↑	↓↓	Szczecin	↔	↔
↔	↔	Bydgoszcz	↑↑	↔
↔	↔	Lublin	↔	↔
↔	↑↑	Katowice	↑↑	↔
↔	↔	Białystok	↔	↔
↑↑	↔	Kielce	↔	↔
↔	↔	Rzeszów	↔	↔
↔	↔	Olsztyn	↑↑	↔
↔	↔	Opole	↔	↔
↔	↔	Zielona Góra	↔	↔

źródło: zestawienie własne

Podstawowe znaczenie lokalnych uwarunkowań poziomu cen mieszkań

Wzrost q/q cen transakcyjnych w 3q15 w kilku miastach, w większości miast ceny nie zmieniły się

W porównaniu z 3q14 ceny transakcyjne (CBN) w większości miast nie zmieniły się (por.Tab.5); ceny wzrosły (o 5-8% r/r) jedynie na rynku wtórnym w Bydgoszczy, Katowicach i Olsztynie oraz na rynku pierwotnym w Warszawie (+4% r/r).

Indeks hedoniczny NBP sygnalizuje stabilną sytuację na rynku mieszkań w 3q15 (por. Roz.6 Wyk.3 dla miast wojewódzkich). W Łodzi, Poznaniu, Szczecinie, Kielcach Rzeszowie i Opolu poziom indeksu hedonicznego kształtujący się poniżej poziomu indeksu ceny metra mieszkania ogółem (tzn. bez uwzględnienia różnic jakościowych mieszkania) oznacza prawdopodobnie duży udział droższych mieszkań w transakcjach na rynku wtórnym.

Wg monitoringu REAS rynków mieszkaniowych w 6 aglomeracjach liczba niesprzedanych mieszkań w ofercie na koniec 3q15 wynosiła ok. 51,4 tys.; wobec 2q15 oferta wzrosła w Warszawie (+11%), Wrocławiu (+9%) i Krakowie (+6%); w Łodzi i Poznaniu nie zmieniła się, istotnie zmalała w Trójmieście (-5%). Wskaźnik komercjalizacji (wyprzedaż bieżącej oferty liczona w kwartałach w oparciu o tempo sprzedaży z ostatnich 4. kwartałów) kształtował się w większości analizowanych aglomeracjach na poziomie 4-5 kwartałów, co oznacza zrównoważoną sytuację; jedynie w przypadku Trójmiasta wskaźnik komercjalizacji na poziomie 3,2 sygnalizuje przewagę popytu nad podażą.

Wg ZBP w 3q15 wartość nowoudzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 9,7 mld zł i zmalała o 3,5% wobec 2q15, jednocześnie wzrosła o 5% r/r. W strukturze udzielania kredytów mieszkaniowych wg miast w 3q15 największy udział miała Warszawa (35,5% wartości nowoudzielonych kredytów), następnie aglomeracja katowicka (7,2%) i Wrocław (6,0%). W porównaniu z poprzednim kwartałem udział nowoudzielonych kredytów zmalał w Warszawie (-1,5 pp) i aglomeracji katowickiej (-1,4 pp), wzrósł natomiast we Wrocławiu (0,8 pp) i pozostałych miastach (2,1 pp).

W krótkim okresie obserwowana poprawa wskaźników demograficznych (por. Roz. 4, Tab.4) może w kilku miastach wojewódzkich przejściowo wzmacniać popyt na mieszkania. W 2014 r. dodatnie saldo migracji i poprawa przyrostu naturalnego wystąpiły w Warszawie, Zielonej Górze, Wrocławiu, Rzeszowie i Krakowie. Do miast wojewódzkich o wyraźnie stagnacyjnej demografii (ujemny przyrost naturalny i migracyjny odpływ ludności) należą Łódź, Katowice, Bydgoszcz, Kielce, Szczecin i Opole. W perspektywie 2025 r. liczba mieszkańców wzrośnie jedynie w Rzeszowie (+2,7%) i Warszawie (+1,2%), w pozostałych miastach wojewódzkich prognozowane są spadki – najsilniejsze w Łodzi (-9,6%), Katowicach (-9%) i Kielcach (-8,9%).

Dostępność mieszkania, ilustrowana liczbą metrów możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie w miastach wojewódzkich w 3q15 w większości miast utrzymywała się na poziomie z 2q15, wzrosła jedynie w Rzeszowie, a zmalała w Poznaniu, Katowicach i Zielonej Górze (por.Tab.6). W okresie ostatnich 8 lat dostępność mieszkania w miastach wojewódzkich wzrosła średnio o ok. 41% (tj. o ok. 0,3 m kw.), najbardziej w Łodzi, Krakowie i Poznaniu.

Wzrost cen mieszkań w kilku miastach może wynikać z większego udziału droższych (prawdopodobnie mniejszych) mieszkań wśród zawartych transakcji

Zrównoważona sytuacja na rynku mieszkaniowym największych 6 aglomeracji, wg monitoringu REAS jedynie w Gdańsku sygnały przewagi popytu nad podażą

Przejściowa poprawa wskaźników demograficznych w kilku miastach wojewódzkich (w Warszawie, Zielonej Górze, Wrocławiu, Rzeszowie i Krakowie); demografia o cechach stagnacji w Łodzi, Katowicach, Bydgoszczy, Kielcach, Szczecinie i Opolu

Tab.6 Tendencje zmian dostępności mieszkania w 3q15 wobec 2q15 oraz 1q08 w miastach wojewódzkich.

Miasta wg liczby ludności	3q15	3q15/2q14	3q15/1q08	Zmiana (%) w 3q15 wobec 1q08
Warszawa	0,73	↔	↑↑	57
Kraków	0,70	↔	↑↑	62
Łódź	0,99	↔	↑↑	63
Wrocław	0,78	↔	↑↑	39
Poznań	0,80	↓↓	↑↑	61
Gdańsk	0,93	↔	↑↑	49
Szczecin	1,02	↔	↑↑	57
Bydgoszcz	0,87	↔	↑↑	32
Lublin	0,82	↔	↑↑	47
Katowice	1,29	↓↓	↑↑	30
Białystok	0,81	↔	↑↑	35
Kielce	0,89	↔	↑↑	40
Rzeszów	0,92	↑↑	↑↑	36
Olsztyn	0,90	↔	↑↑	43
Opole	0,90	↔	↑↑	27
Zielona Góra	0,98	↓↓	↑↑	33

Poprawa dostępności mieszkania w ostatnich 8 latach we wszystkich miastach województwach

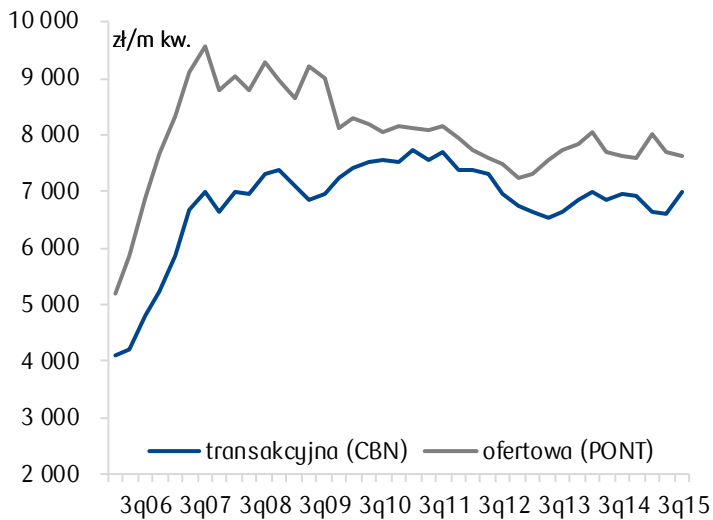
źródło: zestawienie własne

Ceny w miastach wojewódzkich
Warszawa

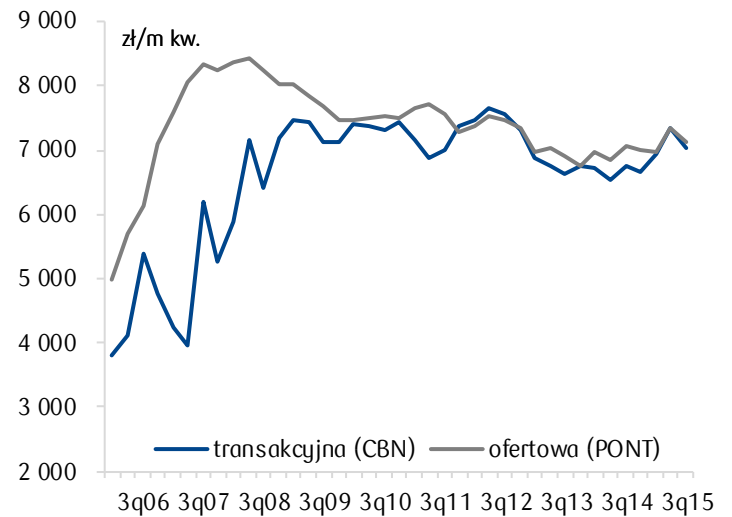
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 13	4q 13	1q 14	2q 14	3q 14	4q 14	1q 15	2q 15	3q 15	3q 15	
										%q/q	%r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 645	6 843	6 974	6 858	6 953	6 918	6 655	6 590	6 993	6.1	0.6
cena ofertowa (PONT)	7 744	7 837	8 033	7 679	7 633	7 600	8 022	7 688	7 610	-1.0	-0.3
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	6 633	6 747	6 734	6 531	6 740	6 668	6 927	7 343	7 022	-4.4	4.2
cena ofertowa (PONT)	6 915	6 755	6 982	6 845	7 049	7 010	6 958	7 356	7 135	-3.0	1.2
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	6 225	4 752	4 941	5 233	5 109	5 970	4 699	7 481	3 961	x	x

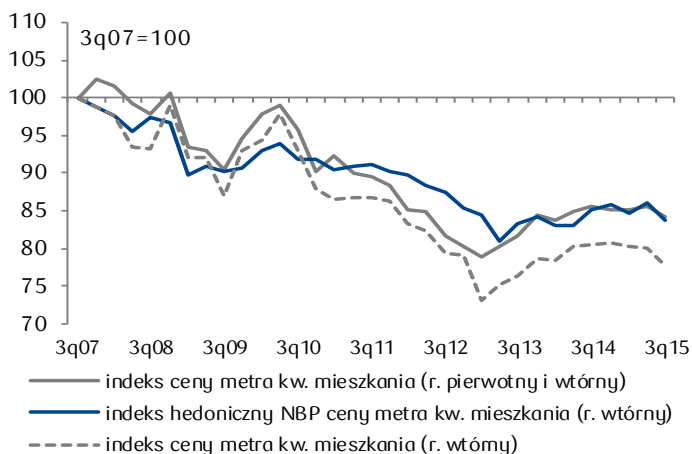
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym



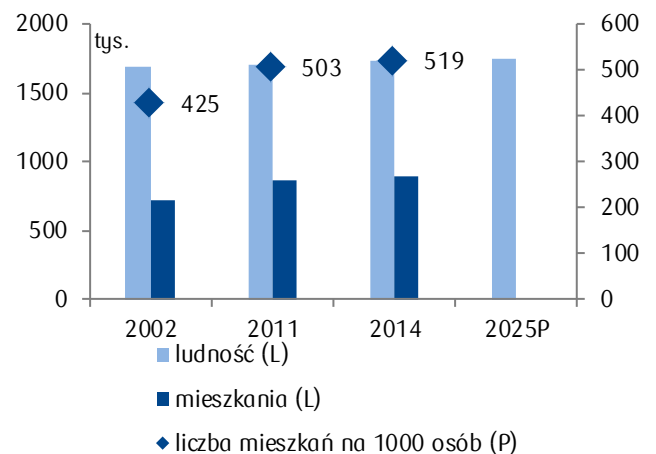
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Warszawie (NBP)



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Warszawie (GUS)

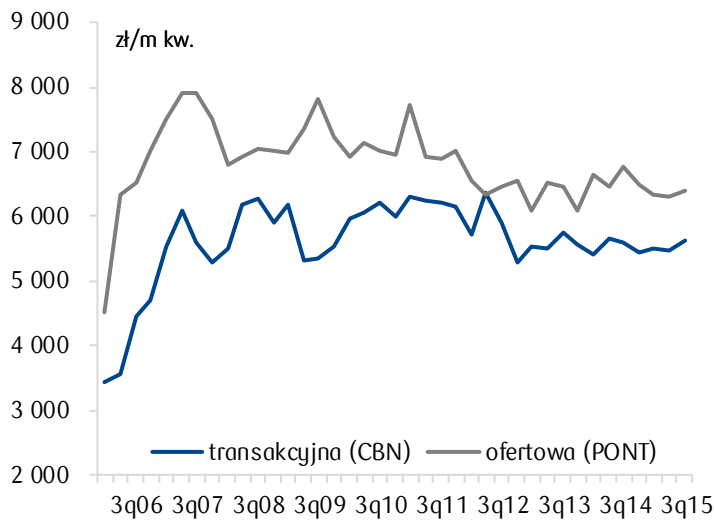


Kraków

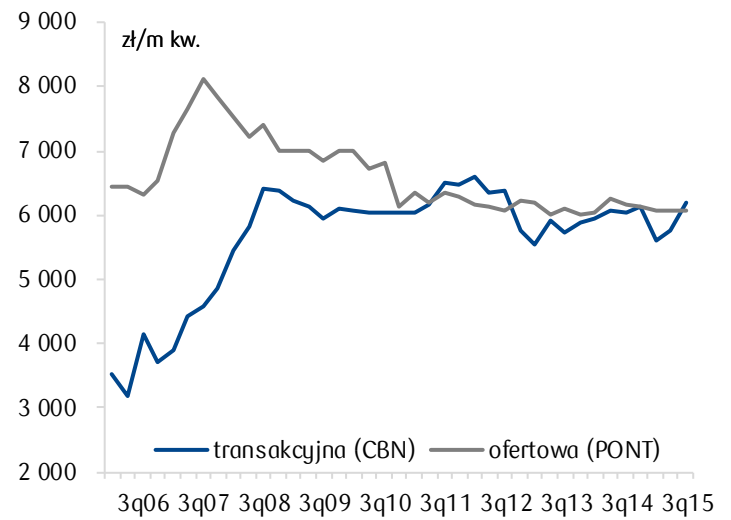
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 13	4q 13	1q 14	2q 14	3q 14	4q 14	1q 15	2q 15	3q 15	3q 15	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 761	5 572	5 396	5 665	5 588	5 436	5 505	5 459	5 612	2.8	0.4
cena ofertowa (PONT)	6 471	6 093	6 635	6 463	6 779	6 500	6 348	6 316	6 396	1.3	-5.6
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 743	5 895	5 933	6 074	6 048	6 134	5 620	5 748	6 187	7.6	2.3
cena ofertowa (PONT)	6 097	6 000	6 055	6 246	6 172	6 122	6 070	6 060	6 071	0.2	-1.6
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 047	2 568	2 591	4 251	4 464	4 141	3 493	3 591	3 258	x	x

