

Sytuacja mieszkaniowa Polaków 2020

Wyniki Finansowego Barometru ING

Karol Pogorzelski

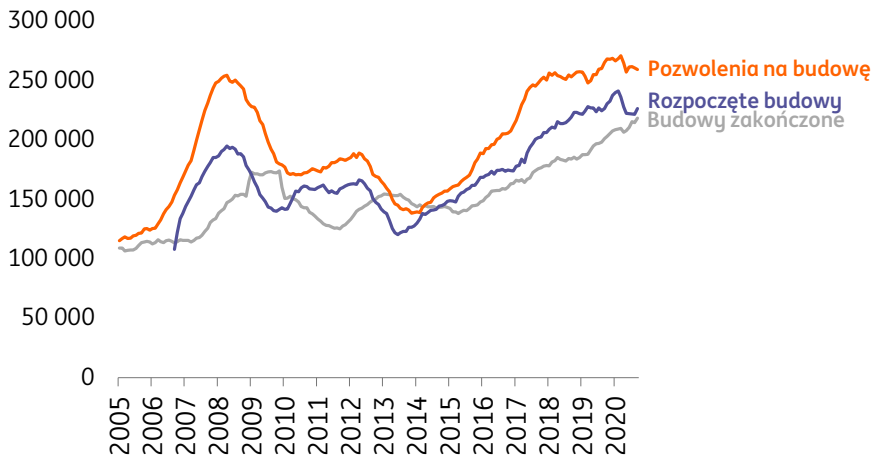
Listopad 2020



Sytuacja na rynku mieszkaniowym w Polsce.

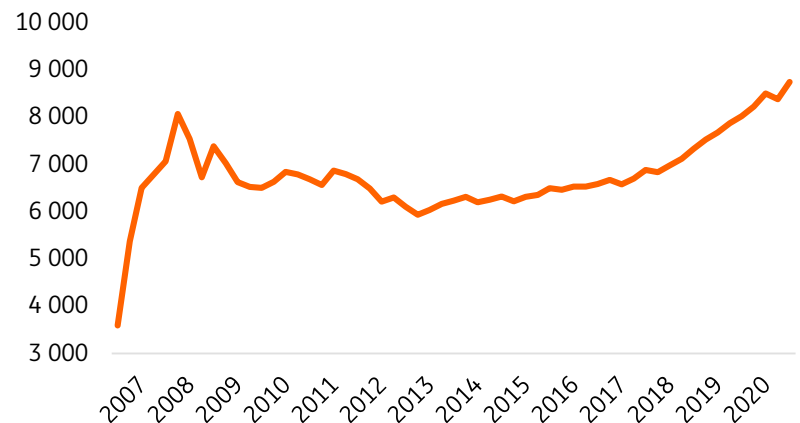
- Pandemia Covid-19 wywołała na rynku nieruchomości prawdziwą rewolucję. Przez prawie cały drugi kwartał 2020 rynek ten praktycznie zamarł. Liczba sprzedanych w czasie nieruchomości spadła o 54% r/r. Ludzie wstrzymywali się z zakupem nowych domów i mieszkań, gdyż często nie mogli lub nie chcieli oglądać ich na żywo oraz trudniej im było uzyskać kredyt hipoteczny – większość banków zaostrzyła kryteria ich przyznawania. Z dnia na dzień spadło zainteresowanie najmem – zwłaszcza krótkoterminowym. Ceny nieruchomości wyhamowały w 2kw, ale już kwartał później powróciły do marszu w górę, jaki obserwujemy od ponad trzech lat.
- Nie wszystkie zmiany były jednak dla tego rynku negatywne. Obniżka stóp procentowych w pobliże zera zmniejszyła koszt obsługi kredytów hipotecznych. Spadek oprocentowania lokat w bankach i obligacji skarbowych skłonił zaś ludzi do zainteresowania rynkiem nieruchomości jako alternatywnym sposobem lokowania oszczędności i zabezpieczenia ich przed relatywnie wysoką inflacją.

