

Finansowy Barometr ING

Międzynarodowe badanie ING na temat kredytów hipotecznych i nieruchomości

Listopad 2017

Główne wnioski z badania

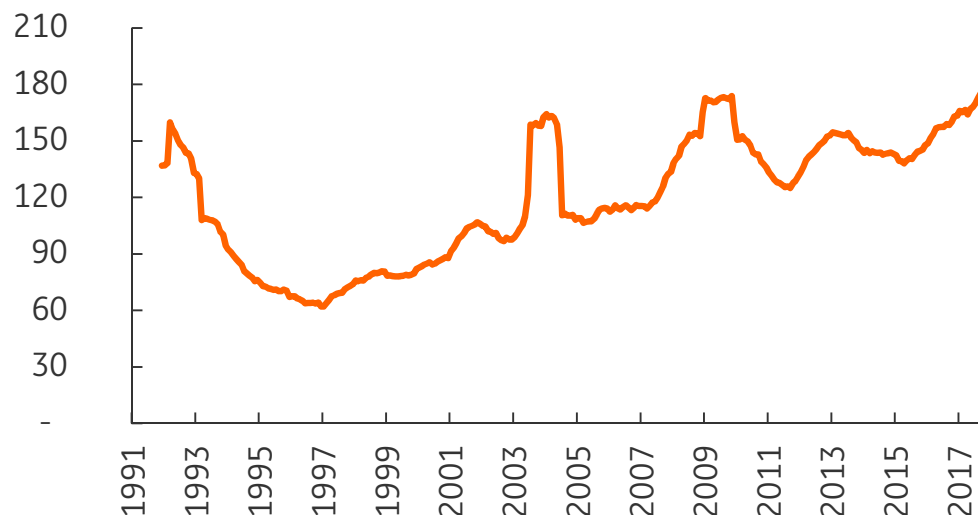
- Mieszkańcy państw europejskich raczej krytycznie oceniają rozwój sytuacji mieszkaniowej w swoim kraju. Tymczasem Polacy są w tej sprawie optymistami - 44% uważa, że zmierza ona w dobrym kierunku, a tylko 30% jest przeciwnego zdania. Jedynie w Holandii ocena sytuacji na rynku mieszkaniowym była bardziej pozytywna.
- Optymizm Polaków wynika naszym zdaniem z trzech czynników:
 1. **Budownictwo mieszkaniowe przeżywa rozkwit.** Deweloperzy oddają do użytku rekordową ilość mieszkań, a ich ceny od 8 lat niewiele się zmieniły. Ponieważ zarabiamy coraz więcej, w efekcie dostępność mieszkań wzrosła.
 2. W ciągu ostatniego roku utrzymywały się niskie stopy procentowe, a kurs franka szwajcarskiego systematycznie spadał. Dzięki temu **osoby spłacające kredyty hipoteczne mogły cieszyć się z niższej raty.**
 3. **Na pozytywną ocenę sytuacji mieszkaniowej w Polsce mógł wpłynąć program Mieszkanie+, zakładający budowę przez państwo dużej liczby tanich mieszkań na wynajem. Naszym zdaniem wpływ tego czynnika jest jednak stosunkowo niewielki,** gdyż realizacja tego programu opóźnia się, a Polacy odznaczają się małym zaufaniem do instytucji państwa.
- Mieszkańcy Europy wyraźnie częściej niż w 2016 r. spodziewają się wzrostu cen nieruchomości. Opinię tę podziela 51% Polaków, o 8 punktów procentowych więcej niż rok wcześniej. Dynamika cen mieszkań rzeczywiście przyspieszyła w I połowie 2017 r. ze względu na wysoki popyt i trudności w znalezieniu pracowników budowlanych. **Naszym zdaniem nie mamy jednak do czynienia z bańką spekulacyjną na rynku mieszkaniowym.** Świadczyć o tym mogą także wyniki „Finansowego Barometru ING” - coraz mniej osób podziela opinię, że ceny nieruchomości nigdy nie spadają.

Rynek mieszkaniowy w Polsce

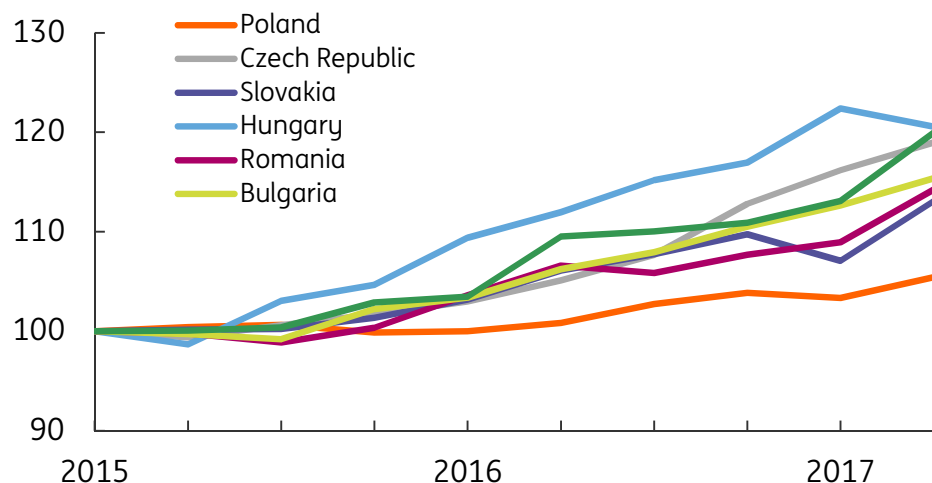
Opracowanie na podstawie danych NBP, GUS

Boom budownictwa mieszkaniowego trwa, ale to nie bańka cenowa

Mieszkania oddane do użytku w Polsce (suma 12m, tys.)



Dynamika cen mieszkań w Polsce i krajach regionu (2015=100)



