



listopad 2018 r.

HRE Index

Wskaźnik koniunktury
na rynku nieruchomości
za III kw. 2018



HRE Index – wprowadzenie



HRE Index jest kompleksowym narzędziem oceny rynku nieruchomości w Polsce.

Celem **HRE Index** jest wczesne ostrzeżenie przed zjawiskami kryzysowymi na rynku nieruchomości

HRE Index integruje cztery subindeksy, które decydują o stabilności rynku nieruchomości

HRE Index jest publikowany w cyklach kwartalnych, ma sprzyjać przejrzystości rynku a także podejmowaniu dobrych decyzji gospodarczych i regulacyjnych

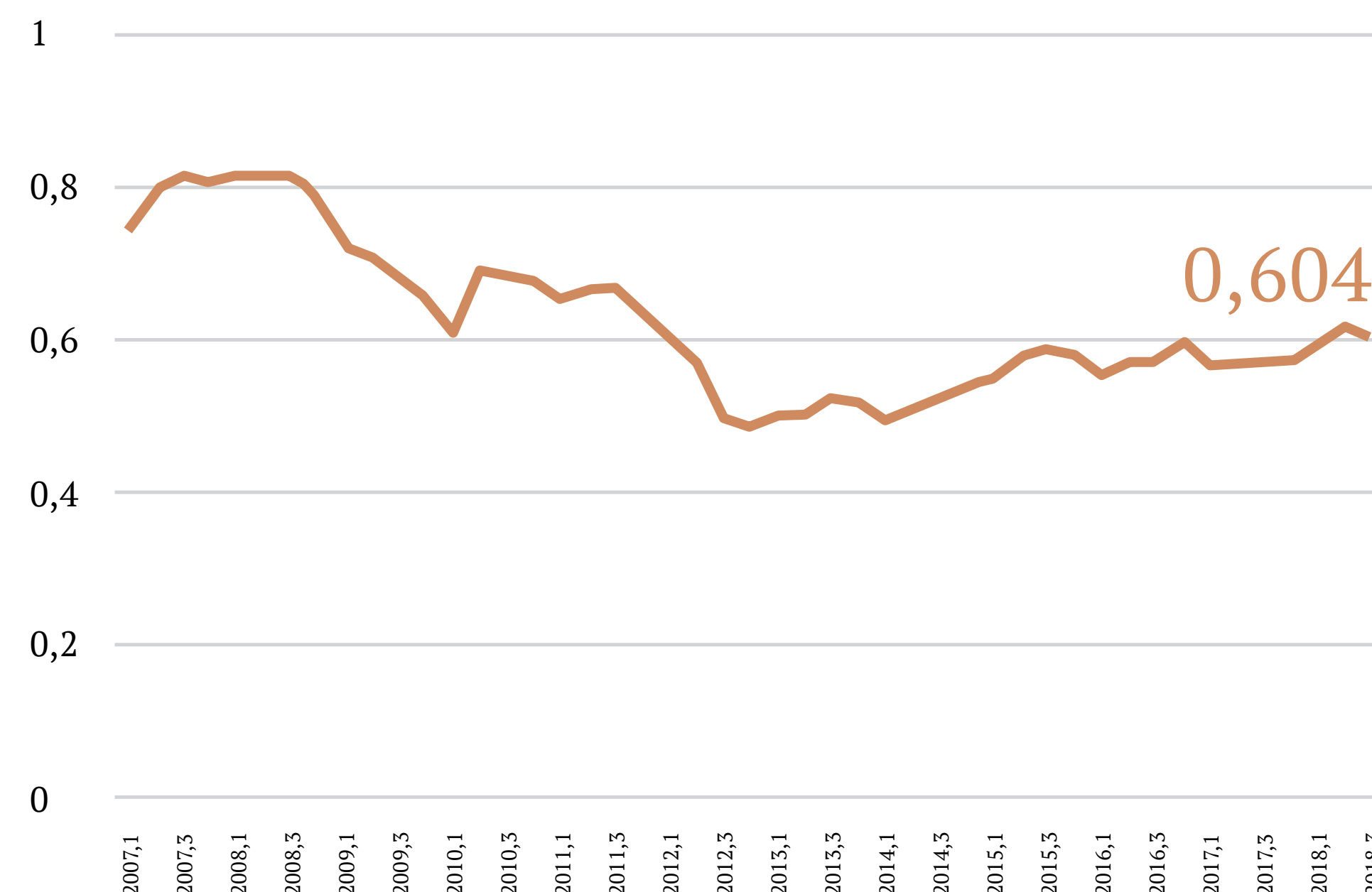
Subindeksy obejmują ceny nieruchomości, rynek kredytowy, gospodarstwa domowe oraz sektor budownictwa

HRE Index - II kw. 2018



- > HRE Index w III kwartale 2018 roku wyniósł 0,604 i był nieznacznie niższy niż w II kw. 2018 roku - o -1,58 pkt. proc., oraz o 3,3 pkt. proc. wyższy od wartości odnotowanej w analogicznym okresie roku poprzedniego.
- > Wskazuje to na kontynuację stabilnego trendu zapoczątkowanego w I kw. 2014 roku.
- > Generalnie wartość indeksu rynku nieruchomości w III kw. 2018 roku znajduje się na bezpiecznym i stabilnym poziomie, z punktu widzenia bezpieczeństwa rozwoju rynku i potencjalnego narastania nierównowag na rynku. Zwrócić należy uwagę na rekordowe poziomy subindeksu sektora budownictwa, które na przestrzeni roku (III kw. 2017-III kw. 2018) w największym stopniu przekładały
- > Na rynku nie występują obecnie trwale nierównowagi, które mogą prowadzić do znaczących korekt w najbliższych kwartałach.