Budowy planowane, rozpoczęte i zakończone, suma krocząca 12-miesięcy



Źródło: GUS, opracowanie ING

Średnia cena transakcyjna m² mieszkania w 7 największych miastach w Polsce



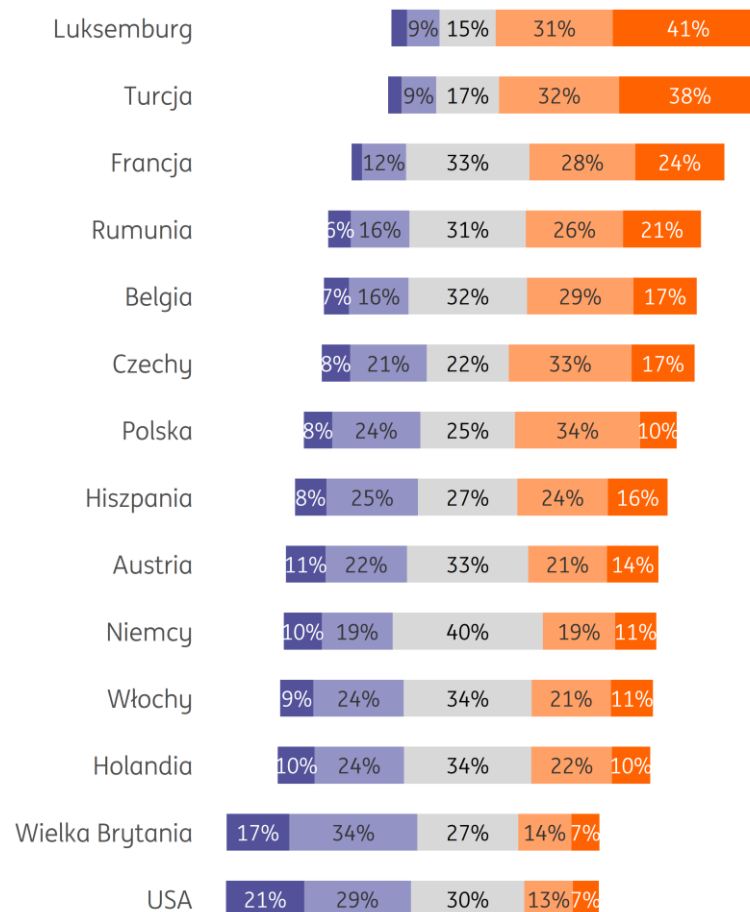
Źródło: NBP, opracowanie ING

Przekonanie że ceny nieruchomości nigdy nie spadają zachwiało się

- Załamanie na rynku nieruchomości spowodowane pandemią Covid-19 naruszyło wśród Polaków przekonanie, że ceny domów i mieszkań nigdy nie spadają. Odsetek osób, które je podzielają spadł wprawdzie nieznacznie (z 48 do 46%), ale wyraźnie wzrósł udział osób przeciwnego zdania (z 24 na 33%).
- Nietrudno domyśleć się przyczyn tej zmiany. Atrakcyjność mieszkań jako inwestycji spadła wraz z mniejszym ruchem turystycznym i biznesowym. Ceny nieruchomości po 5-letnim marszu w górę zatrzymały się a w niektórych ośrodkach nawet nieco spadły.

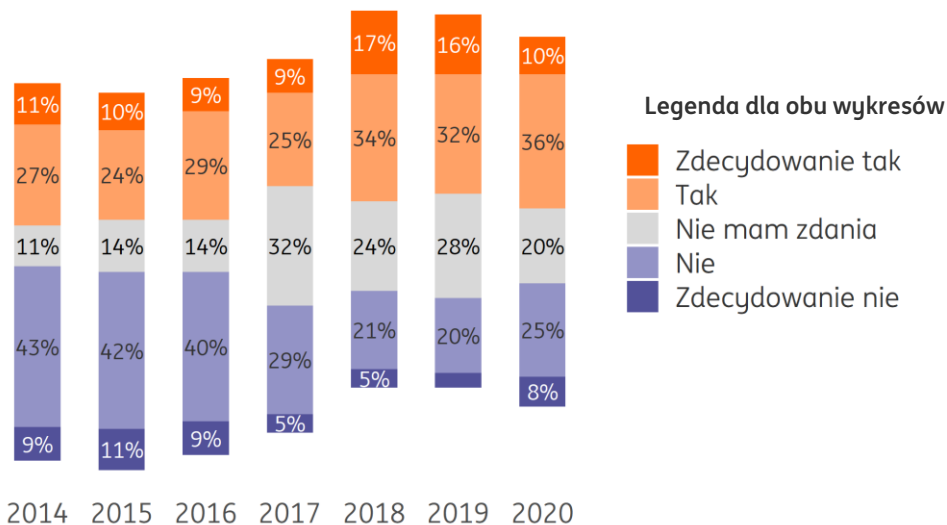
Czy zgadza się Pan/Pani ze stwierdzeniem: „Ceny domów nigdy nie spadają”

