

Finansowy Barometr ING

Międzynarodowe badanie ING na temat kredytów hipotecznych i nieruchomości

Listopad 2017



Główne wnioski z badania

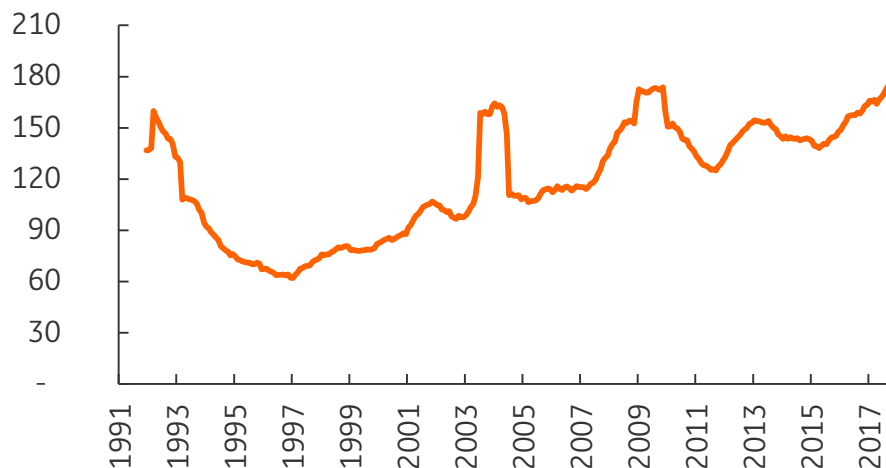
- O ile w Europie ludzie raczej krytycznie oceniają rozwój sytuacji mieszkaniowej, o tyle Polacy są w tej sprawie optymistami. 44% z nas uważa, że zmierza ona w dobrym kierunku a tylko 30% jest przeciwnego zdania. Tylko w Holandii bilans opinii był bardziej pozytywny.
- Optymizm Polaków wynika naszym zdaniem z trzech czynników:
 1. **Budownictwo mieszkaniowe przeżywa rozkwit.** Oddaje się do użytku rekordową ilość mieszkań a ich ceny od 8 lat niewiele się zmieniły. Ponieważ zarabiamy coraz więcej to i 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 niską ratą a z mediów rządziej docierały informacje o niekorzystnej sytuacji kredytobiorców.**
 3. Polacy mogą pozytywnie oceniać program Mieszkanie+, zakładający budowę przez państwo dużej liczby tanich mieszkań na wynajem. Naszym zdaniem wpływ tego czynnika jest 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 8pp więcej niż rok temu. Dynamika cen mieszkań rzeczywiście przyspieszyła w I połowie 2017 ze względu na wysoki popyt i trudności w znalezieniu pracowników budowlanych. Naszym zdaniem, **nie mamy jednak do czynienia z bańką spekulacyjną na rynku mieszkaniowym, gdyż coraz mniej osób łądzi się, że ceny nieruchomości nigdy nie spadają a dostęp do kredytu hipotecznego nie jest już tak łatwy jak przed kryzysem finansowym z 2008 r.**

Rynek mieszkaniowy w Polsce

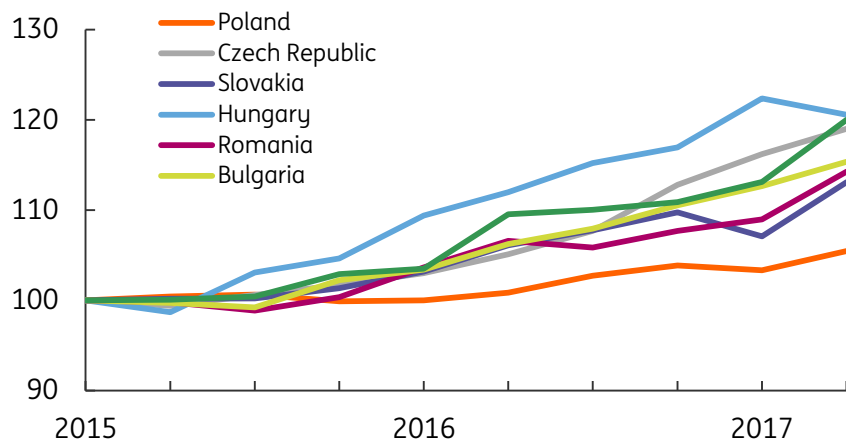
Źródło (NBP, GUS)

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)



