



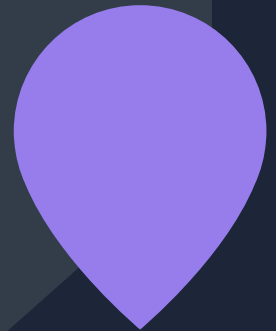
POLITYKA
INSIGHT

otodom



Kwartalnik mieszkaniowy

Raport o sytuacji na rynku mieszkań
w III kwartale 2021 roku



SPIS TREŚCI

SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH: III KWARTAŁ 2021 ROKU	5
RYNEK MIESZKAŃ	6
RYNEK NAJMU	10
POZOSTAŁE NIERUCHOMOŚCI	12
TEMAT SPECJALNY: JAK PANDEMIA COVID-19 WPŁYNEŁA NA RYNEK MIESZKANIOWY	14
CO JUŻ WIEMY?	15
CO Z NAMI POZOSTANIE?	20
CO PRZEMINIE?	24
BIBLIOGRAFIA	25



AUTOR

dr Adam Czerniak

dyrektor ds. badań
główny ekonomista
Polityka Insight

WSPÓŁPRACA MERYTORYCZNA

Karolina Klimaszewska

Otodom

Jarosław Krawczyk

Otodom

REDAKCJA

Marcin Bąba

Polityka Insight

PROJEKT GRAFICZNY

Joanna Pamuła

Polityka Insight

Partnerem raportu jest Otodom.

Opracowanie jest bezstronne i obiektywne. Wszystkie prawa zastrzeżone.

Warszawa, październik 2021 r.

otodom

OTODOM to najpopularniejszy serwis nieruchomości w Polsce. Umożliwia swoim użytkownikom wyszukanie, przeglądanie i zamieszczanie ogłoszeń sprzedaży i wynajmu nieruchomości: w szczególności mieszkań, domów, inwestycji deweloperskich, biur czy lokali. Otodom, obok podstawowych funkcjonalności, rozwija rozmaite formy wspierania wszystkich stron transakcji, wprowadza nowatorskie narzędzia i dzieli się danymi. We wrześniu 2021 roku Otodom odwiedziło 3,7 mln realnych użytkowników. Daje mu to pierwsze miejsce wśród serwisów specjalizujących się w ogłoszeniach nieruchomości. Dane te potwierdza niezależny audyt Gemius/PBI. Otodom jest częścią Grupy OLX, która prowadzi m.in. serwisy OLX, Otomoto, Fixly i obido. www.otodom.pl

**POLITYKA
INSIGHT**

POLITYKA INSIGHT to pierwsza w Polsce platforma wiedzy dla liderów biznesu, decydentów politycznych i dyplomatów. Działa od od 2013 r. i ma trzy linie biznesowe: wydaje serwisy analityczne dostępne w abonamentach (PI Premium, PI Finance i PI Energy), przygotowuje opracowania, prezentacje i szkolenia na zlecenie firm, administracji publicznej i organizacji międzynarodowych oraz organizuje debaty tematyczne i konferencje. www.politykainsight.pl

SYTUACJA NA RYNKU
NIERUCHOMOŚCI
MIESZKANIOWYCH

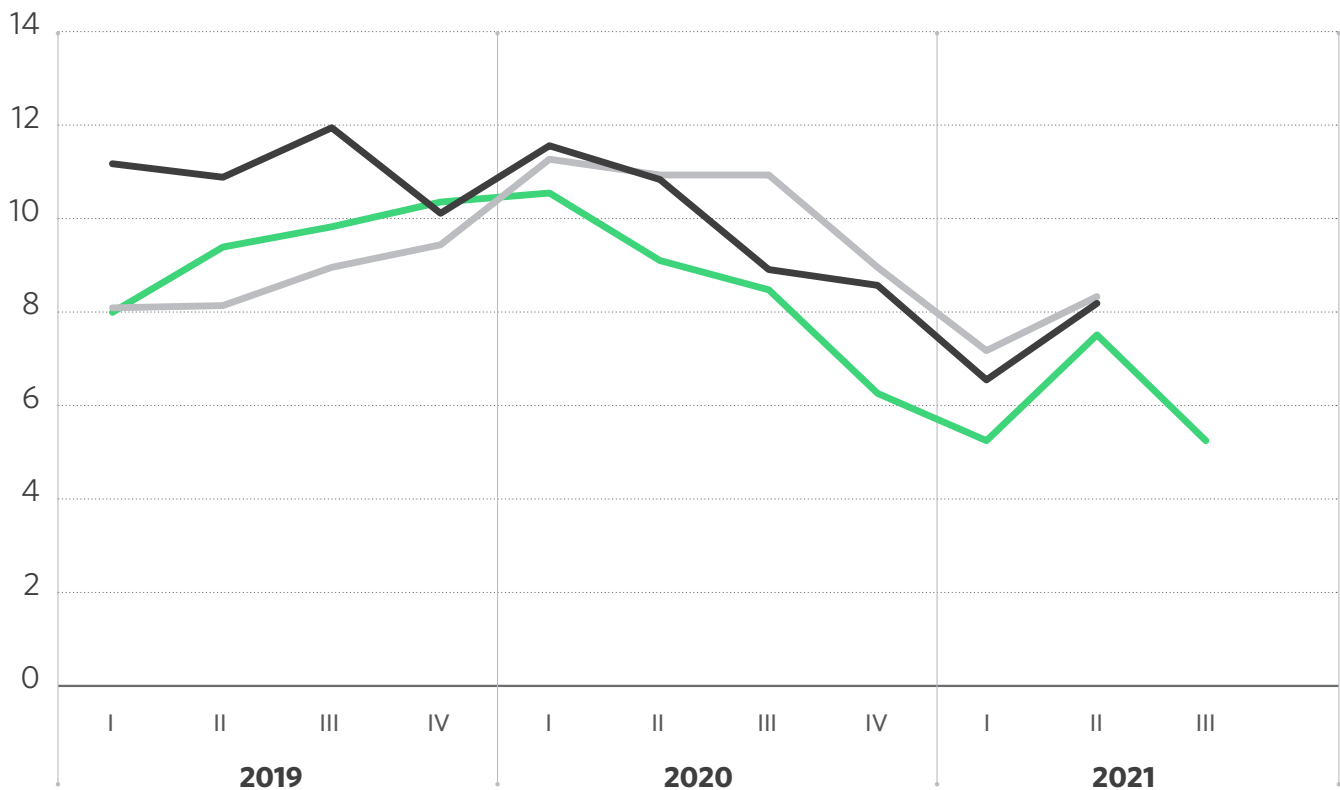
**III KWARTAŁ
2021 ROKU**

RYNEK MIESZKAŃ

TEMPO WZROSTU CEN MIESZKAŃ W POLSCE

WZROST CEN W UJĘCIU ROCZNYM (PROC.)

● Otodom - ofertowe z całej Polski ● GUS - transakcyjne z całej Polski ● NBP - ofertowe z 17 miast



ŹRÓDŁO: OTODOM, GUS, NBP, PRZELICZENIA WŁASNE.

→ PODZIAŁ DOSTĘPNYCH OFERT MIESZKAŃ NA SPRZEDAŻ ZE WZGLĘDU NA WIEK BUDYNKU NA KONIEC III KW. 2021 R. (PROC.)

● Rynek pierwotny

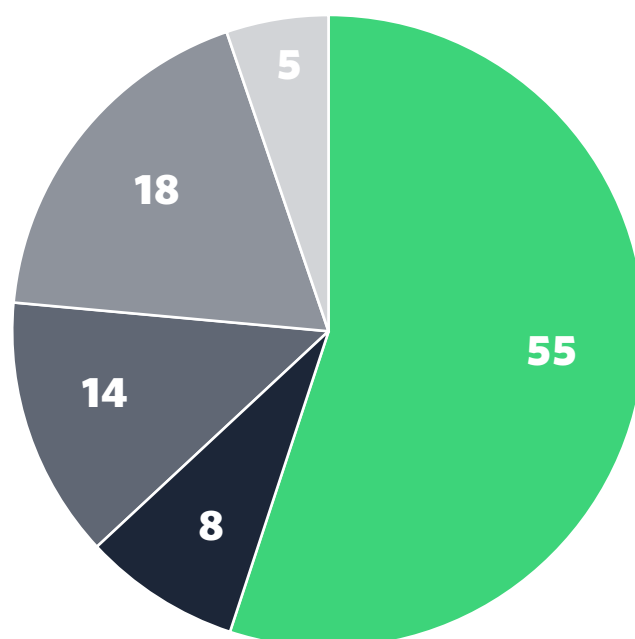
Rynek wtórny:

