Sytuacja na rynku nieruchomości

7 października 2016

Od dłuższego czasu nie było na blogu analizy rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, dlatego tym wpisem postanowiłem wrócić do tematu. W ostatnich tygodniach stosunkowo często pojawiają się informacje o rekordowej liczbie mieszkań sprzedanych na polskim rynku. Warto zatem sprawdzić, czy obecne ceny naprawdę są atrakcyjne, a także, jakie perspektywy rysują się przed polskim rynkiem nieruchomości.

SYTUACJA NA RYNKU MIESZKAŃ

Kilkuletni spadek nominalnych cen mieszkań zakończył się na przełomie 2012 i 2013 roku. Od tego momentu ceny nominalne nieznacznie rosną.

2. Zmiana cen mieszkań z uwzględnieniem CPI. Po uwzględnieniu CPI można zauważyć, że ceny mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym notują niewielkie wzrosty. Biorąc jednak pod uwagę fakt, iż realna inflacja jest wyższa, można stwierdzić, że koszt zakupu mieszkania spada. Będzie to dobrze widoczne przy porównaniu cen mieszkań oraz przeciętnych wynagrodzeń. 6M – Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław. 10M – Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra.

3. Dostępność mieszkań w przeliczeniu na wynagrodzenie. Sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych dobrze obrazuje statystyka pokazująca ile m2 możemy kupić za przeciętne wynagrodzenie. W tym miejscu jestem zmuszony przestrzec Czytelników – o ile w poprzednich analizach braliśmy pod uwagę wynagrodzenie netto, to od pewnego czasu przestały ukazywać się raporty zawierające takie dane. Dlatego też warto zerknąć na dane NBP, które odnoszą się co prawda do wynagrodzenia

brutto, ale pokazują ogólny trend – od dłuższego czasu zarobki w Polsce rosną szybciej niż ceny mieszkań. Najdroższe mieszkania w relacji do wynagrodzeń zanotowano na szczycie bańki z 2007 roku. Od tego czasu ceny mieszkań w relacji do zarobków spadają. Obecnie za przeciętne wynagrodzenie brutto możemy zakupić 0,85 m2 mieszkania. W przeliczeniu na realne wynagrodzenie (netto) jest to około 0,55 m2. To niemal dwukrotnie więcej niż w 2007 roku, kiedy za wynagrodzenie netto można było nabyć 0,31 m2. Jednocześnie wciąż jest to poziom niższy niż w 2004 roku, gdy zarobki netto pozwalały na zakup 0,61 m2. Jak to możliwe, że wyższe wynagrodzenia Polaków nie wpływają na nasilenie się popytu, a co za tym idzie wzrost cen mieszkań? Dzieje się tak, ponieważ największą grupę nabywców stanowią osoby w wieku 25-34 lat. W przypadku Polski grupa ta została mocno uszczuplona przez falę emigracji, z kolei osoby przyjeżdżające do naszego kraju ze Wschodu zazwyczaj nie mogą sobie pozwolić na zakup mieszkania.

4. Średni okres sprzedaży mieszkania. Okres potrzebny na sprzedaż mieszkania na rynku pierwotnym wynosi około roku. Sytuacja ta jest w miarę stabilna od 2013 roku. Z kolei na rynku wtórnym czas potrzebny na sprzedaż mieszkania waha się od 5 do 8 miesięcy. Nieco dłużej sprzedają się mieszkania w Warszawie, jednak w stolicy mamy do czynienia z większymi wahaniami. W praktyce okres ten jest jeszcze dłuższy, ponieważ nie uwzględniono mieszkań, które nadal nie znalazły nabywcy. Jeżeli zatem chcemy szybko sprzedać mieszkanie, musimy liczyć się z koniecznością obniżki ceny o około 10% w porównaniu do podobnych ofert.