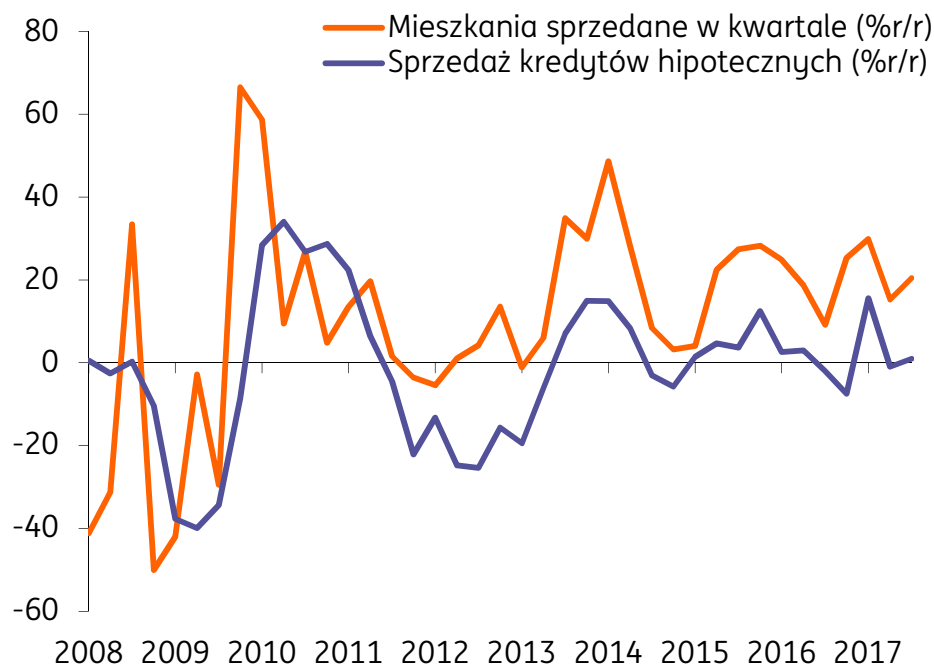
- W ciągu ostatnich 12 miesięcy oddano w Polsce do użytku 175 tys. mieszkań - najwięcej od czasów transformacji.
- Mieszkania te znajdują swoich nabywców. Średni czas sprzedaży oferty mieszkaniowej spadł poniżej 3 kwartałów, najmniej od 2012 (dane NBP).
- Wprawdzie ceny nieruchomości od 2013 nieustannie rosną, ale w umiarkowanym tempie ok. 2,5% rocznie. Wzrost ten w niczym nie przypomina eksplozji cen nieruchomości w 2007, która była motorem poprzedniego szczytu aktywności deweloperów w 2009.
- W innych krajach Europy Środkowej i Wschodniej ceny nieruchomości rosną w znacznie szybszym tempie. Może to rodzić obawy, że także w Polsce wzrost cen niebawem przyspieszy i bańka cenowa w budownictwie mieszkaniowym stanie się faktem.

Źródło. Górny wykres: GUS; Dolny wykres: Eurostat, tabela tipsho40

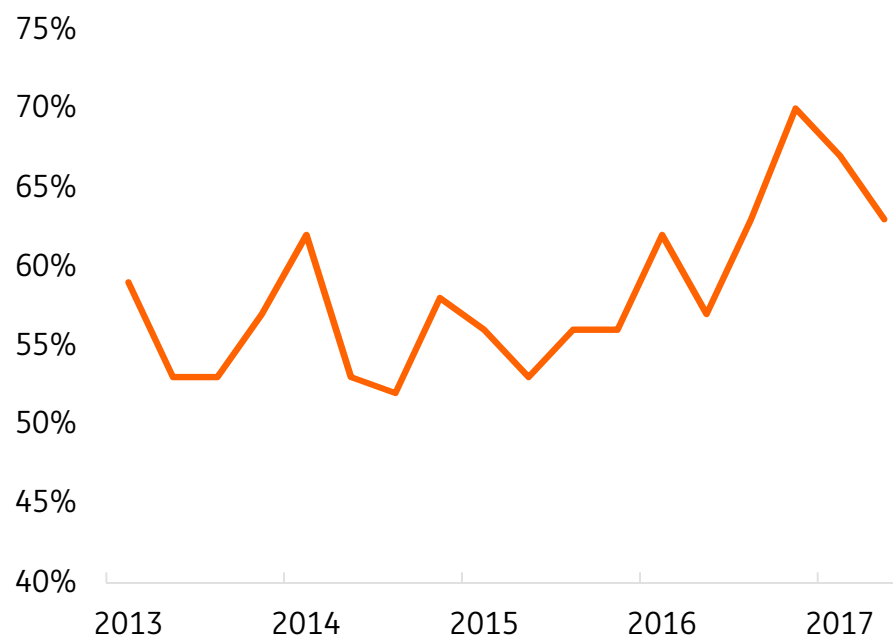
To nie kredyty hipoteczne stymulują boom mieszkaniowy

- Od 2016 r. Polacy częściej niż wcześniej kupują nowe mieszkania za gotówkę. W obecnym okresie niskich stóp procentowych, inwestycja w nieruchomości jest postrzegana jako atrakcyjna alternatywa dla lokat, kont oszczędnościowych i funduszy obligacyjnych.
- Stagnacja sprzedaży kredytów hipotecznych jest częściowo spowodowana stopniowym zaostrzaniem warunków ich przydzielania. Od 2017 r. wymagany jest m.in. 10% wkład własny.

Dynamika sprzedaży mieszkań i kredytów hipotecznych w Polsce



Odsetek mieszkań zakupionych za gotówkę (bez udziału kredytów hipotecznych)



Źródło: Opracowanie ING na podstawie informacja NBP o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych

Ceny mieszkań

Polacy coraz częściej spodziewają się wzrostu cen nieruchomości

- Respondenci „Finansowego Barometru ING” w prawie wszystkich badanych krajach (za wyjątkiem Włoch i Wielkiej Brytanii) znacznie częściej spodziewają się wzrostu cen nieruchomości, niż ich spadku lub stagnacji.
- W 2017 r. odsetek takich osób wyraźnie wzrósł w stosunku do ubiegłego roku. Przeciętnie w Europie o 3 punkty procentowe, ale w niektórych krajach nawet o kilkanaście m.in. Rumunii, Hiszpanii i Czechach. Silny trend w przeciwnym kierunku odnotowano w Wielkiej Brytanii, co ma związek ze zbliżającym się Brexitem, który już spowodował spadek cen brytyjskich nieruchomości.
- Polacy nie należą do czołówki państw pod względem oczekiwań wzrostu cen nieruchomości. Tym niemniej odsetek spodziewających się takiego scenariusza wzrósł w ostatnim roku aż o 8 punktów procentowych (z 43% do 51%)

Jak Twoim zdaniem zmienią się ceny nieruchomości w horyzoncie 12 m-cy, w twojej okolicy?