Próba: 15 146 mieszkańców Europy, USA i Australii



„Ceny domów nigdy nie spadają” – odpowiedzi Polaków

Próba: 1002-1016 mieszkańców Polski

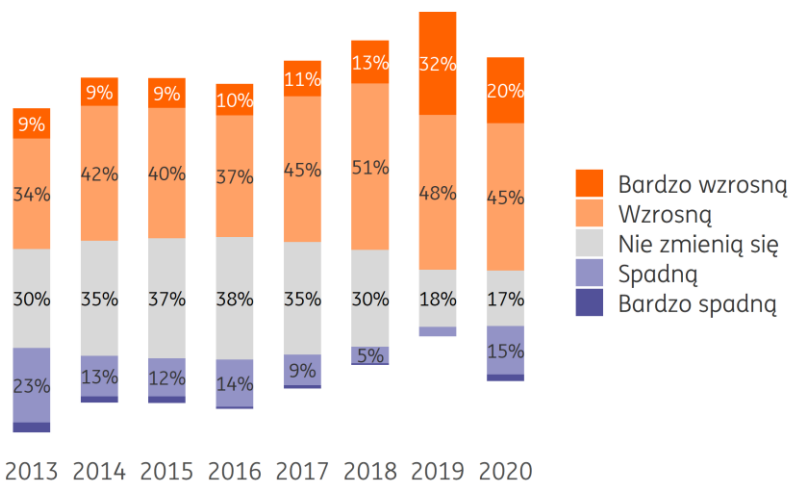


Oczekiwania na wzrost cen mieszkań wyraźnie w Polsce spadły

- Polacy i mieszkańcy innych państw Europy coraz rzadziej są też przekonani, że ceny nieruchomości w ich okolicy będą rosnąć przez najbliższy rok. Odsetek osób podzielających to przekonanie spadł w Europie z 62% do 59%.
- Największymi pesymistami pod tym względem są mieszkańcy Włoch i Hiszpanii, które zostały dotąd najbardziej dotknięte pandemią Covid-19. Polacy nie są aż tak pesymistyczni, ale odsetek osób spodziewających się wzrostu cen spadł aż o 14% - trzeci największy wynik spośród badanych państw.

Jak Pani/Pana zdaniem zmieniają 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 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Zmiana (2020-2019) |
|-----------------------|------------|------------|------------|------------|--------------------|
| Przeciętnie w Europie | 63% | 67% | 62% | 59% | -3% |
| 1 Turcja | 79% | 78% | 72% | 83% | 11% |
| 2 Wielka Brytania | 48% | 63% | 48% | 49% | 1% |
| 3 Holandia | 77% | 80% | 74% | 71% | -3% |
| 4 Luksemburg | 88% | 91% | 93% | 88% | -4% |
| 5 USA | 62% | 69% | 59% | 54% | -5% |
| 6 Austria | 83% | 82% | 79% | 73% | -5% |
| 7 Czechy | 70% | 72% | 80% | 72% | -8% |
| 8 Włochy | 41% | 45% | 41% | 33% | -8% |
| 9 Belgia | 65% | 73% | 80% | 71% | -8% |
| 10 Francja | 62% | 56% | 70% | 61% | -9% |
| 11 Rumunia | 72% | 78% | 79% | 67% | -12% |
| 12 Polska | 56% | 64% | 79% | 66% | -14% |
| 13 Niemcy | 67% | 69% | 77% | 61% | -16% |
| 14 Hiszpania | 68% | 73% | 74% | 43% | -31% |