● 2016-2021

● 1991-2015

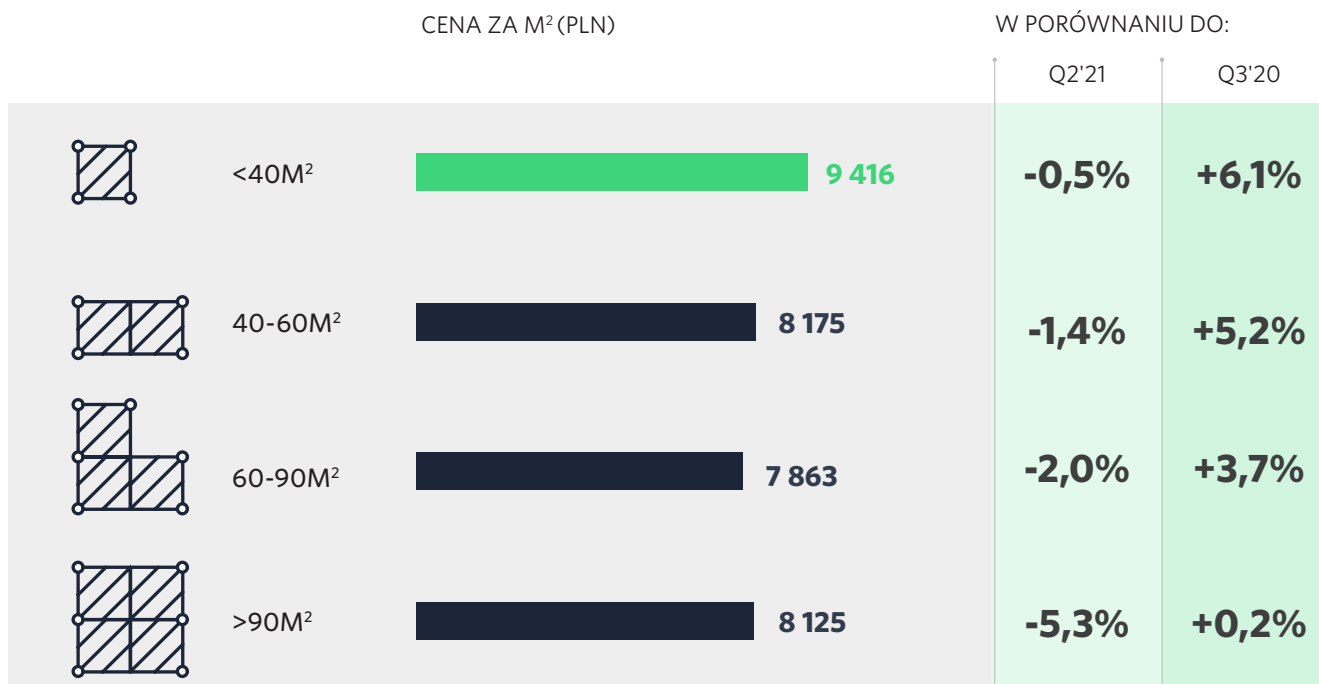
● 1945-1991

● <1945

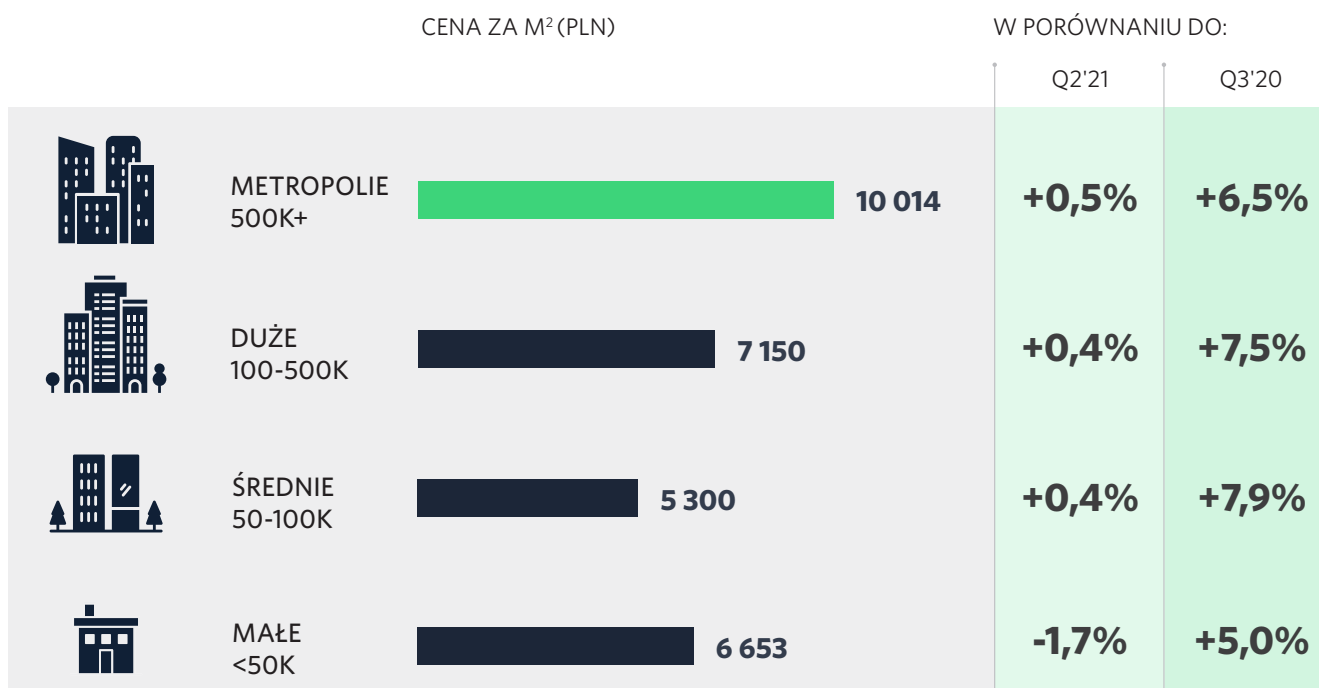


ŹRÓDŁO: OTODOM, PRZELICZENIA WŁASNE.

→ CENY OFERTOWE MIESZKAŃ W PODZIALE NA POWIERZCHNIĘ UŻYTKOWĄ

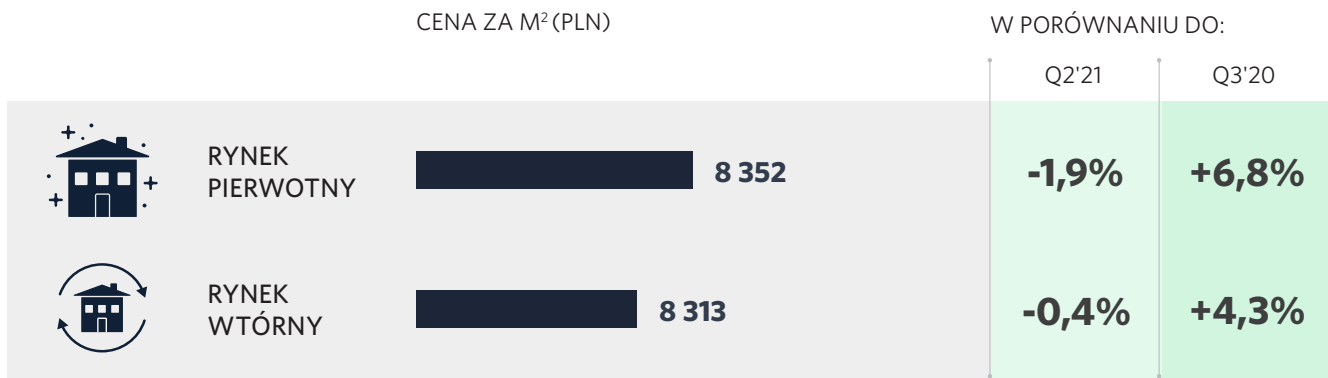


→ CENY OFERTOWE MIESZKAŃ W PODZIALE NA KLASĘ MIEJSCOWOŚCI



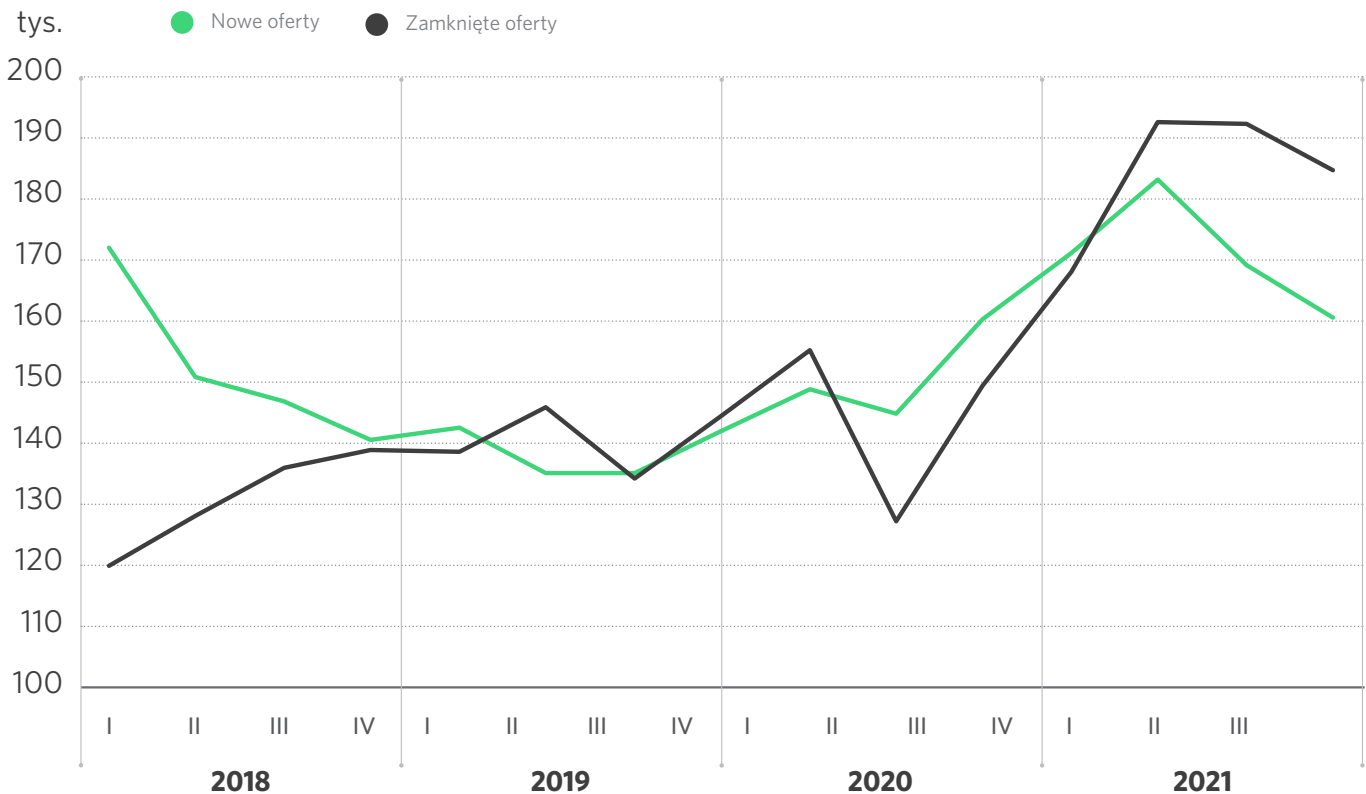
ŹRÓDŁO: OTODOM, PRZELICZENIA WŁASNE.

→ CENY OFERTOWE ZA POWIERZCHNIĘ UŻYTKOWĄ MIESZKANIA



→ TEMPO OBROTU MIESZKANIAMI

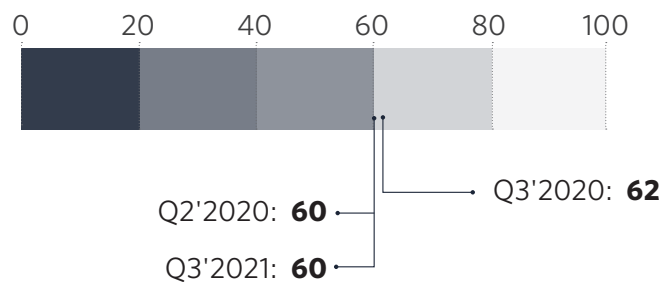
LICZBA NOWYCH DO LICZBY ZAMKNIĘTYCH OFERT MIESZKAŃ NA SPRZEDAŻ



→ CZAS WYŚWIETLANIA OFERT MIESZKAŃ W SERWISIE



MEDIANA CZASU AKTYWNOŚCI OGŁOSZENIA (W DNIACH)



ŹRÓDŁO: OTODOM, PRZELICZENIA WŁASNE.

