



Uniwersytet  
Ekonomiczny  
we Wrocławiu

[www.ue.wroc.pl](http://www.ue.wroc.pl)

# **Pat podażowy i niestabilność finansowa podbijają nastroje rynkowe**

## **(INPON)**

**dr hab. Bogusław Półtorak, prof. UEW**

**Impakt Dolny Śląsk Think Tank  
Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu**

## Tezy:

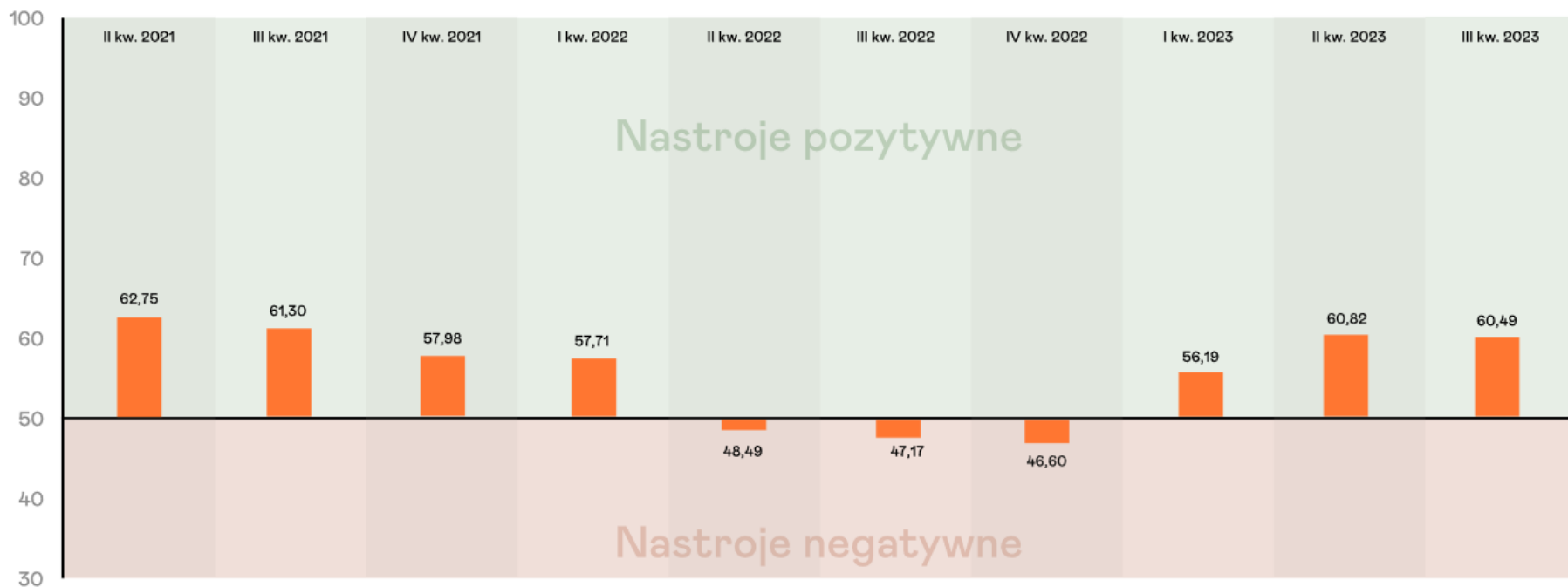
- BK2% rozgrzał rynek nieruchomości. Według pośredników w obrocie nieruchomościami obecnie BK2% stanowi podstawową determinantę kształtowania się sytuacji na rynku, która wpływa szczególnie na segmenty związane ze sprzedażą kawalerek i małych mieszkań oraz mieszkań większych niż kawalerki, ale też nie za dużych, takich które można objąć finansowaniem w ramach tego programu.
- Na rynku doszło do swego rodzaju dostosowania cen nieruchomości do wymogów BK2%, co często oznaczało wzrost cen, szczególnie w atrakcyjnych lokalizacjach. Bądź przy nieco droższych nieruchomościach obniżkę ich ceny do wymogów programu BK2%, tak aby „zmieścić się w cenie”.
- Nastąpiło rozbitcie rynku na te nieruchomości, które mogą zostać objęte BK2% i te, które nie mogą być przedmiotem tego programu oraz najem i nieruchomości komercyjne.
- Niepewność na rynku nieruchomości wprowadzają: sytuacja geopolityczna i gospodarcza, prognozy rozwoju społeczno-gospodarczego w Niemczech, globalne i lokalne łańcuchy dostaw, wybory w Polsce, inflacja, polityka NBP w zakresie stóp procentowych.



