

Przez pryzmat Polskiego Ładu

- Mając do wyboru zakup małego domu (do 100 m²) od dewelopera lub jego budowę na własną rękę relatywnie często decydujemy się na to pierwsze rozwiązanie. Budowa małego domu jest względnie popularna w powiatach ziemskich nieprzylegających do dużych metropolii.
- W ostatnich latach obserwujemy wyraźnie szybszy wzrost wynagrodzeń niższych grup dochodowych wśród osób wnoszących o kredyt hipoteczny. Reforma składkowo-podatkowa planowana w ramach Polskiego Ładu powinna wesprzeć ten trend.
- Jedną z idei Polskiego Ładu jest wsparcie rodzin wielodzietnych w zakupie mieszkania. Gospodarstwa takie dysponują niższym dochodem na osobę i mają niższą zdolność kredytową. Chcąc kupić własne mieszkanie często decydują się na mniejszy metraż nieruchomości.
- Program gwarantowanych kredytów może mieć potencjalnie największy wpływ na rynek mieszkaniowy. Oceniamy, że jego charakter w pierwszej fazie obowiązywania może być antycykliczny.

Departament Analiz Ekonomicznych
Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl
(22) 521 51 80

@PKO_Research

www.pkobp.pl/centrum-analiz

Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
Aleksandra Majek
Wojciech Matysiak

PKO Bank Hipoteczny
Biuro Kredytów

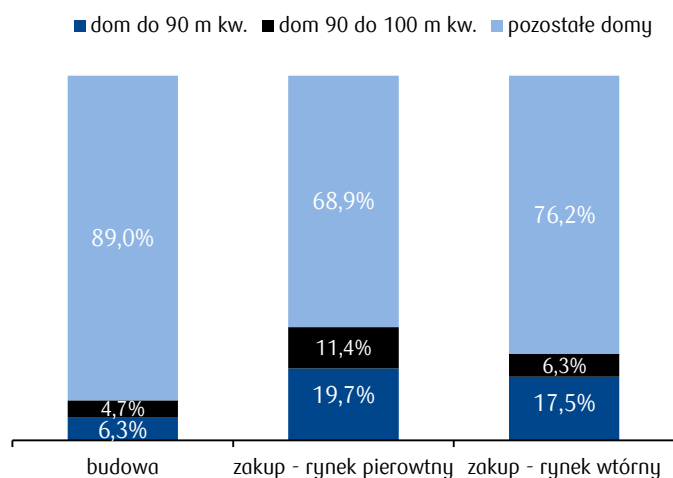
Agnieszka Górską-Olejarz
Wojciech Szymański

Ułatwienia w budowie domów do 70 m² powierzchni zabudowy i gwarantowany kredyt mieszkaniowy (czyli kredyt hipoteczny objęty gwarancją zastępującą udział własny kredytobiorcy) to flagowe projekty Polskiego Ładu dotyczące rynku nieruchomości mieszkaniowych. Ten pierwszy został już przyjęty we wrześniu przez Sejm, a drugi jest na etapie prac legislacyjnych w Sejmie. W przygotowaniu jest odrębna inicjatywa Polskiego Ładu przewidująca wsparcie gospodarstw domowych o trudniejszej sytuacji finansowej mieszkaniowym bonem społecznym lub rodzinnym. Ponadto, jednym z efektów reformy podatkowej, zapowiedzianej w programie i dyskutowanej obecnie w Sejmie, ma być wzrost dochodów do dyspozycji najstabilniej zarabiających podatników. Postanowiliśmy zatem spojrzeć na rynek mieszkaniowy przez pryzmat zmian zapowiadanych w Polskim Ładzie.

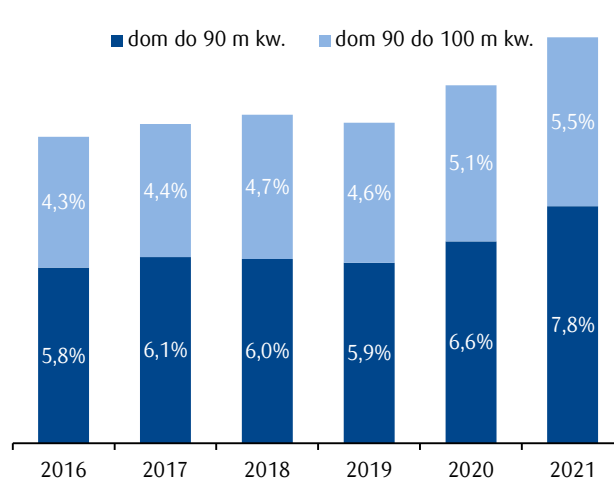
Małe domy szczególnie popularne przy zakupie od dewelopera