RYNEK MIESZKAŃ: NIEWIELKA KOREKTA CEN

W III kwartale średnie ceny ofertowe¹ spadły o 1 proc. Była to pierwsza przecena od rozpoczęcia wzrostowej fazy cyklu na polskim rynku mieszkaniowym. Odnotowana zmiana była prawdopodobnie niewielką korektą, wynikającą z wygasania wpływu pandemii na rynek mieszkaniowy (por. temat specjalny kwartału). Korekta ta nie musi zatem oznaczać odwrócenia trendu i rozpoczęcia cyklu spadkowego – roczna dynamika cen pozostała dodatnia i wyniosła 5,4 proc. Spowolnienie rocznego tempa wzrostu cen jest natomiast sygnałem, że boom na rynku ma się ku końcowi i dalsze dwucyfrowe wzrosty są mało prawdopodobne. Dodatkowo przemawia za tym podwyższenie stóp procentowych NBP, które obniżyło zdolności kredytowe Polaków.

Spadek cen widoczny tylko w najmniejszych miejscowościach. To miasta o liczbie mieszkańców poniżej 50 tys. Z przeprowadzonej analizy wynika, że są to głównie miejscowości położone w pobliżu metropolii (np. Piaseczno, Rumia, Marki czy Swarzędz) oraz miejscowości turystyczne (np. Zakopane, Giżycko, Łeba). W pozostałych badanych typach miast spadki nie wystąpiły, ale widoczne było wyraźne wyhamowanie wzrostów – w ujęciu kwartalnym ceny nie wzrosły o więcej niż 0,5 proc., podczas gdy jeszcze w pierwszej połowie roku rosły w tempie kilku procent kwartalnie. Taka struktura zmian cen potwierdza, że główną przyczyną była zmiana preferencji Polaków po zniesieniu obostrzeń pandemicznych i mniejsza liczba osób, które zdecydowały się na wyprowadzkę z miasta.

Ostudzenie dotknęło przede wszystkim rynek pierwotny. Spadki cen było widać praktycznie we wszystkich segmentach rynku, przy czym silniejsze były w nowym budownictwie – wyraźnie potaniały mieszkania po raz pierwszy oddawane do użytku oraz mieszkania z rynku wtórnego, które wybudowano w ostatnich pięciu latach. Sygnalizuje to, że ceny mieszkań w tym segmencie rynku są już wyśrubowane i ewentualne dalsze szybkie ich wzrosty są coraz mniej prawdopodobne.

Kolejny kwartał z rzędu taniały kamienice. Boom na mieszkania wybudowane przed 1945 r. zakończył się wraz z wybuchem pandemii. Przed 2020 r. ich duża popularność i wzrosty cen wynikały z aktywności flipperów, którzy remontowali i przywracali do użytku tego typu nieruchomości. Część z nich trafiała – po podzieleniu na mniejsze mieszkania – na rynek najmu, zwłaszcza skierowanego do studentów. W ostatnich kwartałach zaczęto jednak brakować atrakcyjnych nieruchomości w tym segmencie rynku, a z drugiej strony pandemia osłabiła popyt na kamienice, które często mają niewielkie okna, nieużytkowe balkony i niewielki dostęp do zieleni. W rezultacie ceny ofertowe tych nieruchomości spadły o 4,5 proc. w ujęciu rocznym – do poziomu z II kw. 2019 r.

Najlepiej sprzedają się mieszkania wybudowane po transformacji. Przyspieszenie tempa wzrostu odnotowano w przypadku mieszkań w budynkach wybudowanych w latach 1991-2015. Dynamika ponownie (po spowolnieniu w okresie pandemii) osiągnęła poziomy dwucyfrowe 10,1 proc. r/r. To obecnie najdroższy segment rynku wtórnego – ceny są tu wyższe nawet niż w przypadku mieszkań oddanych do użytku w ostatnich pięciu latach. Może to wynikać z dużo lepszej lokalizacji tych nieruchomości. Najnowsze mieszkania budowane są na obrzeżach dużych miast albo w nowopowstających dzielnicach o bardzo dużym zagęszczeniu bloków, co czyni wiele z nich nieatrakcyjnymi.

Boom w średnich miastach trwa dalej. Najszybciej rosną ceny w miejscowościach, które zamieszkuje między 50 a 100 tys. Polaków – w III kwartale ceny rosły tam o 7,9 proc. wobec 8,1 proc. w II kwartale, co oznacza, że nie widać tam spowolnienia wzrostów. Wynika to zapewne z dwóch czynników: (1) wciąż najniższej na tle innych grup miejscowości ceny za metr kwadratowy mieszkania oraz (2) niedoboru podaży nowych nieruchomości, co podbija ceny na rynku wtórnym.

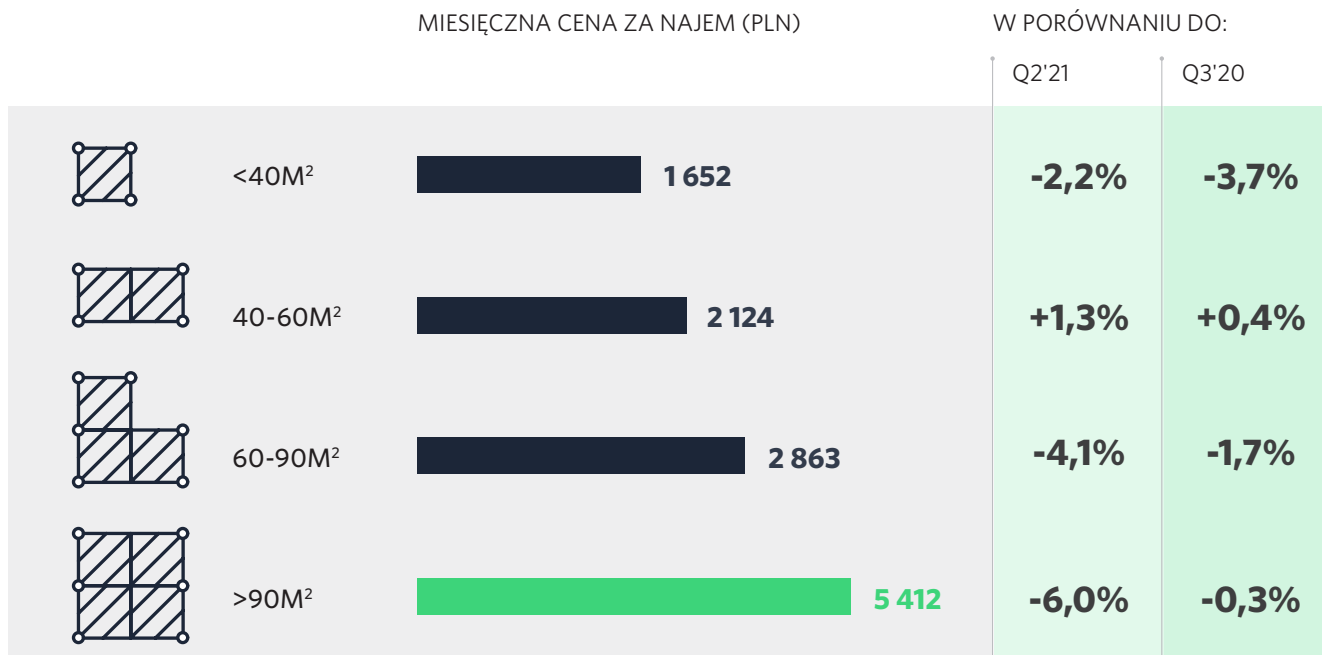
Im mniejsze mieszkanie, tym szybsze wzrosty cen. Analizując strukturę zmian cen ze względu na wielkość mieszkań, to wciąż najszybciej drożeją kawalerki – ceny mieszkań do 40 m² wzrosły o 6,1 proc. w ujęciu rocznym. Zatrzymały się natomiast wzrosty cen największych mieszkań. Te o powierzchni powyżej 90 m² kosztowały praktycznie tyle samo co przed rokiem. Wynika to zapewne z wyraźnego spadku dostępności finansowej tych nieruchomości – osoby chcące kupić większe mieszkania decydują się na zakup mniejszego w dobrej lokalizacji i w lepszym standardzie lub domu, bo na duże o podobnych parametrach ich często nie stać.

Nierównowaga między popytem a podażą wciąż wysoka. Przeciwno hipotezie, że odnotowana w III kwartale obniżka cen to początek cyklu przecen na rynku przemawiają dane o spadającej dostępnej liczbie ofert w serwisie Otodom. W porównaniu z początkiem roku liczba dostępnych ofert zmalała o 10 proc. a różnica między liczbą nowych i zamkniętych ofert była rekordowo niska i wyniosła -24 tys. Przy takiej nadwyżce popytu nad podażą wystawione na sprzedaż mieszkanie znajduje nabywcę zwykle po dwóch miesiącach, o czym świadczy mediana czasu między zamieszczeniem oferty w serwisie a jej zamknięciem (60 dni).

1. Wskaźniki cen w tym raporcie są opracowane w oparciu o ogłoszenia ofertowe dostępne w serwisie Otodom. Do wyliczenia wskaźników agregatowych brane są wszystkie dostępne za dany kwartał dane z wyłączeniem 0,5 procenta najniższych i najwyższych wartości i liczone jako średnia ważona wskaźników częściowych. Wykorzystywane w obliczeniach wagi to średnie udziały poszczególnych kategorii nieruchomości w ogólnej liczbie ofert w latach 2018-2020. Dzięki temu na wartość wskaźnika nie ma wpływu zmiana struktury ogłoszeń (np. nieproporcjonalny wzrost liczby ofert małych mieszkań).

