

Globalne trendy na rynkach mieszkaniowych - stabilny popyt w obliczu niższych stóp procentowych

dr hab. Bogusław Póltorak, prof. UEW

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

Tezy

Co teraz:

- Stabilne z tendencją spadkową oprocentowanie kredytów na większości rynków po okresie szoku inflacyjnego, stymuluje popyt, spłacany jest jednak podatek inflacyjny.
- Nadal (na niższych poziomach) rosnące ceny napędzane relatywnie dobrą kondycją rynku pracy, niską szkodowością portfeli kredytowych i taniejącymi kredytami.

Co w przyszłości:

- Inwestycje rewitalizacyjne i optymalizacja kosztów utrzymania zasobów.
- Niepewność na rynku nieruchomości wprowadzają: sytuacja geopolityczna i gospodarcza związana z wojną celną USA, rosnąca szkodowość portfela w USA.
- Na plus stabilizacja sytuacji gospodarczej w UE, opanowana inflacja i dobra kondycja rynków pracy. Chiny pod presją złych kredytów.

Perspektywa cen i oprocentowania kredytów. Europa

Źródło: opracowanie własne na podstawie Global Housing and Mortgage Outlook – 2025, Fitch Ratings

*prognoza, **wyżej od prognoz**, **spodziewane poprawa**

Kraj	Zmiana cen nominalnych nieruchomości %			Kredyty hipoteczne %		
	2024	2025*	2026*	2024	2025*	2026*
Niemcy	1,5	2-4	2-4	3,2	3,0	3,0
Francja	-3	(-2)-0	(-1)-1	3,3	3-3,2	2,8-3,0
Niderlandy	13	8-10	6-8	3,9	3,6-3,85	3,5-3,75
Wielka Brytania	5	2-4	2-4	4,45	4,25	4,0
Hiszpania	5	4-6	5-7	3,0	2,5-3,0	2,5-3
Włochy	2,5	0,5-2,5	0,5-2,5	3,25	3,0	2,5

Perspektywa cen i oprocentowania kredytów. Ameryka Północna

Źródło: opracowanie własne na podstawie Global Housing and Mortgage Outlook – 2025, Fitch Ratings

*prognoza, **wyżej od prognoz**, **spodziewana poprawa**

Kraj	Zmiana cen nominalnych nieruchomości %			Kredyty hipoteczne %		
	2024	2025*	2026*	2024	2025*	2026*
USA	4	2-4	3-4	6,5	5,8-6,4	5,7-6,3
Kanada	4	7-10	5-7	4,625	3,75-4,0	4-4,25

Perspektywa cen i oprocentowania kredytów. Ameryka Południowa

Źródło: opracowanie własne na podstawie Global Housing and Mortgage Outlook – 2025, Fitch Ratings

*prognoza, **wyżej od prognoz**, **spodziewana poprawa**

Kraj	Zmiana cen nominalnych nieruchomości %			Kredyty hipoteczne %		
	2024	2025*	2026*	2024	2025*	2026*
Brazylia	8	7-9	7-9	9,8	10-12	9-10
Kolumbia	10	6-8	5-7	11,5	9-10	8-9
Meksyk	9,3	8,5-9,5	8-9	11,5	10,5-11,5	10-11

Perspektywa cen i oprocentowania kredytów. Azja i Pacyfik

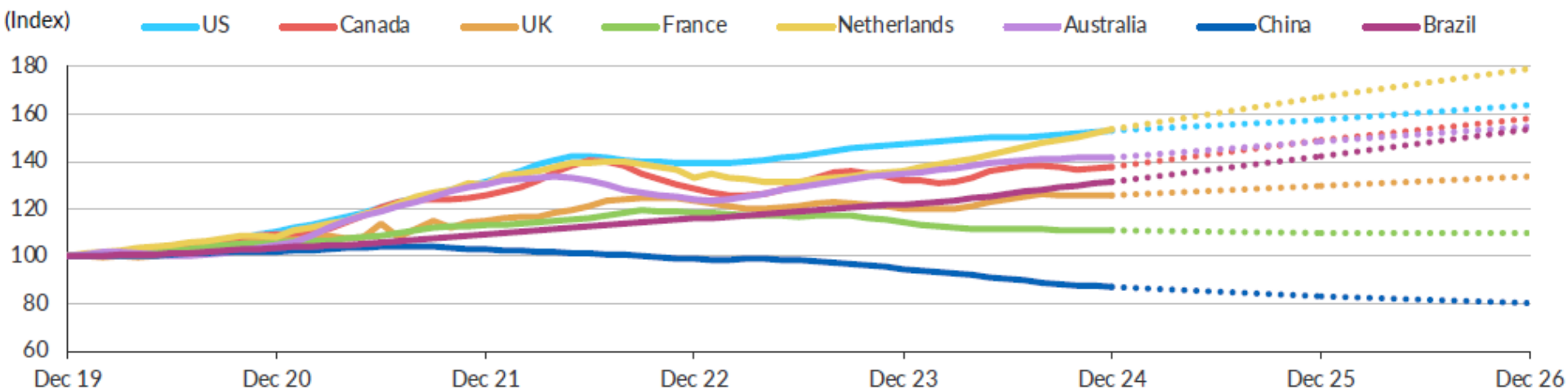
Źródło: opracowanie własne na podstawie Global Housing and Mortgage Outlook – 2025, Fitch Ratings

