

Globalne trendy na rynkach mieszkaniowych - pod presją wysokich cen i drogich kredytów

dr hab. Bogusław Półtorak, prof. UEW

**Impakt Dolny Śląsk Think Tank
Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu**

Tezy

Co teraz:

- Finansowanie, wzrost apetytu na ryzyko banków na rynkach europejskich, problemy z portfelami w Azji (rynek chiński).
- Podwyższone oprocentowanie kredytów na większości rynków.
- Rosnące ceny napędzane efektami drugiej rundy.

Co w przyszłości:

- Inwestycje rewitalizacyjne.
- Green housing.

Niepewność na rynku nieruchomości wprowadzają: sytuacja geopolityczna i gospodarcza, niepewne prognozy rozwoju społeczno-gospodarczego w Niemczech, globalne i lokalne łańcuchy dostaw, inflacja, polityka NBP w zakresie stóp procentowych. Zderzenie zielonego ładu z realiami.

Perspektywa cen i oprocentowania kredytów. Europa

Źródło: opracowanie własne na podstawie Global Housing and Mortgage Outlook – 2024, Fitch Ratings

Kraj	Zmiana cen nominalnych nieruchomości %			Kredyty hipoteczne %		
	2023	2024*	2025*	2023	2024*	2025*
Niemcy	-5	1-3	2-4	4	3,75	3,5
Francja	-2	-4-(-2)	-2-0	4,2	3,5-4	3,5-4
Niderlandy	2	3-5	4-6	4,75	4,2-4,5	3,75-4,25
Wielka Brytania	-2	-1-(-1)	2-4	5,2	4,5	4
Hiszpania	3	0-2	2-4	4,75	4-4,5	3,5-4
Włochy	2,5	0-2	0,5-2,5	4,5	4	3,5

Perspektywa cen i oprocentowania kredytów. Ameryka Północna

Źródło: opracowanie własne na podstawie Global Housing and Mortgage Outlook – 2024, Fitch Ratings

Kraj	Zmiana cen nominalnych nieruchomości %			Kredyty hipoteczne %		
	2023	2024*	2025*	2023	2024*	2025*
USA	6	0-3	2-4	7,5	6,5-7,5	6-7
Kanada	7	3-5	5-7	7,75	6-7	5-6

Perspektywa cen i oprocentowania kredytów. Ameryka Południowa

Źródło: opracowanie własne na podstawie Global Housing and Mortgage Outlook – 2024, Fitch Ratings

Kraj	Zmiana cen nominalnych nieruchomości %			Kredyty hipoteczne %		
	2023	2024*	2025*	2023	2024*	2025*
Brazylia	5,5	4-6	4-6	10,5	9-11	8-9
Kolumbia	12	5-7	4-6	11,5	10-12	10-12
Meksyk	9,3	6-8	5-7	11,5	10-12	10-12

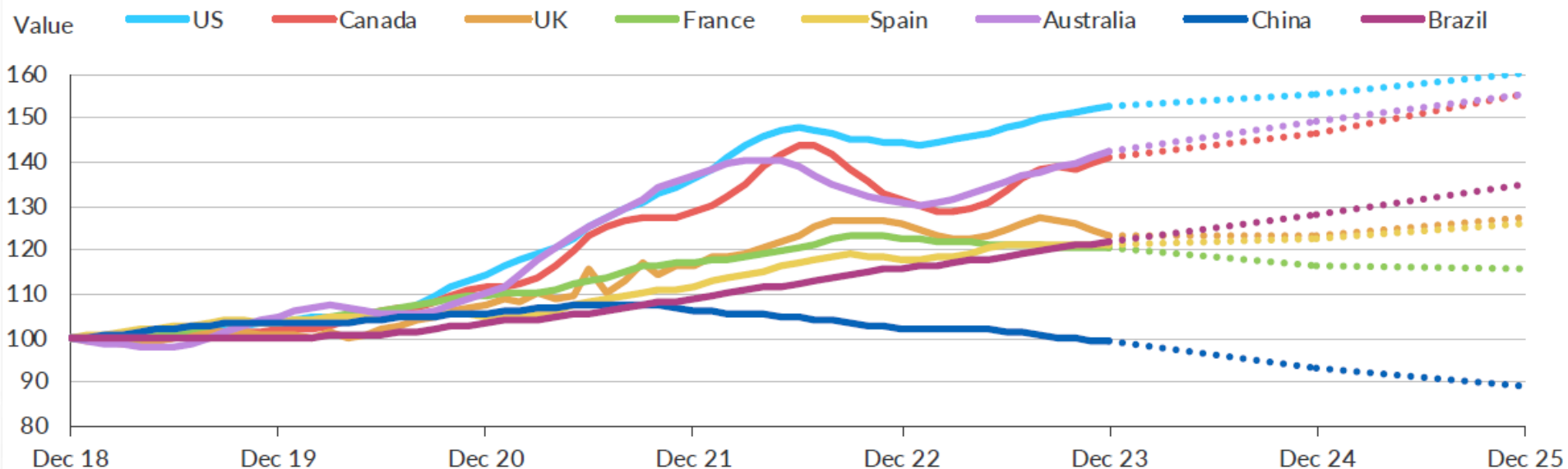
Perspektywa cen i oprocentowania kredytów. Azja i Pacyfik