5. Podaż a popyt. Oferta mieszkań na koniec pierwszego kwartału 2016 w kilku największych miastach Polski przy niezmienionym popycie mogłaby zaspokoić rynek przez kolejne 10 miesięcy. Jest to poziom identyczny w porównaniu z analogicznym okresem w roku poprzednim. Zauważalny jest znaczący wzrost popytu. Pod względem liczby sprzedanych mieszkań ostatni rok był najlepszym od czasu kryzysu

finansowego. Dużą rolę odegrały tutaj dwa czynniki. Pierwszy z nich to nowe zasady uzyskiwania kredytu. Do końca 2015 roku kredytobiorca musiał dysponować wkładem własnym w wysokości 10%, natomiast od 2016 roku wymagane jest już 15%. Od początku 2017 roku minimalny wkład własny wyniesie 20%. Zmiany w prawie spowodowały, że część osób chciała kupić mieszkanie przed końcem 2015 roku, co doprowadziło do wzrostu popytu na rynku nieruchomości. Drugą przyczyną wysokiego popytu są rekordowo niskie stopy procentowe. Obecnie aż 2/3 mieszkań kupowanych jest za gotówkę. Dzieje się tak, gdyż Polacy wolą nabyć mieszkanie niż wpłacać pieniądze na lokatę.

W efekcie rosnącego popytu wzrosła również aktywność deweloperów. Podczas pierwszego kwartału 2016 roku, wydano o prawie 10% więcej pozwoleń na budowę, niż w analogicznym okresie w roku poprzednim. Dobra sytuacja spowodowała wzrost optymizmu, co z dużym prawdopodobieństwem przełoży się na jeszcze większą liczbę dostępnych mieszkań.

6. Koszty budowy. Koszty budowy mieszkań różnią się dość znacząco w poszczególnych raportach. Ogólny trend wskazuje na stabilizację w okresie ostatnich kilku lat oraz na spadek kosztów o mniej więcej 10% w stosunku do 2008 roku.

STRUKTURA FINANSOWA KUPUJĄCYCH.2. Struktura finansowa kupujących

1. Poziom zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych. Na przestrzeni ostatnich dwóch lat wartość kredytów wzrasta wolniej, niż było to w latach 2006-2011. Część Polaków wyciągnęła wnioski z drastycznego spadku cen nieruchomości, jaki został zanotowany w efekcie kryzysu finansowego. Duży wpływ na obecny stan ma również zmiana związana z rekomendacją S. Jak już wspomniałem, wymaga ona od kredytobiorców wkładu własnego w wysokości 15% (w zeszłym roku było to 10%). Kto mógł sobie na to pozwolić – wziął kredyt w zeszłym roku. Wzrost wartości kredytów mieszkaniowych w pierwszych miesiącach 2016 roku był już naprawdę znikomy. Wyższe

wymagania dotyczące wkładu własnego oraz niskie stopy procentowe doprowadziły do sytuacji, w której większość mieszkań kupowana jest za gotówkę.

2. Struktura kredytów. W związku z coraz wyższymi wymaganiami dotyczącymi wkładu własnego przy zaciąganiu kredytu mieszkaniowego, znacznie zmienia się struktura wskaźnika LtV (stosunek wartości kredytu do wartości nieruchomości). W przypadku 47,6% nowych kredytów, wysokość pożyczki przekracza 80 procent wartości nieruchomości. Z kolei co dziesiąty kredyt charakteryzuje się wskaźnikiem LtV niższym niż 30%. Obecnie sytuacja banków udzielających kredytów wygląda bezpieczniej niż kilka lat temu. Zmiany w stylu rekomendacji S powinny zostać wprowadzone w latach 2002-2003. Dzięki nim, nie mielibyśmy dzisiaj problemów z kredytami, które są wyższe niż wartość nieruchomości.

Struktura wskaźnika LtV dla wszystkich spłacanych obecnie kredytów nie wygląda już tak optymistycznie, w czym duża zasługa zadłużenia we franku szwajcarskim. Ostatnie kilkanaście miesięcy to okres w którym wspomniana waluta bardzo się umocniła, a co za tym idzie zwiększyło się zadłużenie setek tysięcy Polaków. Wzrost był na tyle duży, że w przypadku niemal 12% ogółu zadłużonych wartość kredytu przekracza wartość nieruchomości.