*prognoza, **wyżej od prognoz**, **spodziewane poprawa**

Kraj	Zmiana cen nominalnych nieruchomości %			Kredyty hipoteczne %		
	2024	2025*	2026*	2024	2025*	2026*
Australia	5,2	4-6	3-5	6,3	5,5	5,0
Japonia	2,5	0-2	(-2)-0	1,9	2,0-2,5	2,5-3,0
Chiny	-7,8	-4-(-6)	-2-(-4)	3,1	2,9	2,9

Perspektywa nominalnych cen mieszkań 2025-2026:

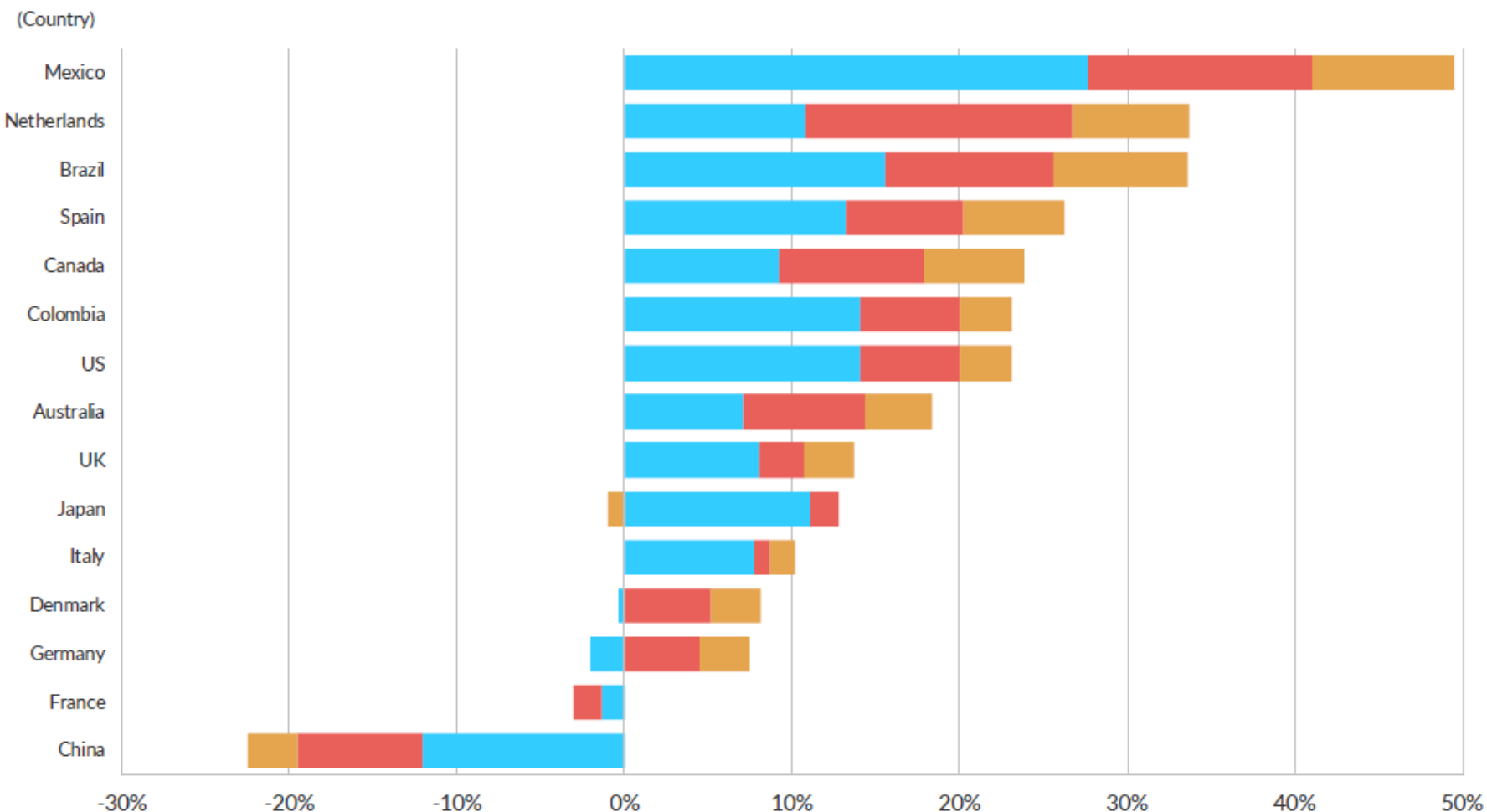
Źródło: Global Housing and Mortgage Outlook – 2025, Fitch Ratings



Skumulowany wzrost cen nominalnych

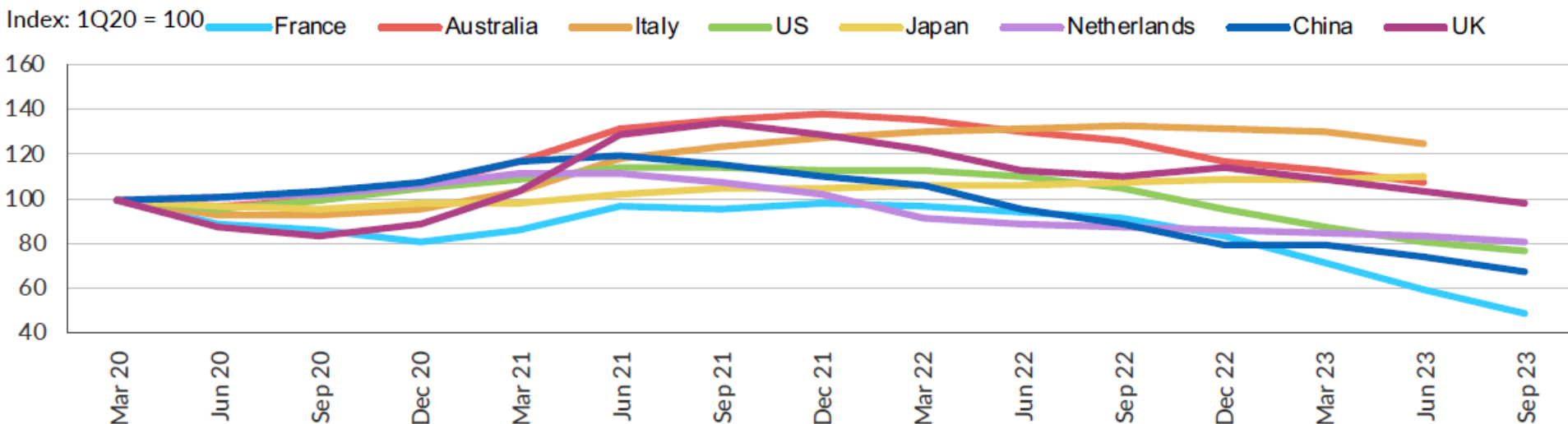
Źródło: Global Housing and Mortgage Outlook – 2025, Fitch Ratings, f-prognoza

