

POLITYKA
INSIGHT

otodom



Kwartalnik mieszkaniowy

Raport o sytuacji na rynku mieszkań
w IV kwartale 2022 roku



SPIS TREŚCI

SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH: IV KWARTAŁ 2022 ROKU **5**

RYNEK MIESZKAŃ	6
RYNEK NAJMU	10
POZOSTAŁE NIERUCHOMOŚCI	12

CENY OFERTOWE MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM W WYBRANYCH POLSKICH MIASTACH **14**

TEMAT SPECJALNY: JAKI BĘDZIE 2023 R. NA RYNKU MIESZKANIOWYM **18**

DOSTĘPNOŚĆ KREDYTÓW BĘDZIE KSZTAŁTOWAĆ POPYT	19
NA NIEKTÓRYCH RYNKACH POJAWIĄ SIĘ NADWYŻKI PODAŻY	22
CENY I CZYNSZE PRZESTANĄ ROSNAĆ	25
NISKA DOSTĘPNOŚĆ MIESZKAŃ NAJBARDZIEJ UDERZY W KLASĘ ŚREDNIĄ	25
MIESZKANIA STANĄ SIĘ TEMATEM POLITYCZNYM	26
POLACY RZADZIEJ BĘDĄ PRZEPROWADZAĆ SIĘ DO DUŻYCH MIAST	26
NIEDOBÓR MIESZKAŃ NASILI KONFLIKTY KLASOWE I NARODOWOŚCIOWE	27

AUTOR



dr Adam Czerniak

dyrektor ds. badań
główny ekonomista
Polityka Insight



dr hab. Mikołaj Lewicki

adiunkt
Uniwersytet Warszawski

WSPÓŁPRACA MERYTORYCZNA

Anna Adrian

Otodom

Adam Dąbrowski

Otodom

Karolina Klimaszewska

Otodom

Katarzyna Kuniewicz

Otodom

Ewa Tęczak

Otodom

REDAKCJA

Katarzyna A. Przybyła

PROJEKT GRAFICZNY

Joanna Pamuła, Karolina Tomaszewska

Polityka Insight

Opracowanie jest bezstronne i obiektywne. Wszystkie prawa zastrzeżone.

Warszawa, styczeń 2023 r.



OTODOM to najpopularniejszy serwis nieruchomości w Polsce, co potwierdzają niezależne audyty Gemius/PBI. Każdego miesiąca trafia do nas ok. 4 mln unikalnych użytkowników, by przeglądać i zamieszczać ogłoszenia sprzedaży i wynajmu nieruchomości: mieszkań, domów, inwestycji deweloperskich czy biur. Poza obszerną bazą ogłoszeń, Otodom sprawia, że rynek nieruchomości jest bardziej dostępny dla wszystkich interesariuszy: wspiera w transakcjach, wprowadza nowatorskie narzędzia i dzieli się najświeższymi danymi. Otodom jest częścią Grupy OLX, która prowadzi m.in. serwisy OLX, Otomoto, Fixly i obido. www.otodom.pl



POLITYKA INSIGHT to pierwsza w Polsce platforma wiedzy dla liderów biznesu, decydentów politycznych i dyplomatów. Działa 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

**IV KWARTAŁ
2022 ROKU**

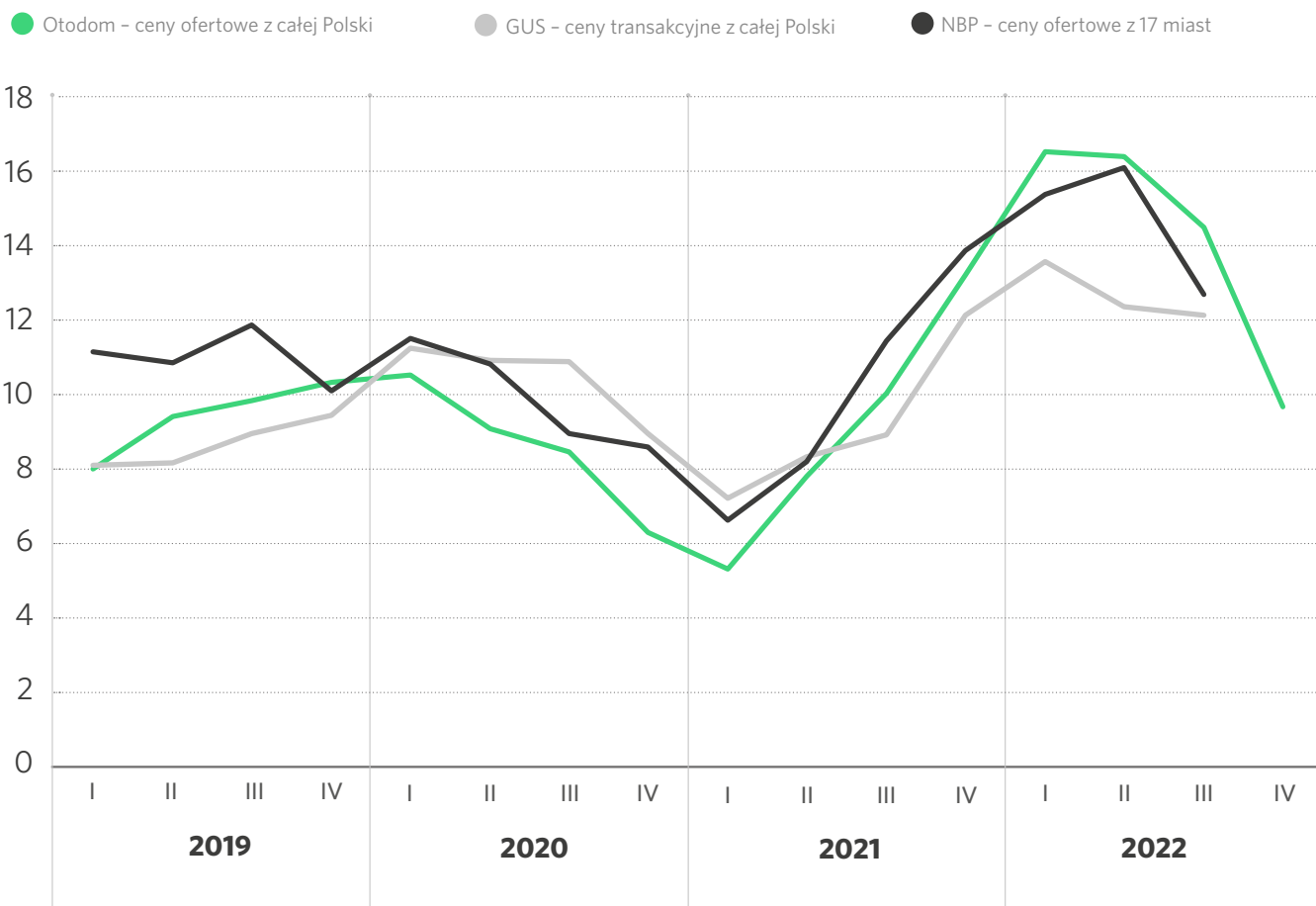
NA PODSTAWIE DANYCH:



RYNEK MIESZKAŃ

TEMPO WZROSTU CEN MIESZKAŃ W POLSCE

WZROST CEN W UJĘCIU ROCZNYM (PROC.)



ŹRÓDŁO: OTODOM, GUS, NBP, PRZELICZENIA WŁASNE.

→ PODZIAŁ AKTYWNYCH OFERT MIESZKAŃ ZE WZGLĘDU NA WIEK BUDYNKU NA KONIEC IV KWARTAŁU 2022 R. (PROC.)

% WSZYSTKICH Z PODANYM
ROKIEM BUDOWY

● Rynek pierwotny

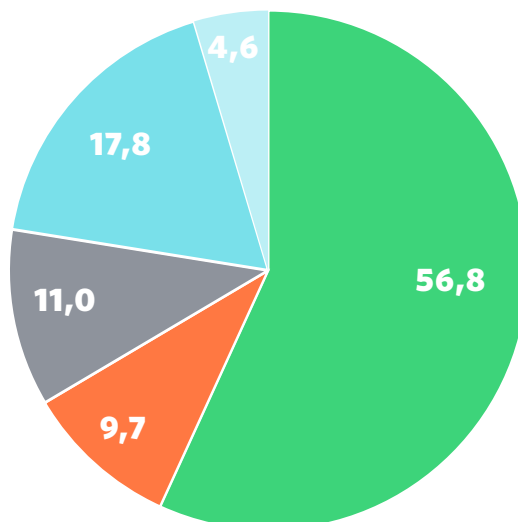
Rynek wtórny:

● 2016-2021

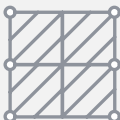
● 1991-2015

● 1945-1990

● <1945



→ CENY OFERTOWE MIESZKAŃ W PODZIALE NA POWIERZCHNIĘ UŻYTKOWĄ

		CENA ZA M ² (PLN)	KW/KW	R/R
	<40M ²	 11 361	-1,1%	+8,7%
	40-60M ²	 9 732	-0,3%	+9,2%
	60-90M ²	 9 469	0,0%	+10,9%
	>90M ²	 10 220	+1,0%	+9,9%

→ CENY OFERTOWE MIESZKAŃ W PODZIALE NA WIELKOŚĆ MIEJSCOWOŚCI

		CENA ZA M ² (PLN)	KW/KW	R/R
	METROPOLIE +500 TYS.	 11 739	-0,4%	+7,8%
	DUŻE 100-500 TYS.	 8 492	+0,1%	+12,5%
	ŚREDNIE 50-100 TYS.	 6 097	-0,5%	+10,0%
	MAŁE <50 TYS.	 7 976	-0,3%	+13,5%

