

Sytuacja mieszkaniowa Polaków 2019

Wyniki Finansowego Barometru ING

Karol Pogorzelski

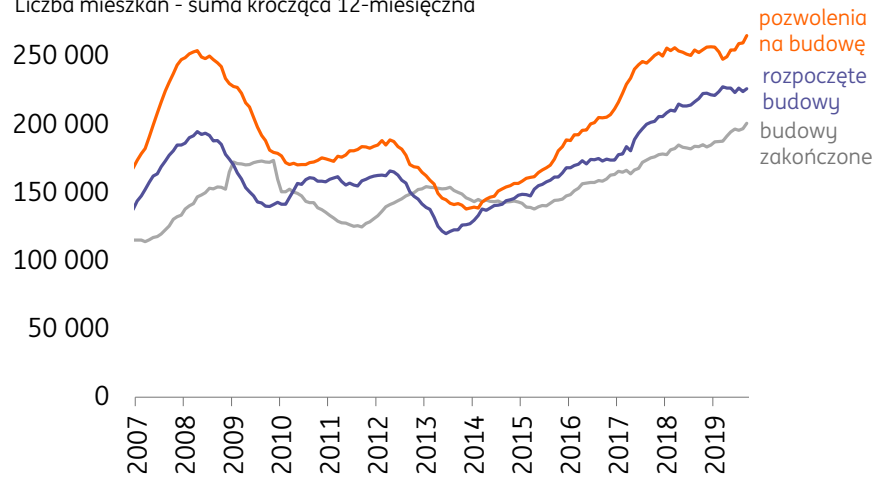
Listopad 2019

Ożywienie na rynku nieruchomości trwa, ale gospodarka spowalnia.

- Miniony rok upłynął pod znakiem kontynuacji boomu na rynku nieruchomości. Liczba domów i mieszkań w budowie utrzymuje się na rekordowym poziomie, choć już nie wzrasta. Nieruchomości te wciąż znajdują nabywców, choć z coraz większym trudem. Wbrew naszym oczekiwaniom, wyrażonym w ubiegłorocznej edycji tego raportu, wzrost cen nieruchomości nie spowolnił a wręcz przyspieszył z ok. 6 do 11% w skali roku. W ślad za tym w podobnej skali wzrosła też wartość udzielanych kredytów hipotecznych.
- Czynniki, które sprzyjały spowolnieniu wzrostu cen nieruchomości rok temu, sprzyjają mu nadal. Duża liczba rozpoczętych budów rok i dwa lata temu sprawi, że podaż domów i mieszkań na rynku będzie rostała. Popyt na tym rynku wciąż napędzany jest przez popyt inwestycyjny. Jednak tak szybki jak dotychczas wzrost cen nieruchomości będzie niemożliwy do utrzymania w warunkach spowalniającej gospodarki, z jaką będziemy mieli do czynienia przez kolejne kilka kwartałów.

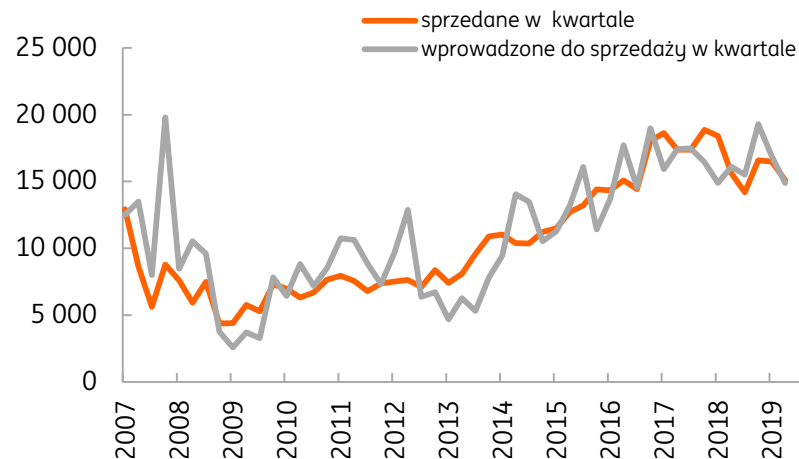
Budowy planowane, rozpoczęte i zakończone

Liczba mieszkań - suma krocząca 12-miesięczna



Mieszkania sprzedane i wprowadzone do sprzedaży

Liczba na kwartał



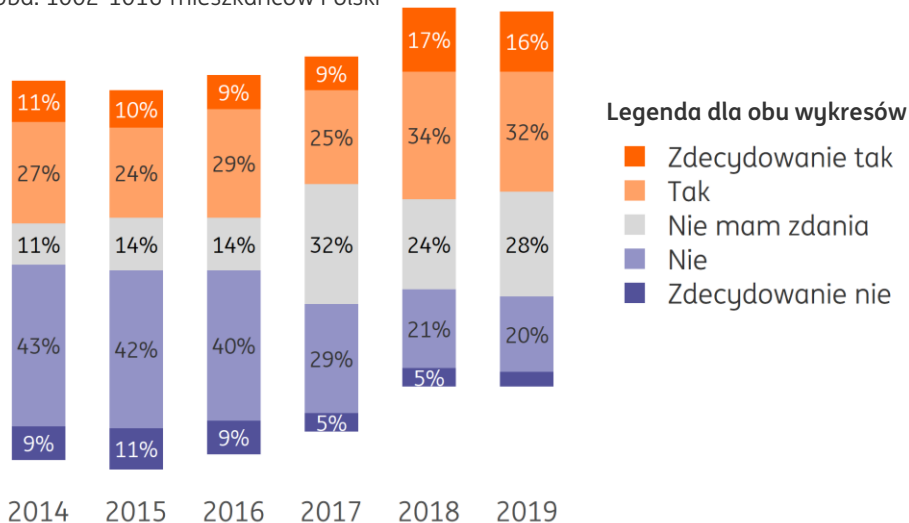
Źródło: GUS - lewy wykres, raporty REAS i JLL - prawy wykres