3. Struktura ludności. Mieszkania najczęściej kupują osoby między 25 a 35 rokiem życia. Obecnie najliczniejszą grupę stanowią 33-latkowie. Grupa, która najchętniej kupuje mieszkania, w nadchodzących latach będzie się drastycznie kurczyć, co widać na poniższym wykresie. Przełoży się to na niższy popyt i niższe ceny mieszkań.

4. Emigracja. Znacząca liczba Polaków wyjeżdżających w celach zarobkowych to osoby w wieku 25-35 lat. Jest to grupa wiekowa, która najczęściej decyduje się na zakup mieszkania. Od momentu wejścia do Unii Europejskiej, na wyjazd za granicę zdecydowało się ponad 2 mln Polaków. Nie oznacza to jednak, że nasz kraj

ma już falę emigracji za sobą. Jeszcze rok temu w badaniu przeprowadzonym przez Home Service 1,25 mln osób przyznało, że chciałoby opuścić Polskę w ciągu najbliższych 12 miesięcy. Brexit może w tym przypadku nieco skomplikować sytuację, jednak Wielka Brytania to nie jedyne miejsce, które cieszy się popularnością wśród Polaków.

5. Imigracja. W ostatnich latach do Polski przyjechała bardzo duża liczba imigrantów ze Wschodu, głównie z Ukrainy. Co istotne, tendencja ta przybiera na sile. Dla przykładu, przedsiębiorstwa ze Śląska złożyły w I półroczu 2016 roku 33 tys. oświadczeń o zamiarze zatrudnienia obcokrajowca. To ponad dwukrotnie więcej niż w całym poprzednim roku! Oczywiście rosnąca liczba imigrantów ze Wschodu ma wpływ na rynek mieszkań. Wpływ ten jest jednak ograniczony. Nadrzędnym celem dla większości przyjeżdżających jest zarobienie jak największej ilości pieniędzy, co wiąże się z ograniczaniem kosztów. W efekcie, kiedy kończy się okres, w którym firma opłaca nocleg (o ile w ogóle takowy był), imigranci w kilka osób wynajmują jedno tanie mieszkanie, bądź też szukają pokoi w domach. Dla przykładu, sześciu pracowników ze Wschodu wynajmuje mieszkanie, w którym normalnie zamieszkałaby przeciętna polska rodzina typu „2+1” bądź „2+2”. Fala emigracji wśród młodych Polaków sprawiła, że w wielu domach pojawiła się możliwość przystosowania pustych pokoi pod noclegi pracownicze. Póki co, to właśnie właściciele takich nieruchomości najmocniej odczuwają napływ imigrantów w swoich portfelach. Jeśli napływ imigrantów do Polski będzie się nasilał, wzrośnie popyt na starsze mieszkania. Rynek nowych mieszkań odczuje zmiany najwcześniej za kilka lat, pod warunkiem, że wystarczająco duża liczba imigrantów osiedli się w Polsce na stałe i ustabilizuje swoją sytuację materialną.

6. Współczynnik dzietności. Długoterminowe perspektywy dla rynku nieruchomości wyglądają kiepsko, jeśli weźmiemy pod uwagę przyrost naturalny. Mała liczba rodzących się dziś dzieci oznacza mniejszy popyt na nieruchomości. Jak widać na

poniższym wykresie, współczynnik dzietności w Polsce, po chwilowej poprawie, ponownie spadł w okolice 1,25. Pod tym względem plasujemy się na jednym z ostatnich miejsc na świecie. Dla porównania, aby utrzymać populację na niezmienionym poziomie, poziom dzietności powinien wynosić 2,1 (210 dzieci na 100 kobiet). Jeżeli nic się nie zmieni, to w ciągu dwóch następnych dekad dojdziemy do sytuacji, w jakiej NRD znalazło się pod koniec lat dziewięćdziesiątych. W tamtym przypadku ceny nieruchomości spadły z powodu wyjazdów na Zachód. W naszym przypadku głównym czynnikiem będzie niski przyrost naturalny.

7. Stopy procentowe. Stopy procentowe to jeden z kluczowych czynników wpływających na ceny nieruchomości. Ich niski poziom oznacza niższy koszt kredytowania, co sprawia, że więcej osób może się zadłużyć i nabyć mieszkanie. Oceniając obecną sytuację na rynku nieruchomości należy pamiętać o tym, że stopy procentowe znajdują się dziś na historycznie niskich poziomach i Polska nie jest w tym przypadku wyjątkiem. O ile jeszcze na początku XX wieku stopy procentowe w naszym kraju były bliskie 20%, a po ostatnim kryzysie finansowym wynosiły 6%, to obecnie główna stopa procentowa wynosi zaledwie 1,5%. Nie zostało już zatem dużo miejsca na dalsze obniżki. W perspektywie długoterminowej (co jest bardzo ważne dla rynku nieruchomości, ostatecznie kredyt zaciągamy na kilkanaście lat) widzimy, że zdecydowanie bardziej realne jest podwyższanie stóp procentowych. Taki ruch ze strony Rady Polityki Pieniężnej przełoży się na drastyczny wzrost kosztu kredytowania, ograniczenie dostępu do kredytu i w praktyce zmniejszenie popytu na mieszkania. Osoby, które dzisiaj mają kredyt w złotówkach o zmiennym oprocentowaniu, wpadną w taką samą pułapkę jak frankowicze.

PODSUMOWANIE

W relacji do rzeczywistej inflacji oraz wynagrodzeń, ceny mieszkań spadają. Niewiele wskazuje na odwrócenie tego trendu w nadchodzących latach:

1. Zwiększa się liczba Polaków przebywających poza granicami kraju. Teoretycznie sytuacja wyrównywana jest napływem imigrantów ze Wschodu, jednak dysponują oni znacznie mniejszym kapitałem niż przeciętny polski obywatel. Perspektywy nie wyglądają najlepiej również pod względem demografii. Narzekamy na współczynnik dzietności, a jednocześnie grupa osób najczęściej kupujących mieszkania (25-35 lat) jest obecnie najliczniejsza. Można zatem powiedzieć, że o ile obecnie sytuacja wygląda umiarkowanie, to w następnych latach będzie się stopniowo pogarszać.

2. Sytuacja osób z kredytami walutowymi stanowi często pojawiającą się w mediach przestrogę. Wielu Polaków ma w swojej rodzinie, bądź wśród znajomych osoby z takimi kredytami, a umacniająca się szwajcarska waluta może jedynie zwiększyć niechęć do kredytów mieszkaniowych. Oczywiście nie jest wykluczone, że dojdzie do interwencji ze strony rządu. Naszym zdaniem, tym razem rządzący ograniczą swoje działania do zapowiedzi słownych. W końcu do wyborów jeszcze daleko.

3. Szaleństwo związane z zerowymi stopami procentowymi nie będzie trwało wiecznie. W chwili obecnej daleko nam do średniego poziomu stóp procentowych z ostatnich 15 lat. Jeśli zaczniemy podążać w jego kierunku, to w połączeniu z wyższym wkładem własnym będzie to oznaczać bardzo okrojony popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych i spadek cen mieszkań.

4. Duży udział w zwiększonym popycie odegrały zmiany dotyczące wkładu własnego przy zaciąganiu kredytu – jeszcze w grudniu wynosił on tylko 10%, podczas gdy w styczniu już 15%, natomiast w 2017 roku wymagany będzie wkład własny w wysokości 20% wartości nieruchomości.

5. Mniejsza liczba kredytów mieszkaniowych w połączeniu z większą aktywnością deweloperów, postawi potencjalnych nabywców w uprzywilejowanej sytuacji podczas zakupu – łatwiej będzie im negocjować cenę mieszkania.

Autorstwo: Zespół Independent Trader
Źródła: IndependentTrader.pl, WolneMedia.net