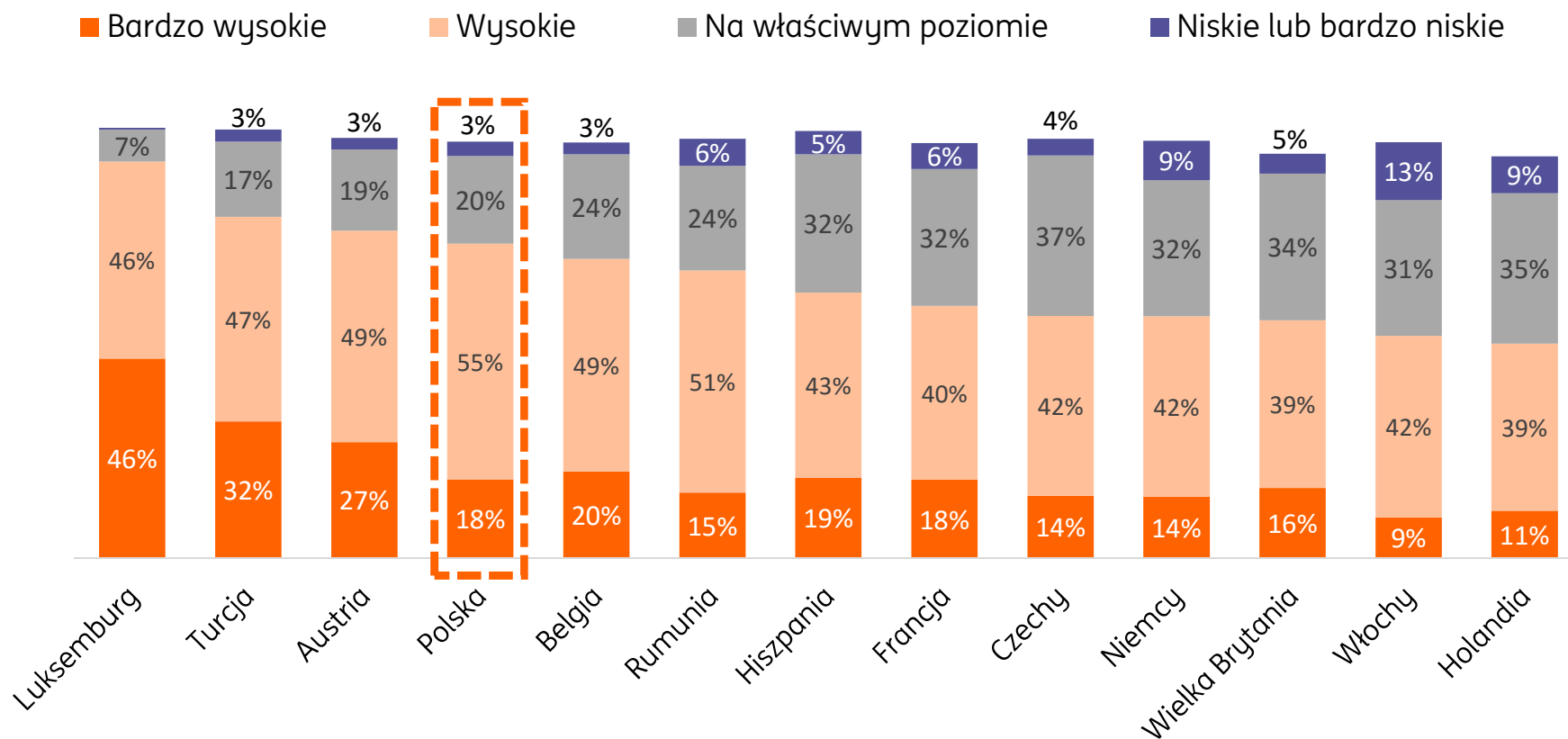
Odpowiedzi „Wzrosną” lub „Bardzo wzrosną”.

Ranking	2014	2015	2016	2017	Zmiana (2017-2016)
Przeciętnie w Europie	53%	56%	56%	59%	+3
1 Rumunia	46%	53%	52%	72%	+20
2 Hiszpania	35%	49%	52%	66%	+14
3 Czechy	47%	50%	52%	65%	+13
4 Polska	44%	43%	43%	51%	+8
4= Francja	42%	41%	46%	54%	+8
4= Luksemburg	72%	76%	78%	86%	+8
7 Austria	71%	69%	71%	78%	+7
8 Australia	n/a	63%	50%	56%	+6
9 Niemcy	60%	61%	61%	64%	+3
10 Holandia	57%	70%	69%	72%	+3
11 USA	56%	60%	57%	59%	+2
12 Włochy	30%	33%	37%	38%	+1
13 Turcja	72%	82%	81%	77%	-4
14 Belgia	60%	55%	65%	59%	-6
15 Wielka Brytania	72%	70%	57%	44%	-13

Ceny nieruchomości są powszechnie postrzegane jako wysokie - zwłaszcza w Polsce

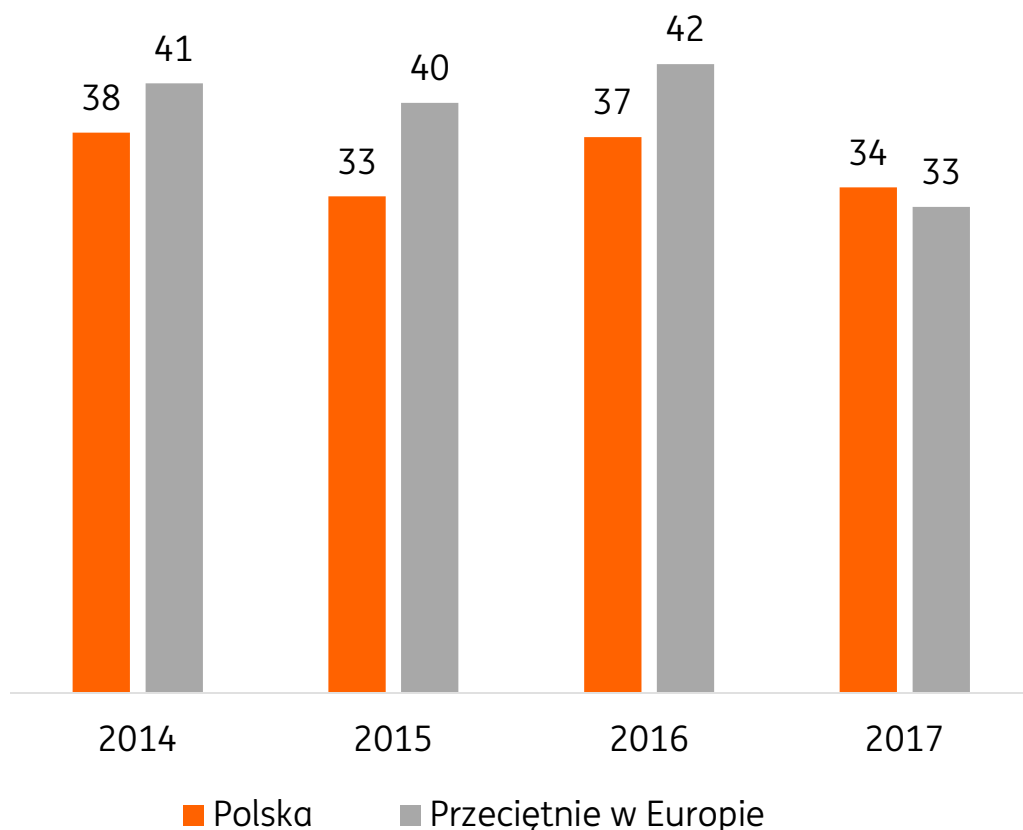
- Ceny nieruchomości są powszechnie postrzegane jako wysokie. Przeciętnie w Europie opinię taką podziela 62% osób. W Polsce odsetek osób podzielających taki pogląd jest jeszcze wyższy i wynosi 73% - większy odnotowano tylko w Austrii, Turcji i Luksemburgu.
- Opinię że ceny nieruchomości są niskie wyraża jedynie 3% Polaków i 6% mieszkańców Europy.