HRE Index w latach 2007 – III kw. 2018

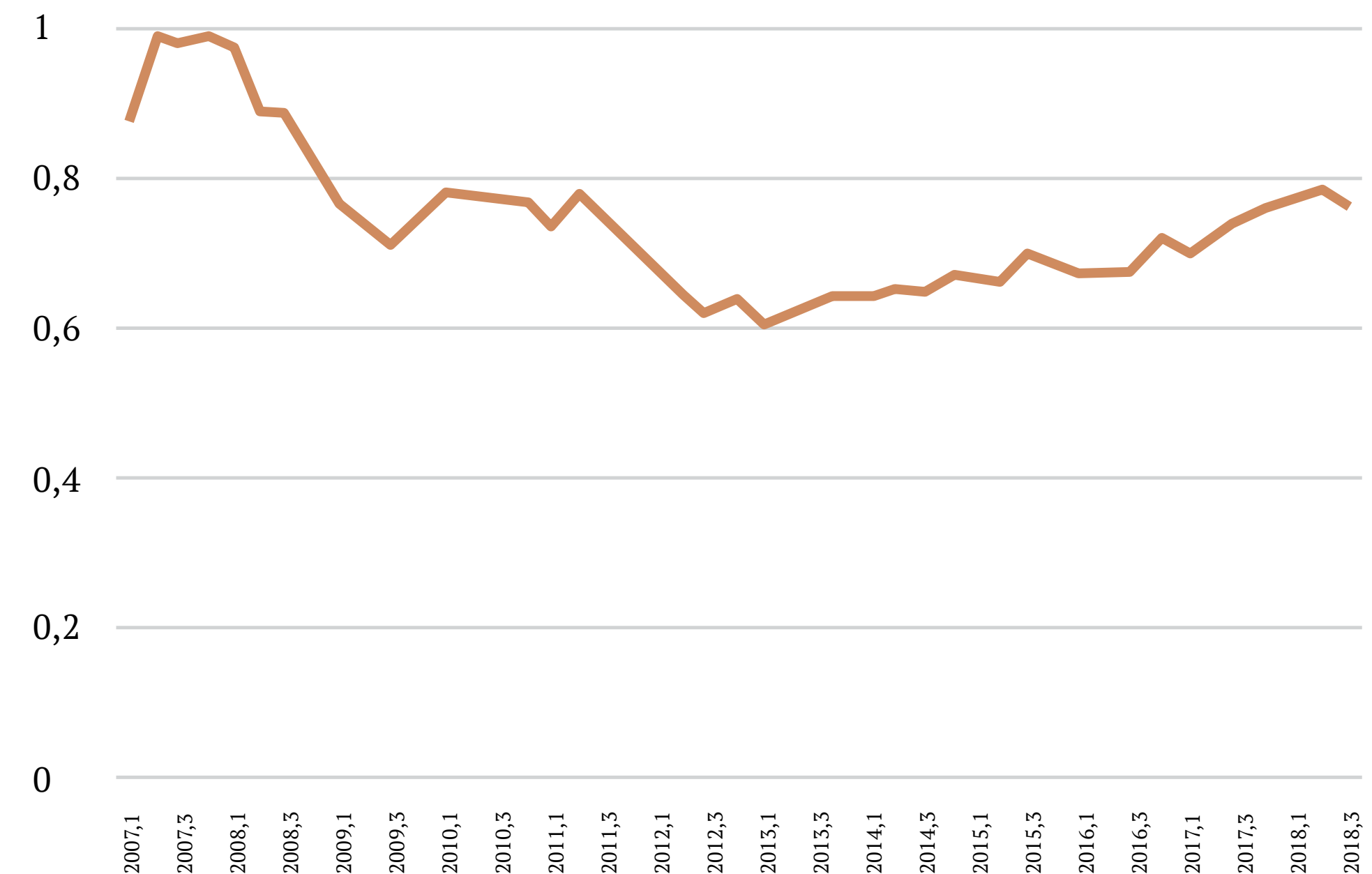


Wartości subindeksów HRE Index – III kw. 2018



- W III kwartale 2018 r. nie zaszły znaczące zmiany w zakresie wartości subindeksu cen nieruchomości. Wskaźnik uplasował się na poziomi 0,798 wobec 0,815 w poprzednim kwartale
- Spadek subindeksu cen nieruchomości w III kwartale 2018 roku wynikał ze spadku realnej dynamiki wzrostu cen zarówno na rynku pierwotnym, jak i na rynku wtórnym. Wskaźnik obrazujący numer percentyla w rozkładzie empirycznym dynamiki cen realnych nieruchomości na rynku pierwotnym wyniósł 0,66 wobec 0,94 w II kwartale 2018 roku. W przypadku rynku wtórnego analogiczny wskaźnik ukształtował się poziomie 0,85, co oznacza spadek w porównaniu z kwartałem wcześniejszym o 6 pkt. proc.
- W III kwartale 2018 roku odnotowano także spadek wskaźnika odnoszącego się do odchylenia cen na rynku nieruchomości od ceny równowagi długookresowej. Spadek ten dotyczył zarówno rynku pierwotnego, jak i wtórnego, przy czym skala spadku był wyższa w przypadku pierwszego z wymienionych.
- Odnotowany spadek wskaźnika odnoszącego się do odchylenia cen na rynku od ceny równowagi długookresowej jest kolejnym, i raczej ma charakter trwały, tzn. od początku roku zarówno wskaźnik dla rynku pierwotnego jak i wtórnego spadał.

