

Jak wygląda popyt inwestycyjny na rynku nieruchomości mieszkaniowych?

- W ostatnich latach ok. 25% transakcji na rynku mieszkaniowym miało charakter stricte inwestycyjny, tzn. był to zakup na wynajem lub z zamiarem odsprzedaży (na podstawie ankiet NBP). Udział takich transakcji w 2020 nieznacznie zmalał. Wzrosty cen z ostatnich lat nie napędziły silnego popytu spekulacyjnego, wzrosła natomiast motywacja do zakupu nieruchomości w celu poprawy warunków bytowych.
- Według naszych analiz popyt inwestycyjny preferuje **rynek pierwotny** oraz **mieszkania o mniejszych metrażach** w stopniu większym niż popyt konsumpcyjny.
- W ujęciu geograficznym popyt inwestycyjny koncentruje się w **dużych aglomeracjach oraz lokalizacjach o walorach turystycznych** – pasie nadmorskim oraz pasie górskim.
- Oceniamy, że popyt inwestycyjny może zostać wzmocniony **niskimi stopami procentowymi w otoczeniu rosnącej inflacji** oraz zawartymi w rządowym programie „Polski Ład” **planami ułatwienia budowy domu do 70 m²** – zabudowy charakterystycznej dla domów wakacyjnych czy rekreacyjnych.

Departament Analiz Ekonomicznych
Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl
(22) 521 51 80

@PKO_Research

www.pkobp.pl/centrum-analiz

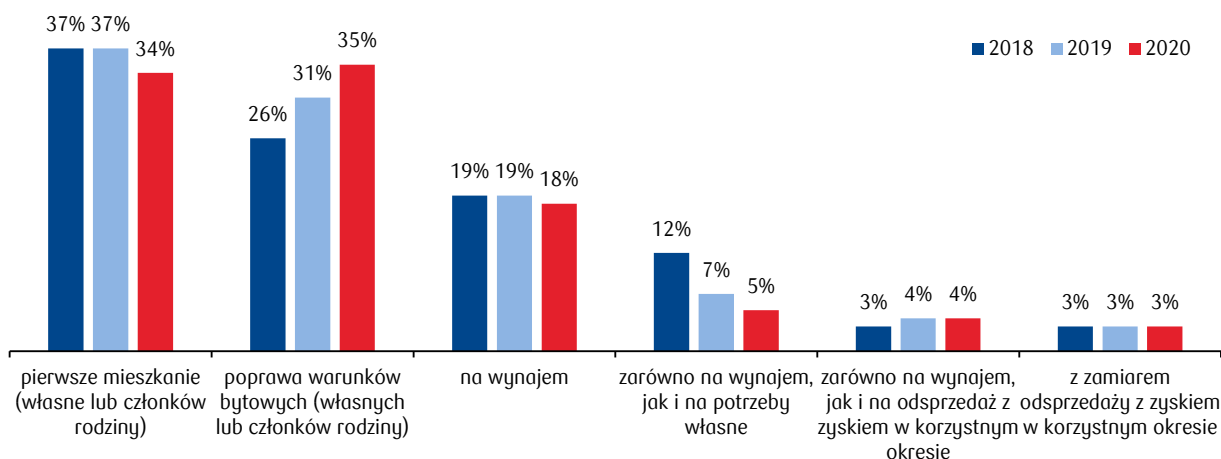
Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
Wojciech Matysiak

PKO Bank Hipoteczny
Biuro Kredytów
Agnieszka Górską-Olejarz
Wojciech Szymański

Ile jest popytu inwestycyjnego?

