

Nieruchomości 2020 – choć na horyzoncie nie widać czarnych chmur, to należy szykować się na deszcz

W rozpoczynającym się 2020 roku na rynku nieruchomości mieszkaniowych utrzymają się tendencje wzrostowe, choć na niższym poziomie aktywności, niż w minionych 12 miesiącach. Co to oznacza dla inwestujących i wynajmujących mieszkania w kontekście zwalniającej gospodarki i spadku indeksu Mzuri?

W 2020 roku przewidujemy spadek **indeksu Mzuri** (wyjaśnienie w załączniku o metodologii) z poziomu ok. 4,2-4,4 w 2019 – co oznaczało szybki wzrost cen nieruchomości - do poziomu ok. 3,6, co oznacza spowolniony wzrost cen. Choć nadal jest on powyżej poziomu stagnacji, to zbliża się już niebezpiecznie do granicy 3,0 – oznaczającego zatrzymanie wzrostu cen. Ze względu na niepewność co do wielu wskaźników makroekonomicznych i rynku nieruchomości – w szczególności poziomu stóp procentowych NBP w obliczu rosnącej inflacji – zaleca się przy takim wskaźniku wzmoczoną ostrożność inwestorów.

		2019 Q1	2019 Q2	2019 Q3	2019 Q4	2020
Indeks Mzuri - Dynamika cen mieszkań w przyszłości	Skala 1-5 (1 - szybki spadek, 3 - stagnacja, 5 - szybki wzrost)	4,4	4,4	4,3	4,2	3,6
Zachowanie przyszłych stóp kapitalizacji (zwrot z najmu w momencie zakupu nieruchomości)	Skala 1-5 (1 - erozja, 3 - stagnacja, 5 - wzrost)	2,0	2,5	2,0	2,0	2,5

Legenda		5 Szybki wzrost
		4 Wolny wzrost
		3 Stagnacja
		2 Wolny spadek
		1 Szybki spadek

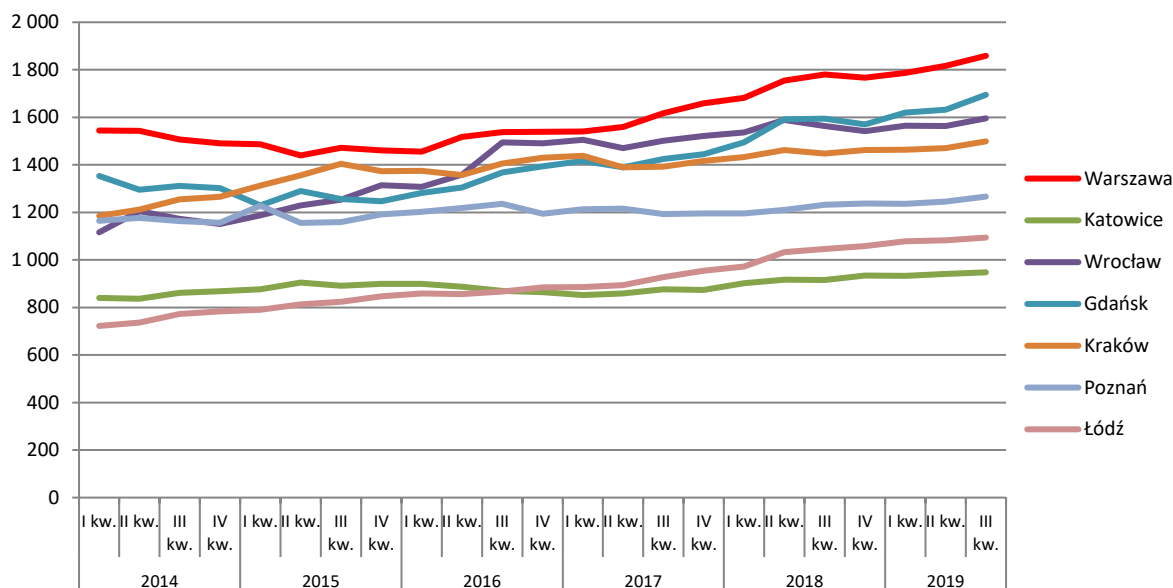
Spowolnienie gospodarcze, przy jednoczesnym wzroście płac, niskim bezrobociu i niskich stopach procentowych ustabilizują sytuację na rynku nieruchomości na tyle, że nadal będzie się opłacać na nim inwestować. Nie oznacza to jednak braku nadchodzących w tym roku zmian trendów cenowych i innych fluktuacji oraz nie zwalnia z konieczności zachowania ostrożności inwestycyjnej – a nawet sugeruje zwiększoną atencję w weryfikacji celów inwestycyjnych w obliczu wzrostu ilości ryzyk.