Blisko połowa Polaków jest zdania, że ceny domów nigdy nie spadają

- Pamięć o kryzysie finansowym i spadających wówczas cenach nieruchomości wygasa w Polsce około roku 2017. Obecnie aż 48% Polaków zgadza się ze stwierdzeniem, że ceny nieruchomości nigdy nie spadają a tylko 24% jest przeciwnego zdania. Odsetki te nie zmieniły się istotnie od ubiegłego roku.
- Przekonania Polaków w tej sprawie nie odbiegają od europejskiej średniej. Na możliwy spadek cen nieruchomości najbardziej uwrażliwieni są mieszkańcy krajów anglosaskich, które najmocniej przeżyły kryzys na rynku nieruchomości (subprime) w 2008 r.

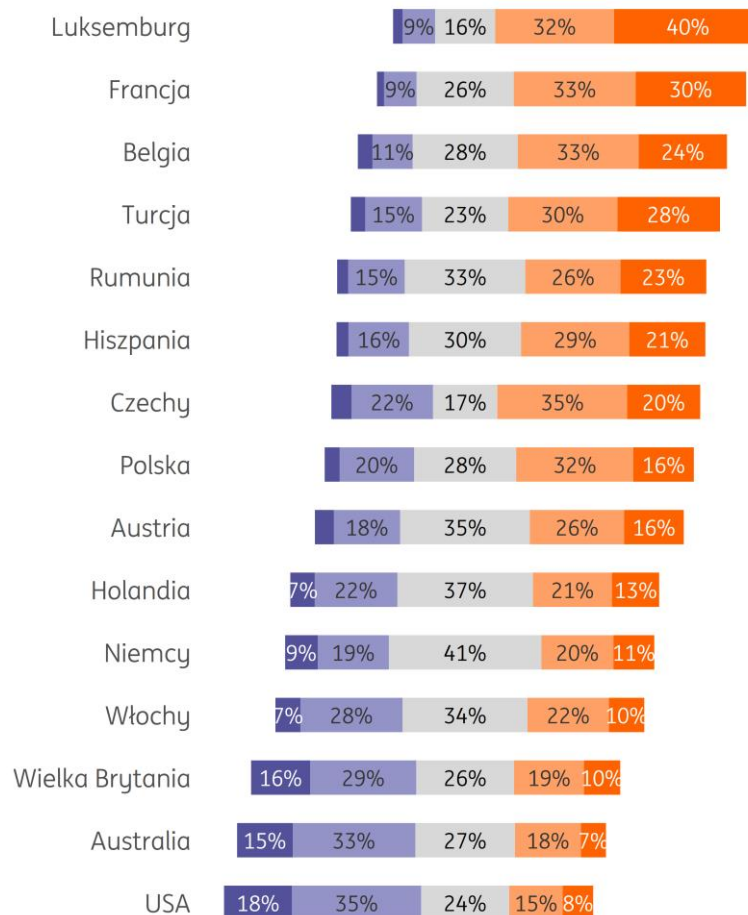
„Ceny domów nigdy nie spadają” – odpowiedzi Polaków

Próba: 1002-1016 mieszkańców Polski



Czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem: „Ceny domów nigdy nie spadają”

Próba: 15 146 mieszkańców Europy, USA i Australii

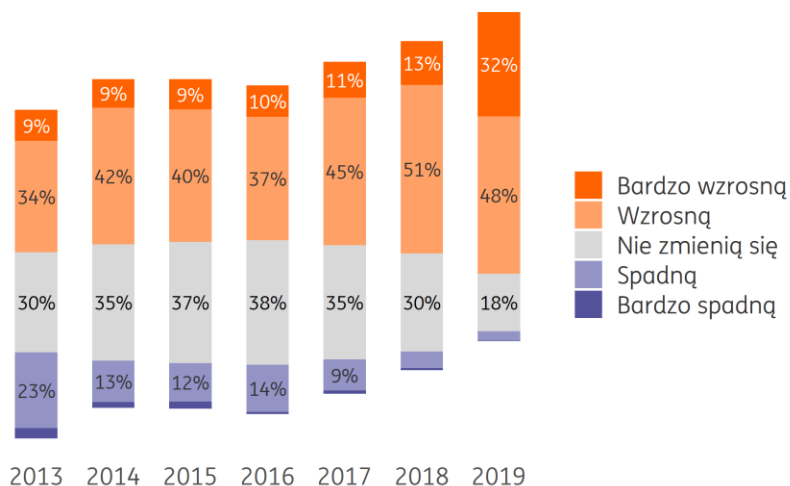


Aż 79% Polaków spodziewa się wzrostu cen domów i mieszkań

- Odsetek Polaków, którzy spodziewają się wzrostu cen nieruchomości w ciągu najbliższych 12 miesięcy wzrósł aż o 15 punktów proc. od ubiegłego roku (z 64 do 79%). To największy wzrost spośród wszystkich krajów w próbie i zarazem efekt szybkiego wzrostu cen nieruchomości w ostatnich dwóch latach.
- Tak silne przesunięcie oczekiwań na wzrost cen nieruchomości rodzi obawę, że Polacy będą częściej kupować mieszkania w pośpiechu („taniej nie będzie”) oraz w celach spekulacyjnych. Obawę tym większą, że istnieją już symptomy spowolnienia cen.