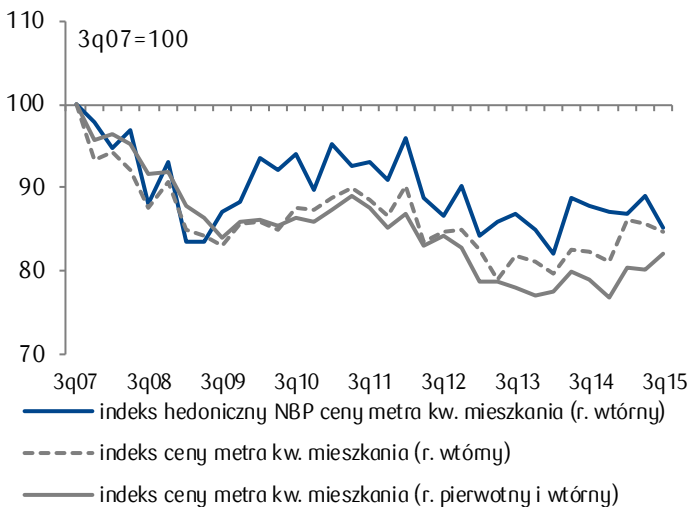
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym



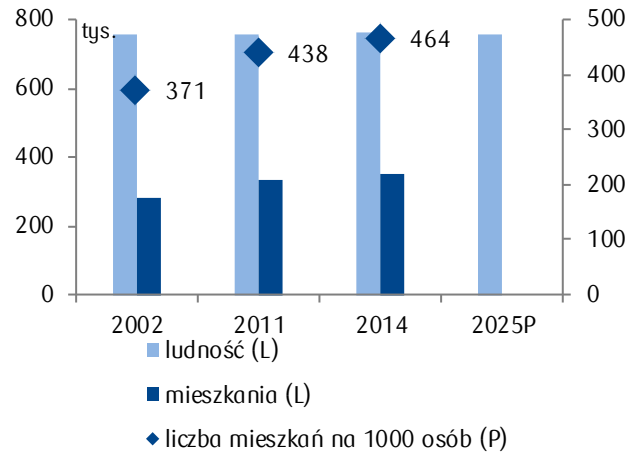
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Krakowie (NBP)



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Krakowie (GUS)

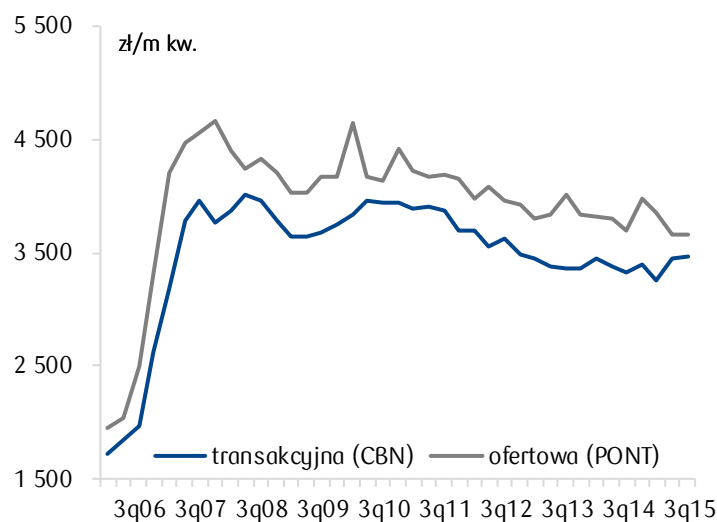


Łódź

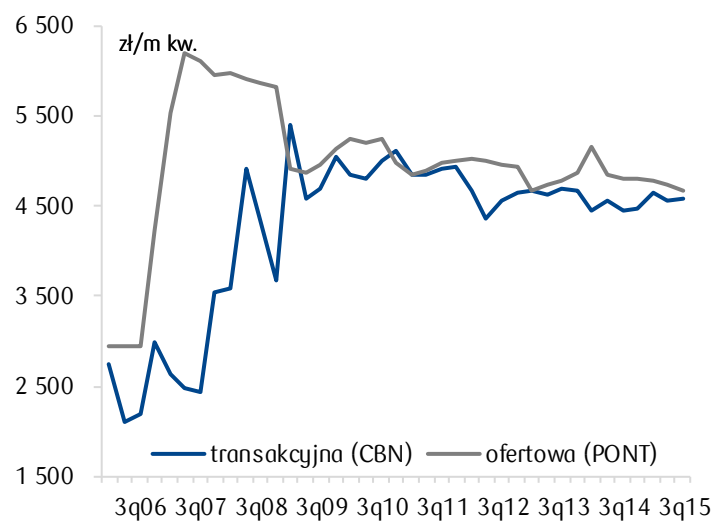
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 13	4q 13	1q 14	2q 14	3q 14	4q 14	1q 15	2q 15	3q 15	3q 15	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 362	3 365	3 455	3 375	3 326	3 392	3 263	3 442	3 459	0.5	4.0
cena ofertowa (PONT)	4 021	3 831	3 819	3 804	3 700	3 983	3 859	3 654	3 663	0.3	-1.0
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 701	4 670	4 460	4 554	4 458	4 467	4 652	4 559	4 578	0.4	2.7
cena ofertowa (PONT)	4 787	4 867	5 158	4 843	4 816	4 807	4 780	4 737	4 673	-1.3	-3.0
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	1 979	2 736	2 146	3 028	2 473	2 785	3 015	2 226	2 800	x	x

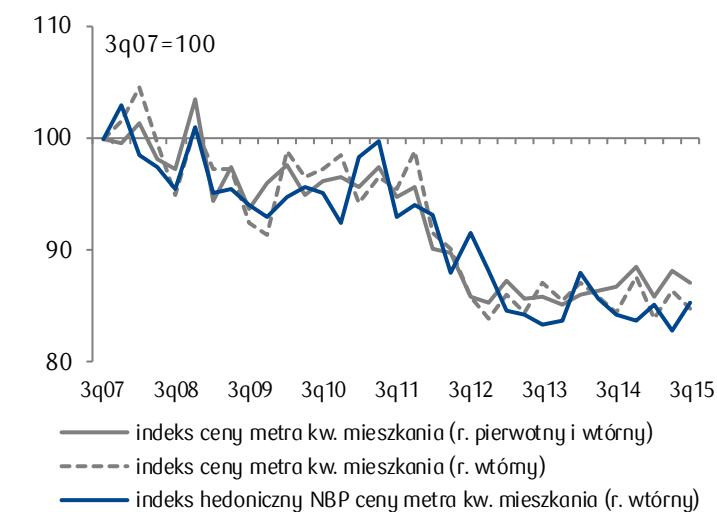
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym



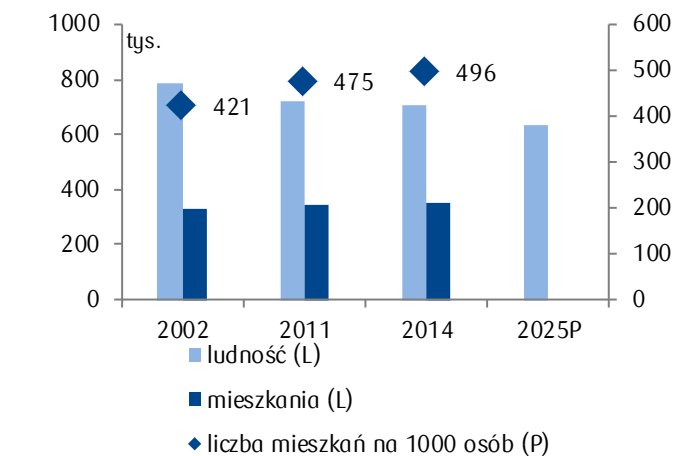
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Łodzi (NBP)



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Łodzi (GUS)

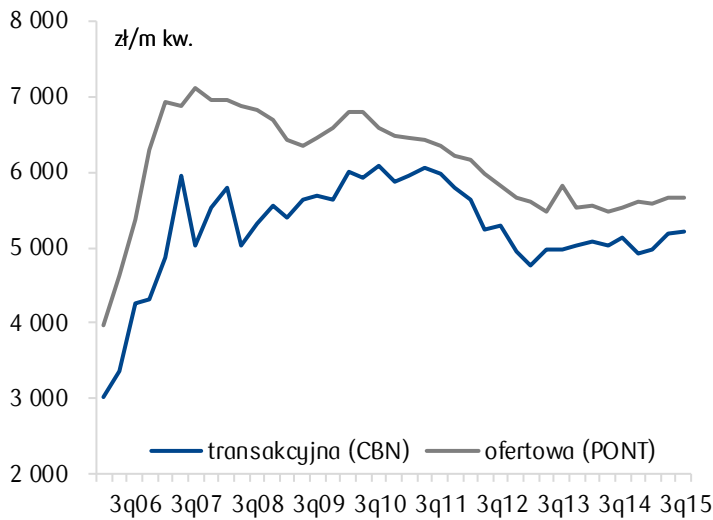


Wrocław

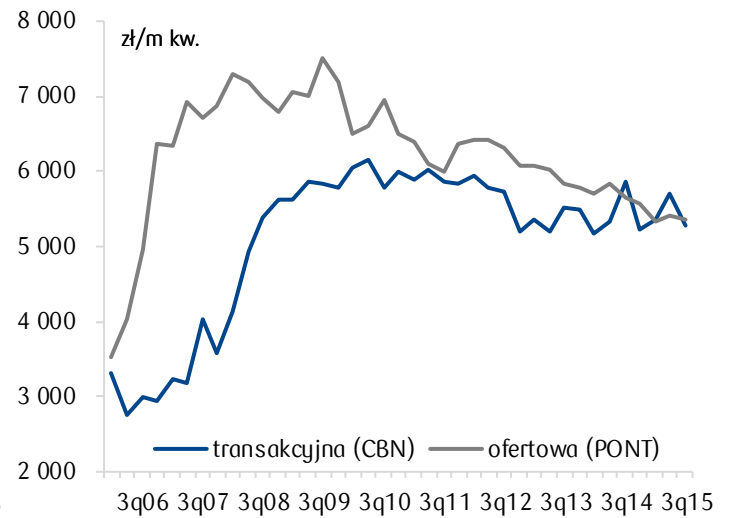
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 13	4q 13	1q 14	2q 14	3q 14	4q 14	1q 15	2q 15	3q 15	3q 15	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 974	5 027	5 076	5 027	5 130	4 935	4 978	5 185	5 210	0.5	1.6
cena ofertowa (PONT)	5 833	5 541	5 556	5 479	5 535	5 610	5 595	5 667	5 656	-0.2	2.2
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 508	5 481	5 170	5 318	5 861	5 225	5 343	5 691	5 288	-7.1	-9.8
cena ofertowa (PONT)	5 847	5 772	5 706	5 845	5 655	5 571	5 333	5 423	5 353	-1.3	-5.3
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	5 970	3 529	3 493	3 182	4 009	3 692	3 738	3 869	3 292	x	x

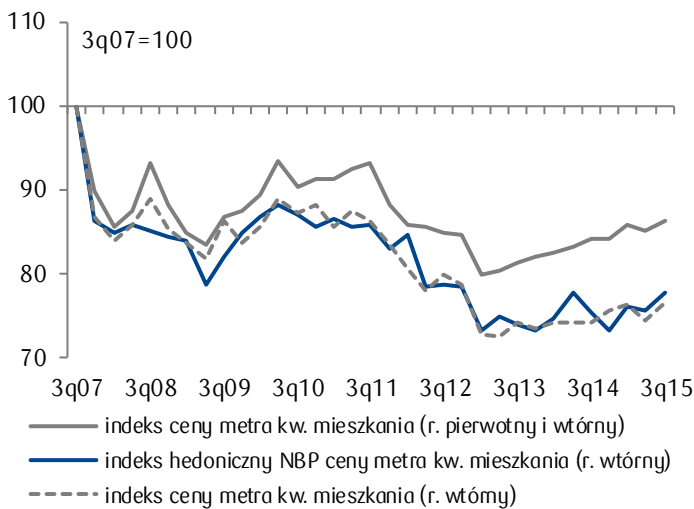
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym



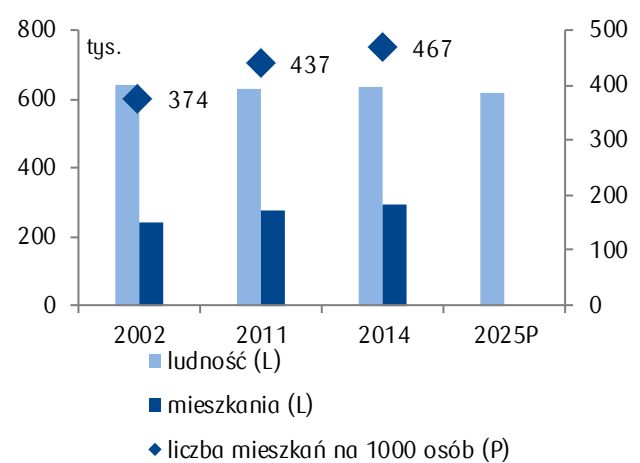
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania we Wrocławiu (NBP)



Wyk.4 Ludność i mieszkania we Wrocławiu (GUS)

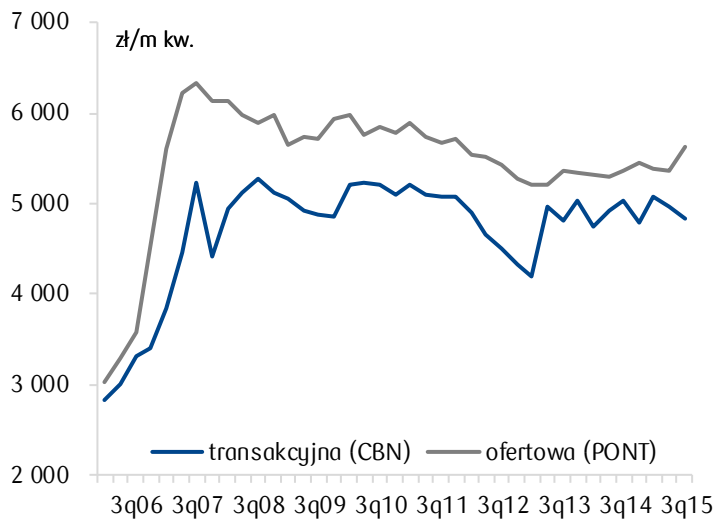


Poznań

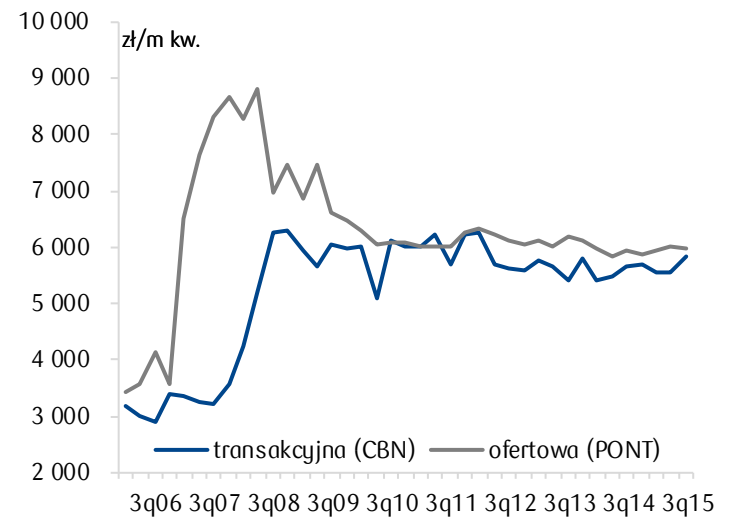
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 13	4q 13	1q 14	2q 14	3q 14	4q 14	1q 15	2q 15	3q 15	3q 15	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 814	5 041	4 746	4 913	5 030	4 782	5 068	4 968	4 842	-2.5	-3.7
cena ofertowa (PONT)	5 352	5 333	5 313	5 300	5 369	5 452	5 380	5 360	5 625	4.9	4.8
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 400	5 800	5 417	5 465	5 668	5 681	5 545	5 568	5 842	4.9	3.1
cena ofertowa (PONT)	6 187	6 105	5 990	5 852	5 935	5 862	5 950	5 997	5 971	-0.4	0.6
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 059	2 884	3 726	2 655	3 348	3 045	3 983	4 038	4 109	x	x

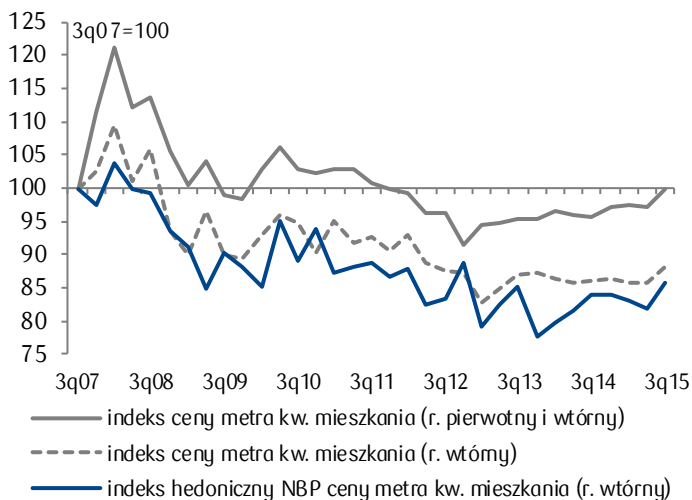
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym



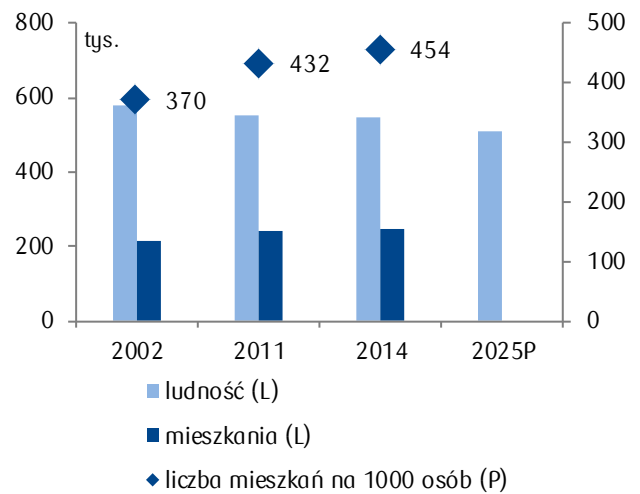
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Poznaniu (NBP)



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Poznaniu (GUS)

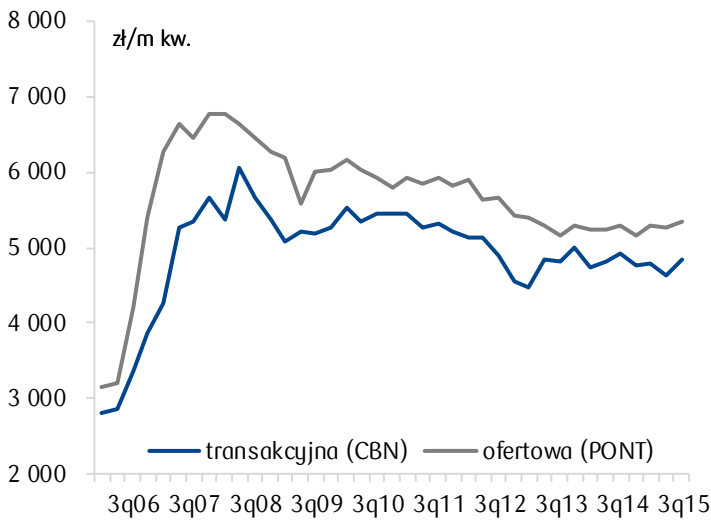


Gdańsk

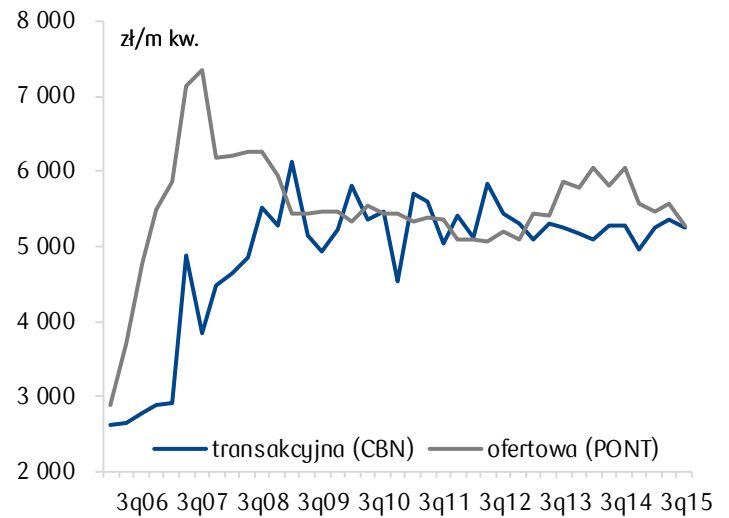
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 13	4q 13	1q 14	2q 14	3q 14	4q 14	1q 15	2q 15	3q 15	3q 15	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 817	5 000	4 727	4 809	4 925	4 758	4 787	4 628	4 846	4.7	-1.6
cena ofertowa (PONT)	5 154	5 294	5 246	5 227	5 297	5 148	5 300	5 273	5 349	1.4	1.0
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 262	5 168	5 103	5 273	5 274	4 965	5 256	5 348	5 250	-1.8	-0.5
cena ofertowa (PONT)	5 869	5 795	6 040	5 799	6 059	5 561	5 451	5 561	5 277	-5.1	-12.9
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 522	3 868	4 432	4 517	2 683	4 579	4 025	4 157	4 099	x	x

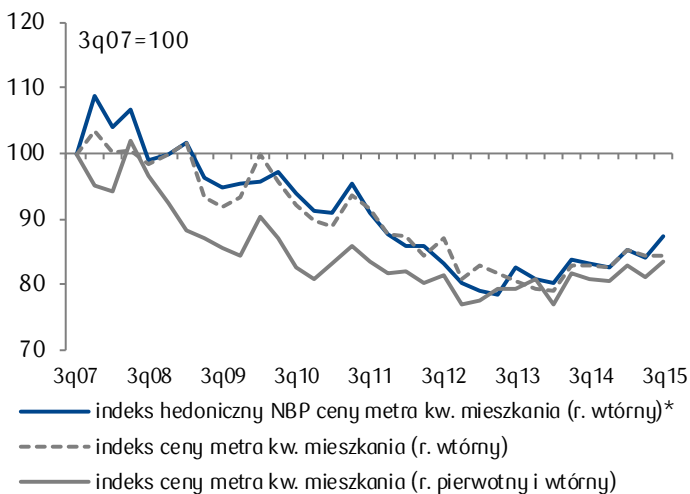
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym



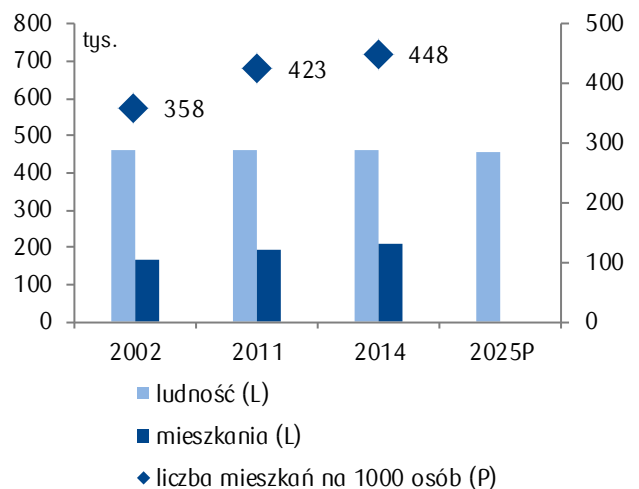
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Gdańsku (NBP)



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Gdańsku (GUS)



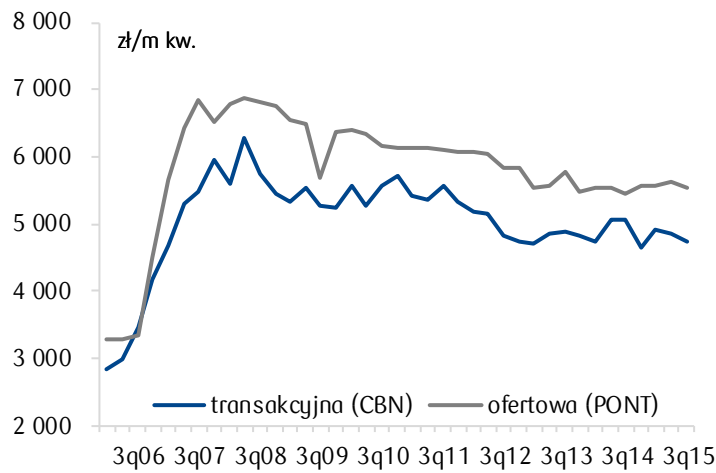
*indeks dla Trójmiasta

Trójmiasto

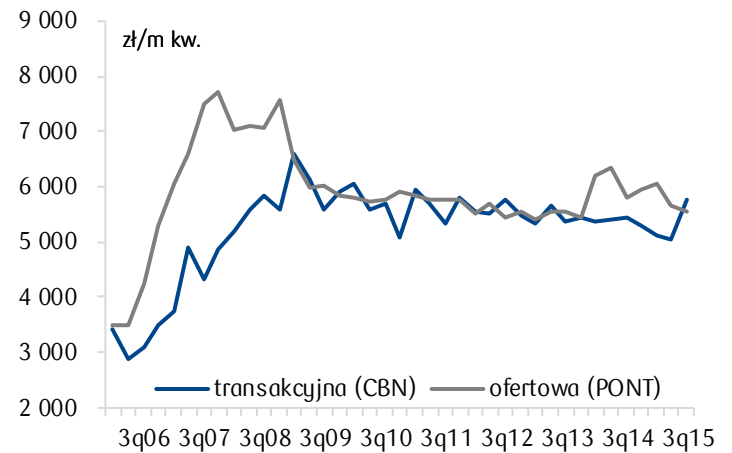
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 13	4q 13	1q 14	2q 14	3q 14	4q 14	1q 15	2q 15	3q 15	3q 15	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 886	4 828	4 727	5 062	5 071	4 657	4 922	4 863	4 752	-2.3	-6.3
cena ofertowa (PONT)	5 763	5 476	5 528	5 533	5 440	5 574	5 560	5 638	5 539	-1.8	1.8
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	5 383	5 459	5 376	5 395	5 435	5 287	5 127	5 064	5 761	13.8	6.0
cena ofertowa (PONT)	5 547	5 459	6 200	6 332	5 823	5 963	6 066	5 653	5 568	-1.5	-4.4

