



Raport autorstwa  
Bigshortbets Research

***RYNEK  
NIERUCHOMOŚCI  
MIESZKANIOWYCH  
2024***

# Wstęp

Mówi się, że inwestowanie w nieruchomości stało się kolejnym sportem narodowym Polaków. Rosnące od wielu lat ceny w serwisach ogłoszeniowych dają wielu z nas dowód na to, że najlepszy czas na zakup mieszkania był wczoraj bo dziś cena znowu wzrosła. Wiele racjonalnie patrzących osób łapie się za głowę słysząc, że mieszkanie w mieście staje się dobrem luksusowym, o którego zakupie większość młodych ludzi może co najwyżej pomarzyć. Fakt hurtowego nabywania całych budynków, a nawet osiedli przez dużych nabywców wcale nie pomaga lepiej spać tym, którzy jeszcze nie mają własnych czterech ścian. Pojawiają się głosy o konieczności takiego unormalizowania rynku aby mieszkania były szeroko dostępne dla pracujących mas. Z drugiej strony zarówno bogatsza część społeczeństwa jak i "elita" polityczna narodu z satysfakcją liczy zyski z nabytych w ostatnich latach mieszkań. Ponadto wielu obywateli Niemiec, Francji, Szwecji a ostatnio nawet Izraela coraz częściej zerka w kierunku Polski traktując ją jako bezpieczną przystań na nadchodzące czasy.

Jaka jest historia rynku?

Jakie są perspektywy na przyszłość?

Czy to już szczyt?

Co na to sama branża nieruchomości?

Co może pójść nie tak?

Jakie ceny wytrzyma społeczeństwo?

Zapraszamy do lektury raportu o stanie rynku nieruchomości na początku 2024 roku.

# Twarde dane

Ten dział poświęcimy danym historycznym oraz trendom i tendencjom jakie się z nich wyłaniają. Na nasz rynek nieruchomości, w wielu aspektach wyjątkowy mają wpływ rozmaite procesy gospodarcze polityczne i społeczne. Dokładne ich zrozumienie pozwala lepiej zrozumieć aktualne ceny i ich trend.

## Stopy procentowe

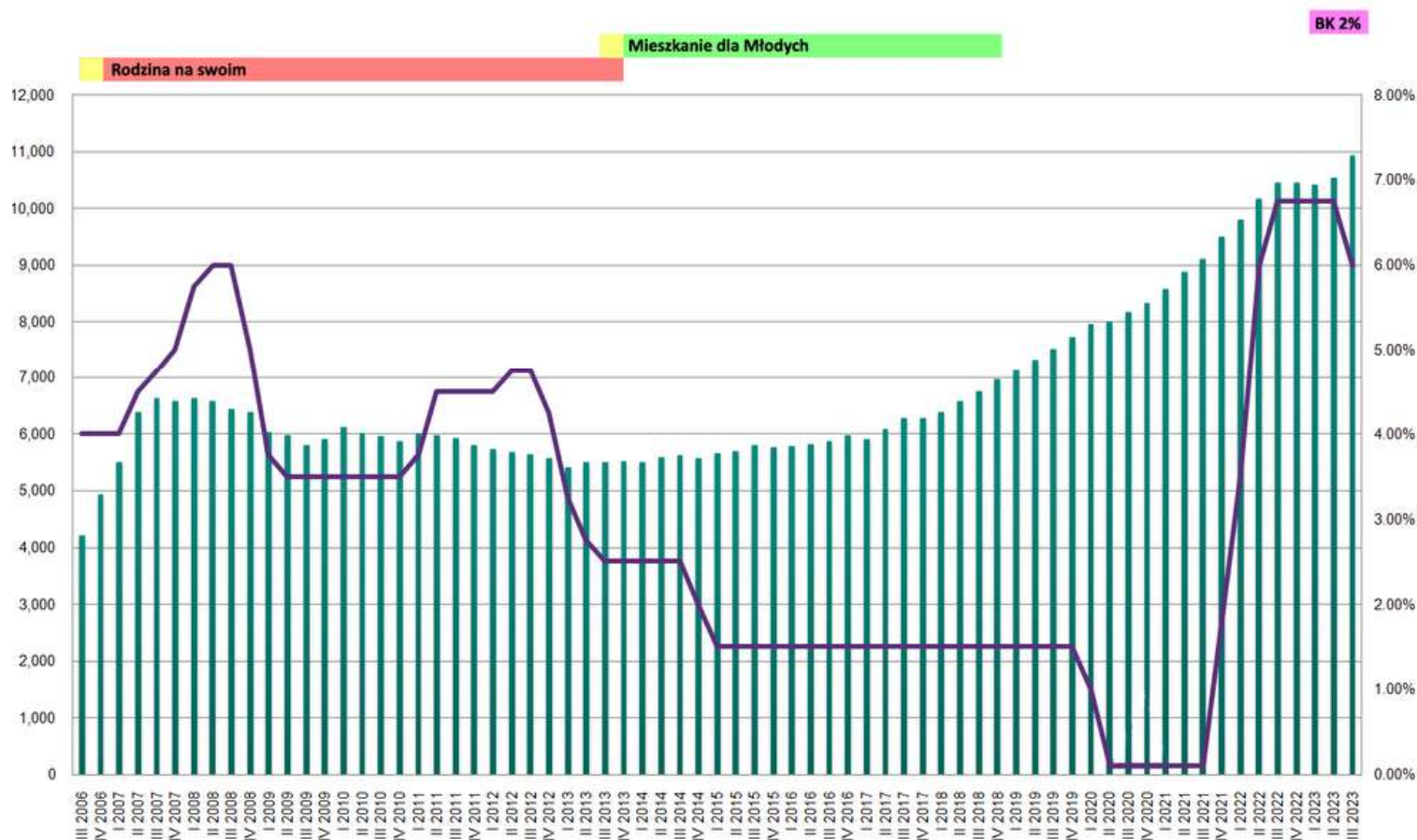
Ich wysokie poziomy w przeszłości ograniczały potencjał do wzrostów na rynku nieruchomości, co jednak nie ma miejsca tym razem. Eksperci kłócą się ze sobą czy ostatnie ruchy Rady Polityki Pieniężnej były adekwatne czy były kielbasą wyborczą jednak faktem jest, że jako jedni z pierwszych zaczęliśmy stopy obniżać. Czy to był falstart? Czas pokaże ale jedno jest pewne - wysokie stopy procentowe to mniejsza dostępność kredytów. Bardzo wysokie stopy procentowe to rzeź kredytobiorców z ostatnich lat. Z drugiej strony niskie stopy pozornie pomagają masom pracującym w nabyciu swojej pierwszej nieruchomości, a równie mocno pompują lokalne bańki i wypaczają stosunek cen nieruchomości do siły nabywczej konsumentów.