Jak Pani/Pana zdaniem zmienią się ceny nieruchomości w Pana/Pani okolicy w ciągu najbliższych 12 miesięcy

Próba: 1015 mieszkańców Polski. Respondenci odnosili się do cen domów i mieszkań



„Ceny nieruchomości w mojej okolicy wzrosną lub bardzo wzrosną w horyzoncie 12 m-cy.”

Ranking	2016	2017	2018	2019	Zmiana (2019-2018)
Przeciętnie w Europie	60%	63%	67%	62%	-5pp
1 Polska	47%	56%	64%	79%	15pp
2 Francja	51%	62%	56%	70%	14pp
3 Czechy	57%	70%	72%	80%	8pp
4 Niemcy	64%	67%	69%	77%	8pp
5 Belgia	70%	65%	73%	80%	7pp
6 Luksemburg	81%	88%	91%	93%	2pp
7 Hiszpania	54%	68%	73%	74%	1pp
8 Rumunia	57%	72%	78%	79%	1pp
9 Austria	75%	83%	82%	79%	-3pp
10 Włochy	39%	41%	45%	41%	-4pp
11 Turcja	84%	79%	78%	72%	-6pp
12 Holandia	74%	77%	80%	74%	-6pp
13 Australia	52%	59%	54%	46%	-8pp
14 USA	60%	62%	69%	59%	-10pp
15 Wielka Brytania	63%	48%	63%	48%	-15pp

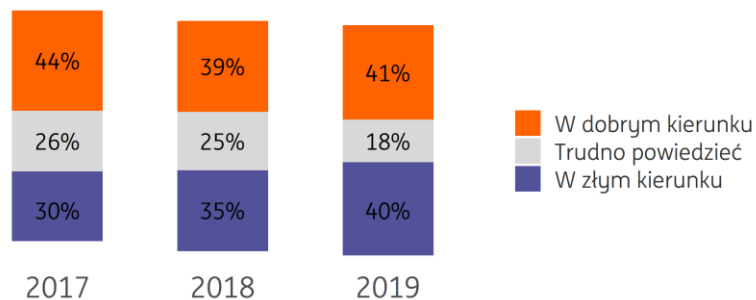
*Dla celów większej porównywalności między krajami, procenty zostały znormalizowane tak, aby nie uwzględniać osób, które odpowiedziały „nie wiem”

Polacy wciąż najbardziej optymistyczni co do sytuacji mieszkaniowej

- W 2019 r. po raz trzeci z rzędu Polacy byli najbardziej optymistyczni co do kierunku rozwoju sytuacji mieszkaniowej w swoim kraju, spośród wszystkich 15 państw objętych badaniem.
- Oceny Polaków z każdym rokiem nieznacznie się pogarszają. O ile odsetek optymistów pozostaje mniej więcej na zbliżonym poziomie (ok. 40%), o tyle odsetek osób podzielających pogląd, że sytuacja mieszkaniowa zmierza w złym kierunku systematycznie rośnie (o 5pp rocznie). Maleje natomiast odsetek Polaków bez wyrobionej opinii.
- W innych państwach objętych badaniem opinie co do sytuacji mieszkaniowej nie zmieniły się w żadnym wyraźnym kierunku. Największymi pesymistami pozostają Niemcy, Hiszpanie i mieszkańcy Luksemburga, zaś optymistami Polacy i Włosi.

Czy ogólnie ocenia Pan/Pani sytuację mieszkaniową w Polsce jako zmierzającą w dobrym czy złym kierunku?