ŹRÓDŁO: PRZELICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH

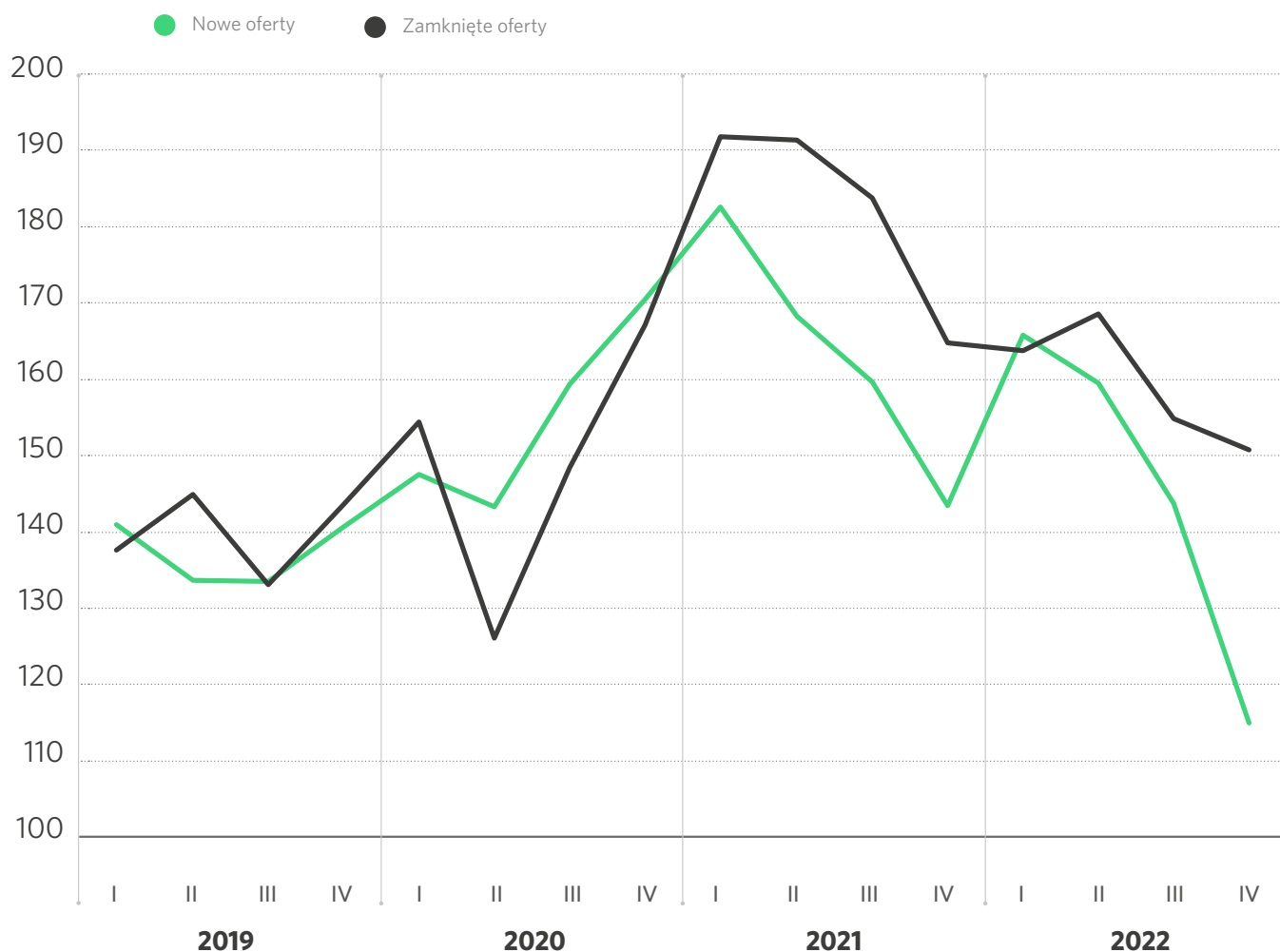
 otodom Analytics

CENY OFERTOWE MIESZKAŃ W PODZIALE NA TYP RYNKU

	CENA ZA M ² (PLN)	KW/KW	R/R
 RYNEK PIERWOTNY	10 389	-0,3%	+11,6%
 RYNEK WTÓRNY	9 636	-0,2%	+8,3%

TEMPO OBROTU MIESZKANIAMI

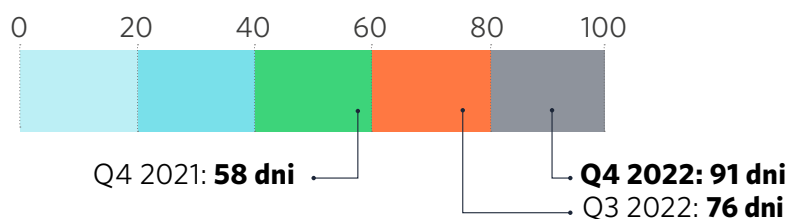
LICZBA NOWYCH OFERT SPRZEDAŻY W PORÓWNANIU DO LICZBY ZAMKNIĘTYCH OFERT SPRZEDAŻY (W TYS.)



CZAS WYŚWIETLANIA OFERT SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W SERWISIE OTODOM



MEDIANA CZASU AKTYWNOŚCI OGŁOSZENIA (W DNIACH)



ŹRÓDŁO: PRZELICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH

otodom Analytics

RYNEK MIESZKAŃ: CENY OFERTOWE PRZESTAŁY ROSNAĆ

W IV kwartale średnie ceny ofertowe¹ spadły o 0,2 proc. To pierwszy spadek cen, od kiedy Otodom zbiera porównywalne dane o cenach nieruchomości czyli od 2018 r. Z danych NBP wynika, że ostatnie obniżenie nominalnych cen ofertowych w dużych miastach wystąpiło w 2015 r. Mimo spadku w porównaniu z III kwartałem średnie ceny ofertowe mieszkań wciąż są o 9,7 proc. wyższe niż rok wcześniej. Oznacza to, że ceny mieszkań się ustabilizowały i zdarzają się okazjonalne obniżki stawek ofertowych. Przecen jest jednak zbyt mało, aby stwierdzić, że ceny weszły w trend spadkowy. Za hamowanie cen odpowiadają przede wszystkim ograniczenia dostępności kredytów hipotecznych i pogorszenie nastrojów Polek i Polaków w związku z wysoką inflacją i zapowiadającym spowolnieniem gospodarczym.

Najmocniej taniej małe mieszkania. Ceny ofertowe lokali o pow. poniżej 40 m² spadły w ciągu kwartału o średnio 1,1 proc., podczas gdy ceny średnich mieszkań praktycznie się nie zmieniły, a tych największych powyżej 90 m² wzrosły o 1 proc. Może to wynikać z nadpodaży w segmencie małych lokali i kawalerek. W ostatnich latach systematycznie spada bowiem przeciętna powierzchnia budowanych mieszkań, a tym samym także lokali sprzedawanych na rynku wtórnym. W rezultacie w momencie nagłego załamania popytu, jaki miał miejsce na początku 2022 r., skala dostosowania podaży w tym segmencie mogła być niewystarczająca i ci sprzedający, którzy chcieli szybko upłynnić kapitał ulokowany w mieszkaniu, zdecydowali się obniżyć cenę oferowanych mieszkań. Świadczy o tym podobna skala korekty oferty cenowej na rynku pierwotnym (-0,3 proc. kw/kw) i wtórnym (-0,2 proc. kw/kw). W przypadku największych mieszkań, o przeciętnie wyższym standardzie (na co wskazuje ich relatywnie wysoka cena za m²), rynek jest dużo płytszy, co pozwala sprzedawcom na utrzymywanie wysokich cen.

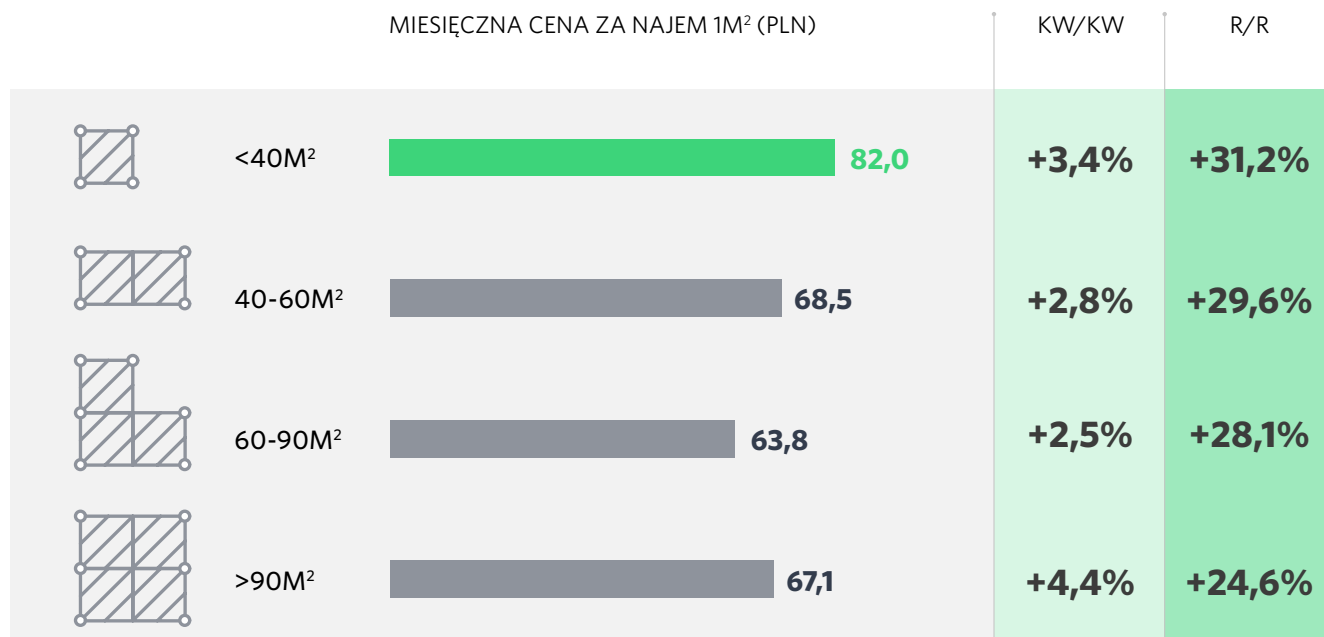
Wzrost cen zatrzymał się w większości miast. W IV kwartale największe (choć wciąż niewielkie) spadki cen ofertowych odnotowaliśmy w miejscowościach średniej wielkości (50-100 tys. mieszkańców) – ceny spadły tam o 0,5 proc. kw/kw. To rezultat najgłębszego spadku popytu w tych lokalizacjach. Rynek mieszkaniowy w średnich miastach powiatowych jest bowiem najbardziej uzależniony od dostępności kredytów hipotecznych. Zamieszkujące je osoby mają relatywnie niskie dochody, które często nie dają możliwości ubierania oszczędności pozwalających na samodzielny zakup mieszkania, a równocześnie lokalizacje te są mało popularne wśród inwestorów gotówkowych. Uwagę zwraca też stosunkowo mocny spadek cen ofertowych w metropoliach – o 0,4 proc. kw/kw. W rezultacie ceny w największych miastach są już tylko o 7,8 proc. wyższe niż przed rokiem, co jest najwolniejszym wzrostem od I kwartału 2019 r. Spadek cen w tych lokalizacjach to z kolei prawdopodobnie efekt wyprzedania wcześniejszej oferty i dostępności do sprzedaży wyłącznie najdroższych lokali, więc wszystkie nowo wprowadzane do sprzedaży nieruchomości obniżają średnią rynkową.

Obroty na rynku mieszkaniowym silnie wyhamowały. IV kwartał przyniósł dalsze wydłużenie mediany okresu wyświetlania jednej oferty mieszkaniowej w serwisie Otodom – w ostatnich trzech miesiącach było to 91 dni wobec 76 dni w III kwartale i średnio 58 dni w latach 2019-2021. Co więcej, w niektórych miastach i w przypadku dużych mieszkań czas wyświetlania ofert przekroczył 100 dni. Jak wynika z obliczeń Otodom Analytics czas potrzebny na sprzedanie całej obecnie dostępnej oferty mieszkań w największych miastach to od 13 (Warszawa) do 25 miesięcy (Katowice). Zmalała też liczba ofert sprzedaży wyświetlanych w serwisie w trakcie całego kwartału – w ostatnich trzech miesiącach było ich 280 tys. wobec 307 tys. w III kwartale. Ten spadek obrotów to rezultat równoczesnego spadku popytu i podaży. Liczba nowych ofert sprzedaży spadła do najniższego poziomu w historii badania i wyniosła w IV kw. 114 tys. Ograniczenie oferty ma miejsce przede wszystkim na rynku pierwotnym, gdzie deweloperzy zrezygnowali z rozpoczynania nowych inwestycji – według danych Otodom Analytics liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w II połowie 2022 r. w 7 największych miastach wyniosła 14,9 tys. wobec 35 tys. w pierwszych sześciu miesiącach roku.