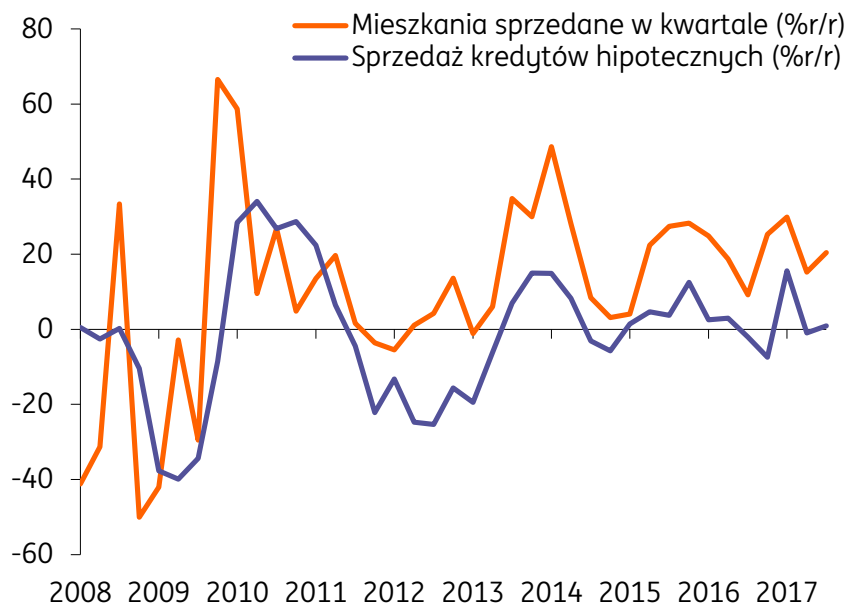
- W ciągu ostatnich 12 miesięcy oddano w Polsce do użytku 175 tys. mieszkań - najwięcej od czasów transformacji.
- Mieszkania te znajdują swoich nabywców. Średni czas sprzedaży oferty mieszkaniowej spadł poniżej 3 kwartałów, najmniej od 2012 (dane NBP).
- Wprawdzie ceny nieruchomości od 2013 nieustannie 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.
- Tym niemniej, w innych krajach EŚW ceny nieruchomości rosną w znacznie szybszym tempie, co rodzi obawy, że i w Polsce ceny te mogą niebawem również przyspieszyć i bańka cenowa w budownictwie mieszkaniowym stanie się faktem.

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

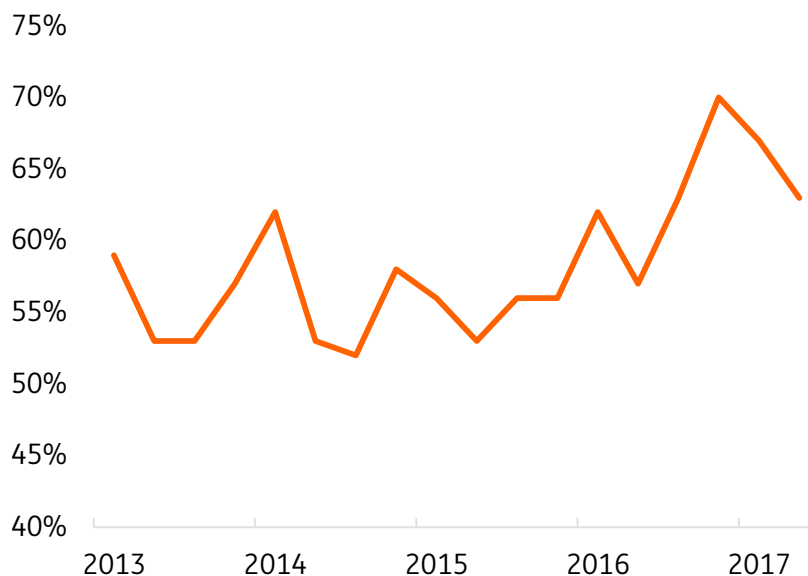
To nie kredyty hipoteczne stymulują boom mieszkaniowy

- 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 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 Barometru ING w prawie wszystkich krajach (za wyjątkiem Włoch i Wielkiej Brytanii) znacznie częściej spodziewają się wzrostu cen nieruchomości, niż ich spadku lub stagnacji.
- W 2017 odsetek takich osób wyraźnie wzrósł w stosunku do ubiegłego roku. Przeciętnie w Europie o 3pp, ale w niektórych krajach, np. Rumunii, Hiszpanii i Czechach nawet o kilkanaście punktów procentowych. Silny trend w przeciwnym kierunku odnotowano w Wielkiej Brytanii, gdzie ma to 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 8pp (z 43 do 51%)