Źródło: opracowanie własne na podstawie Global Housing and Mortgage Outlook – 2024, Fitch Ratings

Kraj	Zmiana cen nominalnych nieruchomości %			Kredyty hipoteczne %		
	2023	2024*	2025*	2023	2024*	2025*
Australia	9	4-6	3-5	6,25	5,65	4,9
Japonia	0	-2-0	-4-(-2)	1,6	1,6-1,9	1,9-2,5
Chiny	-3	-7-(-5)	-5-(-3)	4	3,9	3,9

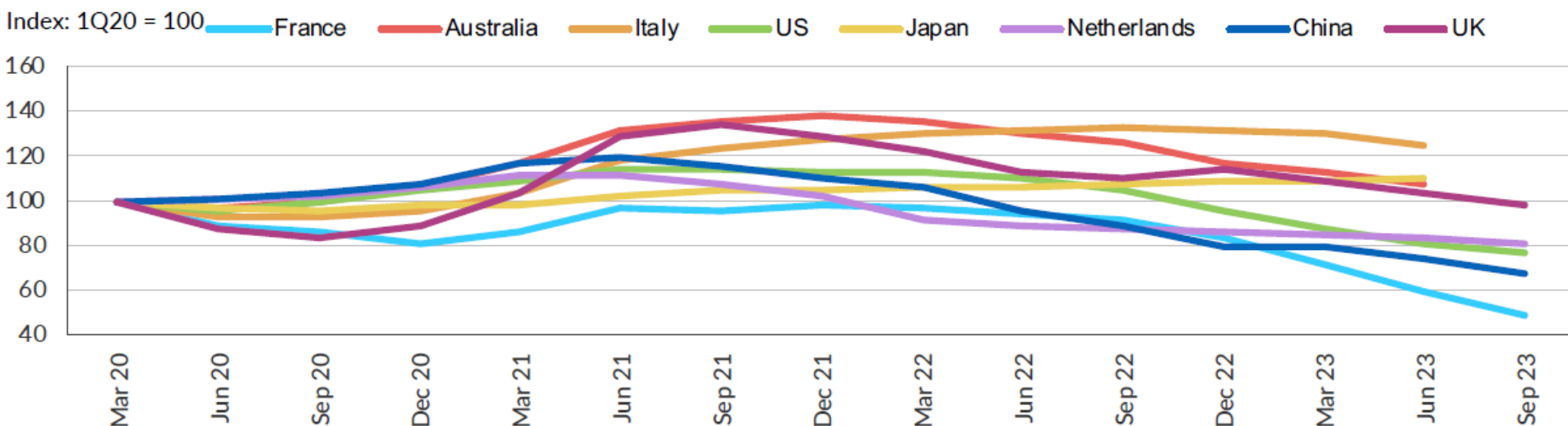
Perspektywa cen mieszkań 2024-2025:

Źródło: Global Housing and Mortgage Outlook – 2024, Fitch Ratings

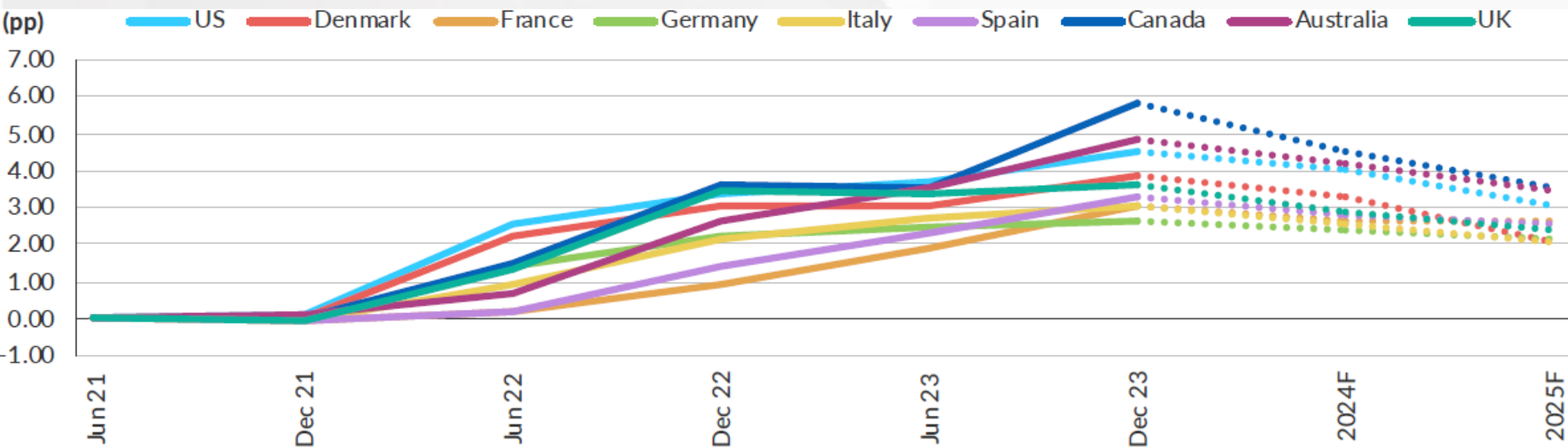


Wskaźnik sprzedaży domów

Źródło: Global Housing and Mortgage Outlook – 2024, Fitch Ratings



Zmiana i perspektywa stóp procentowych nowych kredytów hipotecznych na wybranych rynkach (pp)



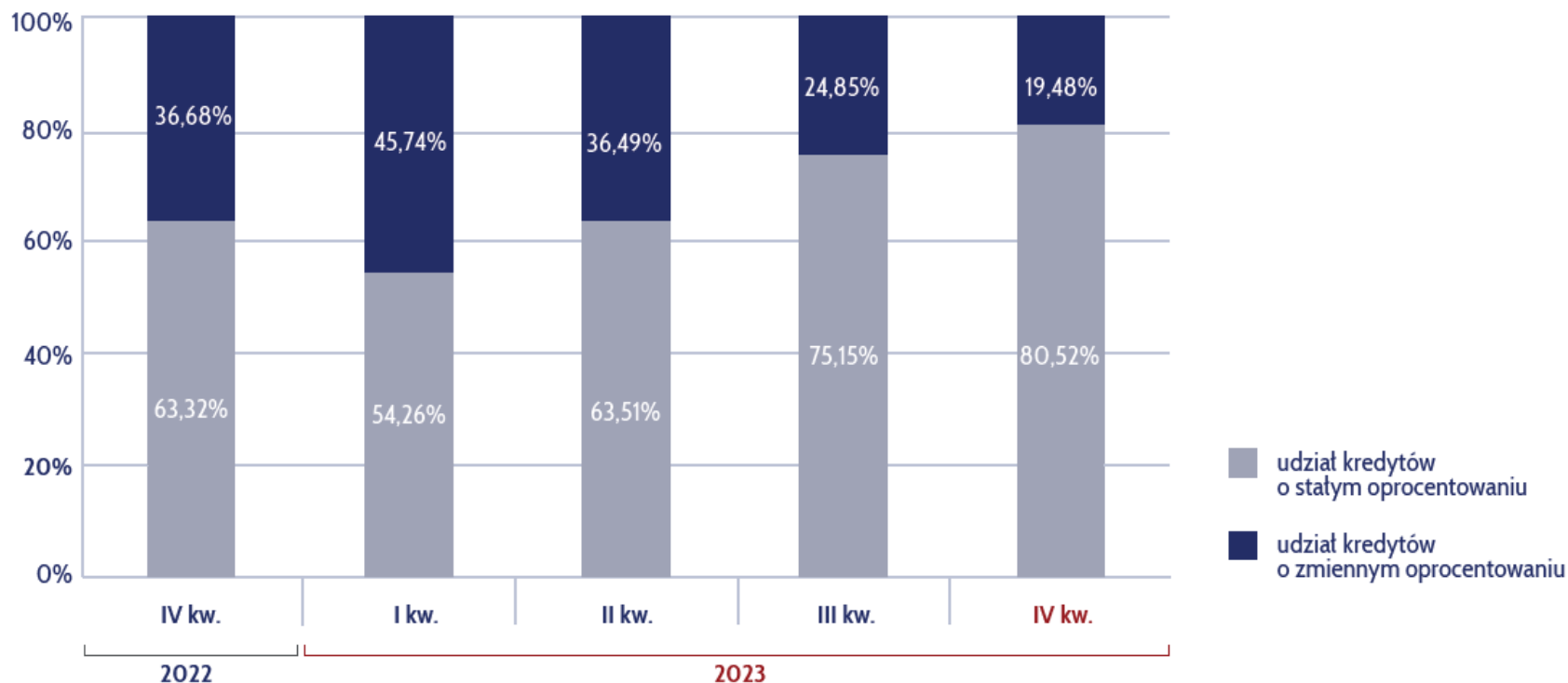
Source: Fitch Ratings, Haver, FHLMC, FiDe, BdF, BbK, ECB, BdE, BoC, RBA, BoE