Jak Pan/Pani ocenia obecny poziom cen nieruchomości w Pana/Pani okolicy zamieszkania?



Co trzecia osoba uważa, że ceny nieruchomości nigdy nie spadają

„Ceny nieruchomości nigdy nie spadają”,
odsetek osób zgadzających się ze stwierdzeniem



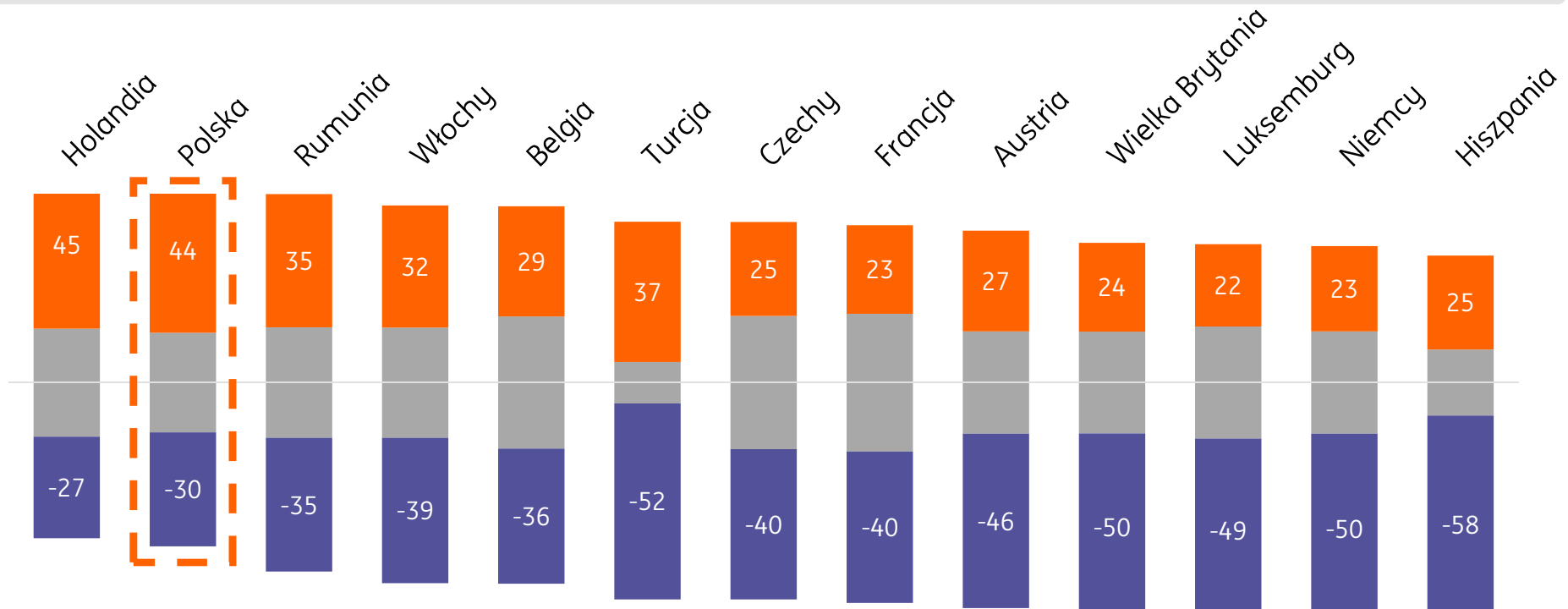
- Ceny nieruchomości, jak każdego innego dobra, w pewnych okresach spadają. W Polsce miało to ostatnio miejsce w latach 2008-2013.
- W poprzednich edycjach badania Polacy byli większymi realistami względem cen nieruchomości niż przeciętni mieszkańcy Europy. W obecnej edycji badania (2017 r.) różnice zniknęły - odsetek osób uważających, że ceny nieruchomości nigdy nie spadają zmniejszył się we wszystkich państwach objętych badaniem - najbardziej we Włoszech (o 19pp), w Holandii (o 17pp) oraz Austrii (o 16pp). W Polsce spadek ten wyniósł tylko 3pp - obecnie 34% Polaków podziela taką opinię.

W okresach baniek spekulacyjnych na rynku nieruchomości często upowszechnia się przekonanie, że ceny nieruchomości nigdy nie spadną. Wyniki tegorocznej edycji „Finansowego Barometru ING” wskazują na przeciwny trend. Sugeruje to, że obecny wzrost cen nieruchomości w Polsce i Europie nie ma (jeszcze) charakteru bańki spekulacyjnej.

Sytuacja mieszkaniowa

Polacy korzystnie oceniają kierunek zmian sytuacji mieszkaniowej w naszym kraju

- 44% Polaków uważa, że sytuacja mieszkaniowa w Polsce zmierza w dobrym kierunku, a tylko 30%, że w przeciwnym. To drugi najwyższy odsetek uzyskany w badaniu - jedynie w Holandii bilans opinii jest bardziej pozytywny.
- Optymizm Polaków może wynikać z dwóch czynników: (1) dużej liczby oddawanych nowych mieszkań oraz rosnącej ich dostępności (ich ceny rosną od kilku lat wolniej niż wynagrodzenia) oraz (2) pozytywnej oceny wdrażanego przez rząd programu Mieszkanie+.