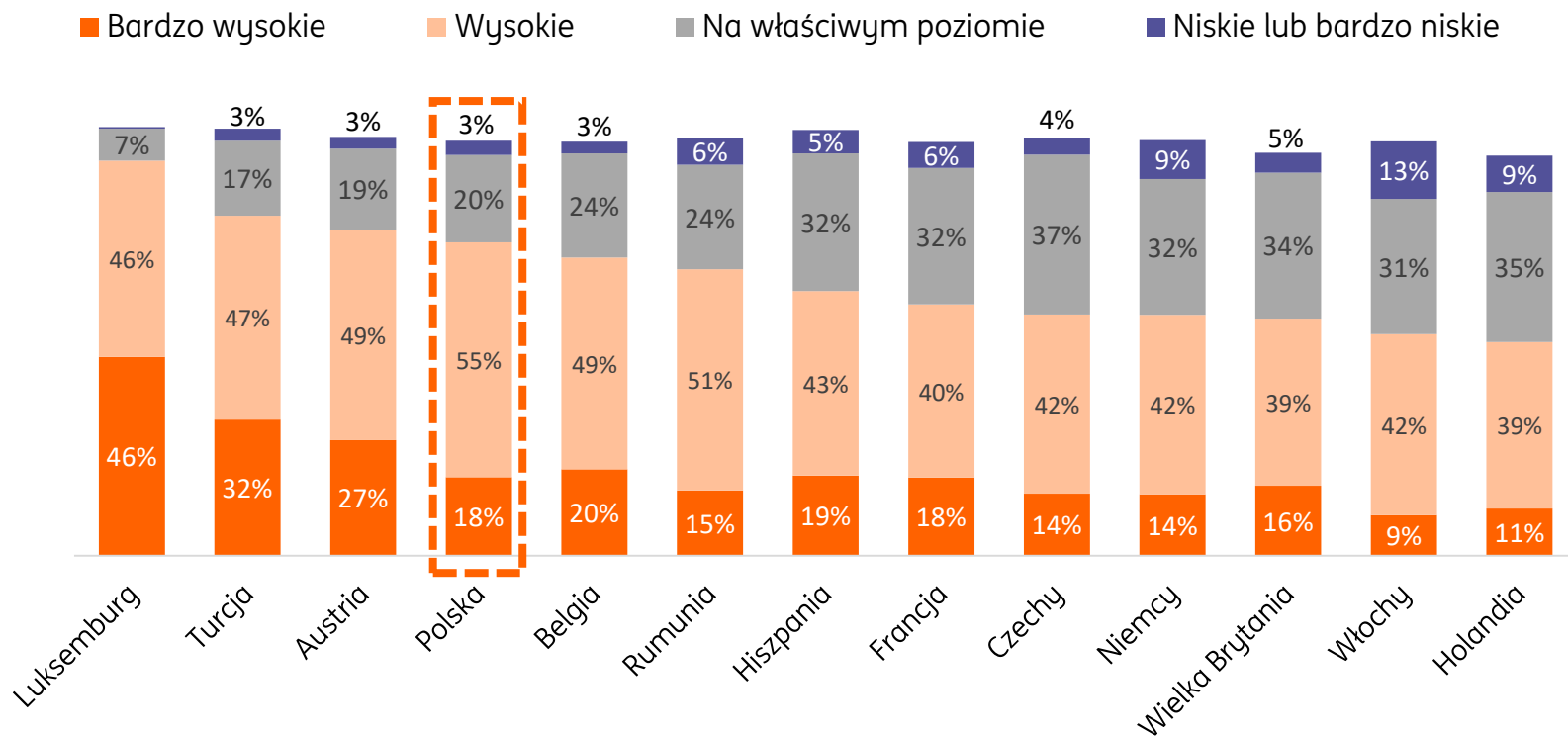
Jak Twoim zdaniem zmienią się ceny nieruchomości w horyzoncie 12 m-cy, w twojej okolicy?
Odpowiedzi „Wzrosną” lub „Bardzo wzrosną”.

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, a zwłaszcza w Polsce

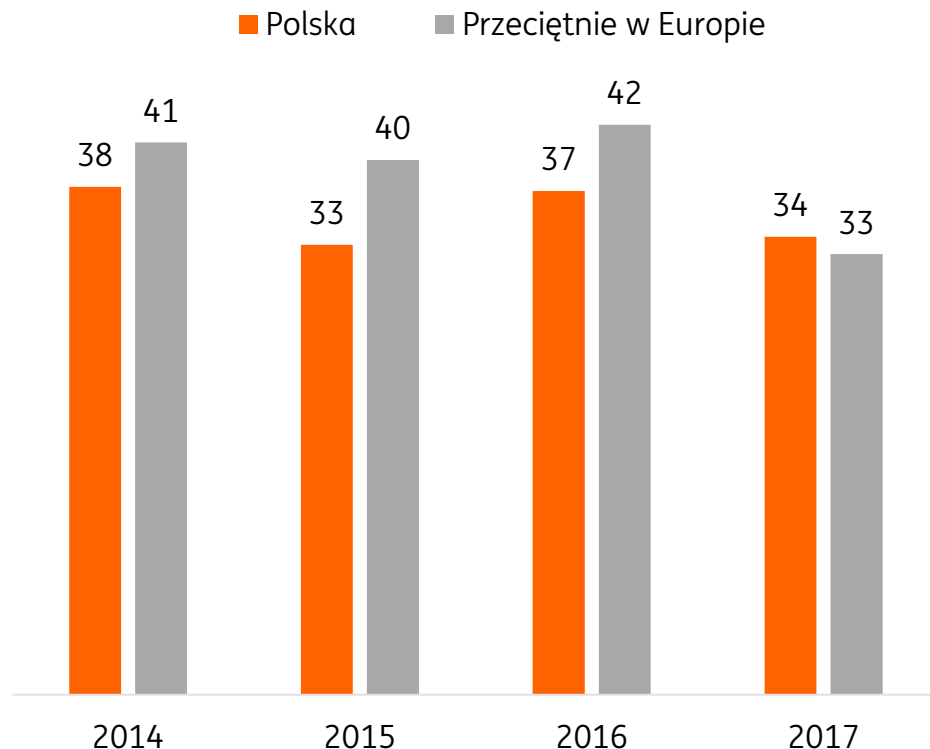
- Ceny nieruchomości są powszechnie postrzegane jako wysokie. W Polsce ten odsetek jest jeszcze większy i wynosi 73% (więcej tylko w Austrii, Turcji i Luksemburgu). Przeciętnie w Europie opinię tę podziela 62% osób.
- Opinię że ceny nieruchomości są niskie wyraża jedynie 3% Polaków i 6% mieszkańców Europy.

