



Bank Polski

Centrum
Analiz

Puls Nieruchomości

Analizy Nieruchomości

31 maja 2023

Cudzoziemcy coraz aktywniejsi na polskim rynku mieszkaniowym

PODSUMOWANIE:

- W kontraście do osłabienia zakupów mieszkań przez krajowych nabywców, **cudzoziemcy istotnie zwiększyli zakupy mieszkań w Polsce w trakcie 2022**. Szacujemy, że obcokrajowcy byli stroną kupującą nawet w co siódmej transakcji dotyczącej nieruchomości mieszkaniowej w 2022, co oznacza wyraźny wzrost takich transakcji na tle ostatnich lat.
- Oceniamy, że **wiele zakupów mieszkań przez cudzoziemców w 2022 miało charakter inwestycyjny**. Były to zakupy z zamiarem wynajmu lub odsprzedaży z zyskiem w późniejszym okresie.
- Rynek mieszkaniowy w Polsce jest atrakcyjny dla inwestorów z zagranicy z uwagi na wysoką stopę zwrotu, relatywnie niskie opodatkowanie dochodów z wynajmu, a także solidne fundamenty makroekonomiczne gospodarki, zwłaszcza rynku pracy, pozwalające oczekiwać silnego wzrostu cen mieszkań w długim okresie.
- Obok popytu inwestycyjnego, zakupy nieruchomości w Polsce przez obcokrajowców wiążą się z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych imigrantów, którzy decydują się pozostać u nas dłużej; dotyczy to przede wszystkim Ukraińców i Białorusinów. W ostatnich latach istotnie wzrósł udział transakcji zawieranych przez przedstawicieli tych narodowości w transakcjach dokonywanych przez obcokrajowców ogółem.

Departament Analiz Ekonomicznych
www.pkobp.pl/centrum-analiz

 @PKO_Research

Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
Aleksandra Majek
Wojciech Matysiak

PKO Bank Hipoteczny
Biuro Kredytów

Agnieszka Górska-Olejarz
Wojciech Szymański

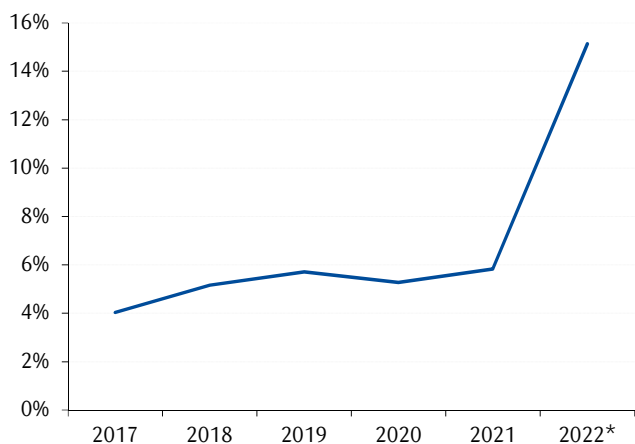
Rok 2022, pomimo generalnie silnego spadku sprzedaży na rynku nieruchomości mieszkaniowych, wyróżnił się silnym wzrostem udziału zakupów mieszkań przez cudzoziemców. W trakcie 2022 obcokrajowcy kupili w Polsce ponad 29 tys. lokali wobec 22 tys. rok wcześniej. Jednocześnie szacujemy, że liczba transakcji ogółem w kraju lokalami, domami i spółdzielczymi prawami własności do lokalu spadła w ubiegłym roku o blisko połowę względem poprzedniego roku. Oznacza to, że w 2022 w przypadku co siódmego aktu notarialnego kupującym był cudzoziemiec, podczas gdy w 2021 był to zaledwie co dwudziesty akt. Co ciekawe, tak silny wzrost zainteresowania obcokrajowców rynkiem mieszkaniowym w Polsce miał miejsce w roku, gdy za naszą wschodnią granicę wybuchła wojna, a w przestrzeni medialnej popularne były opinie o możliwości rozszerzenia konfliktu zbrojnego na kolejne kraje.