Ułatwienia w budowie domów do 70 m² powierzchni zabudowy dotyczą domów wolnostojących o nie więcej niż dwóch kondygnacjach. W praktyce są to domy o powierzchni użytkowej ok. 90 m², choć w przypadku płaskiego dachu metraż można zwiększyć nawet do ponad 100 m². Okazuje się, że małe domy nie są takim rzadkim zjawiskiem na polskim rynku domów. Obecnie 13,6% wniosków kredytowych na zakup lub budowę dotyczy małych domów (do 90 m² powierzchni użytkowej) i są one relatywnie częstym wyborem kupujących na rynku pierwotnym. W przypadku indywidualnej budowy domu, której de facto

Struktura wniosków kredytowych według powierzchni domu i celu wniosku



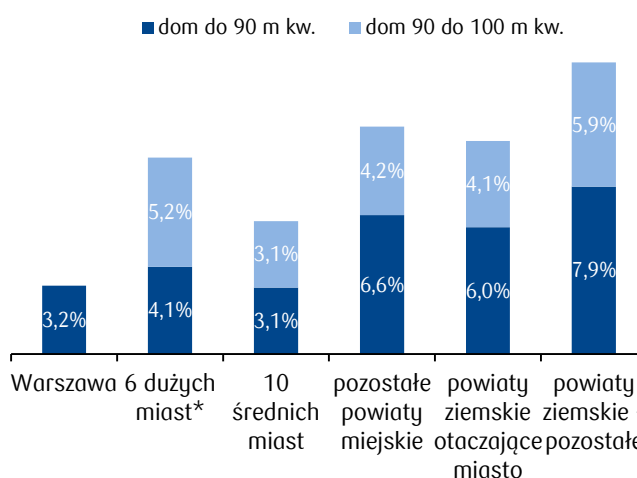
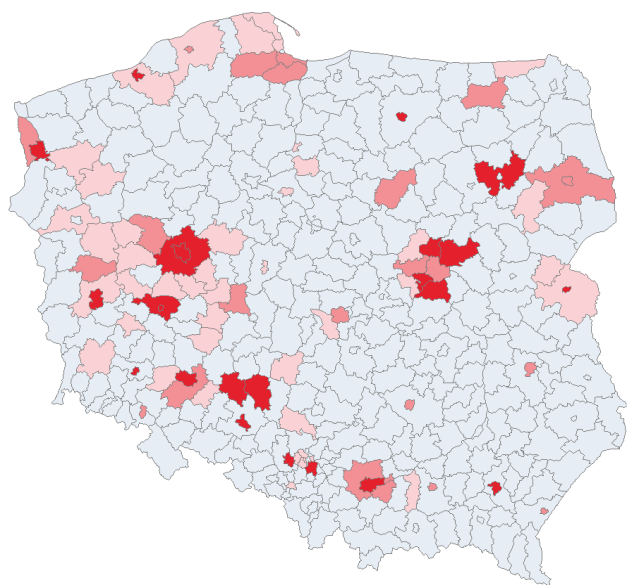
Udział małych domów we wnioskach o kredyt na budowę domu



Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

dotyczy Polski Ład, preferowane są raczej większe metraże, choć warto zaznaczyć, że i wśród budujących na własną rękę obserwujemy rosnące zainteresowanie małymi domami. Relatywnie wysoki popyt na małe domy z rynku pierwotnego względem indywidualnej budowy obserwujemy przede wszystkim w dużych aglomeracjach i powiatach je otaczających, w rejonie nadmorskim, w Wielkopolsce oraz niektórych powiatach województwa podlaskiego. Ułatwienia wprowadzone przez Polski Ład są kierowane jednak wyłącznie dla inwestorów zaspakajających własne potrzeby mieszkaniowe. Projekt regulacji zawiera także zastrzeżenie, że liczba nowych domów nie może być większa niż jeden na każde 500 m² powierzchni działki. Ułatwienia mają służyć wyłącznie celom indywidualnym, a nie budowie wieloobektowych osiedli. Tym samym z ułatwień nie będą mogli skorzystać np. inwestorzy wznoszący domki na wynajem dla turystów. Beneficjentem ułatwień będą w dużej mierze mieszkańcy powiatów ziemskich nieprzylegających bezpośrednio do dużych miast – to właśnie tam w największym stopniu kupia się budownictwo indywidualne małych domów.