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



Co trzecia osoba podziela przekonanie, że ceny nieruchomości nigdy nie spadają

„Ceny nieruchomości nigdy nie spadają”, % osób zgadzających się z tym stwierdzeniem



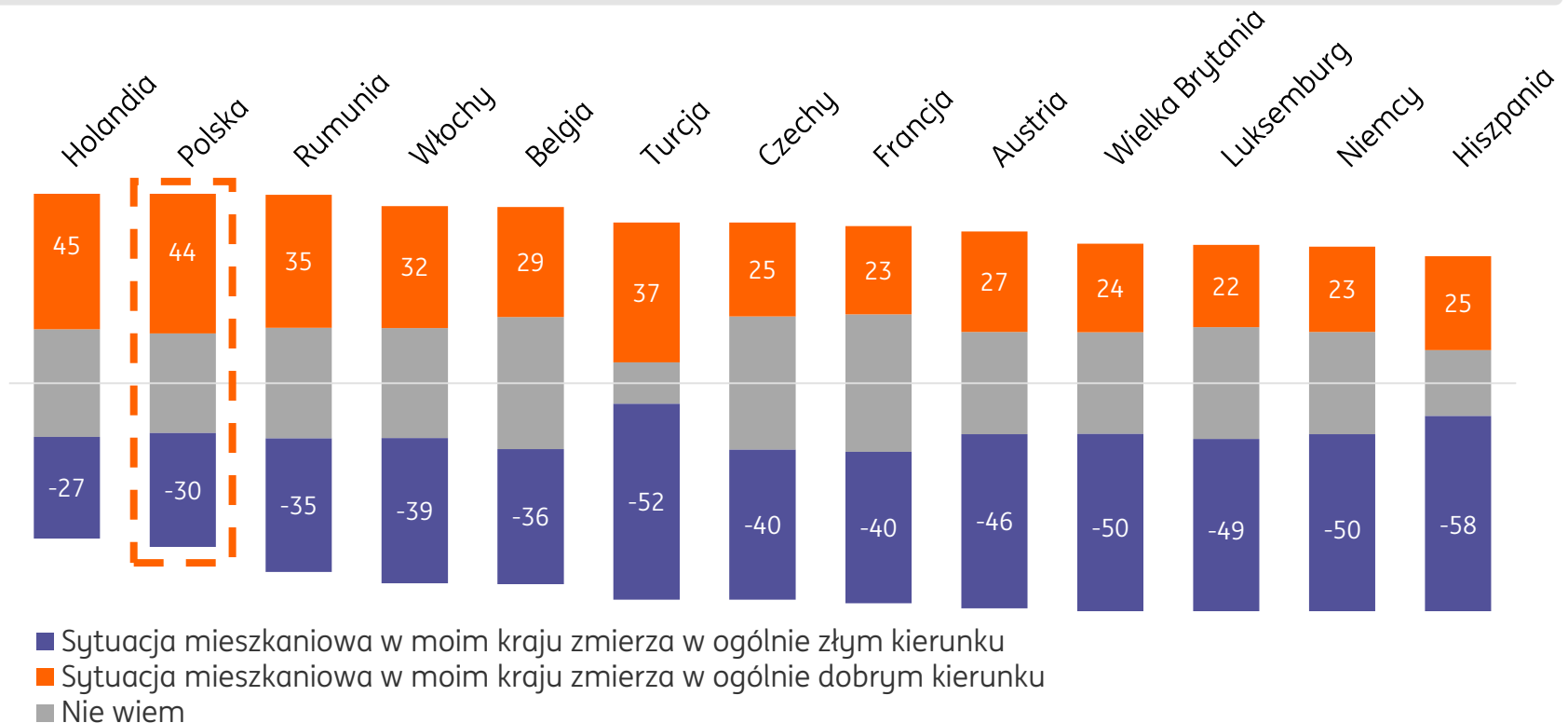
- Ceny nieruchomości, jak każdego innego dobra, w pewnych okresach spadają. W Polsce miało to ostatnio miejsce w latach 2008-2013.
- Dotychczas Polacy odznaczali się większym realizmem odnośnie cen nieruchomości niż przeciętni mieszkańcy Europy. W obecnej edycji badania (2017) odsetek osób uważających, że ceny nieruchomości nigdy nie spadają zmniejszył się we wszystkich państwach objętych badaniem, ale 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 Barometru Finansowego 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