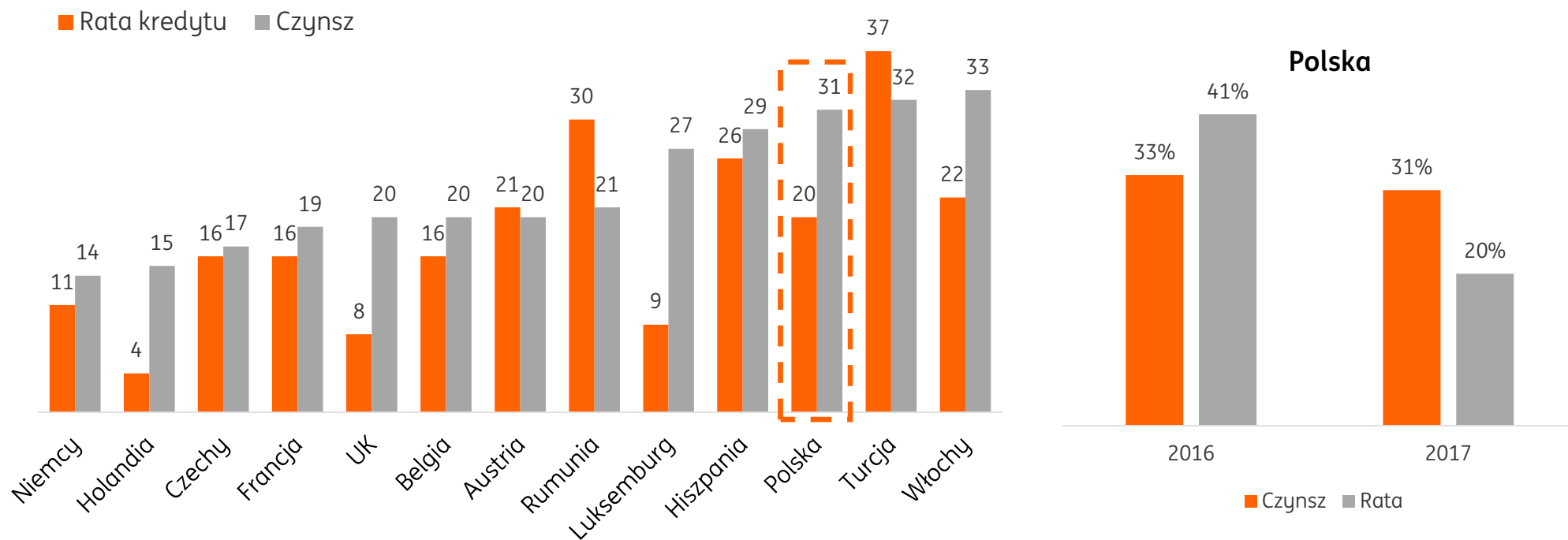


- Sytuacja mieszkaniowa w moim kraju zmierza w ogólnie złym kierunku
- Sytuacja mieszkaniowa w moim kraju zmierza w ogólnie dobrym kierunku
- Nie wiem

Czynsz trudniejszy do spłaty niż rata kredytu

- Polacy - podobnie jak mieszkańcy większości krajów - częściej deklarują trudności z płaceniem czynszu za wynajem mieszkania (20%) niż ze spłatą rat kredytu hipotecznego (31%). Jedynie mieszkańcy Rumunii i Turcji mają większe problemy ze spłatą kredytu niż czynszu.
- W Polsce w ciągu ostatniego roku wyraźnie spadł odsetek osób przyznających się do trudności ze spłatą raty kredytu (z 41% w 2016 r. do 20% w 2017 r.). Wpływ na to mogły mieć niższy kurs CHF oraz program 500+. Liczba osób mających problemy ze spłatą czynszu pozostała na zbliżonym poziomie (33% w 2016 r. i 31% w 2017)

Jest mi trudno płacić każdego miesiąca czynsz lub ratę kredytu hipotecznego

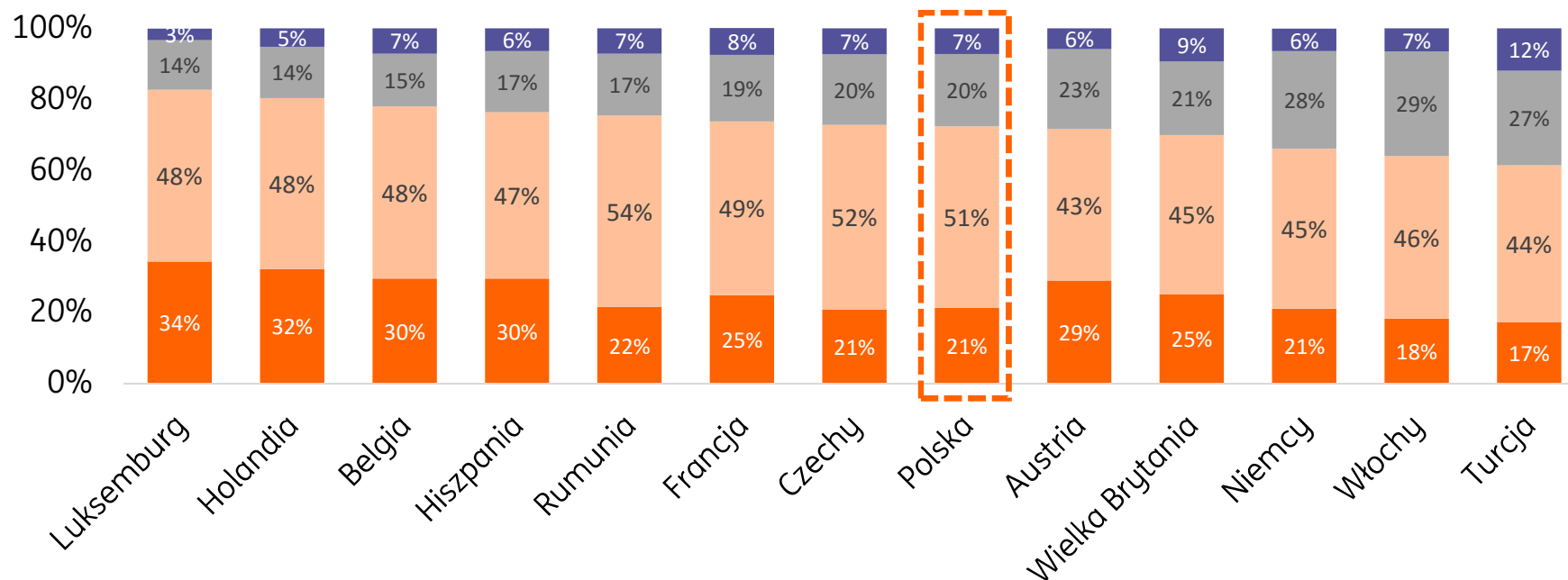


Blisko ¾ Polaków jest zadowolonych ze swojej sytuacji mieszkaniowej

- 72% Polaków jest zadowolonych ze swojej sytuacji mieszkaniowej (z czego 21% bardzo zadowolonych). To nieznacznie lepszy wynik niż w ubiegłorocznym badaniu (70%), ale zarazem przeciętny na tle innych państw w Europie.
- Najbardziej zadowoleni ze swojej sytuacji mieszkaniowej są mieszkańcy Luksemburga (82%) i Holandii (80%), najmniej Niemiec (66%), Włoch (64%) i Turcji (61%).