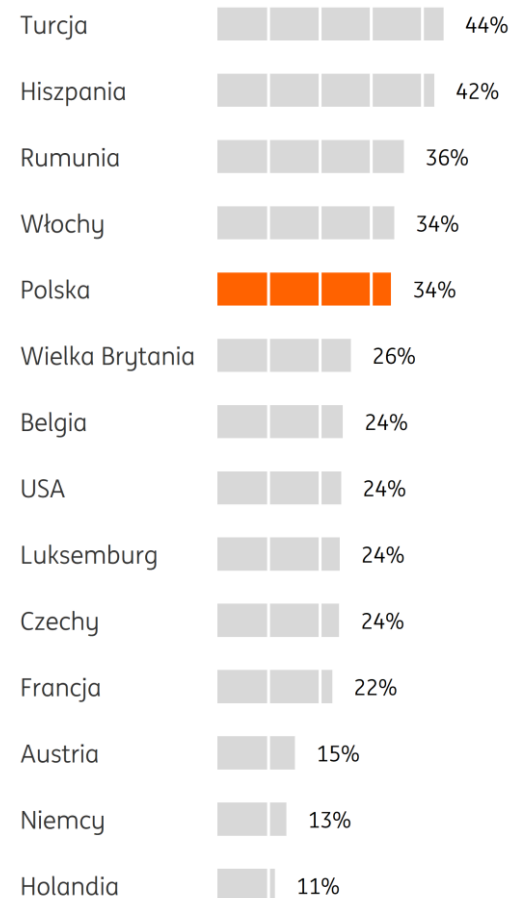
*Dla celów większej porównywalności między krajami, procenty zostały znormalizowane tak, aby nie uwzględniać osób, które odpowiedziały „nie wiem”

Coraz więcej najemców mieszkań ma trudności w opłaceniu czynszu.

- W wyniku pandemii Covid-19 sytuacja osób wynajmujących się uległa polaryzacji. Do osób, które już wcześniej odczuwały trudności w opłaceniu czynszu (35% w 2019) dołączyły osoby, których sytuacja finansowa pogorszyła się w trakcie pandemii Covid-19, np. stracili pracę lub część dochodów. Są też jednak osoby, które nie doświadczyły trudności finansowych, ale skorzystały na spadku czynszów, np. zmieniając mieszkanie. W efekcie odsetek osób, dla których opłacanie najmu jest łatwe lub bardzo łatwe wzrósł z 32 do 35%

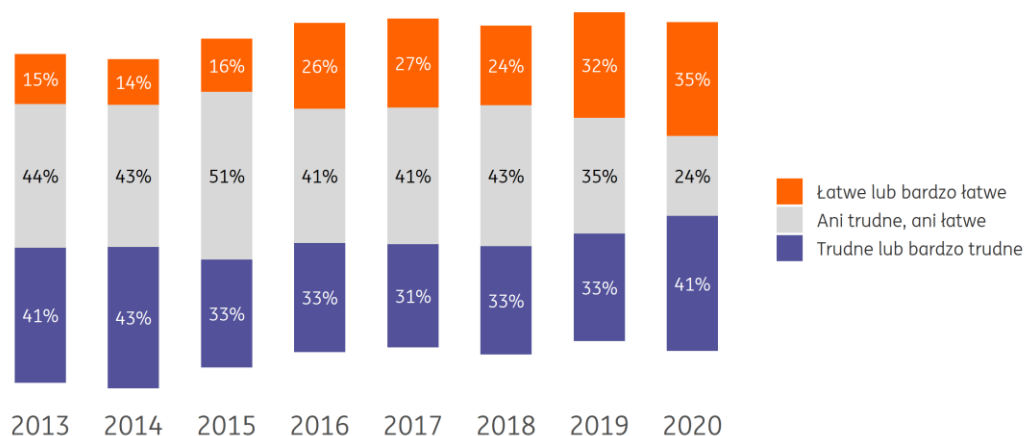
„Martwię się, czy będę w stanie opłacić wynajem mojego mieszkania w kolejnym miesiącu”

Próba: 3757 najemców mieszkań w Europie i USA (124 w Polsce)