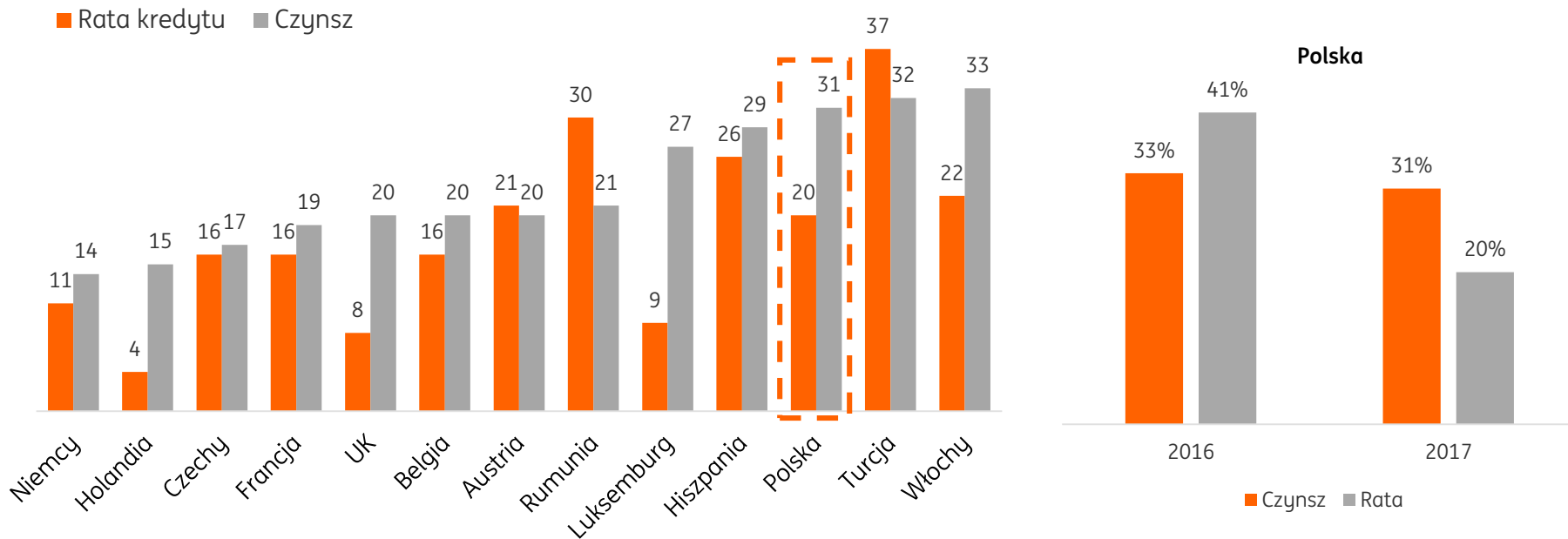
- 44% Polaków uważa, że sytuacja mieszkaniowa w Polsce zmierza w dobrym kierunku a tylko 30%, że w złym. To drugi najwyższy odsetek uzyskany w badaniu - jedynie w Holandii bilans opinii jest bardziej pozytywny.
- Optymizm Polaków może wynikać z dwóch czynników: (1) dużej liczby oddawanych nowych mieszkań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



Czynsz trudniejszy do spłaty niż rata kredytu

- Polacy podobnie jak mieszkańcy większości krajów częściej skarżą się na trudności związane z płaceniem czynszu za wynajem mieszkania (20%) niż raty kredytu hipotecznego (31%). Jedynymi krajami, których mieszkańcy częściej deklarują problemy ze spłatą kredytu są Rumunia i Turcja.
- 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+, choć trzeba zauważyć że 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

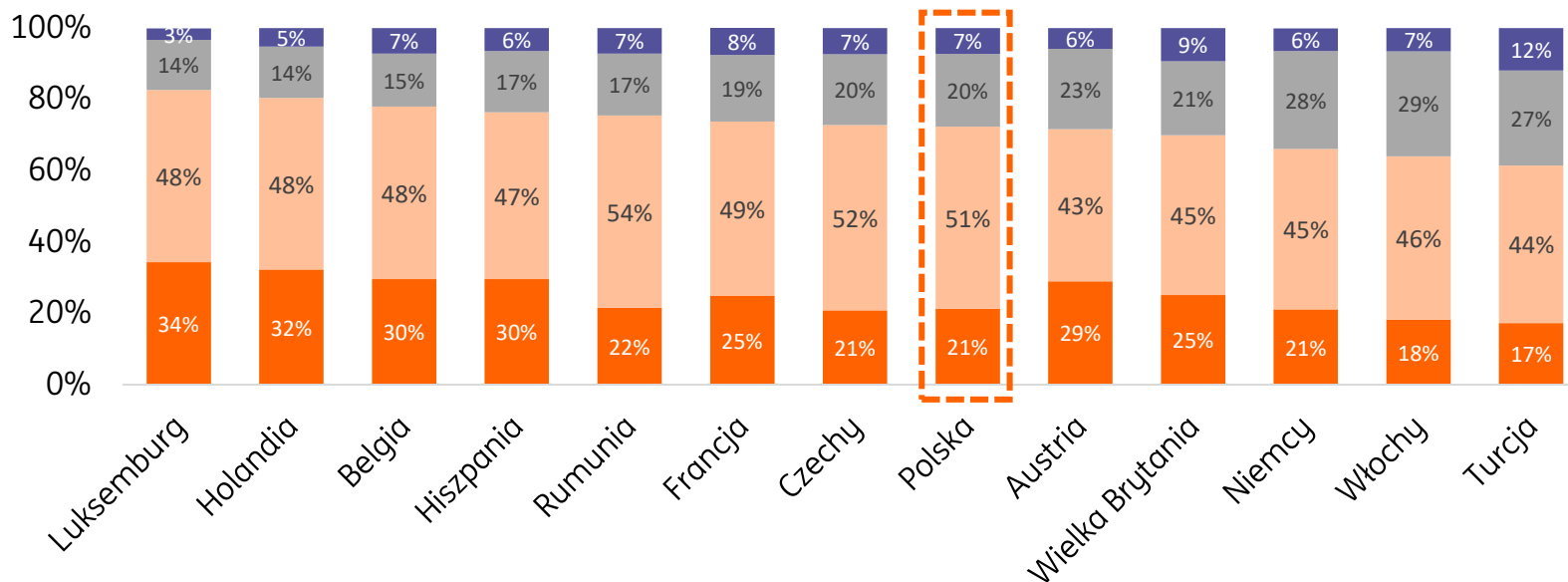


Blisko ¾ Polaków jest zadowolonych ze swojej sytuacji mieszkaniowej

- 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%).