¹ Wskaźniki cen w tym raporcie są opracowane na podstawie ogłoszeń ofertowych dostępnych w serwisie Otodom. Do wyliczenia wskaźników agregatowych brane są wszystkie dostępne za dany kwartał dane z wyłączeniem 0,5 procenta najniższych i najwyższych wartości liczone jako średnia ważona wskaźników cząstkowych. 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).

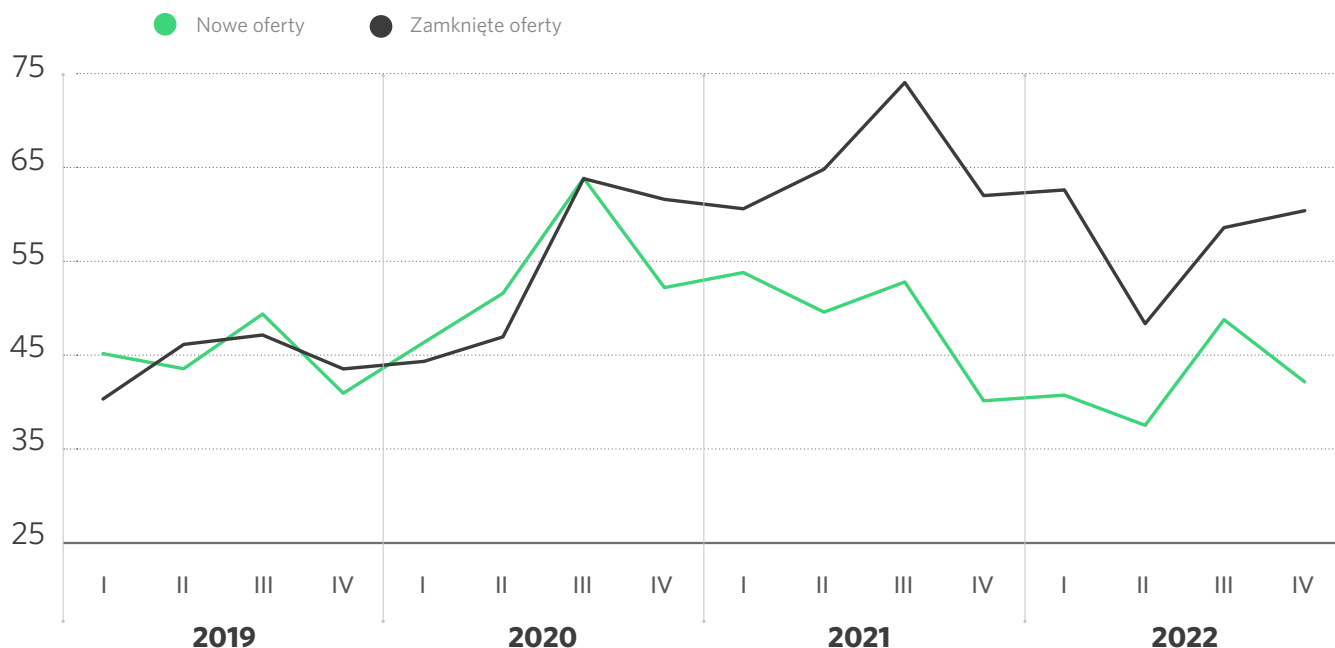
RYNEK NAJMU

→ CENY NAJMU ZA 1M² W PODZIALE NA WIELKOŚĆ MIESZKANIA



→ TEMPO OBROTU NA RYNKU NAJMU

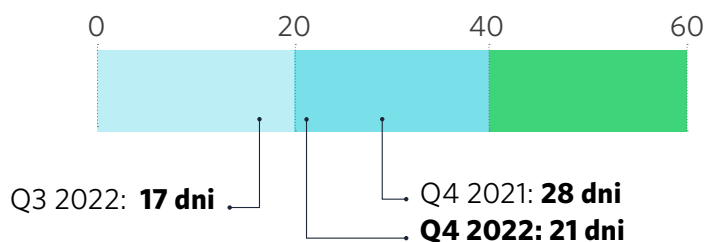
LICZBA NOWYCH OFERT NAJMU W PORÓWNIANIU DO LICZBY ZAMKNIĘTYCH OFERT NAJMU (W TYS.)



→ CZAS WYŚWIETLANIA OFERT NAJMU MIESZKAŃ W SERWISIE OTODOM



MEDIANA CZASU AKTYWNOŚCI OGŁOSZENIA (W DNIACH)



MIESIĘCZNE CENY NAJMU ZA 1M² W PODZIALE NA WIELKOŚĆ MIEJSCOWOŚCI (PLN)



METROPOLIE
+500 TYS.

78,6

KW/KW: 3,3% R/R: 32,6%



DUŻE
100-500 TYS.

61,0

KW/KW: 2,2% R/R: 23,8%



ŚREDNIE
50-100 TYS.

47,9

KW/KW: 3,1% R/R: 23,6%



MAŁE
<50 TYS.

55,0

KW/KW: 2,1% R/R: 23,3%

LICZBA REAKTYWOWANYCH OFERT NAJMU



LICZBA OGŁOSZEŃ



Q4 2022: 6,6 tys.

Q4 2021: 6,7 tys.

Q3 2022: 9,7 tys.

RYNEK NAJMU: WYNAJMUJĄCY TESTUJĄ KOLEJNE MAKSIMA CEN

Tempo wzrostu cen najmu powoli hamuje. W IV kwartale średnia ofertowa cena najmu mieszkania wynosiła 3 461 zł i była o 28,8 proc. wyższa niż przed rokiem. Oznacza to, że tempo podwyżek cen zaczęło maleć – w III kwartale roczna dynamika wynosiła 31,8 proc. a w II kwartale 30,6 proc. Niewielkie spowolnienie podwyżek to efekt jednoczesnego wygasania szoku popytowego związanego z napływem uchodźców z Ukrainy (od wakacji nastąpił niewielki spadek liczby przebywających w Polsce osób z Ukrainy) oraz spadku realnych dochodów gospodarstw domowych. Najemcy nie są po prostu w stanie uiszczać coraz wyższych czynszów i często decydują się na nieruchomości w tańszych lokalizacjach lub na najem mniejszych lokali. Świadczy o tym fakt, że ze wszystkich segmentów rynkowych najwolniej rosną ceny ofert najmu mieszkań o pow. 60-90 m².

Największe podwyżki wciąż występują w metropoliach. W miastach powyżej 500 tys. mieszkańców czynsze poszły do góry o 3,3 proc. w porównaniu z III kwartałem i o 32,6 proc. w porównaniu do IV kwartału 2021 r. Najwolniej rosną ceny najmu w małych miastach – wzrosły tam o odpowiednio 2,1 i 23,3 proc. To rezultat dużej popularności aglomeracji wśród uchodźców z Ukrainy – to tam dorośli mogą stosunkowo szybko znaleźć pracę, a dzieciom najłatwiej dostać się do publicznej szkoły. Ponadto w największych miastach – ze względu na chłonny rynek i niską elastyczność cenową podaży – wynajmujący chętniej testują możliwości podnoszenia stawek za czynsz najmu. Na taki krok częściej decydują się inwestorzy, którzy kupili mieszkanie pod wynajem z wykorzystaniem kredytu hipotecznego i teraz odczuwają wzrost rat.

Utrzymuje się przewaga negocjacyjna wynajmujących. Mimo niewielkiej poprawy sytuacji na rynku, na którą wskazuje zwiększenie średniej liczby dni utrzymywania się oferty najmu w serwisie Otodom z 17 w III kwartale do 21 dni w IV kwartale, najemcy wciąż muszą konkurować między sobą o pojawiające się na rynku korzystne oferty. A tych w ostatni trzech miesiącach 2022 r. pojawiło się relatywnie mało – w serwisie Otodom ukazało się 42 tys. ofert najmu, czyli o 4,8 proc. więcej niż przed rokiem, ale o 13,6 proc. mniej niż kwartał wcześniej. To między innymi rezultat najniższej od 2019 r. liczby ofert reaktywowanych (6,6 tys. w skali kwartału), co oznacza, że najemcy niechętnie wypowiadają zawarte umowy. Może to wynikać z wysokiej liczby uchodźców z Ukrainy, którzy nie zamierzają na razie opuścić Polski, a także obaw części najemców, że w przypadku wypowiedzenia umowy nie uda im się znaleźć mieszkania na wynajem po równie korzystnej cenie.

ŹRÓDŁO: PRZELICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH

otodom Analytics

POZOSTAŁE NIERUCHOMOŚCI

SZEREGOWCE



6 483 zł



cena
(za m² pow. uż. domu)

liczba nowych ofert

14 462



18 941



liczba zamkniętych ofert

DOMY WOLNOSTOJĄCE NA DZIAŁCE DO 500M²



5 587 zł



cena
(za m² pow. uż. domu)

liczba nowych ofert

8 967



12 872



liczba zamkniętych ofert

DOMY WOLNOSTOJĄCE NA DZIAŁCE POWYŻEJ 500M²



5 747 zł



cena
(za m² pow. uż. domu)

liczba nowych ofert

5 862



8 237



liczba zamkniętych ofert

DZIAŁKI BUDOWLANE NIEZABUDOWANE



244 zł



cena
(za m² pow. ziemi)

liczba nowych ofert

14 562



22 165



liczba zamkniętych ofert

ŹRÓDŁO: PRZELICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH

otodom Analytics

POZOSTAŁE NIERUCHOMOŚCI: OBROTY HAMUJĄ, CENY ROSNĄ

Podaż domów maleje wślad za popytem. W IV kwartale liczba ofert nowych domów w serwisie Otodom gwałtownie zmalała – pojawiło się o 16 proc. mniej ofert sprzedaży segmentów, o 21 proc. mniej domów wolnostojących na dużych działkach i o 23 proc. mniej domów na działkach do 500 m². To skutek silnego spadku popytu, związanego z mniejszą dostępnością kredytów oraz wzrostem kosztów wykończenia i utrzymania domów. Podaż stara się obecnie dostosować do malejącej liczby nabywców, co widać w spadku liczby aktywnych w trakcie kwartału ofert sprzedaży – zmalała ona w IV kwartale między 6 a 8 proc. w zależności od segmentu rynkowego. Głębsze dostosowanie podaży do popytu będzie jednak trudne do wprowadzenia ze względu na wciąż wysoką liczbę domów będących w trakcie budowy.

Na rynku domów ceny ofertowe dalej rosną. Segmenty były średnio o 8,5 proc. droższe niż przed rokiem, domy na małych działkach o 9,2 proc., a te na dużych o 13,4 proc. We wszystkich kategoriach dynamiki roczne co prawda silnie wyhamowały, ale był to wyłącznie efekt statystyczny – koniec 2021 r. przyniósł bowiem bardzo silne podwyżki cen na rynku domów związane z gwałtownie rosnącymi kosztami materiałów budowlanych i robocizny. W ujęciu kwartalnym wzrost cen ofertowych utrzymywał się na stabilnym poziomie 2-3 proc. Oznacza to, że w przeciwieństwie do oferentów mieszkań sprzedawcy domów wciąż próbują przerzucić wzrost kosztów budowy na odbiorców końcowych. Liczą oni prawdopodobnie, że niższa cena za m² domu niż mieszkania zachęci do przejścia na rynek domów klientów, których dotknął spadek zdolności kredytowej.

