

Zmiany na wrocławskim rynku mieszkaniowym po zakończeniu programu Bezpieczny Kredyt 2%

dr Hanna Adamiczka, dr inż. Agata Pluta

Konferencja naukowa pt. „Samorząd terytorialny. Społeczeństwo. Gospodarka. Przestrzeń” | 16.05.2024 r.

WPROWADZENIE

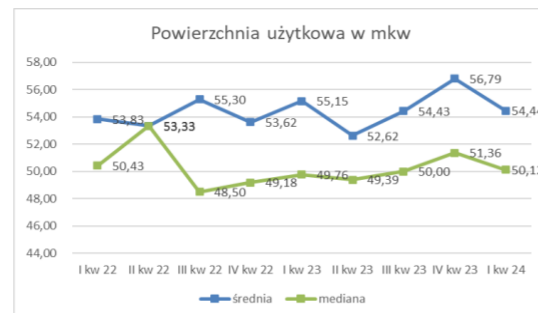
Jedną z podstawowych potrzeb człowieka jest potrzeba mieszkaniowa. Od roku 2020 zaobserwowano spadek zdolności do zakupu mieszkania w Polsce, spowodowany wzrostem cen transakcyjnych (Marona i Tomasik, 2023). Jednym z kluczowych wyzwań polityki mieszkaniowej powinno być ustabilizowanie cen mieszkań na rynku komercyjnym (Machlica i in., 2023). W lipcu 2023 wprowadzono program Bezpieczny Kredyt 2% będący, obok konta mieszkaniowego, elementem programu Pierwsze Mieszkanie (Szelągowska, 2023). Kredyt mogła uzyskać osoba do 45. roku życia, która nie miała mieszkania, domu ani spółdzielczego prawa do lokalu lub domu (MRiT, bd). Celem kredytu jest zwiększenie dostępności kredytowej dla młodych osób chcących kupić pierwsze mieszkanie lub dom jednorodzinny (Szelągowska, 2023). Maksymalna wysokość kredytu była uzależniona od liczby osób w gospodarstwie domowym – jedna osoba mogła otrzymać do 500 tys. zł, gospodarstwa dwu- i więcej osobowe mogły otrzymać maksymalnie 600 tys. zł (BIK, bd). Wysokość wkładu własnego była ustalana przez bank udzielający kredytu, jednak nie mogła być wyższa niż 200 tys. zł (MRiT, 2023). Głównym założeniem było stałe oprocentowanie 2% (plus marża banku) obejmujące 120 pierwszych rat (10 lat) – po tym czasie kredytobiorca będzie musiał płacić ratę rynkową (BIK, bd). Bank Gospodarstwa Krajowego 01.01.2024 r. opublikował komunikat o wstrzymaniu przyjmowania przez banki kredytujące wniosków o udzielenie bezpiecznego kredytu 2% (Ministerstwo Rozwoju i Technologii, bd). Zgodnie z Biurem Informacji Kredytowej, w 2023 roku z osób zaciągających kredyty, aż 67,1% skorzystało z programu bezpieczny kredyt – w efekcie skorzystało z niego 92,6 tys. osób, na łączną kwotę 27,2 mld zł (BIK, 2024). Celem badania jest analiza zmian na wrocławskim rynku mieszkaniowym po zakończeniu programu Bezpieczny Kredyt 2%. Z uwagi na fakt, że proces kredytowy może trwać nawet dwa miesiące (Forsal, 2024), w badaniu wzięto pod uwagę również I kwartał 2024 roku.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI W 2022-2024

Wykresy przedstawiają liczbę transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych, zmiany w średniej i medianie powierzchni użytkowej mieszkań w poszczególnych kwartałach od I kw. 2022 roku do IV kw. 2023 roku, a także dane dotyczące liczby mieszkań oraz łącznej powierzchni użytkowej nowych budynków mieszkalnych zbudowanych w latach 2010-2023.

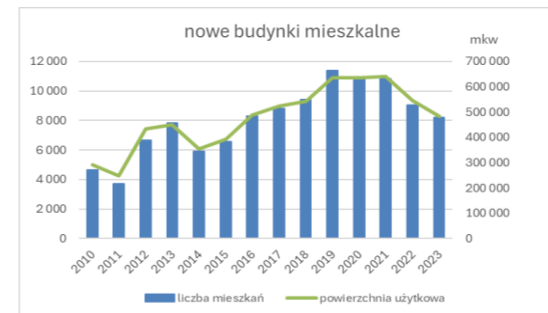


W I kw. 2022 liczba transakcji wynosiła 1821, natomiast w II kw. 2022 nastąpił niewielki wzrost do 1841 transakcji. W III kw. 2022 następuje znaczny spadek do 1533 transakcji, utrzymujący się w IV kw. 2022 – liczba transakcji wynosi 1385. W I kw. 2023 zaobserwowano minimalny wzrost do 1391 transakcji, który przybiera na sile w II i III kw. 2023 (odpowiednio do 1572 i 1901 transakcji). IV kw. 2023 to gwałtowny wzrost do 2371, co może być skutkiem programu BK2% W I kw.2024 – spadek do 2038 transakcji po zakończeniu programu.