■ EOY 2021 to EOY 2024(estimate) ■ EOY 2024(estimate) to EOY 2025 (f) ■ EOY 2025 (f) to EOY 2026 (f)



Wskaźnik sprzedaży domów do 2023 r.

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

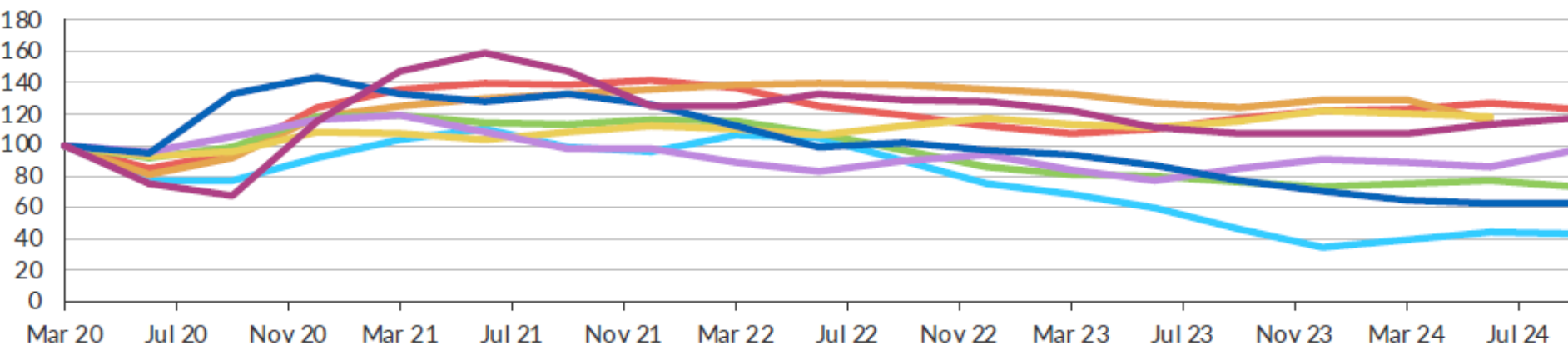


Wskaźnik sprzedaży domów do 2024 r.