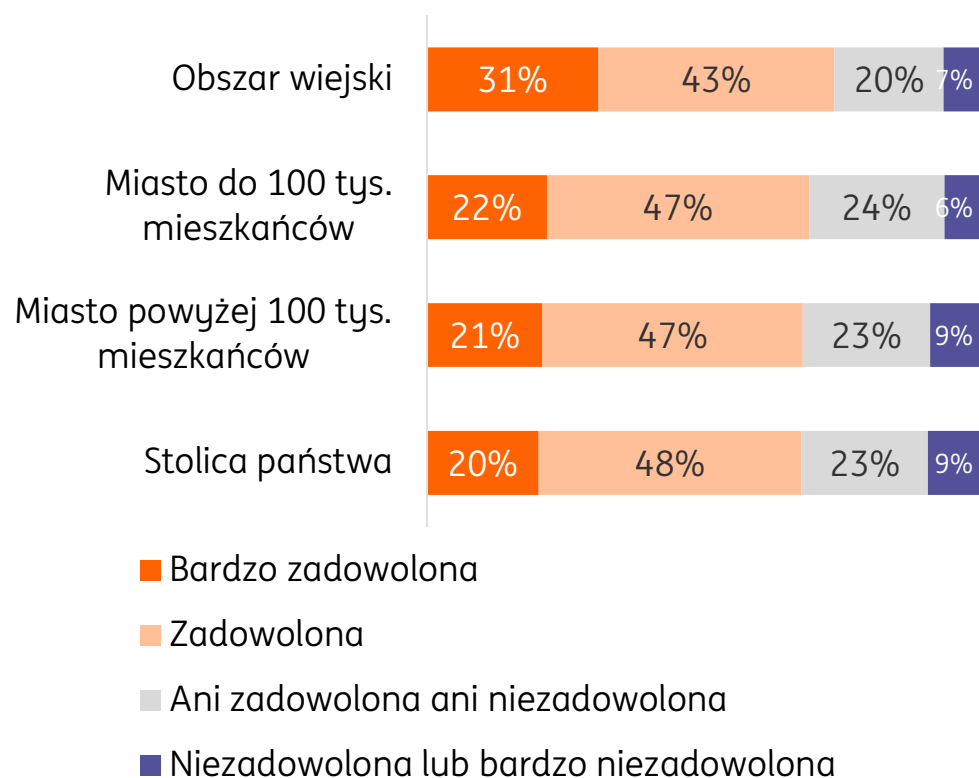
Jak Pan/Pani ocenia swój stopień zadowolenia z własnej sytuacji mieszkaniowej?

- Bardzo zadowolony
- Zadowolony
- Ani zadowolony ani niezadowolony
- Niezadowolony lub bardzo niezadowolony



Mieszkańcy wsi są częściej zadowoleni

Jak Pan/Pani ocenia swoją sytuację mieszkaniową? *



Wykres przedstawia odpowiedzi 12 tys respondentów z 13 państw Europy i Turcji, z których:

- 2100 mieszkało na obszarach wiejskich
- 4425 w miastach do 100 tys. mieszkańców
- 4495 w miastach powyżej 100 tys. mieszkańców
- 1212 mieszkało w stolicach swoich państw

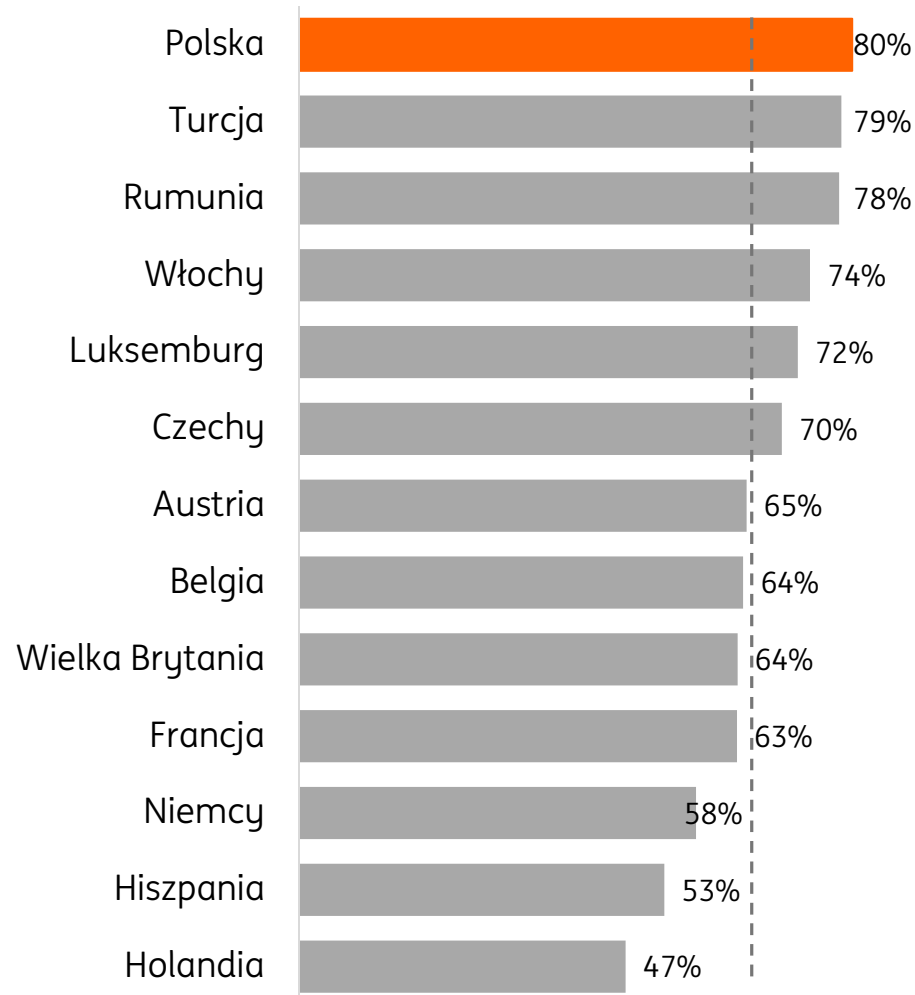
- Mieszkanie w mieście, zwłaszcza dużym, wiąże się zazwyczaj z koniecznością pogodzenia się ze stosunkowo małym mieszkaniem, ograniczoną liczbą miejsc parkingowych czy brakiem ogrodu. Częściową rekompensatą jest bliskość sklepów, usług, rozrywki, itp. Mimo to mieszkańcy wsi są częściej zadowoleni lub bardzo zadowoleni ze swojej sytuacji mieszkaniowej od mieszkańców miast.
- W Polsce przewaga wsi nad miastem pod względem zadowolenia z sytuacji mieszkaniowej jest dużo mniejsza niż przeciętnie w Europie. Mieszkańcy polskiej wsi rzadziej wyrażają duże zadowolenie niż średnio w Europie (26% vs 31%), a częściej ambiwalencję (25% vs 20%). Z kolei mieszkańcy polskich miast wyraźnie częściej (o 5-10 pkt. proc.) są zadowoleni z własnej sytuacji mieszkaniowej niż ich mieszkańcy miast Europy.

Kupno czy wynajem?

Polacy pragną własnego „M” najbardziej w Europie

- Tegoroczna edycja „Finansowego Barometru ING” po raz kolejny potwierdza, że Polacy na tle innych krajów wyróżniają się szczególnie dużą chęcią posiadania własnego mieszkania.
- Aż 80% respondentów z Polski uważa, że każda osoba zdecydowałaby się na kupno mieszkania czy domu, jeśli byłoby ją na to stać. To najwyższy wynik uzyskany w badaniu.
- Opinia Polaków wyraźnie kontrastuje z poglądami mieszkańców Zachodu. Ze stwierdzeniem że gdyby to było możliwe każdy zdecydowałby się na kupno własnego mieszkania, zgadza się tylko 46% Holendrów, 53% Hiszpanów i 58% Niemców. Z kolei Polska znalazła się w gronie takich krajów jak Turcja (79%) i Rumunia (78%).