*“Czy stopy są adekwatne do rzeczywistości? Na niedawnym szczycie w Davos jednym z tematów było **Jak się odnaleźć w warunkach rosnących stóp procentowych?** Czyżby historycznie wysokie stopy procentowe wcale nie były dosyć wysokie? A może Światowe Forum Ekonomiczne się myli? “*

## Rządowe programy pomocowe

Pełniące de facto rolę stabilizatora cen, który zapobiega gwałtownym obsunięciom rynku. Szczególnie program “Bezpieczny Kredyt 2%” był swoistym oddechem na (wg niektórych analityków) słabnącym i przegranym rynku. Zazwyczaj największymi beneficjentami tego typu pomocy są sami deweloperzy, którzy szybko zaczynają podnosić ceny. Pomoc tego typu programów w nabywaniu mieszkań jest krótkoterminowa bo ułatwia dostęp ale podbija cenę. Kolejnym beneficjentem są banki - nie ma bowiem nic lepszego w portfelu kredytów niż kredyt zabezpieczony lub częściowo partycypowany przez rząd.

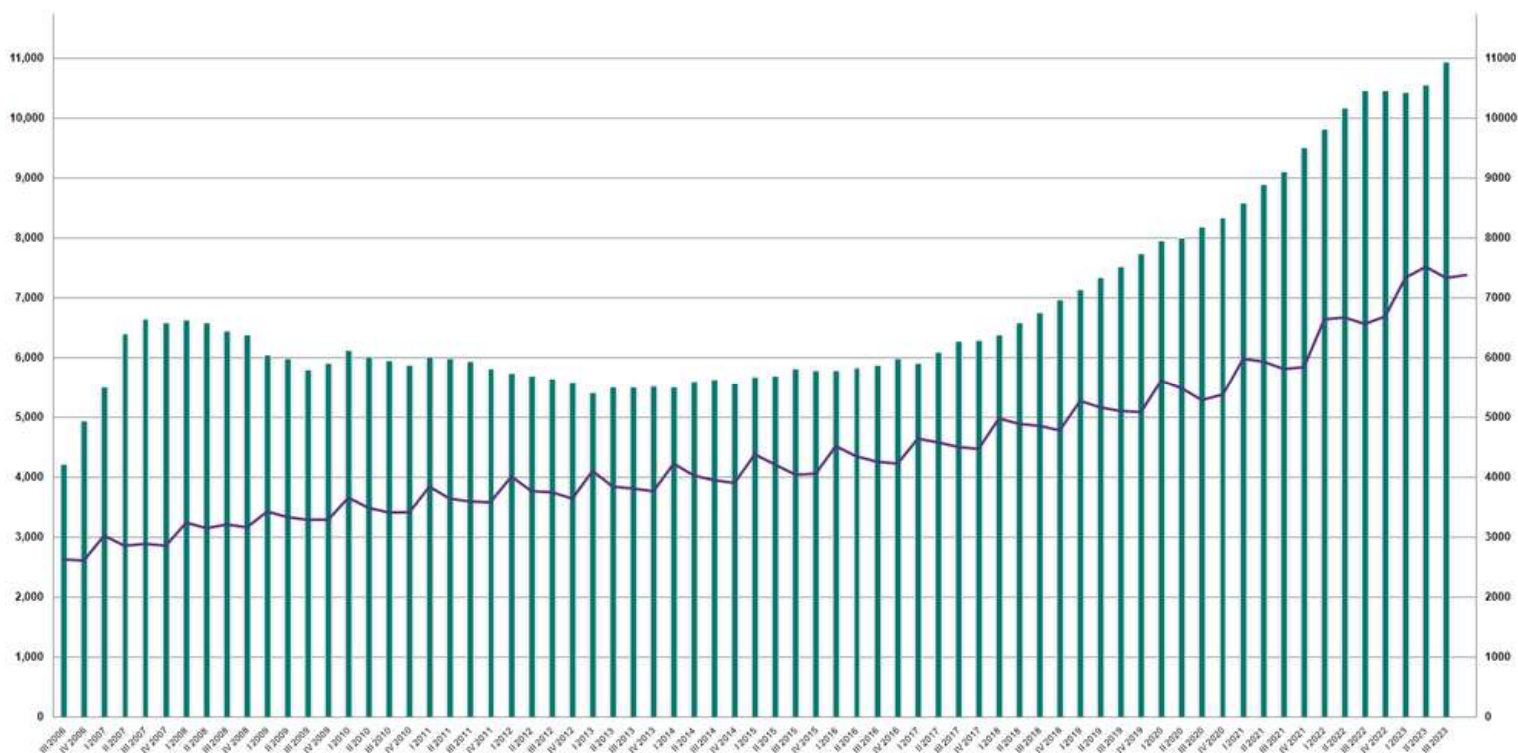
■ Uśrednione ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym (Gdańsk, Gdynia, Katowice, Kraków, Poznań, Warszawa, Wrocław)  
■ na tle stóp procentowych NBP i rządowych programów pomocowych



## Przeciętne zarobki

Ich poziom bezpośrednio wyznacza możliwości zakupowe Polaków. Pomijając w tym aspekcie dostęp do kredytu poniższy wykres bardzo dobrze oddaje poziom "przegrzania" rynku nieruchomości. W stosunku do zarobków ceny ani trochę nie są oderwane od rzeczywistości patrząc w kontekście ostatnich 18 lat. Widełki ile przeciętnych pensji potrzeba na przeciętnie 1m2 w dużym mieście wynosiły od 1.30 w 2014 roku do 2.31 w 2007 roku. Obecny poziom 1.48 wynagrodzenia miesięcznego za 1m2 mieszkania nie wskazuje na bańkę, a przynajmniej na pewno nie w stosunku do zarobków. Oczywiście pensje minimalne to zupełnie inna bajka ale nie oszukujmy się - prawie nigdy pensja minimalna nie pozwalała na zakup nieruchomości mieszkaniowej w dużym mieście.

