**Bartosz Turek**

**UKRAIŃCY POMPUJĄ POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI**

**Ponad milion zarobkowych migrantów „nad Wisła” to mocne wsparcie dla rodzimego rynku wynajmu. Systematycznie przybywa też cudzoziemców chcących kupić mieszkania. Nie powinno nas to dziwić skoro po 15 latach od masowej emigracji zarobkowej nawet 20-30% Polaków na Wyspach to właściciele domów. Czy tak samo chętnie Ukraińcy będą osiedlać się „nad Wisłą”? Czas pokaże.**

1,1 milionów migrantów zarobkowych spoza UE przybyło w 2017 roku do Polski – wynika z danych OECD. Chodzi o migracje czasowe. Niemniej pewnym szokiem okazała się informacja, że to do Polski przyjechało najwięcej czasowych migrantów w 2017 roku. Pokonaliśmy w ten sposób USA, Australię czy Niemcy. Jest to tym bardziej zaskakujące, że Polska nie kojarzyła się jako kraj, który może być celem masowej imigracji, a tym bardziej zarobkowej. Przypomnijmy, że jeszcze całkiem niedawno - w ramach fali emigracji zarobkowej od 2004 roku – to z Polski wyjechało na Zachód 2,5 miliona obywateli szukających dostatniejszego życia – wynika z danych GUS.

**Ukraińcy uratowali rynek najmu**

W odróżnieniu od sytuacji sprzed 15 lat, obecna masowa fala imigracji, to z punktu widzenia rynku nieruchomości, bardzo dobra wiadomość. Oczywiste jest, że imigranci przede wszystkim zasilają najpierw grono najemców. W efekcie przede wszystkim Ukraińcy przybywający do Polski są tą grupą, która mogła uratować rodzimy rynek najmu przed objawami nadpodaży. Czemu? Spójrzmy na dane Eurostatu. Wynika z nich, że zarówno w 2017 jak i 2018 roku najemcy płacący czynsz rynkowy stanowili tylko 4,3% społeczeństwa. Jeszcze w latach 2015-16 odsetek ten był odrobinę wyższy, bo wynosił około 4,5%.

Spadkowi liczby obywateli korzystających z najmu towarzyszył natomiast gwałtowny przyrost oferty mieszkań na wynajem. Co roku na rynek dostarczanych jest bowiem po kilkadziesiąt tysięcy mieszkań gotowych na przyjęcie nowych lokatorów. Gdyby nie imigranci zarobkowi czy zagraniczni studenci, to mogłoby się okazać, że inwestorom kupującym mieszkania na wynajem nie byłoby tak łatwo jak obecnie znaleźć najemców. Same stawki czynszu mogłyby też spadać, a nie rosnąć.

**Część zapuści korzenie**

Póki co nasi wschodni sąsiedzi przede wszystkim przyjeżdżają do Polski na pewien czas. Co jednak jest oczywiste – część przyjezdnych osiedli się nad Wisłą – tak jak emigracja zarobkowa, która ruszyła z Polski na Zachód 15 lat temu (po akcesji do UE).

Pewne symptomy powoli się pojawiają. Na przykład ankietowani przez bank centralny pośrednicy w obrocie nieruchomościami zauważają, że w pierwszej połowie 2019 roku znacznie wzrósł popyt na najem generowany przez imigrantów zarobkowych ze Wschodu, którzy coraz częściej wynajmują mieszkania o wyższym standardzie czy większe samodzielne mieszkania zamiast pokoi czy łóżek w pokojach wieloosobowych.

**… a potem kupi mieszkanie**

Wciąż jednak tańszym rozwiązaniem jest zakup mieszkania na kredyt niż najem. Odsetki płacone od kredytu co do zasady pochłaniają mniej pieniędzy niż czynsz płacony właścicielowi mieszkania na wynajem – szczególnie w okresie najniższych stóp procentowych w historii. Nie powinno więc ulegać wątpliwości, że wśród Ukraińców wiążących swoją przyszłość z Polską rosnąć powinna skłonność do zakupu mieszkań. Póki co oficjalne dane nie mówią o nadmiernie dużej skali tego zjawiska. Pewnym papierkiem lakmusowym może być jednak decyzja imigrantów o staraniu się o dzieci w Polsce. I tak na przykład dane Eurostatu mówią o wyraźnym wzroście urodzeń w Polsce przez mamy pochodzące spoza UE. W tej liczbie bez wątpienia przeważają Ukrainki. W 2017 roku urodziły one w Polsce ponad 5,1 tys. dzieci, podczas gdy jeszcze 4 lata wcześniej liczba ta nie przekraczała 1,5 tys.