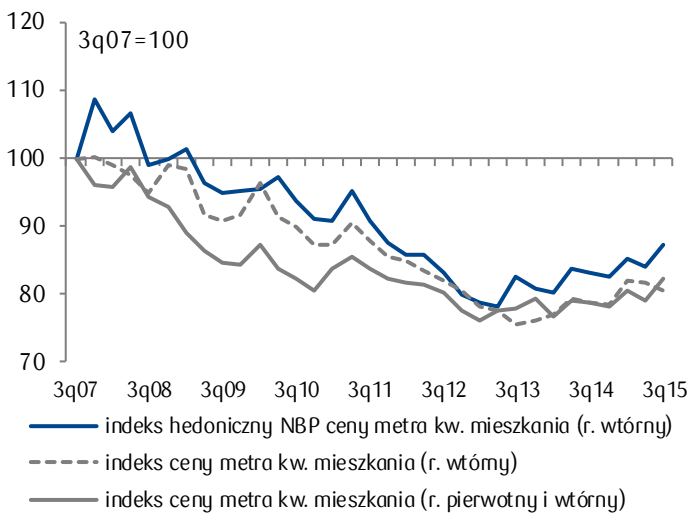
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym



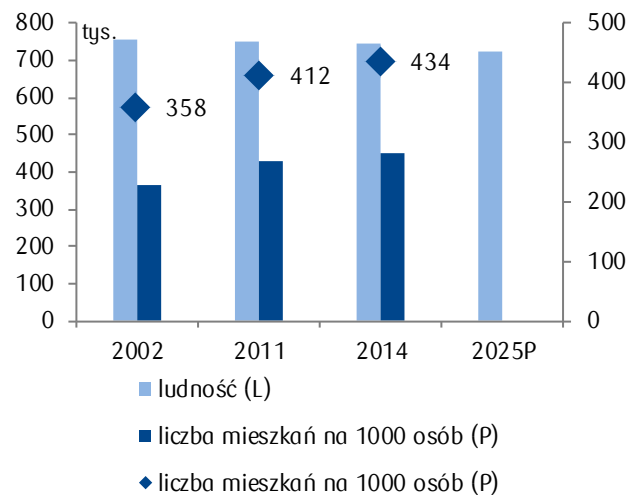
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Trójmieście (NBP)



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Trójmieście (GUS)

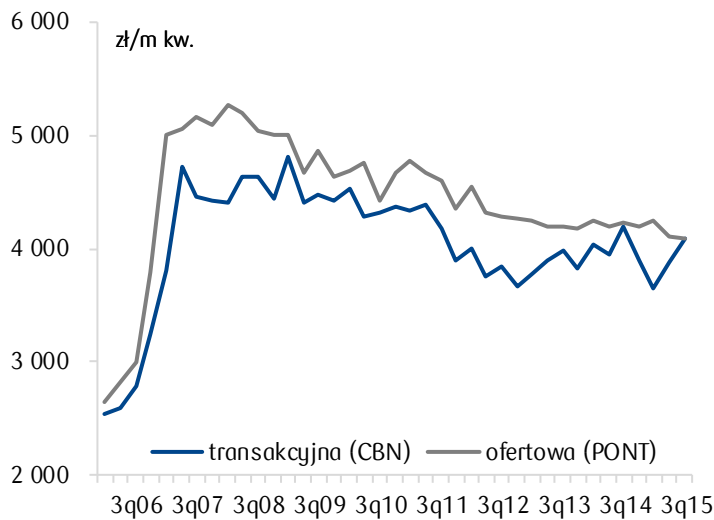


Szczecin

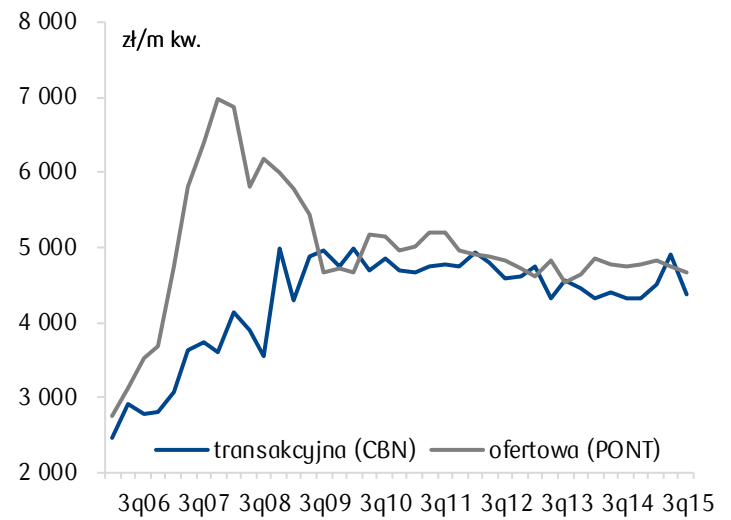
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 13	4q 13	1q 14	2q 14	3q 14	4q 14	1q 15	2q 15	3q 15	3q 15	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 976	3 820	4 043	3 946	4 190	3 891	3 655	3 881	4 095	5.5	-2.3
cena ofertowa (PONT)	4 200	4 174	4 242	4 200	4 224	4 200	4 250	4 104	4 096	-0.2	-3.0
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 558	4 458	4 328	4 411	4 329	4 325	4 499	4 894	4 360	-10.9	0.7
cena ofertowa (PONT)	4 530	4 633	4 838	4 759	4 748	4 759	4 812	4 748	4 654	-2.0	-2.0
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 684	2 813	3 839	2 115	3 656	3 574	3 491	3 528	2 898	x	x

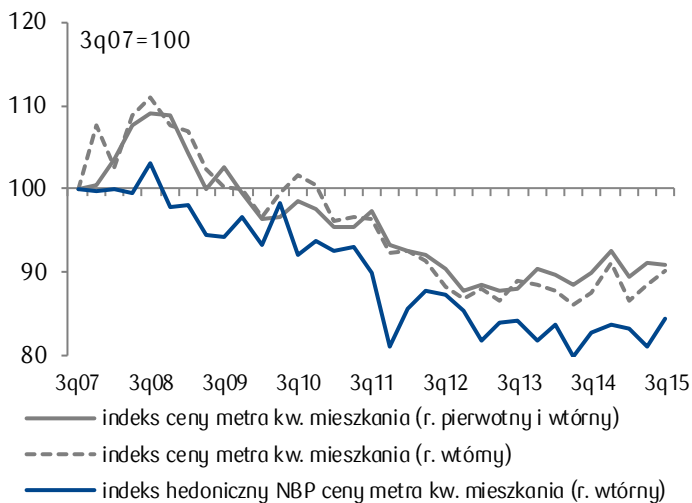
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym



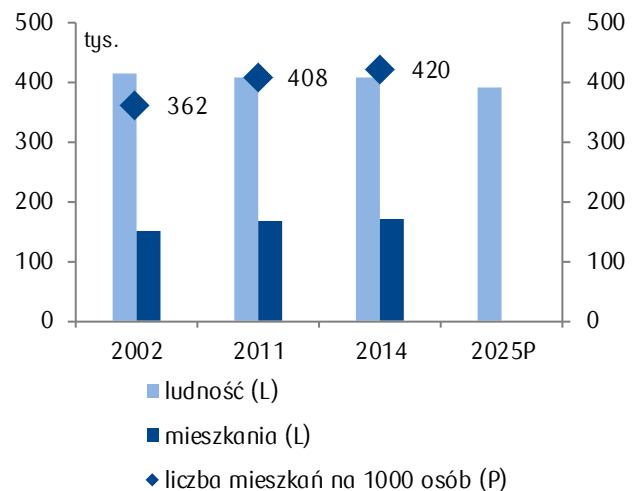
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Szczecinie (NBP)



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Szczecinie (GUS)

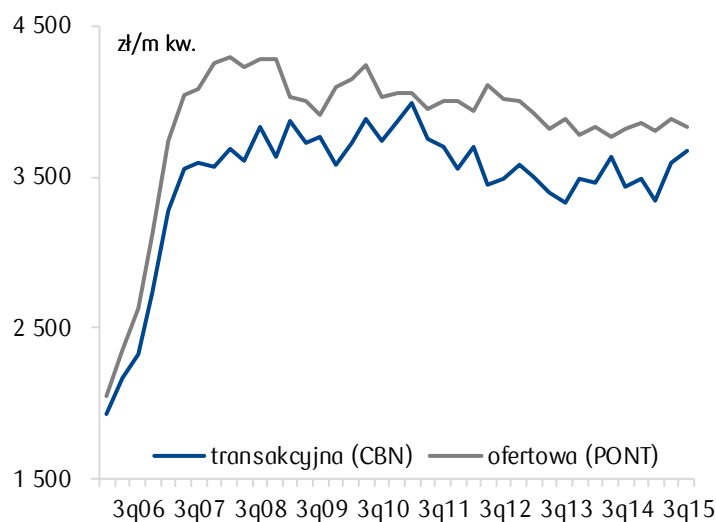


Bydgoszcz

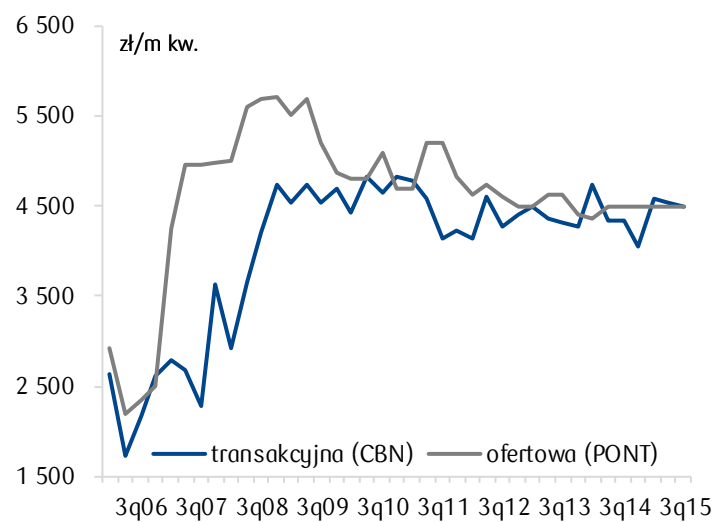
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 13	4q 13	1q 14	2q 14	3q 14	4q 14	1q 15	2q 15	3q 15	3q 15	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 338	3 496	3 465	3 630	3 438	3 487	3 339	3 597	3 678	2.2	7.0
cena ofertowa (PONT)	3 889	3 776	3 828	3 762	3 827	3 864	3 813	3 894	3 831	-1.6	0.1
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 320	4 269	4 749	4 350	4 343	4 050	4 586	4 546	4 503	-0.9	3.7
cena ofertowa (PONT)	4 638	4 400	4 373	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	0.0	0.0
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 276	2 390	2 612	2 884	3 137	2 886	2 678	2 776	3 401	x	x

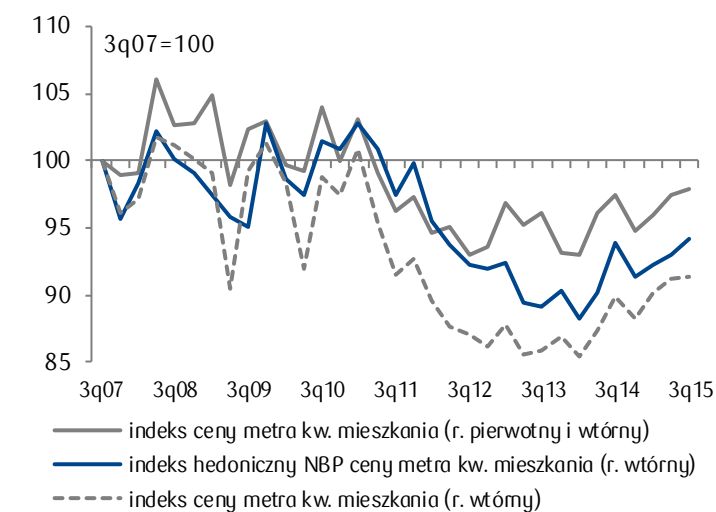
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym



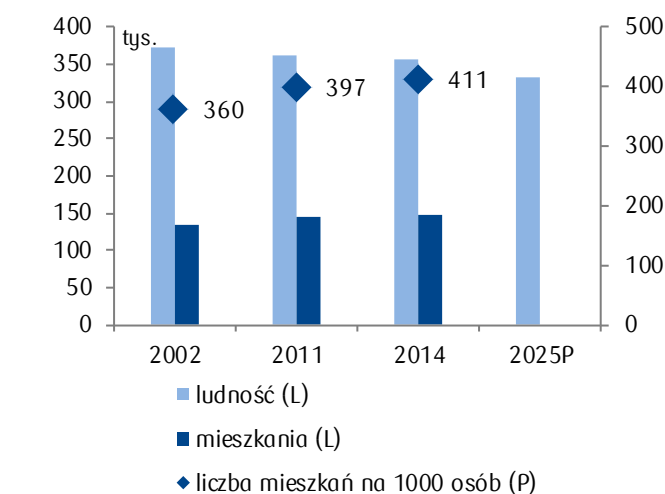
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Bydgoszczy (NBP)