Subindeks cen nieruchomości w latach 2007 – II kw. 2018

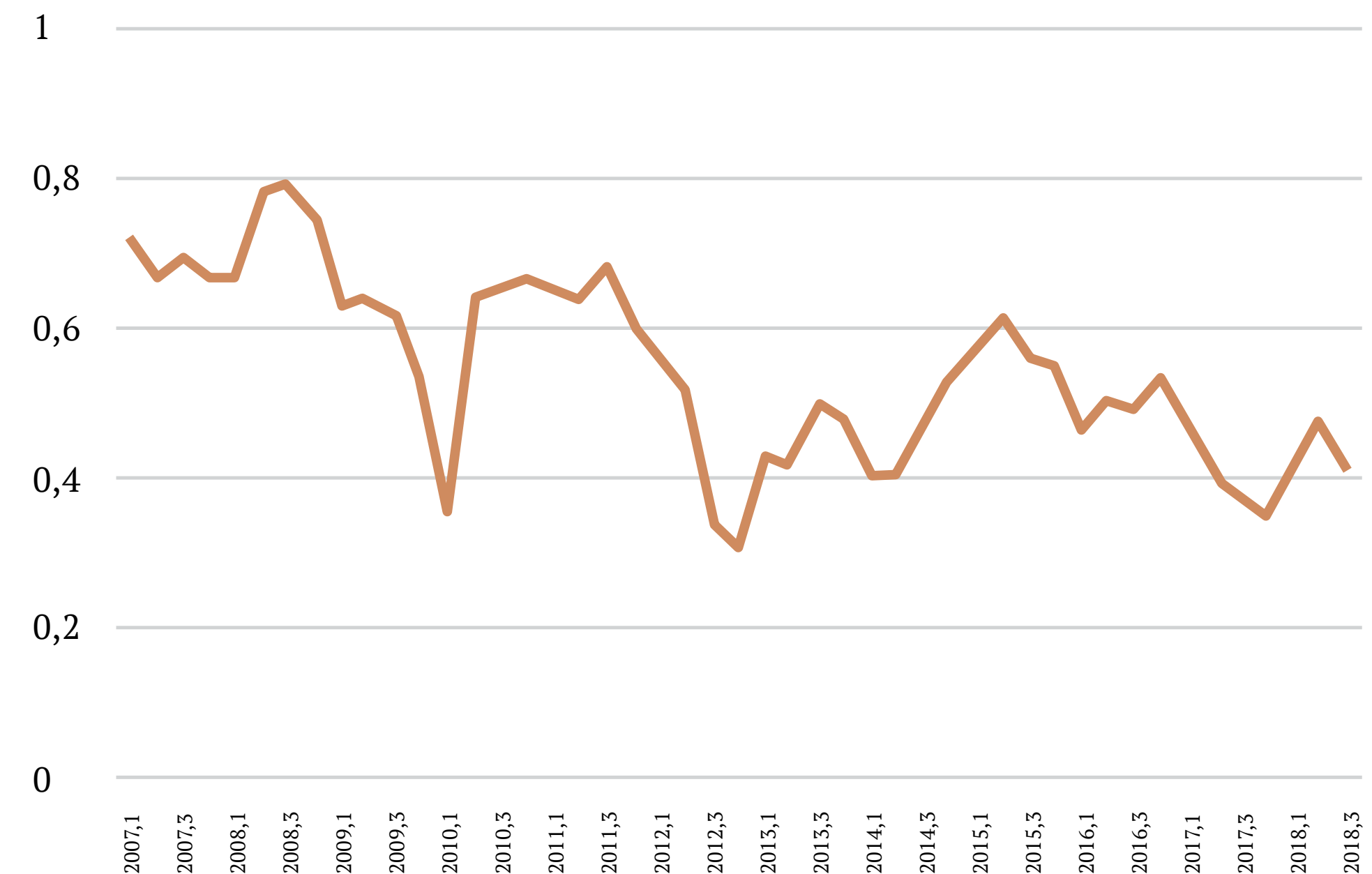


Wartości subindeksów HRE Index – III kw. 2018



- > Subindeks sektora bankowego wyniósł 0,414 i był niższy (o 6,9 pkt. proc.) niż kwartał wcześniej.
- > Spadek wartości subindeksu był wynikiem spadku wszystkich pięciu wskaźników wchodzących w skład analizowanego subindeksu, przy czym największe spadki odnotowano w zakresie wskaźników związanych z realną stopą wzrostu nowo udzielonych kredytów oraz wolumenem zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych.
- > Wskaźnik obrazujący numer percentyla w rozkładzie empirycznym zmiennej odnoszącej się do realnej rocznej stopy wzrostu nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych obniżył się z 0,22 w II kw. do 0,13 w III kw. 2018 roku. Analogiczny wskaźnik odnoszący się do realnej stopy wzrostu wolumenu zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych ukształtował się natomiast w III kw. 2018 roku na poziomie 0,82 wobec 0,90 kwartał wcześniej. Oznacza to, że dynamika wzrostu nowo udzielonych kredytów jest historycznie niska, oraz dynamika wolumenu również spadła.
- > Również wskaźnik udziału kredytów mieszkaniowych do PKB ulega zmniejszeniu, co oznacza, że wzrost gospodarczy jest silniejszy niż przyrost kredytów.