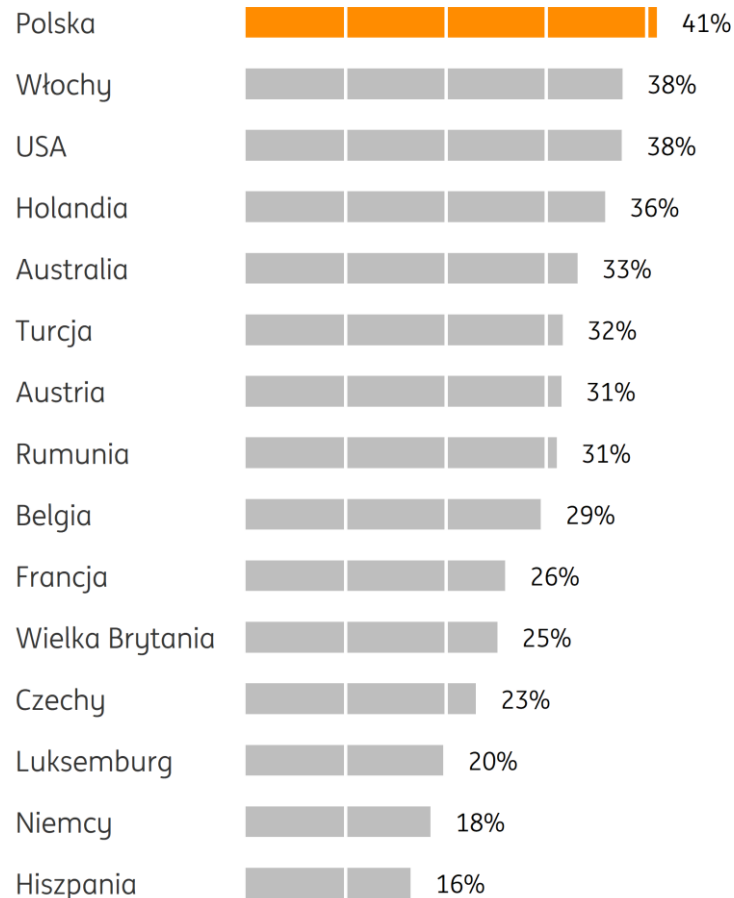
Próba: 1015 mieszkańców Polski



"Sytuacja mieszkaniowa w moim kraju zmierza w ogólnie dobrym kierunku"

Odsetek osób zgadzających się z tym stwierdzeniem.

Próba: 15 146 mieszkańców Europy, USA i Australii

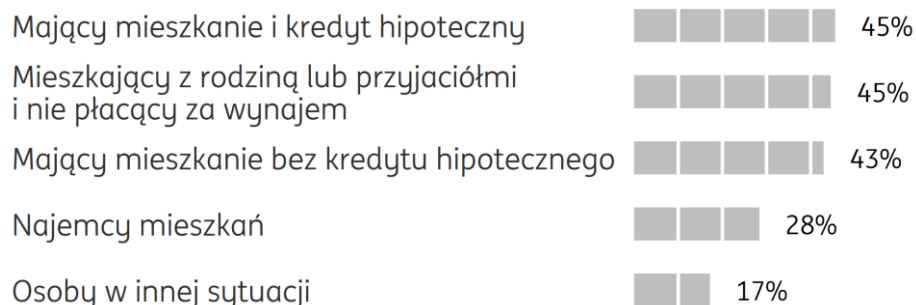


Finansowy Barometr ING

Do optymistów należą przede wszystkim posiadacze mieszkań

Odsetek osób, które twierdzą, że sytuacja mieszkaniowa w Polsce zmierza w dobrym kierunku

Próba: 1015 mieszkańców Polski.



Dlaczego Pan/Pani uważa, że sytuacja mieszkaniowa w kraju zmierza ogólnie w dobrym kierunku?

Próba: 426 mieszkańców Polski i 3640 mieszkańców Europy.

Respondenci mogli wskazywać więcej niż jedną odpowiedź



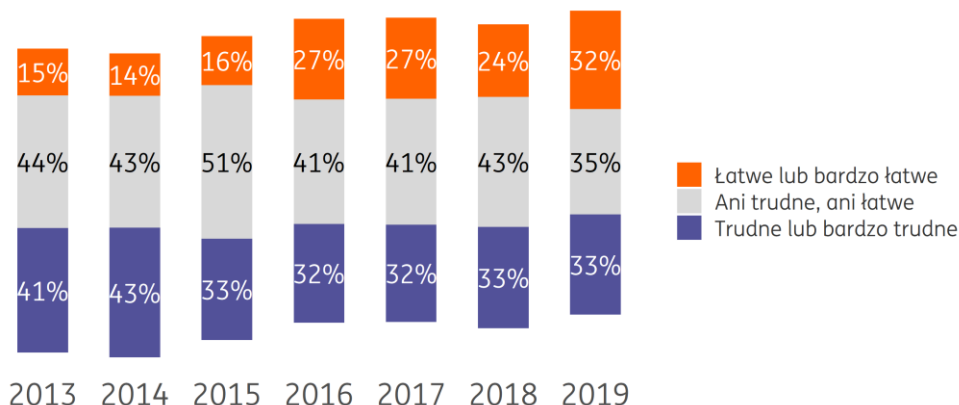
- Optymistami co do rozwoju sytuacji mieszkaniowej są przede wszystkim osoby posiadające własne mieszkanie, niezależnie od tego czy jest ono obciążone kredytem hipotecznym, czy nie. Najemcy mieszkań dużo rzadziej deklarują, że sytuacja mieszkaniowa w ich kraju zmierza w dobrym kierunku. Prawdopodobnie ta dotyczy nie tylko Polski, lecz także prawie wszystkich państw objętych naszym badaniem.
- Nietrudno zrozumieć dlaczego tak jest. Najczęściej wskazywanym przez respondentów powodem do optymizmu jest atrakcyjność inwestycyjna rynku nieruchomości, a więc perspektywa wzrostu cen mieszkań. To korzystne zjawisko dla posiadaczy nieruchomości, ale nie dla najemców, którzy w większości planują zakup mieszkań w przyszłości.
- Polska na tle innych państw europejskich wyróżnia się dużym odsetkiem posiadaczy mieszkań i niskim rozpowszechnieniem najmu. To w dużej mierze (choć nie w pełni) tłumaczy, czemu Polacy należą do największych optymistów co do sytuacji mieszkaniowej w Europie.