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Bydgoszczy (GUS)

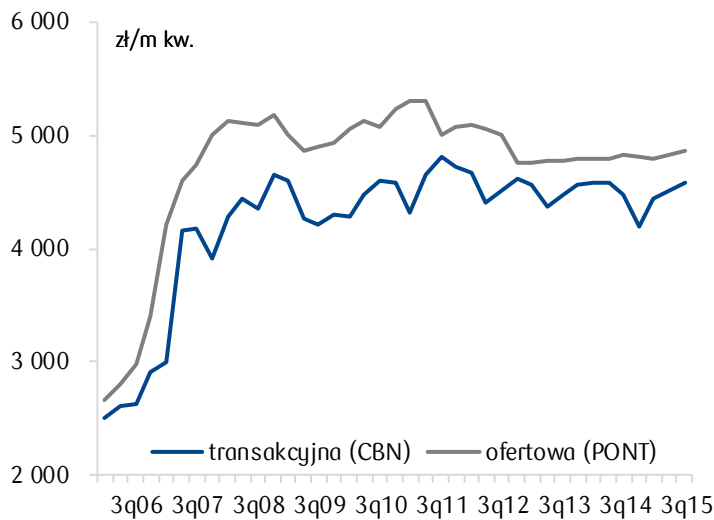


Lublin

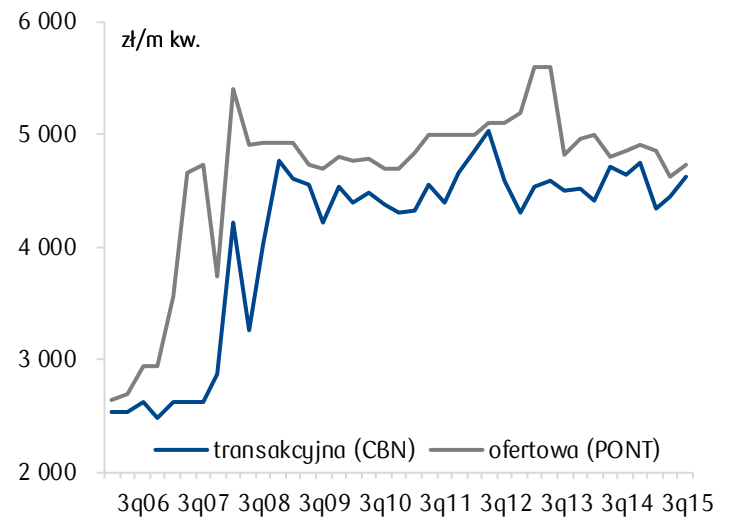
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 13	4q 13	1q 14	2q 14	3q 14	4q 14	1q 15	2q 15	3q 15	3q 15	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 474	4 570	4 587	4 586	4 476	4 192	4 435	4 505	4 575	1.6	2.2
cena ofertowa (PONT)	4 769	4 800	4 787	4 796	4 833	4 815	4 792	4 839	4 861	0.5	0.6
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 500	4 523	4 412	4 711	4 638	4 750	4 353	4 455	4 620	3.7	-0.4
cena ofertowa (PONT)	4 825	4 961	5 000	4 801	4 863	4 916	4 863	4 630	4 727	2.1	-2.8
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 735	3 286	2 787	1 754	2 820	4 795	2 370	2 584	2 704	x	x

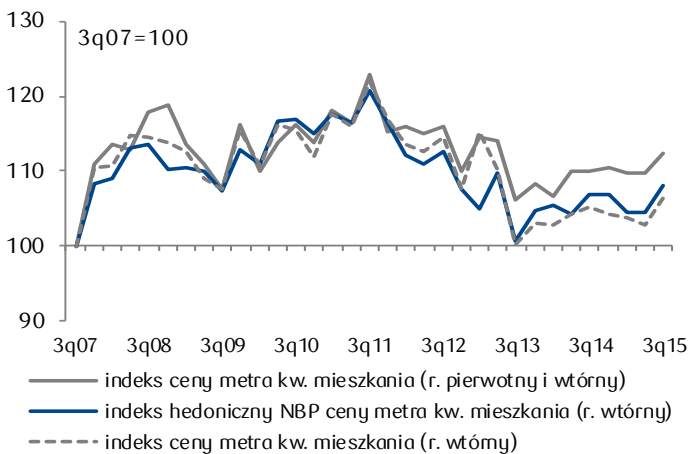
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym



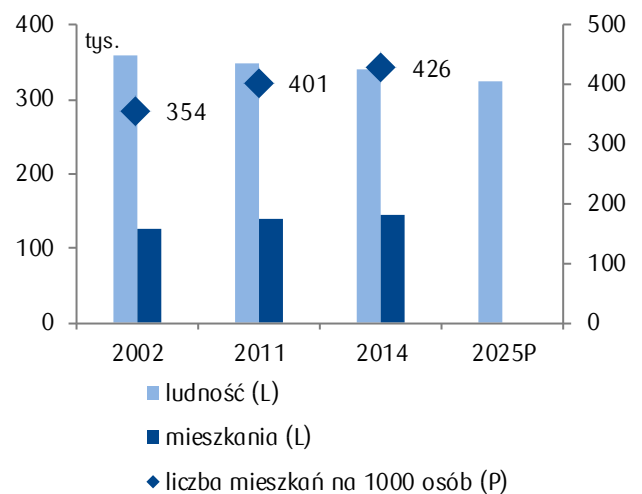
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Lublinie (NBP)



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Lublinie (GUS)

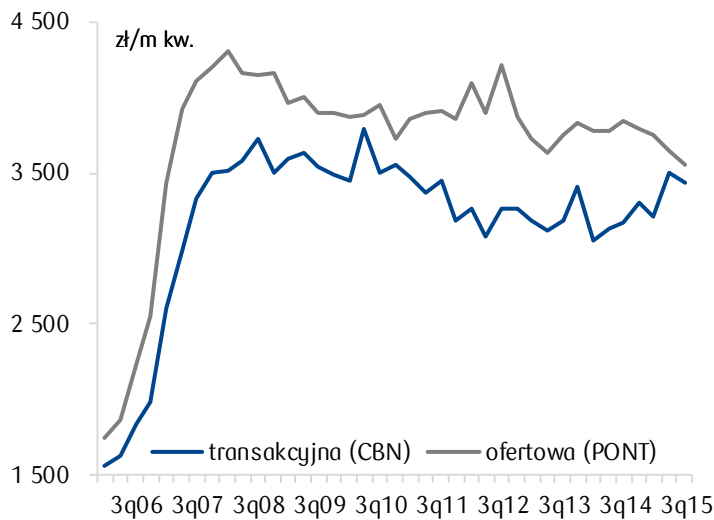


Katowice

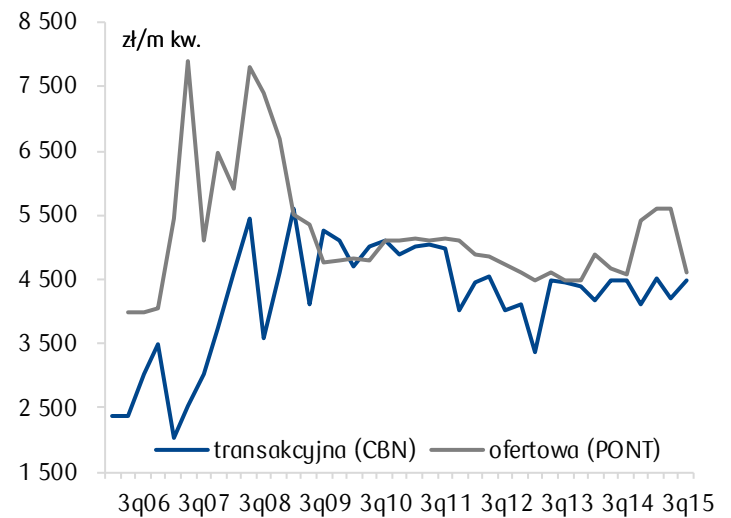
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 13	4q 13	1q 14	2q 14	3q 14	4q 14	1q 15	2q 15	3q 15	3q 15	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 190	3 412	3 049	3 134	3 176	3 304	3 212	3 504	3 432	-2.0	8.0
cena ofertowa (PONT)	3 750	3 841	3 776	3 780	3 846	3 800	3 750	3 650	3 562	-2.4	-7.4
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 464	4 400	4 168	4 500	4 500	4 119	4 524	4 219	4 500	6.7	0.0
cena ofertowa (PONT)	4 471	4 484	4 876	4 669	4 589	5 429	5 591	5 602	4 616	-17.6	0.6
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 045	2 396	3 192	3 988	2 909	3 803	2 460	4 140	2 926	x	x

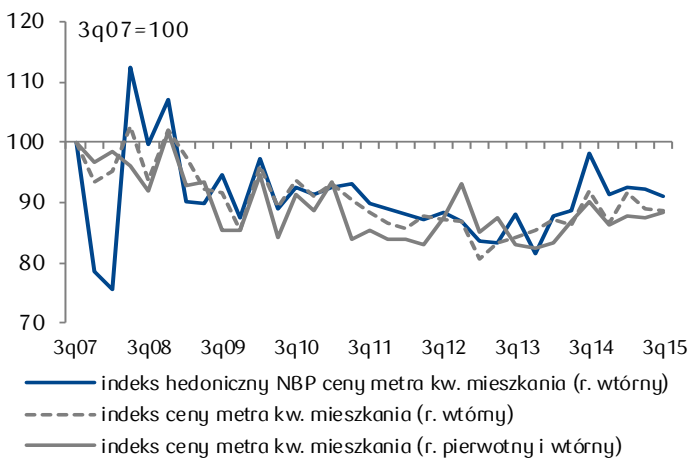
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym



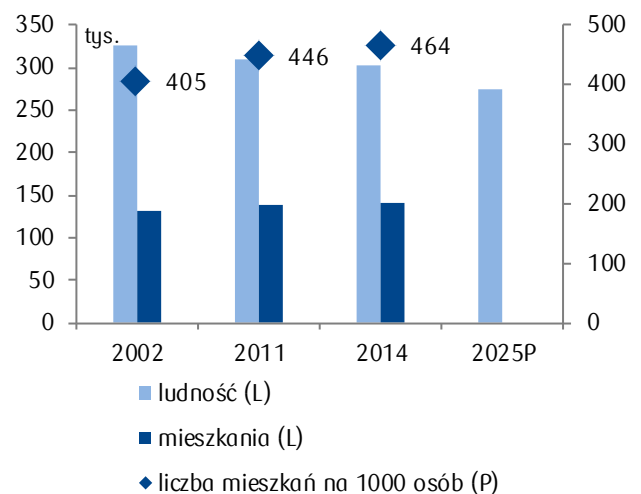
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Katowicach(NBP)



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Katowicach (GUS)

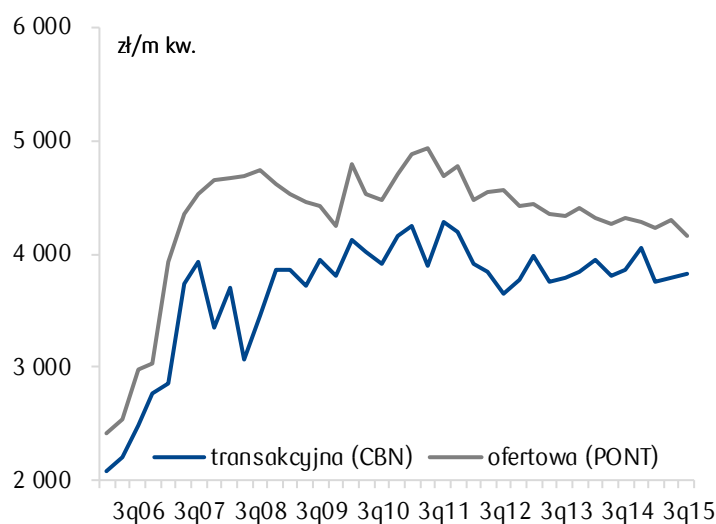


Białystok

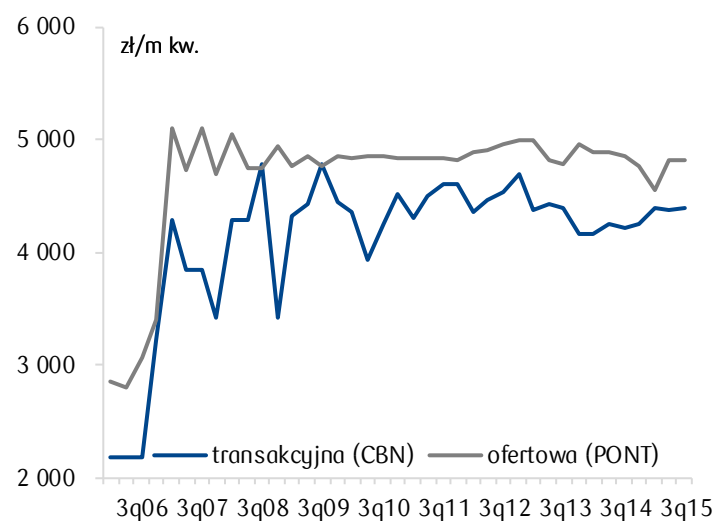
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 13	4q 13	1q 14	2q 14	3q 14	4q 14	1q 15	2q 15	3q 15	3q 15	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 784	3 845	3 947	3 811	3 856	4 054	3 758	3 793	3 827	0,9	-0,8
cena ofertowa (PONT)	4 333	4 400	4 322	4 270	4 326	4 283	4 231	4 300	4 159	-3,3	-3,9
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 394	4 167	4 164	4 261	4 215	4 252	4 394	4 372	4 402	0,7	4,4
cena ofertowa (PONT)	4 781	4 959	4 891	4 899	4 862	4 775	4 563	4 822	4 820	0,0	-0,9
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 902	2 134	2 875	3 554	1 677	3 744	2 712	2 021	2 755	x	x