Polski rynek nieruchomości w 2020 roku nadal będzie miał solidne fundamenty, pomimo spowolnienia wzrostu gospodarczego - do ciągle silnych i wiodących w gospodarce UE trzech procent r-d-r (prognozy NBP). Polska gospodarka, nadal oparta na silnym popycie wewnętrznym, będzie spowalniała ze względu na niskie bezrobocie, wywierające presję na szybki wzrost wynagrodzeń, czemu dodatkowo będzie sprzyjać m.in. wzrost minimalnego wynagrodzenia – prowadzące do wzrostu inflacji. Zakładamy przy tym utrzymanie przez RPP niskich stóp procentowych (mimo rosnącej inflacji, głównie jako czynnik stymulujący niskie bezrobocie), ale jest to największy obszar niepewności na rynku, na który inwestorzy powinni być przygotowani.

Efektom jest jednak również duża podaż oszczędności Polaków, którzy od drugiej połowy 2019 roku po raz pierwszy w większości deklarują, że są w stanie generować nowe oszczędności. A te szukają sposobów zagospodarowania nadwyżek, które m.in. wpływają na wysoki popyt na nieruchomości i wzrost cen mieszkań.

W 2019 roku w portfelu prawie sześciu tysięcy zarządzanych przez Mzuri mieszkań odnotowaliśmy systematyczny wzrost poziomu czynszów. Kwartalne wzrosty stawek średniego czynszu wynosiły od 30 do nawet 100 zł. W 2020 nie prognozujemy załamania się trendu wzrostowego – spodziewamy się natomiast, że w miastach o największej dynamice (Trójmiasto, Warszawa, Łódź)

tempo wzrostu czynszów z poziomu 5-6 proc. rok do roku może spaść do poziomu umiarkowanego – 3-4 proc., a więc takiego, jaki w 2019 notowały miasta takie jak Wrocław, Poznań i Katowice.



Praktyczne pytanie, ile zatem zarobi inwestor, który ma już mieszkanie i wynajmie je w 2020 roku? - Prawdopodobnie więcej, niż w minionych latach. - Rentowność zrealizowanych wcześniej inwestycji będzie rosła dzięki wzrostowi czynszów – szacuje Artur Bartnicki, prezes Mzuri, największej w Polsce firmy zajmującej się profesjonalnym zarządzaniem najmem. - To, że za wynajęcie mieszkania trzeba będzie zapłacić więcej, nie powinno odstraszyć zainteresowanych, a wręcz należy spodziewać się rosnącego popytu na najem za sprawą imigrantów, dotyczy to zarówno lokali w segmencie ekonomicznym, jak i podwyższonym standardzie. Dokumenty uprawniające do legalnego pobytu w Polsce otrzymało w 2019 roku prawie sto tysięcy obcokrajowców spoza Unii Europejskiej (źródło: migracje.gov.pl). – **Obcokrajowcy, w tym głównie spoza Unii Europejskiej, między innymi Ukrainy, Indii i Pakistanu, stanowią już jedną czwartą najemców w portfelu zarządzanych przez nas sześciu tysięcy mieszkań** – wylicza Maria Dąbrowska, wiceprezes Mzuri sp. z o.o. – Spodziewamy się, że w tym roku ten odsetek wzrośnie do około 30 proc.

