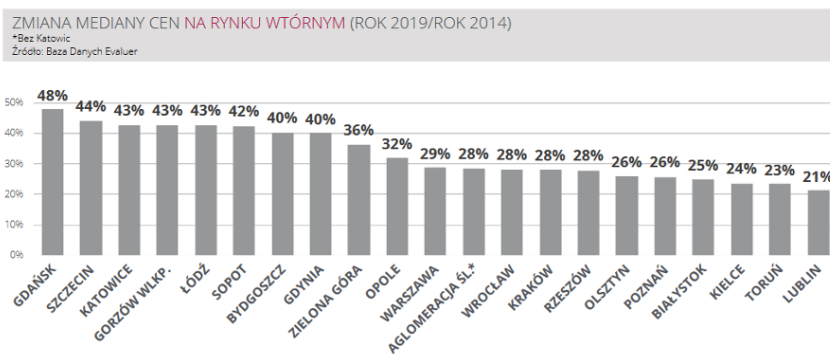
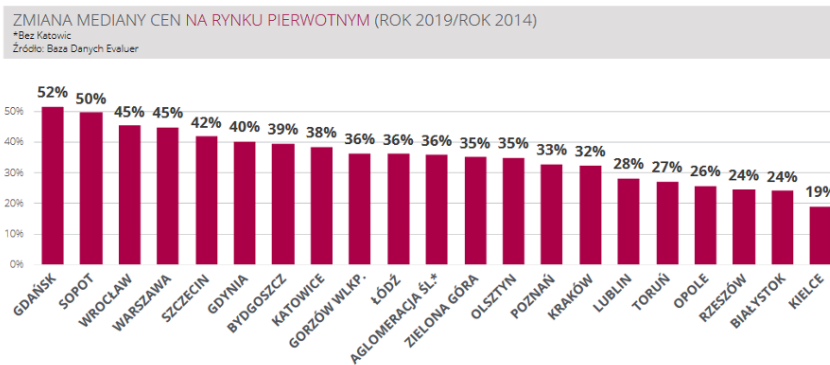


RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Kierunek rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce wciąż stoi pod dużym znakiem zapytania. Wciąż, bo wybuch epidemii koronawirusa rozpoczął trwające spekulacje na temat tego, czy ceny nieruchomości zaczną spadać, czy wciąż będą dynamicznie rosnąć, jak przed pandemią¹. W ciągu pięciu lat poprzedzających wybuch pandemii, ceny mieszkań zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym wzrosły o kilkadziesiąt procent. W Warszawie mediana cen mieszkań na rynku pierwotnym wzrosła o 45%, a na rynku wtórnym o 29% (porównując ceny z roku 2019 do 2014).



To, czy ceny będą dalej rosnąć, zależy od wielu czynników, z których kilka zaprezentuję poniżej.

CZYNNIK WZROSTOWY - NIERUCHOMOŚCI JAKO BEZPIECZNA PRZYSTAŃ

Inwestorzy w czasach niepewności szukają bezpiecznych sposobów pomnażania pieniędzy. W podręcznikach do ekonomii za bezpieczne inwestycje uznaje się między innymi lokaty bankowe, obligacje skarbowe czy waluty państw rozwiniętych, takie jak dolar amerykański lub euro. Te sposoby pomnażania majątku obecnie nie sprawdzają się, ponieważ stopa zwrotu z lokat bankowych ledwo przewyższa 0% (realna stopa procentowa jest poniżej zera), rentowność obligacji skarbowych jest już w niektórych przypadkach ujemna, a inwestycje w waluty charakteryzują się wysoką zmiennością i są obciążone sporym ryzykiem. Alternatywą dla powyższych mogą być nieruchomości stanowiące rzeczowe aktywa trwałe, z których dochody można czerpać na różne sposoby, nie tylko ze sprzedaży, ale również z najmu, dzierżawy, flippingu, itp. Jednocześnie inwestycję można lewarować coraz tańszym kredytem z uwagi na niskie stopy procentowe, co dodatkowo podnosi jej rentowność, jak i ryzyko.