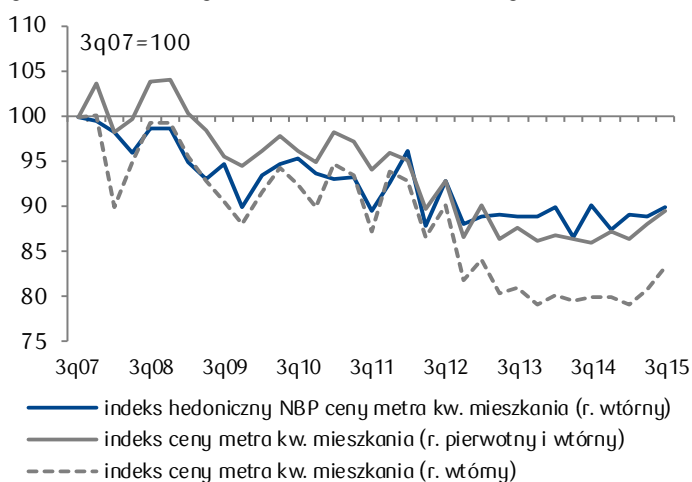
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym



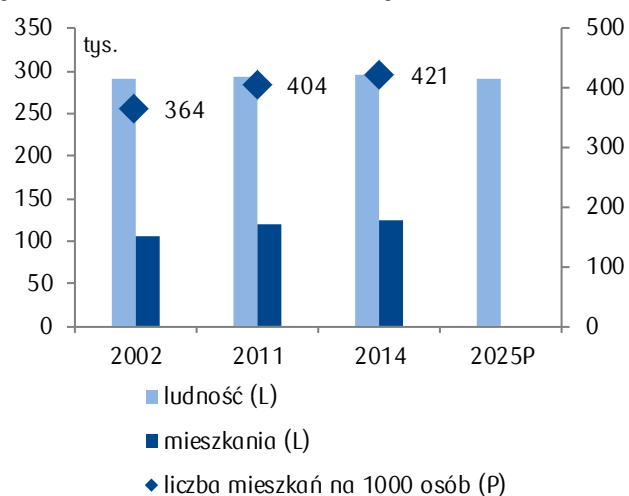
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Białymstoku(NBP)



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Białymstoku (GUS)

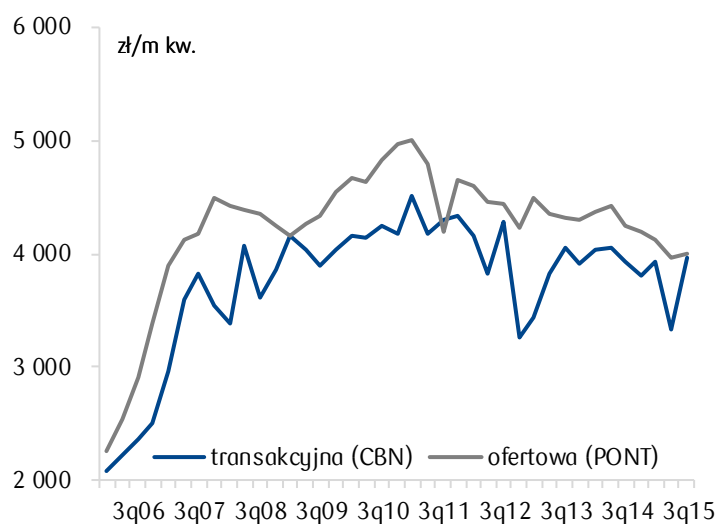


Kielce

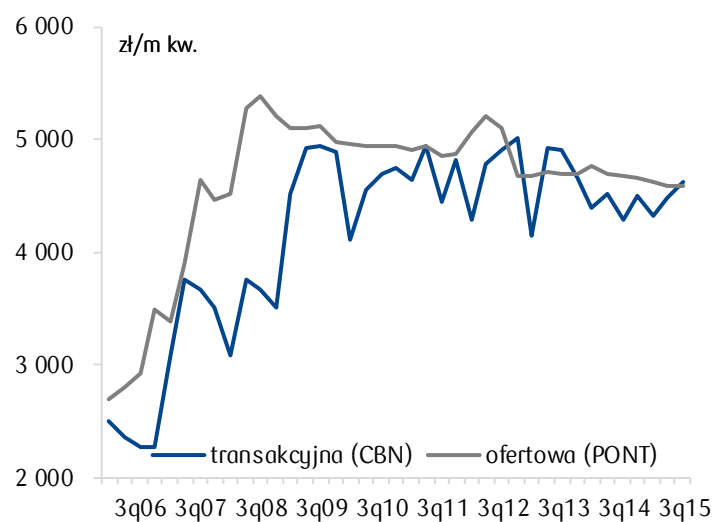
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 13	4q 13	1q 14	2q 14	3q 14	4q 14	1q 15	2q 15	3q 15	3q 15	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 051	3 910	4 043	4 050	3 925	3 805	3 923	3 326	3 963	19.2	1.0
cena ofertowa (PONT)	4 317	4 296	4 375	4 430	4 250	4 194	4 128	3 971	4 000	0.7	-5.9
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 911	4 669	4 403	4 530	4 287	4 500	4 325	4 482	4 635	3.4	8.1
cena ofertowa (PONT)	4 702	4 706	4 771	4 702	4 676	4 671	4 631	4 592	4 600	0.2	-1.6
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 766	2 273	2 680	3 446	4 551	2 655	4 652	2 969	1 286	x	x

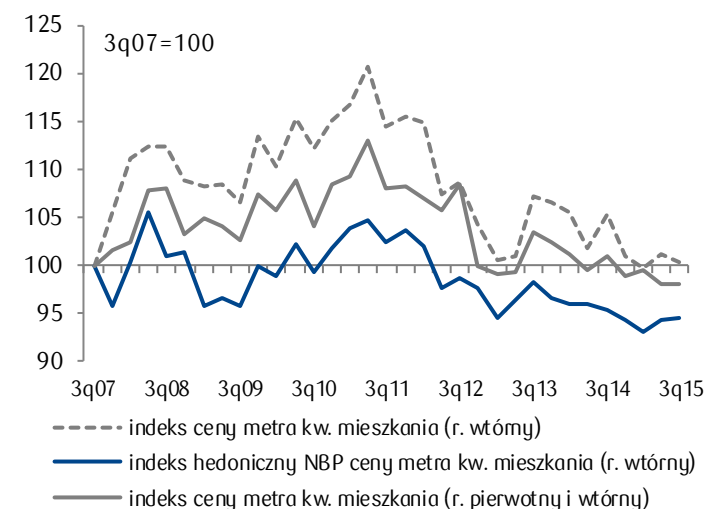
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym



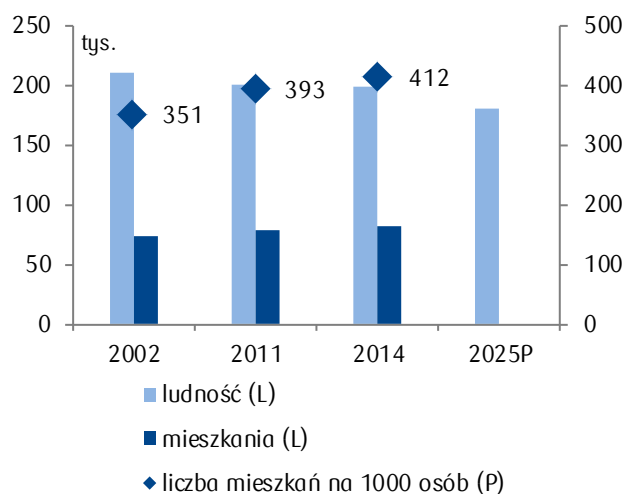
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Kielcach (NBP)



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Kielcach (GUS)

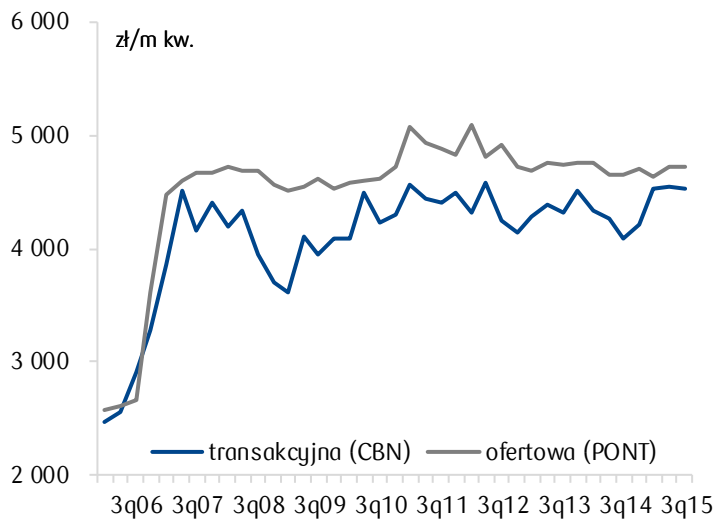


Rzeszów

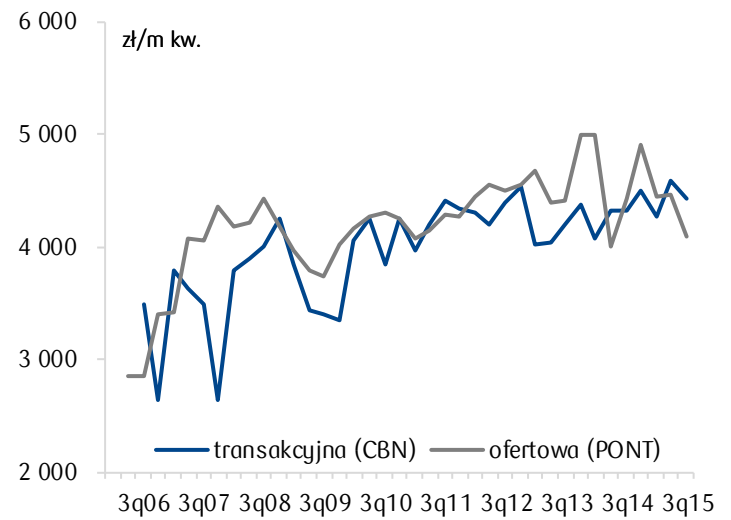
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 13	4q 13	1q 14	2q 14	3q 14	4q 14	1q 15	2q 15	3q 15	3q 15	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 322	4 515	4 340	4 263	4 086	4 206	4 527	4 553	4 523	-0.7	10.7
cena ofertowa (PONT)	4 750	4 762	4 759	4 653	4 653	4 702	4 642	4 722	4 719	-0.1	1.4
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 203	4 378	4 083	4 328	4 328	4 499	4 273	4 600	4 427	-3.8	2.3
cena ofertowa (PONT)	4 423	5 000	5 000	4 000	4 434	4 919	4 457	4 467	4 091	-8.4	-7.7
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 456	2 493	3 373	2 469	3 000	3 147	2 908	2 637	2 575	x	x

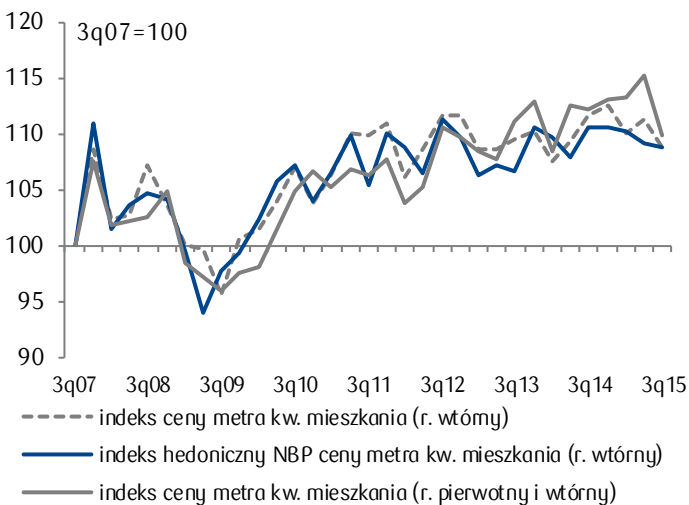
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym



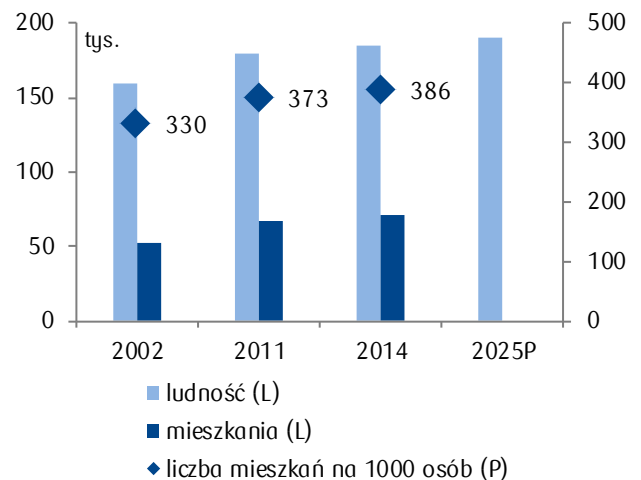
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Rzeszowie (NBP)



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Rzeszowie (GUS)