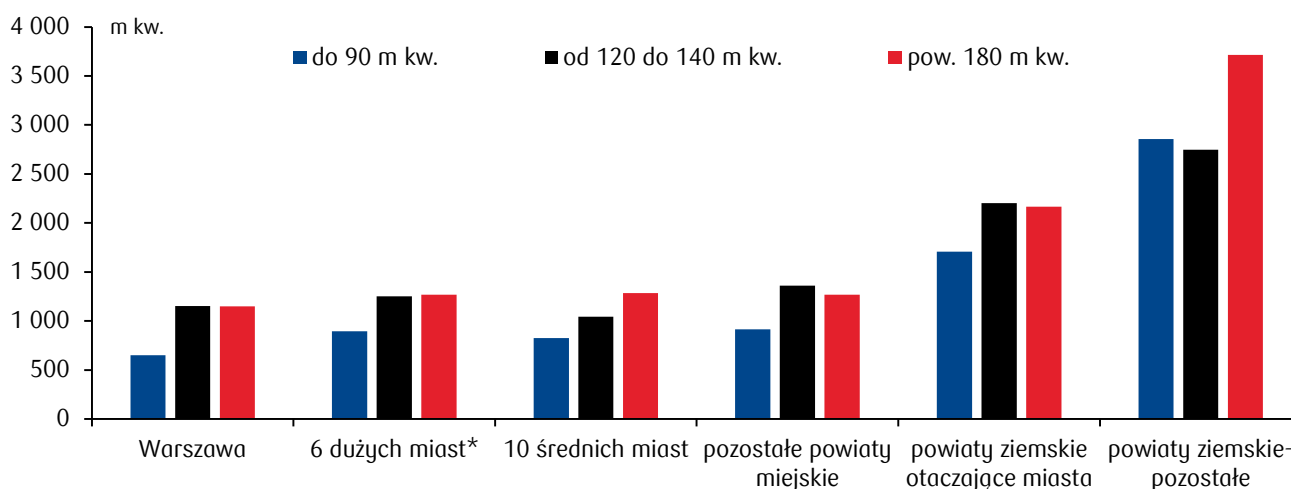
Powiaty o relatywnie wysokim popycie na małe domy od dewelopera względem budownictwa indywidualnego **Udział małych domów we wnioskach o kredyt na budowę domu**



Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

Małe domy budowane są na mniejszych działkach – w dużych miastach wielkość takich działek średnio nie przekracza 1000 m². Na większych działkach budowane są domy o większej powierzchni użytkowej. Wielkość działek w naturalny sposób rośnie wraz z oddalaniem się od obszarów bardziej zurbanizowanych.

Przeciętna powierzchnia działki w zależności od lokalizacji i powierzchni użytkowej budowanego domu



Źródło: Grupa Kapitałowa PKO Banku Polskiego, * 6 miast - Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław, Gdańsk, Gdynia; 10 miast - Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Zielona Góra, Opole, Szczecin

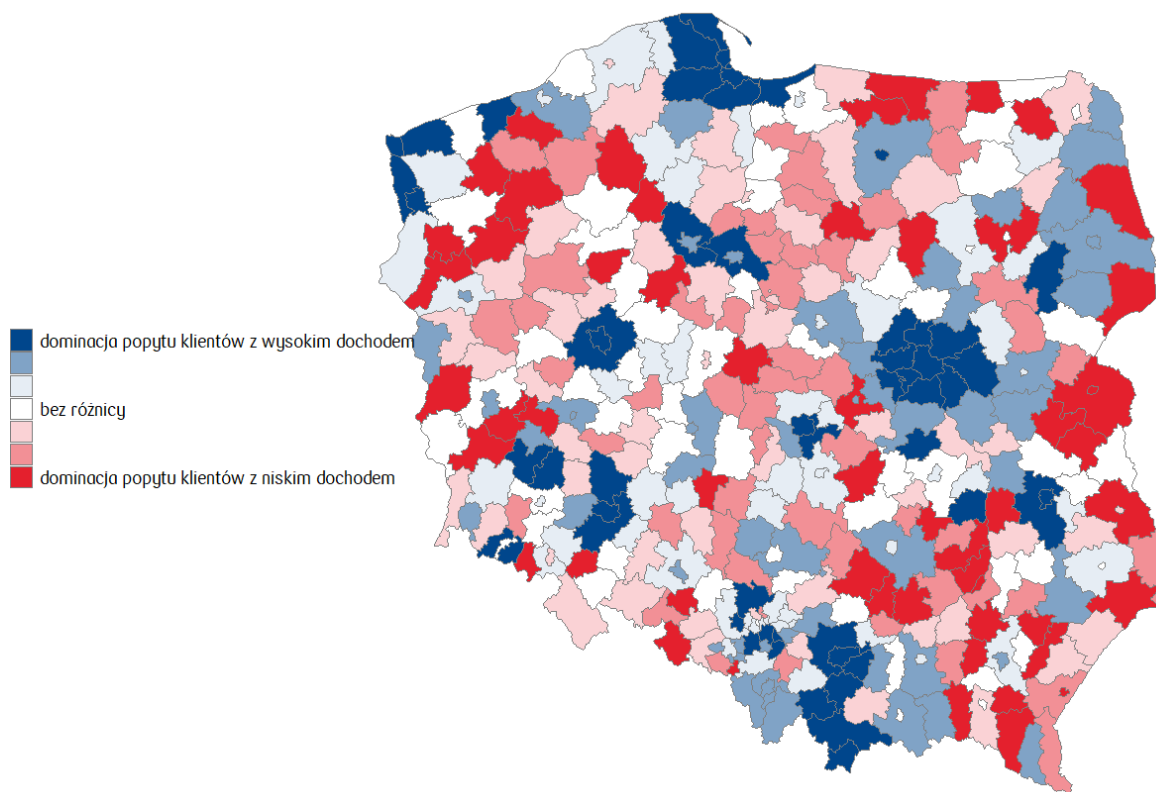
Reforma podatkowo-składkowa a rynek mieszkaniowy