Polska atrakcyjna dla inwestorów?

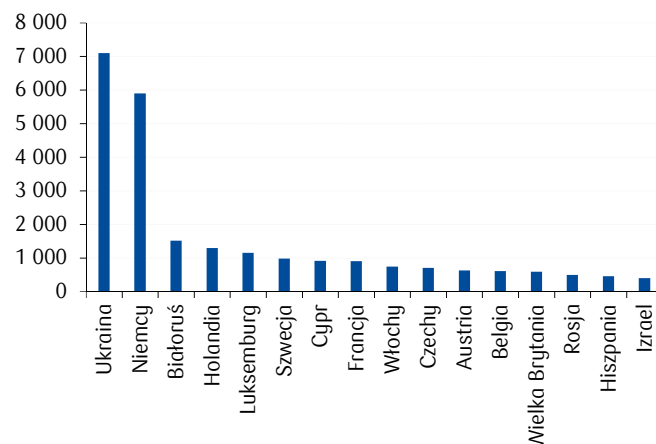
Do silnego wzrostu liczby mieszkań kupionych w Polsce przez cudzoziemców w 2022 w porównaniu z 2021 najsilniej przyczynili się Ukraińcy i Niemcy, którzy od lat są zdecydowanie najbardziej aktywnymi kupującymi, ale także Szwedzi, Luksemburczycy, Cypryjczycy, Belgowie i Austriacy, a więc przedstawiciele zamożnych krajów, których aktywność na polskim rynku transakcyjnym w poprzednich latach była umiarkowana. To właśnie wśród obywateli Szwecji, Luksemburga i Cypru wzrost zakupów względem poprzedniego roku był największy. Takie zachowanie może świadczyć o czysto inwestycyjnym

zainteresowaniu polskim rynkiem mieszkaniowym z oczekiwaniem wysokiej stopy rentowności najmu i szybkiego wzrostu cen w dłuższej perspektywie.

Udział zakupów mieszkań przez cudzoziemców na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych



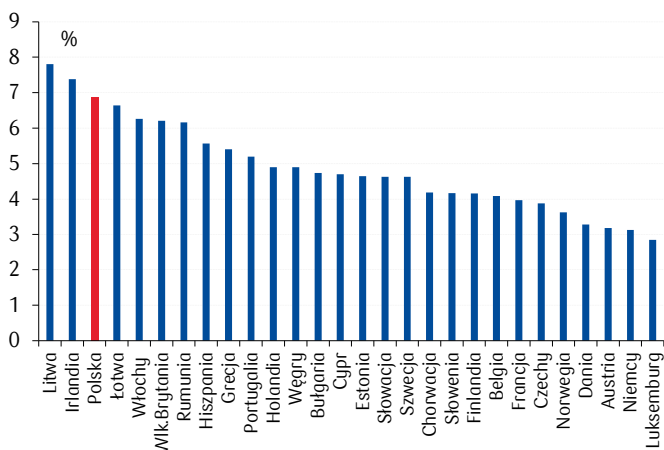
Liczba mieszkań kupionych przez cudzoziemców w 2022 wg krajów



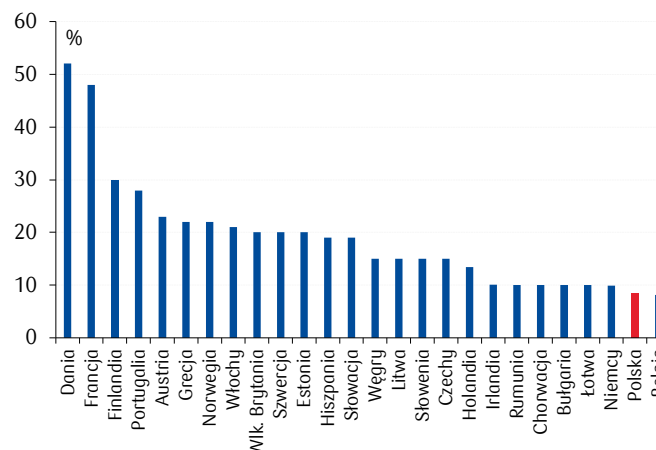
Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego, GUS, MSWiA; * prognoza.

