



„ Zakup czy wynajem – realna alternatywa?

Jerzy Ptaszyński

Dyrektor Działu Badań i Obsługi Rynku Nieruchomości

ANALIZA CENTRUM AMRON

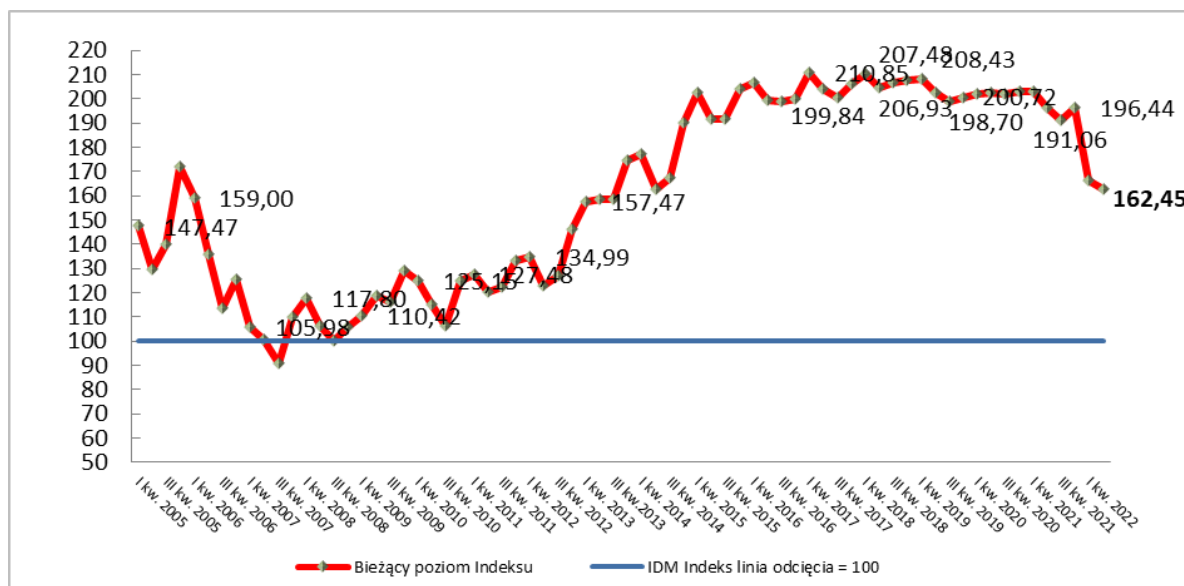
12 października 2022





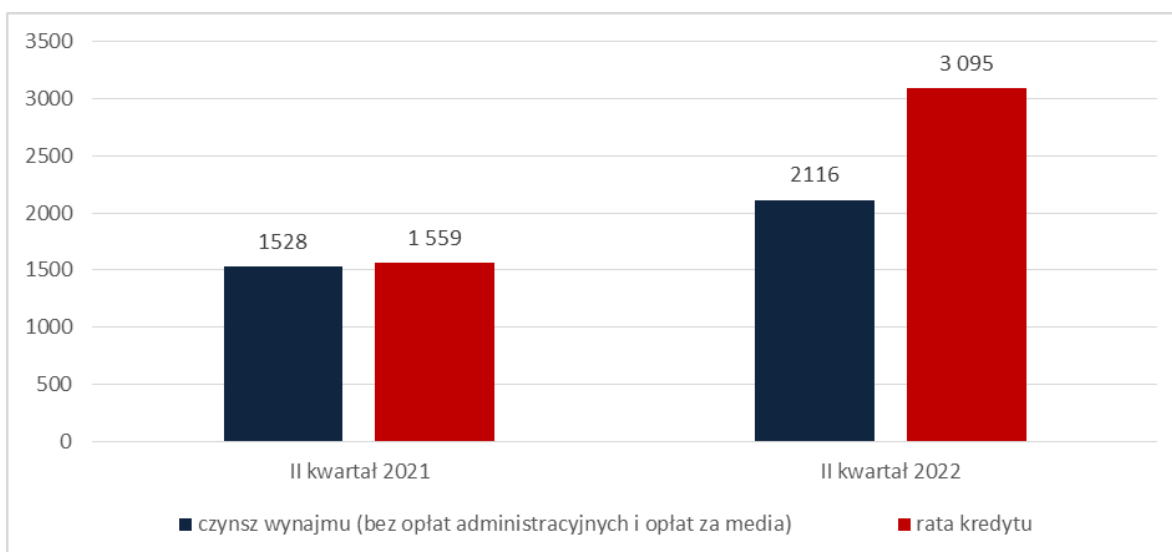
Próby odpowiedzi na pytanie „zakup czy wynajem” pojawiają się w publikacjach wielu ośrodków analitycznych rynku mieszkaniowego od dłuższego czasu. Naturalnie odpowiedź nie jest oczywista. Wszyscy doskonale znamy argumenty za i przeciw jednej i drugiej formie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Zakup mieszkania na własność, nawet przy wykorzystaniu splecanego długoterminowo kredytu hipotecznego, to również forma oszczędzania, lokowania posiadanego lub gromadzonego kapitału, budowanie poczucia długoterminowej stabilizacji i bezpieczeństwa, także w kontekście posiadania źródła stałego dochodu z najmu. Co więcej, kapitał ten w przyszłości może zostać przekazany następnym pokoleniom. Z drugiej strony, zakup mieszkania wiąże się nie tylko ze znacznymi nakładami finansowymi, ale również rodzi stały obowiązek w postaci koniecznych do poniesienia kosztów jego utrzymania. Z kolei najem to przede wszystkim elastyczność, a więc możliwość łatwego dopasowywania wielkości nieruchomości, jej lokalizacji czy poziomu ponoszonych kosztów do aktualnych potrzeb i możliwości finansowych najemcy. Nie bez znaczenia jest również brak konieczności zaciągania długoterminowych zobowiązań i wykazywania się przy tym zdolnością kredytową. To wszystko jednak za cenę świadomości ponoszenia znacznych kosztów czysto konsumpcyjnie, bez efektu kumulacji kapitału. Zdajemy sobie również sprawę z tego, że obydwie formy odpowiadają na potrzeby nieco innego rodzaju odbiorców. Na najem mieszkania zdecydują się ci uczestnicy rynku, którzy nie chcą lub nie muszą decydować się na stabilizację lub dla których najem wiąże się z koniecznością zaspokojenia dłuższej lub krótszej, ale jednak tymczasowej potrzeby mieszkaniowej. Na zakup z kolei decydują się ci, dla których istotne jest poczucie stabilizacji.

