

Wybuch wojny w Ukrainie w 2022 roku oraz program „Bezpieczny Kredyt 2 proc.” znacząco wpłynęły na sytuację na rynku mieszkaniowym w Polsce. Zmiany te wywołały wahania cen, a także zaburzenia w relacji popytu i podaży. Rezygnacja z zapowiadanego „Kredytu 0 proc.”, obiecywanego przez obecną koalicję rządową, może przyczynić się do stabilizacji cen nieruchomości. Na dalszy rozwój sytuacji wpłynie także ewentualne zakończenie konfliktu w Ukrainie, co mogłoby doprowadzić do odpływu części imigrantów i zmniejszenia zapotrzebowania na wynajem mieszkań.

Jednym z istotnych problemów polskiego rynku najmu pozostaje brak jednolitych standardów i regulacji prawnych, które w równym stopniu chroniłyby zarówno właścicieli mieszkań, jak i najemców. Obowiązująca od 2001 roku ustawa o ochronie praw lokatorów wprowadza szereg ograniczeń dla wynajmujących, szczególnie w kontekście wypowiedzenia umowy. Nawet w przypadku braku opłat czynszowych, właściciel może zakończyć umowę dopiero po trzech pełnych miesiącach niepłacenia, a wcześniej musi poinformować najemcę i dać mu dodatkowy miesiąc na uregulowanie zaległości. Gdy lokal jest potrzebny właścicielowi lub jego rodzinie, okres wypowiedzenia wynosi sześć miesięcy, a jeśli nie zapewni on najemcy innego lokalu – nawet trzy lata.

Wzrost liczby najemców i cen na rynku najmu był bezpośrednio związany z napływem uchodźców z Ukrainy. W niektórych miastach doprowadziło to do drastycznych podwyżek czynszów. Rok 2025 zapowiada się jednak jako okres większej stabilizacji, szczególnie w kontekście cen nieruchomości. Zrezygnowanie z „Kredytu 0 proc.” może ograniczyć spekulacyjny wzrost cen, który byłby wynikiem nagłego wzrostu popytu, a nie rzeczywistych warunków rynkowych.

Program „Bezpieczny Kredyt 2 proc.”, wprowadzony przez rząd Mateusza Morawieckiego w 2023 roku, wywołał największy od 2007 roku wzrost cen mieszkań na rynku wtórnym. Według danych Narodowego Banku Polskiego, w III kwartale 2024 roku ceny mieszkań wzrosły o 14,7 proc. w Warszawie, o 16 proc. w sześciu największych miastach Polski i o 14,3 proc. w innych miastach wojewódzkich. W tym samym czasie czynsze najmu wzrosły odpowiednio o 6,6 proc., 2,9 proc. i 5,9 proc. Wzrosty te były jednak niższe niż w II kwartale 2024 roku, co wskazuje na stopniowe wyhamowanie dynamiki zmian.

Koszt obsługi kredytu hipotecznego wciąż przewyższał koszty wynajmu, a liczba mieszkań oferowanych na wynajem rosła, głównie dzięki oddawaniu do użytku lokali kupionych w latach 2020–2023. Wzrost inwestycji w nieruchomości na wynajem był wynikiem zarówno zwiększonego popytu związanego z napływem ludności z Ukrainy, jak i korzystnych warunków kredytowych sprzed 2022 roku, kiedy to stopy procentowe utrzymywały się na niskim poziomie.

Ceny najmu ustabilizowały się już w drugiej połowie 2024 roku i prognozy na 2025 rok nie wskazują na gwałtowne zmiany. Jednym z czynników, które mogą wpłynąć na rynek, jest potencjalny rozejm w Ukrainie. Możliwy odpływ dużej liczby najemców może doprowadzić do korekty cen, choć nie przewiduje się większych zawirowań w sektorze.

Pomimo tych zmian, rynek najmu w Polsce wciąż wymaga ujednolicenia przepisów, które zapewniłyby równowagę pomiędzy interesami właścicieli mieszkań i najemców. Standaryzacja umów oraz wprowadzenie bardziej elastycznych zasad wynajmu mogłyby przyczynić się do większego bezpieczeństwa obu stron oraz stabilności całego sektora mieszkaniowego.

*Źródło: IP Newseria*