Subindeks sektora bankowego w latach 2007 – III kw. 2018

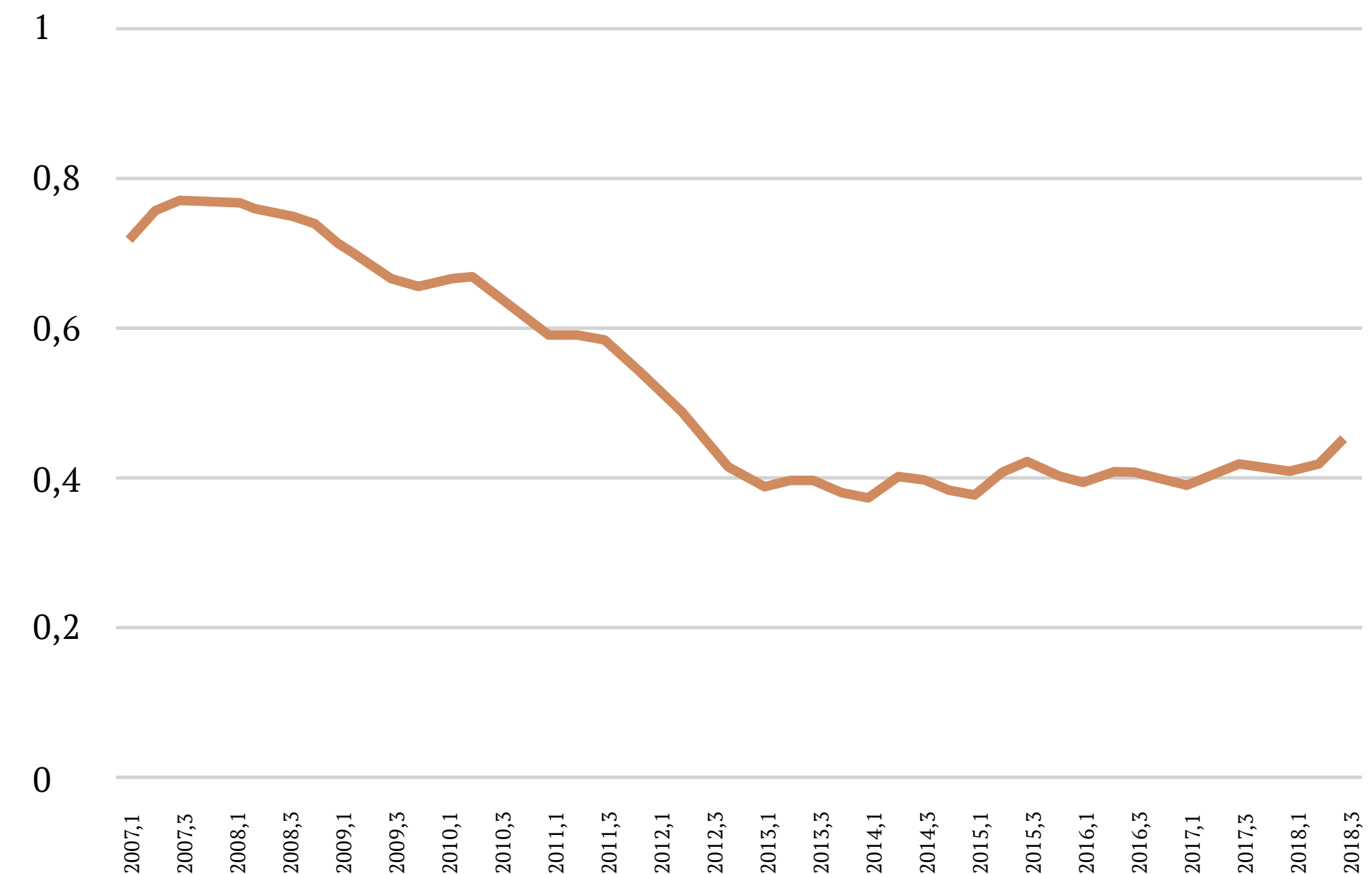


Wartości subindeksów HRE Index – III kw. 2018



- › Subindeks gospodarstw domowych ukształtował się na poziomie 0,45, co oznacza wzrost w porównaniu z II kwartałem 2018 roku o 3,5 pkt. proc.
- › Na wartość subindeksu gospodarstw domowych w III kwartale br., największy wpływ miała zmienna obrazująca relację realnych cen mieszkań na rynku wtórnym do wysokości realnych wynagrodzeń. W ciągu ostatniego roku (III kw. 2017 – III kw. 2018) wskaźnik wzrósł o 9,2 pkt. proc., przy czym w samym tylko III kw. 2018 wzrósł o 7,3 pkt. proc. do poziomu 0,302. Oznacza to, że w analizowanym okresie zmiana cen mieszkań na rynku wtórnym była szybsza od dynamiki wzrostu przeciętnego wynagrodzenia. Wskazuje to na pewien spadek dostępności mieszkań dla gospodarstw domowych na rynku wtórnym.
- › Warto odnotować, iż wartość subindeksu gospodarstw domowych jest ponadto w ostatnim czasie kształtowana przez rosnący od III kw. 2017 wskaźnik udziału wolumenu zadłużenia z tytułu kredytów do aktywów finansowych gospodarstw domowych. Na przestrzeni roku wspomniana relacja wzrosła o 7,7 pkt. proc.
- › W III kw. 2018 roku podtrzymana została, podkreślana w poprzednich raportach, wysoka wartość bieżącego wskaźnika ufności konsumenckiej, który osiągnął kolejny rekord na poziomie 1,000.

