



• Inwestycja Waterfront FOT. MATERIAŁY PRASOWE

## W co lokować kapitał

# Czy to dobry moment na inwestowanie w nieruchomości

**Rekordowe wzrosty cen mieszkań za nami.** Przynajmniej chwilowo, bo trudno dziś przewidywać, w jakim punkcie będziemy za rok o tej porze. Analizując inwestycję w nieruchomości, warto jednak brać pod uwagę dane i trendy długoterminowe.

### Sławomir Szymański

Z danych z monitoringu rynku, udostępnionych przez Otodom Analytics, wynika, że w październiku 2024, rok do roku, sprzedaż mieszkań w kraju znacząco spadła. Najwięcej, aż o 50 proc., w Katowicach, a o 20-25 proc. w Krakowie, Poznaniu, Warszawie i Wrocławiu.

Skąd tak znaczące spadki? "Obecną sprzedaż porównujemy do okresu ze wsparciem Bezpiecznego Kredytu 2 proc., który nakręcił popyt" – zauważają autorzy raportu.

Równocześnie, ceny mieszkań oferowanych przez firmy deweloperskie były średnio o 9 proc. wyższe od cen w październiku 2023 (to dane dla siedmiu największych rynków w Polsce).

Polski Instytut Ekonomiczny przeanalizował sytuację na rynku nieruchomości w III kwartale tego roku. Okazuje się, że w 17 największych miastach w kraju ceny na pierwotnym wzrosły o 14 proc., a na rynku wtórnym o 18 proc. (rok do roku).

### Rekordy na rynku nieruchomości za nami

Przynajmniej na razie, bo nie wiadomo, z jaką sytuacją będziemy mieli do czynienia w przyszłym roku. Nowy program państwowych dopłat do rat kredytu – jeśli ruszy – może od nowa rozkręcić popyt, co przy obecnej podaży spowoduje, że ceny znowu wystrzelą.

Póki co, eksperci oceniają jednak, że wzrost cen mieszkań spowolnił. Bywają także opinie, że względnie się ustabilizowały, choć nie brak sygnałów, że ceny nieruchomości nadal będą rosły. Dynamice cen daleko przecież do wartości zbliżonych do zera. A czy zaczną spadać? Być może

w krótszym okresie, raczej na rynku wtórnym. Na pierwotnym tworzy się może większa przestrzeń do negocjowania, choć tu bardzo wiele zależy od charakteru inwestycji. W dłuższej perspektywie nic nie wskazuje na spadki czy zamrożenie cen. Przeciwnie. „To jeszcze nie koniec wzrostów cen nieruchomości w Polsce: realne dochody Polaków rosną, potencjał do poprawy akcji kredytowej jest znaczny, a strukturalne potrzeby rynkowe pozostają wysokie (głód mieszkań to nie fanaberia)” – piszą autorzy raportu Pekao (Rynek nieruchomości w Polsce 2024).

Zwracają również uwagę na fakt, że ceny nieruchomości w Polsce ro-

sły w bardzo szybkim tempie, jednym z najszybszych w całej UE. W latach 2018-2023 odnotowaliśmy wzrost cen metra kwadratowego mieszkania aż o 59 proc.! Oczywiście, w tym okresie rekordy biła inflacja, więc wszystko było coraz droższe. Ale nawet jeśli skorygujemy rachunek o inflację cen towarów i usług konsumpcyjnych, to i tak okaże się, że ceny mieszkań w Polsce znacząco zdrożały – o 20 proc. Była to więc bardzo dobra lokata kapitału. I bezpieczna, biorąc pod uwagę fakt, że w międzyczasie była pandemia, wybuchła wojna i nasza granicę i mieliśmy do czynienia z wysoką inflacją, która dopiero niedawno wyhamowała. Trudno też przewidzieć, jak będzie się układała polityka mieszkaniowa państwa.

### Dane długoterminowe

Krótkookresowe zawirowania są czymś, z czym trzeba się liczyć. Jednak gdy analizujemy opłacalność inwestowania w nieruchomości, w pierwszym rzędzie warto zwracać uwagę na dane i tendencje długoterminowe.