¹ Raport Emmerson Evaluation: <https://www.emmerson-evaluation.pl/wp-content/uploads/2020/06/raport-evaluator-index-2020.pdf>

CZYNNIK WZROSTOWY – ZWIĘKSZONE ZAPOTRZEBOWANIE NA PRACĘ ZDALNĄ I POSZUKIWANIE WIĘKSZEJ PRZESTRZENI ŻYCIOWEJ

Pandemia stanowiła wielki test możliwości firm dotyczących umożliwienia pracownikom pracy zdalnej. Okazuje się, że czasy koronawirusa zmieniły podejście zarówno pracowników jak i pracodawców do pracy zdalnej². Pracodawcy potwierdzają, że zgodnie z wynikiem badania Grafton Recruitment oraz CBRE chęć wykonywania pracy zdalnej cały czas zadeklarowało 45% pracowników. Co piąty pracownik wskazuje, że optymalny wymiar to 3 dni pracy zdalnej, 15% pracowników chce 4 dni pracy zdalnej, a 10% 2 dni pracy zdalnej. Problemem dla pracowników wykonujących pracę zdalną może być jednak niewystarczająca przestrzeń w mieszkaniu, przez co nie mogą wykazywać się pełną produktywnością pracując z domu. Takie trudności zmuszają do poszukiwania większych mieszkań, co przekłada się na wzrost zainteresowania większymi nieruchomościami, a konieczność izolowania społecznego powoduje również rosnący popyt na działki rekreacyjne³. Wzrost popytu na większe nieruchomości spowoduje wzrost ich cen, windując na porównywalne poziomy zwykle niższe ceny za metr kw. mieszkań o dużej powierzchni w porównaniu do mieszkań kompaktowych. Całość trendu może spowodować dalsze wzrosty na rynku nieruchomości.

CZYNNIK WZROSTOWY – MNIEJSZA LICZBA LICYTACJI KOMORNICZYCH HAMUJĄCA WZROST PODAŻY MIESZKAŃ

Jak podała Krajowa Rada Komornicza, w pierwszej połowie roku 2020 nastąpiła kompletna zapaść w egzekucji z nieruchomości oraz znaczny spadek kwot zajętych z wynagrodzenia za pracę, co nie jest bezpośrednim skutkiem samej pandemii, ale wprowadzenia sprzyjających dłużnikom regulacji w ramach tarczy antykryzysowej. O ile w I półroczu 2019 r. komornicy dokonali w sumie 3662 sprzedaży nieruchomości, to w okresie od stycznia do końca czerwca 2020 r. już tylko 1771, czyli o 52 proc. mniej. Wiąże się to z wprowadzonym zakazem licytacji nieruchomości mieszkalnych, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika. I choć powierzchnia mieszkań sprzedawanych w drodze licytacji stanowi niewielki udział w całkowitej powierzchni sprzedawanych mieszkań, to jest to czynnik który może przyczynić się do mniejszej podaży nieruchomości i przekładać się na prawdopodobny wzrost ich cen.

CZYNNIK WZROSTOWY – ZMIANA STYLU ŻYCIA MŁODYCH LUDZI – NAJEM ZAMIAST KUPNA NAPĘDZAJĄCY POPYT INWESTYCYJNY NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Już co piąty młody człowiek do 34 roku życia przyznaje, że decyzja o wynajmie to nie kwestia braku środków na zakup mieszkania, a pochodna wygody z jaką się to wiąże oraz braku konieczności zaciągania kredytu. Z badania zleconego przez CBRE wynika, że trzy najważniejsze kryteria przy wynajmie mieszkania to cena (51%), lokalizacja (43%) oraz stosunek jakości do ceny (24%). Tuż za podium znalazła się dostępność balkonu, wskazana przez 18% wynajmujących, którego rola wzrosła w trakcie trwania epidemii koronawirusa⁴. Większe zainteresowanie życiem w wynajmowanych mieszkaniach może skłaniać inwestorów do szukania wysokich stóp zwrotu w segmencie budowy całych osiedli mieszkalnych przeznaczonych do wynajęcia, co wpisuje się w strategię biznesową szeregu przedsiębiorstw deweloperskich.