Źródło: Global Housing and Mortgage Outlook – 2025, Fitch Ratings

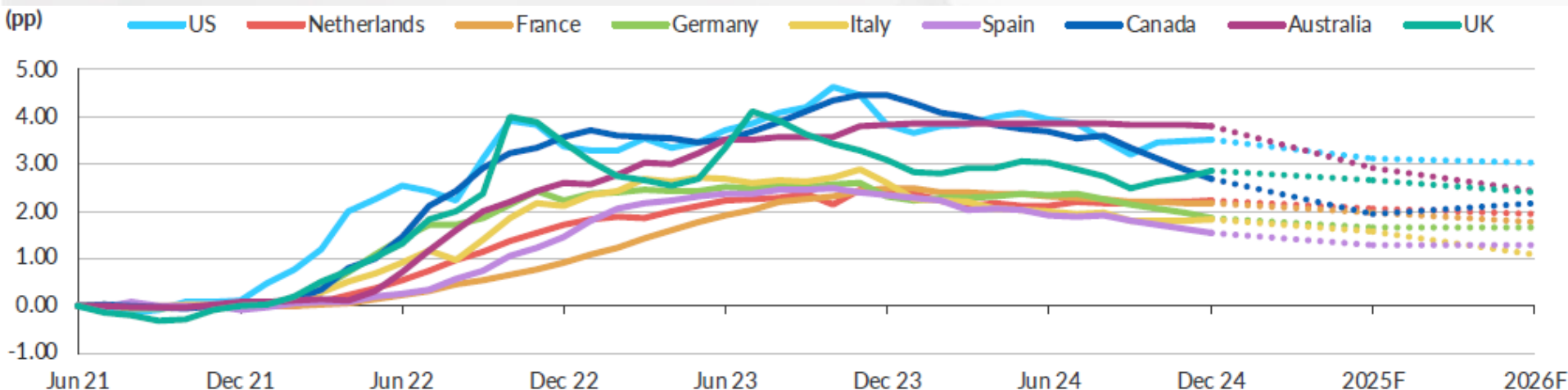
Index: 1Q20 = 100

France Australia Italy US Japan Netherlands China UK

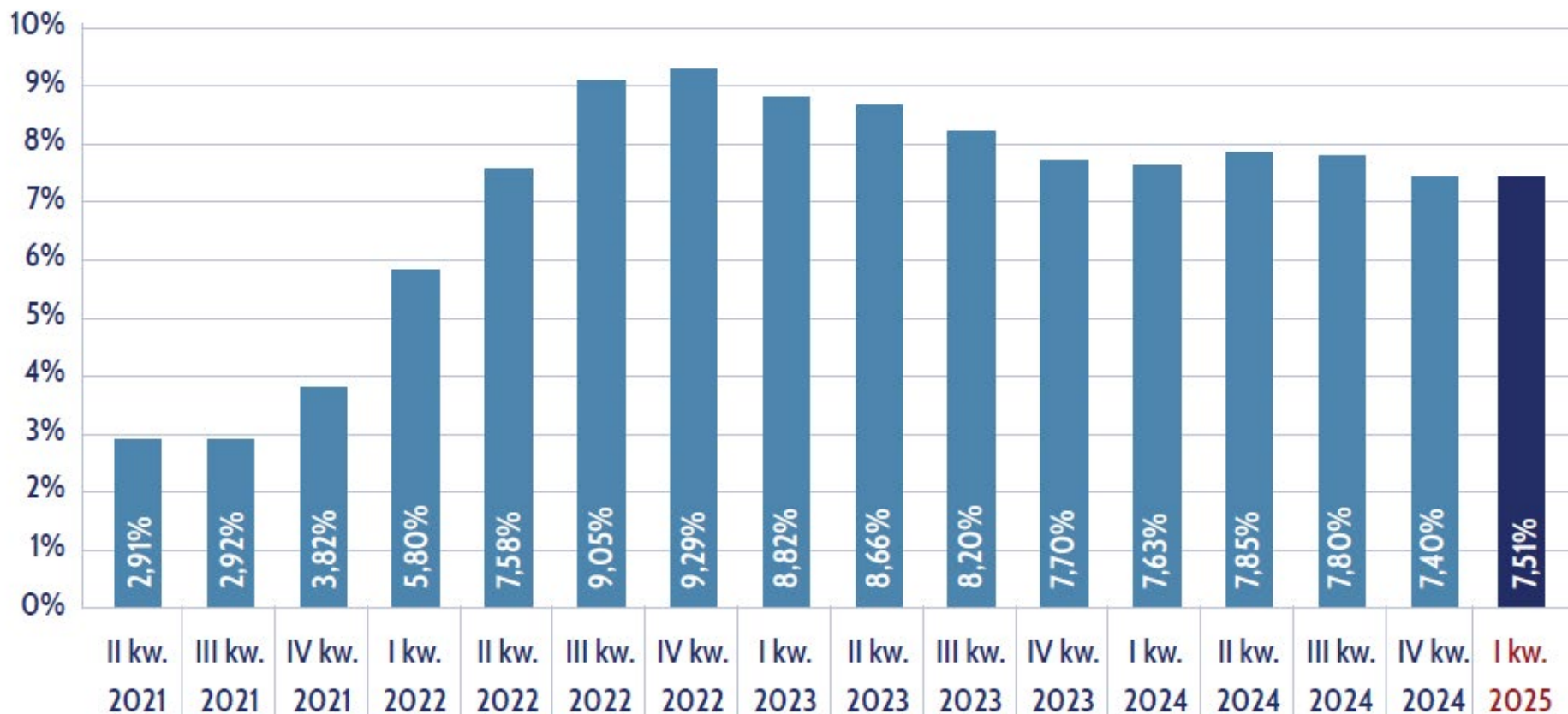


Zmiana i perspektywa stóp procentowych nowych kredytów hipotecznych na wybranych rynkach (pp)