Silne wzrosty cen nieruchomości mieszkaniowych w ostatnich kilku latach powodują, że coraz głośniejsze mówi się o wyraźnym wzroście popytu inwestycyjnego. Jednak wyniki cyklicznego badania ankietowego prowadzonego przez Narodowy Bank Polski wśród deweloperów pokazują, że w 2020 nie uległ istotnej zmianie cel, w jakim kupujący nabywali mieszkania. Dominującym celem w dalszym ciągu było zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych (ok. 60-70% kupujących). Warto odnotować, że w ostatnich latach wśród kupujących coraz ważniejszą motywacją do kupna mieszkania była chęć poprawy warunków bytowych, malała natomiast motywacja zakupu na wynajem. Stricte inwestycyjny charakter miało ok. 7% ogółu transakcji (odpowiedzi „z zamiarem odsprzedaży z zyskiem w korzystnym okresie” oraz „zarówno na wynajem jak i z zamiarem odsprzedaży z zyskiem w korzystnym okresie”). Wyhamowanie wzrostu stawek wynajmu jeszcze przed pandemią i następnie ich spadkowe tendencje wraz z powracającymi obostrzeniami epidemicznymi przełożyły się na mniejsze zainteresowanie zakupami na wynajem. Cel „zarówno na wynajem, jak i na potrzeby własne” przyświecał 5% kupujących (w 2018 było to 12%), natomiast zakupy wyłącznie na wynajem deklarowało 18% kupujących wobec 19% w 2018. Rok 2021 z niskimi stopami procentowymi w otoczeniu rosnącej inflacji może przynieść ponowny wzrost zainteresowania zakupem na wynajem jako odzwierciedlenie zakupów chroniących oszczędności przed spadkiem siły nabywczej pieniądza.

Cele zakupów mieszkaniowych 2018-2020



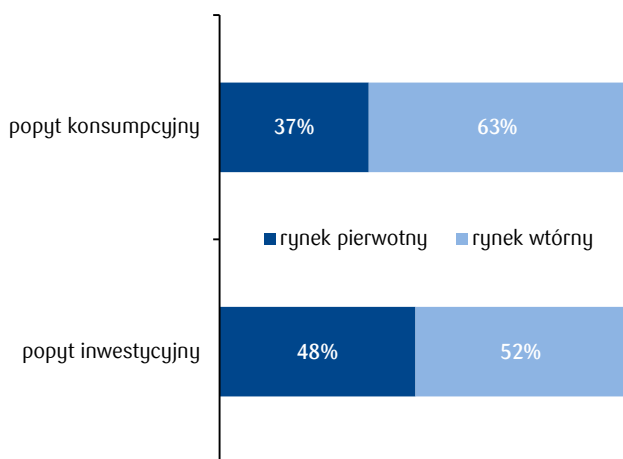
Źródło: NBP

Jakie mieszkania kupujemy inwestycyjnie?

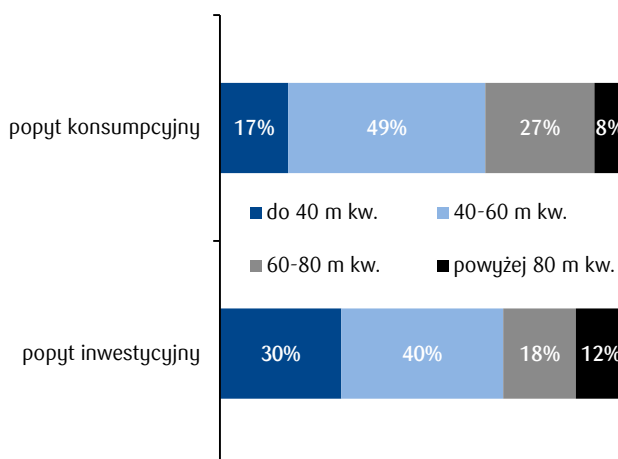
Aby odpowiedzieć na to pytanie, prześledziliśmy wnioski kredytowe składane w Grupie Kapitałowej PKO Banku Polskiego przez klientów posiadających w momencie składania wniosku już co najmniej 2 czynne kredyty hipoteczne (również w innych bankach). Założyliśmy zatem, że poprzednie zakupy pozwoliły już zaspokoić własne potrzeby mieszkaniowe.