Jednym z elementów Polskiego Ładu jest reforma podatkowo-składkowa m.in. podnosząca kwotę wolną od podatku do 30 tys. PLN i próg podatkowy do 120 tys. PLN. Beneficjentami tej zmiany będą słabiej zarabiający podatnicy. Tym samym gospodarstwom domowym o niższych dochodach, w których choćby jedna z osób skorzysta na reformie podatkowej, będzie łatwiej uzyskać zdolność kredytową. Fakt ten jest istotny w kontekście wprowadzonej od 1 lipca br. zmiany w Rekomendacji S, która skracą do 25 lat (z 30 poprzednio) okres, w oparciu o który wyliczana jest zdolność kredytowa. Reforma podatkowo-składkowa wzmocni zatem obserwowany w ostatnich latach trend szybszego wzrostu płac w słabszych grupach dochodowych widoczny w analizie wniosków kredytowych składanych w Grupie PKO Banku Polskiego.

Dalsze przyspieszenie wzrostu dochodów osób słabiej zarabiających może wzmocnić tendencje zwiększania się popytu na nieruchomości mieszkaniowe poza największymi miastami, w szczególności w powiatach ziemskich województw podkarpackiego, zachodniopomorskiego, warmińsko-mazurskiego, kujawsko-pomorskiego, świętokrzyskiego czy łódzkiego.

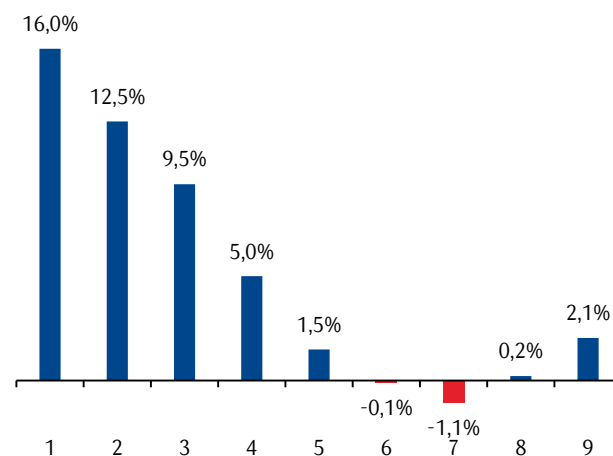
W tym kontekście pojawia się jednak pytanie, czy wzrost dochodów słabiej zarabiających spowoduje chęć przeprowadzki do większego miasta. Według naszych analiz klienci generalnie kupują jednak nieruchomości w miejscu dotychczasowego zamieszkania, co pozwala nam z większą śmiałością twierdzić, że wypłaszanie różnic dochodowych nie wywoła większych ruchów migracyjnych. Z uwagi na brak możliwości odliczenia składki zdrowotnej reforma podatkowo-składkowa może jednocześnie osłabić tempo budowania oszczędności przez grupę najlepiej zarabiających i ograniczyć popyt na nieruchomości mieszkaniowe o charakterze inwestycyjnym.

Geograficzny rozkład popytu na nieruchomości mieszkaniowe względem wysokości dochodów



Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

Zmiana wynagrodzenia netto głównego kredytobiorcy w latach 2016-2020 wg decyli



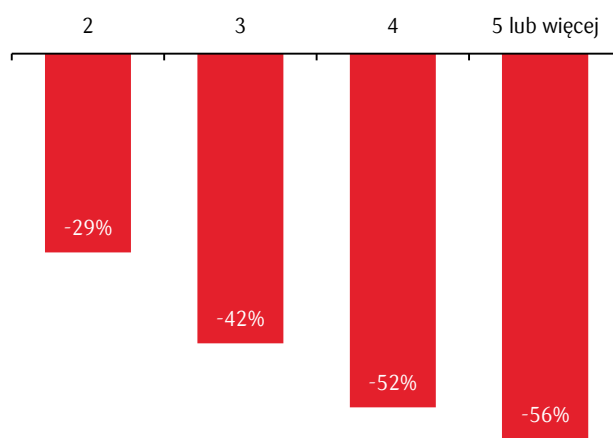
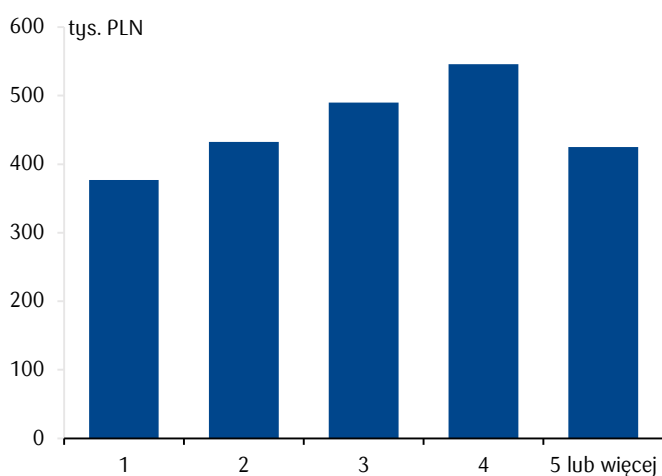
Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

Rodzinom wielodzietnym trudniej kupić mieszkanie

Jedną z idei Polskiego Ładu jest wsparcie w zakupie mieszkania rodzin wielodzietnych. Rodzinny bon mieszaniowy przyznawany ma być na sfinansowanie wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego, partycypację w SIM/TBS, budowę domu oraz zakup mieszkania lub domu. O rodzinny bon będzie mogła starać się osoba prowadząca gospodarstwo domowe, w którego skład wchodzi co najmniej 3 dzieci lub osoba z niepełnosprawnością. Można mieć już wcześniej lokal - bon umożliwiłaby wówczas zamianę mieszkania na większe.

Potrzeba wsparcia rodzin wielodzietnych w zakupie mieszkania jest uzasadniona tym, że gospodarstwa takie cechuje niższa dostępność mieszkań (mniejszy dochód na osobę, niższa zdolność kredytowa), przy jednoczesnej potrzebie większego metrażu mieszkania. Warto dodać, że rodziny wielodzietne bardzo rzadko decydują się na wynajem, a zdecydowanie preferują mieszkanie „na swoim”. Dane potwierdzają, że gospodarstwa co najmniej pięcioosobowe kupują tańsze mieszkania niż gospodarstwa dwu-, trzy- lub czteroosobowe, co może być wynikiem wymienionych wyżej ograniczeń przy jednoczesnej silnej preferencji bycia właścicielem zamieszkiwanej nieruchomości. Takie gospodarstwa częściej wybierają także lokalizacje nieruchomości poza centrami miast oraz decydują się na zakup domów zamiast mieszkań.

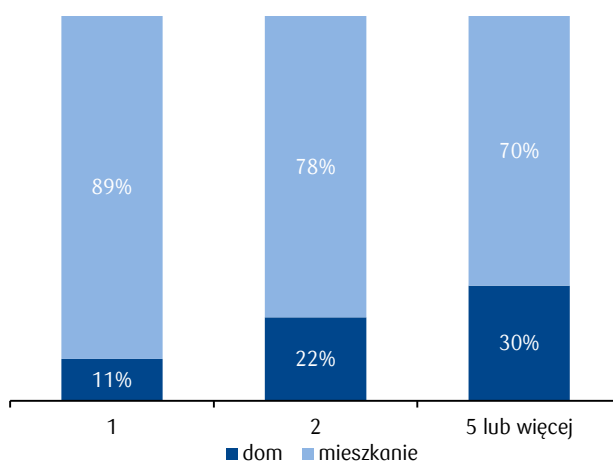
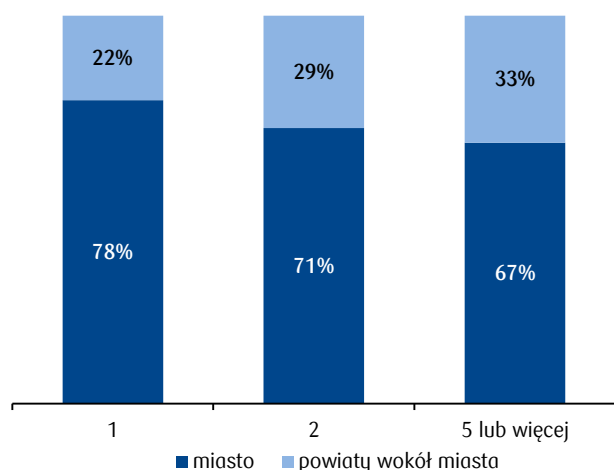
Średnia cena nabywanej nieruchomości mieszkaniowej w zależności od liczby osób w gospodarstwie domowym | Spadek średniego dochodu na osobę w gospodarstwach co najmniej 2-osobowych względem gospodarstwa 1-osobowego



Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

Rozkład popytu w ramach aglomeracji w zależności od liczby osób w gospodarstwie domowym