Ceny ziemi rosną coraz wolniej. W przeciwieństwie do rynku domów, których ceny są napędzane przez rosnące koszty, podwyżki cen działek budowlanych wyhamowują przez mocne schłodzenie popytu. W IV kwartale wzrosły średnio o 1,4 proc. kw/kw po wzroście o 1,7 proc. w III kwartale i blisko 5-proc. wzrostach w pierwszej połowie roku. Spadającej dynamice cen towarzyszą też malejące obroty. Wielu kupujących obawia się, że nie będzie ich stać na wybudowanie domu w związku z równoczesnym wzrostem oprocentowania kredytu i rosnącymi kosztami materiałów budowlanych i robocizny. Ziemia stała się też mniej atrakcyjną inwestycją, ponieważ w najbliższych kwartałach wzrosty cen będą zapewne niższe od inflacji i odsetek, jakie można otrzymać na lokatach bankowych. Pojawia się też coraz mniej ofert sprzedaży – w IV kwartale do serwisu Otodom trafiło jedynie 14,6 tys. nowych ogłoszeń, co było najniższą wartością w historii badania. W rezultacie po kilku kwartałach wzrostów zmalała też liczba dostępnych ofert sprzedaży. Wskazuje to, że sprzedawcy ziemi chcą przeczekać okres spowolnienia popytu i rezygnują z wystawiania ogłoszeń.



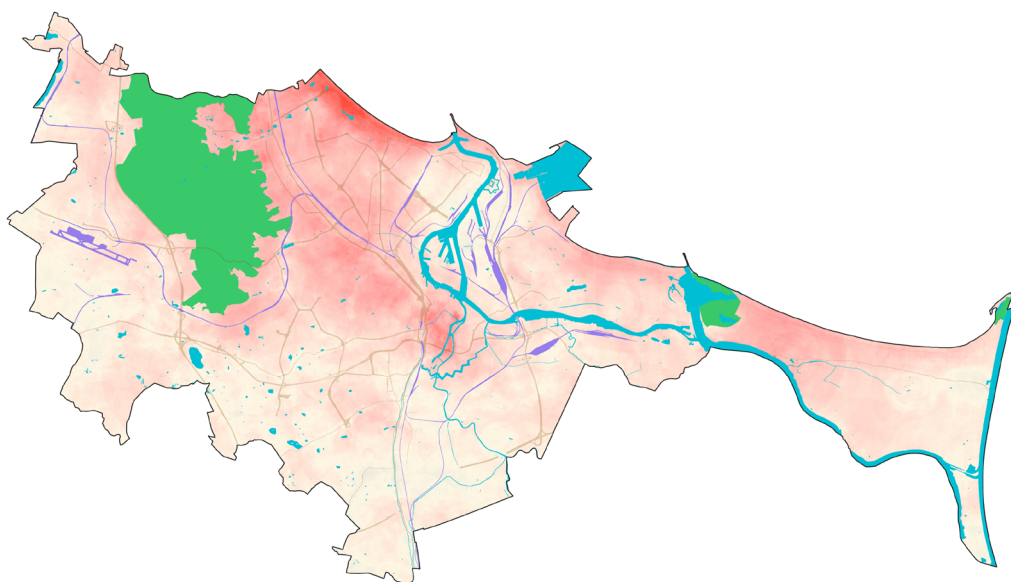
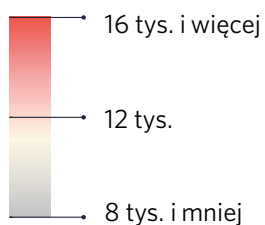
CENY OFERTOWE MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM W WYBRANYCH POLSKICH MIASTACH

LEGENDA

-  Drogi
-  Lotniska i kolej
-  Rzeki i zbiorniki wodne
-  Parki krajobrazowe i rezerваты przyrody

GDAŃSK

SZACOWANA CENA OFERTOWA (PLN/M²)

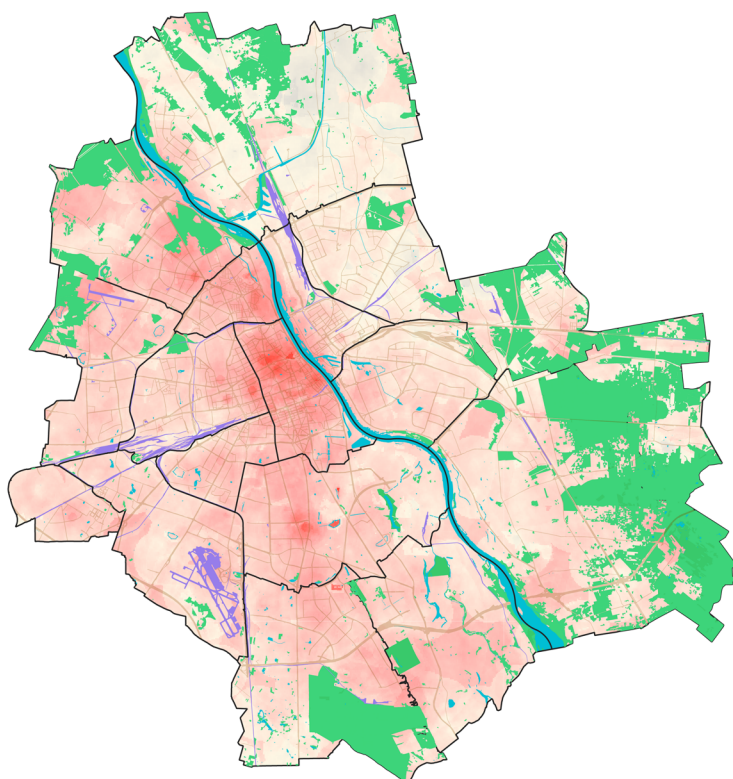
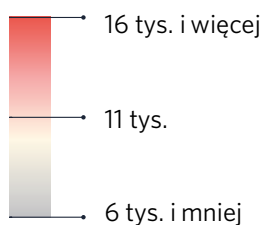




Mapa pokazuje wyniki modelowania przestrzennego dla średniej ceny ofertowej czteropokojowego mieszkania o powierzchni 60 m², znajdującego się na pierwszym piętrze i wystawionego na rynku wtórnym. Mapa ma charakter poglądowy. Faktyczne ceny ofertowe mogą się różnić od szacunków zaprezentowanych na mapie. Oszacowania są tym dokładniejsze, im więcej mieszkań jest wystawionych na sprzedaż w danej lokalizacji.

WARSZAWA

SZACOWANA CENA OFERTOWA (PLN/M²)



DANE SZACOWANE NA PODSTAWIE CEN OFERTOWYCH W IV KWARTALE 2022 R.

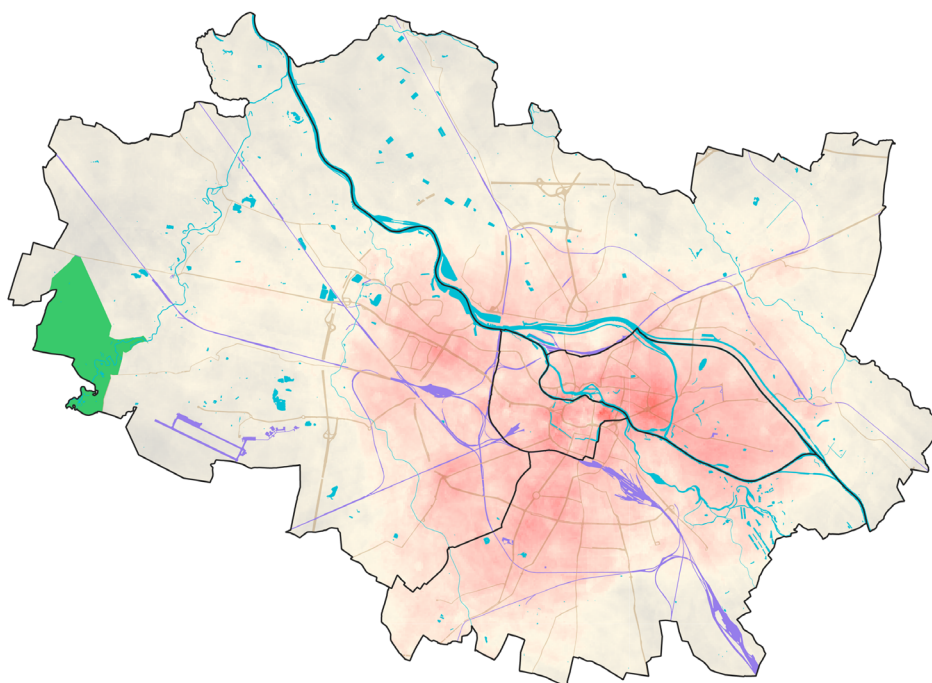
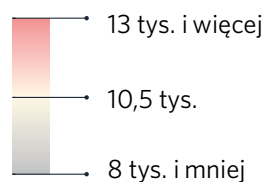
CENY OFERTOWE MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM W WYBRANYCH POLSKICH MIASTACH

LEGENDA

-  Drogi
-  Lotniska i kolej
-  Rzeki i zbiorniki wodne
-  Parki krajobrazowe i rezerваты przyrody

WROCŁAW

SZACOWANA CENA OFERTOWA (PLN/M²)

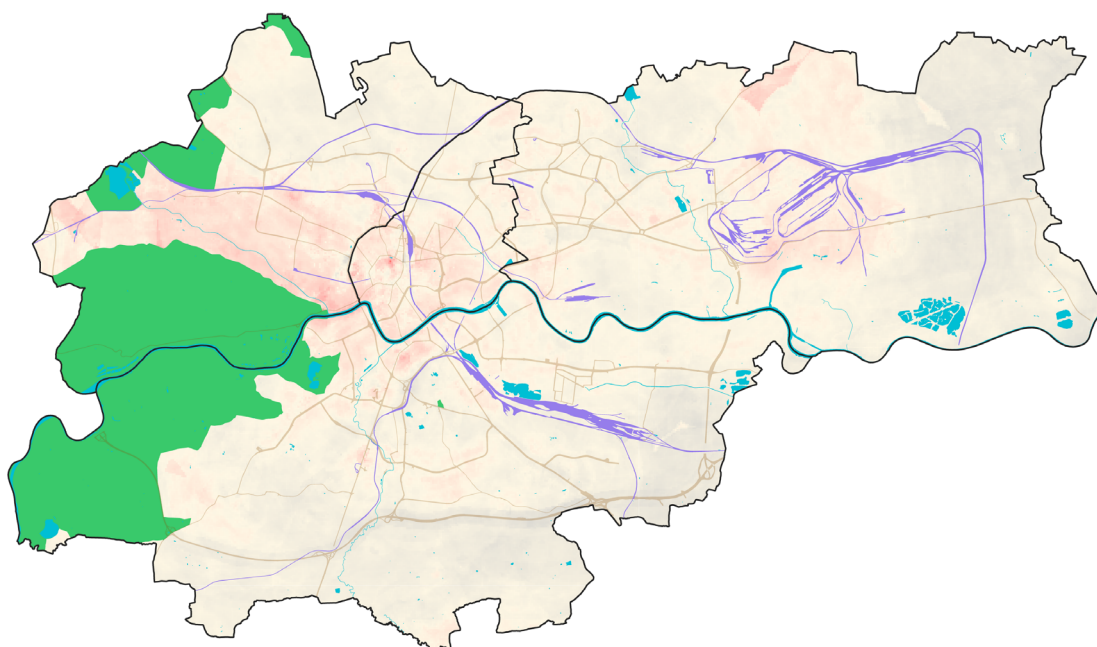




Mapa pokazuje wyniki modelowania przestrzennego dla średniej ceny ofertowej czteropokojowego mieszkania o powierzchni 60 m², znajdującego się na pierwszym piętrze i wystawionego na rynku wtórnym. Mapa ma charakter poglądowy. Faktyczne ceny ofertowe mogą się różnić od szacunków zaprezentowanych na mapie. Oszacowania są tym dokładniejsze, im więcej mieszkań jest wystawionych na sprzedaż w danej lokalizacji.