Zauważalny jest też wpływ powrotów Polaków z Wielkiej Brytanii na skutek Brexitu. Tylko 38 proc. Polaków na Wyspach Brytyjskich wystąpiło o prawo do pobytu po Brexicie. Większość myśli o powrocie.

Ale czy opłaca się w tym roku kupić mieszkanie na wynajem? - **Tak, choć najprawdopodobniej nieco mniej, niż gdyby uczynić to kilka lat wcześniej** – podkreśla Jan Dziekoński, prezes Mzuri Investments. - **Nieznaczna erozja stóp zwrotu z najmu jest spowodowana wzrostem cen nieruchomości, szybszym od dynamiki wzrostu czynszów w większości miast.**

To skutkowało spadkiem stóp kapitalizacji – tj. zwrotu z zakupu mieszkania pod wynajem o około 0,5-1,0 punktu procentowego z poziomu 6-9 proc. przy inwestycji w kawalerkę, w latach 2015-2017, do poziomu 5-8 proc. w 2019 roku (rentowność dla okazynie kupionego małego mieszkania w dużym mieście). To nadal zwrot kilkukrotnie przewyższający zysk z lokaty bankowej (według najnowszych danych NBP, oprocentowanie lokat spadło do najniższego poziomu w historii - 1,34 proc.) i ta relacja w najbliższym roku powinna się utrzymać. Na 2020 rok oczekiwane jest spowolnienie dynamiki cen mieszkań, choć nieznaczna erozja zwrotów nowych inwestycji może nadal trwać. Prezentuje to wskaźnik zachowania przyszłych stóp zwrotu Mzuri (tj. stopy kapitalizacji dla przyszłych zakupów) będzie się utrzymywał na

poziomie 2 – oznacza to przedłużoną (choć wolniejszą) erozję stóp kapitalizacji nowych zakupów. Niezmiennie zaleca się wysoką ostrożność w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych.

Choć długoterminowe przewidywania dla inwestorów na rynku nieruchomości jest taka, że nadal brakuje mieszkań – to w krótkich okresach oczywiście rynek ten podlega fluktuacjom. Według danych GUS potrzebnych jest 2,3 mln lokali, aby osiągnąć średni dla Unii Europejskiej wskaźnik liczby mieszkań na tysiąc osób. Dlatego podaż nadal nie dorównuje popytowi na mieszkania na wynajęcie – co odzwierciedla niski poziom pustostanu. **Pod koniec 2019 roku tylko cztery procent mieszkań z portfela zarządzanych przez Mzuri (prawie sześć tysięcy lokali) było wolne i czekało na najemców.** W tym roku uśredniony wskaźnik ten powinien utrzymać się na zbliżonym poziomie, choć jego poziom będzie się wahał. Będzie niższy (0-1 proc.) w miesiącach tradycyjnego wysokiego sezonu (czerwiec-wrzesień) i wyższy (do 10 proc.) w miesiącach wyprowadzek (maj-czerwiec).

Istotnym czynnikiem przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej o kupnie mieszkania, zwłaszcza z zamiarem podniesienia jego wartości, będzie dostępność ekip remontowych. - Pod koniec 2019 roku obserwowaliśmy nadal wysokie trudności w pozyskiwaniu firm remontowych i budowlanych. W 2020 roku spodziewamy się jednak zwiększenia podaży usług ze względu na trwające obecnie spowolnienie produkcji budowlano-montażowej, zwłaszcza w segmencie infrastrukturalnym – mówi Jarosław Kalinowski, członek zarządu Mzuri Investments odpowiedzialny za sferę remontów i projektów budowlanych.