Źródło: Global Housing and Mortgage Outlook – 2025, Fitch Ratings, f-prognoza



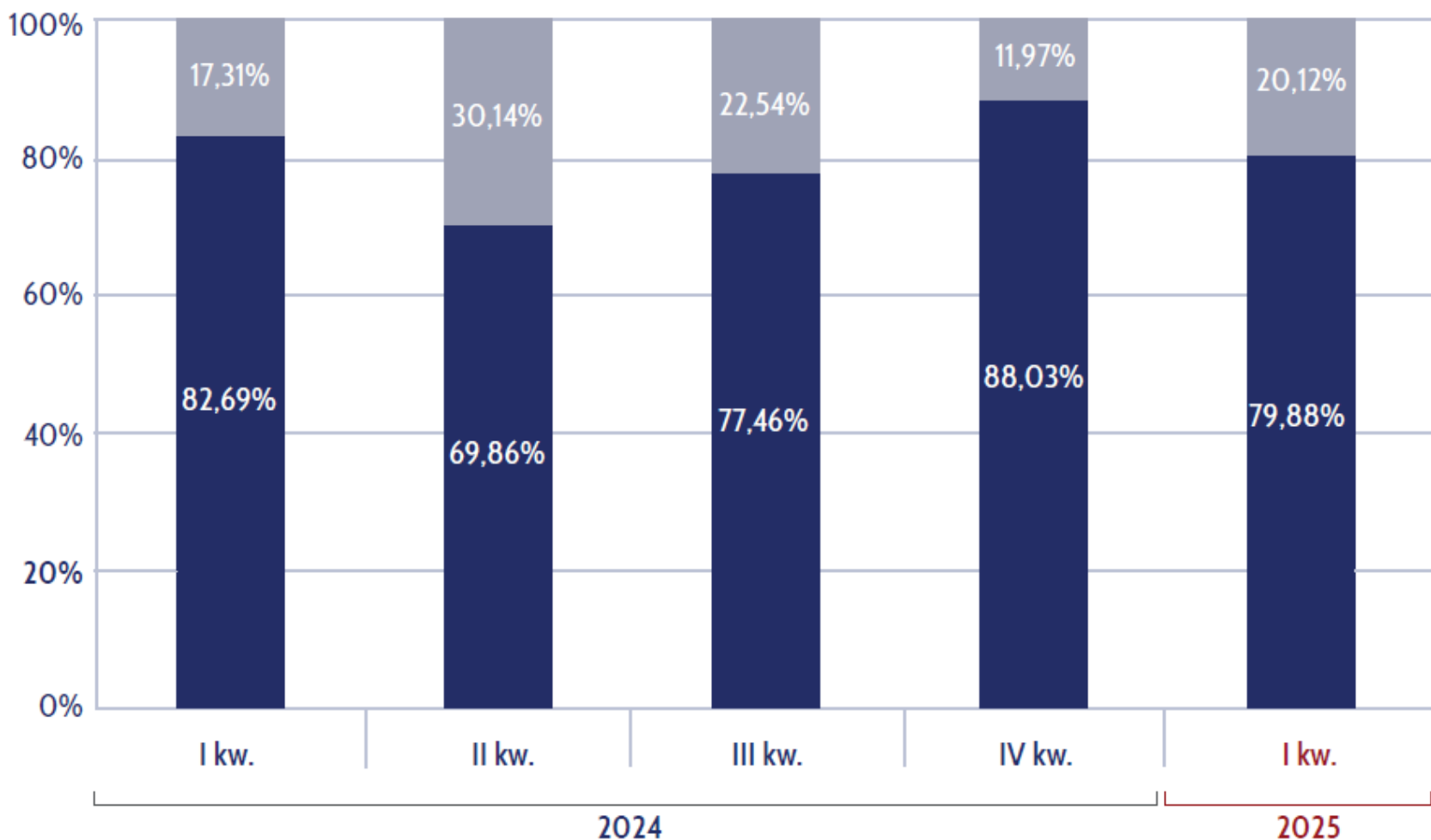
Oprocentowanie nowych kredytów hipotecznych w Polsce (pp)



Rozkład liczby nowych umów kredytowych według rodzaju oprocentowania w Polsce

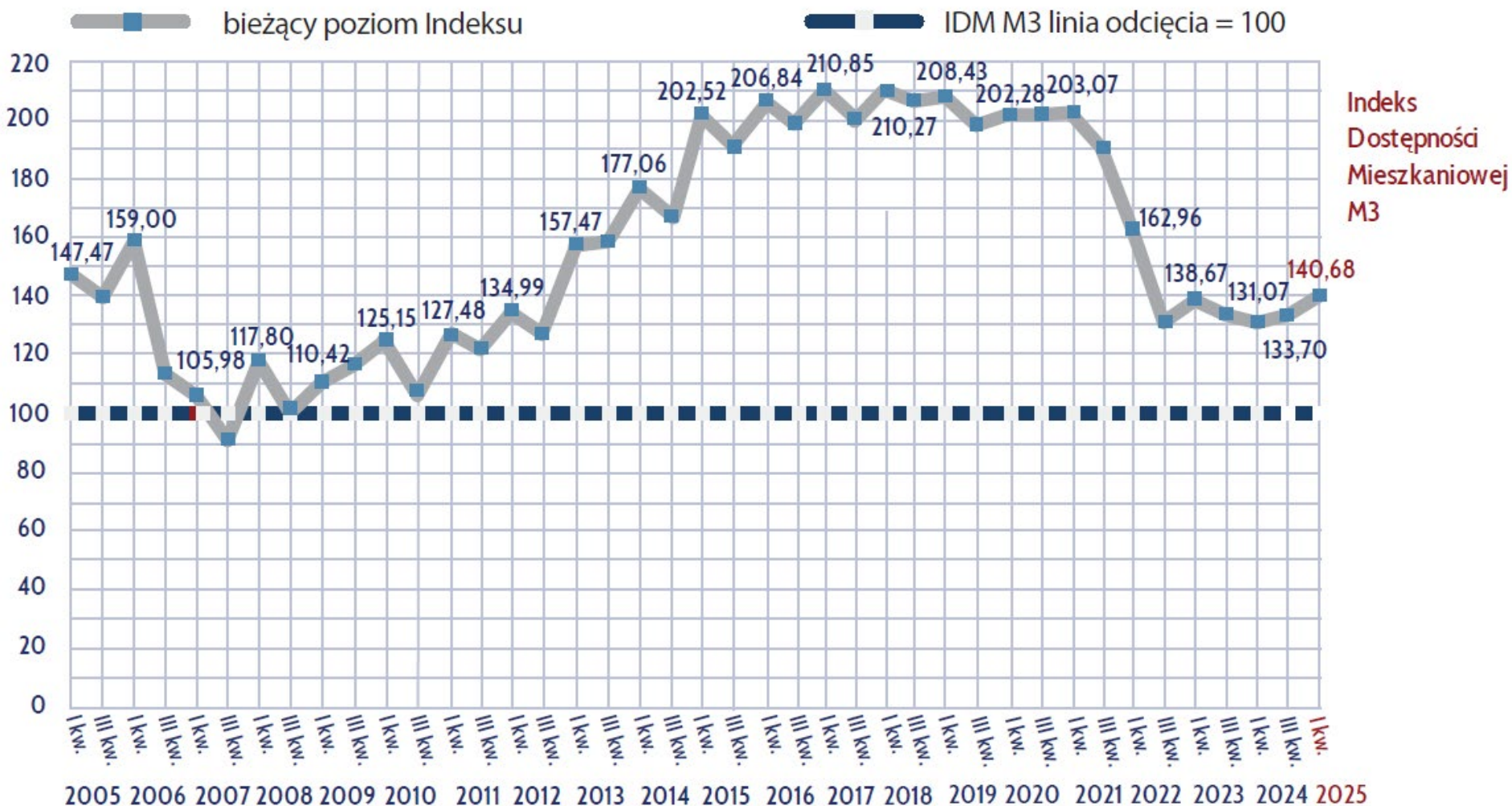
Źródło: Raport AMRON-SARFiN

- udział kredytów o zmiennym oprocentowaniu
- udział kredytów o stałym oprocentowaniu