Dynamiczne zmiany zachodzące w ciągu ostatnich kwartałów w otoczeniu rynku mieszkaniowego, wpłynęły na zmianę jego struktury. Wzrosty stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego – od poziomu 0,10% jeszcze w październiku ubiegłego roku do 6,75% obecnie, w obliczu rosnącej inflacji i wejścia w życie wymogów płynących ze znowelizowanej Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego, zobowiązującej banki do uwzględniania dodatkowego, pięcioprocentowego buforu na wzrost stóp procentowych (również w przypadku kredytów o stałej stopie procentowej), przyczyniły się do ponad 50% spadku zdolności kredytowej kredytobiorców. W efekcie, w kolejnych kwartałach mieliśmy do czynienia ze zdecydowanymi spadkami liczby nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych. Szybko rosnące koszty utrzymania w połączeniu z do niedawna jeszcze rosnącymi cenami mieszkań wywołały natomiast bardzo wyraźny spadek dostępności cenowej mieszkań do poziomu notowanego ostatnio w roku 2014, z perspektywą dalszych spadków w kolejnych kwartałach. Wskazuje na to notowany przez Centrum AMRON Indeks Dostępności Mieszkaniowej.



Źródło: ZBP, Centrum AMRON

Tak dynamiczne zmiany nie zaszyły, mimo notowanych wzrostów czynszów, na rynku najmu. Według danych Centrum AMRON, w II kwartale 2021 roku przeciętny koszt wynajęcia dwupokojowego mieszkania o powierzchni zbliżonej do 45 mkw. w Warszawie wynosił 1 528 zł miesięcznie, oczywiście bez opłat administracyjnych i opłat za media. Przy obowiązującym wówczas oprocentowaniu kredytu, wynoszącym 2,48% i poziomie cen mieszkań (średnio 10 200 zł za metr kwadratowy), miesięczna rata kredytu była minimalnie wyższa i wynosiła 1 559 zł. W II kwartale roku 2022, po zajściu zasadniczej zmiany po stronie popytowej rynku najmu, związanej nie tylko z powrotem studentów do zajęć w trybie stacjonarnym, ale również z napływem do Polski znacznej liczby uchodźców po agresji Rosji na Ukrainę, średni czynsz najmu mieszkania tej wielkości wynosił już 2 115 zł. Wzrost czynszu w ciągu roku wyniósł zatem 38,5%. W tym samym jednak czasie, na skutek wzrostu oprocentowania kredytów (do 9,06%) i wzrostu cen mieszkań (do 11 300 zł za metr kwadratowy), rata kredytu zaciągniętego na zakup takiego mieszkania prawie się podwoiła (wzrost o 98,5%) i wyniosła 3 095 zł. Różnica między poziomem czynszu i ratą kredytową wynosiła już zatem blisko 50%. Dysproporcję tę wskazuje poniższy wykres.



Źródło: AMRON



Oczywiście należy zastrzec, że analiza ta uwzględnia zarówno mieszkania z najpopularniejszego segmentu (dwupokojowe, o powierzchni około 40 mkw.) i kredyt zaciągnięty na 25 lat przy poziomie LtV zbliżonym do 80%, a więc również najpopularniejszy (około 75% udzielanych kredytów). Naturalnie dla kredytów zaciągniętych przy niższym poziomie wskaźnika LtV różnice te będą mniejsze.

Alternatywa „zakup czy wynajem” dla dużej części uczestników rynku przestała być zatem realna ze względu na to, że na zakup mieszkania w obecnej sytuacji po prostu nie mogą sobie pozwolić, a najem pozostał jedynym możliwym wyborem. Trzeba tylko pamiętać, że dalszy wzrost popytu na mieszkania do wynajęcia oznaczać będzie również dalsze, być może nawet dość dynamiczne wzrosty poziomu czynszów, zwłaszcza, że w obecnej sytuacji możemy spodziewać się spadku liczby tak popularnych w ostatnich latach zakupów mieszkań w celach inwestycyjnych pod wynajem.



JERZY PTASZYŃSKI

Dyrektor Działu Badań i Obsługi Rynku Nieruchomości
e-mail: jerzy.ptaszynski@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomości. Od ponad 10 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywy rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFiN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.