

Od początku rosyjskiej agresji na Ukrainę, w niewiele ponad miesiąc, do Polski przybyło około 2,3 mln uchodźców z Ukrainy. Doprowadziło to do sytuacji, w której Polska stała się drugim (po Turcji) państwem na świecie pod względem liczby przebywających uchodźców. Taki napływ ludności z Ukrainy miał duży wpływ na rynek nieruchomości.

Biorąc pod uwagę dane pochodzące z jednego z dwóch największych w Polsce serwisów ogłoszeniowych Otodom.pl, od początku wojny w Ukrainie zauważyć można wyraźny spadek aktywnych ogłoszeń mieszkań na wynajem. Od stycznia do początku trzeciej dekady lutego liczba ogłoszeń pozostawała mniej więcej niezmienna, natomiast późniejsze tygodnie przyniosły szybki ich spadek.

Analizując grupę 18 największych miast w Polsce, najbardziej znaczący procentowy spadek liczby aktywnych ogłoszeń w okresie pomiędzy 21.02. a 29.03.br. zanotowano w: Gorzowie Wlkp. (o 82 proc.: odpowiednio z 62 do 11), we Wrocławiu (o 78 proc.: z 1392 do 304), w Krakowie (o 74 proc.: z 1969 do 515) oraz w Gdańsku i Lublinie (o 71 proc.: odpowiednio z 647 do 186 i z 292 do 85). W Warszawie spadek ten wyniósł 61 proc. (z 5468 do 2137), natomiast w pozostałych stolicach województw było to od 46 proc. w Białymstoku do 66 proc. w Zielonej Górze. Wyjątek stanowi Olsztyn, w którym liczba ofert była taka sama (43).

Ponadto na miasta wojewódzkie przypada większość ogłoszeń: 21.02.br. ich liczba wynosiła 14 867 (73,4 proc. ogółu), natomiast 29.03.br. było to 5480 ogłoszeń (67,2 proc.). Nieco zmniejszony odsetek aktywnych ogłoszeń z miast wojewódzkich w stosunku do reszty kraju w marcu świadczy o nierównym zainteresowaniu mieszkaniami na wynajem: bardziej pożądane są te zlokalizowane w dużych ośrodkach miejskich.

Mieszkania na sprzedaż oferowane w serwisie Otodom.pl cechowały się dużo mniejszą zmiennością. Biorąc pod uwagę ogłoszenia z całego kraju, to 24.01.br. było ich 129 374, w dniu 21.02.br., czyli tuż przed wybuchem wojny, wielkość ta wynosiła 137 856, natomiast miesiąc później, 22.03.br. – 143 834. Mamy więc do czynienia ze stopniową tendencją wzrostową.

Ograniczenie podaży mieszkań na wynajem oraz rosnący popyt (na początku marca, w porównaniu z końcem lutego, liczba wyświetleń ogłoszeń na wynajem zwiększyła się o 166 proc. na Otodom.pl i o 114 proc. w serwisie olx.pl) skutkuje wzrostem cen. Według danych z serwisu domiporta.pl, w okresie zaledwie od 19.02.br. do 12.03.br., w części dużych ośrodków, w których zainteresowanie najmem mieszkań było największe, różnica procentowa w cenie osiągała dwucyfrowe wartości (we Wrocławiu wzrost o 13 proc., w Warszawie o 10 proc.)⁷. Po części może to wynikać również z faktu, że w pierwszej kolejności najmowane są nieruchomości tańsze i mniejsze.

Na polski rynek nieruchomości duży wpływ (zwłaszcza część związaną z wynajmem mieszkań) ma wojna i jej natychmiastowy efekt w postaci ogromnego kryzysu uchodźczego. W II połowie marca coraz mniej osób z Ukrainy przekraczało granicę z Polską, co pozwala zakładać, że sytuacja na rynku wynajmu mieszkań powinna się na razie nieco ustabilizować, o czym świadczy choćby zmniejszająca się dynamika spadku liczby aktywnych ogłoszeń. Jednak niepewność co do rozwoju wydarzeń w Ukrainie, mimo ostatnich doniesień o możliwym porozumieniu, jest duża i nie można wykluczyć ponownego wzrostu liczby osób uciekających przed wojną. Skutecznym sposobem na złagodzenie ewentualnych kryzysów uchodźczych jest realizacja planu budowania tymczasowych (i nie tylko) mieszkań dla obywateli Ukrainy, a także dofinansowanie rządowe dla gmin, które zainwestują w budowę mieszkań dla uchodźców.

Rynek nieruchomości w Polsce wobec napływających uchodźców z Ukrainy

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 07, kwiecień 2022 17:46

Katarzyna Sekuła

Odsłony: 896

Źródło: PIE