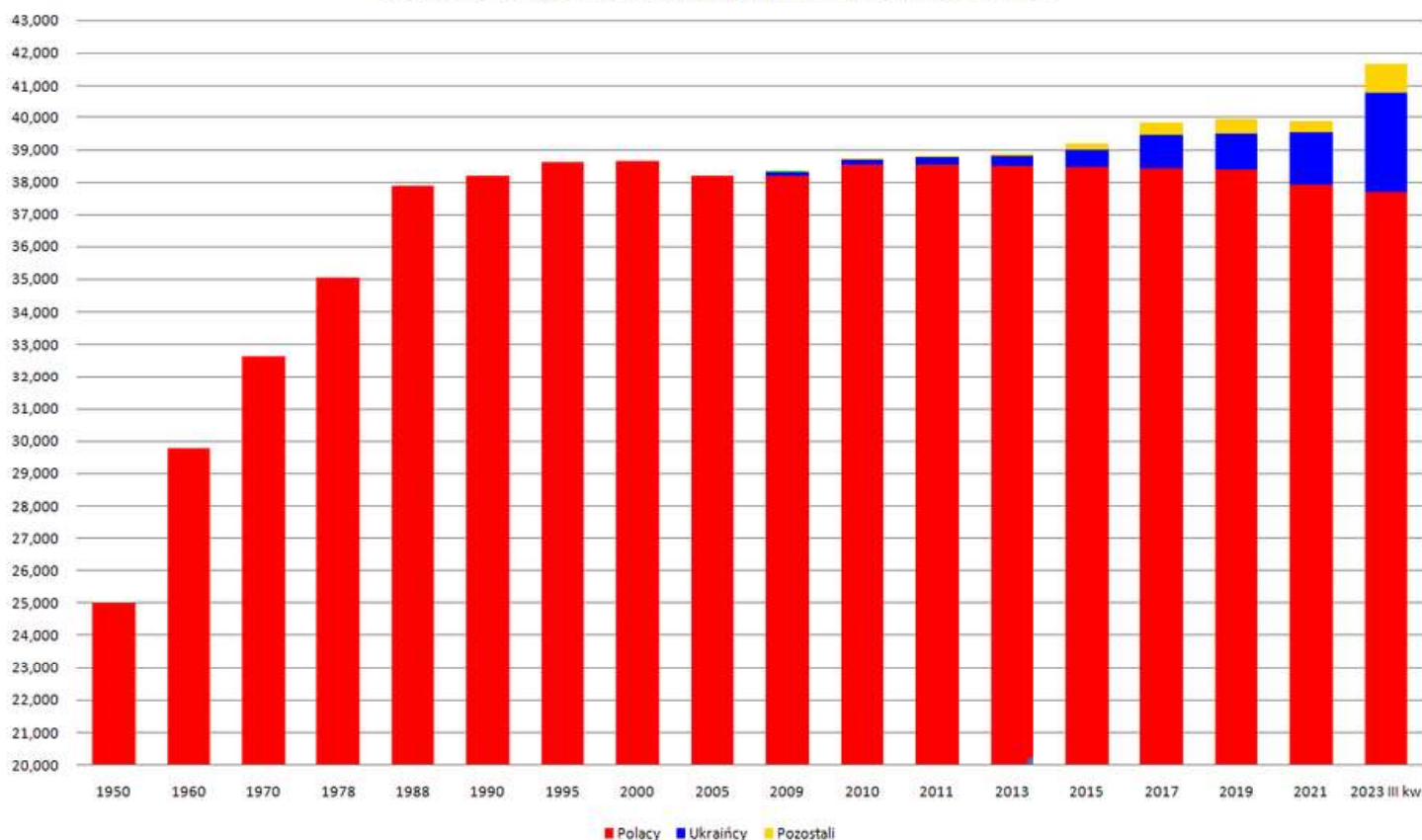
■ Uśrednione ceny transakcyjne mieszkań w Polsce w największych miastach  
■ Przeciętne zarobki miesięczne brutto w sektorze przedsiębiorstw



## Demografia

Jako społeczeństwo szybko się starzejemy ale z drugiej strony jesteśmy zalewani falami imigrantów zarobkowych i uchodźców zza wschodniej granicy. Ostatnie lata były pod oboma względami wyjątkowe co sprawiło że realna ilość mieszkańców naszego kraju (tych oficjalnych oraz nieoficjalnych) gwałtownie wzrosła i wiele wskazuje, że będzie dalej rosnąć bo Polska jawi się jako miejsce o stabilnej sytuacji ekonomicznej, lepszej opiece zdrowotnej oraz względnie dobrym poziomie życia pracowników etatowych. Dodając do tego bardzo dobrej jakości jedzenie w porównaniu do krajów zachodnich i względnie dobrą tolerancję dla innych kultur jesteśmy celem emigracji zarobkowej dla obywateli wielu krajów, głównie ze wschodu tego bliskiego jak i tego dalekiego. Uproszczenie procedur imigracyjnych w 2007 roku otworzyło dla nas drogę do zrównoważenia pogarszającej się demografii narodowej.

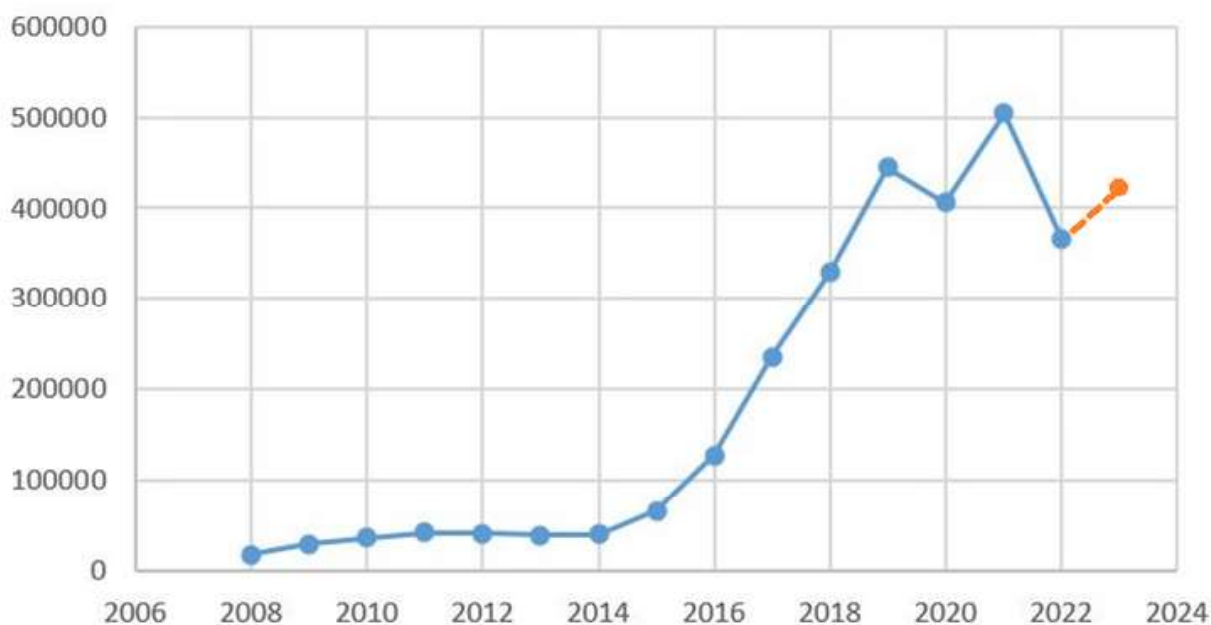
Szacunkowa ilość osób mieszkających na terenie Polski



Aktualnie imigracja szczególnie wśród pracowników z Azji zaczyna gwałtownie przyspieszać aby sprostać zapotrzebowaniu głównie zagranicznych korporacji i dużych firm budowlanych.

Obywatelstwo	Liczba zezwoleń na pracę w 2022 r.
Ukraina	85074
Indie	41640
Uzbekistan	33373
Turcja	25004
Filipiny	22557
Nepal	20045
Białoruś	18418
Bangladesz	13539

Wydane pozwolenia na pracę dla cudzoziemców



## Nieruchomości oddane do użytku i rozpoczęte budowy

Czyli podaż nie nadążająca za popytem. Rok 2023 był wyjątkowo słaby pod tym względem - 136,5 tys mieszkań oddano do użytku. Rzadko w poprzednich latach ta liczba spadała poniżej 140 tys mieszkań. Tworzy to obraz rynku na którym z zakupami trzeba się wciąż spieszyć aby móc coś kupić. Wielu deweloperów ograniczyło w 2022 i 2023 swoje inwestycje co poskutkowało znacznym niedoborem mieszkań na początku 2024 roku.



Nieco inaczej ma się sytuacja z rozpoczętymi budowami. 2023 rok również był słaby ale tendencja się szybko odwróciła w przypadku deweloperów i obserwujemy z każdym kwartałem wzrost rozpoczętych budów. Natomiast wśród inwestorów indywidualnych mamy obecnie sezonowy dołek i dopiero wiosna pokaże jak silne będzie ożywienie w tym segmencie rynku. Część prognoz sugeruje że konsekwencją tego stanu będzie w 2024 najmniej oddanych do użytku nieruchomości mieszkalnych od 2018 roku. Jak się to przełoży na ceny - nietrudno się domyślić.