Subindeks gospodarstw domowych w latach 2007 – III kw. 2018

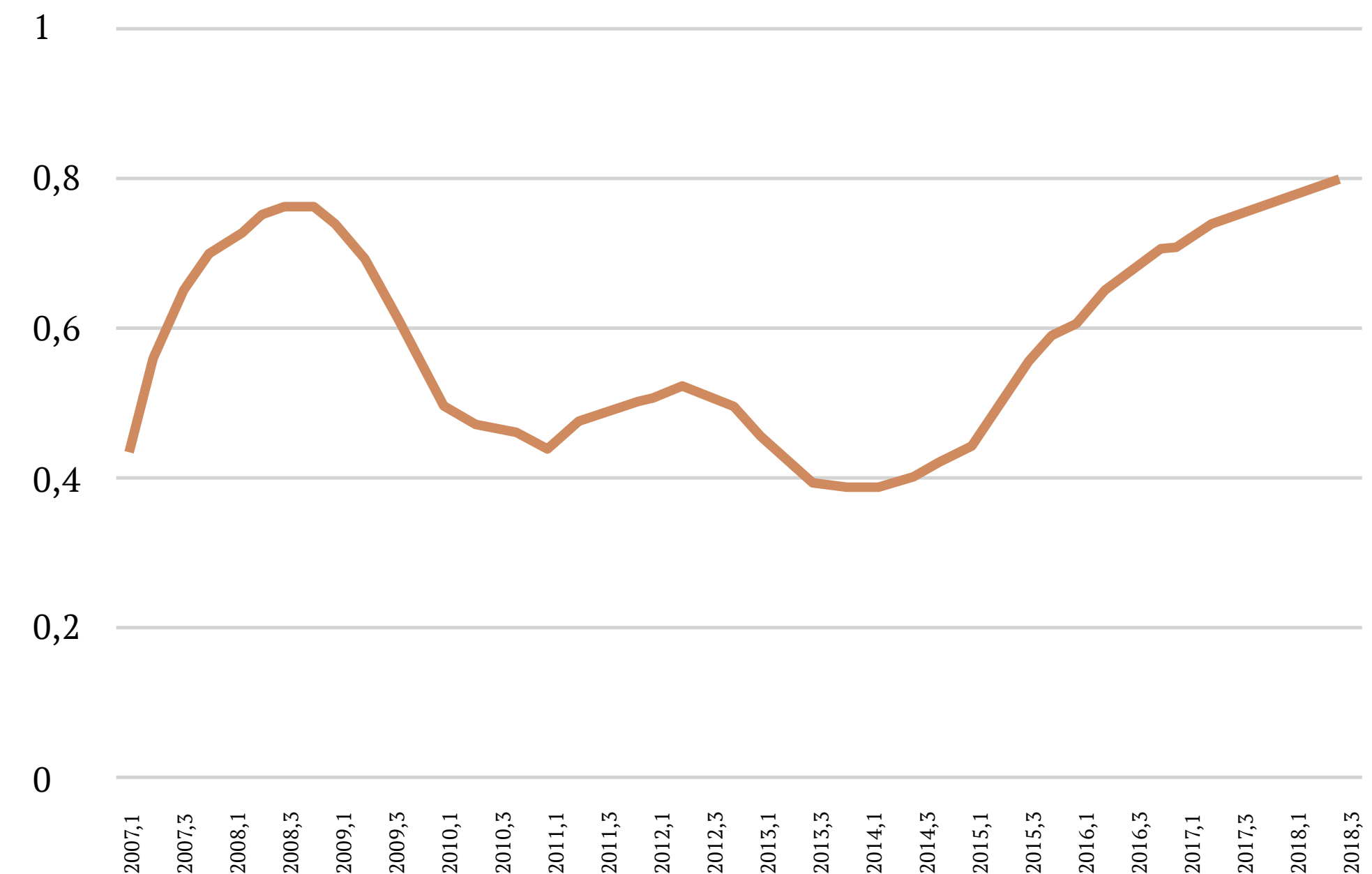


Wartości subindeksów HRE Index – III kw. 2018



- > Na przestrzeni kwartału zmienna wzrosła o 0,9 pkt proc. do 0,794 pkt. proc., co potwierdza wskazania o wysokiej podaży mieszkań na rynku budowlanym.
- > W III kw. 2018 roku, na wysokość subindeksu sektora budownictwa największy wpływ miał wzrost wskaźnika obrazującego relację liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto (opóźnionej o 4 kwartały) w stosunku do liczby mieszkań znajdujących się w trakcie budowy. Na przestrzeni kwartału zmienna wzrosła o kolejne 2,2 pkt. proc., do poziomu 0,851, przy czym na przestrzeni całego roku podniosła się aż o 21,5 pkt. proc.
- > Warto podkreślić, że o ile wskaźnik obrazujący liczbę wydanych pozwoleń na budowę znajduje się w bardzo wysokich poziomach (0,89), to w III kw. br. odnotowano spadek jego wartości o 1,8 pkt.
- > Sektor budownictwa mieszkaniowego znajduje się pod silną presją popytową. I stąd wysokie wartości naszego subindeksu budownictwa, na co największy wpływ mają rozpoczęte budowy.

Subindeks sektora budownictwa w latach 2007 – III kw. 2018



HRE Index i subindeksy w roku 2018



	I kwartał 2018	II kwartał 2018	III kwartał 2018	od III kw. 2018 do II kw. 2018
Indeks koniunktury na rynku nieruchomości (IKRN)	0,595	0,620	0,604	-1,58 pkt.%
IKRN_ceny	0,801	0,815	0,798	-1,75 pkt.%
IKRN_banki	0,424	0,484	0,415	-6,92 pkt.%
IKRN_gospodarstwa domowe (IKRN_gosp)	0,403	0,412	0,447	3,45 pkt.%
IKRN_sektor budownictwo (IKRN_bud)	0,771	0,786	0,794	0,88 pkt.%

Źródło: Centrum Myśli Strategicznych, 2018.

Dostępność mieszkań w Polsce i krajach regionu



Czy Polacy mają podobne czy inne realne finansowe możliwości zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych? Czy ich sytuacja istotnie odbiega od sytuacji w innych krajach z naszego regionu?