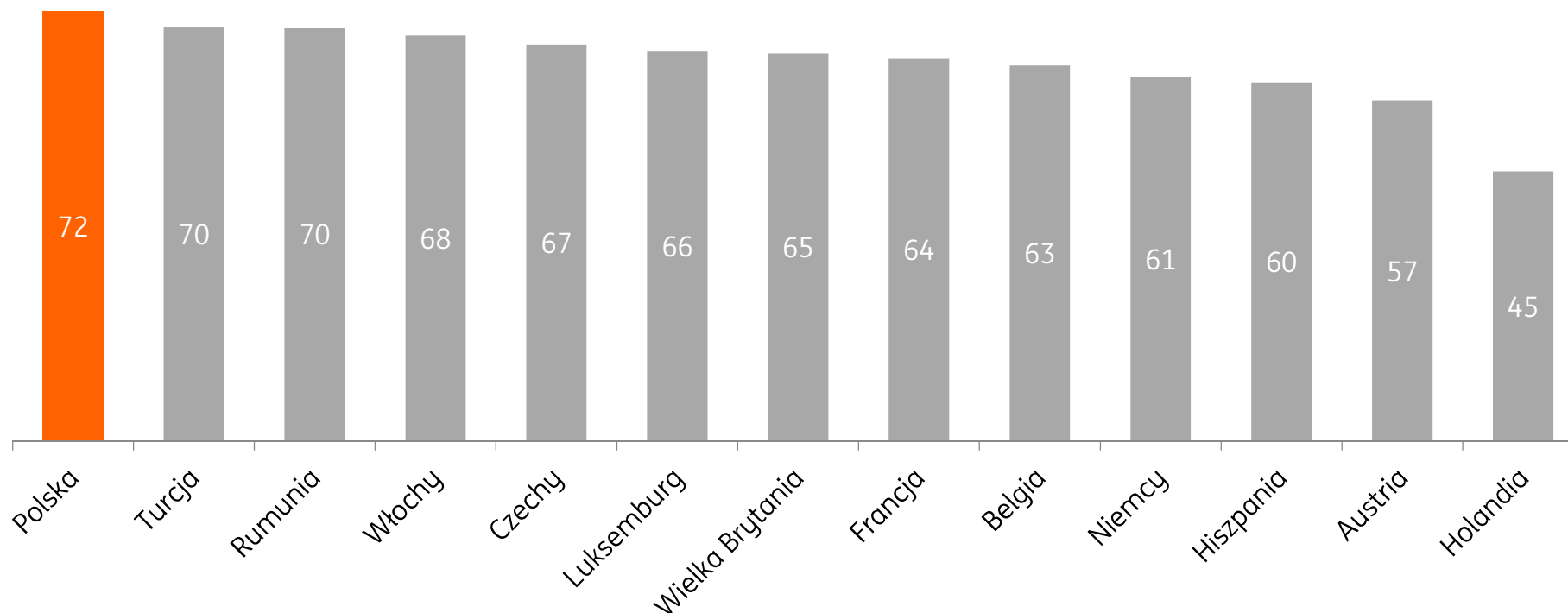
Każdy zdecydowałby się na kupno domu/mieszkania, gdyby tylko było go na to stać.



Kupno mieszkania jest symbolem sukcesu

- Polacy nie tylko marzą o własnym mieszkaniu, ale także jego kupno postrzegają jako symbol sukcesu (72%).
- Respondenci z Polski najczęściej ze wszystkich badanych krajów postrzegali kupno mieszkania symbol powodzenia. Takie stwierdzenie jest najbardziej popularne w krajach mniej zamożnych (Turcja, Rumunia, Czechy), natomiast najmniej się z nim zgadzają mieszkańcy Holandii, Austrii i Hiszpanii.

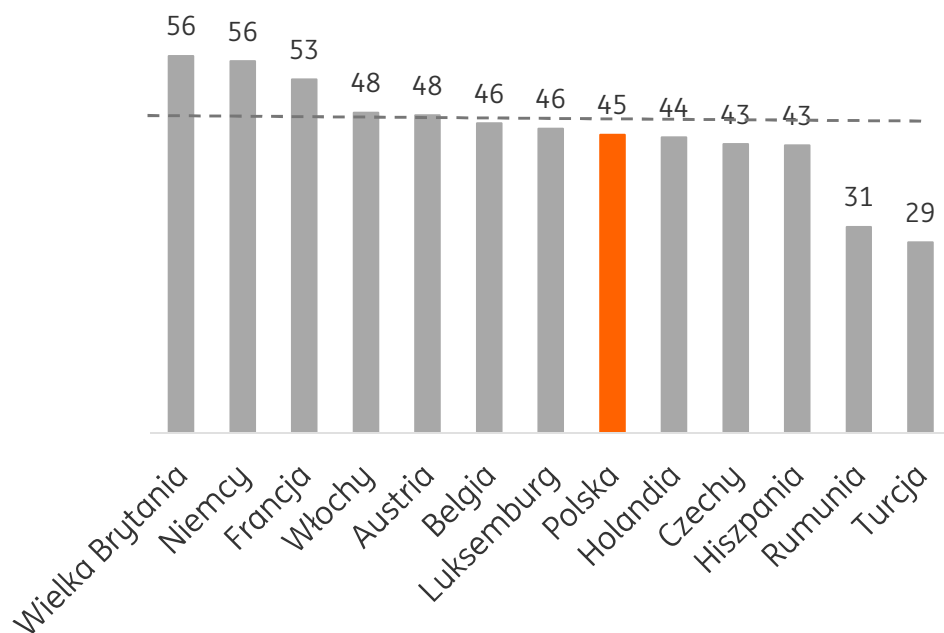
Kupno domu/mieszkania to symbol sukcesu, %



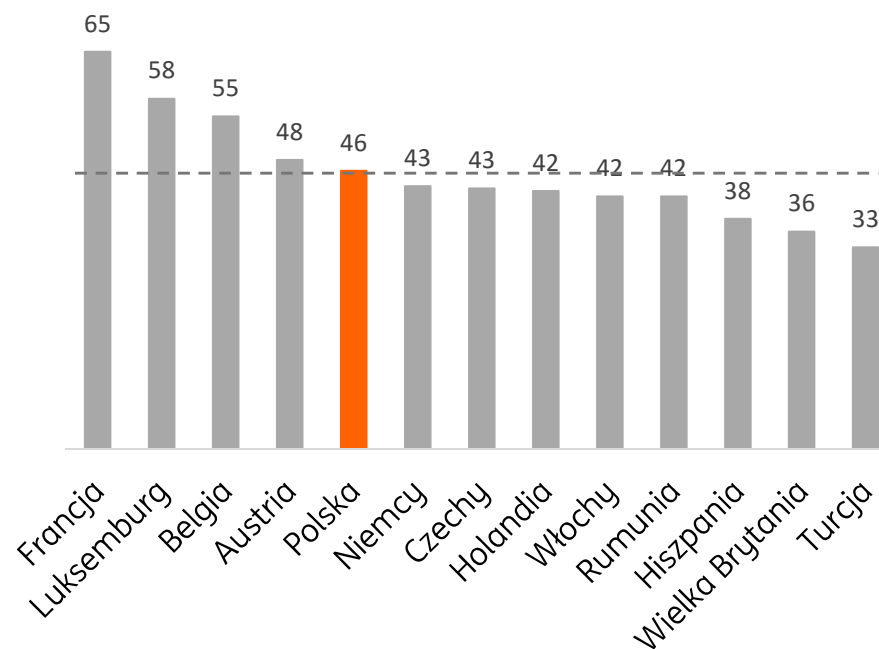
Rzeczywistość weryfikuje mieszkaniowe marzenia

