



## Co słyhać na krajowym rynku nieruchomości?

2024-02-13

We wczorajszym kalendarzu działo się niewiele, podobnie sytuacja wyglądała na krajowym i zagranicznym rynku papierów skarbowych. Stabilność głównej pary walutowej okazała się lekko sprzyjająca złotemu, który względem euro wykonał ruch w kierunku 4,31. W dzisiejszym tekście postanowiliśmy rzucić okiem na polski rynek nieruchomości oczami kwartalnego badania NBP.

### Co nas dzisiaj czeka?

W Polsce NBP opublikuje dane o bilansie płatniczym za grudzień. Nasza prognoza salda obrotów bieżących to 460 mln EUR (konsensus 53 mln EUR). Składają się na nią prognozowana dynamika eksportu na poziomie -3,2% r/r oraz importu

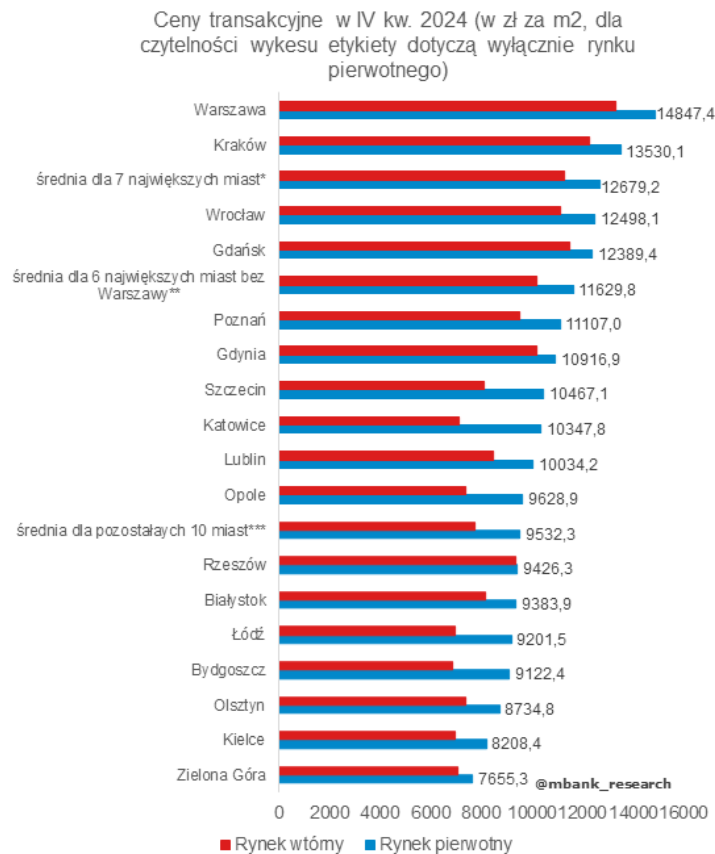
-7,1% r/r. Generatorem niespodzianek może być zaliczka KPO, choć z uwagi na przeznaczenie to powinno być księgowane na rachunku kapitałowym.

W Europie uwagę przykuwać będzie indeks ZEW z Niemiec. Najważniejszy punkt dnia to jednak dane z USA, gdzie zaplanowano publikację CPI za styczeń. Oczekiwane są analogiczne dynamiki m/m jak w grudniu, tzn. 0,2% m/m w przypadku głównego wskaźnika i 0,3% m/m w przypadku inflacji bazowej.

## Trochę statystyk z rynku nieruchomości

NBP opublikował wczoraj dane za IV kw. z krajowego rynku nieruchomości, a my postanowiliśmy podzielić się tymi liczbami z czytelnikami. Niniejszy podrozdział nie będzie zaawansowaną analizą procesów dziejących się na rynku nieruchomości, ani tym bardziej prognozowaniem tego w jakim kierunku będą zmierzać ceny - zgodnie z tytułem, skupimy się na przedstawieniu kluczowych statystyk.