## Ceny transakcyjne w poszczególnych miastach w PLN na rynku pierwotnym i wtórnym

Kwartał	Gdańsk		Gdynia		Katowice		Kraków		Poznań		Warszawa		Wrocław	
	pierwotny	wtórny	pierwotny	wtórny	pierwotny	wtórny	pierwotny	wtórny	pierwotny	wtórny	pierwotny	wtórny	pierwotny	wtórny
I 2009	5309	6166	6241	6063	4995	3777	7373	6110	6365	5226	7543	8406	5218	5753
II 2009	5907	5651	5891	5554	5411	3563	7169	6065	6284	5613	7461	8406	5095	5615
III 2009	5804	5570	5504	5582	4524	3541	6866	5975	6146	5221	7585	7949	5105	5927
IV 2009	5476	5653	5774	5797	4866	3303	6981	6155	6130	5181	7680	8497	5472	5753
I 2010	5839	6052	5495	5981	5303	3722	6985	6182	6436	5397	8173	8620	5628	5871
II 2010	5678	5798	5278	5416	4511	3455	6920	6115	6632	5575	7974	8933	5938	6102
III 2010	5272	5579	5461	5470	5071	3632	6834	6296	6304	5496	7940	8493	5614	5990
IV 2010	5216	5433	5617	5317	4914	3528	6789	6284	6591	5246	7441	8024	5735	6050
I 2011	5692	5383	6004	5481	5329	3607	6886	6394	6264	5520	8037	7915	5905	5883
II 2011	5661	5671	6205	5483	4417	3500	7082	6478	6536	5321	7527	7920	5949	6004
III 2011	5479	5548	6430	5288	4697	3418	6958	6369	6155	5380	7423	7920	6098	5918
IV 2011	5506	5316	6313	5370	4604	3356	6711	6224	6219	5254	7226	7889	5720	5728
I 2012	5594	5295	6106	5219	4679	3318	6637	6489	5932	5396	6967	7601	5606	5533
II 2012	5604	5113	6604	5131	4443	3399	6616	6011	5880	5159	7043	7522	5808	5357
III 2012	5555	5269	6439	4474	5004	3371	6711	6096	5978	5074	6757	7247	5521	5477
IV 2012	5336	4903	6002	5209	5685	3357	6417	6115	5339	5067	6466	7238	5593	5401
I 2013	5292	5020	5732	4613	5104	3116	5926	5931	6147	4807	6990	6687	5430	4999
II 2013	5682	4943	6083	4564	5232	3222	6299	5680	5998	4932	7018	6867	5603	4979
III 2013	5794	4871	6646	4328	4670	3254	5895	5884	5913	5042	7173	6971	5605	5094
IV 2013	6155	4798	6003	4624	4529	3301	5782	5827	5868	5062	7427	7189	5693	5037
I 2014	5501	4791	6072	4817	4532	3378	6000	5731	6146	5008	7298	7170	5668	5100
II 2014	5977	5021	5648	4716	4974	3339	6172	5937	6116	4970	7316	7332	5860	5087
III 2014	5805	5023	6037	4734	5015	3563	5970	5930	6022	4994	7446	7365	5921	5100
IV 2014	5785	5008	5877	4617	4907	3348	5722	5834	6225	5010	7315	7387	5793	5194
I 2015	5951	5166	5778	4874	4795	3542	5861	6197	6307	4970	7396	7335	5988	5245
II 2015	5749	5113	6162	5126	4898	3444	5896	6157	6209	4985	7510	7308	6068	5116
III 2015	6089	5114	6710	4962	5003	3434	6312	6095	6228	5099	7557	7447	6044	5263
IV 2015	6031	5441	6334	4879	5049	3442	6357	5939	6234	5060	7462	7401	6109	5177
I 2016	6452	5364	6209	4699	5030	3531	6239	5884	6246	5065	7639	7434	5993	5216
II 2016	6185	5521	6391	5155	4868	3500	6343	5740	6298	5177	7583	7355	6218	5201
III 2016	6283	5555	6631	5030	5173	3636	6298	5820	6195	5236	7696	7309	6162	5332
IV 2016	6481	5610	6975	5141	5038	3577	6451	5951	6304	5282	7686	7556	6163	5480
I 2017	6430	5778	6710	4971	5114	3528	6373	5979	6263	5154	7562	7429	6136	5390
II 2017	6501	6030	6732	5754	5095	3551	6583	6038	6260	5465	7683	7821	6314	5445
III 2017	6816	6065	7175	5799	5226	3805	6810	6347	6379	5433	7820	8020	6433	5764
IV 2017	6829	6337	6902	5920	5266	3698	6755	6276	6382	5550	7751	8054	6389	5906
I 2018	7255	6485	6851	6098	5217	3981	6796	6357	6430	5620	7965	8047	6508	5841
II 2018	7543	6625	7080	6428	5464	4018	6778	6504	6735	5777	8183	8394	6651	6077
III 2018	7257	7149	7418	6562	5487	4204	6945	6787	6849	5932	8538	8604	6750	6159
IV 2018	7915	7508	7803	6743	5846	4200	7199	6892	7017	6114	8565	8762	6905	6191
I 2019	8262	7351	7990	6810	6539	4438	7427	6912	7056	6151	8771	8985	7032	6267
II 2019	8288	7823	8181	7081	6275	4521	7738	7286	7087	6339	8932	9243	7435	6482
III 2019	8534	7767	8321	7297	6746	4749	7786	7404	7102	6448	9188	9457	7661	6858
IV 2019	8585	8364	8027	7384	6880	4895	8235	7657	7396	6664	9476	9812	7634	7316
I 2020	8741	8387	8251	7671	6996	5106	8360	8162	7423	6832	9819	10003	8354	7315
II 2020	8806	8504	7974	7727	6829	5327	8625	8469	7431	7013	9438	10288	8041	7496
III 2020	9024	8935	8240	7993	6885	5278	8917	8620	7459	7137	10183	10470	8109	7301
IV 2020	9400	9053	8133	7942	7246	5376	8756	8847	7636	7219	10240	10671	8233	7973
I 2021	9794	9315	9325	8017	7371	5370	8865	8940	7961	7285	10666	10879	8423	8057
II 2021	10260	9379	9824	8549	7839	5481	9398	9380	7930	7425	10696	11218	8578	8510
III 2021	10043	9771	9739	8745	8340	5728	9716	9695	8026	7677	11006	11585	8891	8563
IV 2021	10930	10275	9927	8998	8290	5842	10311	10001	8605	7862	11621	11845	9507	8953
I 2022	11230	10336	9830	9269	8928	6145	10536	10331	8795	8125	12381	12251	10029	9202
II 2022	10898	10771	10131	9801	9449	6288	11143	10750	9498	8564	12343	12714	10338	9686
III 2022	11604	11429	10331	10184	9229	6174	11603	11057	9736	8802	12727	12917	10520	10178
IV 2022	10694	11278	10830	9737	9663	6232	12131	11086	9716	8706	12836	13026	10453	10114
I 2023	10874	10970	10843	9414	9594	6319	11519	11011	9974	8696	12818	12900	11112	9980
II 2023	11384	11053	10600	10013	9226	6482	11669	11185	10150	8868	13135	12234	11397	10234
III 2023	11643	11312	11050	10051	9703	6726	12240	11810	10689	8921	13980	12629	11713	10709