Ponadto dane MSWiA informują o szybkim wzroście liczby mieszkań kupowanych przez Ukraińców. Póki co oficjalne statystyki mówią o około 2,3 – 2,4 tys. mieszkań kupionych przez naszych wschodnich sąsiadów w 2018 roku. Faktyczna liczba zakupów bez wątpienia jest wyższa. Oficjalne ministerialne dane nie uwzględniają bowiem popularnych wśród Ukraińców mieszkań spółdzielczych własnościowych. Ponadto od kilku lat widoczny jest tu bardzo wyraźny trend wzrostowy.

Co ciekawe z danych ministerstwa wynika, że Ukraińcy kupują obecnie dość skromne mieszkania o przeciętnej powierzchni 45-50 metrów, co z czasem pewnie też zacznie się zmieniać. Dziś z dużym prawdopodobieństwem możemy prognozować, że w kolejnych latach skala zakupów nieruchomości przez imigrantów będzie rosła. Działać tu może podobny mechanizm jak wtedy, gdy Polacy masowo wyjeżdżali w celach zarobkowych do krajów UE. Stosowanie tej kalki jest o tyle zasadne, że Ukraińcy - tak jak Polacy – są bardzo zmotywowani do posiadania własnych „czterech kątów”.

W tym kontekście warto więc zobaczyć co robi rodzima diaspora w Wielkiej Brytanii po 15 latach od akcesji do UE. Spora część naszych emigrantów zarobkowych postanowiła osiedlić się na wyspach na stałe. Z danych tamtejszego urzędu statystycznego wynika, że Polacy stanowią najliczniejszą grupę cudzoziemców (ok. milion osób).

Z danych dostępnych na stronach rządowych wynika natomiast, że spośród 1,2 mln gospodarstw domowych o białym kolorze skóry, ale pochodzących spoza wysp, aż 353 tysiące to właściciele nieruchomości (29%). Choć dane te nie wyodrębniają Polaków, to najpewniej właśnie nasi rodacy stanowią w tym gronie bardzo liczną grupę. W tym kontekście mniej szokujące wydaje się doniesienie dziennika Daily Mail, który już w 2007 roku sugerował, że w niektórych regionach kraju Polacy stanowili 20% osób chcących kupić nieruchomość.

Różnica między rynkiem nieruchomości w Polsce, a wspomnianym brytyjskim sprzed kilkunastu lat jest jednak taka, że tam warunki mieszkaniowe są znacznie lepsze niż „nad Wisłą”. Metraż przypadający na osobę wynosi tam ponad 40 m kw., podczas gdy w Polsce to obecnie trochę ponad 29 metrów.

Bartosz Turek, główny analityk HRE Investments

**Okiem prezesa:**

Mieszkań w Polsce wciąż jest za mało, aby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe ludności. Do tego zmieniający się model rodziny (częściej mieszkamy jako single, rzadziej w modelu wielopokoleniowym) jest dodatkowym czynnikiem, który powinien doprowadzić do wzrostu popytu na mieszkania. Z raportu, który w ubiegłym roku przygotowaliśmy w ramach HRE Think Tank wraz z ONZ wynikało, że w kraju brakuje około 2,1 mln mieszkań. Dodatkowych 600 tysięcy potrzebowalibyśmy do 2030 roku jedynie z tytułu rosnącej liczby gospodarstw domowych. Do tych dwóch czynników możemy jeszcze dodać trzeci w postaci masowej imigracji zarobkowej, która co prawda obecnie ma przede wszystkim charakter tymczasowy, ale w coraz większym stopniu powinien on przekształcać się w stały. Tym samym powinniśmy się spodziewać coraz większego popyty na najem, a potem zakup mieszkań przez cudzoziemców.

Michał Cebula, Prezes Heritagere Real Estate