RYNEK NAJMU

→ CENY NAJMU W PODZIALE NA POWIERZCHNIĘ UŻYTKOWĄ MIESZKANIA



→ TEMPO OBROTU NA RYNKU NAJMU

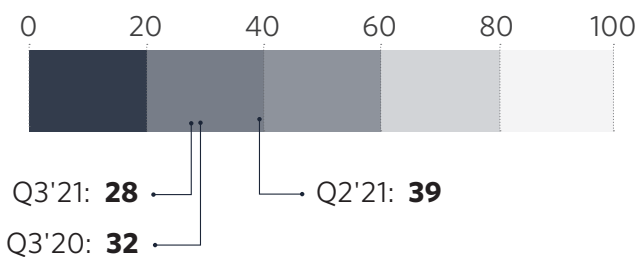
LICZBA NOWYCH DO LICZBY ZAMKNIĘTYCH OFERT NAJMU MIESZKAŃ



→ CZAS WYŚWIETLANIA OFERTY NAJMU W SERWISIE



MEDIANA CZASU AKTYWNOŚCI OGŁOSZENIA (W DNIACH)



→ **MIESIĘCZNE CENY NAJMU
ZA 1 M² W PODZIALE NA
KLASĘ MIEJSCOWOŚCI (PLN)**



**METROPOLIE
500K+**



Q2'21: **+2,3%** Q3'20: **+1,8%**



**DUŻE
100-500K**



Q2'21: **+2,2%** Q3'20: **+1,4%**



**ŚREDNIE
50-100K**



Q2'21: **+0,1%** Q3'20: **+2,9%**



**MAŁE
<50K**



Q2'21: **+3,6%** Q3'20: **+4,8%**

→ **LICZBA REAKTYWOWANYCH
OFERT NAJMU**



LICZBA OGŁOSZEŃ

0 3 6 9 12 15 tys.



Q3'20: **9,5**

Q2'21: **9,3**

Q3'21: **10,5**

**RYNEK NAJMU:
ODBICIE PO LOCKDOWNIE**

Początek roku akademickiego podbił ceny najmu. Po pięciu kwartałach ujemnej dynamiki cen na rynku najmu w miastach powyżej 500 tys. mieszkańców, ceny odbiły i wzrosły w III kwartale o 1,8 proc. r/r. To rezultat powrotu studentów do miast w związku z zapowiedzią największych uczelni, że w roku akademickim 2021/2022 nauka będzie odbywała się w trybie stacjonarnym. Wielu z nich rozpoczęło poszukiwania lokum już w lipcu i sierpniu, zwiększając popyt na rynku najmu. Zmotywowowało to wynajmujących do podniesienia cen. Mimo to w największych miastach wciąż pozostają one niższe niż przed pandemią i wynoszą średnio 47,6 zł za metr miesięcznie wobec 49 zł w I kwartale 2020 r.

Najem najszybciej drożeje w małych miastach. W pozostałych klasach miejscowości, poza metropoliami, ceny także wzrosły, ale była to kontynuacja trendu, ponieważ tam stawki za najem mieszkań praktycznie nie spadły. Najszybciej drożał najem w małych miejscowościach, gdzie stawki czynszu były w III kwartale o 4,8 proc. wyższe niż przed rokiem. To zapewne rezultat wypychania osób z rynku własnościowego na rynek najmu przez rosnące ceny mieszkań na własność. Wielu Polaków w obecnej sytuacji rynkowej nie może znaleźć mieszkania własnościowego o odpowiednich dla siebie parametrach albo nie jest w stanie sobie pozwolić na zakup wymarzonej nieruchomości i decyduje się na najem. To podbija stawki czynszów i zwiększa zależność rynku najmu od sytuacji na całym rynku nieruchomości.

Odbicie widać też we wskaźnikach obrotu. Typowy czas wyświetlania jednej oferty spadł z 39 dni w I połowie roku do rekordowo niskich 28 dni, a liczba zamkniętych w kwartale ofert najmu osiągnęła 74 tys. czyli trzy czwarte liczby wszystkich ofert wystawionych na koniec II kwartału. Mimo takiego wzrostu obrotów na rynku łączna liczba dostępnych na koniec III kwartału mieszkań na wynajem również wzrosła. Było to rezultatem reaktywacji rekordowej liczby ogłoszeń, które były dostępne w serwisie przed pandemią. Wskazuje to, że część wynajmujących nie mogąc znaleźć chętnych zdecydowała się przeczekać okres lockdownu i teraz przywróciła zdjęte w 2020 r. oferty.

Na rynku najmu większych mieszkań wciąż panuje zastój. Odbicie cen i obrotów dotyczyło jednak praktycznie wyłącznie najmu mniejszych mieszkań. Mimo niewielkich wzrostów cen z początkiem 2021 r. rynek najmu mieszkań powyżej 60 m² wciąż znajduje się w stagnacji - ceny ofertowe za m² są zbliżone do notowanych pod koniec 2019 r. To efekt wciąż niskiego zapotrzebowania na mieszkania na wynajem ze strony dużych przedsiębiorstw, które zapewniały mieszkania swoim pracownikom i ich rodzinom - zarówno Polakom z innych miejscowości, jak i obcokrajowcom. Obecnie wielu z nich pracuje zdalnie i zanim ryzyko okresowego przywracania obostrzeń epidemicznych nie przemienie, zapewne nie zdecyduje się na trwały powrót do większych mieszkań w miastach.

POZOSTAŁE NIERUCHOMOŚCI

SZEREGOWIEC



5 503 zł



cena
(za m² pow. uż. domu)

15 752



20 107



liczba nowych ofert do
liczby zamkniętych ofert

DOMY WOLNOSTOJĄCE NA DZIAŁCE DO 500M²



4 614 zł



cena
(za m² pow. uż. domu)

11 516



14 218



liczba nowych ofert do
liczby zamkniętych ofert

DOMY WOLNOSTOJĄCE NA DZIAŁCE POWYŻEJ 500M²



4 569 zł



cena
(za m² pow. uż. domu)

6 939



8 639



liczba nowych ofert do
liczby zamkniętych ofert

DZIAŁKI BUDOWLANE NIEZABUDOWANE



214 zł



cena
(za m² pow. ziemi)

16 736



22 118



liczba nowych ofert do
liczby zamkniętych ofert

ŹRÓDŁO: OTODOM, PRZELICZENIA WŁASNE.

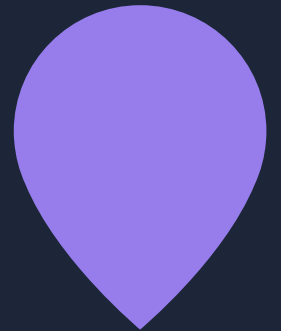
POZOSTAŁE NIERUCHOMOŚCI: DOMY TO NOWE MIESZKANIA

Popyt na domy rozkręca się coraz szybciej. We wszystkich analizowanych przez nas kategoriach domów roczne tempo wzrostu cen osiągnęło już poziomy dwucyfrowy i z kwartału na kwartał dalej przyspiesza. Najszybciej rosną ceny domów wolnostojących, zwłaszcza tych na dużych działkach – średnia cena ofertowa za metr powierzchni użytkowej domu przekroczyła już 4500 zł i jest aż o 16,2 proc. wyższa niż rok temu. Tak szybki wzrost jest zapewne rezultatem jeszcze stosunkowo niskich cen – za segment trzeba zapłacić aż o 1 tys. zł więcej za metr.

Ceny domów podbiła pandemia i braki ziemi w miastach. Wyraźne przyspieszenie wzrostu cen domów to rezultat nałożenia się kilku czynników. Po pierwsze, wzrosty cen mieszkań w dużych miastach pociągnęły za sobą wzrosty w okalających je małych miejscowościach, co z kolei doprowadziło do podwyższenia cen za oferowane w tych samych lokalizacjach domy i segmenty. Po drugie, niedobory ziemi w dużych miastach skłoniły deweloperów, zwłaszcza tych najmniejszych i początkujących, do poszukiwania okazji w budowie domów w mniejszych miejscowościach, co doprowadziło do rozwoju tego rynku i wzrostu cen. Po trzecie, pandemia skłoniła wiele osób do emigracji z bloków i zakupu własnego domu, chociażby z małym ogródkiem. Przemawia za tym fakt, że wyraźne przyspieszenie wzrostów cen domów nastąpiło wraz z wprowadzeniem obostrzeń epidemicznych.

W ślad za cenami domów rosną ceny ziemi. W ogłoszeniach średnia cena ofertowa za metr kwadratowy działki budowlanej przekroczyła w tym roku już 200 zł i dalej bardzo szybko rośnie. Dynamika cen ofertowych jest w tym wypadku nawet wyższa niż w przypadku domów i osiągnęła w III kwartale aż 18,8 proc. r/r i 6,7 proc. kw/kw. Złożyło się na to ograniczenie podaży ziemi w najatrakcyjniejszych lokalizacjach oraz bardzo wysoki popyt – zarówno ze strony deweloperów, którzy poszukują ziemi na budowę droższych domów, jak i ze strony średniozamożnych osób prywatnych, które uznały, że zakup ziemi pozwoli im ochronić ich majątek przed inflacją.

Dostępność domów i ziemi coraz mniejsza. Bardzo wysoki popyt spowodował znaczne przebranie dostępnych ofert. W przypadku ziemi i domów wolnostojących ich liczba w serwisie Otodom była w III kwartale 2021 r. o ponad jedną trzecią niższa niż na początku 2018 r. Jedynie oferta dostępnych segmentów w ostatnich latach nieznacznie wzrosła i dopiero pandemiczny boom doprowadził do jej nieznacznego ograniczania. Jeżeli obecny rekordowy popyt na segmenty się utrzyma (po ponad 20 tys. ofert zostało zamkniętych w II i III kwartale), to ze względu na systematycznie malejącą liczbę nowych ogłoszeń, z początkiem 2022 r. będzie ciężko znaleźć również tego typu nieruchomości.



TEMAT SPECJALNY

**JAK PANDEMIA
COVID-19 WPŁYNEŁA
NA RYNEK
MIESZKANIOWY**

Pandemia COVID-19, która wybuchła zimą 2020 r., wpłynęła na wszystkie obszary naszego życia społecznego i ekonomicznego. Po ponad półtora roku powoli wracamy do normalnego życia, ale ze świadomością, że wiele zmian pozostanie na dłużej. Zwłaszcza że koronawirus wciąż zagraża naszemu zdrowiu i w każdej chwili może wywołać kolejną falę zakażeń. Trwałość pandemicznych zmian ma kluczowe znaczenie dla rynku mieszkaniowego – wielkości i struktury popytu na mieszkania w ich różnorodnych formach i lokalizacjach. W niniejszym, inauguracyjnym kwartalnym raporcie Polityki Insight i Otodom przyjrzelśmy się, jak pandemia wpłynęła na decyzje mieszkaniowe Polaków, i które ze zmian pozostaną z nami na dłużej.