- Chęć posiadania własnego mieszkania kontrastuje z możliwościami finansowymi. 45% respondentów z Polski, którzy nie posiadają własnego mieszkania uważa, że prawdopodobnie nigdy nie będzie ich na nie stać. Pod tym względem Polacy nie są jednak największymi pesymistami – aż 56% respondentów z Wielkiej Brytanii i Niemiec twierdzi, że nie będzie ich stać na kupno domu.
- Z kolei blisko połowa (46%) właścicieli mieszkań z Polski uważa, że w domu którego jest właścicielem będzie mieszkać do końca życia. To niewiele więcej niż przeciętnie w Europie (43%). Co nie dziwi, popularność takiej opinii wyraźnie rośnie wraz z wiekiem respondentów.

Prawdopodobnie nigdy nie będzie mnie stać na kupno własnego domu/mieszkania, %*



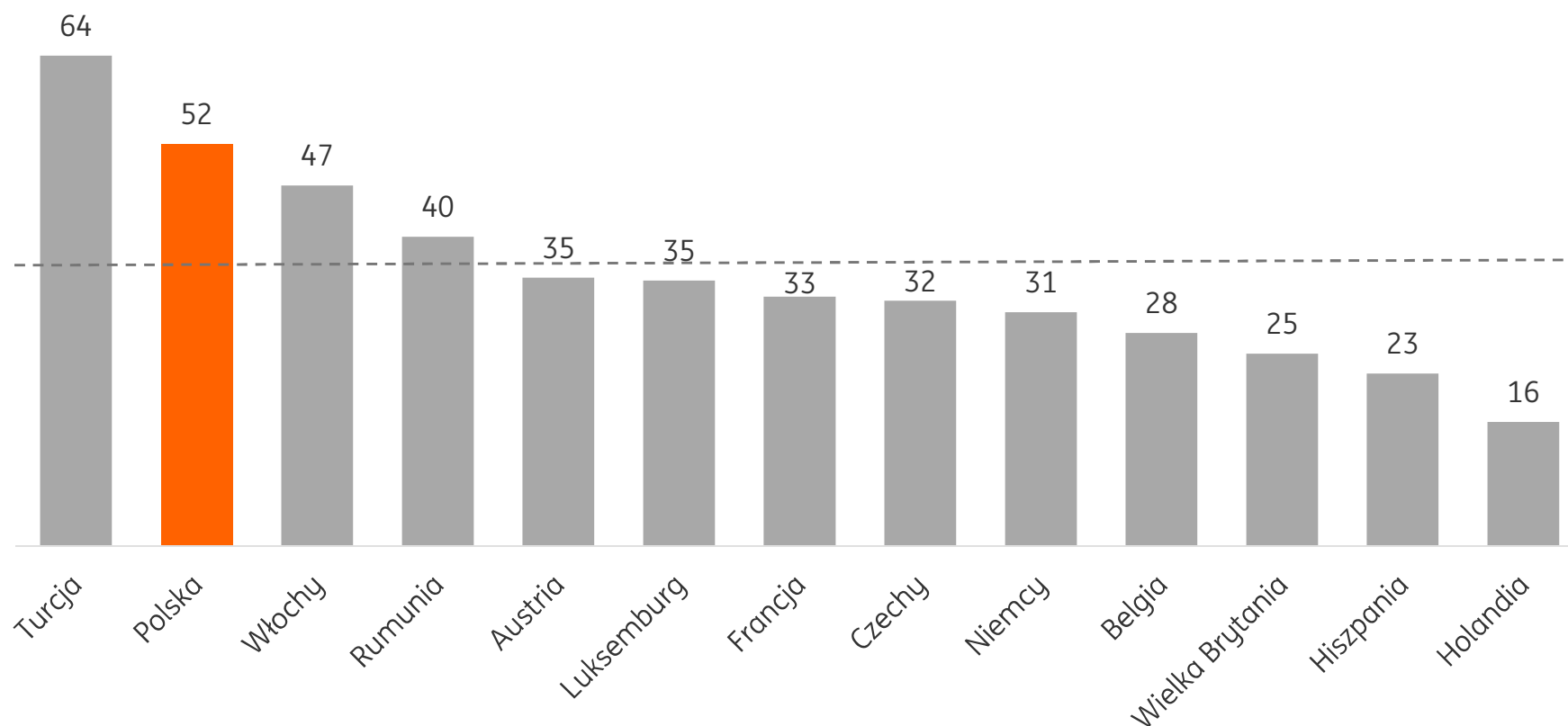
Postrzegam mój dom, jako dom na całe życie, %**



Rodzice powinni pomagać dzieciom w kupnie mieszkania

- Ponieważ jednej strony Polacy marzą o własnym „m”, z drugiej zdają sobie sprawę, że może ich nie być stać na własne lokum, uważają że w zakupie mieszkania dzieciom powinni pomagać finansowo rodzice. Tak uważa co drugi Polak (52%), co jest drugim najwyższym odsetkiem uzyskanym w badaniu. Dla porównania, z opinią że rodzice powinni pomagać dzieciom w kupnie mieszkania zgadza się tylko 16% Holendrów i 23% Hiszpanów.

Rodzice powinni pomagać dzieciom finansowo, aby pomóc im w zakupie domu/mieszkania, %



O badaniu



Finansowy Barometr ING

- Cykl międzynarodowych badań Grupy ING prowadzonych od 2011 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 13 krajach: Polska, Austria, Belgia, Czechy, Francja, Hiszpania, Holandia, Luksemburg, Niemcy, Rumunia, Turcja, Wielka Brytania, Włochy
- Próba badawcza: 12788 respondentów, 1015 z Polski. Próba reprezentatywna ze względu na wiek, płeć oraz region zamieszkania (losowanie warstwowe).
- Wykonawca badania: IPSOS
- Czas realizacji: czerwiec 2017
- Metoda badawcza: wywiady kwestionariuszowe wspomagane komputerowo (CAWI)

Więcej informacji na temat prezentacji i badania chętnie udzielą:

Karol Pogorzelski

ekonomista ING

karol.pogorzelski@ingbank.pl

tel. 22 820 4891

Miłosz Gromski

menadżer ds. komunikacji ING

miłosz.gromski@ingbank.pl

tel. 22 820 4093