Oprocentowanie nowych kredytów hipotecznych w Polsce (pp)



Rozkład liczby nowych umów kredytowych według rodzaju oprocentowania w Polsce

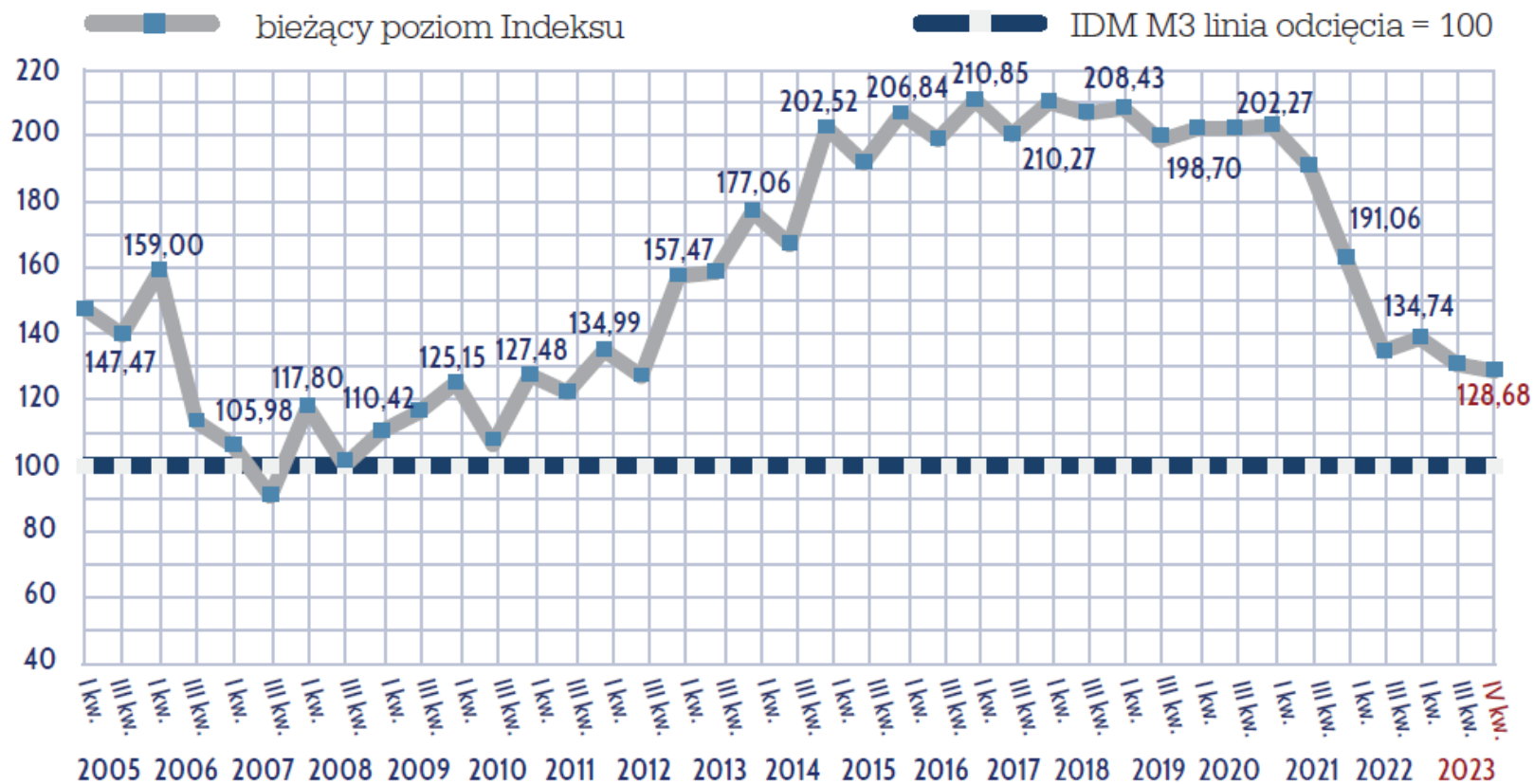