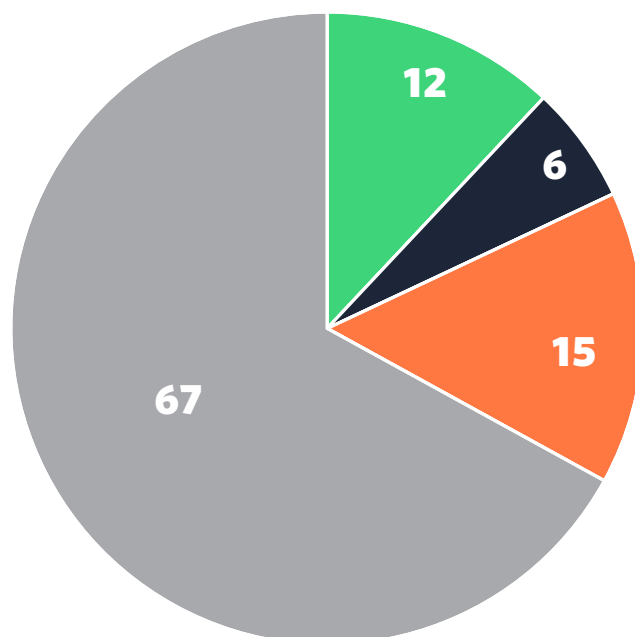


Co już wiemy?

Pandemia wzmocniła potrzebę zmiany mieszkania. To jeden z najsilniejszych i równocześnie najrzadziej dostrzeganych skutków. U wielu ludzi nagłe uziemienie w czterech ścianach – ze wszystkimi domownikami, przy równoczesnej pracy i opiece nad dziećmi, bez możliwości wyjścia na spacer do lasu – wywołało potrzebę zmiany w życiu. Od dawna odkładane plany wyprowadzki od rodziców, zakupu nowej nieruchomości czy przeprowadzki pod miasto, stały się przedmiotem wzmoczonej dyskusji przy rodzinnym stole. Potwierdzają to wyniki badania „Szczęśliwy dom. Badanie dobrostanu Polaków”, przeprowadzonego przez Otodom wraz z SWPS Innowacje – w pierwszym roku po wybuchu pandemii decyzję o przeprowadzce zrealizowało 12 proc. Polaków, kolejne 6 proc. wciąż aktywnie szukało najlepszej okazji, a 15 proc. przymierzało się do decyzji. Deklaracje te potwierdzają dane z serwisu Otodom, z których wynika, że liczba wyszukiwań mieszkań na sprzedaż wzrosła w I kwartale 2021 r. aż o 65,7 proc. w porównaniu do analogicznego okresu rok wcześniej.

DECYZJE MIESZKANIOWE POLAKÓW W OKRESIE PANDEMII (PROC.)

- Zmieniłem/am miejsce zamieszkania
- Aktywnie szukam nowego miejsca zamieszkania
- Myślę o zmianie miejsca zamieszkania
- Nie zamierzam nic zmieniać



ŹRÓDŁO: „SZCZĘŚLIWY DOM. BADANIE DOBROSTANU POLAKÓW”, RAPORT OTODOM NA PODSTAWIE BADANIA UNIwersYTETU SWPS, SIERPIEŃ 2021.

Znaczy wzrost popytu. Wbrew obawom ekspertów, formułowanych na początku pandemii, rynek mieszkaniowy się nie załamał. Nasilenie potrzeby przeprowadzki wraz z obniżkami stóp procentowych, które zwiększyły zdolność kredytową wielu rodzin, spowodowało wzrost popytu na mieszkania w celach konsumpcyjnych. W rezultacie wartość transakcji pobiła z początkiem 2021 r. historyczne rekordy – według danych NBP na rynku siedmiu największych miast osiągnęła w I kwartale 9,9 mld zł (+ 9 proc. r/r) i w kolejnych miesiącach prawdopodobnie wzrosła, napędzana rosnącą podażą pożyczek. Według danych BIK wartość udzielonych w sierpniu 2021 r. kredytów hipotecznych osiągnęła najwyższy w historii poziom 8,1 mld zł – aż o 80 proc. więcej niż rok wcześniej. W efekcie w wielu polskich miastach ceny mieszkań rosły w dwucyfrowym tempie (por. pierwsza część naszego raportu).

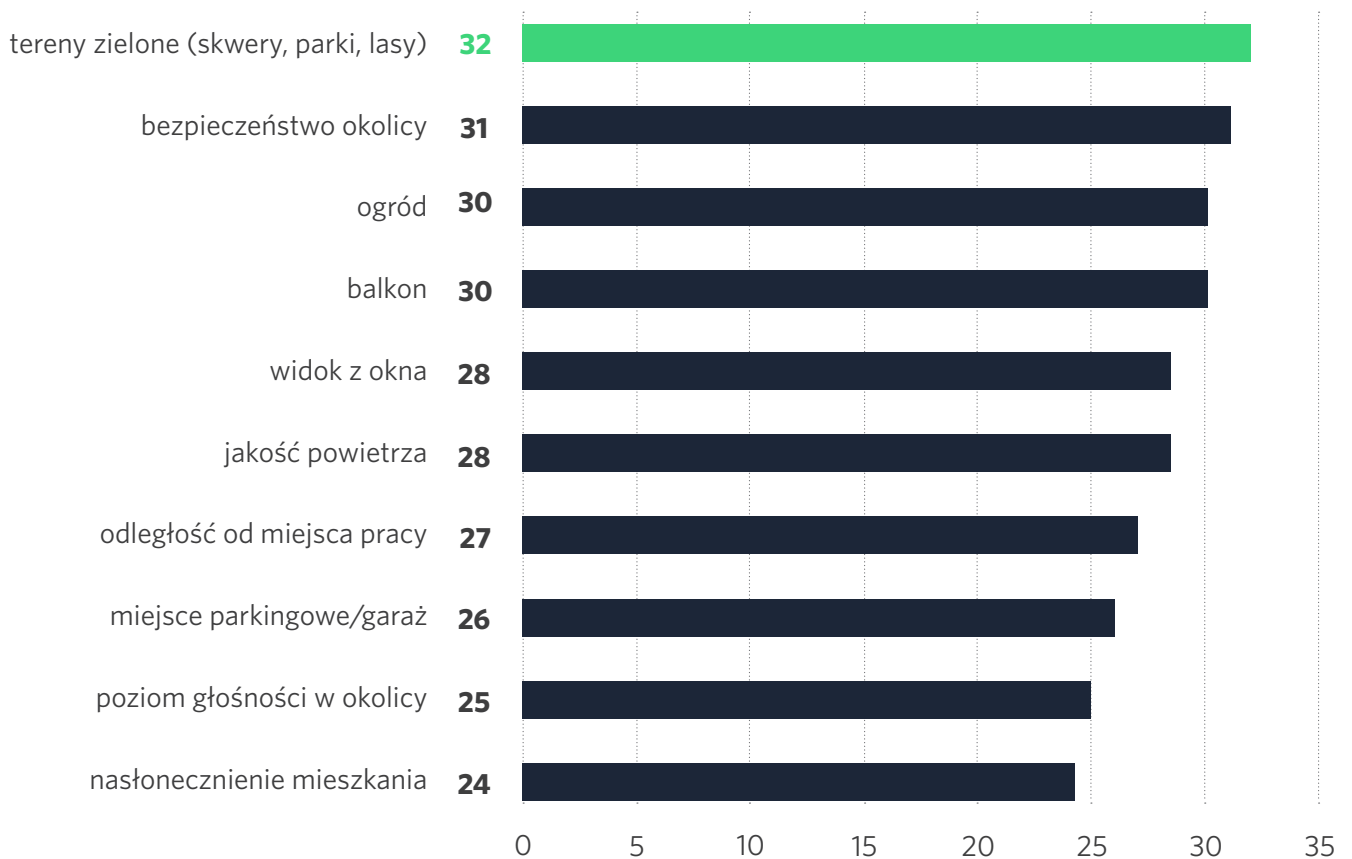
→ WSKAŹNIK LICZBY WYSZUKIWAŃ WEDŁUG TYPU NIERUCHOMOŚCI (Q1'2020=100)



ŹRÓDŁO: OTODOM, PRZELICZENIA WŁASNE.

→ NAJCZĘŚCIEJ WSKAZYWANE PARAMETRY „MIESZKANIA MARZEŃ” (PROC.)

ODSETEK OSÓB SPOŚRÓD AKTYWNIIE POSZUKUJĄCYCH LUB ZASTANAWIAJĄCYCH SIĘ NAD ZMIANĄ MIEJSCA ZAMIESZKANIA



ŹRÓDŁO: „SZCZĘŚLIWY DOM. BADANIE DOBROSTANU POLAKÓW”,
RAPORT OTODOM NA PODSTAWIE BADANIA UNIWERSYTETU SWPS,
SIERPIEŃ 2021.

Bliskość terenów zielonych najważniejszym kryterium wyboru. Wzrost zapotrzebowania na lokale mieszkaniowe był wysoce nierówny. Zainteresowanie niektórymi typami nieruchomościami było nawet trzy-, czterokrotnie wyższe niż przed pandemią. W oczach Polaków zyskiwały nieruchomości, które umożliwiały bezpieczny kontakt z naturą. Z badania SWPS Innowacje wynika, że 17 proc. osób, które zmieniły miejsce zamieszkania w czasie pandemii, jako jedną z głównych przyczyn przeprowadzki wskazało potrzebę kontaktu z naturą. W rezultacie na pierwsze miejsce wśród wymienianych cech „mieszkania marzeń” wysunął się łatwy dostęp do terenów zielonych (skwerów, parków, lasów) – parametr ten wskazała blisko jedna trzecia wszystkich respondentów poszukujących mieszkania.

Wzrósł popyt na mieszkania z balkonem i ogrodem. Część osób, zwłaszcza tych, które w pełni zastosowały się do obostrzeń i pozostawały przez długie tygodnie zamknięte w swoich czterech ścianach, zaczęła bardzo intensywnie potrzebować chociażby substytutu kontaktu z naturą – balkonu, na którym może posadzić kwiatki i latem się swobodnie opalać, czy przydomowego ogródka, w którym dzieci mogą zagrać w piłkę, a w weekend można zrobić grilla. W rezultacie popyt na nieruchomości mieszkaniowe oferujące te udogodnienia wzrósł kilkukrotnie bardziej niż w innych segmentach rynku. Z danych o liczbie wyszukiwań w serwisie Otodom wynika, że liczba zapytań o „nieruchomość z ogrodem” wzrosła w ciągu pierwszych dwóch kwartałów pandemii czterokrotnie, a liczba zapytań o „nieruchomość z balkonem” – trzykrotnie (statystyki dotyczą wyszukiwań z zaznaczonym filtrem „ogród” albo „balkon”).

→ **NAJWAŻNIEJSZE PRZYCZYNY ZMIANY MIEJSCA ZAMIESZKANIA
W CZASIE PANDEMII (PROC.)**

ODSETEK OSÓB, KTÓRE ZMIENIŁY, AKTYWNIENIE POSZUKUJĄ LUB ZASTANAWIAJĄ SIĘ NAD ZMIANĄ MIEJSCA ZAMIESZKANIA. MOŻNA BYŁO ZAZNACZAĆ WIELE ODPOWIEDZI.



