

<b>Artykuł:</b> Dłużej niż w Belgii, ale krócej niż na Słowacji - tyle pracujemy na zakup mieszkania	<b>Data:</b> 30.11.2023
---	----------------------------

## **Dłużej niż w Belgii, ale krócej niż na Słowacji - tyle pracujemy na zakup mieszkania**

**Ośmiokrotność rocznych zarobków brutto - tyle musi poświęcić przeciętny Kowalski, by kupić własne lokum. Według raportu Deloitte wynik ten plasuje nas pośrodku europejskiej stawki. Ile na mieszkanie pracuje się w innych krajach? Jakie są tam ceny nieruchomości?**

### **Polska w europejskiej średniej**

Z najnowszego raportu Deloitte Property Index 2023 wynika, że najmniej przystępnym europejskim krajem pod względem kosztów zakupu własnego lokum jest Słowacja. Tamtejsi obywatele potrzebują bowiem aż 14,1 rocznych pensji brutto, aby móc pozwolić sobie na zakup mieszkania o powierzchni 70 mkw. Drudzy pod tym względem Czesi muszą odłożyć około 13,3 rocznych pensji brutto, a Serbowie - 11,8. W Holandii, Portugalii, Wielkiej Brytanii, Grecji, Rumunii i we Włoszech, wymagana kwota na zakup takiego lokum to natomiast



równowartość od 6 do 8 rocznych pensji brutto, a w Słowenii i Danii - od 5 do 6. Najlepiej sytuacja wygląda w Norwegii i Belgii. Norwegowie muszą zaoszczędzić około 4,7 rocznych pensji brutto, podczas gdy Belgowie - zaledwie 4,3. Polacy, razem z Estończykami, Węgrami, Litwinami, Chorwatami, Bośniakami i Irlandczykami plasują się w tym zestawieniu gdzieś pośrodku. Na zakup własnego mieszkania muszą odłożyć średnio od 8 do 11 rocznych pensji. W naszym kraju wskaźnik ten wynosi dokładnie 8,1 wynagrodzeń (Raport Property Index 2023). - *Statystyki nie pozostawiają złudzeń. Osiem rocznych pensji brutto to liczba, która wskazuje na wyraźne napięcie między cenami nieruchomości a poziomem dochodów mieszkańców. Jednak mimo wszystko, wciąż mieścimy się w europejskiej średniej - mówi Grzegorz Woźniak, prezes spółki Q3D Locum i dodaje - W ostatnich latach obserwowaliśmy kaskadowy wzrost cen nieruchomości. Dynamika ta jest wspierana m.in. przez rosnące koszty prowadzenia inwestycji - rosnące ceny gruntów, materiałów budowlanych, koszty pracy. Równocześnie ogólny poziom wynagrodzeń w kraju nie rośnie w adekwatnym tempie, co stwarza realne wyzwanie dla wielu osób marzących o własnym mieszkaniu. Niewątpliwie, problem ten staje się coraz bardziej palący i jego rozwiązanie stanowi poważne wyzwanie zarówno dla rządu, jak i całego sektora nieruchomości.*

### **Najtaniej w Bośni i Hercegowinie**

Patrząc przez pryzmat średniej ceny transakcyjnej mieszkania, Polska z wynikiem 1 975 euro/mkw. na tle reszty Europy wygląda jednak bardzo przystępnie. Według analizy Deloitte najmniej za metr kwadratowy przeciętnego lokum zapłacimy w Bośni i Hercegowinie - 1 237 euro. Na kolejnym miejscu uplasowały się Grecja (1 330 euro/mkw.), Rumunia (1 417 euro/mkw.), Portugalia (1 723



euro/mkw.), Serbia (1 785 euro/mkw.) oraz Słowenia, która z wynikiem 1 927 euro/mkw. nieznacznie wyprzedziła nasz kraj. Najdroższe mieszkania znajdziemy natomiast m.in. w Austrii (4 925 euro/mkw.) oraz Niemczech (4 800 euro/mkw.). Bardzo drogo jest też we Francji (4 639 euro/mkw.) oraz, co interesujące, w Norwegii, gdzie za mkw. należy zapłacić aż 4 204 euro. Z kolei najbardziej intensywny wzrost cenowy miał miejsce na Litwie, gdzie średnia transakcyjna zwiększyła się o prawie 32 proc. w relacji r/r. Szczególny wzrost dotyczył także Bośni i Hercegowiny (+27 proc.) oraz Chorwacji (+20 proc.). Spadki odnotowano jedynie w Wielkiej Brytanii (-18,8 proc.), Danii (-9,7 proc.) i Francji (-0,2 proc.) - *Ceny mieszkań w naszym kraju dla przeciętnego Polaka są rzeczywiście wysokie, jednak dla inwestorów zagranicznych jesteśmy wciąż bardzo opłacalnym rynkiem z tendencją wzrostową. Dynamiczny rozwój infrastruktury i gospodarki to magnes dla tych, którzy poszukują nieruchomości inwestycyjnych. Na szczególną uwagę zasługują w naszym kraju tzw. nieruchomości wakacyjne i to nie tylko te położone nad Bałtykiem, ale też nad jeziorami - na Mazurach czy w Borach Tucholskich* - mówi Krystian Bielas, członek zarządu Besim Group.

### **Budownictwo nie nadąża**

Autorzy raportu Deloitte zwracają uwagę na to, że element zasobności mieszkaniowej danego państwa jest często postrzegany jako kluczowy wskaźnik jakości życia i poziomu jego rozwoju gospodarczego. Przeciętna wielkość takich zasobów w krajach europejskich w ubiegłym roku wynosiła 473 mieszkania na 1 tys. mieszkańców — w Polsce było ich natomiast 413. Nasz rynek nieruchomości był w 2022 roku w ogóle dość specyficzny, nawet w kontekście reszty Europy. Zaobserwowano wtedy m.in. znaczne spowolnienie w budownictwie. Był to



skutek destabilizacji gospodarki i bezpośredniej, bardzo niebezpiecznej sytuacji geopolitycznej - rosyjskiej agresji na Ukrainę. Wzrost zainteresowania obywateli własnym lokum był wówczas "kontrowany" rosnącymi stopami procentowymi, co w dalszej perspektywie pomogło walczyć z inflacją, jednak z drugiej strony spowodowało znaczne obniżenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców. Tym samym, jak czytamy w raporcie Deloitte, liczba rozpoczętych przez deweloperów nowych inwestycji spadła o blisko 30 proc. r./r. Co ciekawe, mając na uwadze gwałtownie rosnące koszty budowy, deweloperzy na ogół nie byli w stanie zaoferować swoim nabywcom rabatów cenowych i postawili na inne formy zachęty np. parkingi czy dodatkowe wykończenia w cenie zakupu. W zależności od miasta roczny wzrost średniej transakcji na rynku wahał się natomiast w granicach 3-15 proc.

*- Wzrost stóp procentowych drastycznie obniżył zdolność kredytową potencjalnych kupujących i ograniczył dostępność finansowania dla firm budowlanych. Mimo tych wyzwań, od początku 2023 roku zauważalne jest powolne wydostawanie się uczestników sektora z trudnego okresu. Warto podkreślić, że rynek wykazuje zdolność do adaptacji i odnajdywania się w zmiennych warunkach. Niemniej, utrzymanie równowagi między cenami a dostępnością mieszkań pozostaje kluczowym wyzwaniem, które będzie wymagać dalszych działań i monitorowania ze strony zarówno władz, jak i samej branży- mówi Krystian Bielas.*