# Kupujący

Czyli krótkie podsumowanie aktualnej sytuacji potencjalnych nabywców od wielkich funduszy po młodych ludzi wchodzących na rynek pracy. Istotną obserwacją jest fakt, że zaledwie 30% wszystkich nabytych nieruchomości mieszkalnych jest na własne cele mieszkaniowe, pozostałych 70% to cel czysto inwestycyjny. Ta sytuacja może skrajnie wypaczać obraz rynku z punktu widzenia “normalnych” nabywców ale czy rzeczywiście ktoś komuś coś zabiera na polskim rynku nieruchomości? Poszczególni uczestnicy rynku mają bardzo odmienne spojrzenia, potrzeby i pomysły.

*“Sytuacja, w której mamy w kraju kilka milionów obywateli, którzy chcieliby kupić nieruchomość ale ceny są tak wysokie, że nie mają na to szans jest patologiczna. Ale to się nie dzieje wyłącznie w Polsce. Trend szybujących cen w dużych miastach krajów o wysokim poziomie życia gwałtownie przyspiesza na całym świecie.”*

*“Kupiliśmy właśnie 35 mieszkań na wynajem. W sumie jest nas 3 wspólników. Mamy ich już ponad 200, a do końca 2024 chcemy mieć 300. Od początku wojny zarabiamy na wynajmie krocie i ciągle dokupujemy nowe mieszkania.”*

## Fundusze

Wzrost stóp procentowych i spadek dostępności kredytów sprawił, że kolejny raz zwiększył się udział klientów inwestycyjnych nabywających hurtowo. Nie mamy tu na myśli tylko norweskich funduszy emerytalnych, o których było głośno w ubiegłych latach ale również cały szereg pomniejszych podmiotów działających na zasadzie funduszu. Wg danych NBP około 1% nabywców nabył co najmniej po 100 nieruchomości (zazwyczaj mieszkań). Wiele osób twierdzi nieco naiwnie, że fundusze zabierają mieszkania zwyktemu Kowalskiemu. Zazwyczaj nie, ponieważ duże podmioty zamawiają wcześniej u deweloperów całe osiedla, które są budowane stricte na ich potrzeby. Sytuacje hurtowych zakupów mieszkań przeznaczonych dla tradycyjnych nabywców co prawda się zdarzają ale nie tak często jak co niektórzy twierdzą. Część funduszy inwestuje wprost w mieszkania na wynajem ale nie brakuje też takich w przypadku, których inwestycja staje się pustostanem i zgodnie z założeniami będzie czekać kilka do kilkunastu lat na odsprzedaż po wyższej cenie. Można się tu na siłę doszukiwać negatywnego wpływu na rynek ale faktem jest, że w skali kraju są to promile, które bardzo nieznacznie wpływają na cenę. Wraz z wejściem w życie Polskiego Ładu doszło do wyłączenia z kosztów podatkowych odpisów amortyzacyjnych od budynków i lokali mieszkalnych zarówno na gruncie PIT jak i CIT. Stąd wydatki poniesione na nabycie takich nieruchomości mieszkalnych obecnie stanowią koszt uzyskania przychodów dopiero w momencie ich zbycia. Sprawilo to że samonakręcająca się machina hurtowych zakupów nieco przystopowała jednak wielu ekspertów zwraca uwagę, że nasz rynek jest ciągle stosunkowo tani dla zagranicznych funduszy.

## **Bogaci uciekają przed inflacją**

“Dlaczego mieszkania, złoto i dolary schodzą na pniu?” pytał na łamach WEI Tomasz Wróblewski. Odpowiedź z punktu widzenia zamożnych warstw społeczeństwa była dosyć oczywista. Z jednej strony niepewność czy Rada Polityki Pieniężnej okiełzna inflację, z drugiej strony niepewność walutowa samej złotówki i tego jak kraj zareaguje na rozmaite wstrząsy, których doświadczyliśmy w ostatnich latach. A różnych pomniejszych niepewności było jeszcze o wiele więcej. Doprowadziło to do sytuacji, w której nieruchomości stały się dla bogatych pod wieloma względami pewniakiem. Nie chodzi aby zarobić na wynajmie. Chodzi o przechowanie siły nabywczej w czasach drożyzny, a jeżeli uda się coś zarobić na czynszu to świetnie, choć nie jest to cel sam w sobie. Prawo lokatorskie jest bardzo niekorzystne dla właścicieli i dla wielu osób chcących bezpiecznie przechować wartość wynajem to niepotrzebne ryzyko. Rodziło to pytania o osiedla pustostanów, które w niektórych miastach na peryferiach gwałtownie rosły ale ceny czynszów skutecznie przekonały dużą część bogatych właścicieli do różnych form wynajmu aby zwiększyć zyskowność. Pojawiły się też wyspecjalizowane firmy zawodowo wyrzucające niechcianych lokatorów w świetle prawa, naturalnie za niemałą opłatą.

## **Klasa średnia i 100% zysku na papierze**

Bardzo wielu przedstawicieli klasy średniej zauważyło, że ich mieszkania w ostatnich latach podrożały o 100% i więcej. Często nieruchomości wzięta w kredyt dla dzieci na studia lub odziedziczona po rodzicach lub dziadkach sprawiła, że nie jedna osoba poczuła nagły przyływ bogactwa. Czy jest się z czego cieszyć? Jeżeli ktoś planuje sprzedać swoją nieruchomość to owszem ale kto dziś sprzedaje? W obecnych czasach wszyscy chcą kupować. Nawet deweloperzy coraz większy odsetek nieruchomości oddanych do użytku zostawiają sobie na wynajem. To co może być kijem w nadchodzących latach na klasę średnią (o dziwo to ona zazwyczaj przy każdej okazji obrywa) jest podatek katastralny, który omówimy nieco dalej. Wiele osób ciągle postrzega mieszkanie na wynajem jako finansowe perpetuum mobile bo skoro cena cały czas rośnie i można zarabiać na wynajmie to nic tylko kupować, za gotówkę, za kredyt jak się da lub w jakikolwiek inny sposób. Nieco martwi fakt, że coraz większa część społeczeństwa nie pamięta kryzysu na rynku nieruchomości przez co są skłonni podejmować nadmierne ryzyko. W największych miastach często cenę mieszkania określa się nie ceną do zapłacenia a wysokością raty. Fakt, że ta forma funkcjonuje coraz częściej w wielu rozmowach pokazuje, że uczestnicy rynku nie widzą absolutnie żadnego ryzyka. Czy mają rację? Z całą pewnością mocne zakredytowanie się pod kurek w obecnych czasach nie pozwoli na spokojny sen.