Rozkład preferencji zakupu domu i mieszkania w zależności od liczby osób w gospodarstwie domowym



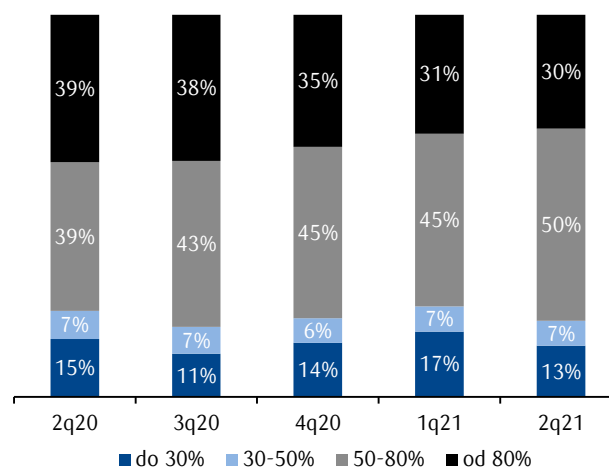
Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

Kredyt z gwarancją wkładu jako wsparcie gospodarstw bez oszczędności

Innym z mechanizmów wspierających osoby, które nie mają wystarczających oszczędności na wkład własny do kredytu hipotecznego, jest ustawa o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym oraz o spłatach tego kredytu dokonywanych w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego, której projekt jest na etapie prac legislacyjnych w Sejmie. Projekt zakłada, że Bank Gospodarstwa Krajowego będzie udzielał gwarancji do 20% kwoty kredytu, nie więcej niż 100 tys. zł, przez okres minimum 15 lat. Z rozwiązania będą mogli korzystać małżeństwa oraz osoby samotne, ale pod warunkiem, że nie posiadają innego mieszkania. Ponadto, Bank Gospodarstwa Krajowego będzie jednorazowo spłacał część gwarantowanego kredytu mieszkaniowego, w związku z urodzeniem się dziecka. W przypadku powiększenia gospodarstwa domowego o drugie dziecko spłata wyniesie 20 tys. zł, w przypadku powiększenia gospodarstwa o trzecie albo kolejne dziecko – 60 tys. zł. Projekt zakłada, że kredyty gwarantowane będą udzielane do 2030 roku.

Obecnie zgodnie z Rekomendacją S dotyczącą dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie wydaną przez Komisję Nadzoru Finansowego, minimalna wysokość wkładu własnego to 20% wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu. Przepisy dopuszczają możliwość udzielenia kredytu osobie, która posiada wkład własny na poziomie co najmniej 10% pod warunkiem ustanowienia dodatkowego ubezpieczenia.

Struktura wskaźnika LtV



Źródło: SARFIN

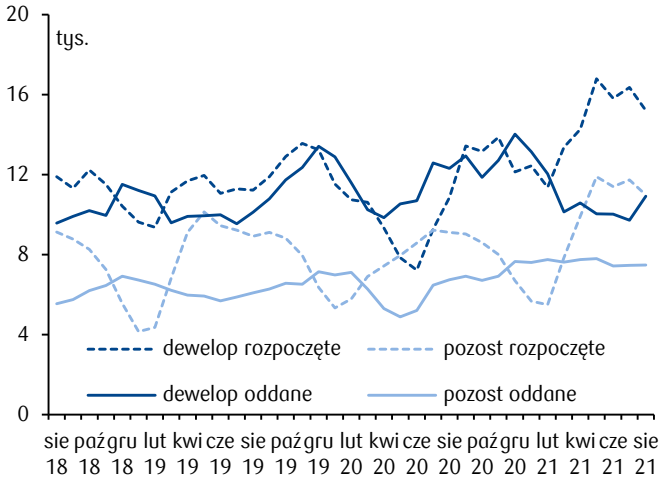
Antycykliczny charakter kredytu z gwarancją wkładu w 2022?

Ze wszystkich rozwiązań mieszkaniowych zakładanych przez Polski Ład, to właśnie gwarantowany kredyt mieszkaniowy może mieć potencjalnie największy wpływ na rynek mieszkaniowy. Szacujemy, że wygenerowany dodatkowy popyt z tytułu tego programu w pierwszych latach obowiązywania programu może wynieść średnio ok 13,4 mld PLN rocznie. W naszej ocenie dodatkowy popyt nie przyspieszy istotnie obecnej wysokiej dynamiki cen nieruchomości mieszkaniowych. Nowe przepisy wejdą w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ich ogłoszenia w Dzienniku Ustaw, zakładamy zatem, że najwcześniej w połowie 2022. Termin wejścia w życie nowych przepisów zbiegnie się prawdopodobnie w czasie z prognozowanym ochłodzeniem koniunktury na rynku mieszkaniowym. W naszej ocenie spowolnieniu tempa wzrostu cen mieszkań w 2022 będzie sprzyjało spowolnienie popytu wywołane gorszą dostępnością mieszkań (w konsekwencji wolniejszego wzrostu płac względem cen mieszkań), zaostreniem regulacji dotyczących wyliczania zdolności kredytowej (ograniczenie okresu kredytowania do 25 lat przy wyliczeniu zdolności) oraz wzrostem oferty rynku pierwotnego (jako pochodną obecnego silnego wzrostu wydawanych pozwoleń oraz rozpoczynanych inwestycji). Dodatkowym czynnikiem, który może schłodzić rynek nieruchomości mieszkaniowych w 2022 może być początek cyklu podwyżek stóp procentowych. W przypadku zrealizowania się wyżej opisanego scenariusza, stymulacja popytu przez program gwarantowanych kredytów w pierwszej fazie obowiązywania nowych przepisów będzie miała antycykliczny charakter.