Obserwujemy, że kupujący inwestycyjnie chętniej wybierają nieruchomości z rynku pierwotnego oraz zdecydowanie bardziej preferują mieszkania do 40 m². W szczególności ponad dwukrotnie częściej wybierają kawalerki, a o 1/3 rzadziej decydują się na zakup mieszkania 3-pokojowego. Kluczowa jest więc płynność mieszkania (lepsze małe) i jego stan techniczny (zwykle po pierwszym okresie usterek budowlanych mieszkania oddanego do użytku, potem przez kilka lat nie wymaga ono większych remontów czy napraw).

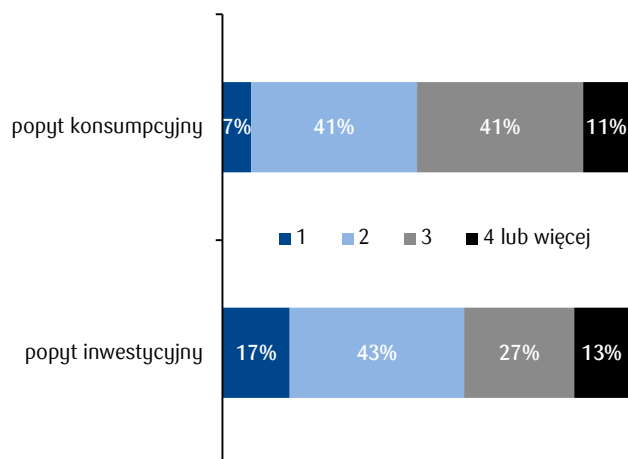
Preferencje kupujących w zakresie: Rynku – pierwotny/wtórny