W tym roku należy się spodziewać zmiany stylu inwestowania w nieruchomości przez dużych graczy. Niska dostępność gruntów dla deweloperów spowoduje wzrost ich zainteresowania mniejszymi działkami, kamienicami, czy budynkami do generalnego remontu. - Obserwujemy zwiększone zainteresowanie deweloperów alternatywnymi projektami typu brownfield, czyli konwersjami starych budynków, na przykład kamienic – mówi Artur Kaźmierczak, członek zarządu Mzuri Investments, odpowiedzialny za spółki inwestowania grupowego Mzuri CFI. – Ograniczona dostępność gruntów i rosnące koszty budowy powodują wzrost cen nieruchomości na rynku pierwotnym, co skutkuje większą podażą mieszkań na rynku wtórnym. Rosnące ceny, zwłaszcza powyżej szczytów z 2008 roku, zachęcają właścicieli mieszkań do sprzedaży i realizacji zysków.

W segmencie crowdfundingu obserwowana będzie rosnąca podaż projektów deweloperskich (zbuduj/wyremontuj i sprzedaj), co przy rosnącej niepewności rynkowej jest kontrintuicyjne i wymaga od Inwestorów również ostrożności w doborze takich partnerów. – Z drugiej strony przewidujemy pojawianie się zupełnie nowych, anty-cyklicznych modeli crowdfundingowych, np. opartych o długoterminowe wzrosty wartości, zamiast krótkoterminowych zysków z nieruchomości czy projektów deweloperskich – mówi prezes Dziekoński. – Konkurencję na tym rynku mogą zwiększać wchodzące na rynek podmioty bez doświadczenia, często w egzotycznych i ryzykownych dla inwestorów modelach biznesowych.

W sferze dedykowanych inwestycji pod wynajem pojawiają się sygnały o problemach niektórych inwestycji typu condo/aparthotel i akademików, np. Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów skierował do prokuratury zawiadomienie o możliwych nieprawidłowościach w przepływach finansowych Gent Holding. Urząd, wraz z KNF, uruchomił również kampanię edukacyjną „Oczarowani”, skierowaną właśnie do nabywców takich nieruchomości.

INFORMACJA O METODOLOGII

Prognozy na 2020 rok przygotowaliśmy na podstawie analiz danych o gospodarce i rynku nieruchomości, opinii ekspertów, wyników zarządzanego przez Mzuri portfela prawie sześciu tysięcy mieszkań, jak i mieszkań i kamienic nabywanych do portfela spółek inwestowania grupowego Mzuri CFI. Do zobrazowania i podsumowania zebranych informacji używamy Indeksu Mzuri – autorskiego syntetycznego wskaźnika, oceniającego perspektywę zachowania cen mieszkań oraz rynku najmu.

Indeks Mzuri to średnia z kluczowych czynników pro-wzrostowych lub pro-spadkowych dla nieruchomości, ocenianych w skali 1-5 (1 – sprzyjające bardzo szybkiemu spadkowi cen, 5 – sprzyjające bardzo szybkiemu wzrostowi cen, 3 - stagnacja). Można to porównać np. do wskaźników PMI, w których poziom 50 oznacza brak zmian nastrojów, powyżej 50 – poprawę nastrojów, a poniżej 50 – pogorszenie nastrojów. Kolejne edycje indeksu będą publikowane kwartalnie, pozwalając obserwować i monitorować sytuację rynkową.

W 2020 roku przewidujemy spadek indeksu Mzuri z poziomu ok. 4,2-4,4 w 2019 - oznaczało to szybki wzrost cen - do poziomu ok. 3,6, co oznacza spowolniony wzrost cen. Choć nadal jest on powyżej poziomu stagnacji, to zbliża się już niebezpiecznie do granicy 3. Przewidujemy jednak, że wskaźnik zachowania przyszłych stóp zwrotu (tj. stopy kapitalizacji dla przyszłych zakupów) będzie się utrzymywał na poziomie 2 – oznacza to przedłużoną (choć wolniejszą) erozję stóp kapitalizacji nowych zakupów.