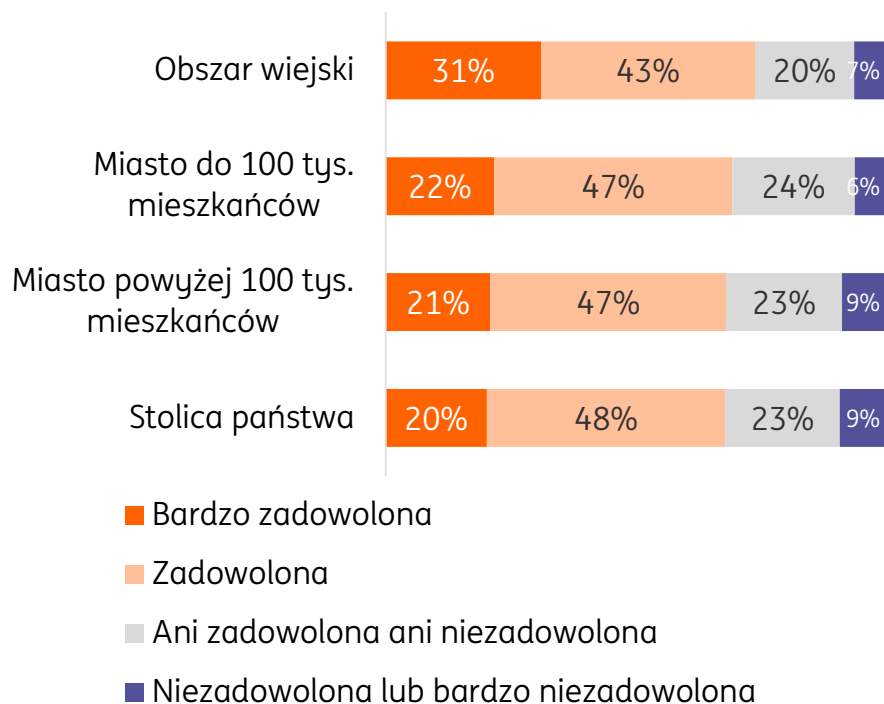
Jak Pan/Pani ocenia swój stopień zadowolenia z własnej sytuacji mieszkaniowej?

- 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 12tys 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

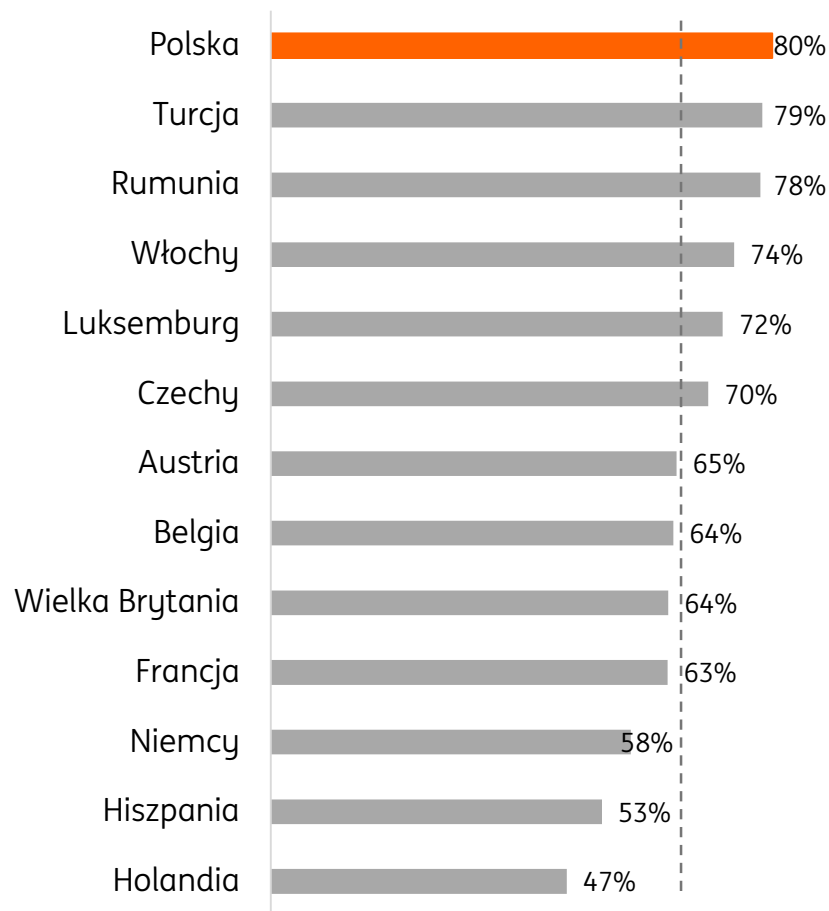
- Mieszkanie w mieście, zwłaszcza dużym, wiąże się zazwyczaj z koniecznością pogodzenia się ze stosunkowo małym mieszkaniem, ograniczoną liczbą miejsc parkingowych czy brakiem ogrodu. Częściową rekompensatą jest bliskość sklepów, usług, rozrywki, itp. Mimo to mieszkańcy wsi są częściej zadowoleni lub 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 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 lub bardziej 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 każdy zdecydowałby się na kupno mieszkania czy domu, jeśli byłoby go na to stać. To najwyższy wynik uzyskany w badaniu.
- Opinia Polaków wyraźnie kontrastuje z podejściem do własnego mieszkania 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%).

