СЕКЦІЯ 5

ГУМАНІТАРНІ ТА ПСИХОЛОГІЧНІ ОСОБЛИВОСТІ УПРАВЛІНСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ В УМОВАХ ВІЙНИ

A. Mazurkiewicz,
dr, adiunkt,
Wydział Ekonomii i Finansów;
Uniwersytet Rzeszowski, Polska

WPŁYW WOJNY W UKRAINIE NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH W POLSCE

Sytuacja na rynku nieruchomości jest kształtowana przez wiele czynników, o zróżnicowanym charakterze, przede wszystkim prawnym, społecznym oraz gospodarczym [1, s. 17]. Wprawdzie ten rynek ma charakter lokalny, lecz uwarunkowania jego funkcjonowania dotyczą również czynników makroekonomicznych.

Nieruchomości mieszkaniowe stanowią jeden z rodzajów nieruchomości. Służą one zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ludności – właścicieli lub użytkowników odpłatnie korzystających z tych nieruchomości (na podstawie umowy najmu, dzierżawy, i in.). Mogą być zatem nabywane w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych lub osiągania z nich korzyści w postaci czynszu bądź dalszej odsprzedaży.

Wojna, która wybuchła w związku z agresją Rosji na terytorium Ukrainy, wywarła istotny wpływ na sytuację ekonomiczną w Ukrainie, lecz również w Polsce, jako kraju bezpośrednio sąsiadującym z Ukrainą i powiązanym z nim wzajemnymi relacjami gospodarczymi. Wpływ ten jest odczuwany przez przedsiębiorców wielu branż, z różnym nasileniem oraz w różnych obszarach funkcjonowania przedsiębiorstw. Dotyczy on również rynku nieruchomości, w tym cen nieruchomości mieszkaniowych, wysokości czynszów czy dostępności mieszkań, a także funkcjonowania przedsiębiorstw obsługujących rynek nieruchomości.

Z raportu Pilskiego Instytutu Ekonomicznego [2] wynika, że większość przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie obsługi rynku nieruchomości doświadczyło negatywnego oddziaływania wojny w Ukrainie na swoją działalność. Uwzględniając kluczowe obszary działalności gospodarczej, połowa z nich oceniła jako silny wpływ wojny w Ukrainie na wzrost cen dóbr zaopatrzeniowo-inwestycyjnych, 53% odczuło silny wpływ na wyższe koszty działalności, a 45% doświadczyło silnego wpływu na wzrost ryzyka prowadzenia działalności gospodarczej, czego konsekwencją było m.in. ograniczenie podejmowania nowych inwestycji (przez 30% przedsiębiorców), w rezultacie także nowych zleceń (rysunek 1). Jednocześnie, przedsiębiorcy wskazali na umiarkowany wpływ tej sytuacji na wzrost cen (wprawdzie 44% okre

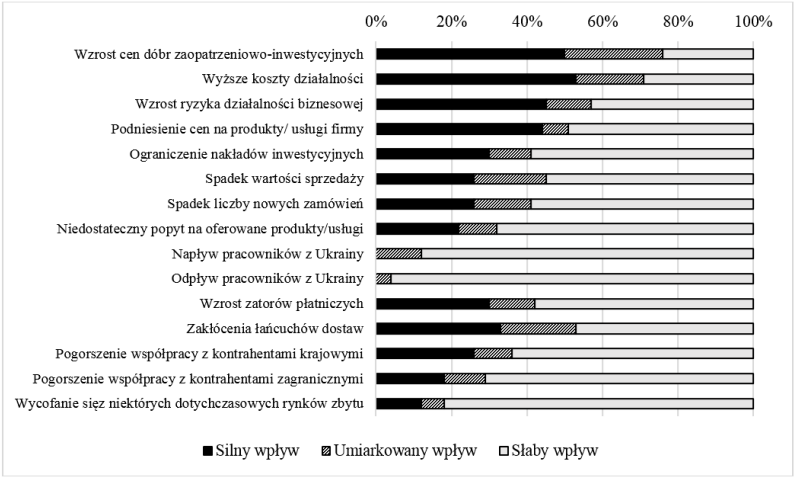
śliło ten wpływ jako silny, to jednocześnie 47% jako słaby).