KRAKÓW

SZACOWANA CENA OFERTOWA (PLN/M²)



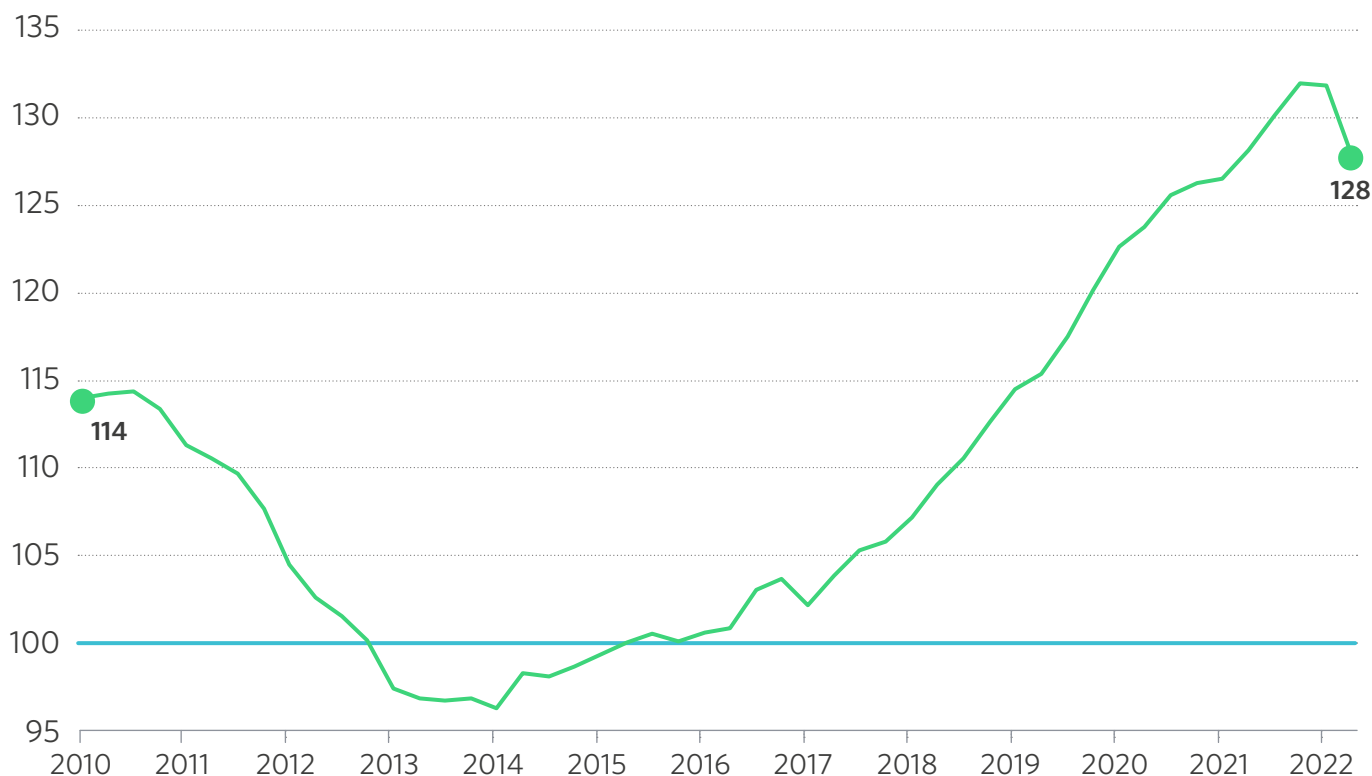
DANE SZACOWANE NA PODSTAWIE CEN OFERTOWYCH W IV KWARTALE 2022 R.

TEMAT SPECJALNY

**JAKI BĘDZIE
2023 R.
NA RYNKU
MIESZKANIOWYM**

Dostępność kredytów będzie kształtować popyt

→ INDEKS REALNYCH CEN MIESZKAŃ (2015=100)



ŹRÓDŁO: OBLICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH EUROSTATU.

2022 był rokiem przełomowym dla rynku mieszkaniowego. W I kwartale, po ośmiu latach nieprzerwanego wzrostu, skorygowane o inflację ceny transakcyjne mieszkań zaczęły spadać. To przede wszystkim skutek ograniczenia dostępności kredytów hipotecznych dla gospodarstw domowych. Szybkie podwyżki stóp procentowych przez NBP połączone z zaostrzeniem wymogów udzielania kredytów przez KNF od kwietnia 2022 r. doprowadziły do zatrzymania akcji kredytowej. W październiku liczba udzielonych kredytów była o 73,2 proc. niższa niż w tym samym okresie 2021 r. i wyniosła zaledwie 6,7 tys. To jeden z najniższych poziomów w historii prowadzenia badań. Przykładowo: para z dwójką dzieci o przeciętnych zarobkach mogła we wrześniu 2021 r. zaciągnąć kredyt w wysokości maksymalnie 793 tys. zł, za który mogła nabyć 147 m² mieszkania w Rzeszowie lub 90 m² w Warszawie, o ile dysponowała 20-proc. wkładem własnym. W październiku 2022 r. ta sama rodzina mogła otrzymać kredyt maksymalnie na 396 tys. zł, co po uwzględnieniu wzrostu nominalnych cen mieszkań pozwoliłoby jej nabyć 66 m² mieszkania w Rzeszowie i jedynie 39 m² w Warszawie, czyli stanowczo za mało z perspektywy czteroosobowego gospodarstwa domowego.

Po ośmiu latach nieprzerwanego wzrostu w I kw. 2022 r. skorygowane o inflację ceny transakcyjne mieszkań zaczęły spadać.

	WRZESIEŃ 2021		PAŹDZIERNIK 2022	
	SINGIEL/ SINGIELKA 	PARA ZDWOJKĄ DZIECI 	SINGIEL/ SINGIELKA 	PARA ZDWOJKĄ DZIECI 
Kredyt ze zmiennym oprocentowaniem	 341 594	 793 063	 164 303	 378 736
Kredyt ze stałym oprocentowaniem pow. 1 roku	 314 865	 731 008	 171 773	 395 954

ŹRÓDŁO: OBLICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH OECD, NBP I KNF.

Również w 2023 r. kluczowym czynnikiem determinującym sytuację na rynku mieszkaniowym będzie niska dostępność kredytów hipotecznych. Zgodnie z prognozami Polityki Insight w związku z utrzymywaniem się wysokiej inflacji Rada Polityki Pieniężnej nie zdecyduje się do końca roku na obniżenie stóp procentowych. Czynnikiem zwiększającym dostępność kredytów będzie wzrost dochodów ludności. Obowiązująca od stycznia podwyżka płacy minimalnej oraz dwucyfrowy wzrost przeciętnych wynagrodzeń spowodują, że kwota dostępnego dla gospodarstw domowych kredytu wzrośnie o około 10-15 proc. Będzie to jednak wciąż zbyt mało, aby rozruszać rynek kredytów hipotecznych. Skłonność do nabywania mieszkań na kredyt będzie bowiem dodatkowo ograniczona przez rosnące koszty życia – wiele osób zrezygnuje z zakupu nowej nieruchomości w obawie o stabilność domowego budżetu, nawet jeżeli będzie miało odpowiednią zdolność kredytową. Przeprowadzka generuje bowiem wiele dodatkowych, często niemożliwych do zaplanowania wydatków, a większe mieszkanie to zwykle wyższe koszty stałe – ogrzewania, czynszu i mediów.

Wyraźniejszego odbicia można się spodziewać dopiero wtedy, gdy KNF złagodzi wymogi dot. udzielania kredytów hipotecznych. W grudniu ub.r. urząd dał po raz pierwszy do zrozumienia, że rozważa częściowe wycofanie się z okresowego podniesienia tzw. bufora kredytowego, czyli dodatkowego wzrostu oprocentowania kredytów mieszkaniowych, który banki muszą uwzględnić przy wyliczaniu zdolności kredytowej. Od kwietnia 2022 r. bufor wynosi 5 pkt. proc.

wobec 2,5 pkt. proc. wcześniej. KNF zasygnalizował, że złagodzenie wymogów może dotyczyć przede wszystkim kredytów na stałą stopę procentową. W naszej ocenie nastąpi ono jedynie w sytuacji ogłoszenia przez RPP zakończenia cyklu podwyżek stóp procentowych, czyli w momencie trwałej dezinflacji. Wyraźny spadek inflacji będzie jednak miał miejsce najwcześniej w II kw. 2023 r., a zatem ewentualny wpływ złagodzenia wymogów przez KNF na rynek będzie widoczny dopiero w drugiej połowie roku.

Nowym czynnikiem jest rządowy program „Pierwsze mieszkanie”, który wprowadza dopłaty do kredytów hipotecznych dla osób do 45. roku życia. Z grudniowej prezentacji ministra rozwoju i technologii Waldemara Budy wynika, że dopłaty do kredytów byłyby dostępne jedynie dla wąskiej grupy osób. Według naszych wyliczeń, aby skorzystać z programu, singiel lub singielka musieliby wykazać dochody w wysokości 8 613 zł (po opłaceniu podatku), by otrzymać maksymalny kredyt w wysokości 500 tys. zł, a para musiałaby wykazać dochód w wysokości 10 335 zł, żeby dostać maksymalny kredyt w wysokości 600 tys. zł. Dla osób o średnich dochodach kwota kredytu byłaby dużo mniejsza i nie wystarczałaby na zakup mieszkania w dużych aglomeracjach – Warszawie, Krakowie czy Trójmieście. W obecnej sytuacji ten program nie miałby więc dużego wpływu na rynek. Skorzystałaby na nim niewielka grupa osób o relatywnie wysokich dochodach, chcąc kupić średniej wielkości mieszkania w mniejszym mieście. Sytuacja mogłaby ulec zmianie tylko w sytuacji poluzowania wymo-

Głównymi nabywcami mieszkań w 2023 r. będą wciąż klienci kupujący nieruchomości za gotówkę, przede wszystkim w celach inwestycyjnych.

gów kredytowych przez KNF, dlatego ewentualny wpływ tego programu byłby odczuwalny dopiero pod koniec roku.

Głównymi nabywcami mieszkań w 2023 r. będą więc wciąż klienci kupujący nieruchomości za gotówkę, przede wszystkim w celach inwestycyjnych. Wiele osób uznaje bowiem nieruchomości mieszkaniowe za bezpieczną lokatę, która chroni kapitał przed inflacją. Dodatkową zachętą dla inwestorów będzie odnotowany w poprzednim roku gwałtowny wzrost czynszów po rosyjskiej agresji na Ukrainę – w zależności od lokalizacji oraz segmentu rynku średnio od 40 do 60 proc. Część osób może więc wykorzystać obecne spowolnienie popytu jako dobrą okazję do znalezienia nieruchomości dającej wysoką stopę zwrotu, tj. o niskim stosunku ceny mieszkania do potencjalnego czynszu, który można za jego wynajem otrzymać.