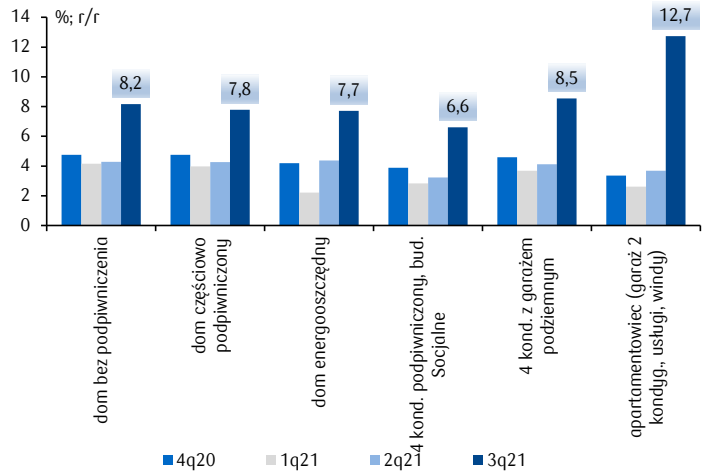
W przypadku obserwowania symptomów „przegrzania” rynku, jak również w związku z niepewnością perspektywy długoterminowej, ustawodawca przewiduje mechanizmy zabezpieczające przed dodatkową stymulacją wzrostu cen przez program gwarantowanych kredytów. W projekcie założone są bowiem maksymalne limity cen dotyczące m² finansowanego mieszkania, jak również dodatkowo upoważnienie Rady Ministrów do obniżenia w rozporządzeniu wysokości współczynników wpływających na limity cenowe.

Rynek nieruchomości na wykresach

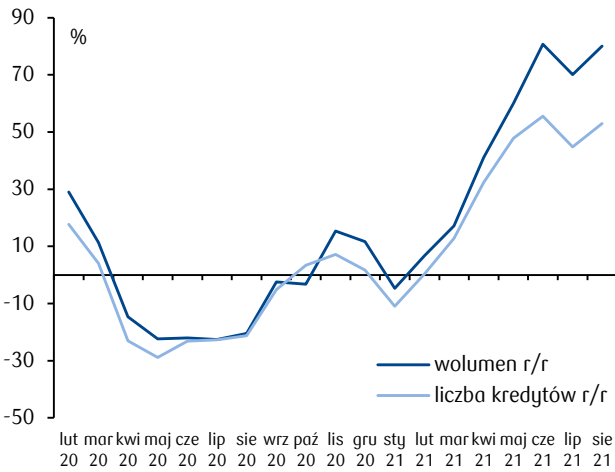
Mieszkania rozpoczęte i oddane do użytku



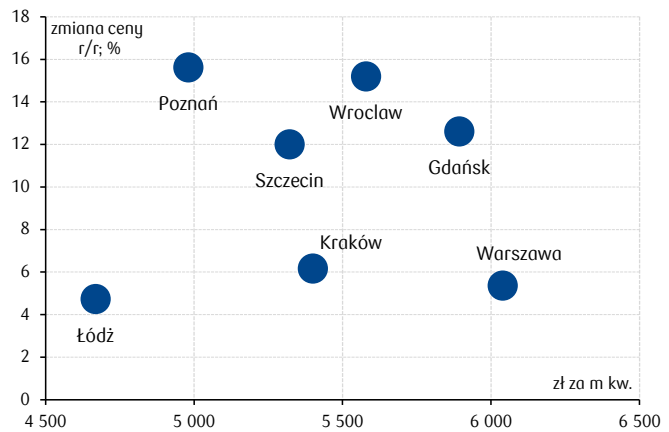
Dynamika kosztów budowy wybranych obiektów mieszkaniowych