Obsługa rynku nieruchomości to branża, której przedstawiciele wskazali na niewystarczający popyt na produkty lub usługi przedsiębiorstwa z powodu wojny (22%), co w porównaniu z innymi branżami stanowiło jeden z wyższych wyników.

Analizowana sytuacja w nieznacznym stopniu wpłynęła na zmiany w zakresie zatrudnienia pracowników z Ukrainy w obsłudze rynku nieruchomości – w przypadku odpływu pracowników 96% przedsiębiorstw określiło go jako słaby. Wprawdzie nastąpiła nieznaczna reedukacja załogi wśród zatrudnionych z Ukrainy, jednak skala odpływu nie była na tyle duża, aby ta sytuacja skutkowała brakiem możliwości wykonania zadań czy opóźnieniami w realizacji inwestycji [3].

Przedsiębiorcy obsługujący rynek nieruchomości doświadczyli wpływu wojny na wzrost zatorów płatniczych w największym stopniu (silny wpływ deklarowało 30%), w porównaniu z przedstawicielami pozostałych branż. Jednocześnie, wskazali na umiarkowany wpływ konfliktu zbrojnego na wzrost zakłóceń w łańcuchach dostaw. Należy jednak zaznaczyć, że przerwane łańcuchy dostaw z Rosji, Białorusi oraz Ukrainy miały wpływ na wzrost kosztów wytworzenia inwestycji, a w konsekwencji cen nieruchomości [3].

Przedsiębiorcy obsługujący rynek nieruchomości doświadczyli negatywnego wpływu wojny na pogorszenie współpracy przede wszystkim z krajowymi kontrahentami, co wynika z faktu, że kluczowym odbiorcą ich usług jest rynek krajowy. Stąd współpraca z kontrahentami zagranicznymi, niebędąca zasadniczym przedmiotem zainteresowania na rynku nieruchomości, nie stanowiła jednocześnie obszaru działalności, który ucierpiał w wyniku konfliktu zbrojnego.



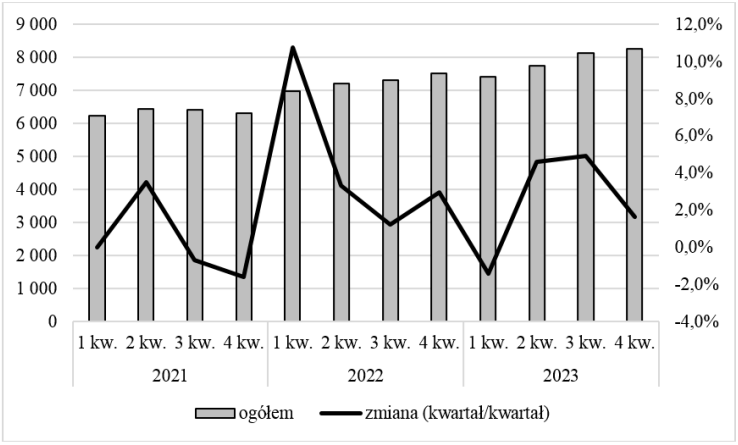
Rysunek 1. Wpływ wojny w Ukrainie na działalność polskich przedsiębiorstw obsługujących rynek nieruchomości

Źródło: opracowanie własne na podstawie [2]

Konflikt zbrojny w Ukrainie miał również wpływ na decyzje zakupowe nabywców. Bezpośrednio po wybuchu wojny obserwowano wzrost obaw klientów przed podejmowaniem decyzji o zakupie mieszkań czy wręcz rezygnację z zakupu, w tym np. przez osoby biznesowo związane z Ukrainą lub Rosją [3].

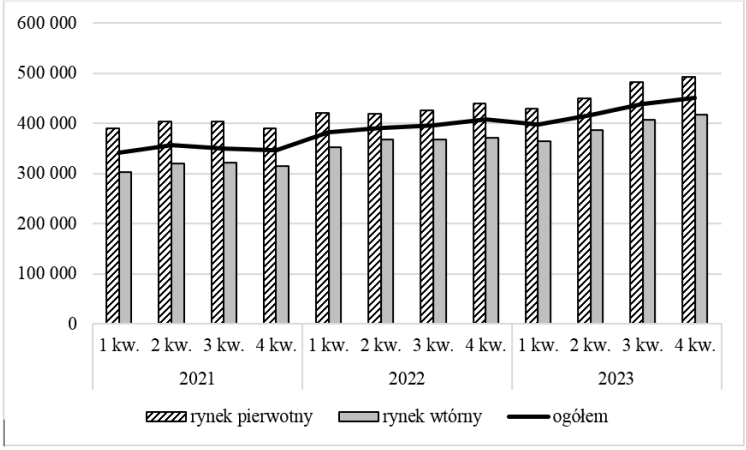
Na zmiany w popycie większy wpływ miał jednak wzrost inflacji, stóp procentowych oraz niższe realne zarobki, a w konsekwencji obniżenie zdolności kredytowej klientów, niż wojna w Ukrainie, która przyczyniła się do poczucia niepewności i licznych obaw [3].