W analizowanym okresie zmiany preferencji konsumentów dotyczące nabywanej powierzchni użytkowej mieszkania były nieznaczne.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z ZGKiKM oraz BDL.



W latach 2010-2018 zaobserwowano wzrost liczby nowych mieszkań, osiągając szczyt w 2018 roku. Następnie liczba ta zaczyna stopniowo spadać, osiągając w 2023 roku wartość niższą niż w roku 2018, lecz wciąż stosunkowo wysoką. Powierzchnia użytkowa nowych mieszkań rośnie w latach 2010-2018 równoległe z liczbą mieszkań. Po roku 2018 linia trendu dla powierzchni użytkowej zaczyna wykazywać tendencję spadkową, sugerując mniejsze mieszkania lub mniejszą liczbę mieszkań w nowo budowanych obiektach. W 2023 roku wartość ta osiąga punkt niski, ale nadal znajduje się na wysokim poziomie.

PODSUMOWANIE

Program "Bezpieczny Kredyt 2%", który był aktywny od lipca do grudnia 2023 roku, miał na celu wsparcie potencjalnych nabywców mieszkań poprzez oferowanie kredytów hipotecznych na preferencyjnych warunkach. Z uwagi na ogłoszenie programu na początku roku 2023, w pierwszej połowie roku rynek kredytowy był zamrożony, w oczekiwaniu na wprowadzenie programu, natomiast druga połowa charakteryzowała się znacznym ożywieniem – skutkiem tego w roku 2023 zaciągnięto o 25% więcej kredytów niż rok wcześniej (Biuro Informacji Kredytowej, 2024). Zakończenie tego programu spowodowało zmiany na rynku mieszkaniowym, co zostało szczegółowo zbadane w niniejszym opracowaniu, na przykładzie Wrocławia.

1. Zwiększenie liczby transakcji

Analiza danych transakcyjnych wskazuje na znaczący wzrost liczby sprzedaży mieszkań w trakcie trwania programu, ze szczytem w III kwartale 2023 roku, gdzie liczba transakcji wzrosła do 2371. Zjawisko to może wynikać z bezpośredniego wpływu niższych kosztów finansowania na możliwości zakupu nieruchomości.

2. Wzrost średniej ceny transakcyjnej za metr kwadratowy

Oprócz zwiększenia liczby transakcji, obserwowany był również wzrost średniej ceny za metr kwadratowy mieszkania, co sugeruje, że program mógł przyczynić się do podwyższenia ogólnego poziomu cen na rynku. Zwiększony popyt przekroczył dostępną podaż nowych nieruchomości.

3. Stabilność powierzchni zakupionych mieszkań

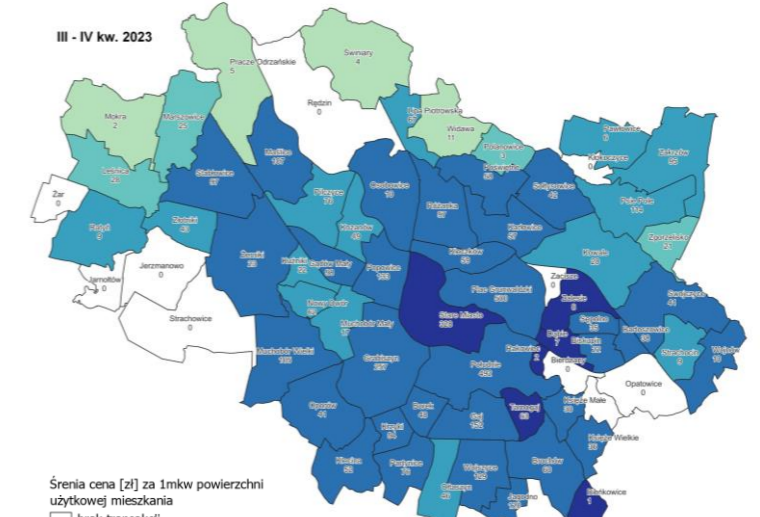
Program nie miał widocznego wpływu na wielkość nabywanych mieszkań. Średnia i mediana powierzchni użytkowej mieszkań pozostała relatywnie stabilna w ciągu badanego okresu, co wskazuje, że inicjatywa ta nie skłoniła kupujących do inwestowania w większe nieruchomości.