Źródło: Raport AMRON-SARFiN



ŹRÓDŁO: DANE KOMITETU FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI ZBP

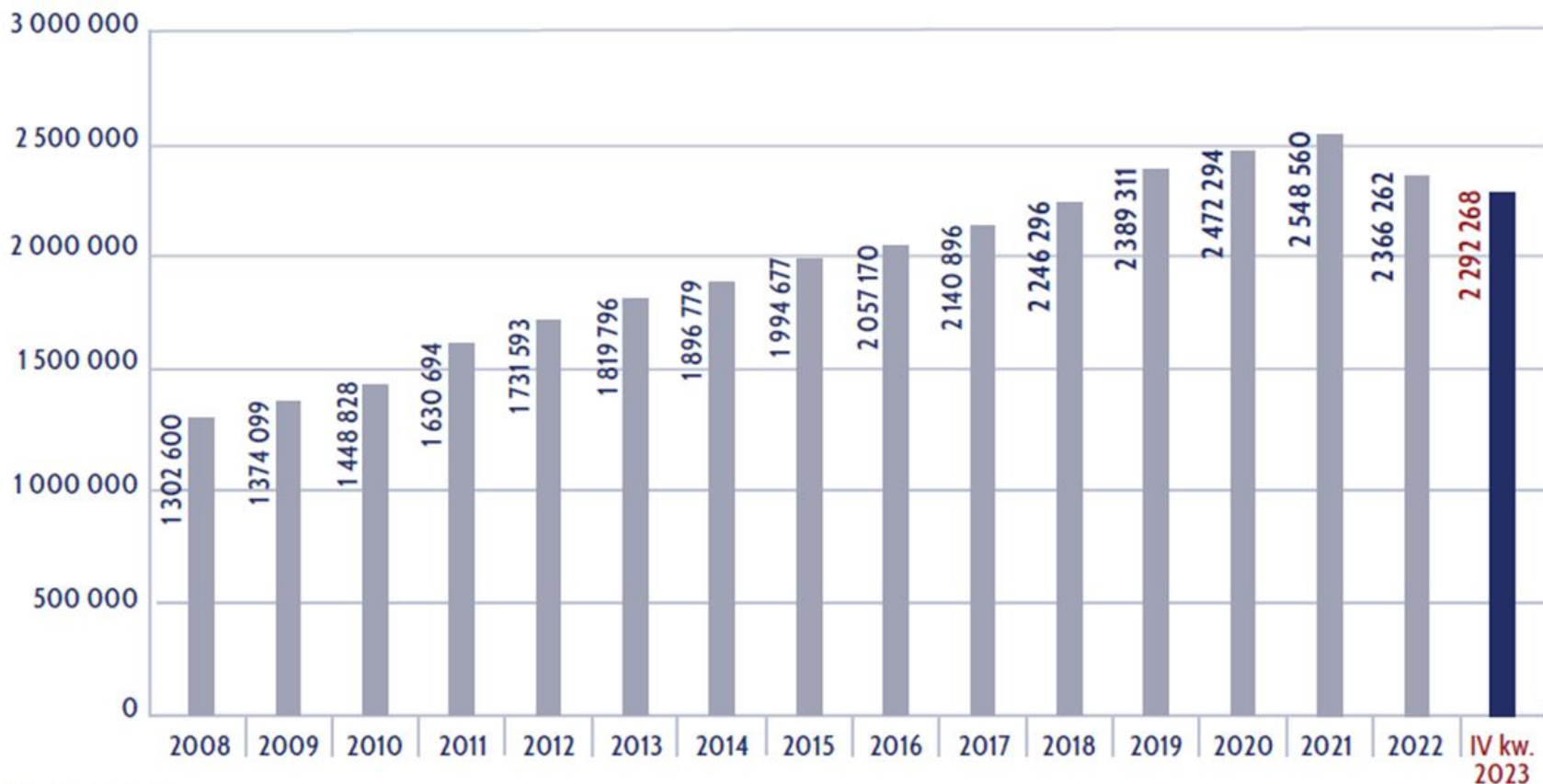
Indeks dostępności mieszkaniowej. Polska