ŹRÓDŁO: „SZCZĘŚLIWY DOM. BADANIE DOBROSTANU POLAKÓW”,
RAPORT OTODOM NA PODSTAWIE BADANIA UNIWERSYTETU SWPS,
SIERPIEŃ 2021.

Łatwy dostęp do terenów zielonych stał się w pandemii najczęściej wskazywanym parametrem „mieszkania marzeń”.

Na popularności zyskały domy pod miastem. Pandemia spowodowała duże i najprawdopodobniej trwałe zmiany w sposobie pracy. Okazało się, że praca zdalna przez kilka dni w tygodniu jest dla wielu pracowników możliwa i co najmniej równie efektywna jak praca z biura. Co więcej, daje dużą elastyczność w realizacji obowiązków rodzinnych, a także ogranicza koszty dojazdu. W rezultacie spora część pracowników zdecydowała się wyprowadzić z miasta – dom z dala od centrum jest często tańszy niż dużo mniejsze mieszkanie blisko pracy, a daje swobodę w kontakcie z naturą i zwykle zapewnia duży, prywatny ogród. Potwierdzają to dane o liczbie wyszukiwań – w I kwartale 2021 r. wzrosła o 161 proc. r/r.

Wzrosło znaczenie funkcjonalności nieruchomości.

Najważniejszą motywacją do zmiany miejsca zamieszkania w okresie pandemii była potrzeba większej przestrzeni mieszkalnej – zadeklarowało ją aż 29 proc. Polaków, którzy podjęli decyzję o przeprowadzce. Wiele osób zmuszonych do pracy zdalnej nie miało warunków do jej wykonywania w domu – pracowali w kuchni, salonie, gdzie bawili się dzieci, czy sypialni. Powodowało to szereg rodzinnych konfliktów i frustracji, wynikających z trudności w rozdzieleniu życia zawodowego od osobistego. W efekcie chęć zmiany była silnie powiązana ze zmianą układu mieszkania – większą liczbą pokoi, bardziej funkcjonalnym rozkładem czy nawet innym nasłonecznieniem. Co ciekawe, nie było to równoznaczne z większym metrażem – średnia powierzchnia nieruchomości, z której Polacy się wyprowadzali i tej, do której się wprowadzali, była praktycznie taka sama.

Spadł popyt na mieszkania na wynajem. Wzrostowi popytu na mieszkania własnościowe towarzyszył równoczesny gwałtowny spadek popytu na mieszkania do wynajęcia, zwłaszcza w miastach, które są ośrodkami turystycznymi, biznesowymi i akademickimi. W wielu miejscach spadek popytu, a w ślad za tym również czynszów za najem, przekroczył 10 proc. Złożył się na to odpływ studentów, którzy w trakcie nauki zdalnej zdecydowali się wrócić do rodzinnej miejscowości, zwykle domu rodziców, a także spadek zapotrzebowania na mieszkania pracownicze – wielu zagranicznych pracowników z Warszawy, Krakowa czy Wrocławia wróciło do kraju i pracowało zdalnie. Jeszcze gwałtowniej spadł popyt na najem krótkoterminowy – międzynarodowy ruch turystyczny praktycznie zamarł, a w rezultacie z najmu lokali w atrakcyjnych turystycznie miejscowościach korzystali tylko Polacy.

Aż 29 proc.
respondentów
jako przyczynę
zmiany miejsca
zamieszkania
w pandemii
wskazało potrzebę
zwiększenia
powierzchni
mieszkalnej.

Potrzeba bliskości z naturą, wyższy popyt na domy oraz dbanie o funkcjonalność przestrzeni to niektóre pandemiczne trendy, które pozostaną z nami na dłużej.



Co z nami pozostanie?

Potrzeba kontaktu z naturą będzie się nasilać. Pandemia obudziła w wielu Polakach zapotrzebowanie na bliskość z przyrodą. Potrzeba ta nie przeminie wraz z ustąpieniem obaw przed zarażeniem. Nieoczekiwane zamknięcie w domach było bowiem tylko wyzwalaczem szeregu pragnień, które narastały już na długo przed pojawieniem się COVID-19. Od lat rosła świadomość klimatyczna – potrzeba czystego, wolnego od smogu powietrza czy tęsknota za nienaruszonymi przez człowieka ekosystemami. Wszystko to sprzyja zmianom nawyków – chcemy jeść ekologiczną żywność, jeździć samochodami na prąd, ogrzewać domy energią słoneczną, a teraz także mieszkać w zgodzie z naturą – blisko lasów i parków, w regionach atrakcyjnych przyrodniczo. Co więcej, nawet w miastach utrzyma się zapotrzebowanie na bliskość terenów zielonych – skwerów czy parków. Modna do niedawna „betonoza”, czyli zamiana przestrzeni zielonych na łatwe w utrzymaniu sztuczne powierzchnie z betonu, bruku czy marmuru, już spotkała się z ostrą krytyką i w wielu miejscach trendy się odwróciły. Wymusi to również zmiany w planowaniu osiedli przez deweloperów czy szerokości ulic przez urbanistów.

Utrzyma się wyższy popyt na domy poza miastem. Wiele osób, które także po pandemii będą mogły pozostać w pracy zdalnej w pełnym wymiarze, zdecyduje się zapewne na emigrację z miast do miejscowości z dobrym dostępem do internetu, podstawowymi usługami publicznymi i atrakcyjnymi rekreacyjnie terenami. W rezultacie utrzyma się zaobserwowany w pandemii wyższy popyt na domy, ale nie obejmie on wszystkich lokalizacji. Na atrakcyjności stracą domy pod miastem, zwłaszcza osiedla łanowe, czyli budowane w szczerym polu wzdłuż jednej drogi, z małym ogródkiem i widokiem na dom sąsiada. Polacy, którzy będą mieli możliwość mieszkać z dala od pracy, wybiorą nieco dalsze, atrakcyjniejsze rekreacyjnie i tańsze lokalizacje. Ci, którzy będą musieli znów dojeżdżać do biur i dowozić dzieci do szkół, zapewne zdecydują się na mieszkania bliżej centrum.

Będzie się liczyć jakość, a nie wielkość. Pandemia pokazała, jak ważne jest umiejętne zaaranżowanie i podzielenie przestrzeni, w której na co dzień żyjemy. Pamięć o tym, jak musieliśmy nagle przeorganizować nasze życie pozostanie z nami na długo i będzie wpływać na przyszłe decyzje mieszkaniowe. Przy zakupie mieszkania Polacy będą zwracali dużo większą uwagę na układ pomieszczeń, ich funkcjonalność czy samą lokalizację nieruchomości. Nie wystarczy już tylko dobry dojazd i bliskość do sklepu. W związku z wysokimi cenami nieruchomości Polacy będą chcieli w ramach kupowanego metrażu jak najwięcej otrzymać. Nałożą się na to napływające do Polski z Zachodu trendy minimalistyczne – dążenie do posiadania jak najmniejszej liczby rzeczy, ale za to o jak największej trwałości i wszechstronności. W rezultacie najbardziej pożądane będą mieszkania od deweloperów, którzy zadbają o wysoką funkcjonalność przestrzeni.

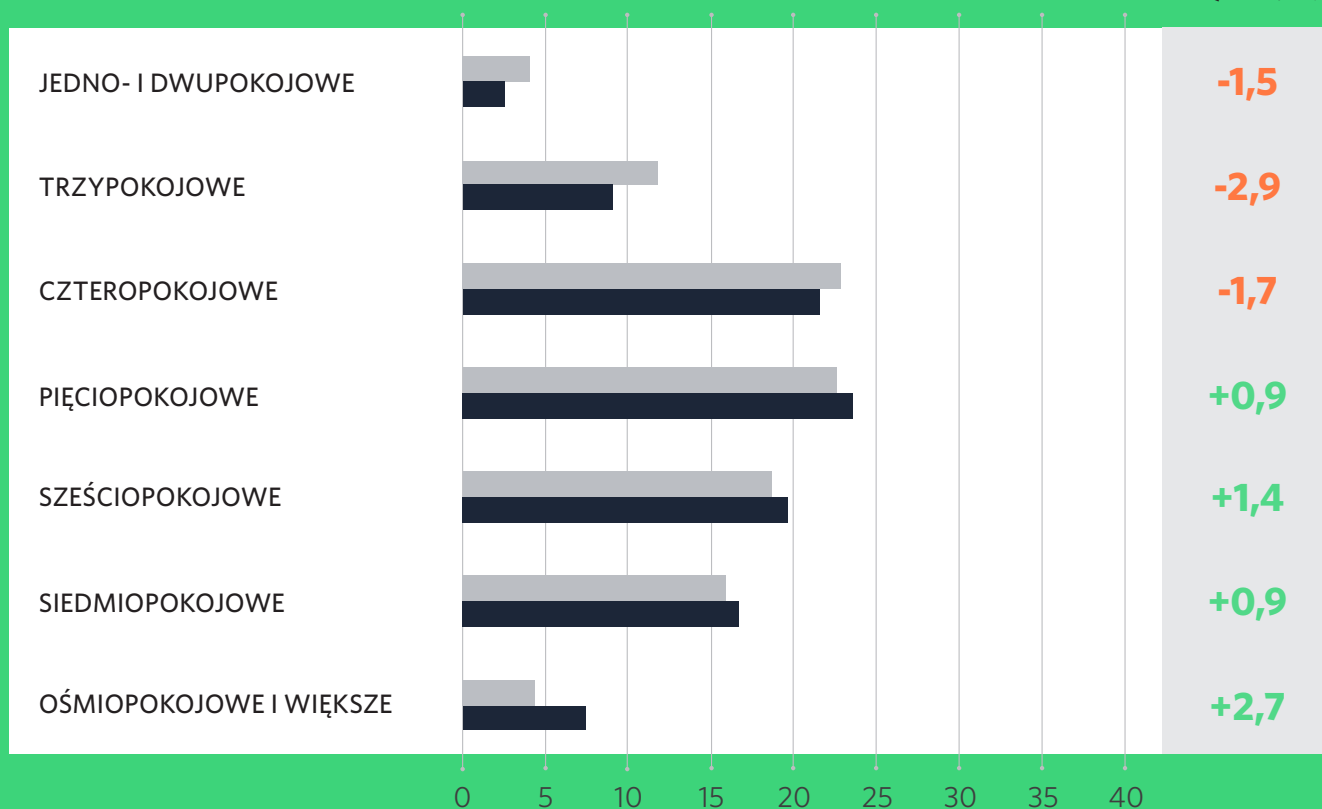


UDZIAŁ DOMÓW NA SPRZEDAŻ (PROC.)