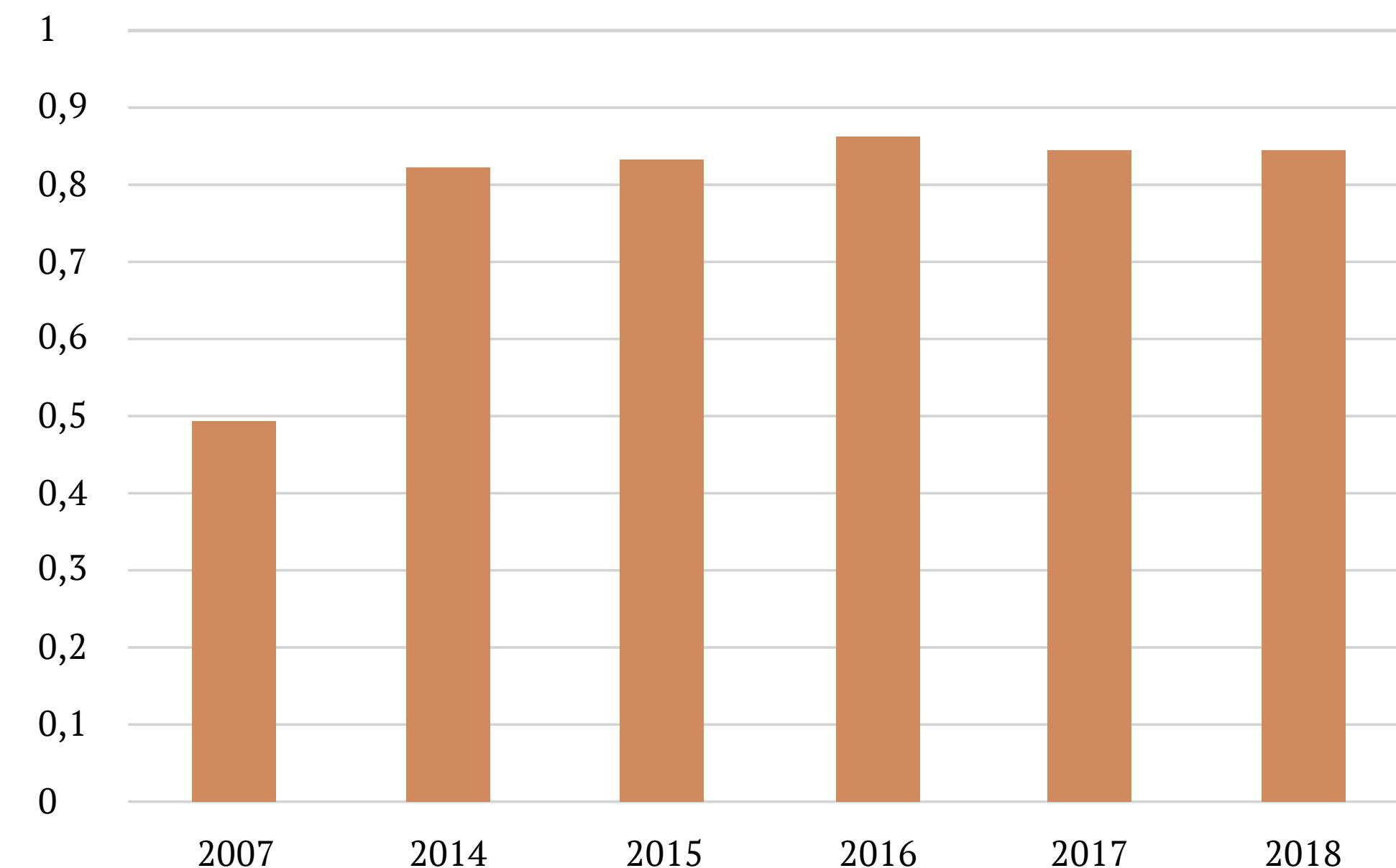
Jak zmieniała się dostępność mieszkaniowa Polaków w ostatnich latach i w porównaniu z boomem z roku 2007?

Szacunku dotyczące dostępności mieszkaniowej muszą brać pod uwagę i ceny nieruchomości i poziom wynagrodzeń. Szacunek tego wskaźnika opiera się o dane cen średnich w dużych miastach oraz przeciętnych wynagrodzeniach w sektorze przedsiębiorstw. Wskazuje on ile metrów kwadratowych przeciętnego mieszkania można kupić za przeciętne wynagrodzenie.

Dane za ostatnie pięć lat wskazują, że dostępność mieszkaniowa nie zmienia się istotnie, co należy interpretować w ten sposób, że wzrost wynagrodzeń oraz wzrost cen mieszkań jest podobny. Maksimum osiągnął w roku 2016. Natomiast w ciągu ostatnich dziesięciu lat dostępność mieszkań zdecydowanie wzrosła (patrz wykres obok oraz dane za 2007 rok i okres 2014-2018).