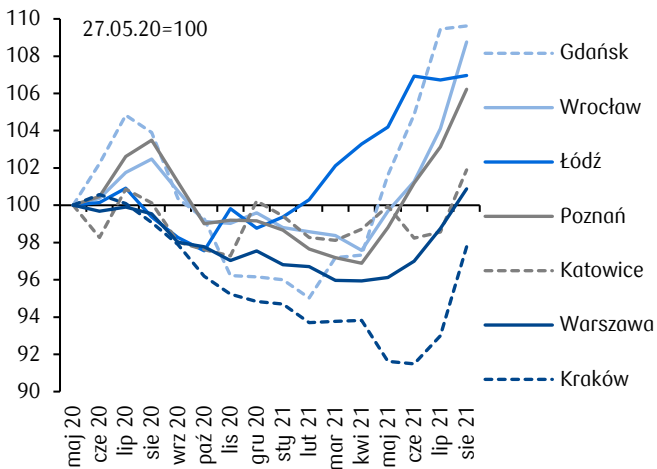
Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych



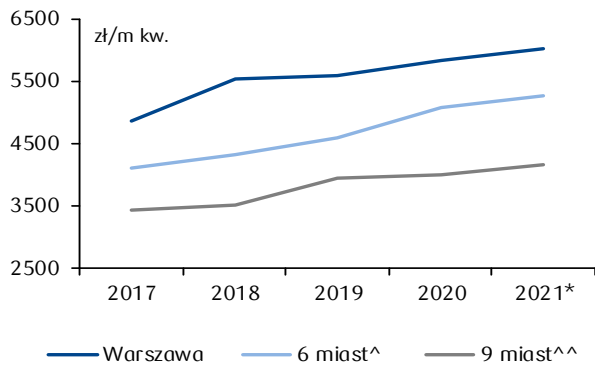
Cena m kw. domu w okresie 3q20-2q21 w największych miastach



Stawki ofertowe wynajmu w największych miastach



Ceny m kw. domu w grupach miast



*ostatnie cztery kwartały

Źródło: GUS; Sekocenbud; BIK; portale ogłoszeniowe, PKO Bank Polski

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

Departament Analiz Ekonomicznych

PKO Bank Polski S.A.
ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa
t: 22 521 80 84
email: DAE@pkobp.pl

Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

Piotr Bujak

piotr.bujak@pkobp.pl

22 521 80 84

Zespół Analiz Nieruchomości

Wojciech Matysiak (kierownik)

wojciech.matysiak@pkobp.pl

22 521 51 80

dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek

agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl

22 521 81 22

Aleksandra Majek

aleksandra.majek@pkobp.pl

22 521 80 84

Marcin Morawiecki

marcin.morawiecki@pkobp.pl

22 521 72 24

Katarzyna Piętka-Kosińska

katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl

22 521 65 15

Jesteś zainteresowany otrzymywaniem raportów analitycznych PKO Banku Polskiego? Napisz do nas: DAE@pkobp.pl

Nasze analizy znajdziesz również na Twitterze oraz na stronie internetowej Centrum Analiz PKO Banku Polskiego:

 [@PKO_Research](https://twitter.com/PKO_Research)



Bank Polski

Centrum
Analiz

Materiał zatwierdził(a): Piotr Bujak

Informacje i zastrzeżenia:

Niniejszy materiał („Materiał”) ma charakter wyłącznie informacyjny oraz nie stanowi oferty w rozumieniu ustawy - Kodeks cywilny, ani rekomendacji do zawarcia transakcji kupna, sprzedaży lub innego rodzaju przeniesienia któregośkolwiek instrumentu finansowego. Bank dołożył wszelkich racjonalnych i niezbędnych starań, aby informacje zamieszczone w Materiale były rzetelne oraz oparte na wiarygodnych źródłach.

Informacje zawarte w Materiale nie mogą być traktowane jako propozycja nabycia którychkolwiek instrumentów finansowych, usługa doradztwa inwestycyjnego lub podatkowego ani jako forma świadczenia pomocy prawnej. Prognozy oraz dane zawarte w Materiale nie stanowią zapewnienia uzyskania określonych wyników jakichkolwiek transakcji finansowych ani przyszłych cen którychkolwiek instrumentów finansowych.

Materiał nie stanowi badania inwestycyjnego ani publikacji handlowej w rozumieniu Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2017/565 z dnia 25 kwietnia 2016 r. uzupełniającego dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE w odniesieniu do wymogów organizacyjnych i warunków prowadzenia działalności przez firmy inwestycyjne oraz pojęć zdefiniowanych na potrzeby tej dyrektywy.

Bank i jego spółki (podmioty) zależne oraz pracownicy tych podmiotów mogą być zainteresowani zawarciem lub być stroną transakcji finansowych, w tym zawartych na instrumentach finansowych, których wynik jest uzależniony od czynników (danych i informacji) wymienionych w Materiałach.

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego numer KRS 0000026438, NIP: 525-000-77-38, REGON: 016298263; kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000 zł.