WG KATEGORII WIELKOŚCI W ŁĄCZNEJ LICZBIE WYSZUKIWAŃ

Q3'20 Q3'21

RÓŻNICA Q3'21
DO Q3'20 (P.P.)

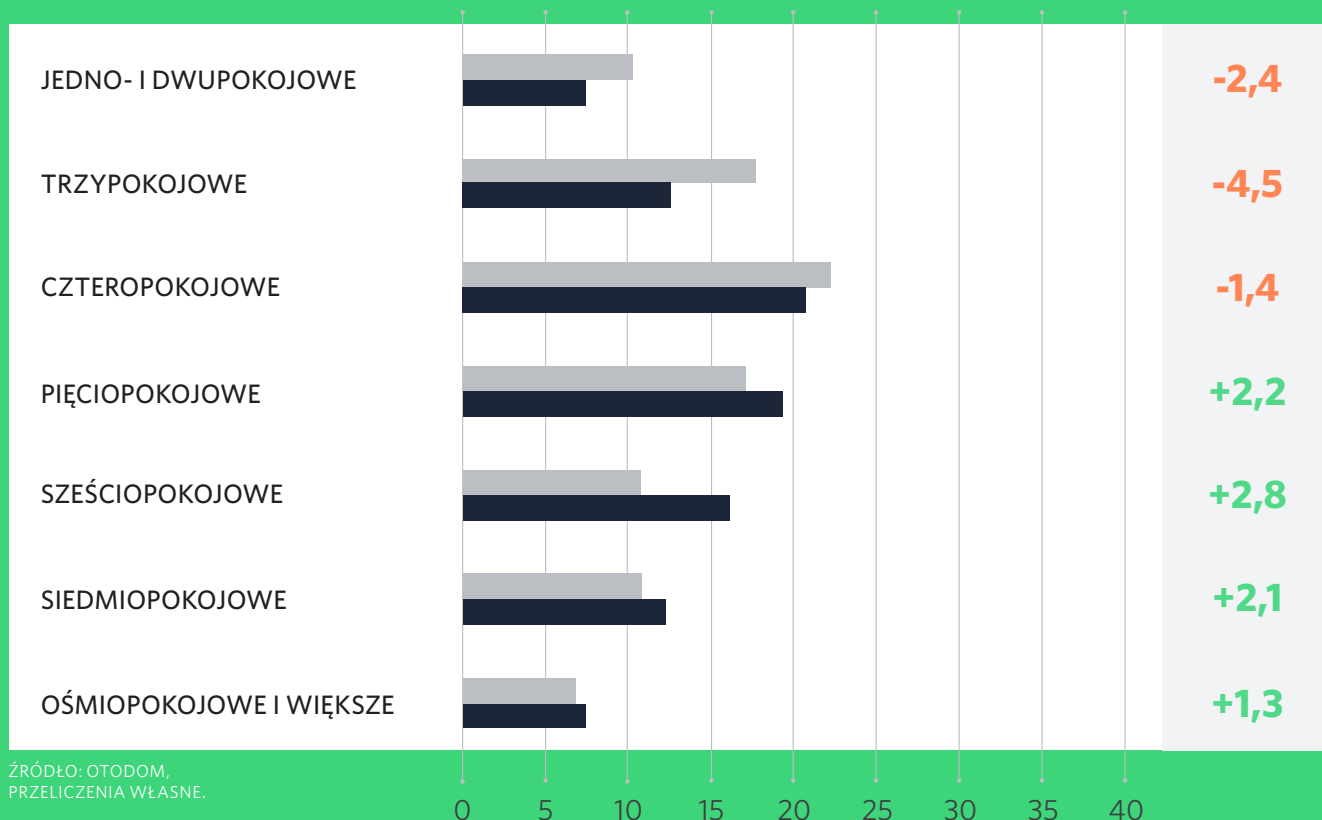


UDZIAŁ DOMÓW NA WYNAJEM (PROC.)

WG KATEGORII WIELKOŚCI W ŁĄCZNEJ LICZBIE WYSZUKIWAŃ

Q3'20 Q3'21

RÓŻNICA Q3'21
DO Q3'20 (P.P.)



Pandemia odcisnęła trwałe piętno na turystyce międzynarodowej oraz biznesowej. Wiele firm zrezygnuje z kosztownych podróży służbowych co wpłynie na popularność najmu mieszkań na kilka dni.

Wzrośnie popyt na mieszkania wielopokojowe. Jedną z konsekwencji pandemii jest wzrost zapotrzebowania na miejsce do pracy w domu. Jak pokazują dane o liczbie wyszukiwań mieszkań i domów, systematycznie rośnie liczba pokoi, których w lokalu oczekują nabywcy. Przykładowo w serwisie Otodom w III kwartale 2021 r. odsetek wyszukiwań czteropokojowych i większych mieszkań na sprzedaż wyniósł 38,5 proc. wobec 34,6 proc. rok wcześniej. Co ważne, trend ten widać zarówno w nieruchomościach na sprzedaż, jak na wynajem. Oznacza to, że ludzie coraz bardziej cenią mieszkania, w których mogą łatwo oddzielić przestrzeń do pracy od przestrzeni do rozrywki, a sypialnię od pokoi dla dzieci. Zatem mieszkania do 40 mkw., masowo budowane w ostatnich kwartałach i chętnie kupowane przez prywatnych inwestorów, mogą po pandemii stracić swoją atrakcyjność.

Będziemy przywiązywać większą wagę do widoku z okna. Innym przejawem wzrostu znaczenia funkcjonalności mieszkań i potrzeby kontaktu z naturą jest rola tego, co widzimy za oknem. W trakcie pandemii, zamknięci w domach, zaczęliśmy częściej dostrzegać świat z perspektywy sypialnianego parapetu czy balkonowego okna. Zauważyliśmy jak słońce porusza się po niebie i jak – o każdej porze dnia, a nawet roku – oświetla nasze wnętrza. Ta umiejętność nie zniknie nawet po pandemii. Wybierając nowe mieszkanie w większym stopniu zwrócimy uwagę na to, co będziemy oglądać z mieszkania, jeżeli znów będziemy musieli na dłużej w nim zostać, a także na to, jak słońce oświetli stolik do pracy, kiedy będziemy uczestniczyć w ważnym zebraniu online.

Rynek najmu krótkoterminowego będzie się odbudowywał powoli. Pandemia odcisnęła trwałe piętno na turystyce międzynarodowej. Według optymistycznych prognoz ruch lotniczy powróci do poziomów sprzed pandemii dopiero w 2023 r. Pesymiści twierdzą, że na wielu trasach nie uda się już nigdy przywrócić takiego obłożenia jak w 2019 r. To rezultat przede wszystkim spadku turystyki biznesowej. Przed pandemią wiele spotkań odbywało się na żywo, bo inne formy były uznawane za gorsze, a wiele firm nie dysponowało odpowiednią infrastrukturą do spotkań online. Konieczność pracy zdalnej odwróciła ten stan rzeczy i obecnie zdecydowana większość spotkań odbywa się online, mimo że wielu pracowników wróciło przynajmniej częściowo do pracy z biura. Ma to kluczowe znaczenie dla międzynarodowych kontaktów biznesowych – w przyszłości wiele firm zrezygnuje z kosztownych podróży służbowych, co wpłynie na popularność najmu mieszkań na kilka dni dla biznesowych kontrahentów. Międzynarodowa turystyka wypoczynkowa jedynie częściowo wypełni ten ubytek.

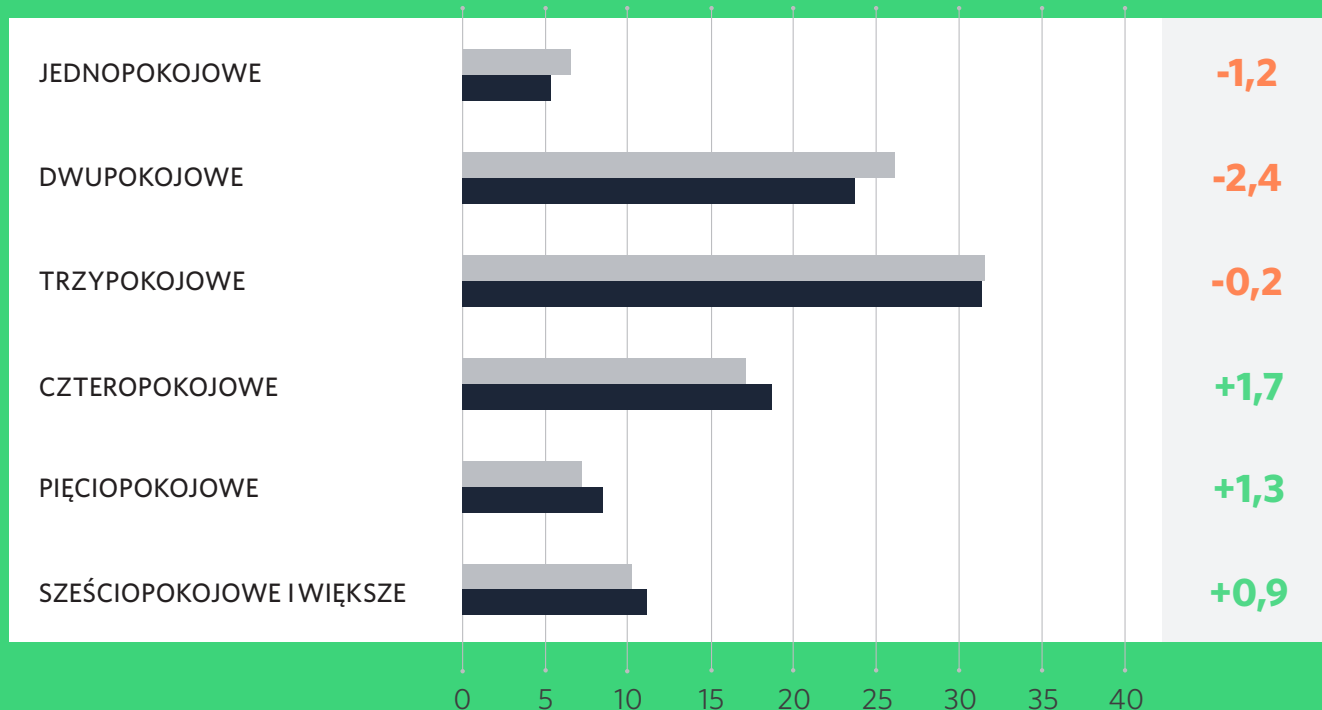


UDZIAŁ MIESZKAŃ NA SPRZEDAŻ (PROC.)