- INPON jest barometrem atmosfery na rynku, opartym na opiniach pośredników przygotowywanym przez Nieruchomosci-online.pl i zespół Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu.
- Może przybierać wartości z przedziału  $[0; 100]$ , gdzie powyżej 50 oznacza, że pośrednicy pozytywnie oceniają sytuację na rynku i w ich opinii będzie następowała poprawa.
- Wartość indeksu wynika z wartości subindeksów dla poszczególnych segmentów rynku, takich jak mieszkania, domy, działki oraz lokale na sprzedaż i wynajem.

## Indeks nastrojów na rynku nieruchomości

INPON



 INPON



Uniwersytet  
Ekonomiczny  
we Wrocławiu

# Indeks Nastrojów Pośredników Nieruchomości (INPON)











Źródło: Badanie nastrojów wśród pośredników w obrocie nieruchomościami w III kwartale 2023 r.

<b>INPON</b>	47.17	60.82	<b>60.49</b>	▼ -0.33 pkt	▲ 13.32 pkt
Kawalerki sprzedaż	50.40	69.60	70.30	▲ 0.7 pkt	▲ 19.9 pkt
Kawalerki najem	63.50	59.50	60.40	▲ 0.9 pkt	▼ -3.1 pkt
Mieszkania sprzedaż	41.30	69.90	71.40	▲ 1.5 pkt	▲ 30.1 pkt
Mieszkania najem	62.70	57.70	59.30	▲ 1.6 pkt	▼ -3.4 pkt
Domy sprzedaż	38.20	60.50	58.20	▼ -2.3 pkt	▲ 20 pkt
Działki sprzedaż	42.40	60.70	56.30	▼ -4.4 pkt	▲ 13.9 pkt

# Struktura według wielkości miejscowości

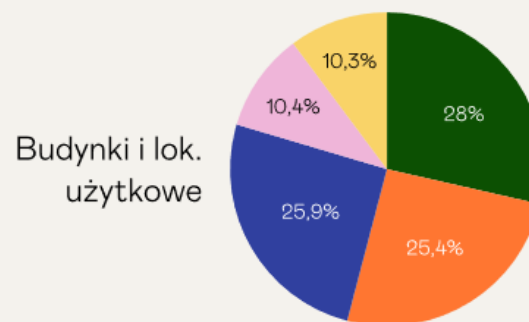
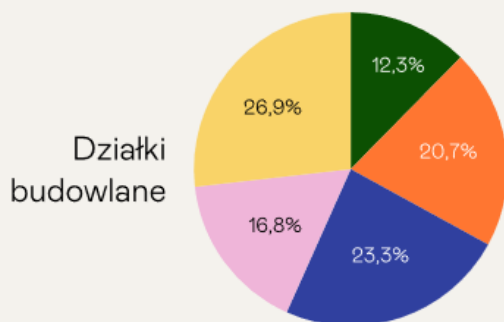
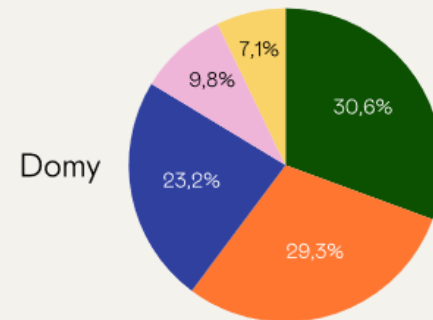
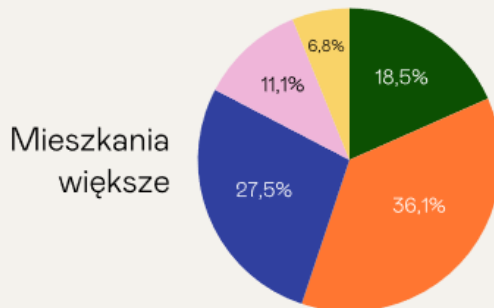
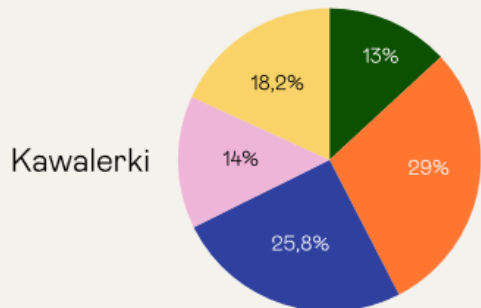
Źródło: Badanie nastrojów wśród pośredników w obrocie nieruchomościami w III kwartale 2023