## Bezdomna sól narodu

Ponad połowa obywateli Polski w wieku 25-34 lata mieszka z rodzicami. Jest to najwyższy odsetek w historii badań. Gwałtowny wzrost cen czynszów sprawił, że wielu młodych ludzi wchodzących na rynek pracy nie stać na samodzielne wynajęcie jakiegokolwiek mieszkania w mieście, w którym się uczyli i studiowali. Nie wspominając, że nie mają żadnych szans na kredyt mieszkaniowy nawet mając całkiem przyzwoicie płatną pracę. 90% z nich deklaruje chęć posiadania własnego domu lub mieszkania i to właśnie oni doświadczają w tej materii najsilniejszego rozczarowania. Analitycy nieruchomości i deweloperzy mówią jasno - jeżeli nic się w gospodarce nie zmieni to ponad połowy z nich nigdy nie będzie stać na własne cztery kąty.

*“Aby nasycić tylko tą jedną grupę na rynek musiałoby gwałtownie wpłynąć ok 1.5 miliona mieszkań przeznaczonych wyłącznie dla nich. Patrząc na bardzo słabą podaż mieszkań w ostatnich latach i to jak szybko znikają z rynku jest bardzo poważne ryzyko, że wielu młodych ludzi będzie się musiało zadowolić drogim wynajmem i nigdy nie kupi mieszkania czy domu. Jaki będzie to miało długoterminowy wpływ na demografię? Obawiam się, że bardzo zły.”*

## Ile nieruchomości kupuje zagranica?

Co roku od kilku lat pada nowy rekord zakupów nieruchomości w Polsce przez obywateli innych krajów. Początkowo byli to głównie Niemcy kupujący mieszkania na zachodniej ścianie Polski aby w tańszej i nieco normalniejszej rzeczywistości spędzić jesień życia nie martwiąc się szalonymi pomysłami rządu aby przymusowo poprawiać wydajność energetyczną starych budynków. Później doszli do tego obywatele Francji i Szwecji, którzy z coraz większą zgrozą patrzą na upadek kulturowy swoich krajów i czują silną potrzebę posiadania bezpiecznej mety w stabilnym kraju wewnątrz Unii. Pod koniec 2023 roku południowe miasta Polski, a szczególnie Kraków przeżywa wzmożony wzrost zainteresowania ze strony obywateli Izraela, którzy czują się coraz mniej pewnie we własnym kraju. No i jest jeszcze kwestia obywateli Ukrainy, co do których rząd ma coraz ambitniejsze plany osiedlania na stałe. Pytanie ile z obecnie przebywających ponad 3 milionów uda się osiedlić. Pod względem siły nabywczej paradoksalnie często Ukraińcy mają nad Polakami przewagę gdyż mieszkają w większych grupach i pracują o wiele więcej. Przytoczę tu przykład jakich wiele w stolicy Dolnego Śląska gdzie para obywateli Ukrainy pracuje w zakładzie w systemie poniedziałek-sobota, godz 8-20 na własne żądanie. W tej sytuacji mają o wiele większy dochód rozporządzalny niż przeciętna polska rodzina i mogą sobie szybciej pozwolić na więcej, odkładając w kilka lat dużą część kwoty potrzebnej do zakupu pierwszej nieruchomości. Klania się tu mocna różnica w poziomie work-life balance, gdzie na tle Ukraińców wielu Polaków wypada jak leniwe kocury co jest zupełnie normalne przy takich nierównościach społeczno gospodarczych obydwu krajów.

## Co się stało z flipperami?

Czy flipperów dopadł kryzys w trakcie boomu? Inaczej odbieramy rynek patrząc przez pryzmat cen, a inaczej pod kątem wolumenu, właśnie on stworzył sprzyjające warunki do flipowania. Ceny rosną przy coraz mniejszej liczbie transakcji. Spada ilość osób, które stać na jakiegokolwiek mieszkanie. Kolejną sprawą jest ogromna ilość informacji dostępnych w sieci jak flippować, wielka ilość szkoleń i książek z receptą jak zarabiać na flipach. Prawie każdy uczestnik rynku choć raz pomyślał o kupnie mieszkania na flipa co sprawiło, że dosłownie wymiotło takie nieruchomości z rynku. Zarówno kupujący jak i sprzedający nieco zmądrzeli i zdecydowanie trudniej teraz o okazję niż 3-4 lata temu. Masowe zainteresowanie taką formą inwestowania sprawiło, że w roku 2022 wiele osób przeżyło ciężkie chwile gdy rynek dosłownie na chwile stanął przy gwałtownych wzrostach stóp procentowych. Prawdziwego powrotu flipów można się spodziewać nie wcześniej niż po mocnym obniżeniu stóp procentowych, które przyciągną masy żądne teoretycznie łatwego pieniądza.





## **Ile nieruchomości ma średnio polityk i jakie to ma znaczenie?**

Kiedy ludzie stanowiący w kraju prawo masowo kupują dane dobro to można zaryzykować stwierdzenie, że nie wykonają żadnych ruchów przeciwko wartości tego dobra, a wręcz będą wspierać jego wzrost ceny.

W Polsce politycy przeważnie posiadają dom, jedno lub więcej mieszkań i działki. Rekordzista zgłosił w oświadczeniu majątkowym nieruchomości warte 66,5 mln zł, a to tylko to o czym wiemy oficjalnie. Czy można wysnuć wnioski że politycy i deweloperzy mają wspólny cel jakim są rosnące ceny nieruchomości i wszelkie środki do realizacji go? To nieco zbyt daleko idące rozważanie ale z tyłu głowy warto pamiętać, że póki politycy masowo nie sprzedają mieszkań to sytuacja nie będzie zła.

# Opinie branży

Nasz zespół przeprowadził kilka interesujących rozmów z osobami z branży aby pozyskać cenne opinie co do przyszłości cen i zachowania m.in. samych deweloperów. Dodaliśmy również co ciekawsze urywki z ogólnodostępnych rozmów, wywiadów i podcastów.

## **Judyta Sawicka Head Of Investment And Divestment, Echo Investment:**

Perspektywy są dużo lepsze niż w 2023 roku. Spadek inflacji i dostępność finansowania spowoduje zwiększenie aktywności inwestycyjnej. Echo Investment prowadzi działania dywersyfikacyjne – 26 lat działania daje doświadczenie we wszystkich segmentach nieruchomości. Inwestujemy w obiekty handlowe, biurowe i mieszkaniowe oraz coraz częściej w projekty mix used – jak np. Browary Warszawskie czy Fuzja Łódź. W Polsce wciąż jest niewystarczająca podaż mieszkań, ceny wzrosły i pojawia się potrzeba rozwoju rynku najmu – odpowiedzią Echo Investment jest Resi4Rent. Jest to największa profesjonalna firma na rynku najmu w Polsce. Oferuje mieszkania w abonamencie – unikalną usługę zakwaterowania wraz z dodatkowymi świadczeniami i benefitami dla mieszkańców. Echo Investment kontynuuje działalność związaną z wynajmem biur – aktualnie realizowane są inwestycje we Wrocławiu, Krakowie czy Warszawie, Obserwujemy duży popyt na biura, stawki rosną, a najemcy bardzo chętnie wybierają dobrze zlokalizowane, nowoczesne miejsca. Widoczna stała się zmiana modelu pracy na hybrydowy. Najemcy zmniejszają powierzchnię o ok 20 %, ale chcą dobrą lokalizację, komunikację i standardy ESG, Przewidujemy, że za ok 2 lata pojawi się luka podażowa.