WG KATEGORII WIELKOŚCI W ŁĄCZNEJ LICZBIE WYSZUKIWAŃ

Q3'20 Q3'21

RÓŻNICA Q3'21
DO Q3'20 (P.P.)

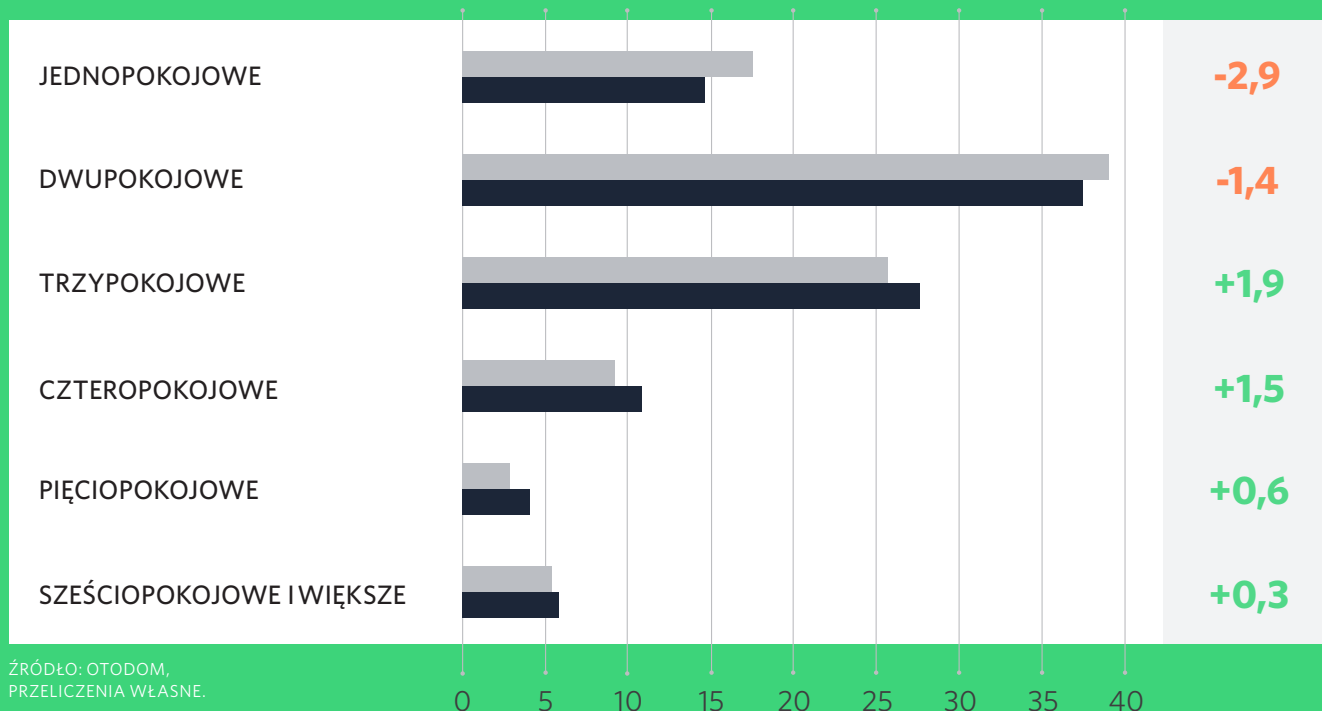


UDZIAŁ MIESZKAŃ NA WYNAJEM (PROC.)

WG KATEGORII WIELKOŚCI W ŁĄCZNEJ LICZBIE WYSZUKIWAŃ

Q3'20 Q3'21

RÓŻNICA Q3'21
DO Q3'20 (P.P.)



ŹRÓDŁO: OTODOM,
PRZELICZENIA WŁASNE.



Co przeminie?

Spadnie zapotrzebowanie na mieszkania z ogródkiem.

Polacy, złaźnieni w czasie pandemii kontaktu z naturą, często poszukiwali mieszkań z dużym balkonem czy ogródkiem. W wielu przypadkach taki lokal okazał się jednak tylko kosztownym półśrodkiem. W momencie, gdy możemy wyjść z domu, każdy okoliczny skwer i park staje się lepszym miejscem do spędzania czasu wolnego, niż mała ogródka na widoku przechodniów czy pod balkonami wszystkich sąsiadów. Tego typu udogodnienia mają sens tylko w nielicznych lokalizacjach, a we wszystkich pozostałych stają się dodatkowym obciążeniem, wymagającym ciągłych nakładów pracy i pieniędzy. W rezultacie od początku roku popularność nieruchomości z ogrodem zaczęła wyraźnie spadać – w III kwartale 2021 r. liczba wyszukiwań zmalała aż o 12,4 proc. r/r.

Studenci wrócą na rynek najmu. Od początku października zdecydowana większość uczelni wróciła do nauczania stacjonarnego lub hybrydowego. W rezultacie wielu studentów powróciło do miast akademickich. Część z nich zdecydowała się wynająć mieszkanie, w tym także w coraz powszechniej dostępnych prywatnych akademikach. Nawet jeżeli uczelnie przez pewien czas będą prowadzić zajęcia online, to studenci prawdopodobnie już nie opuszczą swoich nowych lokalizacji. Popyt na mieszkania na wynajem, zwłaszcza w średnim i niższym segmencie cenowym, praktycznie już w pełni się odbudował. Co więcej, wraz ze wzrostem liczby osób zaszczepionych w krajach rozwijających się i luzowaniem restrykcji w podróżach międzynarodowych wzrośnie też liczba zagranicznych studentów, którzy będą poszukiwali mieszkań na wynajem w pobliżu polskich uczelni.

Znacznie wzrośnie popyt na najem długoterminowy, zwłaszcza instytucjonalny. Szybko rosnące w ostatnich latach ceny nieruchomości wraz z rozpoczęciem cyklu podwyżek stóp procentowych przez RPP w październiku 2021 r. znacznie ograniczają dostępność finansową mieszkań własnościowych, zwłaszcza dla osób młodych. Co więcej, wiele osób urodzonych po 1989 r. przestaje uważać, że zakup mieszkania jest wyznacznikiem sukcesu. W rezultacie rośnie popyt na mieszkania wynajmowane, zwłaszcza w sposób zapewniający stabilność i bezpieczeństwo, czyli od wyspecjalizowanych najemców, w tym podmiotów instytucjonalnych. Rosnące zapotrzebowanie znajduje swoją odpowiedź w szybko rosnącej podaży. Według badania Think.co w Polsce dostępnych jest obecnie tylko 7,3 tys. lokali w najmie instytucjonalnym, ale w budowie jest kolejnych 25,6 tys., a w planach inwestycyjnych na najbliższe lata dodatkowe 60 tys.

Zmniejszy się potrzeba zmiany miejsca zamieszkania.

Dzieci wróciły do szkół, studenci na uczelnie, a pracownicy stopniowo do pracy w biurach. W rezultacie powoli wygasają zarzewia rodzinnych konfliktów i domowych frustracji. Ci, których pandemia zmotywowała do przeprowadzki, albo już ją odbyli, albo finalizują zakup nowego mieszkania. Pozostali w natłoku spraw do załatwienia wraz z powrotem do normalności prawdopodobnie powrócą też na dawne tory swojego życia. Osłabi to ich chęć do zmiany i ograniczy czas, który mogą poświęcić ewentualnym poszukiwaniom. A tego czasu potrzeba obecnie dużo, bo rynek pierwotny i wtórny są mocno przebrane – brakuje atrakcyjnych nieruchomości, zwłaszcza w dużych miastach. Pierwsze oznaki słabnięcia zainteresowania przeprowadzką widać już w danych – od szczytu w I kwartale do III kwartału 2021 r. liczba wyszukiwań nowych mieszkań na sprzedaż spadła aż o 23,4 proc.

Boom na rynku mieszkaniowym wygaśnie. Wszystkie opisane powyżej czynniki – od spadku potrzeby przeprowadzki, po wzrost popytu na mieszkania na wynajem i rozpoczęcie cyklu podwyżek stóp procentowych – spowodują zmniejszenie popytu na nowe nieruchomości. Wraz z rosnącą liczbą oddawanych do użytku lokali przełoży się to na wyhamowanie wzrostu cen. W niektórych segmentach rynku, zwłaszcza tych cieszących się wysokim zainteresowaniem w ostatnich kwartałach, jak na przykład kawalerki i mieszkania dwupokojowe, najprawdopodobniej nastąpi nawet korekta cen. To czy wyhamowanie popytu spowoduje duże przeceny mieszkań i domów zależy jednak od wielu czynników – m.in. tempa podwyżek stóp procentowych, indywidualnych decyzji inwestorów, którzy w ostatnich latach kupili mieszkania pod wynajem czy dynamiki dochodów w gospodarce.

Bibliografia

Szczęśliwy dom. Badanie dobrostanu Polaków, Raport Otodom na podstawie badania Uniwersytetu SWPS, Warszawa 2021., https://blog.otodom.pl/raport_szczesliwe_cztery_sciany.pdf

Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2021 r., Departament Stabilności Finansowej NBP, Warszawa 2021., https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan_03_2021.pdf (dostęp: 5.10.2021)

Newsletter kredytowy BIK, <https://media.bik.pl/informacje-prasowe/695934/newsletter-kredytowy-bik-na-jnowsze-dane-o-sprzedazy-kredytow-w-polsce-2021-09-22> (dostęp: 5.10.2021).

The future of work: From remote to hybrid, Capgemini Research Institute, 2021., <https://www.capgemini.com/research/the-future-of-work/> (dostęp: 3.10.2021)

T. Bojęć, P. Chimczak-Bratkowski, D. Różewicz, *Przewodnik po PRS*, Think.co Real Estate Research Lab, Warszawa 2021., <https://thinkco.pl/en/przewodnik-po-prs/> (dostęp: 1.10.2021)

D. Sipiński, *Jak będzie wracał pasażerski ruch lotniczy*, Polityka Insight, 27.04.2021., <https://www.politykainsight.pl/gospodarka/lotnictwo/2114603,1,jak-bedzie-wracal-pasazerski-ruch-lotniczy.read> (dostęp: 3.10.2021)

OSOBY KONTAKTOWE:

POLITYKA INSIGHT

Maciej Michalik

Manager projektów badawczych

m.michalik@politykainsight.pl

+48 22 436 73 12

OTODOM

Jarosław Krawczyk

PR Lead Otodom

jaroslaw.krawczyk@otodom.pl

+48 512 068 949