## Udział kategorii nieruchomości w grupie lokalizacyjnej

	 Mieszkania	 Domy	 Działki	 Lokale	 Budynki uż.
 <b>Łącznie</b>	34,4%	22%	31%	8,9%	3,7%
 <b>Duże miasta</b>	61,6%	11,5%	8,1%	15,1%	3,7%
 <b>Miasta</b>	52,3%	18%	13%	12,1%	4,6%
 <b>Małe miasteczka</b>	26,8%	30%	28,5%	8,3%	6,4%
 <b>Miejscowości</b>	6,3%	30,5%	58%	2,4%	2,8%

# Udział własny w zakupach

## Udział gotówki w zakupie nieruchomości w 2023 roku

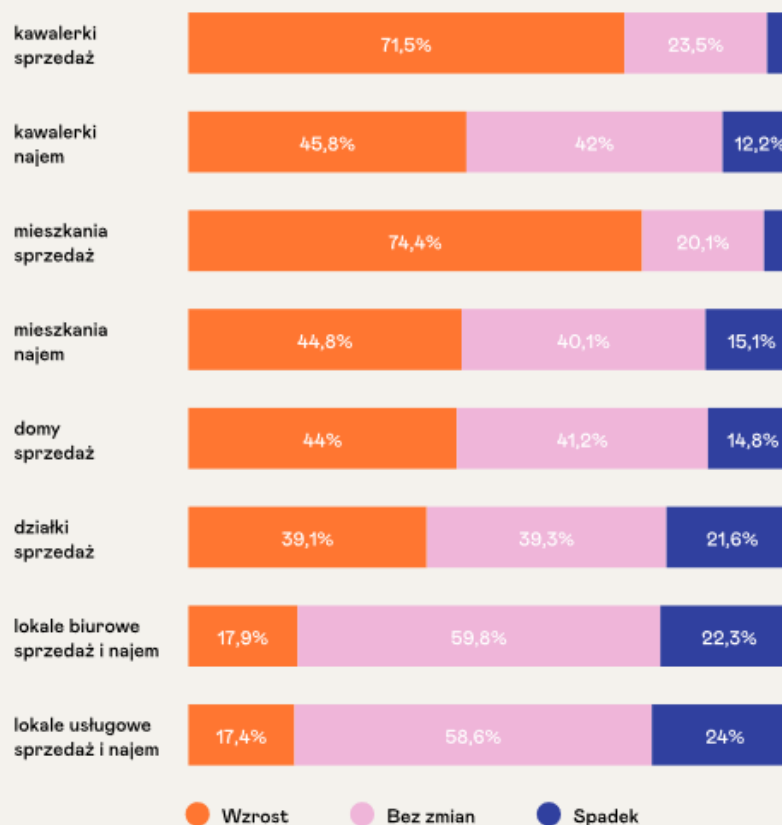


● poniżej 20%  
 ● od 20 do 40%  
 ● od 40 do 60%  
 ● od 60 do 80%  
 ● powyżej 80%

Wykresy przedstawiają udział odpowiedzi ankietowanych dotyczących średniego udziału gotówki we wszystkich transakcjach zakupu nieruchomości z danej kategorii. Dane zebrane w III kwartale 2023 r.