4. Implikacje dla polityki mieszkaniowej oraz rekomendacje

Wnioski płynące z analizy wskazują na skuteczność programów wsparcia kredytowego w stymulowaniu rynku nieruchomości, zarówno pod względem liczby transakcji, jak i cen mieszkań. Warto rozważyć wprowadzenie mechanizmów stabilizujących ceny, które mogłyby zapobiegać potencjalnym negatywnym skutkom wzrostu cen spowodowanym zwiększonym popytem. Dodatkowo, programy długoterminowe w lepszym stopniu przyczynią się do wzrostu podaży mieszkań.

LITERATURA

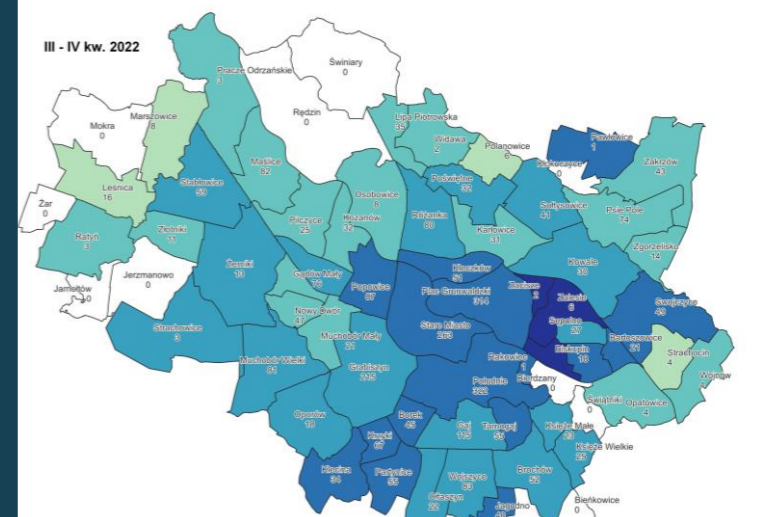
- Biuro Informacji Kredytowej. (2024): <https://media.bik.pl/informacje-prasowe/828055/bik-prognozuje-dalszy-wzrost-akcji-kredytowej-w-2024-roku-po-dwucyfrowych-zwyzkach-w-2023-roku>
- Biuro Informacji Kredytowej: <https://www.bik.pl/poradnik-bik/bezpieczny-kredyt-2-procent>
- Forsal. (2024): <https://forsal.pl/biznes/bankowosc/artykuly/9443104,bezpieczny-kredyt-2-proc-co-pokazuja-dane-bik-rekordowy-styczniowy-wynik.html>
- Machlica, B., Nowak, P., Potocki, P. (2023). Polityka mieszkaniowa w Polsce. Eksperyment bez happy endu. Analiza. *Friedrich-Ebert-Stiftung*
- Marona, B., Tomasik, K. (2023). Problem dostępności mieszkań w Polsce w kontekście realizowanych programów polityki mieszkaniowej w latach 2016–2022. *Studia BAS* 4(76), 27-53
- Ministerstwo Rozwoju i Technologii. (2023): <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/bezpieczny-kredyt-2-zaczynamy>
- Ministerstwo Rozwoju i Technologii: <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/bezpieczny-kredyt>
- Szelągowska, A. (2023). Bezpieczny kredyt 2% oraz konto mieszkaniowe jako nowe instrumenty polityki mieszkaniowej w Polsce. *Studia BAS*, (4), 55-84.



Średnia cena [zł] za 1mkw powierzchni użytkowej mieszkania

- brak transakcji
- 5000 - 8000
- 8001 - 9000
- 9001 - 10000
- 10001 - 12000
- 12001 - 18800

263 liczba transakcji



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z ZGKiKM.

Mapy prezentują średnie ceny 1 mkw. powierzchni użytkowej mieszkania we Wrocławiu, podzielone na obręby ewidencyjne, za III-IV kwartał 2022 roku oraz III-IV kwartał 2023 roku. Przy nazwach poszczególnych jednostek podano liczbę transakcji zarejestrowanych w tych okresach.

- W latach 2022-2023 (III-IV kw.) średnia cena za 1 mkw. powierzchni użytkowej mieszkania wzrosła o niemal 1000 zł (nie uwzględniając obrębów, gdzie transakcje miały miejsce tylko w jednym z badanych okresów).
- Największy wzrost cen za 1mkw. w latach 2022-2023 (III-IV kw.) zanotowano w następujących obrębach: Osobowice (2177 zł), Poświętne (2039 zł), Sołtysowice (2009 zł), Tarnogaj (1937 zł), Żerniki (1911 zł).
- Liczba transakcji w roku 2022 wyniosła 2918, natomiast w roku 2023 osiągnęła 4270, co oznacza wzrost o 46%.