Mimo wymienionych wyżej czynników, popyt ze strony klientów gotówkowych będzie w 2023 r. niższy niż w ubiegłym roku, głównie za sprawą wysokiej inflacji. Po pierwsze, spadek cen nieruchomości w ujęciu realnym zniechęci Polki i Polaków uciekających przed inflacją do zakupu mieszkań. Po drugie, rosnące na skutek podwyżek stóp NBP oprocentowanie lokat i rentowności obligacji stwarza wiele alternatywnych względem zakupu lokali mieszkaniowych możliwości ulokowania swojego kapitału. Czynniki te będą dodatkowo wzmacniane przez zatrzymanie wzrostów czynszów za mieszkania.

Na niektórych rynkach pojawia się nadwyżki podaży

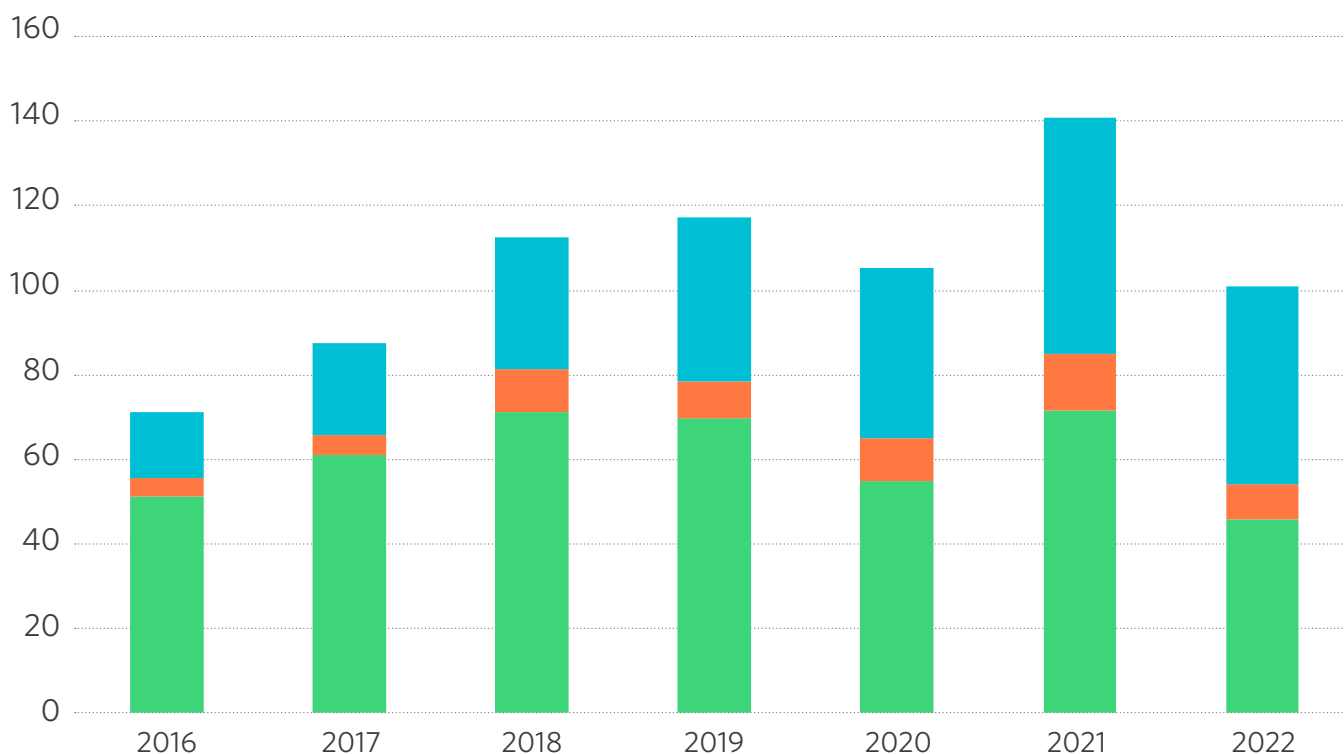
W ślad za spadkiem popytu będzie dalej spadała podaż.

Od początku 2022 r. deweloperzy ograniczają bowiem aktywność inwestycyjną. Według danych GUS liczba rozpoczętych budów mieszkań i domów przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem wyniosła 101 tys. między styczniem a październikiem ub. r. – o 22 proc. mniej niż w tym samym okresie 2021 r. Najszybciej spada liczba inwestycji w miastach na prawach powiatu – była o 37 proc. niższa niż rok wcześniej. Tabele spadków otwierają duże i średnie miasta, jak Katowice i Gorzów Wielkopolski (spadek po 66 proc.), Bydgoszcz (o 61 proc.), Białystok (o 55 proc.) i Lublin (o 53 proc.). Nieco mniejsze spadki występują w metropoliach – Warszawie (o 32 proc.), Gdańsku (o 17 proc.) i Krakowie (o 33 proc.). Oznacza to, że maleje liczba mieszkań trafiających co miesiąc do oferty sprzedaży. Według danych Otodom Analytics w listopadzie na siedmiu największych rynkach deweloperzy wystawili na sprzedaż 4,1 tys. mieszkań, czyli o 33 proc. mniej niż rok wcześniej. Z deklaracji firm deweloperskich wynika, że ta tendencja będzie kontynuowana również w 2023 r., a na sprzedaż trafią jedynie pojedyncze inwestycje. Kolejne będą wystawiane dopiero po wyprzedaniu poprzednich, co ma ograniczyć presję na spadek cen.

Deweloperzy planują by w 2023 r. na sprzedaż trafiły jedynie pojedyncze inwestycje mieszkaniowe. Kolejne będą wystawiane dopiero po wyprzedaniu poprzednich.

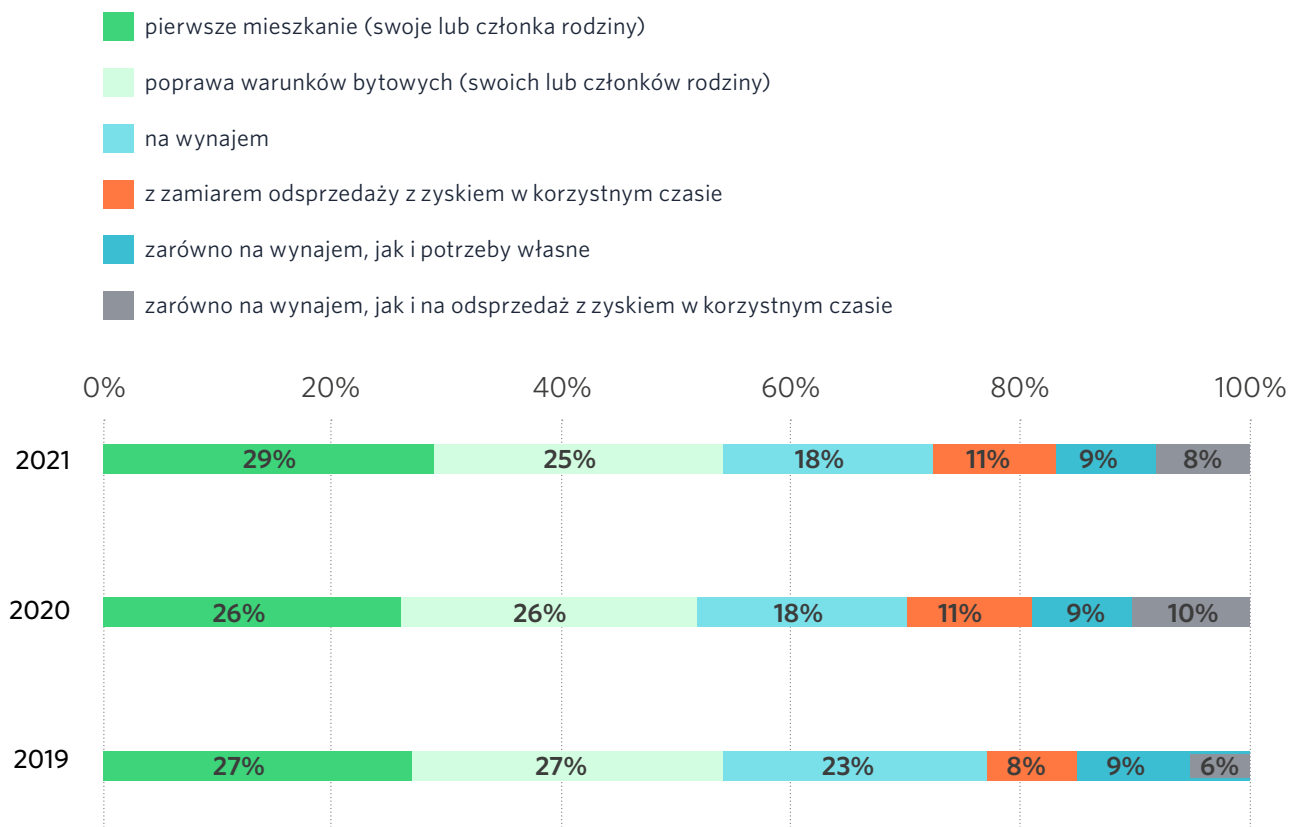
→ LICZBA ROZPOCZĘTYCH BUDÓW MIESZKAŃ NA SPRZEDAŻ LUB WYNAJEM W OKRESIE I-X (W TYS.)

- 20 największych miast w Polsce
- pozostałe miasta na prawach powiatu
- pozostałe powiaty



ŹRÓDŁO: OBLICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH GUS.

MOTYWACJA OSÓB KUPUJĄCYCH MIESZKANIA NA RYNKU WTÓRNYM



ŹRÓDŁO: NBP.

Podaż spada wolniej w mniejszych miejscowościach, w tym w tzw. obwarzankach aglomeracji. Według GUS liczba rozpoczętych tam budów mieszkań na sprzedaż lub wynajem wyniosła w okresie styczeń–październik 2022 r. 47 tys., czyli o 2 tys. więcej niż w miastach na prawach powiatu. Co więcej, skala cięcia inwestycji jest tam dużo mniejsza i w ujęciu rocznym wynosiła do października jedynie 16 proc. W rezultacie liczba rozpoczynanych budów poza miastami na prawach powiatu jest wciąż trzykrotnie wyższa niż była przed okresem boomu na rynku mieszkaniowym, podczas gdy w największych miastach spadła poniżej poziomów z 2016 r. Oznacza to, że mniejsi deweloperzy i indywidualni inwestorzy, którzy dominują na rynku w mniejszych miejscowościach, spóźnili się z odczytaniem znaków nadchodzącego kryzysu i odpowiednim ograniczeniem podaży. Na tych rynkach spadek podaży jest dużo wolniejszy niż odnotowany już spadek popytu, co będzie prowadzić do utrzymywania się przez cały 2023 r. nawisu podażowego. Również na rynku wtórnym skala dostosowania do szokowego spadku dostępności kredytów będzie dużo wolniejsza niż na rynku pierwotnym dużych miast. To efekt nałożenia się dwóch czynników. Po pierwsze, w 2022 r. liczba oddanych do użytkowania mieszkań była prawdopodobnie najwyższa od pół wieku i wyniosła około 240 tys. W roku 2023 liczba ta będzie zapewne niewiele mniejsza, ponieważ wciąż bardzo dużo inwestycji pozostaje w budowie, a do