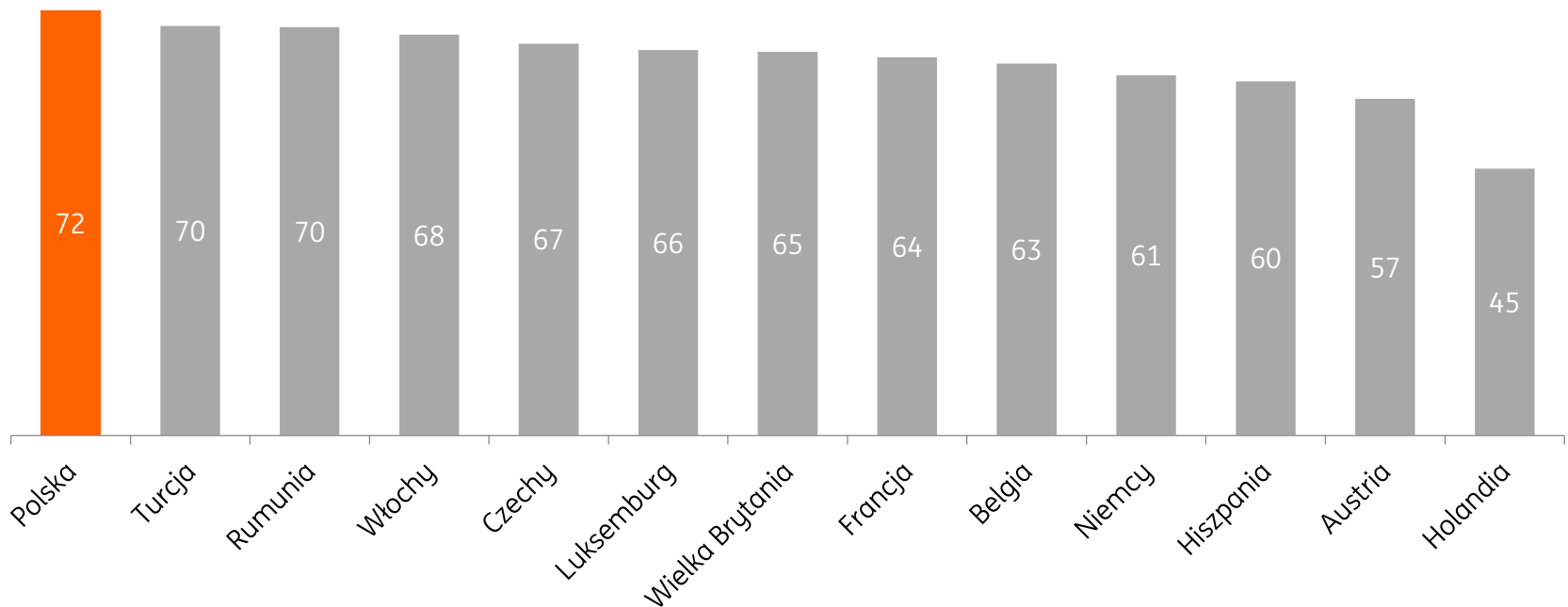
Każdy zdecydowałby się na kupno domu/mieszkania, gdyby tylko było go na to stać.



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.

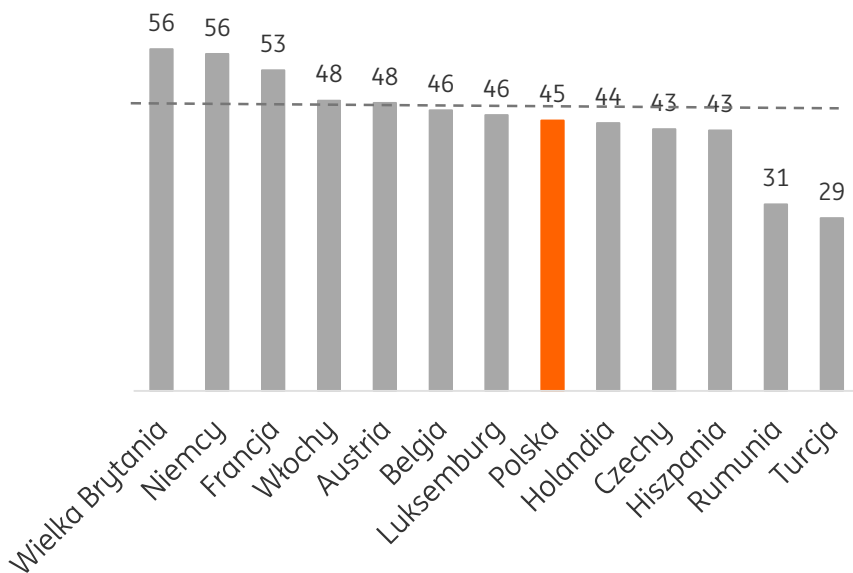
Kupno domu/mieszkania to symbol sukcesu, %**