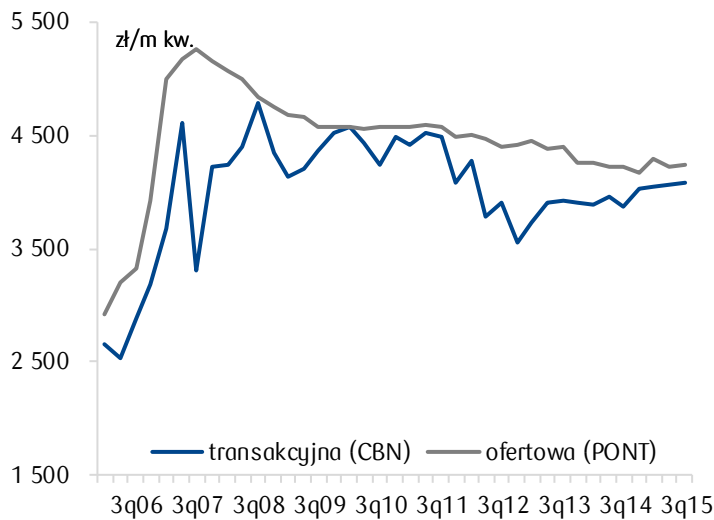


Olsztyn

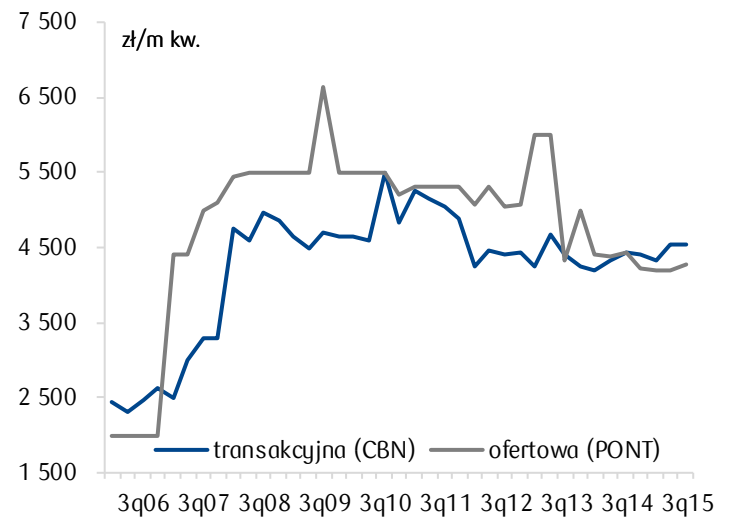
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 13	4q 13	1q 14	2q 14	3q 14	4q 14	1q 15	2q 15	3q 15	3q 15	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 921	3 903	3 885	3 951	3 876	4 034	4 056	4 069	4 081	0.3	5.3
cena ofertowa (PONT)	4 408	4 265	4 253	4 216	4 216	4 167	4 294	4 219	4 234	0.4	0.4
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 412	4 235	4 200	4 320	4 423	4 399	4 316	4 530	4 550	0.4	2.9
cena ofertowa (PONT)	4 331	5 000	4 411	4 368	4 444	4 215	4 200	4 200	4 260	1.4	-4.1
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	2 805	3 366	4 792	2 377	3 667	4 355	3 255	2 155	2 989	x	x

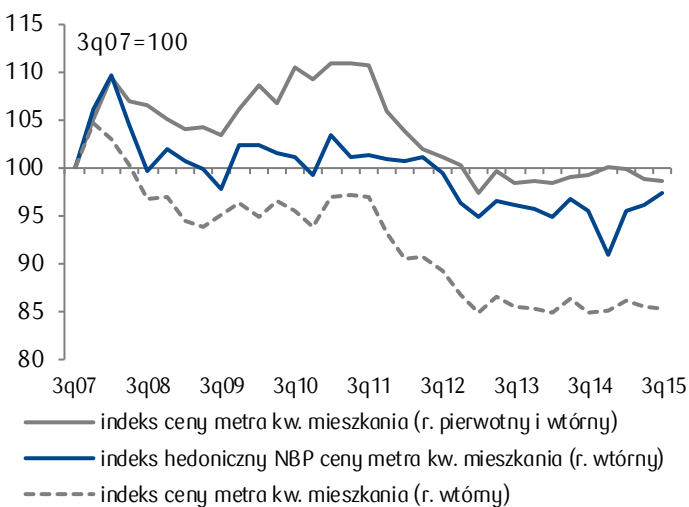
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym



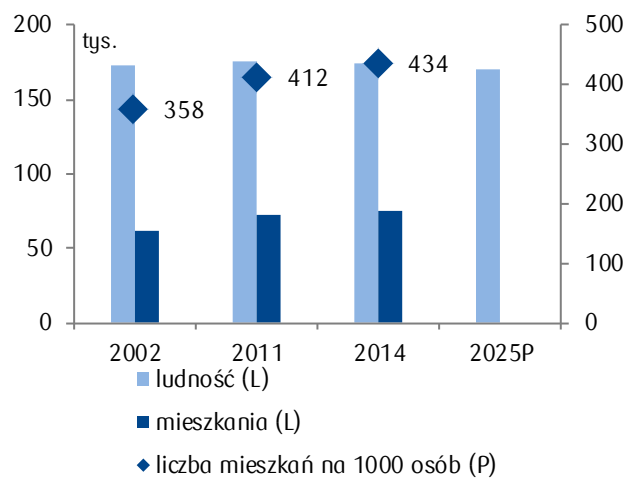
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Olsztynie (NBP)



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Olsztynie (GUS)

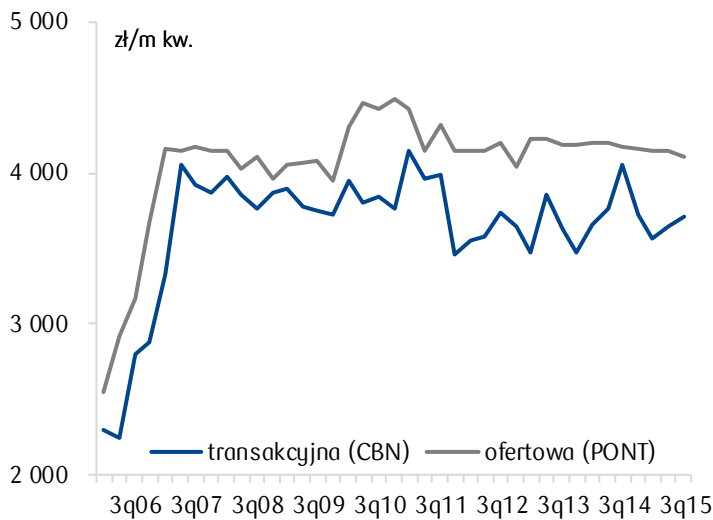


Opole

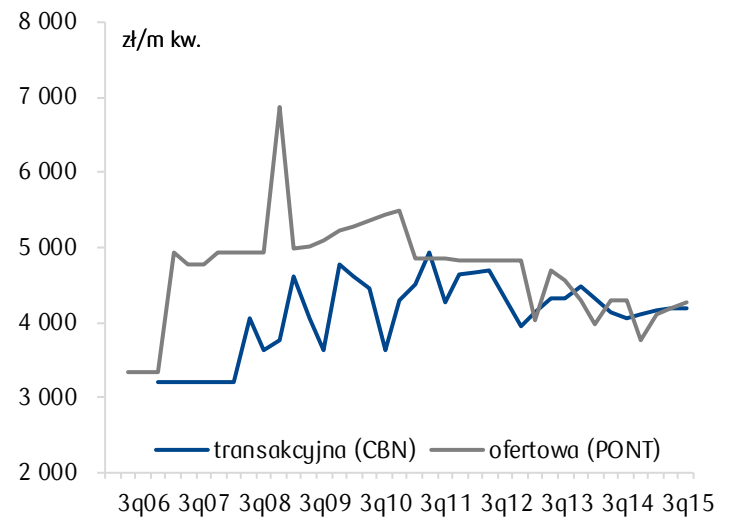
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 13	4q 13	1q 14	2q 14	3q 14	4q 14	1q 15	2q 15	3q 15	3q 15	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 629	3 475	3 656	3 762	4 061	3 725	3 570	3 641	3 713	2.0	-8.6
cena ofertowa (PONT)	4 189	4 192	4 200	4 200	4 174	4 164	4 146	4 144	4 106	-0.9	-1.6
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	4 308	4 490	4 313	4 135	4 047	4 104	4 149	4 174	4 187	0.3	3.5
cena ofertowa (PONT)	4 562	4 300	3 967	4 300	4 300	3 764	4 111	4 192	4 273	1.9	-0.6
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	4 028	3 291	2 555	3 113	3 671	1 951	2 887	2 803	2 650	x	x

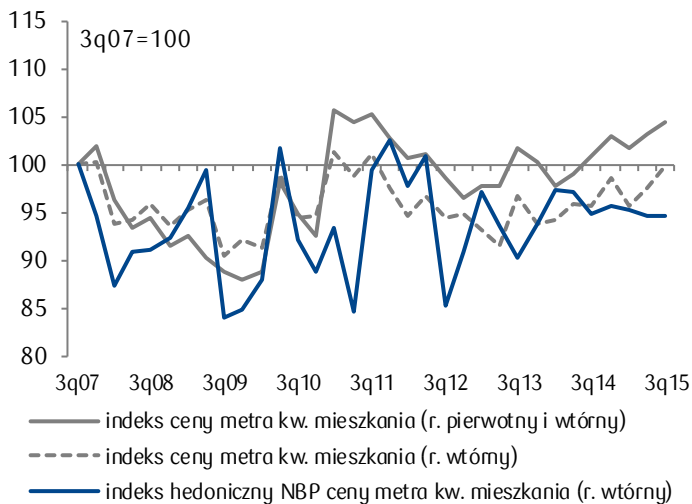
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym



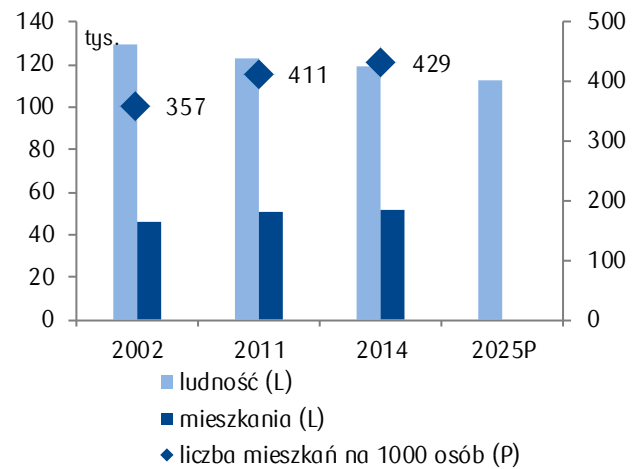
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Opolu (NBP)



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Opolu (GUS)

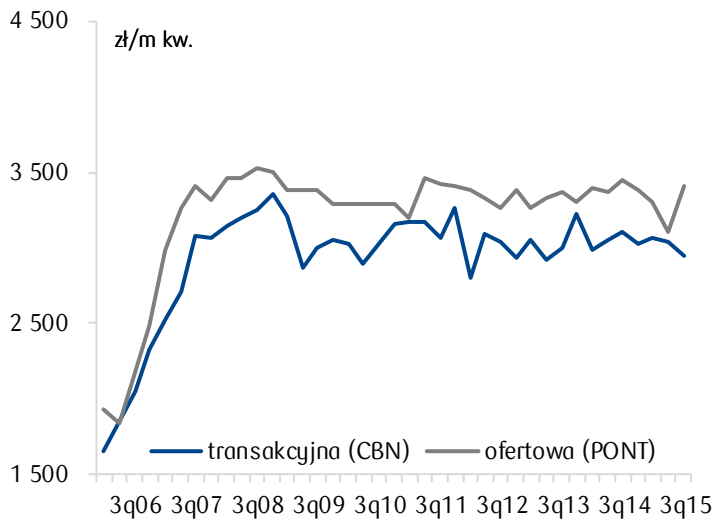


Zielona Góra

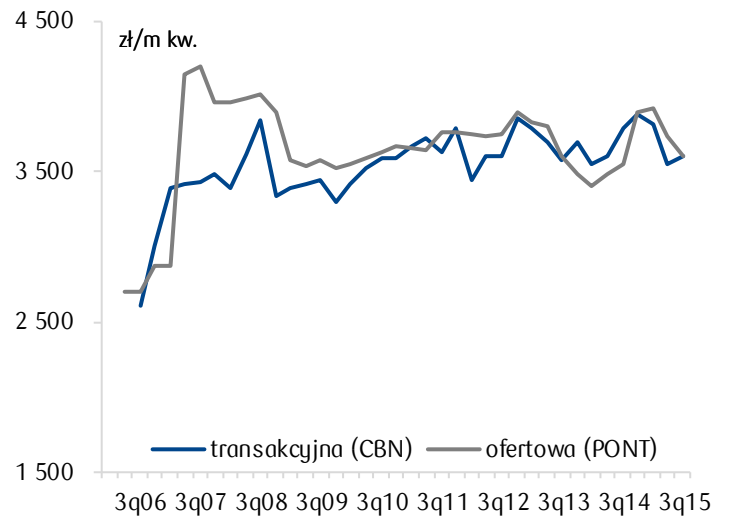
Tab.1 Ceny transakcyjne i ofertowe (zł/m kw.)