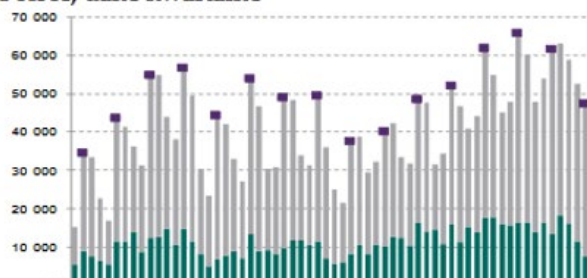
CZYNNIK WZROSTOWY – BRAK ALTERNATYWY INWESTYCYJNEJ DLA INWESTORÓW NIERUCHOMOŚCIOWYCH

Inwestorzy, którzy chcieliby wyjść z inwestycji w nieruchomości mają ograniczone możliwości reinwestycji środków, dzięki którym mogliby osiągnąć porównywalną stopę zwrotu przy zadanym poziomie ryzyka. Nawet jeśli inwestorzy zechcieliby zrealizować dotychczasowe zyski, to uzyskane ze sprzedaży pieniądze musieliby ponownie zainwestować. Bliska zeru nominalna stopa zwrotu na lokatach bankowych nie jest dla inwestorów atrakcyjna, a inwestycje na rynkach giełdowych, choć potencjalnie bardziej rentowne, są obciążone wyższą zmiennością. Może to powstrzymać inwestorów przed sprzedażą mieszkań, nawet jeśli uważają, że ceny są mocno zawyżone.

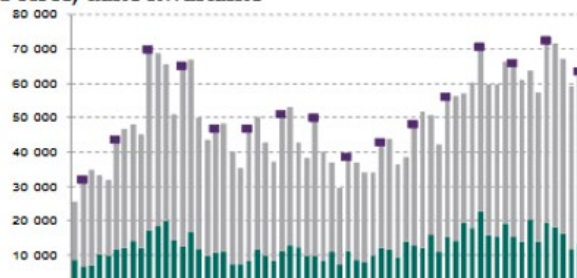
CZYNNIK WZROSTOWY – OGRANICZONA PRZYSZŁA PODAŻ NIERUCHOMOŚCI

Jak podaje NBP⁵, zdecydowanie spada liczba rozpoczętych budów mieszkań oraz liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w Polsce. Zapowiada to ograniczenie przyszłej podaży i zneutralizowanie wpływu innych czynników na spadek cen mieszkań.

Mieszkania, których budowę rozpoczęto w Polsce, dane kwartalne



Pozwolenia wydane na budowę mieszkań w Polsce, dane kwartalne



² <https://biuroprasowe.cbre.pl/108988-praca-zdalna-nie-jest-juz-benefitem-dla-9-na-10-pracownikow-to-warunek-przy-rekrutacji>

³ <https://alebank.pl/przez-covid-19-szukamy-wiekszych-nieruchomosci-i-przestrzeni-rekordowe-zainteresowanie-dzialkami-rekreacyjnymi/>

⁴ <https://biuroprasowe.cbre.pl/111116-ponad-polowe-wynajmujacych-mieszkania-w-polsce-nie-stac-na-zakup-wlasnego-lokalu>

⁵ https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan_06_2020.pdf

CZYNNIK SPADKOWY – MNIEJSZE ZAINTERESOWANIE ZAKUPEM WŁASNEGO MIESZKANIA W OBAWIE PRZED UTRATĄ PRACY

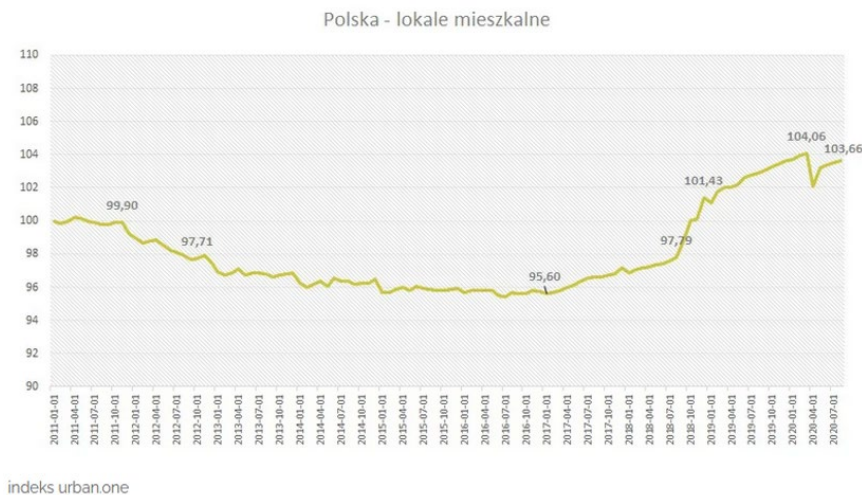
Według badań kondycji gospodarstw domowych za III kwartał 2020 roku⁶, ponad 52% osób aktywnych zawodowo obawia się utraty źródła zarobku, choć to i tak mniej niż w poprzednim badaniu za II kwartał, kiedy to takie obawy deklarowało ok. 61% badanych⁷. Dodatkowym czynnikiem wpływającym na obniżony popyt na zakup nieruchomości są deklaracje wynajmujących, z których większość, bo aż 61% przyznaje, że nie stać ich na zakup własnego lokum⁸. Powyższe może powodować odkładanie decyzji o zakupie mieszkania i prowadzić do spadku cen w wyniku mniejszego zainteresowania potencjalnych nabywców nieruchomościami.