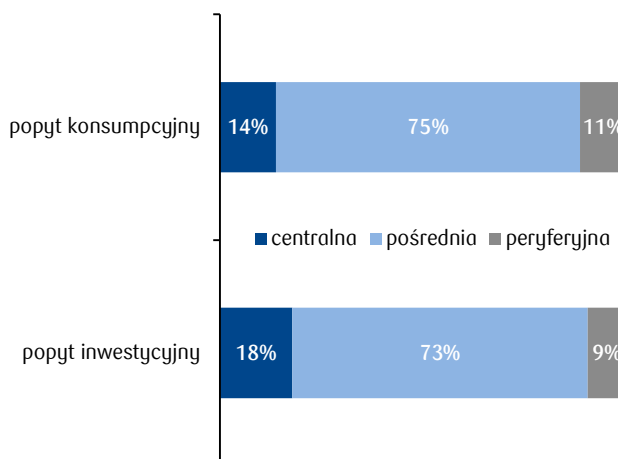
Powierzchni mieszkania



Liczby pokoi



Strefy położenia w miejscowości



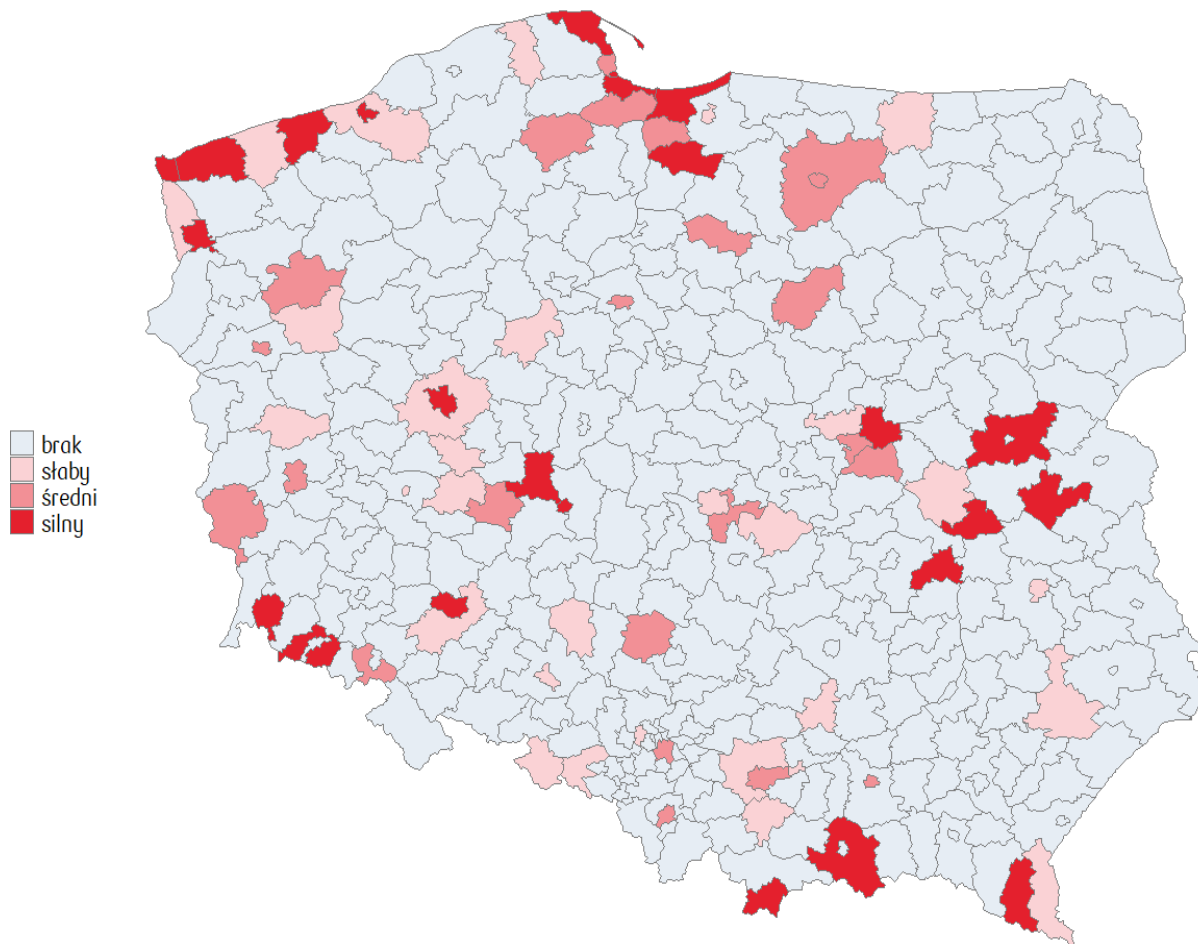
Źródło: PKO Bank Polski

Gdzie kupujemy inwestycyjnie?

Popularnymi destynacjami popytu inwestycyjnego są duże miasta, a także regiony atrakcyjne turystycznie. W przypadku dużych miast popyt inwestycyjny w ostatnich latach jest szczególnie intensywny w Trójmieście, Wrocławiu i Szczecinie oraz nieco słabszy w Warszawie, Krakowie, Poznaniu i Katowicach. Relatywnie małą popularnością zakupów inwestycyjnych spośród grupy dużych miast cieszyła się Łódź (z relatywnie słabszym rynkiem pracy i konkurencyjną ofertą Warszawy). Warto jednak dodać, że Łódź okazała się relatywnie odporna na spadki stawek najmu w trakcie pandemii, co może przyciągnąć uwagę inwestorów w przyszłości. Wzrost popularności nad morzem, atuty miejscowości uzdrowiskowych oraz

popularności wśród turystów niemieckich i skandynawskich przyciąga inwestorów w Zachodniopomorskie – do powiatów kamieńskiego czy kołobrzeskiego, a także do Świnoujścia. W pasie nadmorskim inwestycyjnie popularne są również powiaty nowodworski, sztumski i pucki, których atrakcyjność wzmocniła poprawa infrastruktury drogowej. Atrakcyjnymi terenami tradycyjnie jest pas górski, w szczególności powiaty jeleniogórski i lubański w Dolnośląskim oraz nowosądecki i tatrzański w Małopolskiem; w ostatnich latach dołączyły do nich leski i bieszczadzki w Podkarpackiem.