Raty kredytu i czynsz za mieszkanie są w Polsce coraz mniejszym obciążeniem

- Czynnikiem sprzyjającym optymizmowi Polaków co do rozwoju sytuacji mieszkaniowej jest też fakt, że koszty mieszkania (opłacanie najmu lub rat kredytu hipotecznego) są coraz mniejszym obciążeniem dla przeciętnego budżetu gospodarstw domowych. Z roku na rok rośnie stopniowo odsetek Polaków deklarujących że przychodzi im to łatwo lub bardzo łatwo. Jest to zasługą rosnących wynagrodzeń i niskich stóp procentowych.
- Skokowy wzrost w 2017 r. odsetka osób deklarujących łatwość spłacania rat kredytu hipotecznego można wiązać ze spadkiem kursu franka szwajcarskiego w tym roku, w którym wielu kredytobiorców spłaca swoje zadłużenie. Wówczas kurs CHF/PLN w ciągu kilku miesięcy przed badaniem spadł z poziomu 4,1 do 3,7.
- Na tle innych krajów objętych badaniem Polska nie wyróżnia się ani in plus ani in minus pod względem deklarowanej łatwości opłacania podstawowych kosztów mieszkania (rat lub czynszu za wynajem). Dużo częściej trudności z tym związane deklarują Włosi (36%), Turcy (35%) i Rumuni (31%). Najrzadziej zaś mieszkańcy Holandii (18%), USA (19%) i Wielkiej Brytanii (22%). W Polsce dla porównania trudności w spłacaniu rat kredytu lub czynszu za wynajem deklaruje 29% obciążonych nimi osób.

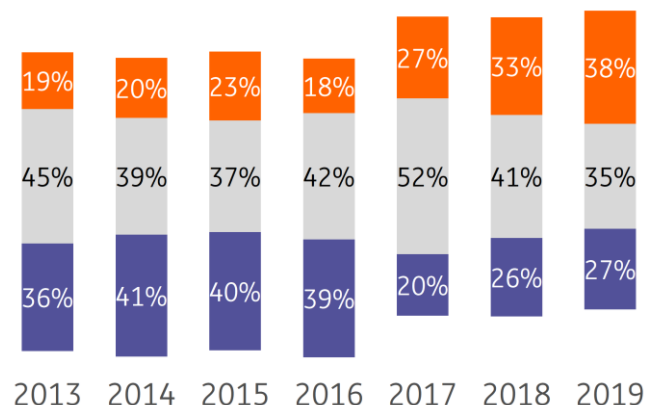
Jak ocenia Pan/Pani comiesięczne płaćenie za wynajem? Czy jest to łatwe czy trudne?

Próba: ok. 150 mieszkańców Polski, którzy wynajmują mieszkanie



Jak ocenia Pan/Pani comiesięczną spłatę kredytu hipotecznego? Czy jest to łatwe czy trudne?

Próba: ok. 200 mieszkańców Polski, którzy spłacają kredyt hipoteczny



Mieszkać na swoim czy wynająć?

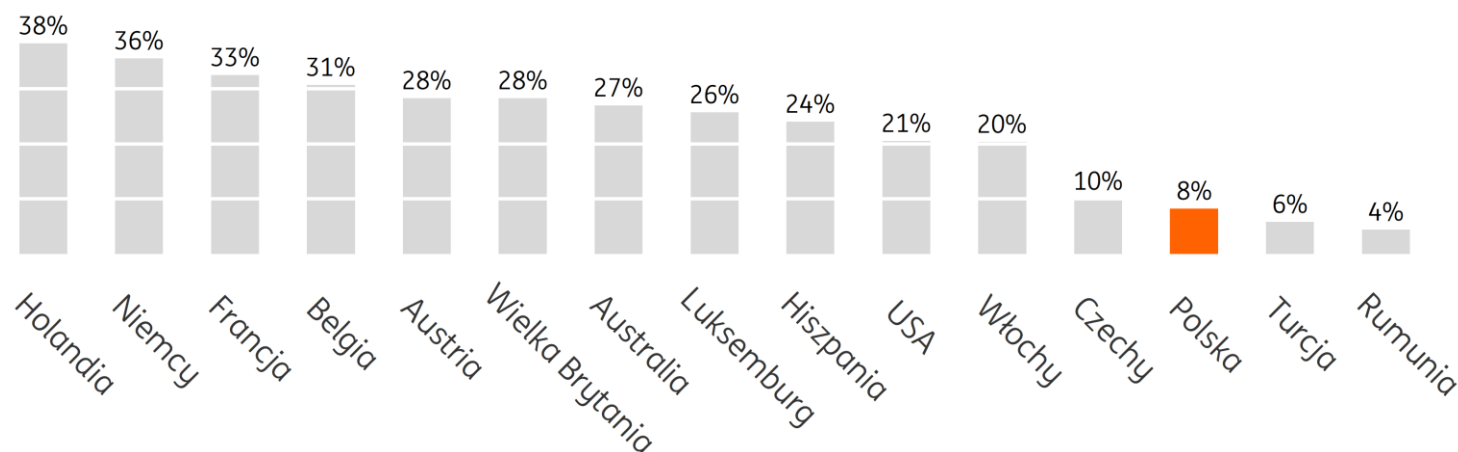
Jaką cenę jesteśmy w stanie ponieść, aby kupić własny dom lub mieszkanie?