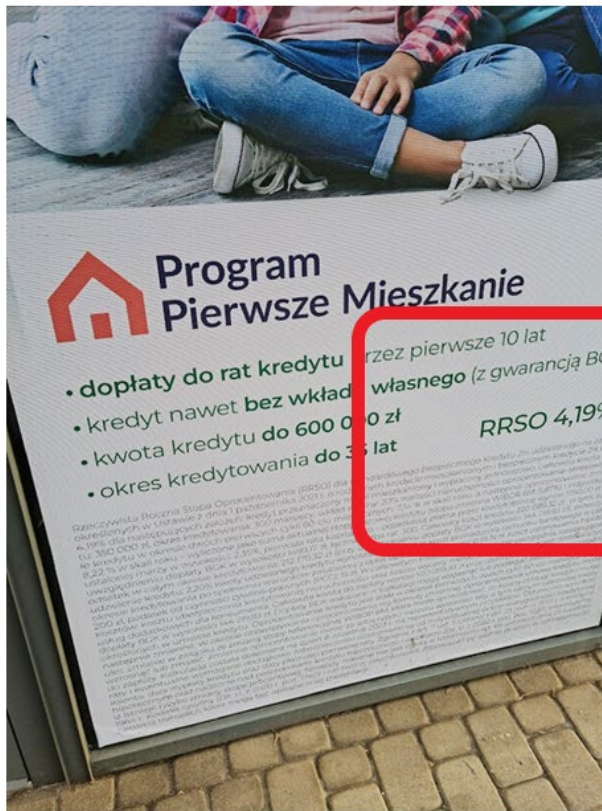
# Prognozy zmian popytu

## Prognozowane zmiany popytu wg kategorii nieruchomości w IV kwartale 2023 r.





# Czy 2% to 2%?



## Wnioski:

1. Czynnikiem mającym duże znaczenie dla pobudzenia rynku mieszkaniowego w ujęciu makroekonomicznym jest zmiana w nastawieniu polityki pieniężnej w Polsce i zaskakujące dla rynków finansowych obniżki stóp procentowych. W ujęciu realnym powoduje to dalszy spadek kosztu pieniądza, co w warunkach utrwalonej stagflacji wzmagają stronę popytową.
2. Ze spadkiem stóp procentowych rynkowych można oczekiwać zwiększania marż odsetkowych przez banki i w przyszłości relatywnego wzrostu kosztów kredytów.
3. Klienci rozważający zakup przy pomocy BK2% powinni być również czujni, bo RRSO tych kredytów często sięga niemal 5% po uwzględnieniu dodatkowych kosztów kredytowania.
4. Zainteresowanie zakupami mieszkań dla własnych przede wszystkim potrzeb, nieco mniejsze zainteresowanie inwestycyjnymi zakupami oraz słabszy sentyment na rynku najmu, który ewidentnie napotyka barierę popytu wskazuje, że rynek wchodzi w fazę uspokojenia i stabilizuje się w nowym punkcie równowagi.
5. W przyszłości, jeśli cykl gospodarczy wejdzie w fazę wzrostową, może to oznaczać kolejne ożywienie na rynku nieruchomości, w tym faktyczne pozyskanie finansowania inwestycji ze środków unijnych, gdyż obecna sytuacja gospodarcza pozostaje na granicy recesji i spadek zatrudnienia jest już pierwszym symptomem, że proste mechanizmy pobudzania gospodarki transferami przestały działać.



## Źródła:

1. Dokąd zmierza rynek nieruchomości? Analiza ekonomiczna po II kw. 2022 r.

[https://i.st-nieruchomosci-online.pl/moodReport/files/raport-nastrojow-posrednikow\\_III-kwartal-2023-v2.pdf](https://i.st-nieruchomosci-online.pl/moodReport/files/raport-nastrojow-posrednikow_III-kwartal-2023-v2.pdf)

2. B. Półtorak, Hipoteczny pieniądz bankowy, Wyd UE, Wrocław 2013 , <https://libra.ibuk.pl/book/70998>



Uniwersytet  
Ekonomiczny  
we Wrocławiu

---

www.ue.wroc.pl

**Dziękuję.**

**Kontakt:**

**[https://www.linkedin.com/company/impakt-dolny-ślask/](https://www.linkedin.com/company/impakt-dolny-slask/)**