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

Próba: ok. 150 mieszkańców Polski, którzy wynajmują mieszkanie



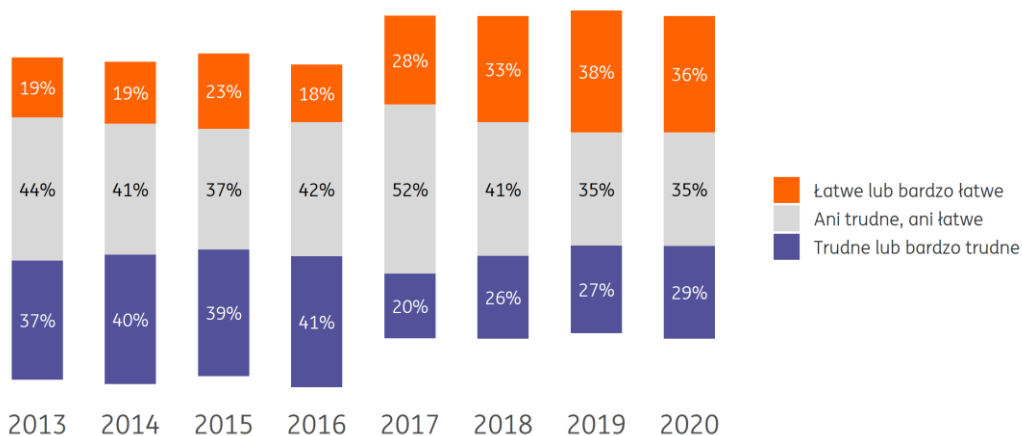
* W pytaniu znajdowało się doprecyzowanie że chodzi o trudność finansową, nie techniczną

Raty kredytów hipotecznych spadły, ale spłacający nie odczuwają ulgi

- Osoby spłacające kredyt na mieszkanie są z kolei od maja beneficjentami obniżek stóp procentowych z 1,5 na 0,1%. To dużo – część odsetkowa rat spadła o 30-40% w zależności od marży banku i dodatkowych opłat (np. ubezpieczenia).
- Mimo to, subiektywny ciężar kredytów hipotecznych nie zmienił się istotnie od ubiegłego roku. Odsetek osób deklarujących trudność w ich spłaceniu nawet wzrósł (z 27 do 29%). Wyjaśnieniem może być to, że Polacy częściej obecnie martwią się ogółem o finanse, zwłaszcza o utratę dochodów. Więc nawet jeśli obiektywnie płacą mniejsze raty, to subiektywnie martwią się tym tematem tak samo a nawet bardziej.

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

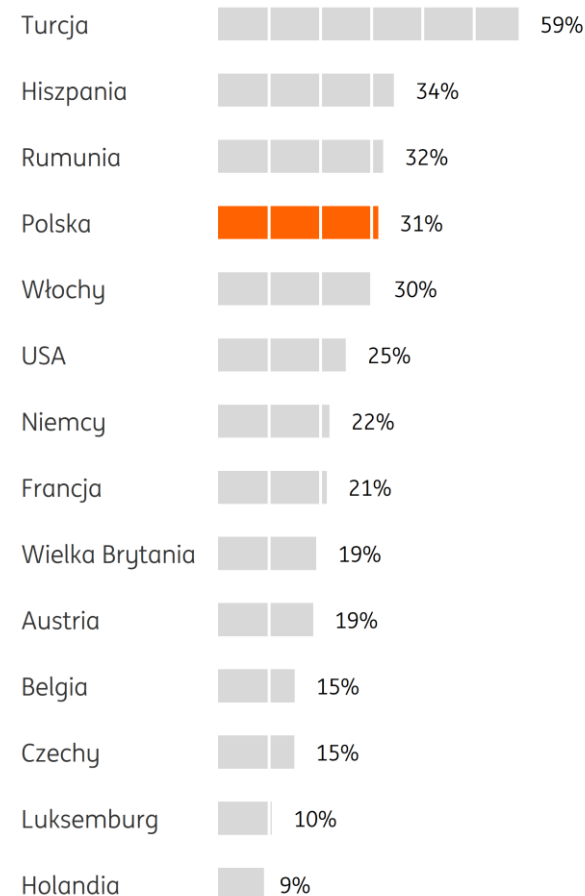
Próba: ok. 200 mieszkańców Polski, którzy spłacają kredyt hipoteczny



* W pytaniu znajdowało się doprecyzowanie że chodzi o trudność finansową, nie techniczną

„Martwię się, czy będę w stanie opłacić ratę kredytu za moje mieszkanie w kolejnym miesiącu”

Próba: 3998 płatników kredytów hipotecznych w Europie i USA (154 w Polsce)