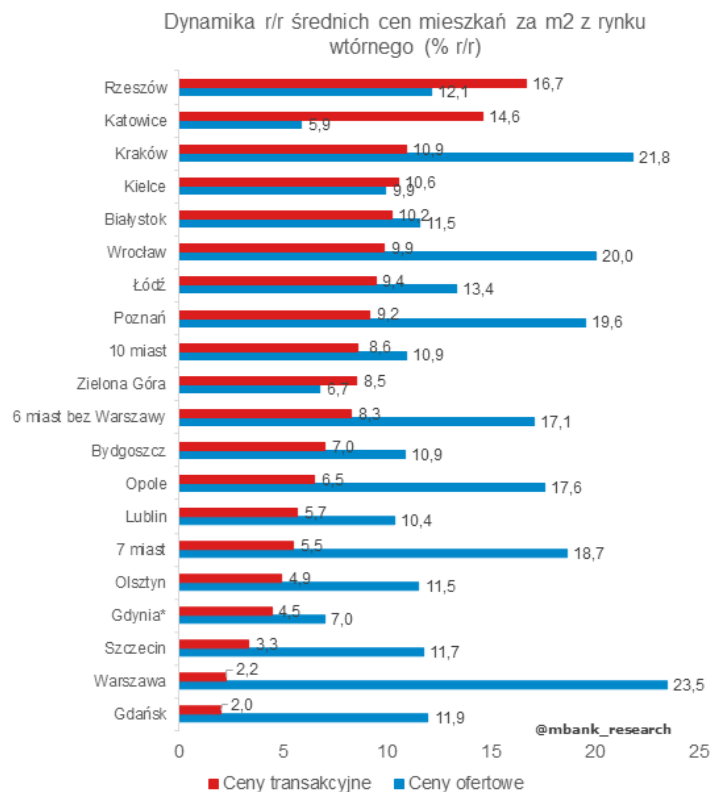
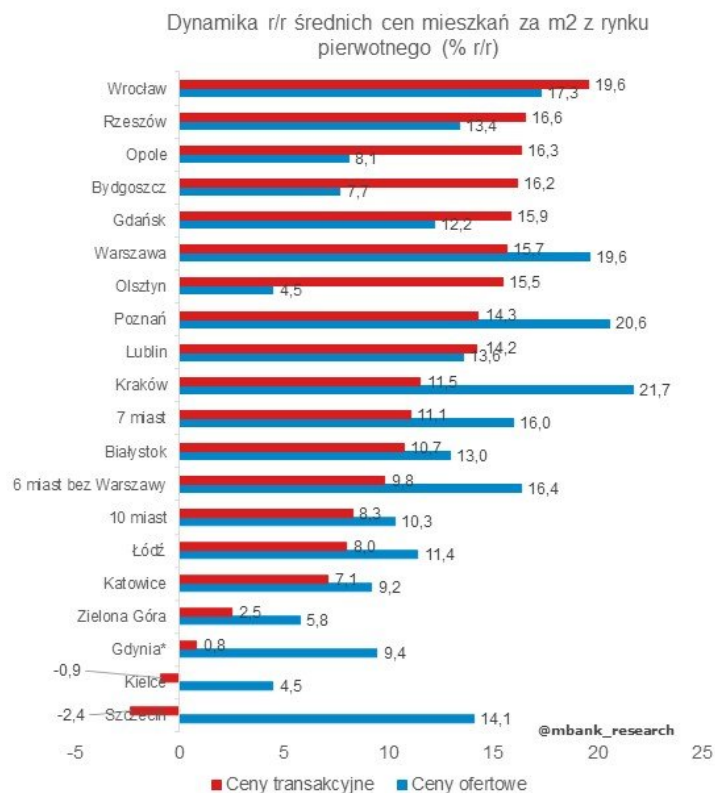
Nie możemy nie zacząć tego tekstu od najbardziej prostej z liczb, tj. cenach transakcyjnych za 1 m2 mieszkań z rynku pierwotnego i wtórnego.



Źródło danych: NBP, \* Warszawa, Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław, \*\*Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław, \*\*\*Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra

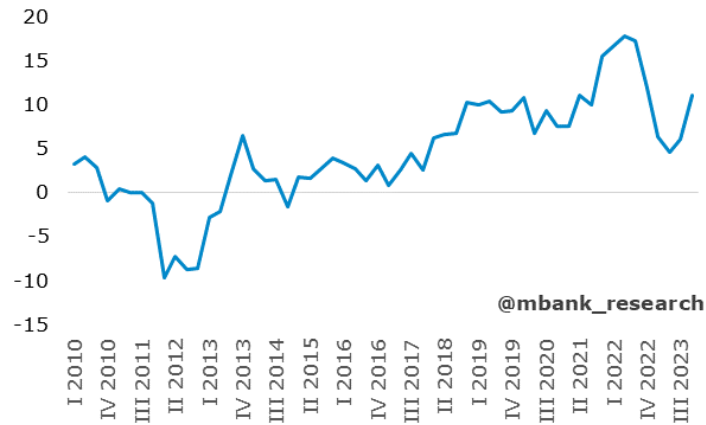
Niezmiennie w cenach za m2 góruje Warszawa, co nie jest żadnym zaskoczeniem. Dzielimy się tymi danymi tylko informacyjnie - trudno cokolwiek na podstawie samej liczby za metr wnioskować. Wysoko w zestawieniu jest również Kraków, co może być efektem polityki miasta nakierowanej na ograniczenie działalności deweloperskiej.