– W końcu 2025 r. za metr kwadratowy zapłacimy o 7 proc. więcej niż obecnie – prognozuje Sebastian A. Roy, ekonomista Banku Pekao S.A. – W krótkim okresie opóźnienie lub likwidacja rządowych dopłat do kredytów mogłoby spowolnić wzrosty cen, gdyż wysokie stopy faktycznie obniżyły dostępność kredytową mieszkań. Ale w dłuższej perspektywie dynamicznie rosnące płace, napływ mieszkańców do aglomeracji (w tym cudzoziemców) i przede wszystkim strukturalne braki krajowego rynku (mieszkań jest zbyt mało i są za ciasne) sprawią, że ceny mieszkań będą coraz wyższe.

Szacuje się, że tzw. luka mieszkaniowa wynosi w Polsce ok. 2 mln lokali. To znaczy, że tylu mieszkań brakuje. Dotyczy to szczególnie osób młodych. Według danych Eurostatu, prawie 53 proc. Polaków w wieku 25-34 lat nadal mieszka z rodzicami.

Z prognoz GUS do 2040 roku wynika, że liczba ludności naszego kraju będzie spadać. Jednak nie dotyczy to największych aglomeracji w Polsce. Tam mieszkańców będzie przybywać, a więc mieszkań będzie potrzebować coraz więcej, a co za tym idzie, te rynki zachowają dynamikę wzrostu.

Przy czym, uśredniona wartość metra kwadratowego w okresie kilku czy kilkunastu lat to jedno. Rzecz jasna, liczy się też lokalizacja, standard nieruchomości czy efektywność energetyczna (ten ostatni element nabiera coraz większego znaczenia). Od tego zależy, czy wartość konkretnego lokalu będzie wyższa czy niższa od średniej ceny, czy łatwiej będzie znaleźć najemców (i osiągnąć lepszą rentowność z najmu), czy w razie sprzedaży szybciej znajdzie się też kupiec, który zaproponuje oczekiwaną cenę.

### Najem bezpieczny i opłacalny

– Najbezpieczniejsze jest inwestowanie w nieruchomości na wynajem – mówi Grzegorz Mizerski, prezes zarządu Rentinvesto.app PSA. Jego zdaniem, to jedna z najpewniejszych form lokowania kapitału: – Przynosi dwa główne źródła zysku, dochód z wynajmu oraz wzrost wartości nieruchomości w czasie. Pierwsze źródło to regularne wpływy z wynajmu, które mogą stanowić stabilne i pasywne źródło dochodu. Z kolei drugi czynnik to wzrost wartości nieruchomości, który często wynika z rozwoju infrastruktury w danej okolicy, co podnosi atrakcyjność i cenę nieruchomości na rynku. Historycznie rynek nieruchomości w długim okresie czasu zapewniał stabilny wzrost wartości, co czyni tę formę inwestycji bezpieczną i opłacalną. Wzrost cen nieruchomości, w połączeniu z dochodami z wynajmu, tworzy doskonałe warunki do długoterminowego pomnażania kapitału – zauważa.

Czy jednak jest to rzeczywiście dobry moment na inwestowanie?

– Nieruchomości wciąż można traktować jako atrakcyjną formę inwestycji, zwłaszcza w Warszawie – uważa Krzysztof Murat, doradca ds. obrotu nieruchomościami Anika Nieruchomości. – Obecnie obserwujemy wyhamowanie rynku oraz niewielką korektę cen mieszkań w porównaniu do rekordowych wartości z poprzednich miesięcy. Aktualnie mamy „rynek kupującego”, co oznacza, że teraz jest świetny czas na zakup nieruchomości. Dzięki mniejszemu popytowi, inwestorzy mogą negocjować korzystne warunki zakupu – podsumowuje. ●

*W październiku 2024, rok do roku, sprzedaż mieszkań w kraju znacząco spadła. Najwięcej, aż o 50 proc., w Katowicach, a o 20-25 proc. w Krakowie, Poznaniu, Warszawie i Wrocławiu*