Intensywność popytu inwestycyjnego w relacji do popytu konsumpcyjnego



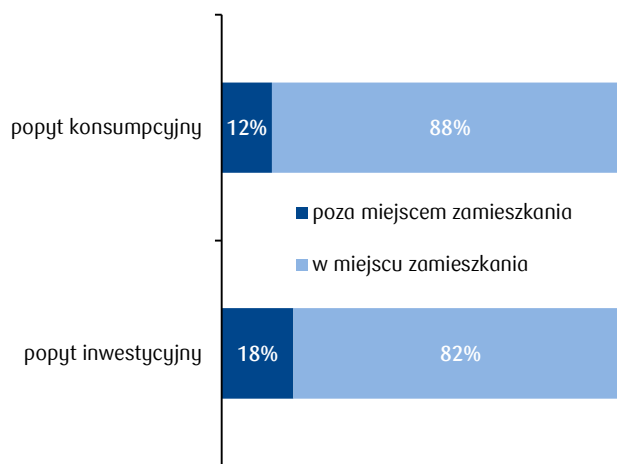
Źródło: PKO Bank Polski

Popyt inwestycyjny w lokalizacjach turystycznych może zostać dodatkowo wzmocniony zapowiedziami ułatwień administracyjnych przy budowie domu zapowiadanych w rządowym programie „Polski Ład”. Dziś na tzw. zgłoszenie można stawiać m.in. parterowe budynki rekreacji indywidualnej do 35 m². Metraż ma zostać powiększony do 70 m², a w przypadku domów z poddaszem nawet do 90 m². Liberalizacja prawa może być bodźcem do wzrostu aktywności budowy domów rekreacyjnych czy wakacyjnych pod kątem wynajmu, o ile przepisy, których szczegółów nie znamy, nie będą ograniczały się do budujących na własne potrzeby.

Czy kupujący kolejne nieruchomości nabywają je w miejscu zamieszkania czy może poza nim?

Aby odpowiedzieć na to pytanie, zbadaliśmy, gdzie znajduje się zabezpieczenie nieruchomości wnoszącego o kredyt, który posiada na koncie już 2 inne czynne kredyty hipoteczne, względem miejsca złożenia wniosku.

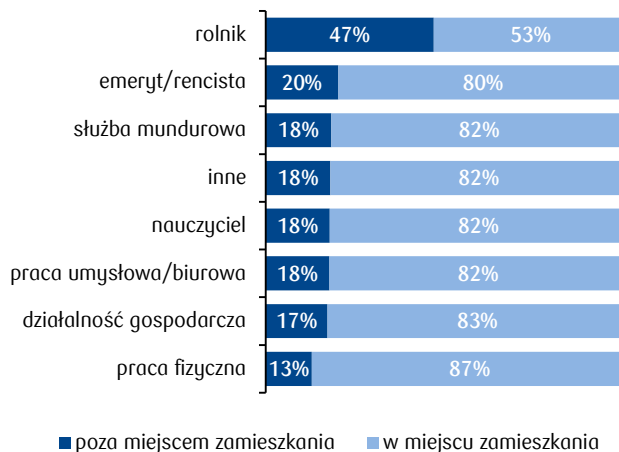
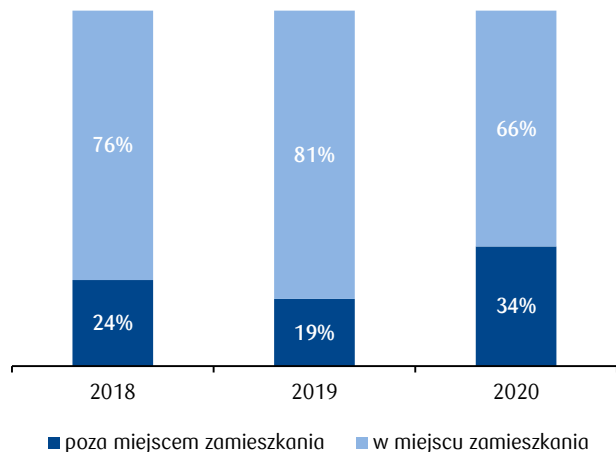
Preferencje popytu względem miejsca zamieszkania