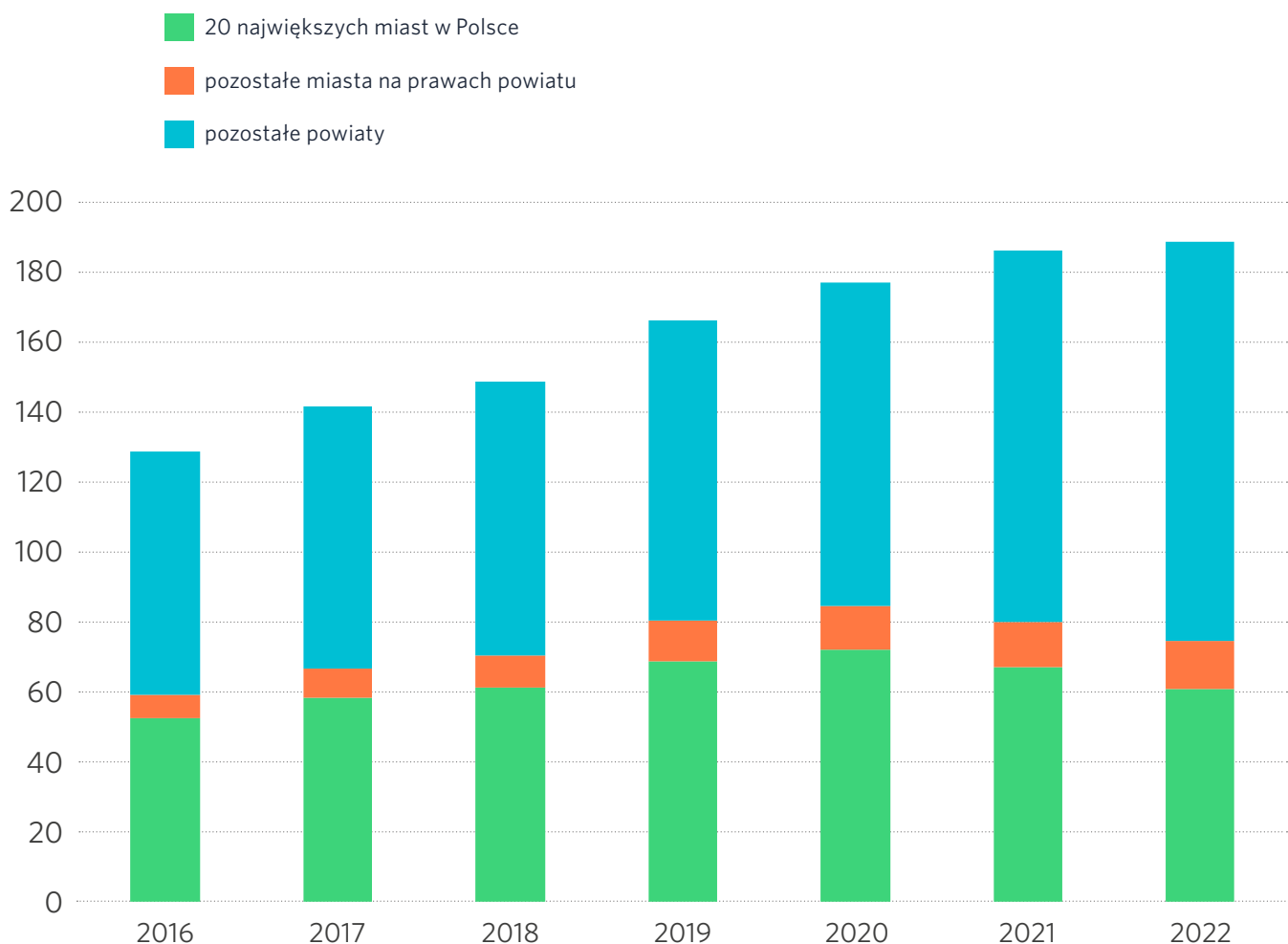
użytku oddawane są projekty rozpoczynane co najmniej 2-3 lata temu, czyli w szczycie boomu. Według danych GUS czas budowy budynków wielorodzinnych wynosił w 2022 r. 25 miesięcy, a w przypadku budynków jednorodzinnych aż 50 miesięcy. Wielu właścicieli wciąż czeka więc na przeprowadzkę do zakupionego w minionych latach mieszkania. Duża część z nich (spodziewamy się, że co najmniej 25 proc.) wyprowadzi się ze swojego obecnego mieszkania, które potem trafi na rynek wtórny, zwiększając dostępną ofertę mieszkań do zakupu.

Po drugie, boom na rynku mieszkaniowym napędzany był w minionych latach przez inwestorów spekulacyjnych. Według danych NBP w 2021 r. i 2020 r. średnio co piąty kupujący mieszkanie na rynku wtórnym deklarował, że jedną z jego motywacji była chęć odsprzedaży tego mieszkania z zyskiem „w korzystnym okresie”. Obecnie w sytuacji realnego spadku cen mieszkań i wyhamowania wzrostów w ujęciu nominalnym coraz więcej tych kupujących będzie chciała zrealizować zyski z lat minionych i sprzedać kupioną nieruchomości; zwłaszcza jeżeli nasilą się obawy o możliwy spadek cen mieszkań. Tego typu decyzje obejmą również inwestorów na rynku pierwotnym. W rezultacie część mieszkań oddawanych do użytkowania może automatycznie trafić, nawet w stanie surowym, na rynek wtórny.

W 2023 r. do oferty trafią domy, których budowy w latach ubiegłych rozpoczęli masowo mali inwestorzy.

W 2023 r. do oferty trafią domy, których budowy w latach ubiegłych rozpoczęli masowo mali inwestorzy. Niektóre z tych budynków mogą zostać wystawione na sprzedaż nawet w stanie niewykończonym ze względu na ubiegłoroczny skokowy wzrost kosztów materiałów i robocizny, który nie został przewidziany przez inwestorów w biznesplanach. Jak wynika z danych GUS liczba oddawanych do użytkowania mieszkań poza miastami na prawach powiatu w 2022 r. dalej rosła, podczas gdy w największych miastach stopniowo malała od 2020 r. Odpowiadał za to przede wszystkim wzrost liczby budowanych domów – jednorodzinnych wolnostojących, w zabudowie szeregowej czy kilkurodzinnych. To m.in. rezultat pandemii, która zachęciła polskich obywateli do szukania własnych domów poza dużymi miastami (por. Kwartalnik mieszkaniowy z III kwartału 2021 r.).

→ LICZBA MIESZKAŃ ODDANYCH DO UŻYTKOWANIA W OKRESIE I-X (W TYS.)



ŹRÓDŁO: OBLICZENIA WŁASNE NA DANYCH GUS.

Ceny i czynsze przestaną rosnąć

Z zestawienia przedstawionych przewidywań dla popytu i podaży na rynku mieszkaniowym wynika, że ceny mieszkań w najbliższych miesiącach będą znajdować się pod dużą presją. O ile w przypadku rynku pierwotnego dużych miast deweloperem zapewne uda się obronić przed wprowadzaniem przecen, o tyle na rynku wtórnym oraz w mniejszych miastach i na terenach słabiej zurbanizowanych spadki mogą wystąpić. W zależności od segmentu rynku przecena wyniesie w ujęciu nominalnym między 5 a 10 proc. Najsilniejsze spadki będą na rynku domów, zwłaszcza położonych w słabiej skomunikowanych miejscach i w mniejszych miejscowościach. Mocniejsza przecena wystąpi pewnie też na rynku dużych mieszkań, które będą niedostępne cenowo dla większości kredytobiorców, a równocześnie są mniej atrakcyjne dla inwestorów kupujących na wynajem. Przed spadkami ochroni się natomiast rynek działek budowlanych. Nie działają tu bowiem te same mechanizmy, które dotyczą deweloperów czy małych inwestorów budujących domy (*vide*: konieczność wyjścia z inwestycji). Sprzedający ziemię mogą bowiem przeczekać kryzys bez ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości czy wydatków na raty kredytu mieszkaniowego.

Również ceny najmu osiągnęły swój maksymalny pułap.

Po bardzo szybkim wzroście w 2022 r. w tym roku nastąpi ich stabilizacja na wysokich poziomach. Głównym czynnikiem ograniczającym dalsze wzrosty czynszów będzie ogólny wzrost kosztów życia przy jednoczesnym spowolnieniu tempa wzrostu dochodów ludności. Wielu najemców nie byłoby bowiem w stanie płacić czynszu, gdyby jeszcze wzrósł. Co więcej, po zeszłorocznej fali wzrostów wielu nowych najemców będzie musiało wybrać mieszkania w lokalizacjach położonych z dala od centrum miasta lub na obszarach podmiejskich. Proces ten zmniejszy nierówności regionalne związane z wysokością stawek czynszu, co oznacza, że w mniejszych miejscowościach ceny najmu mogą jeszcze nieznacznie wzrosnąć.

Drugim czynnikiem ograniczającym możliwość wzrostu czynszów będzie dalszy wzrost liczby mieszkań na wynajem.

W 2023 r. rozwijać się będzie rynek najmu instytucjonalnego, gdyż wiele rozpoczętych w minionych latach inwestycji zagranicznych funduszy będzie oddawanych do użytkowania. Na rynek trafi też wiele mieszkań kupionych inwestycyjnie przez nabywców indywidualnych. Na podstawie danych NBP wnioskujemy, że przynajmniej co piąte oddane do użytkowania mieszkanie w 2023 r. trafi na rynek najmu. Pulę tę zasili też szereg mieszkań osób, które w minionych latach kupiły dla siebie kolejne

mieszkanie i w tym roku będzie ono gotowe. Ze względu na kryzys na rynku osoby wyprowadzające się z mieszkania własnościowego zamiast je sprzedawać mogą zdecydować się na jego wynajęcie.

Czynnikiem ryzyka dla powyższych prognoz jest sytuacja za wschodnią granicą Polski.

Zakładamy, że w tym roku wojna będzie zmierzać ku końcowi. Nawet jeżeli nie zostanie zawarte porozumienie pokojowe to skala działań zbrojnych będzie się systematycznie zmniejszała, podobnie jak miało to miejsce po aneksji Krymu w 2014 r. W rezultacie część uchodźców z Ukrainy, którzy wynajmują mieszkania w polskich miastach, zdecyduje się na powrót do ojczyzny. Zwiększy to pulę dostępnych na wynajem mieszkań i będzie sprzyjać zatrzymaniu wzrostu czynszów. Możliwy jest jednak scenariusz odwrotny, w którym jeszcze zimą front przesunie się na zachód, a ataki Rosji na infrastrukturę krytyczną wymuszą na ludności cywilnej opuszczenie swoich domów. W takiej sytuacji do polskich miast napłyną kolejne fale uchodźców, co podbije czynsze oraz doprowadzi do wzrostu cen mieszkań. Część zamożniejszych uchodźców może bowiem zdecydować się na stałe osiedlenie w Polsce i kupić mieszkanie, także finansowane kredytem. Do tej pory obywatelom Ukrainy udzielono w Polsce kredytów mieszkaniowych na kwotę 4,9 mld zł, z czego 1,1 mld zł to kredyty udzielone w pierwszych trzech kwartałach 2022 r.

Niska dostępność mieszkań najbardziej uderzy w klasę średnią

Od kilku lat awans społeczny poprzez nabycie mieszkania na własność staje się coraz trudniejszy, szczególnie dla pracowników usług i robotników.