Więcej mogą powiedzieć nam dynamiki r/r. Tu z kolei królują Rzeszów i Wrocław. Szczególnie ten pierwszy przypadek łatwo przypisać czynnikom zewnętrznym, tj. wojnie w Ukrainie.



Najwięcej mówi jednak najprostszy wykres, tj. zestawienie rocznych dynamik na przestrzeni ostatnich lat.

Dynamika r/r średnich cen transakcyjnych mieszkań w 7 największych miastach (% r/r, cena za m<sup>2</sup>)



Widać wyraźnie, że po okresie słabszych dynamik, który nieprzypadkowo nakładał się z okresem wysokich stóp procentowych, wzrosty cen mieszkań odbiły. Tu znów nie będziemy nadmiernie odkrywcy - trudno nie wiązać tego odbicia z rządowym programem i chęcią "załapania się" na niego z puli dostępnych środków.

W kolejnych latach dawać o sobie powinny podobne czynniki jak dotychczas, choć siła ich oddziaływania może być różna. Po pierwsze, w Polsce w dalszym ciągu mamy istotnie mniej mieszkań w porównaniu z średnią unijną, która nomen omen też wysoka nie jest. Świadczyć mogą o tym chociażby liczne protesty w krajach zachodnich - zaporowe ceny kupna. W horyzoncie kolejnych 5-10 lat jest pewnie szansa na zasypanie luki mieszkaniowej do UE, jednak to nie będzie raczej celem samym w sobie. Po drugie, choć sytuacja demograficzna nie jest korzystna, to czynnik ten nie jest taki oczywisty. Mamy tutaj na uwadze fale migracyjne, jakie w ostatnich latach przetoczyły się przez Europę. Biorąc pod uwagę zmiany klimatyczne czy różnego rodzaju konflikty zbrojne nie można wykluczyć, że w kolejnych latach liczba uchodźców klimatycznych czy wojennych będzie rosła. To czy w Polsce liczba ludności za 20 lat będzie wynosiła tyle co obecnie zależy w dużej mierze od polityki migracyjnej rządu, co z kolei będzie mieć wpływ na kształtowanie się cen nieruchomości.

Po trzecie, podaż gruntów jest ograniczona, czego dobrym przykładem są silne wzrosty cen z roku na rok. Istnieje duża szansa, że czynnik ten będzie pchał coraz mocniej w górę ceny w największych aglomeracjach, ale wzrosty te z czasem będą coraz bardziej wylewać się poza tereny stricte miejskie. Wreszcie po czwarte, problem mieszkalnictwa to ważna kwestia społeczna, stąd nie można wykluczać kolejnych działań rządowych naceLOWANYCH na poradzenie sobie z tym problemem. Pytanie czy będą to działania stymulujące głównie stronę popytową, jak miało to miejsce w przypadku BK2%, czy może stronę podaźową.

## Garść newsów makroekonomicznych

- Polska: W IV kwartale 2023 r. odnotowano 98 upadłości podmiotów gospodarczych, tj. o 12,5 proc. mniej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku - podał Główny Urząd Statystyczny. (PAP)
- Polska: InPost od 1 marca 2024 roku podniesie ceny usług dla klientów biznesowych - wynika z opublikowanego na stronie InPostu cennika. Skala wyżki wyniesie 9,9 proc. (PAP)

· Polska: Ministerstwo Finansów, na podstawie danych UKNF, szacuje koszt wydłużenia wakacji kredytowych dla sektora bankowego na poziomie 2,5 mld zł, przy utrzymaniu się partycypacji w programie - podano w OSR do nowej wersji projektu ustawy. (PAP)

· Polska: MF na przetargu zamiany 14 lutego sprzeda papiery serii OK0426, WZ1127, WS0429, WZ1129, DS0432 i DS1033, odkupi: PS0424, WZ0524, OK0724 i PS1024 - podał resort finansów w komunikacie. (PAP)