Źródło danych: Narodowy Bank Polski

Zmiany dostępności mieszkań w Polsce

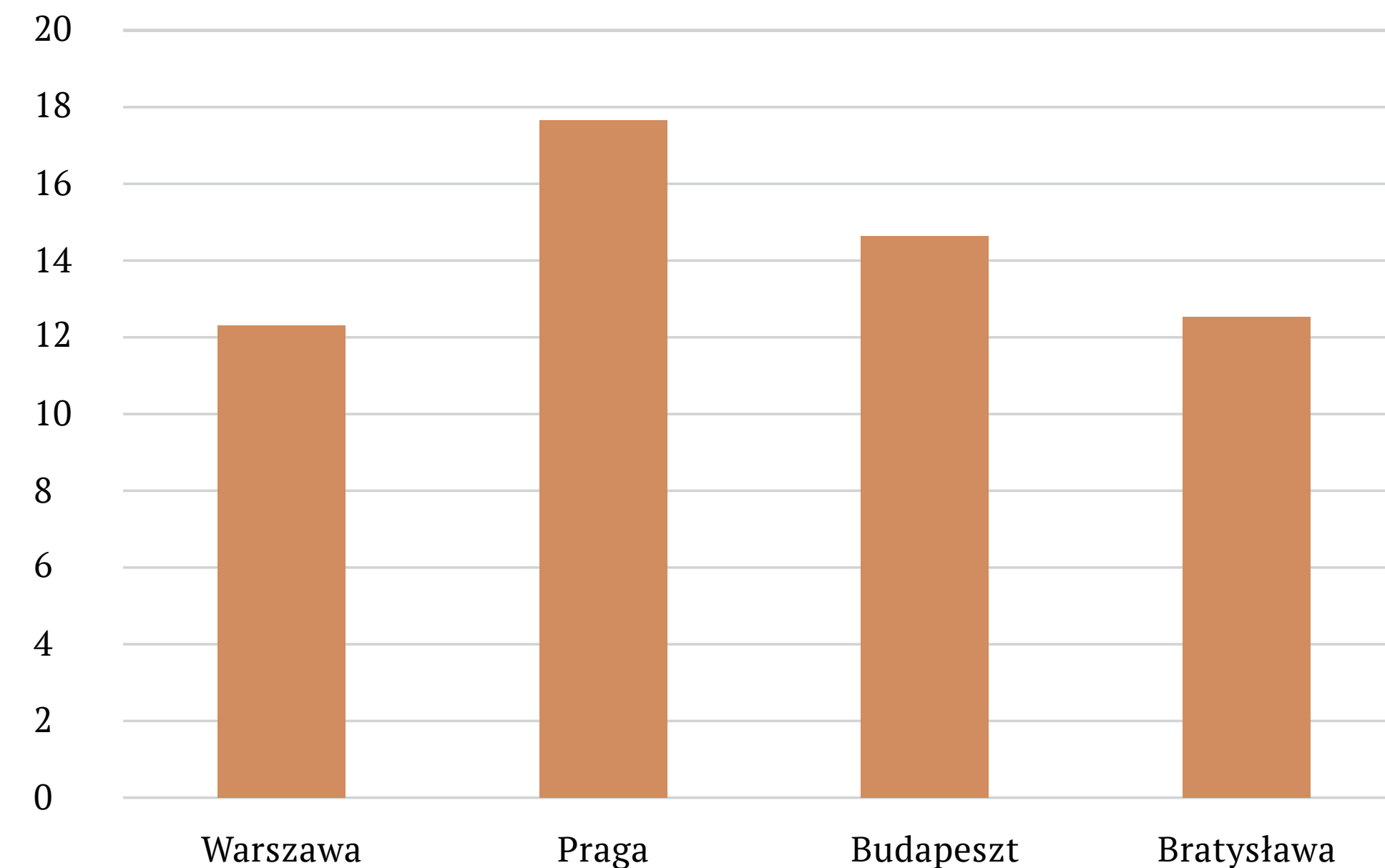


Dostępność mieszkań w Polsce i krajach regionu



- › Porównanie dostępności mieszkań w Warszawie, Pradze, Budapeszcie i w Bratysławie opiera się o dane gromadzone przez portal numbeo.com.
- › Dane z wykresu obok wskazują ile lat osoba zarabiająca przeciętnie w danym mieście (mediana wynagrodzeń) musi pracować, aby kupić mieszkanie o powierzchni 90 m² w centrum. Czyli im niższy słupek tym mniej lat trzeba pracować, aby podobne mieszkanie kupić.
- › Zdecydowanie w najtrudniejszej sytuacji jest mieszkaniec Pragi. Jest tak nie dlatego, że w Pradze zarobki są niskie. Wręcz przeciwnie: w Pradze wynagrodzenia średnie spośród tych czterech miast są najwyższe. Natomiast średnie ceny mieszkań są zdecydowanie wyższe, tj. o ponad 50% wyższe niż w Warszawie i Bratysławie.
- › W Budapeszcie również trzeba by pracować znacznie dłużej niż w Warszawie czy Bratysławie. Wynika to głównie ze znacznie niższych wynagrodzeń, o około 25% niższych w Budapeszcie niż w Warszawie.
- › Sytuacja pracownika Warszawy rysuje się stosunkowo dobrze na tle innych miast regionu, musiałby pracować najkrócej, aby zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe.

Dostępność mieszkań w Warszawie, Pradze, Budapeszcie i w Bratysławie