Deweloperzy wyhamowali, a powierzchnie są cały czas potrzebne i najlepsze lokalizacje będą w cenie. Stare budynki nie spełniają standardów ESG i są przekształcane na PRS („private rented sector”) lub akademiki, Przekształcenia są kosztowne i często bardziej opłaca się wybudować budynek na nowo. Sektor mieszkaniowy jest bardzo silny, działamy też prężnie na rynku najmu. Myślimy o tym, żeby wejść w nieruchomości studenckie, ponieważ jest tu bardzo duży potencjał – jakość kształcenia w Polsce jest bardzo wysoka a koszty życia relatywnie niskie. Dostępność dobrych akademików to 1 %, więc są tu bardzo dobre perspektywy rozwoju.

### **Maciej Zawada, BTS Development Director, Panattoni BTS:**

Stopy procentowe będą spadać w strefie EURO, co będzie stymulować popyt. Strona popytowa jest na bardzo dobrym poziomie, co obserwujemy w ilości zamówień na powierzchnie magazynowe. Spowolnienie gospodarcze powoduje kryzys w sektorze biurowym, natomiast industrial wypełnia tę lukę. Coraz trudniej jest zabezpieczyć dobry grunt pod inwestycje magazynowe, jest to element rozmowy z władzami lokalnymi oraz ze środowiskiem biznesowym, Rynek magazynowy w Polsce to 32 mln m<sup>2</sup>, nasycenie takimi powierzchniami jest spore, jest jeszcze potencjał wzrostu, ale zbliżamy się do ściany. Panattoni szuka możliwości dywersyfikacji – rozwiązaniem mogą być zakłady produkcyjne nearshoring - czyli outsourcing do krajów bliskich danej firmie, wymaga poniesienia wyższych niż w przypadku offshoringu kosztów, ale stanowi gwarancję tej samej kultury, strefy czasowej i możliwości elastycznej współpracy. Liczymy na przyspieszenie tych procesów i przeniesienia ich do Polski. Problemem mogą być zerwane łańcuchy dostaw przez wojnę i pandemię, ale w tej kwestii jest już coraz lepiej.

## **Monika Kubacka, właścicielka biura nieruchomości MK BROKERS & INVEST**

Rynek nieruchomości w 2024 roku prognozuje się jako stabilny z tendencją do wzrostu cen. Oczekuję, że ceny mieszkań w centrach miast będą rosnać szybciej niż na przedmieściach. Inwestycje w nowe technologie, takie jak inteligentne domy, mogą wpłynąć na atrakcyjność nieruchomości. Widać również wzrost zainteresowania nieruchomościami na wsi, co może być efektem zmian w podejściu do pracy zdalnej. Programy rządowe wspierające sektor budownictwa mogą stymulować rozwój nowych projektów mieszkaniowych. Zrównoważone budownictwo i ekologiczne inicjatywy staną się kluczowymi czynnikami wpływającymi na wybór nieruchomości. Zauważyć można, że nieruchomości komercyjne napotykają wyzwania związane z elastycznymi modelami pracy. Wzrost rynku wynajmu mieszkań jest zauważalny ze względu na zmieniające się preferencje młodszych pokoleń. Coraz częściej w naszej pracy wykorzystujemy technologiczne rozwiązania w obszarze wirtualnej prezentacji nieruchomości, co zmienia sposób ich sprzedaży. Uważam, że programy rewitalizacji obszarów miejskich mogą podnieść wartość nieruchomości w tych regionach. Spodziewam się, że rynek nieruchomości komercyjnych może odzyskiwać siłę w miarę powrotu do normalności gospodarczej. Uważam, że trendy związane z ekologią i zrównoważonym rozwojem mogą kształtować nowe standardy w branży nieruchomości. Kluczowymi czynnikami sukcesu w branży nieruchomości w 2024 roku będą elastyczność, innowacyjność i zrozumienie zmieniających się potrzeb społeczeństwa.

## Wywiad z deweloperem "Polskie Domy"

### *Jaki jest wpływ wojny na Ukrainie na branżę nieruchomości?*

Oczywiście zauważyliśmy wzrost sprzedaży mieszkańców ze wschodnich krajów. Mieszkańcy Ukrainy, posiadający kartę stałego popytu, kupują nieruchomości za gotówkę oraz na kredyt. Również zauważyliśmy wzrost zainteresowania ze strony Białorusinów.

### *Jak na ceny nieruchomości wpłynął rządowy program BK2%?*

Zakup naszych nieruchomości nie był bezpośrednio związany z programem BK2%, ze względu na limity cenowe w regulaminie programu. Jednak kredyt spowodował lawinę nowych klientów, co przełożyło się na dynamiczny wzrost cen nieruchomości we wszystkich miastach.

### *Jaka jest przyszłość rynku nieruchomości w Polsce?*

Na rynku nieruchomości będziemy mieli do czynienia z dalszymi wzrostami, jednak z drobnymi korektami, będącymi nieodłącznym elementem rynku. Polska, od czasu dołączenia do Unii Europejskiej, goni za Zachodem. Dla przykładu, w Polsce przypada średnio 31 m<sup>2</sup> mieszkania na osobę. W krajach zachodnich oraz Skandynawii średnia ta wynosi ponad 50 m<sup>2</sup>, co pokazuje, że mamy jeszcze dużo do nadrobienia.

### *Co z programami budownictwa socjalnego?*

Rządowy program mający na celu budowę tanich mieszkań na wynajem nie będzie miał znaczącego wpływu na rynek, ponieważ państwo nigdy nie będzie w stanie wybudować tylu mieszkań, co prywatni deweloperzy.

## Co ciekawsze opinie ekspertów

*Kolejna duża fala wniosków kredytowych będzie po uruchomieniu kredytu 0%. Niedopasowanie liczby oddawanych inwestycji do wzrostu zainteresowania kredytami hipotecznymi to dalszy wzrost cen za metr, szczególnie w dużych miastach.”*

*“Problemem to nierównomierna struktura cen mieszkań w ofercie deweloperów. – Bezpieczny Kredyt spowodował szybką sprzedaż najtańszych mieszkań, natomiast ilość tych droższych w ofercie zwiększyła się znacząco. Dlatego szybują średnie ceny ofertowe.”*

*“Wysokość marży deweloperskiej to czysta fikcja. Ona się bierze z raportów finansowych, które duże spółki deweloperskie publikują w ESPI. Mają ogromne banki ziemi z gruntami skupionymi wiele lat temu po ułamku obecnej ceny. Gdyby to wziąć pod uwagę to ta marża końcowa byłaby znacznie niższa niż podawane 20% w porywach do 40%. W ogóle nie wspominając, że dotyczy to tylko dużych deweloperów. Sam prowadzę małą spółkę i przez ponad ćwierć wieku postawiłem ponad dwa i pół tysiąca mieszkań. Mali i średni deweloperzy są na krawędzi bankructwa. Wielu z nich kupując ziemię w 2020 i 2021 zakładało właśnie takie fikcyjne marże i finansowali się nie ze środków własnych, a często z obligacji oprocentowanych WIBOR + 3%. Teraz kiedy WIBOR urósł z 1% na 7% to robi się naprawdę gorąco. Kto może, ratuje się przerzucając to na klienta ale proszę mi wierzyć, to często jest ratunek przed bankructwem, a nie zarabianie. Oczywiście kto budował za gotówkę, ten ma zupełnie inne przywileje, ale wielu musiało się sfinansować takim czy innym kredytem. Ja się cieszę bo w miarę spokojnie przechodzę przez ten okres ale niejedyn początkujący deweloper poszedł z torbami w 2023 roku.”*