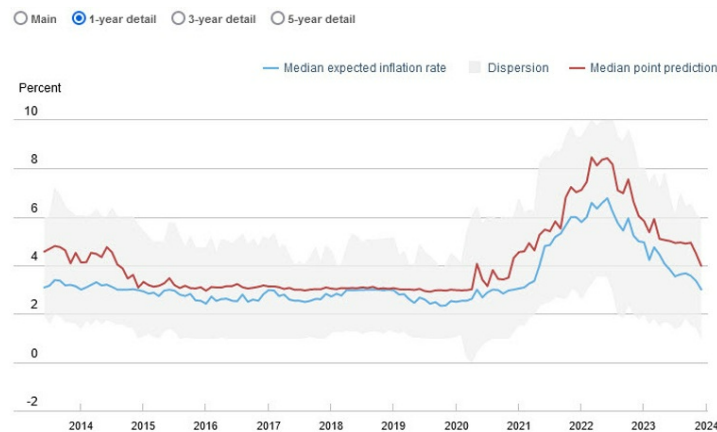
· Polska: Transfery do Polski od emigrantów w III kwartale 2023 roku wyniosły 4,9 mld zł, tyle samo co w analogicznym kwartale 2022 roku. Z kolei z Polski od pracujących imigrantów w III kw. 2023 roku wyniosły 6,9 mld zł, o 0,1 mld zł więcej niż w analogicznym okresie 2022 roku - podał NBP w pełnym bilansie płatniczym. Na Ukrainę trafiło 63,2 proc. całości transferów. (PAP)

· Polska: W III kw. 2023 r. polscy inwestorzy, dokonali bardzo dużych zakupów zagranicznych obligacji i instrumentów rynku pieniężnego - podał NBP w raporcie poświęconym bilansowi płatniczemu w III kwartale.

"Była to kontynuacja zjawiska, trwającego od drugiej połowy 2022 roku, zwiększonych zakupów papierów dłużnych, z istotnym udziałem instrumentów rynku pieniężnego, dokonywanych przez polskie banki. Prawdopodobną przyczyną tego zjawiska było pojawienie się w sektorze bankowym nadpłynności w walutach obcych, wywołanej wzrostem wartości walutowych rachunków bieżących i depozytów, co miało związek z utrzymującą się nadwyżką na rachunku obrotów bieżących bilansu płatniczego" - dodano. (PAP)

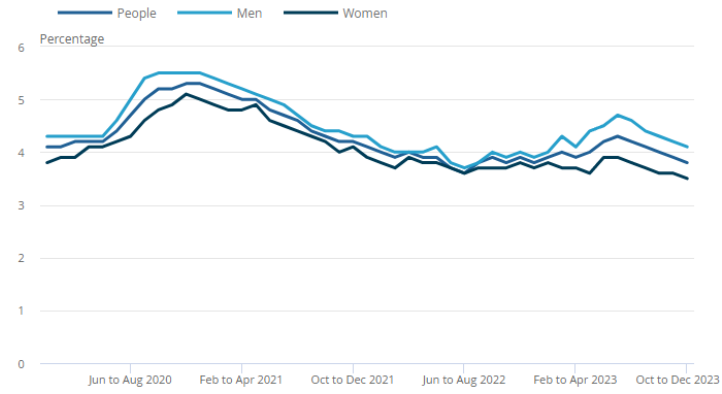
Przy okazji odsyłamy do tekstu z ubiegłego roku zahaczającego tę tematykę.

· USA: Oczekiwania inflacyjne w horyzoncie 3 lat w badaniu nowojorskiego Fed obniżyły się do 2,4% z 2,6%. Jednocześnie oczekiwania w horyzoncie roku pozostały na pułapie 3%.



· Wielka Brytania: Grudniowa stopa bezrobocia wyniosła 3,8% w porównaniu z konsensusem na poziomie 4%. Jednocześnie w styczniu zatrudnienie w tamtejszej gospodarce wzrosło o 48 tys., a jakby tego było mało, dane za grudzień zrewidowano w górę do 31 tys. z -24 tys. Płace okazały się wyższe od oczekiwań, a w trzymiesięcznym okresie zakończonym w grudniu zwiększyły się o 5,8% r/r (5,6% konsensus). Z drugiej strony dane te trzeba brać nieco z przymrużeniem oka z uwagi na zmiany metodologiczne zaimplementowane przez tamtejsze biuro statystyczne.

**UK unemployment rates, people, men and women, seasonally adjusted,  
between December 2019 to February 2020 and October 2023 to December  
2023**



**Average weekly earnings annual growth rates in Great Britain, seasonally  
adjusted, January to March 2001 to October to December 2023**