Wynajmowanie mieszkania przez całe życie przemawia do nielicznych

- Jednym z powszechnych dylematów mieszkaniowych jest wybór pomiędzy wynajmowaniem a kupnem mieszkania lub domu na własność. Wynajem sprzyja mobilności i beztrusce – ułatwia przeprowadzki i nie wymaga dużego kapitału. Własne mieszkanie można jednak dostosować do własnych potrzeb i traktować jako lokatę kapitału. Problem w tym, że nieruchomości w dogodnych lokalizacjach są zazwyczaj niezwykle drogie. Dlatego ceną za własne mieszkanie są często dłuższe dojazdy do pracy i długoletnie zobowiązanie finansowe.
- W ramach Finansowego Barometru ING postanowiliśmy sprawdzić jak na ten dylemat zapatrują się mieszkańcy różnych państw. Warto pamiętać, że o ile w Polsce aż 84% ludzi mieszka we własnych mieszkaniach a tylko 12% w wynajmowanych, to w wielu krajach Europy odsetek wynajmujących jest dużo większy - w Niemczech wynosi ok. 53% a w Holandii, Wielkiej Brytanii i Austrii przekracza 1/3. Znajduje to swoje odzwierciedlenie na rynku najmu, który w Polsce jest niewielki i niskiej jakości, ale we wspomnianych krajach bardzo rozbudowany i profesjonalny. W konsekwencji, tylko 8% najemców mieszkań w Polsce nie myśli o zakupie własnego „m”. W krajach, gdzie najem jest powszechniejszy wyraźnie większy odsetek ludzi planuje przy nim pozostać.

Nie chcę i nie planuję posiadać mieszkania na własność

Próba: 3528 mieszkańców Europy, którzy wynajmują mieszkanie, w tym 111 mieszkańców Polski



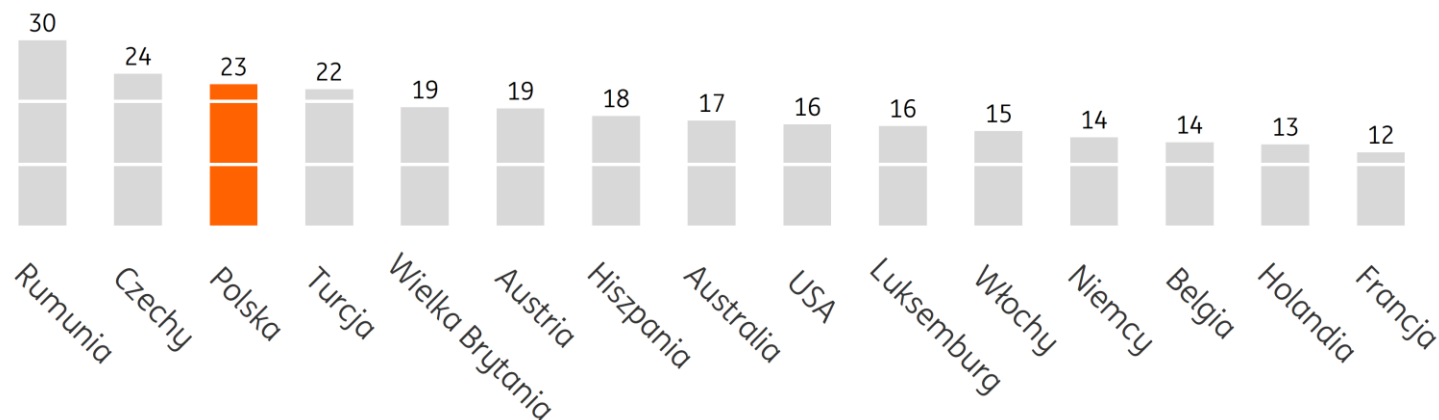
23 minuty dłużej jesteśmy w stanie dojeżdżać, aby mieszkać na swoim

- Problem wysokiego kosztu nieruchomości można ograniczyć decydując się na mieszkanie w mniej dogodnej lokalizacji, gdzie można je kupić taniej. Ceną za to są dłuższe codzienne dojazdy – do szkół i do pracy. Im więcej czasu jesteśmy w skłonni w ten sposób spędzić, tym większa jest nasza determinacja do posiadania mieszkania na własność. Wyniki Finansowego Barometru ING potwierdzają tę zależność. Polacy, Czesi, Rumuni i Turcy są skłonni dodać do codziennych dojazdów najwięcej – ponad 20 minut. Nieprzypadkowo, najemcy mieszkań w tych samych krajach najrzadziej deklarowali, że nie chcą i nie planują zakupu mieszkania na własność.
- O ile chęć posiadania własnego mieszkania jest czymś zrozumiałym, zwłaszcza w Polsce, gdzie rynek najmu jest dysfunkcyjny, o tyle samą gotowość do długich codziennych dojazdów trudno ocenić pozytywnie. Po pierwsze, jak wskazują badania* ludzie nie doceniają stresu, jaki towarzyszy długim dojazdom i utraconemu czasowi, który można lepiej wykorzystać. Po drugie, gotowość do długich dojazdów sprzyja rozrostowi przedmieść, czyli suburbanizacji. A jest ona kosztowna dla społeczeństwa (droższa infrastruktura) i obciążająca dla środowiska naturalnego, gdyż przedmieścia zajmują miejsce a dojazdy do nich powodują emisję szkodliwych substancji.