Źródło: PKO Bank Polski

Kupujący z większą liczbą kredytów (przyjeliśmy, że to popyt inwestycyjny) nieco częściej niż w przypadku zakupów konsumpcyjnych nabywają nieruchomości poza miejscem, w którym wnioskuje o kredyt. Co ciekawe, tendencja ta istotnie nasiliła się w 2020. Inwestorami szczególnie aktywnymi poza miejscem zamieszkania są rolnicy – prawie co druga nieruchomość kupowana inwestycyjnie przez rolnika jest spoza regionu, w którym złożono wniosek.

Destynacja popytu inwestycyjnego w latach 2018-2020 Zakupy inwestycyjne a wykonywany zawód

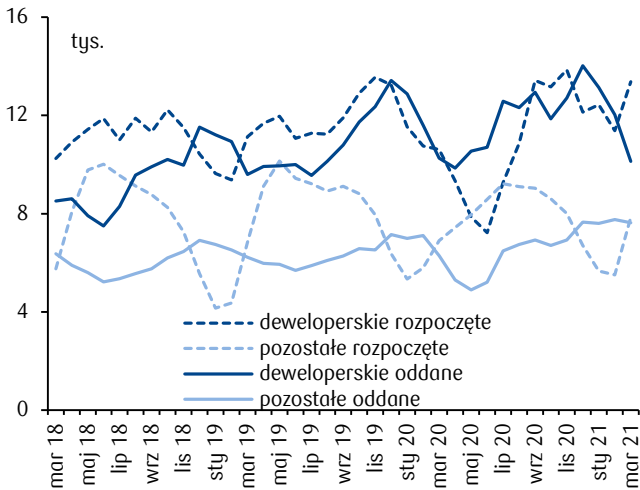


Źródło: PKO Bank Polski

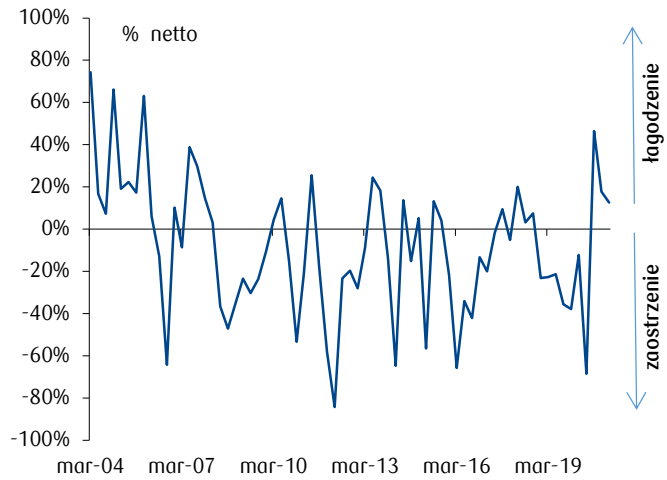
Nieruchomości zlokalizowane w częściach kraju poza miejscem zamieszkania kupują najczęściej inwestorzy mieszkający w regionach związanych z mniejszymi ośrodkami miejskimi. Wśród inwestorów wielkomiejskich szukających inwestycji poza miejscem zamieszkania dominują mieszkańcy Łodzi i Katowic. Ci pierwsi relatywnie często wybierają inwestycje w sąsiadującym województwie mazowieckim, a ci drudzy szukają inwestycji w Opolskiem i Małopolskiem.