Źródło: Raport AMRON-SARFiN



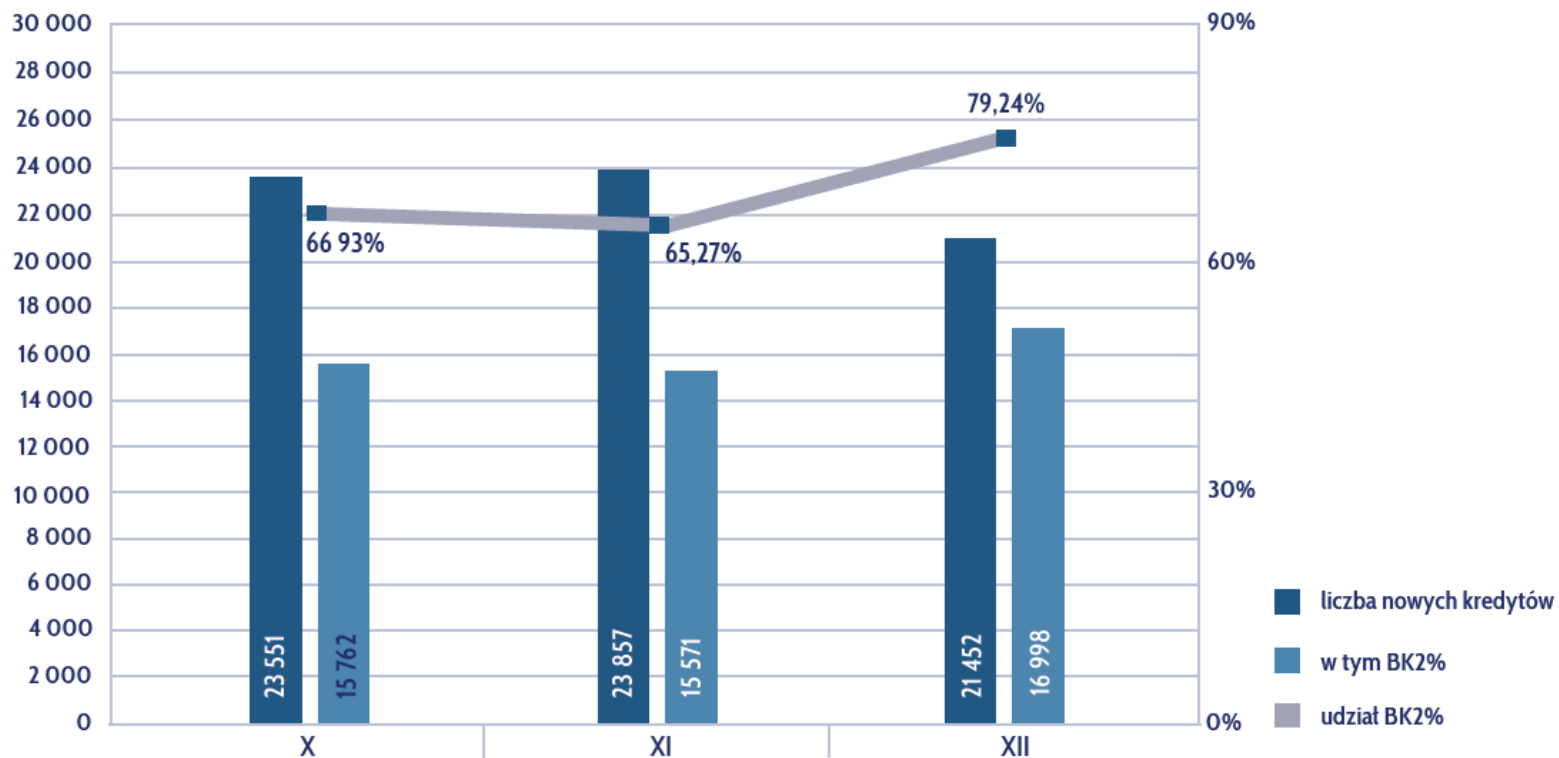
Liczba czynnych umów kredytowych. Polska