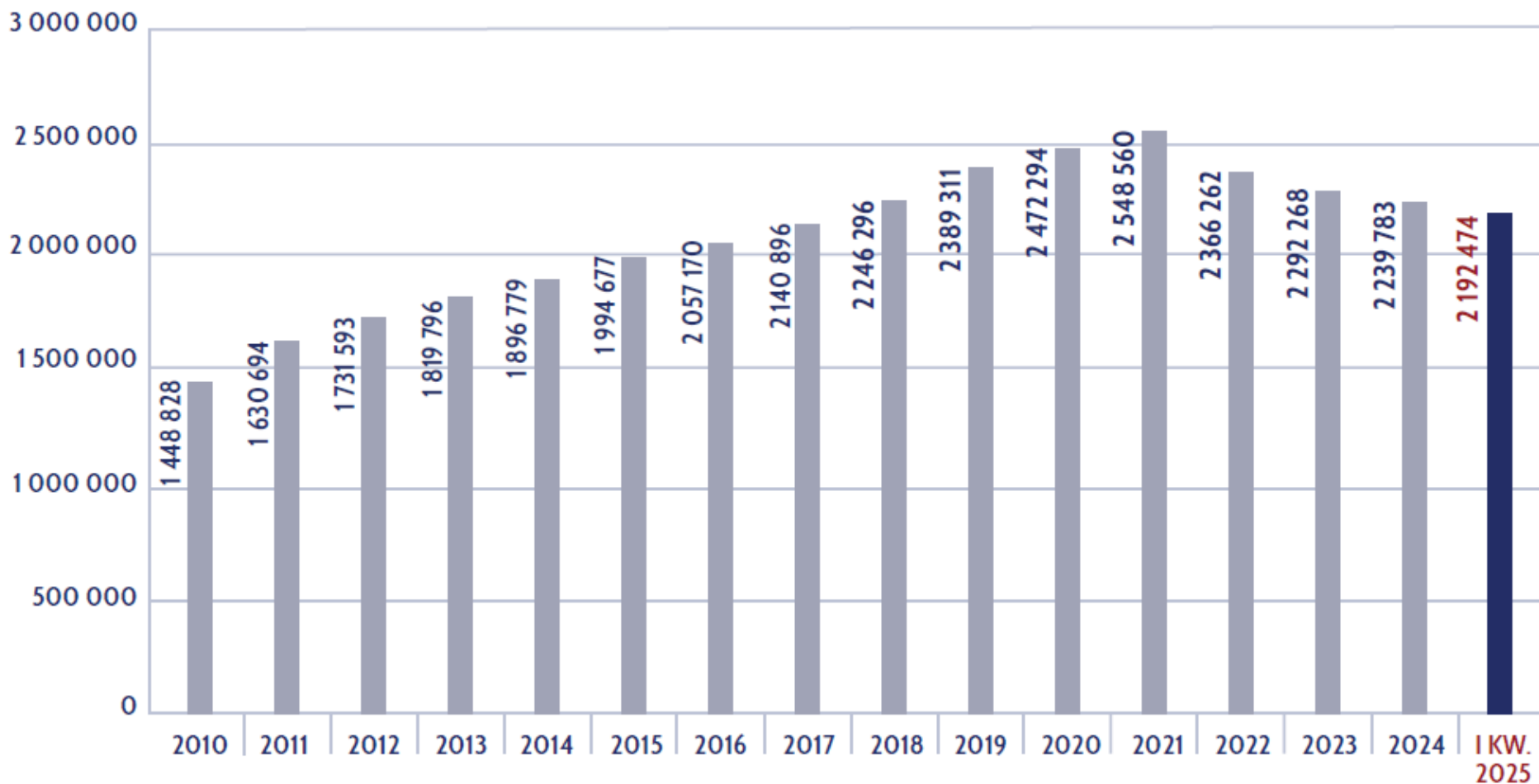
Indeks dostępności mieszkaniowej. Polska

