**Rynek nieruchomości rok od wybuchu wojny na Ukrainie – co się zmieniło?**

**W pierwszych tygodniach po agresji Rosji na Ukrainę mogliśmy obserwować rekordowe zainteresowanie ofertami lokali na wynajem. Trudna sytuacja wpłynęła też na nastroje zakupowe Polaków. Wielu z nich odłożyło decyzję o zakupie mieszkania na później. Nie da się ukryć, że wojna na Ukrainie w swojej początkowej fazie mocno odbiła się na rynku nieruchomości. A jak jest dziś? Deweloperzy podsumowują, jak wygląda branża nieruchomości rok od wybuchu konfliktu za naszą wschodnią granicą.**

**Decyzje zakupowe Polaków**

Pierwsze tygodnie po rosyjskim ataku na Ukrainę nie należały do najłatwiejszych dla polskiego rynku nieruchomości. Problemy z dostawami niektórych materiałów, braki kadrowe i rosnące koszty budowy utrudniały deweloperom realizację zaplanowanych inwestycji.

Wojna wpłynęła również na nastroje zakupowe Polaków. Według raportu Obido i Otodom chwilę po wybuchu konfliktu co druga osoba przełożyła decyzję o zakupie nieruchomości lub całkowicie z niej zrezygnowała. Obniżone nastroje zakupowe nie trwały jednak długo. Konsumenci szybko przywykli do nowej rzeczywistości. Dziś, po roku, wojna nie jest czynnikiem psychologicznym hamującym zakupy. Znacznie większy wpływ na decyzje kupujących ma sytuacja gospodarcza w kraju. Wysokie ceny mieszkań, problemy z uzyskaniem kredytu, szalejąca inflacja i trudności w uzbieraniu niezbędnych środków finansowych to główne czynniki, przez które sprzedaż mieszkań w Polsce spada. Jak będzie w 2023 roku? Według rynkowych ekspertów sprzedaż utrzyma się na podobnym poziomie.

**Czy uchodźcy kupują mieszkania?**

Chwilę po wybuchu wojny pojawiły się głosy, że uchodźcy z Ukrainy masowo wykupują mieszkania w Polsce. Informacja szybko rozeszła się w internecie, jednak jak się później okazało, była zwykłym fake newsem. Firmy deweloperskie nie zauważyły wzmożonego zainteresowania zakupem mieszkań przez obywateli Ukrainy, co potwierdziła ankieta serwisu Dompress.pl.

Warto zaznaczyć, że niemal 80% uchodźców chciałoby wrócić do ojczyzny, kiedy sytuacja się uspokoi. Potwierdzają to liczby: od początku wojny do Polski przybyło ok. 9 mln osób, z czego do Ukrainy powróciło już ponad 7 mln – wyjaśnia Tomasz Stoga, Prezes firmy deweloperskiej Profit Development.

Popyt na polskie nieruchomości się nie zmienił od początku wojny. Obywatele Ukrainy pojawiający się w biurach sprzedaży to osoby, które od lat mieszkają i pracują w Polsce i dzięki temu mogą starać się o kredyt w polskim banku.

**Rewolucja na rynku najmu**

Większe zmiany mogliśmy zaobserwować na rynku najmu. Przede wszystkim wojna odmieniła nastroje Polaków wynajmujących mieszkania. Według badania Obiło i Otodom ponad 40% osób zmieniło kryteria, którymi kierowały się przy wyborze nieruchomości na wynajem. Priorytetem, stało się dla nich bezpieczeństwo. Większą popularnością zaczęły cieszyć się mieszkania oddalone od centrum lub pod miastem. Wynajmujący za wszelką cenę chcieli unikać sąsiedztwa ważnych urzędów, obiektów wojskowych, lotnisk czy mostów, czyli miejsc, które są najbardziej narażone na zmasowane ataki. Obawa przed eskalacją działań wojennych pokazała, jak ważne dla Polaków są spokój i poczucie bezpieczeństwa.

Agresja Rosji na Ukrainę spowodowała niemałą rewolucję w segmencie mieszkań na wynajem. W wyniku napływu uchodźców drastycznie spadała liczba wolnych lokali. Szacuje się, że na przełomie marca i kwietnia 2022 roku było ich niemal 60-70% mniej niż przed 24.02. Według statystyk w czerwcu 2022 roku liczba ofert na wynajem w największych polskich miastach spadła do rekordowo niskiego poziomu. Tam, gdzie brakuje wolnych lokali, czynsze wzrosty nawet o 30-50%.

Jeszcze zanim uchodźcy zaczęli masowo napływać do Polski, deficyt mieszkaniowy był szacowany na ok. 600 tys. Dziś jest zdecydowanie większy i przewiduje się, że może dalej wzrastać. Przyczynia się do tego również trudna sytuacja gospodarcza Polski, a zwłaszcza szalejąca inflacja i trudności w uzyskaniu kredytu. Wielu rodaków nie stać dziś na zakup własnego mieszkania, dlatego popyt w segmencie mieszkań na wynajem będzie stale rosnąć. Jest to zatem dobry czas dla tych, którzy zakup mieszkania traktują jako inwestycję. W obecnych, niepewnych czasach zakup nieruchomości to bezpieczne i opłacalne rozwiązanie. Zainteresowanie lokalami na wynajem nie będzie słabnąć, co stwarza idealne warunki do inwestycji dla osób, które dysponują odpowiednią sumą lub mają zdolność kredytową. Grunt to wybrać odpowiedni lokal – podpowiada Prezes Profit Development.

Dobrym pomysłem jest zakup mieszkania w Warszawie. Popyt na nieruchomości w stolicy był, jest i zawsze będzie wysoki. Warto jednak postawić na lokal usytuowany na spokojnym, oddalonym od centrum osiedlu, w cichej, zielonej okolicy. W tę charakterystykę idealnie wpisuje się Osiedle Hemara firmy Profit Development, znajdujące się na warszawskiej Białołęce. Hemara to miejsce, w którym każdy może czuć się jak w domu. Staranie zaprojektowana przestrzeń wspólna z oczkiem wodnym zapewnia mieszkańcom relaks i dobre samopoczucie. Bliskość rozległych terenów leśnych Białołęki Dworskiej czy Lasu Bródnowskiego daje możliwość obcowania z naturą. Mieszkania są jasne, dobrze doświetlone, wyposażone w przestronne balkony, loggie lub tarasy – wyjaśnia Agnieszka Pachulska z Profit Development. – Osiedle Hemara gwarantuje mieszkańcom tak ważne i wymagane w ostatnim czasie poczucie bezpieczeństwa.

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Kontakt dla mediów**

Patrycja Ogrodnik

PR Manager

[p.ogrodnik@commplace.com.pl](http://p.ogrodnik@commplace.com.pl)

tel. 692 333 175