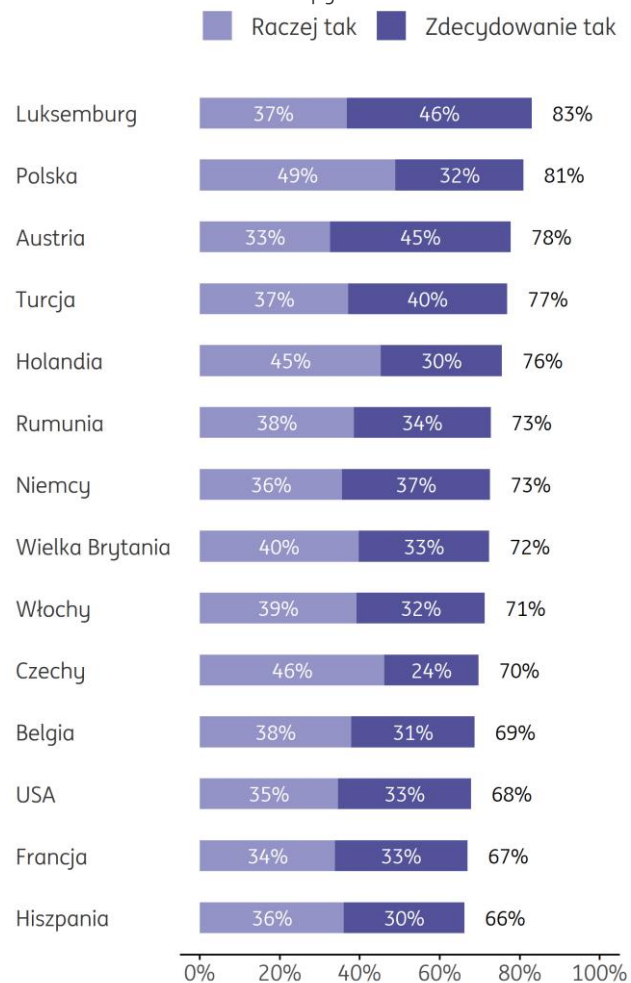
Dom jak miejsce życia, pracy i nauki

Czy nasze mieszkania nadają się do nowych funkcji w czasie Covid-19?

81% Polaków czuje się wygodnie w swoim domu w czasie lock-downu

„Mój dom jest odpowiednim miejscem, aby spędzać tam dłuższy czas, np. okres kwarantanny”

Próba: 13 810 mieszkańców Europy i USA



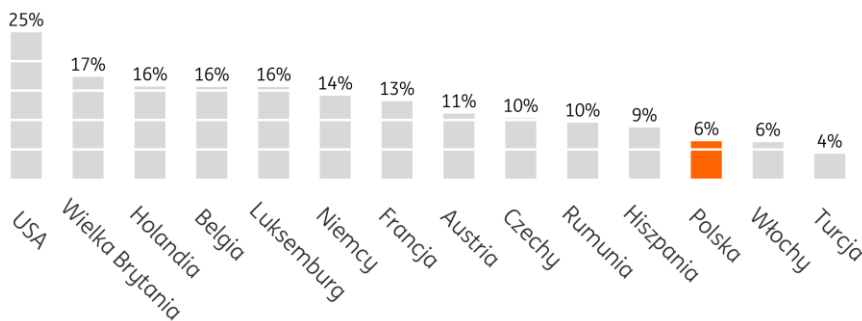
- Podczas pandemii Covid-19 nasze domy i mieszkania zaczęły nagle pełnić o wiele więcej funkcji niż wcześniej. Stały się domowym biurem, szkołą oraz centrum rekreacji. Nie zawsze jednak mają wystarczającą powierzchnię, liczbę pokoiów i udogodnienia (np. balkon), aby było to wygodne.
- Jednak we wszystkich państwach objętych naszym badaniem zdecydowana większość mieszkańców była zdania, że ich dom lub mieszkanie jest odpowiednim miejscem, aby spędzać tam dłuższy czas.
- Opinię tę podziela aż 81% Polaków, chociaż nie są w tym aż tak zdecydowani jak mieszkańcy innych krajów. To zaskakująco wysoki wynik (drugi najwyższy w badaniu) biorąc pod uwagę, że mieszkania w Polsce są relatywnie małe – przeciętnie na osobę przypada tylko 28 m². Dla porównania w całej Unii Europejskiej jest to tylko 43 m².
- Najwyraźniej niedogodności spowodowane ciasnotą są dla nas z nawiązką kompensowane przez korzyści z pracy zdalnej, np. możliwość spędzania większej ilości czasu z rodziną, brak konieczności dojeżdżania do pracy i przestrzegania dress-code'u. Na taką interpretację wskazuje chociażby fakt, że Polacy częściej niż mieszkańcy innych krajów chcieliby jednak coś w swoich domach i mieszkaniach zmienić – o czym więcej na następnej stronie.