Źródło: Raport AMRON-SARFiN



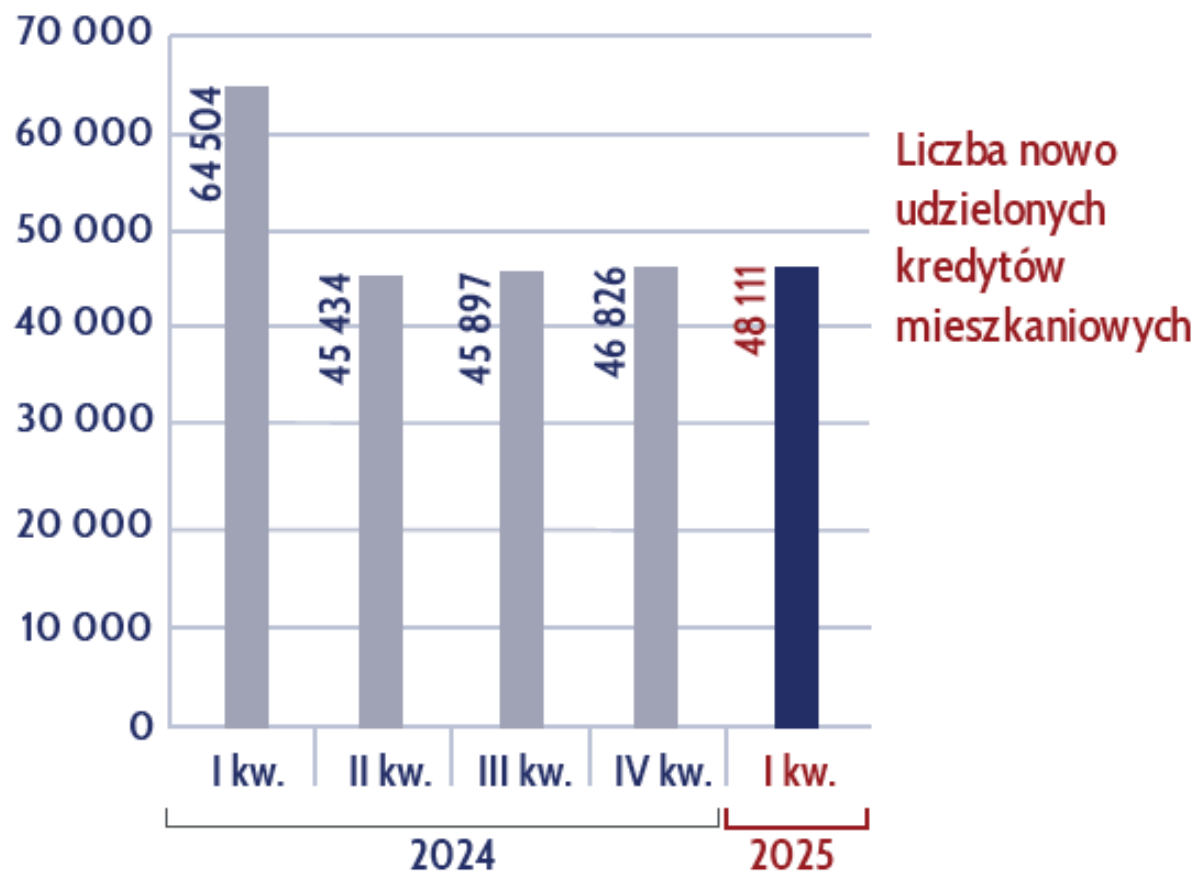
Liczba czynnych umów kredytowych. Polska