Dodatkowo, inflacja doprowadziła do wzrostu kosztów budowy. Jednocześnie, ograniczona dostępność gruntów pod budowę w dużych miastach, a także niedobór materiałów budowlanych doprowadziły do niedoboru mieszkań i wzrostu cen [3] – średnia cena za 1 m^2 lokali mieszkalnych w sprzedaży na wolnym rynku wzrosła w pierwszym kwartale 2022 roku o 10,7%, po czym sytuacja ustabilizowała się i kwartalny wzrost wynosił średnio 2,5% do końca roku (rysunek 2). Ta zmiana odzwierciedliła się również w średniej cenie lokalu mieszkalnego w ramach transakcji rynkowych. Przeciętnie cena wzrosła o 10% w pierwszym kwartale 2022 roku, przy czym znaczący wzrost odnotowano zarówno na rynku pierwotnym (7,7%), jak i wtórnym (11,6%), wobec poprzedniego kwartału (rysunek 3) (należy zaznaczyć, że w 2021 roku, po początkowym wzroście, odnotowano spadek średniej ceny). W kolejnych kwartałach 2022 roku, średnie ceny lokali mieszkalnych nadal rosły, jednak nie były to zmiany skokowe.



Rysunek 2. Średnia cena za 1 m^2 lokali mieszkalnych (zł)

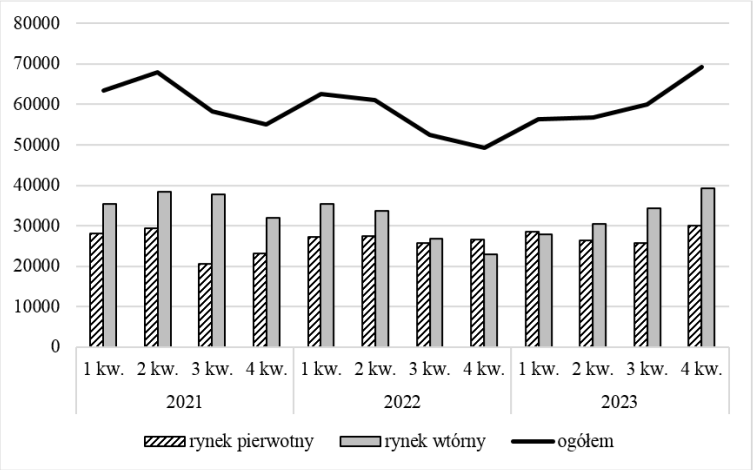
Źródło: opracowanie własne na podstawie [4]



Rysunek 3. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych (zł)

Źródło: opracowanie własne na podstawie [4]

Wprawdzie kupujący mieszkania na własne potrzeby stali się bardziej ostrożni w decyzjach zakupowych, równocześnie wzrosło zainteresowanie inwestorów zakupem lokali mieszkaniowych. Powodem był trudniejszy dostęp do kredytowania, w wyniku czego wiele osób decydowało się na wynajem nieruchomości, zamiast jej zakupu [3]. W pierwszym kwartale 2022 roku sprzedano o 13,6% więcej lokali mieszkalnych, w porównaniu z ostatnim kwartałem 2021 roku (rysunek 4). Wzrost dotyczył w większym stopniu rynku pierwotnego (17,6% wobec poprzedniego kwartału) niż rynku wtórnego, na którym wzrost sprzedaży wyniósł 10,7%. Należy jednak zaznaczyć, że mimo spadku sprzedaży na rynku od drugiego kwartału 2021 roku, na rynku pierwotnym nastąpił wzrost sprzedaży już w czwartym kwartale 2021 roku, w którym odnotowano znaczący spadek na rynku wtórnym. Po dynamicznym wzroście zainteresowania zakupem mieszkań, zwłaszcza na rynku pierwotnym, w późniejszym okresie jest zauważalny spadek sprzedaży lokali mieszkalnych.