* np. A.Stutze i B.Frey (2008) „Stress that Doesn't Pay: The Commuting Paradox”, dostępne online: <https://ideas.repec.org/p/zur/iewwpx/151.html>

Ile minut był(a)by Pan/Pani gotowy/gotowa dodać do codziennych dojazdów, aby móc mieszkać we własnym mieszkaniu?

Próba: 3528 mieszkańców Europy, którzy wynajmują mieszkanie, w tym 111 mieszkańców Polski

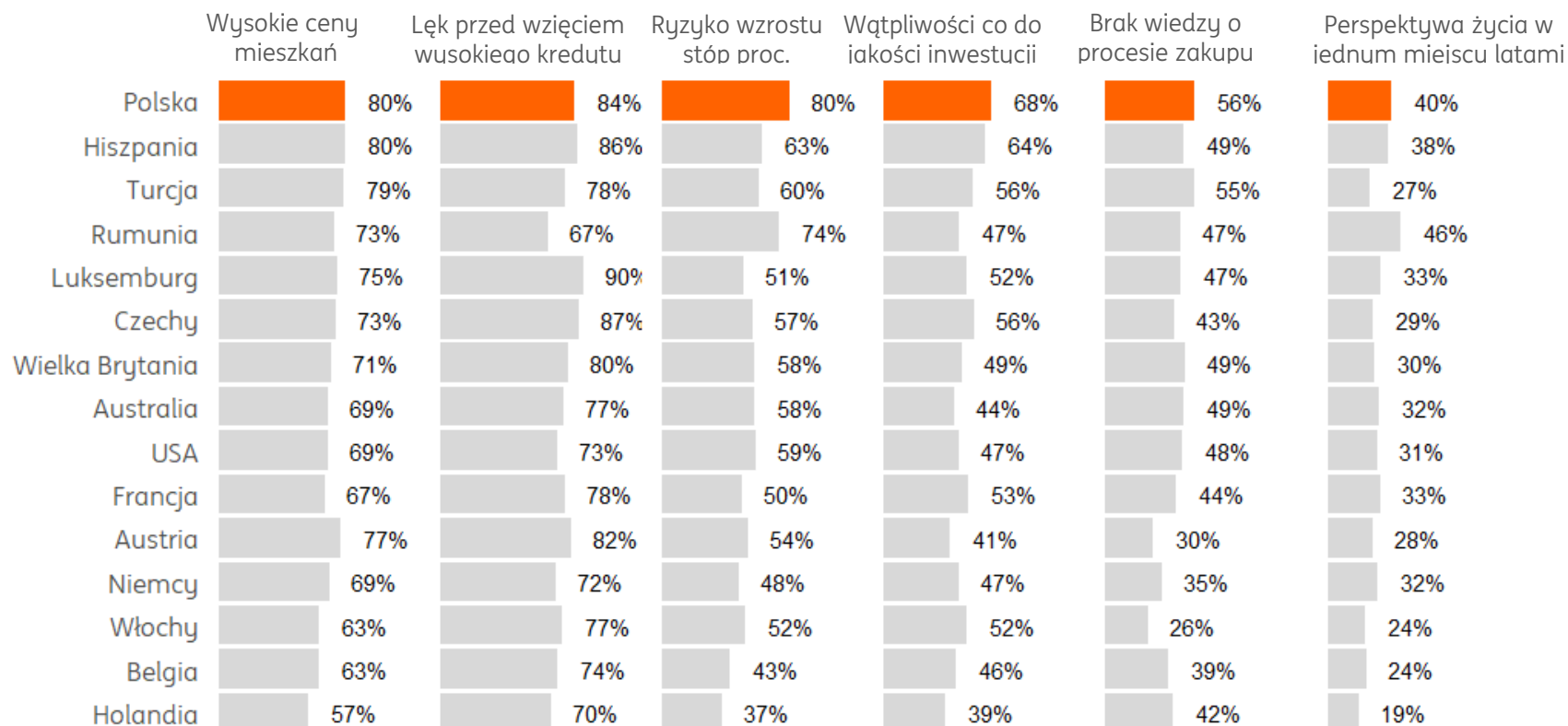


Do zakupu mieszkania najbardziej zniechęca sam ciężar finansowy

- Załóżmy, że znaleźliśmy już atrakcyjne mieszkanie do kupna w zadowalającej nas lokalizacji. Co stanowi dla nas największą przeszkodę do finalizacji transakcji. Nasze badanie sugeruje, że są to czynniki finansowe: wysokie ceny nieruchomości oraz konieczność wzięcia bardzo dużego kredytu o zmiennym oprocentowaniu. Polacy częściej wydają się zwracać uwagę na zmienność stóp procentowych (podobnie jak mieszkańcy krajów poza strefą euro) oraz na czynniki pozafinansowe. Mała próba jednak nakazuje ostrożność z wnioskami.

Jaki czynnik powstrzymuje Pana/Panią przed zakupem domu lub mieszkania na własność?