Rynek nieruchomości na wykresach

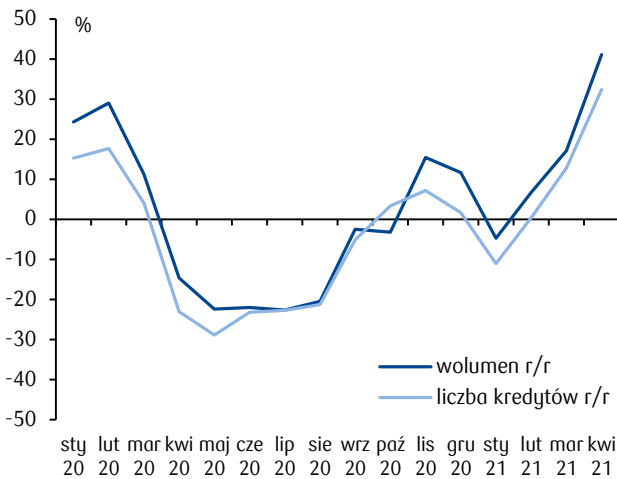
Mieszkania rozpoczęte i oddane do użytku



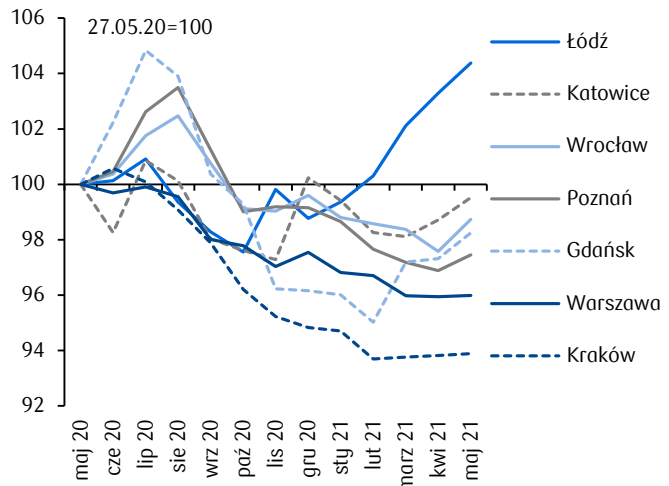
Polityka kredytowa banków



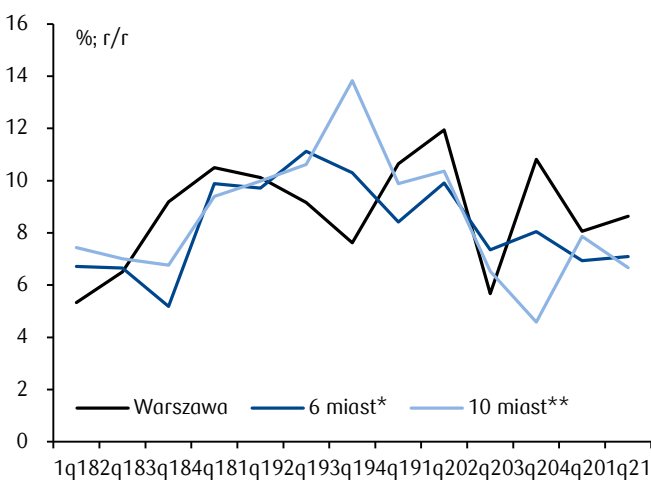
Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych



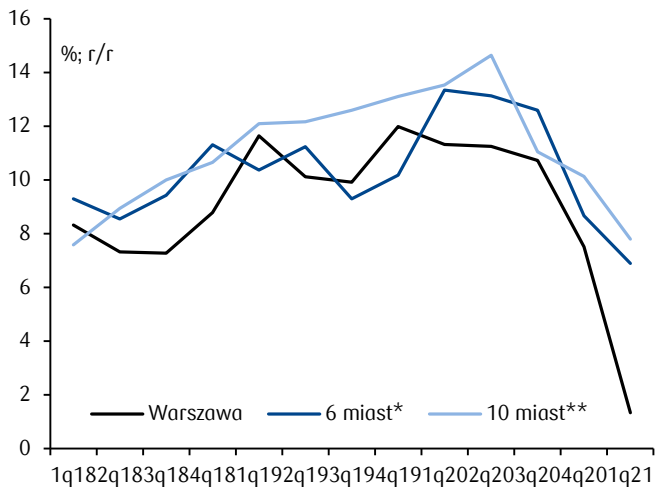
Stawki ofertowe wynajmu w największych miastach



Dynamika cen mieszkań na rynku pierwotnym



Dynamika cen mieszkań na rynku wtórnym



Źródło: GUS; NBP; BIK; PKO Bank Polski

* Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław, ** Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra

Departament Analiz Ekonomicznych

PKO Bank Polski S.A.
ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa
t: 22 521 80 84
email: DAE@pkobp.pl

Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

Piotr Bujak

piotr.bujak@pkobp.pl

22 521 80 84

Zespół Analiz Nieruchomości

Wojciech Matysiak (kierownik)

wojciech.matysiak@pkobp.pl

22 521 51 80

dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek

agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl

22 521 81 22

Aleksandra Majek

aleksandra.majek@pkobp.pl

22 521 80 84

Marcin Morawiecki

marcin.morawiecki@pkobp.pl

22 521 72 24

Katarzyna Piętka-Kosińska

katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl

22 521 65 15

Jesteś zainteresowany otrzymywaniem raportów analitycznych PKO Banku Polskiego? Napisz do nas: DAE@pkobp.pl

Nasze analizy znajdziesz również na Twitterze oraz na stronie internetowej Centrum Analiz PKO Banku Polskiego:

 [@PKO_Research](https://twitter.com/PKO_Research)



Bank Polski

Centrum
Analiz

Materiał zatwierdził(a): Piotr Bujak

Informacje i zastrzeżenia:

Niniejszy materiał („Materiał”) ma charakter wyłącznie informacyjny oraz nie stanowi oferty w rozumieniu ustawy - Kodeks cywilny, ani rekomendacji do zawarcia transakcji kupna, sprzedaży lub innego rodzaju przeniesienia któregośkolwiek instrumentu finansowego. Bank dołożył wszelkich racjonalnych i niezbędnych starań, aby informacje zamieszczone w Materiale były rzetelne oraz oparte na wiarygodnych źródłach.

Informacje zawarte w Materiale nie mogą być traktowane jako propozycja nabycia którychkolwiek instrumentów finansowych, usługa doradztwa inwestycyjnego lub podatkowego ani jako forma świadczenia pomocy prawnej. Prognozy oraz dane zawarte w Materiale nie stanowią zapewnienia uzyskania określonych wyników jakichkolwiek transakcji finansowych ani przyszłych cen którychkolwiek instrumentów finansowych.

Materiał nie stanowi badania inwestycyjnego ani publikacji handlowej w rozumieniu Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2017/565 z dnia 25 kwietnia 2016 r. uzupełniającego dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE w odniesieniu do wymogów organizacyjnych i warunków prowadzenia działalności przez firmy inwestycyjne oraz pojęć zdefiniowanych na potrzeby tej dyrektywy.

Bank i jego spółki (podmioty) zależne oraz pracownicy tych podmiotów mogą być zainteresowani zawarciem lub być stroną transakcji finansowych, w tym zawartych na instrumentach finansowych, których wynik jest uzależniony od czynników (danych i informacji) wymienionych w Materiałach.

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego numer KRS 0000026438, NIP: 525-000-77-38, REGON: 016298263; kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000 zł.