CZYNNIK SPADKOWY – DRUGA FAŁA KORONAWIRUSA

Druga fala koronawirusa i związana z tym niepewność dotycząca jej przyszłych skutków gospodarczych powstrzymuje uczestników rynku przed podejmowaniem wielu decyzji i inicjatyw gospodarczych. Jest to hamulec do rozwoju oraz wzrostu, który jednocześnie uniemożliwia normalne funkcjonowanie w życiu gospodarczym. Jest to główny czynnik niepewności potencjalnie powodujący spadki na rynku nieruchomości.

PODSUMOWANIE

Przedstawione wyżej argumenty za wzrostem cen stanowią kontrę do intuicyjnego spojrzenia na rynek nieruchomości jako zagrożonego wyhamowaniem w dobie koronawirusa, a argumenty spadkowe wpisują się w panujący sentyment. W sierpniu odnotowano wzrost cen mieszkań względem lipca, jednak jak wskazuje wykres indeksu urban.one (indeks przedstawiający kształtowanie się cen transakcyjnych nieruchomości w Polsce) ceny nie wróciły jeszcze na poziomy sprzed pandemii. Nastroje na rynku pozostają pesymistyczne. W najnowszej ankiecie prawie 56% ekspertów przewiduje dalsze pogarszanie warunków gospodarczych dla rynku mieszkań w Polsce w perspektywie kolejnych sześciu miesięcy. Pozostali ankietowani nie spodziewają się już zmian.



W okresie wakacyjnym odnotowano wzrost liczby transakcji oraz większy udział droższych nieruchomości. Polacy realizują plany zakupowe sprzed koronawirusa, choć jednocześnie problematycznym jest fakt, że nie wszystkim banki równie chętnie udzielają kredytów mieszkaniowych. Wg danych firmy Expander liczba złożonych wniosków o kredyt mieszkaniowy w III kwartale 2020 roku w Polsce była o 19% wyższa niż w tym samym okresie 2019 roku. Nie przełożyło się to jednak na wyższą liczbę uruchomionych hipotek – ta była o 9,0% niższa w porównaniu do analogicznego kwartału roku ubiegłego.

Coraz większa liczba wniosków kredytowych świadczy o tym, że pomimo negatywnych oczekiwań gospodarczych zainteresowanie nieruchomością nie maleje, choć wiele wskazuje na to, że najbliższe miesiące mogą nie być okresem prosperity na rynku nieruchomości.

KATARZYNA JURAS

⁶ <https://pracodawcy.rp.pl/upload/files/2020/08/rynek-pracy-072020-1.pdf>

⁷ [https://ssl-kolegia.sgh.waw.pl/pl/KAE/sstruktura/IRG/koniunktura/Documents/IRG-ZPF-rynek_pracy_052020%20\(1\).pdf](https://ssl-kolegia.sgh.waw.pl/pl/KAE/sstruktura/IRG/koniunktura/Documents/IRG-ZPF-rynek_pracy_052020%20(1).pdf)

⁸ <https://biuroprasowe.cbre.pl/111116-ponad-polowe-wynajmujacych-mieszkania-w-polsce-nie-stac-na-zakup-wlasnego-lokalu>