Można przypuszczać, że inwestorzy zagraniczni wykorzystali rok większych możliwości negocjacyjnych w warunkach słabnącej koniunktury na rynku mieszkaniowym oraz silnego osłabienia złotego na zwiększenie swojego zaangażowania kapitałowego w Polsce. Walorem polskiego rynku mieszkaniowego jest wysoka rentowność wynajmu brutto, zwłaszcza na tle krajów Europy Zachodniej, przy relatywnie niskim opodatkowaniu dochodów z wynajmu. Co więcej, o wysokiej atrakcyjności inwestycyjnej rynku mieszkaniowego w Polsce stanowią solidne fundamenty makroekonomiczne polskiej gospodarki, w szczególności mocny rynek pracy, który implikuje szybkie tempo napływu imigrantów zarobkowych przy jednocześnie wciąż dość płytkiej ofercie najmu.

Rentowność najmu brutto



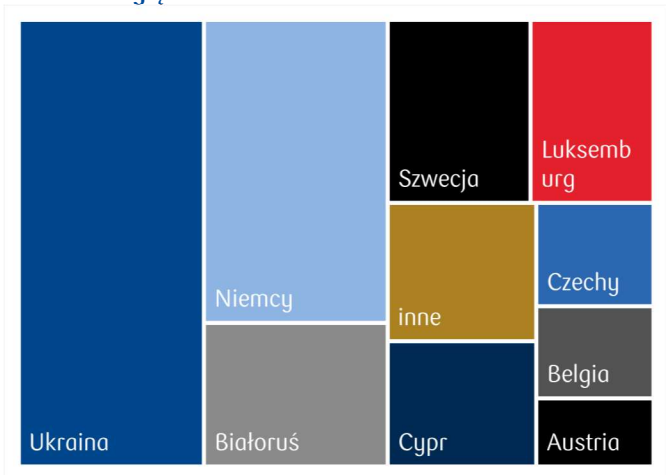
Opodatkowanie dochodów z wynajmu nieruchomości



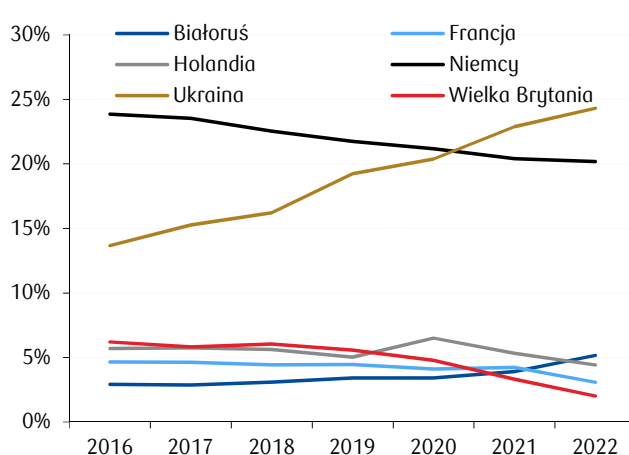
Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego, Global Property Guide

Poza wzrostem zainteresowania inwestycyjnego, coraz większy popyt na mieszkania ze strony cudzoziemców związany jest z planami zamieszkania w Polsce na dłuższy czas przez imigrantów zarobkowych, głównie z Ukrainy i Białorusi. Analizując zainteresowanie poszczególnych narodowości rynkiem mieszkaniowym w Polsce w ostatnich kilku latach wyraźnie widać wzrost udziału Ukraińców i Białorusinów w wolumenie transakcji – w 2022 ich udział wzrósł do 29% z 17% w 2016. Od dwóch lat Ukraińcy są najbardziej aktywną grupą kupujących, wyprzedzając Niemców, których udział w wolumenie transakcji dokonanych przez obcokrajowców systematycznie spada. Zmniejsza się także udział Brytyjczyków, co jest naturalną konsekwencją Brexitu.

