

Bańka na rynku mieszkaniowym

JAKUB GŁOWACKI

Quercus TFI, fundusz Acer Multistrategy FIZ

Wiele wskazuje, że rozpoczął się etap spekulacyjnej hossy na polskim rynku mieszkaniowym, kiedy obowiązuje zasada „kupuj, bo będzie drożej”. Natłok medialnych informacji o braku podaży mieszkań jest w stanie przekonać nawet tych najbardziej niezdecydowanych, którzy od lat czekają na dogodny moment zakupu. Oczywistym skutkiem takiej sytuacji są wyższe ceny w najlepszych lokalizacjach, dochodzące już do poziomów kilkudziesięciu procent w skali roku. Średnie ceny lokali w Warszawie przekroczyły 16,8 tys. zł za m kw., a w Krakowie 15,8 tys. zł.

Inaczej wygląda natomiast sytuacja na rynku najmu. Stawki systematycznie spadają, co związane jest z rosnącą podażą lokali na wynajem. O ubiegłorocznym deficycie wynikającym z nagłej migracji z Ukrainy

nie ma już mowy. Średnie rentowności w Warszawie i Krakowie spadły poniżej 5 proc., a przy dalszym wzroście cen lokali mogą trwale zakotwiczyć na poziomie około 4 proc.

Z inwestycyjnego punktu widzenia mamy zatem do czynienia z istotną nieprawidłowością.

Klasyczne zasady inwestycyjne wskazują na przewartościowanie nieruchomości, jeśli jej wartość przekracza 20-krotność rocznych stawek najmu. Zgodnie z tym nasz krajowy rynek wchodzi w fazę przewartościowania o prawie 20 proc. w stosunku do maksymalnych wycen inwestycyjnych.

Warto porównać nasz rynek do zagranicznych.

W największych gospodarkach europejskich od połowy 2022 r. – wraz rozpoczęciem cyklu zaostrzenia polityki monetarnej przez EBC – ceny systematycznie spadają. Przez sześć kwartałów spadek sięgnął

Ile za metr

Miasto	Cena za m kw. mieszkania (w EUR)	Zmiana r/r (w proc.)
Paryż	10 936	-4,1
Zurych	10 276	+4,2
Londyn	8 628	+0,5
Wiedeń	7 810	-2,9
Sztokholm	7 134	+3,2
Dublin	5 369	-1,8
Mediolan	5 271	+3,8
Madryt	4 015	+5,1
Warszawa	3 862	+18,3

Źródło: Quercus TFI

od kilku do kilkunastu procent. Wydaje się, że gdyby nie Bezpieczny kredyt 2 proc., sytuacja nad Wisłą byłaby podobna. Na przykładzie Warszawy można się też zastanowić, czy biorąc pod uwagę różnice w wynagrodzeniach, ceny są właściwe w stosunku do cen w innych dużych miastach europejskich.

Inwestowanie na polskim rynku mieszkaniowym ma długą tradycję. Nieruchomości uznawane są nie tylko za bezpieczne, ale też dające odpowiedni zwrot, przekraczający choćby oprocentowanie depozytów bankowych. Dotychczas rzeczywiście tak było, jednak w ostatnim czasie pojawiają się inne atrakcyjne możliwości inwestycyjne. Mowa tu np. o możliwościach związanych z funduszami dłużnymi, które w tym roku przyniosą stopy zwrotu przekraczające 10 proc. Podobnie jest z inwestycjami na rynku akcji – wskaźnik cena/zysk dla WIG to 12. A to poziom atrakcyjny.

Biorąc pod uwagę obecne wysokie ceny rynku mieszkaniowego, rodzi się pytanie: co może przyczynić się do rozpoczęcia korekty cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych? Odpowiedź w zasadzie jest prosta: zatrzymanie dynamicznego wzrostu cen transakcyjnych przy kontynuacji osłabienia rynku wynajmu, a także utrzymanie względnie restrykcyjnej polityki monetarnej przez RPP. © ⓘ