⁹ <https://urban.one/blog/indeks-cen-nieruchomosci-w-sierpniu-2020/>

Niniejszy materiał ma charakter wyłącznie informacyjny i promocyjny, w żadnym zakresie nie może być traktowany jako oferta w rozumieniu art. 66 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2018 roku poz. 1025 z późn. zm.). Materiał ten nie stanowi także usługi doradztwa finansowego czy inwestycyjnego oraz udzielania rekomendacji dotyczących instrumentów finansowych lub ich emitentów w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity Dz. U. z 2017 roku poz. 1768 z późn. zm.), a także nie jest formą świadczenia pomocy prawnej. Prezentowane dane oparte są na opracowaniach własnych Towarzystwa, chyba że w materiale wskazano wyraźnie inne źródło pochodzenia danych. Wymagane prawem informacje, w tym: szczegółowy opis czynników ryzyka związanych z nabywaniem jednostek uczestnictwa lub certyfikatów inwestycyjnych, wysokość i sposób pobierania opłat manipulacyjnych, wysokość kosztów obciążających fundusz oraz obowiązki podatkowe związane z dokonaniem inwestycji, zawarte są odpowiednio: w prospekcie informacyjnym funduszu i/lub kluczowych informacjach dla inwestorów („KIID”) albo w statucie funduszu i/lub w warunkach emisji certyfikatów inwestycyjnych funduszu. Osoby zainteresowane nabyciem jednostek uczestnictwa lub certyfikatów inwestycyjnych, przed podjęciem decyzji inwestycyjnej, powinny uważnie zapoznać się z tymi dokumentami. Prospekt informacyjny funduszy, KIID-y, aktualna Tabela Opłat i statuty funduszy dostępne są na stronie internetowej EQUES Investment TFI SA („Towarzystwo”) www.eifit.pl, w siedzibie Towarzystwa i w oddziale w Warszawie, a także - w przypadku dokumentów odnoszących się do specjalistycznych funduszy otwartych, w punktach zbliżania i odkupywania jednostek uczestnictwa. Warunki emisji certyfikatów inwestycyjnych Funduszu oraz dokument zawierający Kluczowe Informacje (KID) stanowią załącznik do propozycji nabycia certyfikatów inwestycyjnych Funduszu, przesyłanej lub w inny sposób udostępnianej nabywcom certyfikatów, do których jest ona skierowana. Dokument zawierający Kluczowe Informacje (KID) dostępny jest w siedzibie oraz w oddziale Towarzystwa. Fundusze nie gwarantują osiągnięcia założonego celu inwestycyjnego, ani uzyskania określonych lub podobnych do osiągniętych dotychczas wyników inwestycyjnych. Prezentowane wyniki dotyczą okresów wyraźnie wskazanych w niniejszym materiale i oparte są wyłącznie na danych historycznych. Ze względu na skład portfela inwestycyjnego lub na stosowane techniki zarządzania portfelem inwestycyjnym, wartość aktywów netto funduszy może cechować się dużą zmiennością. Inwestowanie w jednostki uczestnictwa lub certyfikaty inwestycyjne wiąże się z ryzykami, a Uczestnicy powinni liczyć się z możliwością utraty przynajmniej części zainwestowanych środków. Indywidualna stopa zwrotu Uczestnika nie jest tożsama z wynikami inwestycyjnymi funduszu i jest uzależniona od dnia zbycia oraz dnia odkupienia jednostek uczestnictwa albo od ceny nabycia i dnia wykupienia certyfikatów inwestycyjnych, a także od poziomu pobranych opłat manipulacyjnych oraz zapłaconego podatku bezpośrednio obciążającego dochód z inwestycji, w szczególności podatku od dochodów kapitałowych. Przy lokowaniu aktywów Subfundusze EQUES SFIO mogą nie stosować ograniczeń, o których mowa w art. 100 ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (tekst jednolity Dz. U. z 2018 roku poz. 1355 z późn. zm.), w stosunku do papierów wartościowych emitowanych, poręczanych lub gwarantowanych przez: a) Skarb Państwa, b) Narodowy Bank Polski, c) Republikę Federalną Niemiec, d) Stany Zjednoczone Ameryki, e) Cesarstwo Japońskie, f) Republikę Turcji (tj. mogą lokować powyżej 95% wartości aktywów w takie papiery wartościowe). Niniejszy materiał chroniony jest prawem autorskim na podstawie ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku o prawie autorskim i prawach pokrewnych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 roku poz. 1191 z późn. zm.), a prawa autorskie do materiału przysługują wyłącznie EQUES Investment TFI SA z siedzibą w Gdańsku. Bez wyraźnej zgody Towarzystwa materiał ten nie może być w całości ani w części kopiowany, udostępniany lub wykorzystywany w inny sposób.