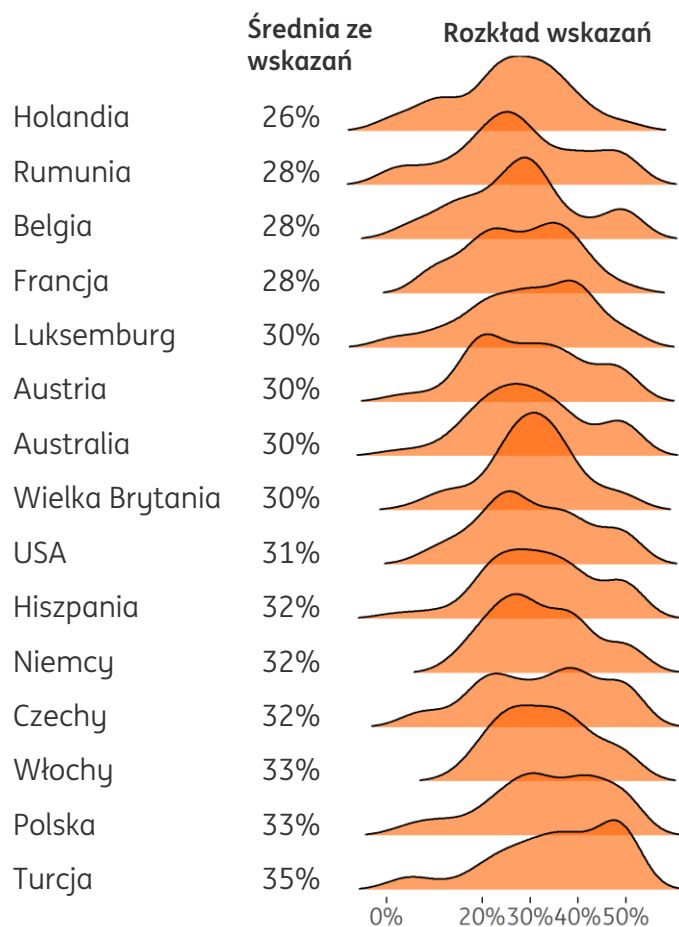
Próba: Osoby, które mieszkają w wynajmowanym mieszkaniu. W Polsce 111 osoby i 3528 mieszkańców innych krajów. Respondenci mogli wskazać wiele odpowiedzi



Na ile ważne są ceny nieruchomości w decyzji o miejscu zamieszkania?

O ile tańsze musiałyby być mieszkanie lub dom na wsi lub w małym mieście w stosunku do Pana/Pani obecnego, aby rozważył/a Pan/i przeprowadzkę?

Próba: 3118 posiadaczy mieszkań lub domów w dużych miastach (powyżej 100 tys. mieszkańców), w tym 346 mieszkańców Polski.



- Ważnym czynnikiem rozwoju miast jest fakt, że w większych z nich mieszkania są istotnie droższe niż w mniejszych. Zazwyczaj więcej jest też w nich możliwości zarabiania. Tym niemniej perspektywa znacznych oszczędności przy zakupie bądź zamianie mieszkania może być dla wielu argumentem na rzecz przeprowadzki do innego, mniejszego miasta.
- Ludzie bardzo różnią się w swoich preferencjach w tej sprawie. Blisko co trzeci respondent naszego badania posiadający mieszkanie (w tym 34% mieszkańców Polski) zadeklarował brak gotowości przeprowadzki do mniejszego miasta, niezależnie od tego ile mógłby zaoszczędzić na mieszkaniu. Z kolei ok. 10% respondentów (7% Polaków) zadeklarowało że zawsze jest otwarte na przeprowadzkę do mniejszego miasta. Pokazuje to, że ceny mieszkań są tylko jednym z wielu czynników decyzji o miejscu zamieszkania, niekoniecznie najważniejszym.
- Pozostałych 60% respondentów wskazało jakąś różnicę cen nieruchomości, przy której rozważyłoby przeprowadzkę do mniejszego ośrodka. Dla większości nowe mieszkanie musiałyby być o 30-50% tańsze niż ich dotychczasowe. W Polsce częściej niż w innych krajach wskazywano górne wartości – przeciętnie 33% - co stanowi druga najwyższą wartość spośród wszystkich analizowanych krajów.

Więcej informacji na temat prezentacji i badania chętnie udzieli:

Karol Pogorzelski

starszy ekonomista ING

karol.pogorzelski@ingbank.pl

tel. 22 820 4891

O badaniu



Finansowy Barometr ING

- Międzynarodowe badanie Grupy ING prowadzone w od 2011 roku, 3 razy do roku.
- Bada zachowania i postawy konsumentów wobec zagadnień finansowych w Polsce i na świecie
- Każda edycja koncentruje się na innym obszarze finansów

Obecna edycja badania

- Przeprowadzona w 15 krajach: Polska, Austria, Belgia, Czechy, Francja, Hiszpania, Holandia, Luksemburg, Niemcy, Rumunia, Turcja, Wielka Brytania, Włochy, USA i Australia
- Próba badawcza: 15246 respondentów, 1015 z Polski. Próba reprezentatywna ze względu na wiek, płeć oraz region zamieszkania.
- Wykonawca badania: IPSOS
- Czas realizacji: sierpień 2019
- Metoda badawcza: wywiady kwestionariuszowe wspomagane komputerowo (CAWI)