Dane Polskiego Badania Panelowego POLPAN z roku 2018 wskazują, że wykształcenie i prestiż wykonywanego zawodu stały się czynnikami zwiększającymi szansę na otrzymanie kredytu, zwłaszcza wśród „białych kołnierzyków”². Z perspektywy dostępności kredytowej mieszkań coraz większą rolę zaczął też odgrywać kapitał ekonomiczny, czyli dochód rozporządzalny i zgromadzone oszczędności finansowe. Był to wynik zaostrzania warunków udzielania kredytów przez KNF, w tym podwyższania wymaganego wkładu własnego. W rezultacie posiadanie mieszkania na własność stawało się coraz bardziej przywilejem wyższych klas społecznych. Nie znaczy to jednak, że odsetek kupujących na własność malał. Wzrost nierówności dochodowych i majątkowych spowodował, że rosły zarobki wielu pracowników usług

2 Analiza przygotowana na podstawie współpracy współautora (ML) z dr. Michałem Kotnarowskim przy analizie danych POLPAN opracowanych dla publikacji: Kotnarowski M., Lewicki M. (2023) Between Family and Market. Class divisions among young adults in search for a place for living. W: Dubrow J., Słomczyński M., Janicka K. Poland: Thirty Years of Radical Social Change (ed.) (review).

gowych, a to pozwalało im uczestniczyć w specyficznym „wyścigu po własność”. Jego zwycięzcami byli przede wszystkim profesjonalści, menedżerowie, przedsiębiorcy, a także w nieco mniejszym stopniu – specjaliści („białe kołnierzyki”). Rywalizacja obudowana była konkretną narracją: robisz karierę, lepiej zarabiasz, będziesz mógł kupić mieszkanie. Wyścig stawał się więc coraz bardziej ekskluzywny, a jego zwycięzcy dostawali dużo: nie tylko mieszkanie, ale także wysoki status społeczny „w pakiecie”.

Wzrost cen nieruchomości, przy jednoczesnym wybuchu inflacji, sprawił, że powyższy proces uległ nasileniu i klasa średnia praktycznie utraciła szansę na bilet do „wyścigu po własność”. Jest to nowe zjawisko, które – ze względu na status tych grup w społeczeństwie – nie będzie mogło być łatwo zignorowane w 2023 r., przede wszystkim przez polityków. O wzroście rat i niedostępności kredyt hipotecznego mówi się głośno i na różne sposoby, w prasie, filmach czy nawet muzyce. Naruszone zostały bowiem reguły merytokracji³ jako dominującej narracji o sukcesie i racjonalności systemu gospodarczego.

W tym roku coraz bardziej słyszalne będą więc roszczenia przede wszystkim młodych dorosłych, dla których mieszkania (czy to na własność, czy to na wynajem) stały się coraz bardziej niedostępne, mimo że podjęli oni wysiłek ciężkiej pracy, nabywania kompetencji oraz ogólnej aktywności zawodowej i gospodarczej. Chodzi tu przede wszystkim o rosnący udział kosztów związanych z najmem mieszkania w budżetach gospodarstw domowych, który uniemożliwia relatywnie szybką kumulację środków niezbędnych do zakupu mieszkania na kredyt. Mniejsze szanse na mieszkania będą mieli więc ci, którzy do tej pory swą przedsiębiorczością i pozycją na rynku pracy, tudzież statusem społecznym, legitymizowali powstawanie „społeczeństwa właścicieli”. Ta grupa będzie czekała na poluzowanie kryteriów przyznawania kredytów.

Mieszkania staną się tematem politycznym

W 2023 r., który jest rokiem wyborczym, kwestia dostępności kredytów oraz stworzenia szerszej oferty najmu rynkowego będzie ważnym tematem w debatach polityków. Z dużym prawdopodobieństwem pojawią się propozycje programów rozwijających rynek najmu, a także regulacji, które miałyby prowadzić do standaryzacji rynku najmu (przede wszystkim – umów). Nie oznacza to jednak, że popularne staną się postulaty alternatywnych rozwiązań, które nie byłyby oparte wyłącznie na mechanizmach indywidualnych inwestycji we własność lub najem rynkowy.

3 Merytokracja – system, w którym status i pozycja uzależnione są od kompetencji.

Takie rozwiązania jak spółdzielnie czy formy mieszkalnictwa społecznego będą z pewnością atrakcyjniejsze dla części specjalistów, pracowników sektora usług oraz przynajmniej części robotników, ale pozycja tych grup wśród polityków, a także w dyskursie publicznym jest słabsza. Dlatego też – choć będzie więcej przestrzeni do rozmowy o alternatywach – zostaną one przyćmione przez zestaw postulatów dotyczących „otwarcia” dostępu do kredytów oraz rozwoju najmu instytucjonalnego.

Proces standaryzacji najmu (indywidualnego) oraz rozwój najmu instytucjonalnego będą szczególnie ważne dla klas średniej i wyższej, którym zależeć będzie na znalezieniu alternatyw dla zakupu mieszkania. Te grupy nie miały z tym wcześniej problemów, ale w 2023 r. ich możliwości zakupowe (i otrzymania kredytu) będą ograniczone. Najem instytucjonalny (bez jakiegokolwiek interwencji sektora publicznego) nie będzie raczej opcją dla klas niższych. Ich przedstawiciele zintensyfikują poszukiwania alternatyw. Można spodziewać się dwóch tendencji: dalszej gentryfikacji⁴ tych obszarów większych miast, gdzie czynsze najmu pozostają relatywnie niższe, oraz nasilenia się migracji wewnętrznych i zewnętrznych.

Polacy rządziej będą przeprowadzać się do dużych miast

Grupy społeczno-zawodowe, które do tej pory kupowały mieszkania, będą starały się znaleźć takie formy zamieszkiwania, które nie obniżą ich statusu społecznego, a jednocześnie pozwolą poradzić sobie ze zmniejszonymi zasobami. Gentryfikacja będzie polegała przede wszystkim na aranżacji mieszkań i okolic w taki sposób, by (niższe) klasy średnie i aspirujący do nich nie tracili swego społecznego statusu. Dotyczyć to będzie zarówno kupujących, jak i najemców.

Ponadto, stagnacja czy recesja gospodarcza zahamują migracje do dużych ośrodków miejskich, a przynajmniej – do ich centralnych rejonów, wzmacniając jednocześnie proces suburbanizacji (zamieszkiwania na przedmieściach). Procesy migracji obejmą zapewne także miasta satelickie, w pobliżu dużych ośrodków miejskich, szczególnie wokół Łodzi, Warszawy, Poznania i Krakowa (Dziekoński i in. 2022, Śleszyński 2017).

„Dołączać” do nich będą kolejne obszary, w których do tej pory barierą metropolizacji był transport (jak np. pomorskie miasta na zachód od Redy, które wkrótce połączone zostaną z Trójmiastem trasą S6). Miasta te oferują obecnie relatywnie wysoki poziom życia, a jednocześnie niższe ceny zakupu i najmu mieszkań oraz poprawiające się możliwości dojazdu do większych ośrodków miejskich, czyli często do

4 Gentryfikacja – proces, w którym części miasta niegdyś zamieszkałe przez różne grupy społeczne, stają jednolite pod względem mieszkańców (szczególnie ich statusu i zasobów materialnych).

pracy. W drugiej dekadzie XXI w. standard życia w tego typu ośrodkach miejskich znacznie wzrósł, a ich depopulacja sprawiła, że więcej w nich dostępnych mieszkań. Obecna sytuacja gospodarcza staje się natomiast szansą na przyciągnięcie do nich relatywnie dobrze wykwalifikowanej siły roboczej – specjalistów, którzy pragną założyć rodziny. Nie bez znaczenia jest dość dobra dostępność usług publicznych (oświaty, służby zdrowia) w tego typu miejskich ośrodkach.

W dalszej perspektywie, czyli w ciągu następnych kilku lat, wzmocni się jednocześnie proces powrotu młodych profesjonalistów (osób z wyższym wykształceniem, po okresie pracy w dużych ośrodkach miejskich) do miejscowości rodzinnych, szczególnie że będą oni mieli możliwość zarabiania stawek z większych ośrodków miejskich dzięki pracy zdalnej. To tam młodzi znajdować będą wsparcie rodziny, możliwości zakupu lub najmu tańszych mieszkań, a także zatrudnienia, szczególnie w sektorze publicznym.

Niedobór mieszkań nasili konflikty klasowe i narodowościowe

Na złożoną i dynamicznie zmieniającą się sytuację mieszkaniową nałożyć warto dynamikę życia społecznego, coraz bardziej determinowaną migracjami. Migracje niezwykle wzrosły jeszcze przed napaścią Rosji na Ukrainę. Na polskim rynku pracy, a zatem także na rynku najmu, pojawiła się rzesza paruset tysięcy imigrantów, a skala migracji jeszcze wzrosła po rozpoczęciu działań wojennych w lutym 2022 r. i pojawieniu się fali uchodźców. Jeśli chodzi o sytuację mieszkaniową, wzrosła presja popytowa na rynku najmu, ale jak pokazują analizy (Milert M. i in. 2022, Dziekoński i in. 2022) wiele osób uciekających przed wojną zamieszkało w mieszkaniach już wynajętych przez obywateli Ukrainy. Nie można więc przekładać danych o migracjach bezpośrednio na impulsy popytowe na rynku najmu, nawet jeśli uda się oszacować odsetek osób, którzy postanawiają pozostać w Polsce na dłużej.

Imigranci w pierwszej kolejności osiedlają się w dużych ośrodkach miejskich lub ich pobliżu. Ze względu na sytuację na rynku pracy (zmniejszenie się liczby ofert pracy) nie należy spodziewać się zmiany tej tendencji; migranci będą szukać pracy przede wszystkim w większych ośrodkach miejskich. Wpłynie to na wzrost konkurencji między grupami społeczno-zawodowymi, których sytuacja jeszcze przed wybuchem wojny miała się poprawiać (choć *de facto* nie poprawiła się znacząco, a obecnie – będzie trudniejsza), a imigrantami. Konkurencja o zasoby będzie także dotyczyła mieszkań (najmu), szczególnie w przypadku kolej-

nego, gwałtownego napływu uchodźców. Warto jednak zaznaczyć, że uchodźcy w pierwszej kolejności korzystają z nierynkowych form zamieszkiwania, np. mieszkania u rodziny, czasowego mieszkania za darmo w miejscu użyczonym przez obywateli Polski, w lokalach organizowanych przez samorząd. Tylko około ¼ imigrantów wynajmuje mieszkanie na otwartym rynku (Dziekoński i in. 2022: 46). Jeśli jednak zwiększy się napływ uchodźców (*vide*: wzmożenie działań wojennych), wpłynie to na wzrost popytu na najem rynkowy, będzie też stymulowało rozwój średnich miast, w których łatwiej znaleźć mieszkanie na wynajem, a gdzie istnieją oferty pracy dla osób mniej wykwalifikowanych.

Źródła danych:

Dziekoński O., Matczak R., Trzeciakowski R. (2022), Mieszkania i akomodacja [w:] Duszczyk M., Bukowski M. (2022) Gościnna Polska 2022+. Raport WISE Europa.

Milert M., Nowak K., Sroka B. (2022), Kwestia mieszkaniowa a kryzys uchodźczy. Wspólne wyzwania i rozwiązania dla równoważenia sektora mieszkalnictwa w Polsce [w:] Nowak K., Milewska-Wilk H. (red.), Mieszkalnictwo i polityki społeczne. Raport o stanie polskich miast, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa-Kraków.

Śleszyński, P. (2017), Wyznaczenie i typologia miast średnich tracących funkcje społeczno-gospodarcze, Przegląd Geograficzny 89/4, ss. 565-93.