Źródło: Raport AMRON-SARFiN



Udział BK2% w akcji kredytowej

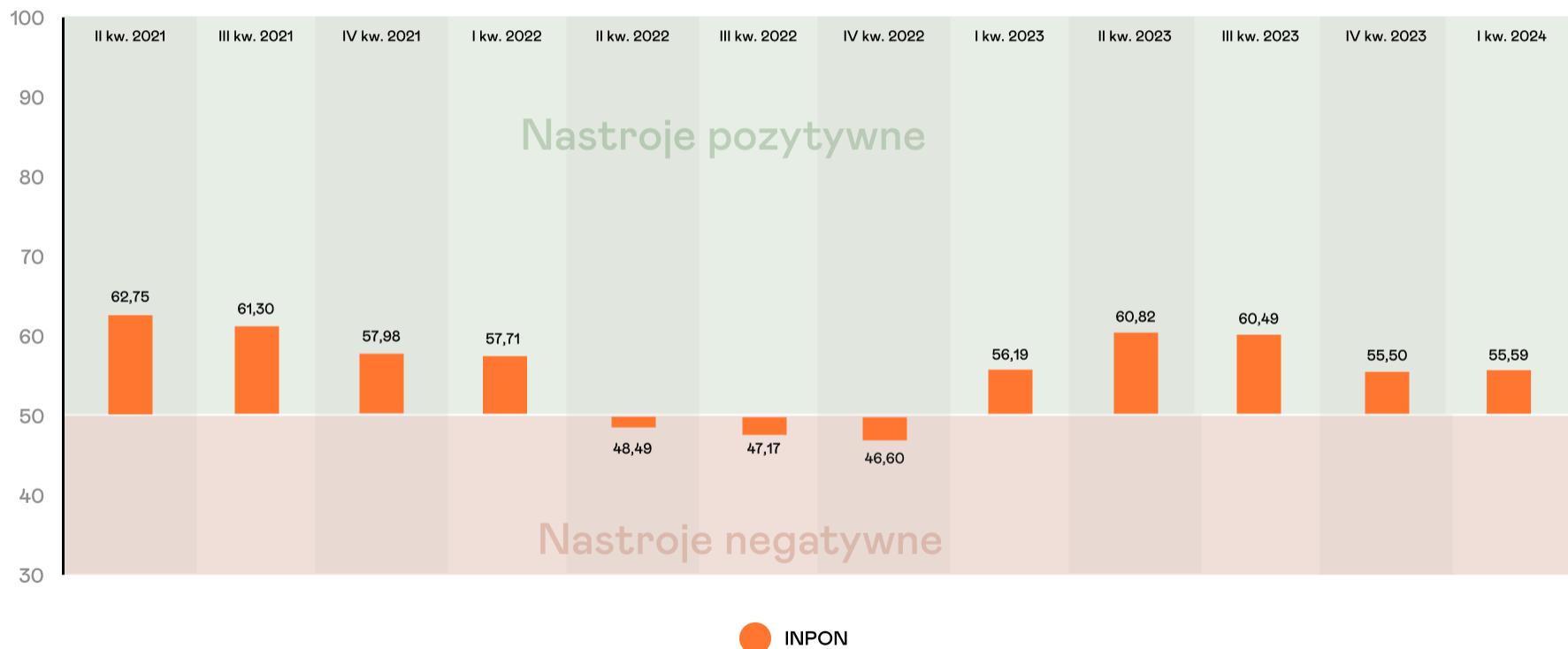
Źródło: Raport AMRON-SARFiN



ŹRÓDŁO: SARFIN

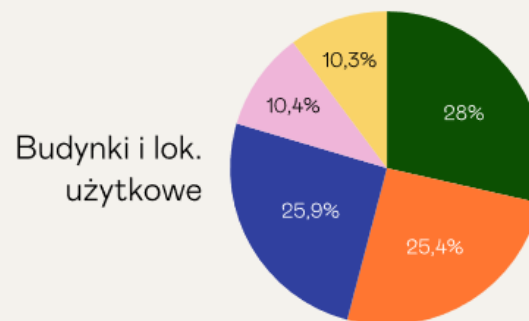
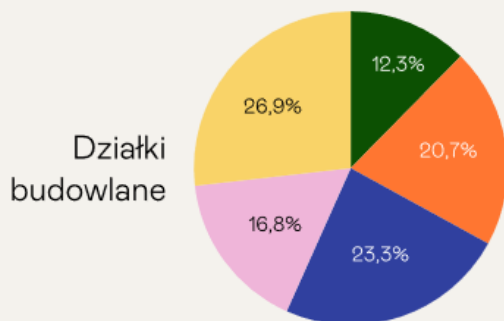
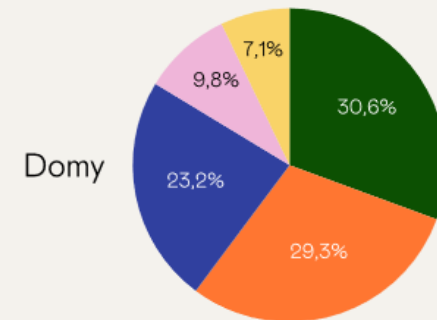
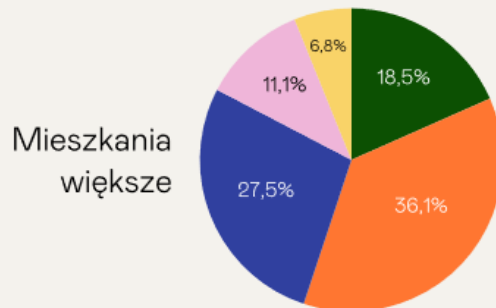
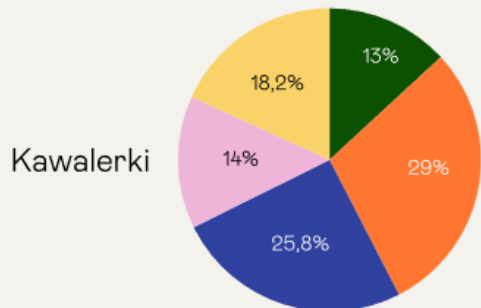
Indeks nastrojów na rynku nieruchomości

INPON



Udział własny w zakupach

Udział gotówki w zakupie nieruchomości w 2023 roku



● poniżej 20%
 ● od 20 do 40%
 ● od 40 do 60%
 ● od 60 do 80%
 ● powyżej 80%

Wykresy przedstawiają udział odpowiedzi ankietowanych dotyczących średniego udziału gotówki we wszystkich transakcjach zakupu nieruchomości z danej kategorii. Dane zebrane w III kwartale 2023 r.

Wnioski:

1. Globalnie, jeśli cykl gospodarczy wejdzie w fazę wzrostową, może to oznaczać kolejne ożywienie na rynku nieruchomości, w tym faktyczne pozyskanie finansowania inwestycji ze środków unijnych, gdyż obecna sytuacja gospodarcza pozostaje na granicy recesji i spadek zatrudnienia jest już pierwszym symptomem, ale oczekiwany jest wzrost inwestycji w efekcie stymulacji fiskalnej (Europa).
2. Czynnikiem mającym duże znaczenie dla krajowego rynku mieszkaniowego w ujęciu makroekonomicznym jest zmiana w nastawieniu polityki pieniężnej w Polsce na restrykcyjną i nasilające się efekty drugiej rundy. Kredyt „BK 2%”, wcześniej „RnS”, czy „Kredyt na start” stanowi już istotny (uzależniający) element stymulowania rynku mieszkaniowego.

Źródła:

1. Global Housing and Mortgage Outlook – 2024, Fitch Ratings
2. Raport AMRON-SARFiN
3. B. Półtorak, Hipoteczny pieniądz bankowy, Wyd UE, Wrocław 2013 , <https://libra.ibuk.pl/book/70998>
4. INPON <https://www.nieruchomosci-online.pl/indeks-nastrojow-posrednikow/>

Dziękuję.

Think Tank

Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu

<https://thinktank.ue.wroc.pl/>