Udział we wzroście wolumenu transakcji cudzoziemców w 2022 względem 2021



Udział poszczególnych narodowości w wolumenie transakcji cudzoziemców w latach 2016-2022

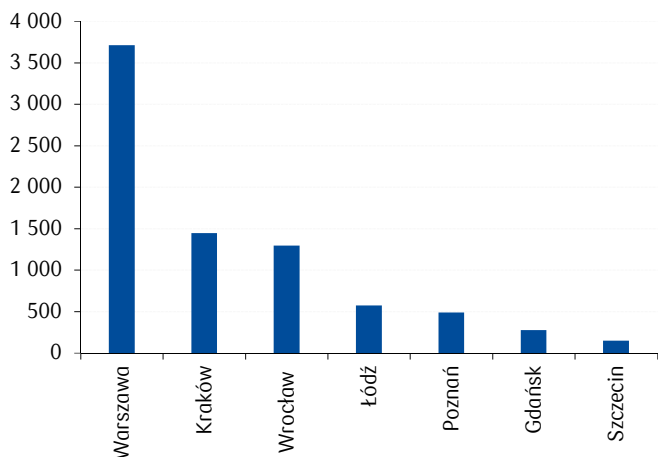


Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego, GUS, MSWiA.

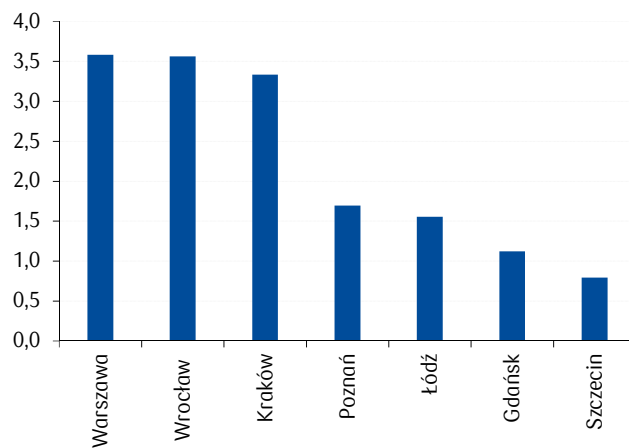
Warszawa najpopularniejsza wśród inwestorów zagranicznych, mocno zyskuje Wrocław

Analizując rozkład inwestycji w nieruchomości mieszkaniowe przez cudzoziemców w największych miastach widzimy, że od wielu lat dominującą pozycję zajmuje, co naturalne, Warszawa. Drugim najczęściej wybieranym przez obcokrajowców miastem jest Kraków. Niemniej, w ujęciu liczby mieszkań kupionych przez cudzoziemców na 1000 mieszkań drugą pozycję zajmuje Wrocław. Jednocześnie Wrocław w ostatnich latach cechuje się największym tempem wzrostu inwestycji obcokrajowców. Obecność inwestorów zagranicznych na innych rynkach mieszkaniowych w Polsce jest istotnie mniejsza.

Mieszkania kupione przez cudzoziemców w największych miastach



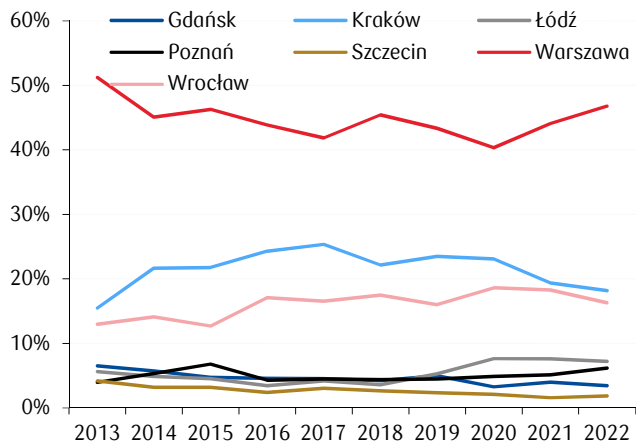
Mieszkania kupione przez cudzoziemców na 1000 mieszkań