		2019 Q1	2019 Q2	2019 Q3	2019 Q4	2020
Gospodarka	PKB	↑	5 ↑	5 ↗	4 ↗	4 ↗ 3
	Inflacja	↔	3 ↗	4 ↗	4 ↗	4 ↑ 5
	Zatrudnienie	↑	5 ↑	5 ↑	5 ↗	4 ↗ 3
	Wynagrodzenia	↑	5 ↑	5 ↑	5 ↑	5 ↗ 4
	Stopy procentowe	↔	3 ↗	3 ↗	3 ↗	3 ↗ 3
Ceny mieszkań	Ceny gruntów	↑	5 ↑	5 ↑	5 ↑	5 ↗ 4
	Koszty budowy	↑	5 ↑	5 ↗	4 ↗	4 ↗ 3
	Podaż mieszkań	↘	2 ↘	2 ↘	2 ↗	3 ↗ 4
	Popyt na mieszkania	↑	5 ↑	5 ↗	4 ↗	4 ↗ 3
	Dostępność cenowa mieszkań	↑	5 ↑	5 ↗	4 ↗	3 ↘ 2
	Ceny mieszkań - rynek pierwotny	↑	5 ↑	5 ↑	5 ↑	5 ↗ 4
	Ceny mieszkań - rynek wtórny	↑	5 ↗	4 ↑	5 ↑	5 ↗ 4
Wynajem mieszkań	Postrzegany popyt na najem	↑	5 ↑	5 ↑	5 ↑	5 ↗ 4
	Czynsze najmu	↗	4 ↗	4 ↑	5 ↑	5 ↑ 5

Legenda

- ↑ 5 Czynnik sprzyjający **szybkim wzrostom** cen i czynszów
- ↗ 4 Czynnik sprzyjający **wolnym wzrostom** cen i czynszów
- ↔ 3 Czynnik neutralny - zachowanie status quo
- ↘ 2 Czynnik sprzyjający **wolnym spadkom** cen i czynszów
- ↓ 1 Czynnik sprzyjający **szybkim spadkom** cen i czynszów

		2019 Q1	2019 Q2	2019 Q3	2019 Q4	2020
Indeks Mzuri - Dynamika cen mieszkań w przyszłości	Skala 1-5 (1 - szybki spadek, 3 - stagnacja, 5 - szybki wzrost)	↗	4,4 ↗	4,4 ↗	4,3 ↗	4,2 ↗ 3,6
Zachowanie przyszłych stóp kapitalizacji (zwrot z najmu w momencie zakupu nieruchomości)	Skala 1-5 (1 - erozja, 3 - stagnacja, 5 - wzrost)	↘	2,0 ↘	2,5 ↘	2,0 ↘	2,0 ↘ 2,5

Legenda

- ↑ 5 **Szybki wzrost**
- ↗ 4 **Wolny wzrost**
- ↔ 3 **Stagnacja**
- ↘ 2 **Wolny spadek**
- ↓ 1 **Szybki spadek**

ⁱ z danych GUS wynika, że stopa bezrobocia spadła w 2019 roku z poziomu 6,1 proc. do poziomu 5,1 proc. To oznacza, że Polsce przez 12 miesięcy ubyło około 200 tysięcy bezrobotnych.

ⁱⁱ z danych GUS wynika, że przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw wzrosło od stycznia 2019 r. z poziomu – 4932 zł do 5213 zł w październiku.

ⁱⁱⁱ W połowie minionego roku po raz pierwszy większość Polaków twierdziła, że oszczędza – to wynik badania koniunktury konsumenckiej gus. W czerwcu 2019 Roku saldo ocen dotyczące oszczędzania pieniędzy po raz pierwszy było dodatnie i wyniosło 3,1. Oznacza to, że więcej osób spośród 1253 badanych zadeklarowało, że oszczędza. Rok zamknął się saldem dodatnim na poziomie 0,8. 2018 zamknął się wynikiem ujemnym -7,5.