Źródło: numbeo.com

HRE Index III kwartał 2018 r. – podsumowanie



- > Na rynku nieruchomości mieszkaniowych nie obserwujemy zjawisk wskazujących na trwałe nierównowagi. Rynek pozostaje w stabilnym trendzie.
- > Ceny mieszkań rosną, ale dynamiki wzrostu cen znacząco wyhamowały. Obecne ceny bardziej zbliżyły się do cen równowagi długookresowej niż to miało miejsce w poprzednich kwartałach.
- > Dynamika wzrostu nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych jest niska.
- > Dynamika wzrostu gospodarczego (mierzona PKB) jest wyższa niż dynamika wzrostu kredytów.
- > Obserwujemy spadek dostępność mieszkań, bowiem dynamika wzrostu cen był wyższa od wzrostu wynagrodzeń.
- > Podaż mieszkań stara się zaspokoić stały popyt, stąd wysokie wskaźniki dotyczące pozwoleń na budowę oraz mieszkań, których budowę rozpoczęto.
- > Przeciętna dostępność mieszkań w kraju osiągnęła swoje maksimum w 2016 roku, ale przez ostatnie pięć lat tylko nieznacznie uległa zmianom. Jest wyższa o ok. 69% niż w roku 2007.
- > W porównaniach międzynarodowych Polacy mają największą dostępność mieszkań spośród krajów wyszehradzkich, co wynika ze znacznie niższych cen niż np. Pradze i wyższych wynagrodzeń niż w Budapeszcie.



Dziękujemy za uwagę

+48 734 900 900

kontakt@heritagere.pl

www.heritagere.pl