Tylko 6% Polaków nie czuje potrzeby nic zmieniać w swoich mieszkaniach. Najczęściej doskwiera nam ich wielkość.

- O tym, że Polacy nie czują się aż tak dobrze w swoich mieszkaniach w dobie pandemii świadczy fakt, że tylko 6% nie chciałoby nic w nich zmienić. W krajach Zachodniej Europy ten odsetek jest zazwyczaj dwukrotnie wyższy.
- Co najczęściej chcielibyśmy zmienić? Przede wszystkim metraż jaki mamy do dyspozycji, na większy. Często zależy nam też na energooszczędności – pod tym względem Polacy są liderami w Europie. To być może zasługa publicznych programów wsparcia w tym zakresie (do wymiany pieców, instalacji paneli fotowoltaicznych).
- Dopiero na trzecim miejscu znalazła się potrzeba ogrodu lub balkonu, które wydają się nieodzowne gdy utrudniona jest rekreacja na świeżym powietrzu.

Gdybyś chciał/a zmienić jedną rzecz w swoim domu, to co by to było? Odsetek odpowiedzi: "Nic bym nie zmienił/a"

Próba: ok. 1000 mieszkańców każdego z państw na wykresie



Gdybyś mógł/mogła zmienić jeden aspekt Twojej sytuacji mieszkaniowej, co by to było?

Próba: 1035 mieszkańców Polski i 11 763 mieszkańców Europy



Doświadczenie izolacji nie wpłynęło na potrzebę zmian w mieszkaniu

Gdybyś mógł/mogła zmienić jeden aspekt Twojej sytuacji mieszkaniowej, co by to było?

Porównanie odpowiedzi Polaków z 2020 i 2017 r.

Próba: 1035 mieszkańców Polski w 2020 r.

1014 mieszkańców Polski w 2017



- Pytanie o zmiany, jakie respondent chciałby wprowadzić w swojej sytuacji mieszkaniowej zadaliśmy nie tylko w tym roku, lecz także w 2017. Daje to okazję do porównania, czy doświadczenie izolacji w czasie pandemii zmieniło w jakiś sposób hierarchię potrzeb w tym zakresie. Odpowiedź wydaje się przecząca.
- Teoretycznie, szersze możliwości pracy zdalnej zmniejszają wartość krótkich dojazdów do pracy, dobrych połączeń komunikacji miejskiej oraz dostępności miejsc parkingowych. Z drugiej strony, prowadzenie domowego biura i miejsca nauki wymaga większej przestrzeni w mieszkaniu. Na znaczeniu wydaje się też rosnąć balkon lub ogródek jako miejsce do rekreacji.
- Przewidywania te nie znajdują jednak potwierdzenia w Finansowym Barometrze ING. Hierarchia potrzeb wyrażona w 2017 i 2020 jest co do zasady zbieżna. Na znaczeniu wzrosła poprawa energooszczędności domu, która nie ma wiele wspólnego z pandemią. Odpowiada za to najprawdopodobniej popularność rządowych programów „Czyste powietrze” i „Mój prąd”. Z kolei waga wielkości domu oraz ogrodu lub balkonu pozostała praktycznie taka sama. To samo można powiedzieć o czasie dojazdu do pracy. Sugeruje to, że Polacy nie są przekonani że zmiany w standardach pracy wprowadzonych w czasie pandemii okażą się trwałe.

Więcej informacji na temat prezentacji i badania chętnie udzieli:

Karol Pogorzelski
starszy ekonomista ING
karol.pogorzelski@ing.pl
tel. 606 368 730

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 14 krajach: Polska, Austria, Belgia, Czechy, Francja, Hiszpania, Holandia, Luksemburg, Niemcy, Rumunia, Turcja, Wielka Brytania, Włochy i USA.
- Próba badawcza: 13810 respondentów, 1035 z Polski. Próba reprezentatywna ze względu na wiek, płeć oraz region zamieszkania.
- Wykonawca badania: IPSOS
- Czas realizacji: wrzesień 2020
- Metoda badawcza: wywiady kwestionariuszowe wspomagane komputerowo (CAWI)