Rysunek 4. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych

Źródło: opracowanie własne na podstawie [4]

Do wzrostu popytu na wynajem przyczynił się również napływ uchodźców z Ukrainy – w okresie dwóch miesięcy od wybuchu wojny, o 60-80% skurczyła się oferta mieszkań na wynajem w największych miastach w Polsce (Krakowie, Gdańsku, Wrocławiu, Łodzi, Poznaniu i Warszawie) [5].

Zwiększony popyt w sytuacji niskiej podaży doprowadził do wzrostu średnich stawek czynszu za wynajem lokali, które wyniosły nawet 30%. Wynikało to z faktu szybkiego wynajęcia tańszych mieszkań i pozostania w ofercie droższych mieszkań, które nie wzbudzały powszechnego zainteresowania [5]. Sytuacja na rynku najmu zaczęła stabilizować się w drugiej połowie 2022 roku.

Konsekwencją wojny był m.in. wzrost inflacji, co wywołało na rynku nieruchomości radykalne zmiany zarówno po stronie popytu, jak i podaży. Wysoka inflacja doprowadziła do wzrostu kosztu finansowania zakupu nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe, co znacząco ograniczyło popyt na kredyty, sprzedaż mieszkań oraz inwestycje deweloperskie [6]. Te zmiany były widoczne w 2022 roku. Korzystne zmiany w kolejnym roku (spowolnienie inflacji, wprowadzenie kredytu mieszkaniowego Bezpieczny Kredyt 2%, niska stopa bezrobocia oraz wzrost

wynagrodzeń) wpłynęły na wzrost popytu na mieszkania. Jednocześnie w tym roku nadal dostrzega się negatywny wpływ konsekwencji pandemii COVID-19, dodatkowo również konfliktu zbrojnego w Ukrainie.

Podsumowując, należy stwierdzić, że wojna wpłynęła na rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce szczególnie silnie na wczesnym etapie konfliktu. Jednak po upływie czasu (ok. dwóch miesięcy) zainteresowanie klientów ponownie wzrosło do poziomu sprzed 24 lutego 2022 roku i od strony popytowej nie obserwowano dużego wpływu toczącej się za polską granicą wojny.

Konflikt zbrojny miał wyraźny wpływ na polski rynek wynajmu nieruchomości, zwłaszcza w największych miastach. Dostrzegane zmiany o długofalowym charakterze dotyczą przede wszystkim wzrostu cen nieruchomości na skutek przerwanych łańcuchów dostaw z krajów objętych konfliktem.

Wojna w Ukrainie była tylko jednym z wielu czynników kształtujących zmiany na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Kluczowe dla funkcjonowania tego rynku są przede wszystkim czynniki ekonomiczne, jak poziom wynagrodzenia, inflacja, ceny nieruchomości czy oprocentowanie kredytów.

Lista wykorzystanych źródeł

1. Gołąbeska, E. (red.) (2024), Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w ujęciu prawnym, ekonomicznym, ekologicznym i finansowym, Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej, Białystok.

2. Dębkowska, K., Kłosiewicz-Górecka, U., Szymańska, A., Wejt-Knyżewska, A., Zybertowicz, K. (2023), Wpływ wojny w Ukrainie na działalność polskich firm, Polski Instytut Ekonomiczny, Warszawa.

3. Jak konflikt w Ukrainie wpływa na polski rynek mieszkaniowy (2022). URL: https://nieruchomosci.infor.pl/wiadomosci/5452513,Jak-konflikt-w-Ukrainie-wplywa-na-polski-rynek-mieszkaniowy.html (data dostępu: 03.03.2025).

4. GUS – Bank Danych Lokalnych. URL: https://bdl.stat.gov.pl/BDL (data dostępu: 06.03.2025).

5. Wielgo, M. (2024), Jak wojna w Ukrainie wpłynęła na rynek nieruchomości? URL: https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/konflikty-zbrojne-rynek-nieruchomosci/11712/ (data dostępu: 28.02.2025).

6. NBP (2024), Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2023 r. URL: https://nbp.pl/publikacje/cykliczne-materialy-analityczne-nbp/rynek-nieruchomosci/raport-roczny/ (data dostępu: 25.02.2025).