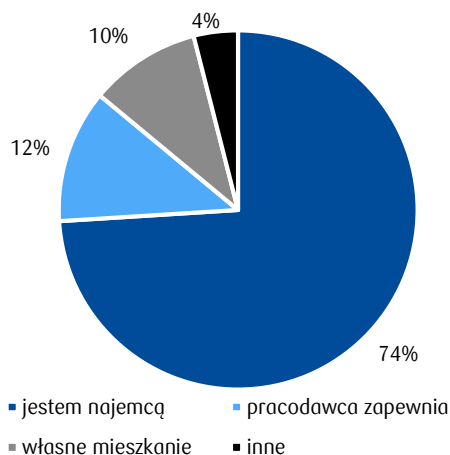
Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego, GUS, MSWiA

Ograniczeniem w zakupach nieruchomości jest ich położenie w strefie nadgranicznej – w takich lokalizacjach niezbędne będzie uzyskanie przez cudzoziemca zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji do zakupu nieruchomości. Strefa nadgraniczna obejmuje cały obszar gmin przyległych do granicy państwowej, a na odcinku morskim aż do brzegu morskiego. Jeżeli określona w ten sposób szerokość strefy nadgranicznej nie osiąga 15 km, włącza się do strefy nadgranicznej również obszar gmin bezpośrednio sąsiadujących z gminami przyległymi do granicy państwowej lub brzegu morskiego. W strefie nadgranicznej położone są m.in. Trójmiasto i Szczecin oraz szereg miejscowości położonych w pasie nadmorskim czy na terenach górskich będących kurortami turystycznymi.

Udział poszczególnych miast w strukturze zakupów mieszkań przez cudzoziemców



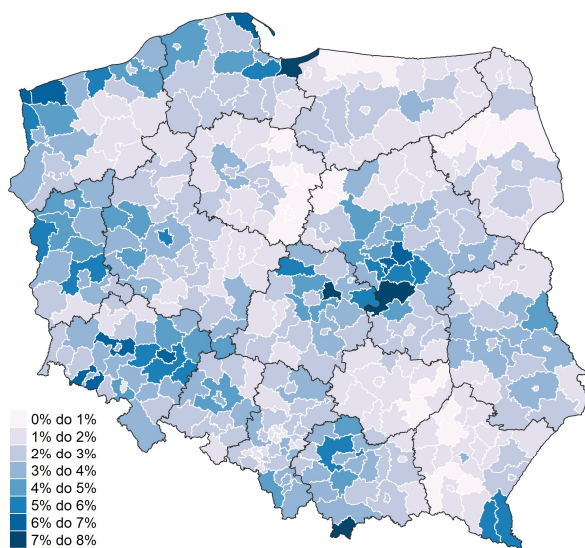
Struktura zakwaterowania przedwojennych imigrantów z Ukrainy



Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego, MSWiA, ankieta NBP

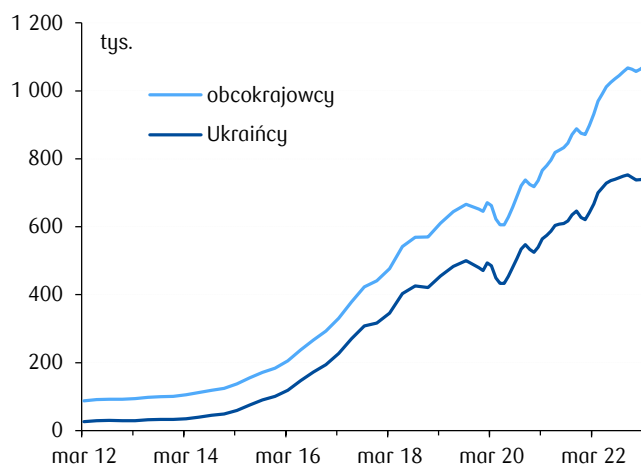
Analizując potencjał popytowy ze strony uchodźców z Ukrainy, którzy być może w perspektywie kilkuletniej podejmą decyzję o zamieszkaniu w Polsce na stałe, należy wnioskować, że jest on największy na zachodzie kraju. Badanie ankietowe NBP pokazuje, że podstawową formą zakwaterowania imigrantów przedwojennych z Ukrainy jest samodzielny najem mieszkania, a we własnym mieszkaniu mieszka co dziesiąty z nich. W naszej ocenie popyt ze strony imigrantów relatywnie najmocniej może wzmocnić rynki wrocławski, krakowski i zielonogórski.

Zarejestrowani uchodźcy w relacji do liczby ludności powiatów



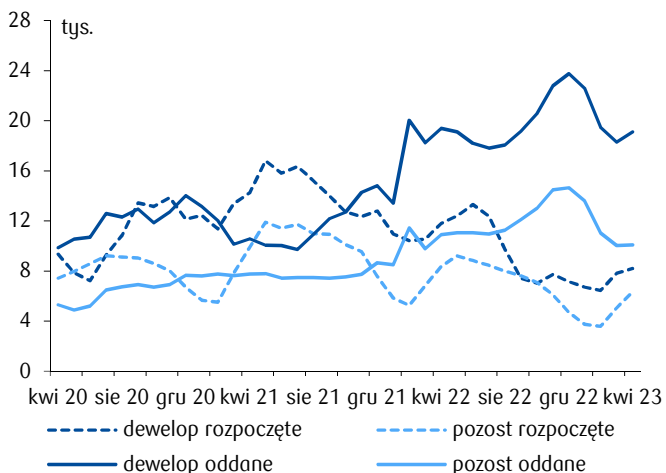
Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego; GUS; ZUS; rejestr PESEL

Liczba obcokrajowców ubezpieczonych w ZUS



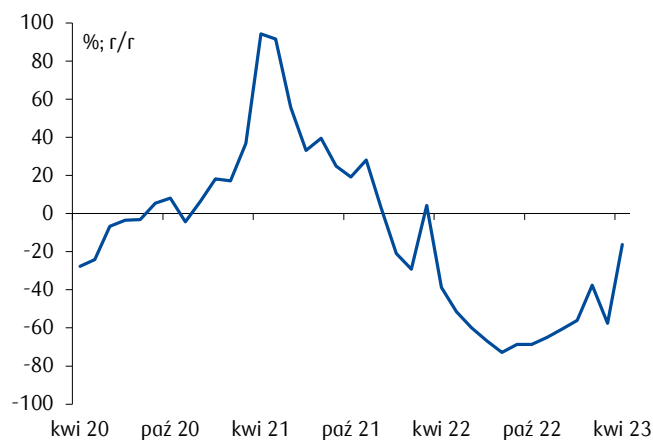
Rynek nieruchomości na wykresach

Mieszkania rozpoczęte i oddane do użytku (miesięcznie)