Segment rynku	3q 13	4q 13	1q 14	2q 14	3q 14	4q 14	1q 15	2q 15	3q 15	3q 15	
										%,q/q	%,r/r
Mieszkania - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 007	3 226	2 993	3 048	3 102	3 031	3 073	3 044	2 948	-3,2	-5,0
cena ofertowa (PONT)	3 374	3 310	3 397	3 365	3 454	3 378	3 310	3 103	3 408	9,8	-1,3
Mieszkania - rynek pierwotny											
cena transakcyjna (CBN)	3 583	3 700	3 549	3 600	3 793	3 884	3 821	3 549	3 599	1,4	-5,1
cena ofertowa (PONT)	3 601	3 484	3 409	3 479	3 555	3 898	3 925	3 742	3 599	-3,8	1,2
Domy jednorodzinne - rynek wtórny											
cena transakcyjna (CBN)	3 080	3 392	2 435	x	2 685	3 697	2 880	2 832	2 784	x	x

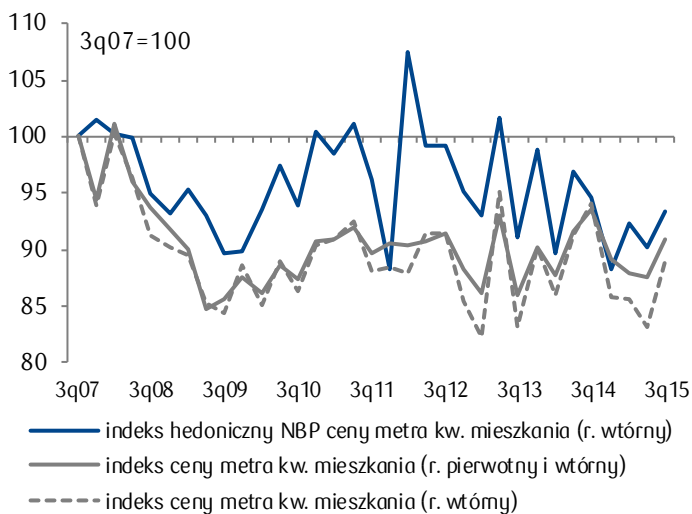
Wyk.1 Ceny mieszkań na rynku wtórnym



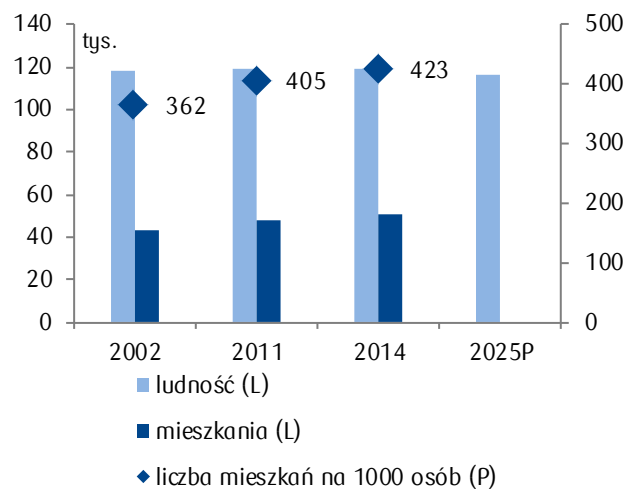
Wyk.2 Ceny mieszkań na rynku pierwotnym



Wyk.3 Zmiana ceny m kw. mieszkania w Zielonej Górze (NBP)



Wyk.4 Ludność i mieszkania w Zielonej Górze (GUS)



7. Wnioski dla potrzeb Trybu postępowania w przypadku spadku cen mieszkań

W 3q 15 w porównaniu z dwoma poprzednimi kwartałami nie zostały odnotowane spadki cen mieszkań w miastach wojewódzkich o więcej niż 10%, skumulowany spadek tych cen w okresie ostatnich dwóch lat nie przekroczył 30%.

Tab.7 Zmiana (%) cen mieszkań w 3q15

Miasto	Zmiana (%) wobec			
	średniej z poprz. 2.kwartałów		3q13	
	rw	rp	rw	rp
Warszawa	6	-2	5	6
Kraków	2	9	-3	8
Łódź	3	-1	3	-3
Wrocław	3	-4	5	-4
Poznań	-4	5	1	8
Gdańsk	3	-1	1	0
Szczecin	9	-7	3	-4
Bydgoszcz	6	-1	10	4
Lublin	2	5	2	3
Katowice	2	3	8	1
Białystok	1	0	1	0
Toruń	7	15	1	25
Kielce	9	5	-2	-6
Rzeszów	0	0	5	5
Olsztyn	0	3	4	3
Gorzów Wielkopolski	3	8	0	3
Opole	3	1	2	-3
Zielona Góra	-4	-2	-2	0

rw - rynek wtórny; rp - rynek pierwotny

Obserwowane większe zmiany często mogą być związane ze zmianą struktury zasobu (np. większy udział mniejszych mieszkań – zwykle o wyższej cenie m kw.), jak i liczbą zarejestrowanych transakcji w porównywanych okresach.

Indeks hedoniczny NBP sygnalizuje stabilną sytuację na rynku wtórnym 7 największych miast w okresie ostatnich dwóch kwartałów, lekki wzrost indeksu widoczny w Warszawie i Krakowie

W perspektywie 2-3 kwartałów możliwe jest wzmocnienie tendencji wzrostowych cen mieszkań, wzrostowi popytu sprzyjają niskie stopy procentowe, zakupy mieszkań za gotówkę, poprawa na rynku pracy i wzrost dochodów gospodarstw domowych, a także wzrost limitów Mdm w kilku regionach i nowelizacja tego programu w kierunku zwiększenia liczby mieszkań kwalifikujących się do programu.

Nie można wykluczyć stabilizacji cen z uwagi na rosnącą podaż nowych projektów na rynku pierwotnym i słabszy popyt mieszkaniowy z uwagi na prawdopodobne zaostrzenie polityki kredytowej banków.

Ryzyko kredytowe banków związane bezpośrednio ze znacznym spadkiem cen mieszkań (i w efekcie wartości zabezpieczeń), uwzględniając utrzymujący się popyt, jest niewielkie. Główne ryzyka dla rynku nieruchomości (i zmiany trendów cenowych) to niepewność otoczenia regulacyjnego (zapowiadane regulacje podnoszące koszty funkcjonowania banków) i niepewność otoczenia zewnętrznego.

W perspektywie najbliższych dwóch lat oczekiwana wzrostowa tendencja cen mieszkań. Prawdopodobieństwo realizacji scenariusza spadku cen na rynku nieruchomości o więcej niż 30% (próg w scenariuszach stresstestowych stosowany w praktyce nadzorczej) w ciągu najbliższych dwóch lat wynosi ok. 10%. Taki scenariusz byłby możliwy w sytuacji gwałtownego umocnienia CHF względem złotego, czy większych wzrostów stóp procentowych, ograniczonej transakcyjności rynku, a także gwałtownego wzrostu bezrobocia (skutkującego problemami z obsługą kredytów mieszkaniowych na masową skalę).

8. Aneks metodologiczny

Przedmiot, cel i metoda raportu

Przedmiotem kwartalnego raportu jest analiza zmian cen w ostatnim kwartale i roku oraz przewidywania trendów w krótkiej (2-3 kwartały) i średniej (2 lata) perspektywie na największych rynkach nieruchomości mieszkaniowych; raport jest aktualizowany co kwartał. Analiza jakościowa podejmuje kwestie ryzyka spadku cen na rynku nieruchomości.

Rynek nieruchomości ma charakter lokalny, analiza tych rynków pozwala na pewne uogólnienia dla oceny sytuacji w kraju, przy zastrzeżeniu oczywistych, regionalnych specyfik. Analiza koncentruje się na największych rynkach miejskich; na koniec 2014 w 10 największych miastach (o liczbie ludności powyżej 300 tys. osób) w Polsce mieszkało 26,9% ludności miejskiej i występowało 47,6% nowego budownictwa w miastach.

Przedmiotem analizy jest poziom decyla 5 (mediana), zastosowanie tej miary dla ilustracji średniego poziomu cen nieruchomości ogranicza wpływ skrajnych wartości.

Kryterium grupowania miast dla potrzeb uogólnienia informacji o kierunku zmian cen jest liczba mieszkańców – wyodrębniono trzy grupy miast: - Warszawę (liczba mieszkańców powyżej 1,7 mln osób), 6 aglomeracji o liczbie mieszkańców od 400 do 765 tys., 9 pozostałych miast wojewódzkich o liczbie mieszkańców od 100 do 360 tys.

Raport jest opracowany metodą ekspercką. Analiza jakościowa podstawowych czynników popytu (dochody gospodarstw domowych, kredyty mieszkaniowe, stopa bezrobocia, demografia, wiek zasobów) i podaży (mieszkania rozpoczęte, oddane do użytku, pozwolenia, koniunktura na rynku mieszkaniowym, ceny i koszty budowy mieszkań, impulsy i bariery regulacyjne) na rynku nieruchomości pozwala na objaśnienie obecnego poziomu cen i przewidywania odnośnie tendencji ich kształtowania się w krótkiej i średniej perspektywie z akcentem na ryzyka spadku cen w kontekście m.in. możliwych napięć na rynku.

Źródła informacji o cenach

- **Baza cen ofertowych PONT Info Nieruchomości**, która zawiera informacje dotyczące cen ofertowych na rynku pierwotnym i wtórnym wg powiatów i województw. Informacje są pozyskiwane z ofert biur pośrednictwa nieruchomości, deweloperów, spółdzielni mieszkaniowych i inwestorów, ogłoszeń prasowych oraz z Internetu. Baza jest aktualizowana w cyklu kwartalnym. Liczba notowań w bazie w okresie ostatnich dwóch lat wynosiła średnia dla jednego okresu notowań ok. 67,1 tys. mieszkań oraz ok. 20,5 tys. domów; w przypadku mieszkań istotną część stanowią notowania z rynku pierwotnego (65% notowań), natomiast w przypadku domów podstawowa informacja pochodzi z rynku wtórnego – 89% notowań.
- **Centralna Baza Nieruchomości PKO BP (CBN PKO BP)**, która zawiera informacje dotyczące cen transakcyjnych na rynku pierwotnym i wtórnym; baza budowana od 2006 r., na koniec 2q15 zawierała ok. 330 tys. rekordów, w tym 74% dotyczyło lokali mieszkalnych.
- **Baza cen transakcyjnych i ofertowych BaRN NBP** dla 16 miast wojewódzkich, z danymi od 1q 2006, aktualizowana kwartalnie, publikowana na portalu NBP). Badanie jest prowadzone w ramach programu badań statystycznych statystyki publicznej. Łącznie BaRN NBP zawiera ok. 1,5 mln rekordów, w 2q15 zebrano ok. 95,5 tys. rekordów (24% dotyczyło transakcji, 76% ofert).

Weryfikacja danych

Ograniczenia informacyjne raportu wiążą się z jakością analizowanych danych z baz, jak również ze sposobem ich zasilania. Korzystanie z kilku baz sprzyja weryfikacji informacji, będących podstawą wnioskowania.

W przypadku bazy PONT Info są to dane dotyczące cen ofertowych, pozyskiwane z różnych źródeł, często ta sama oferta powtarza się w kolejnych aktualizacjach, a pozostawanie w bazie w kolejnych okresach notowań tych samych nieruchomości (zwykle dłużej pozostają droższe) powoduje zawyżanie średniej ceny ofertowej, zniekształcając wyniki analizy. Istotna dla jakości wnioskowania jest też nieporównywalność niektórych danych w czasie z uwagi na rosnącą liczebność notowań bazy PONT Info rozbudowywanej od 2004 r. Dane z tej bazy są użyteczne przede wszystkim dla ilustracji trendu zmian w czasie (na ogół jest zbliżony do kierunku zmian cen transakcyjnych).

W przypadku CBN PKO BP problemem jest niekiedy mała liczba transakcji dla danego okresu, szczególnie w przypadku mniejszych ośrodków, co utrudnia porównanie zmian, jak i może powodować ich skokowy charakter. Gdy występował brak danych dla danego okresu, zostały one one doszacowane w oparciu o zaobserwowany trend w poprzednich okresach, korzystano też z innych dostępnych baz cen. Z uwagi na często małą liczebność transakcji dotyczących domów jednorodzinnych nie jest zasadna analiza dynamiki zmian cen tych nieruchomości, transakcje mogą dotyczyć nieruchomości o nieporównywalnych cechach.

Dla wzbogacenia analizy jakościowej w raporcie przytaczany jest Indeks hedoniczny NBP ceny m kw. mieszkania na rynku wtórnym w największych miastach, indeks pozwala eliminować strukturalne przyczyny zmiany cen porównywanych mieszkań (zmiana struktury porównywanej próby).

Pozostałe źródła danych o charakterze statystycznym

- Bank Gospodarstwa Krajowego i resort infrastruktury (dane liczbowe z realizacji programu Mdm)
- Raport AMRON-SARFIN – kwartalny raport z wnioskami z analizy bazy danych o cenach i wartości nieruchomości AMRON i ZBP
- GUS (statystyki budownictwa, dane regionalne dotyczące demografii, wynagrodzeń i budownictwa z wojewódzkich Urzędów Statystycznych)
- REAS – raporty firmy specjalizującej się w monitoringu deweloperskiego rynku mieszkaniowego

Niniejszy materiał ma charakter informacyjny, jest przeznaczony wyłącznie dla klientów Grupy PKO Banku Polskiego i nie stanowi oferty w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny. Informacje zawarte w niniejszym materiale nie mogą być traktowane, jako propozycja nabycia jakichkolwiek instrumentów finansowych, usługi doradztwa inwestycyjnego, podatkowego lub jako forma świadczenia pomocy prawnej. Grupa PKO BP SA dołożyła wszelkich starań, aby zamieszczone w niniejszym materiale informacje były rzetelne oraz oparte na wiarygodnych źródłach. Klienci Grupy PKO BP SA ponoszą odpowiedzialność za skutki swoich decyzji inwestycyjnych, podjętych z uwzględnieniem informacji zamieszczonych w niniejszym materiale. Niniejszy materiał został przygotowany i/lub przekazany przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna, zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 000026438; NIP: 525-000-77-38 REGON: 016298263; kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000 zł