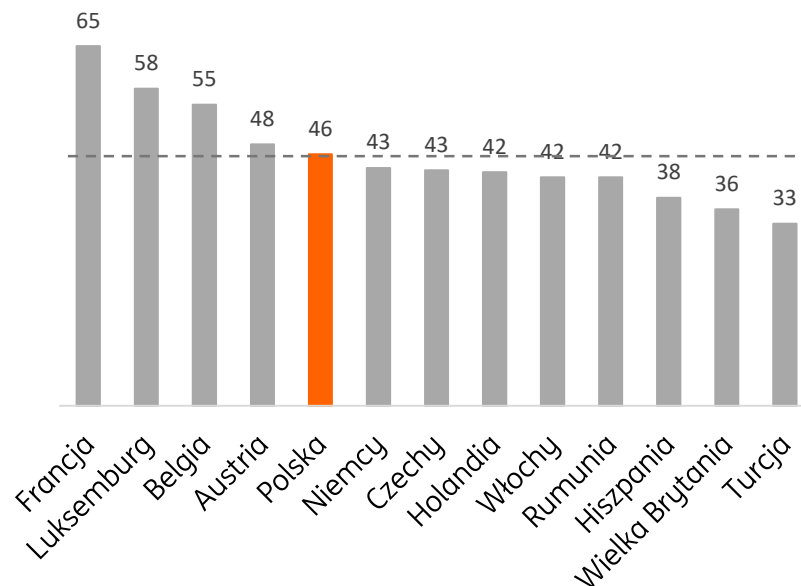
Rzeczywistość weryfikuje mieszkaniowe marzenia

- 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 ma.
- Z kolei blisko połowa (46%) właścicieli mieszkań z Polski uważa, że w domu który posiada będzie już 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, %*



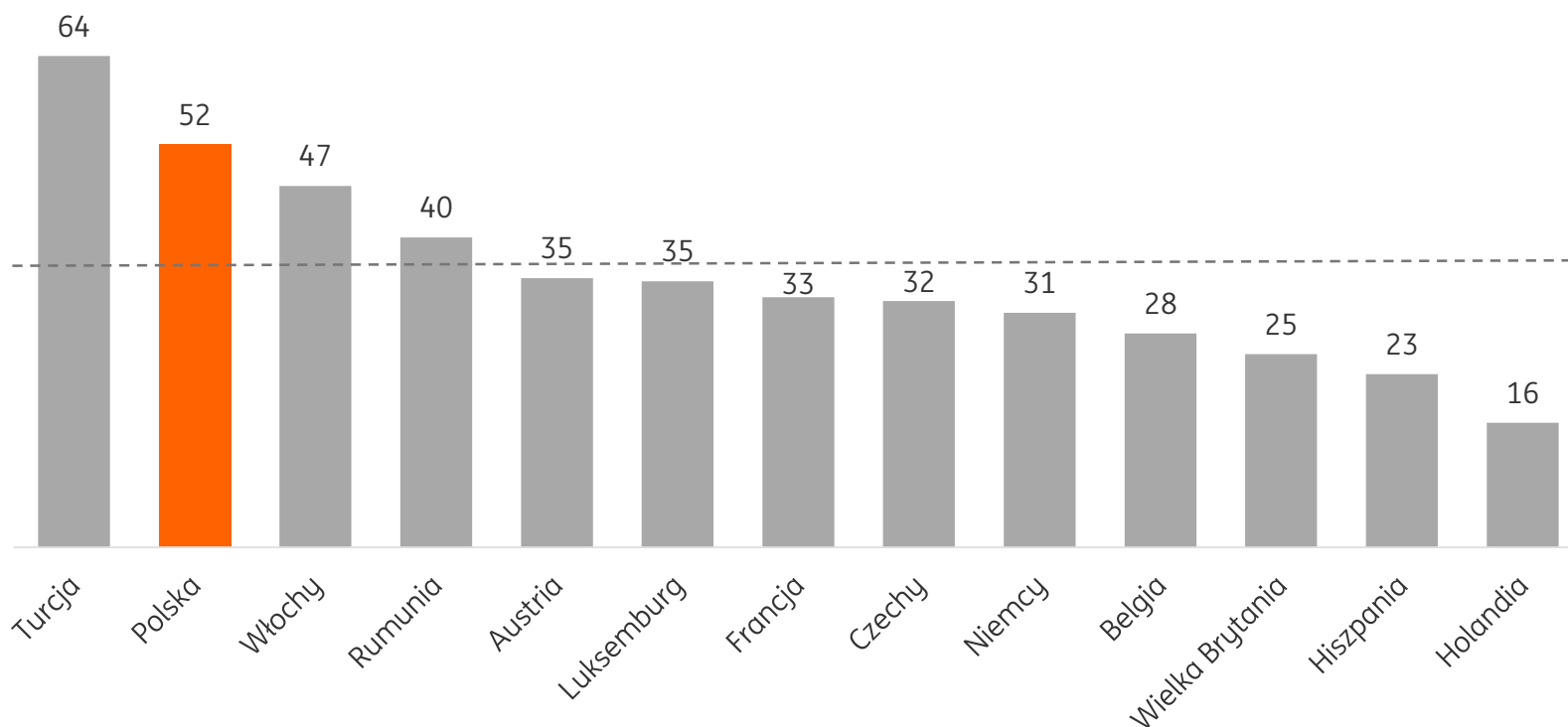
Postrzegam mój dom, jako dom na całe życie, %**



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

milosz.gromski@ingbank.pl

tel. 22 820 4093