*“W budowlance pracę teraz mają wyłącznie ekipy pracujące dla deweloperów, tam jest całkiem dobrze. Natomiast cała reszta doświadcza największej posuchy na rynku od ładnych kilku lat.”*

*“Podaż mieszkań jest wciąż za mała, a rząd zamiast ją stymulować wzmacnia popyt wprowadzając mieszkanie na start. To z kolei przyczynia się do dalszego wzrostu cen.”*

*“Niedługo po prostu zupełnie wymiecie tańsze mieszkania na peryferiach miast, gdzie jeszcze 5 lat temu nikt normalny nie chciał mieszkać. Teraz kupno tam mieszkania za 7-8 tysięcy z metra to interes życia - śmiech - dla mnie to lekkie szaleństwo ale nie takie rzeczy widziałem w latach 2006-07 kiedy osoby bardzo doświadczone w branży nieruchomości podejmowały wówczas “odważne decyzje inwestycyjne” i bankrutowały z hukiem 2-3 lata później. Nie mam pojęcia kiedy się to skończy, sądziłem że z początkiem wysokich stóp procentowych ale nic z tych rzeczy, ceny nadal rosną i ten wzrost przyspiesza. Kiedy dodamy do tego perspektywę konieczności budowy budynków niskoemisyjnych, a potem zeroemisyjnych - które będą znacznie droższe w budowie niż obecne to chyba jest jeszcze zapas na dalsze wzrosty cen, może nie tak wariacko ale trend wzrostowy powinien się utrzymać. No chyba że RPP postanowi zarządzić rynek choć chyba na to się nie zanoszą bo prezes ma 3 mieszkania w stolicy na wynajem - śmiech - więc mogę na razie spokojnie budować.”*

# Szanse i zagrożenia

Znajdą tu państwo trzy scenariusze na przyszłość. Wierzymy, że warto z tyłu głowy mieć jakiś plan B gdyby coś mocno poszło nie po naszej myśli. A szczególnie warto zdawać sobie sprawę z zagrożeń i tego na ile są one realne aby nie kierować się strachem tylko szukać szans i przewag na rynku.

## **Polska mocarstwem humanitarnym po raz drugi**

Kiedy pierwszy raz padło określenie “mocarstwo humanitarne” to wydawało się śmieszne ale dziś możemy powiedzieć, że przyjmując prawie 4 miliony obcokrajowców w ciągu 2-3 lat coś się zmieniło. Nie można wykluczyć, że nie wydarzyło się to po raz ostatni biorąc pod uwagę ostatnie wydarzenia. Sytuacja z przyjmowaniem Ukraińców pokazała, że Polska może być celem dla wielu różnych narodów. Co to spowoduje? Dalsze absurdalne windowanie cen najmu.

## **Rosja się zbroi aby zaatakować wschód NATO**

W dwa lata od “Rosja przegra w ciągu 2-3 dni” do “Rosja jest przygotowana na 5cioletni konflikt” i co ciekawe powiedział to ten sam polski generał. Definitywnie wykluczać żadnego scenariusza z udziałem Rosji nie można ale atak na NATO wydaje się mało realny. Choć w wielu krajach rozważa się scenariusze awaryjne na taką sytuację to sami ich twórcy przyznają, że w obecnej chwili prawdopodobieństwo ich wystąpienia jest znacznie mniejsze niż 10%. Ostatnie wydarzenia z Holandii (panika zakupowa zestawów przetrwania) pokazuje dobitnie jak nerwowo ludzie mogą reagować na jakiegokolwiek, nawet niewielkie możliwości agresji Rosji.



## Podatek katastralny

7.5-7.8 biliona złotych w 2023 roku. Tyle były warte wszystkie nieruchomości mieszkalne w Polsce wg szacunków. Można się długo sprzeczać nad tym, która strona polityczna jest bardziej skora do ostatecznego złupienia obywateli podatkiem od wartości majątku w nieruchomościach, jednak bardziej upatrujemy to w kwestii kiedy będzie faktycznie taka konieczność. Pierwszy raz o pracach nad podatkiem katastralnym usłyszałem od właścicielki dużego biura nieruchomości w 2011 roku. Wtedy był przedstawiany jako coś co w końcu unormalizuje rynek i ograniczy fluktuacje cen. Minęło 13 lat i każde nawet napomknięcie o nim przez rządzących wywołuje natychmiastową agresję obywateli. Wracając do wartości nieruchomości oszacowanych przez NBP, wpływ z podatku katastralnego przy, jak na europejskie warunki niskim wariancie (1%) wyniósłby ok 75 miliardów złotych, a w wariancie singapurskim (4%) ok 300 miliardów złotych. Biorąc pod uwagę, że dochody państwa w budżecie na 2024 rok mają wynieść 682 mld, wydatki 866 mld, a deficyt 184 mld złotych, to właśnie dziura budżetowa może zmusić rząd do podatków katastralnych pod groźbą widma bankructwa kraju. I oczywiście nie wszystko od razu tylko raczej w formie gotowania żaby: np. dziś dla tych którzy posiadają więcej niż 5 mieszkań, jutro dla każdego kto ma więcej niż jedno, a pojutrze dla wszystkich po równo wysoki podatek. Na szczęście dla właścicieli póki co poważna destabilizacja budżetowa nam nie grozi, a wprowadzenie podatku katastralnego będzie wymagało zbudowania nowej armii urzędników bo każdą nieruchomość z osobna trzeba wycenić. Szacuje się, że proces przygotowawczy zająłby co najmniej 2-3 lata. Póki co nikt nad tym rozwiązaniem poważnie nie pracuje.

# Podsumowanie

Ogłoszony program “Mieszkanie na start”, spadająca ilość oddanych mieszkań i prawie 4 miliony osób spoza Polski w kraju.

To z całą pewnością mieszanka wybuchowa dla cen nieruchomości mieszkaniowych. W 2023 mieliśmy bardzo gwałtowny, często przekraczający 20% wzrost cen, a jednak silnie rosnące pensje w sektorze prywatnym oddalają obawy, że na rynku jest bańka i że jest już bardzo drogo.

Po jednej stronie stoją hurtowi nabywcy aby kupować całe budynki i osiedla, a po drugiej młodzi ludzie bez żadnych perspektyw na kupno pierwszego mieszkania.

Eksperti mówią, że w porównaniu z Europą żyjemy stłoczeni i potrzeba milionów mieszkań aby sytuacja się unormowała. Tylko kto je wybuduje?

Ogłoszony kilka lat temu program wielkiego budownictwa mieszkaniowego okazał się spektakularną porażką.

Biorąc to wszystko pod uwagę można powiedzieć, że Polacy są skazani na konkurowanie o kupno nieruchomości na ciągle rosnącym rynku nie tylko ze sobą ale również ze zdeterminowanymi obywatelami innych krajów, którym Polska jawi się coraz bardziej jako ziemia obiecana.