Źródło: Raport AMRON-SARFiN



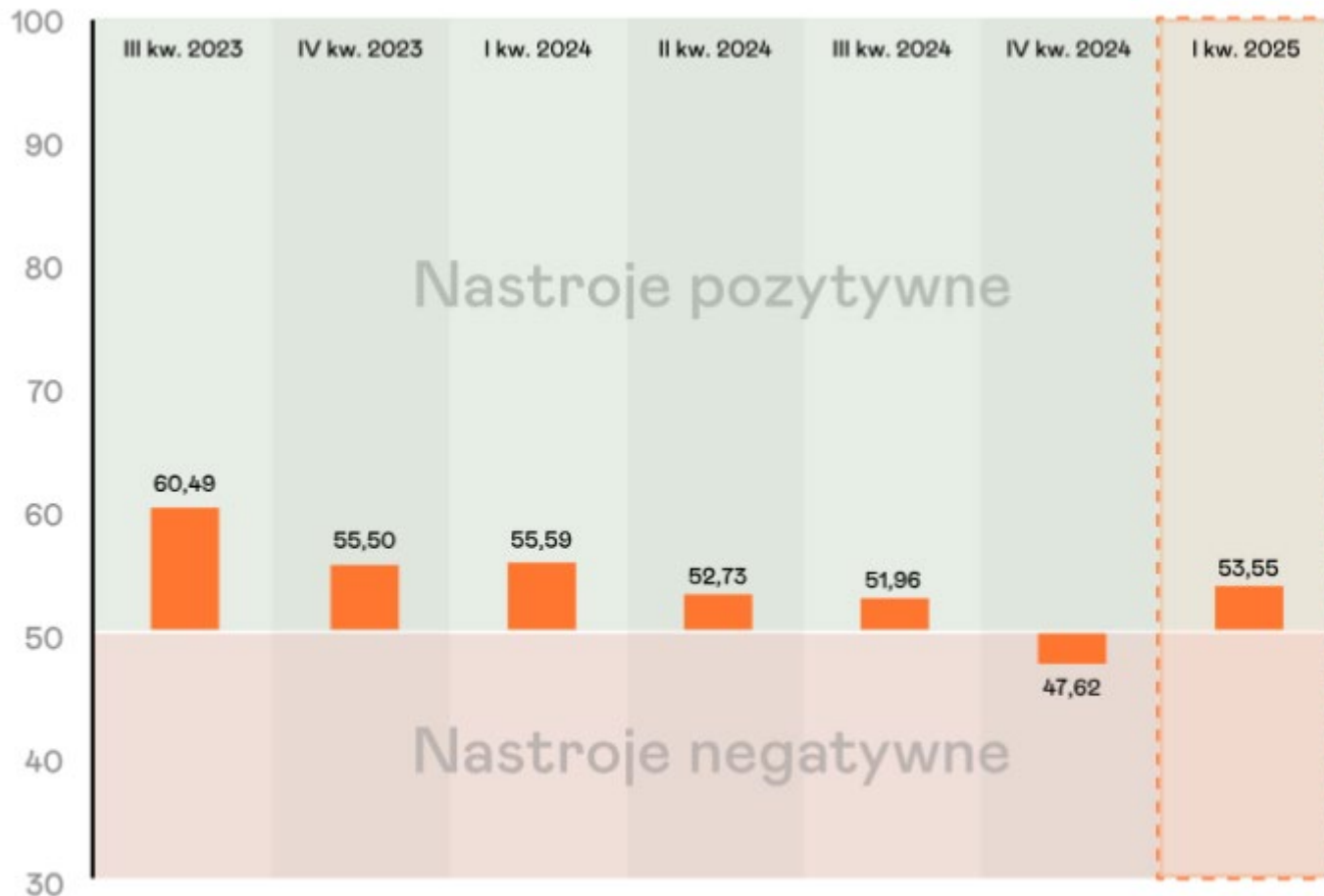
Liczba nowych umów kredytowych. Polska

Źródło: Raport AMRON-SARFiN



INPON – indeks nastrojów pośredników

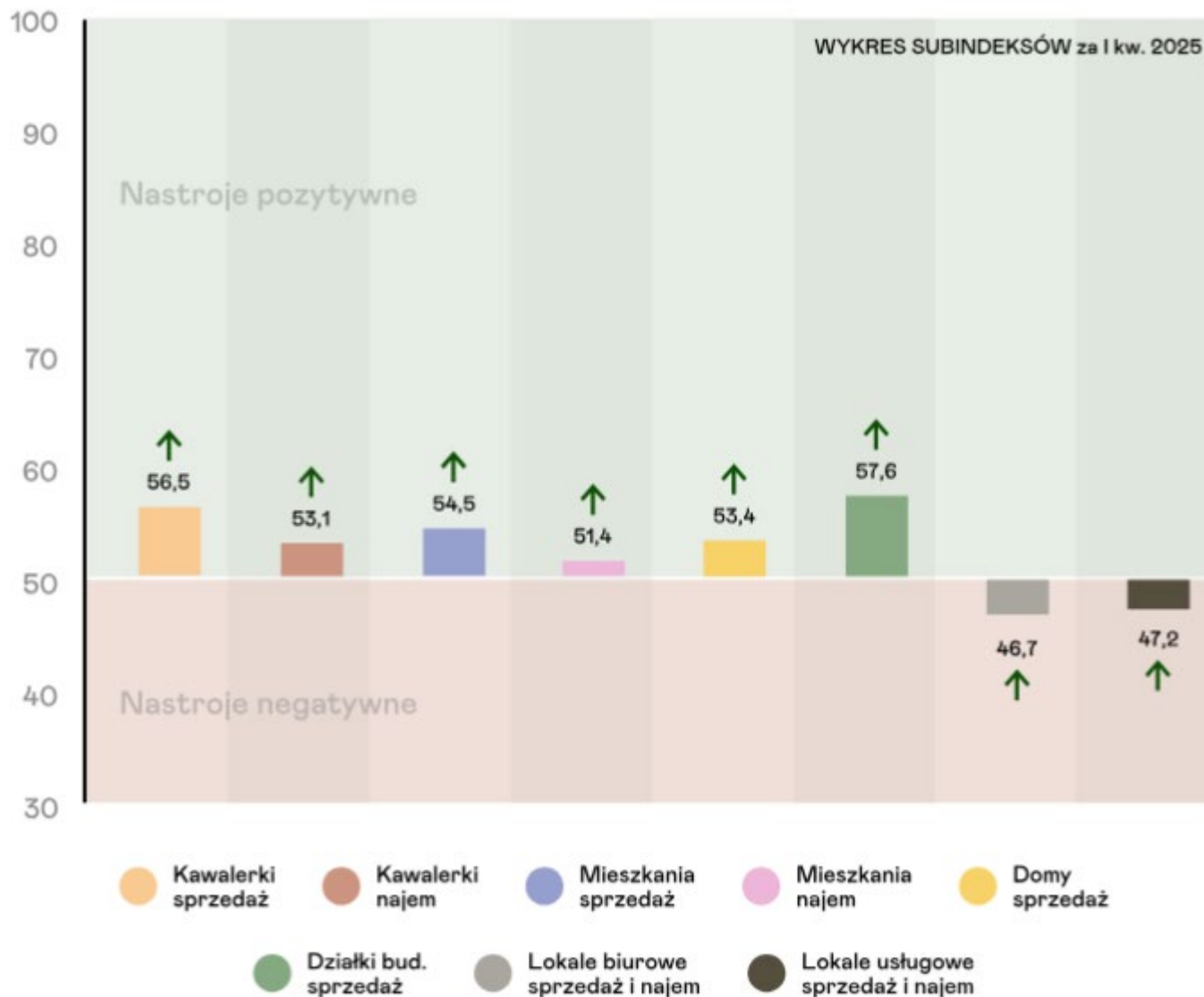
Nieruchomości-online.pl i Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu



Ocena sytuacji na rynku nieruchomości w skali 0–100 (powyżej 50 pkt – optymizm i większa aktywność uczestników rynku, poniżej 50 pkt – ostrożność, czekanie lub spadki).

Źródło: Badanie nastrojów rynkowych w ocenie pośredników nieruchomości, I kw. 2025 (n = 1372).

Nastroje w rynkowe w segmentach rynku



Wnioski:

1. Globalnie, w warunkach niestabilności w handlu międzynarodowym rośnie ryzyko recesji w USA oraz Azji, 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 mniej restrykcyjną i nasilające się efekty wzrostu wynagrodzeń, co powoduje poprawę dostępności.
3. Zagrożeniem na rynku krajowym w średnim terminie są niestabilności w polityce gospodarczej spowodowane kohabitacją.

Źródła:

1. Global Housing and Mortgage Outlook – 2025, 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/>