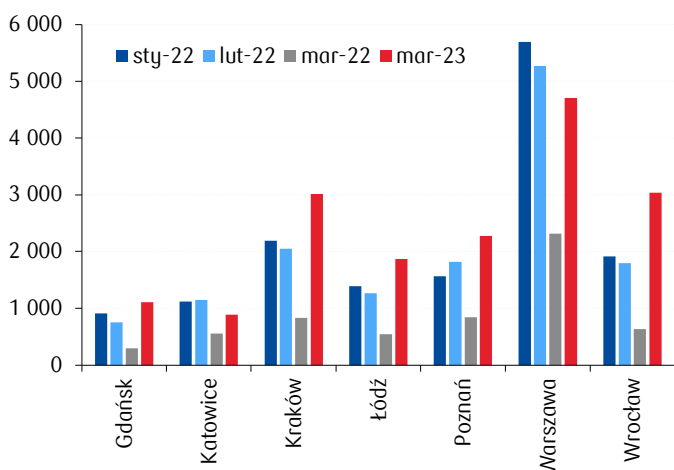
Źródło: GUS, PKO Bank Polski

Wartość wnioskowanych kredytów mieszkaniowych



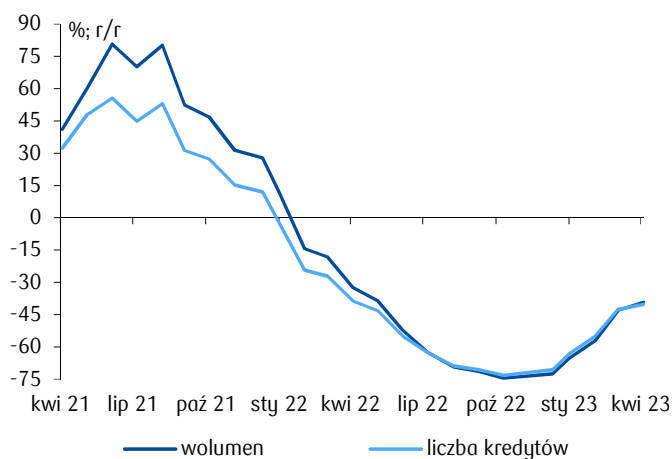
Źródło: BIK, PKO Bank Polski

Liczba pokoi i małych mieszkań zgłaszanych do wynajmu



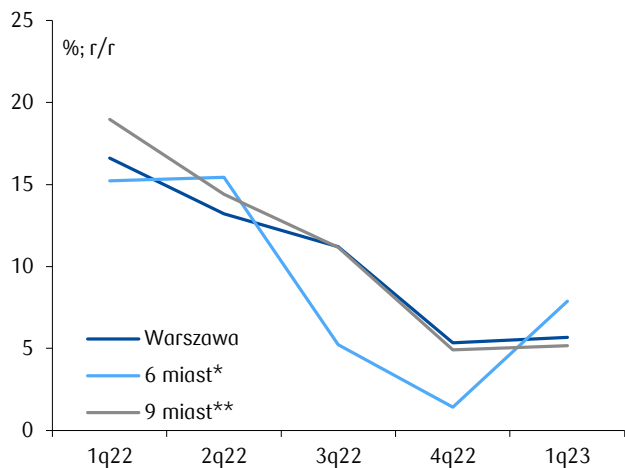
Źródło: Mzuri, PKO Bank Polski

Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych

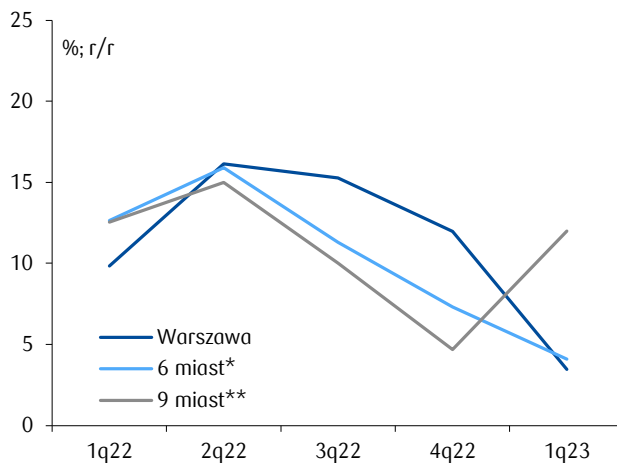


Źródło: BIK, PKO Bank Polski

Dynamika cen mieszkań na rynku pierwotnym



Dynamika cen mieszkań na rynku wtórnym



Źródło: PKO Bank Polski; *Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań, Szczecin, Wrocław ** Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra

