



TEKTON CAPITAL

Rynek mieszkaniowy w Polsce

Perspektywa na 2019 rok



Spis treści

Wprowadzenie	str. 3
Tekton Capital	str. 4
Sytuacja makroekonomiczna w Polsce	str. 6
Rynek pierwotny w poszczególnych miastach	str. 8
Zmiany cen w czasie	str. 10
Rynek kredytów hipotecznych	str. 12
Perspektywa 2019	str. 14
Kontakt	str. 15

Wprowadzenie

Od wielu miesięcy uczestnicy rynku nieruchomości obserwują konsekwentny wzrost cen transakcyjnych. Jest to spowodowane wieloma czynnikami makroekonomicznymi takimi jak wysokość stóp procentowych, wysokie ceny materiałów budowlanych oraz rosnące koszty pracy napędzane niskim poziomem bezrobocia.

Pamiętajmy jednak, że wartość nieruchomości nie rośnie równomiernie we wszystkich miejscach naszego kraju. Jednym z powodów takiej sytuacji jest różnica w poziomie PKB wytwarzanego w różnych rejonach Polski, a co za tym idzie również zdecydowane różnice występujące w przeciętnych zarobkach uzyskiwanych w poszczególnych miastach.

Rzutuje to na zasobność potencjalnych kupców oraz ich zdolność kredytową w procesie pozyskiwania zewnętrznego finansowania nabywanych nieruchomości.

Natomiast zdywersyfikowana aktywność gospodarcza w poszczególnych województwach oraz zróżnicowane położenie geograficzne największych miast mają wpływ na większą atrakcyjność w oczach potencjalnych inwestorów (również zagranicznych) oraz na kierunki zarobkowej migracji ludności.

Zwracanie uwagi jedynie na ogólnokrajowe średnie może rozmywać rzeczywisty obraz sytuacji i prowadzić do niewłaściwych wniosków.

W przedstawionym opracowaniu koncentrujemy się na porównaniu cen nieruchomości oraz zarobków i poziomu PKB wytwarzanego w geograficznym rozbiciu na największe miasta w poszczególnych województwach.

Porównujemy również nominalne poziomy cen nieruchomości od ostatniego szczytu koniunktury w latach 2006/2007. ■

Zespół Tekton Capital





Tektōn - w języku greckim oznacza rzemieślnika, a także budowniczego, stolarza, murarza. Termin ten odnosi się do sfery kreowania i budowania, różnorodności i szczegółowości, szybkości i statyczności.

Tekton Capital stanowi mozaikę kompetencji niezbędnych do tworzenia doskonałych budowli.

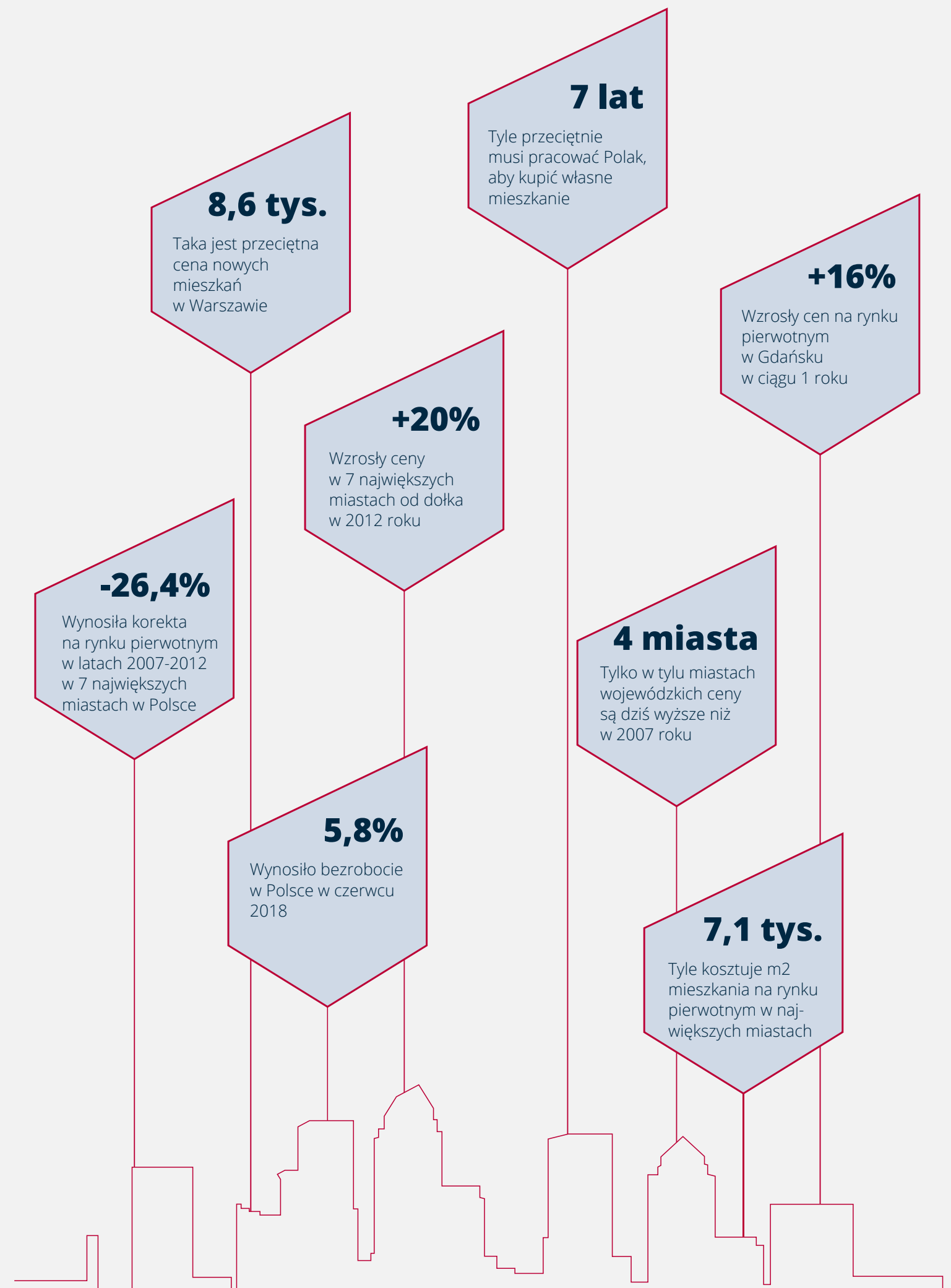
Przekładając ideę greckiego pojęcia tektōn na obszar inwestowania, obrotu nieruchomości i konsultingu, należy to spuentować stwierdzeniem „inwestowanie jest wymagającym rzemiosłem”. To sztuka odpowiedzialnego podejmowania decyzji. Sztuka łączenia wielu płaszczyzn do jednej postaci. Budowanie trwałej, solidnej konstrukcji, to rzetelna wiedza połączona z praktyką.

Taka jest filozofia działania Tekton Capital, firmy która zmienia unikalne okazje w dochodowe transakcje.

Tworzymy rozwiązania oparte na synergii instrumentów inwestycyjnych i różnorodnych metod działania, wiedzy, doświadczenia. Zespół Tekton Capital wykorzystuje własne kompetencje do tworzenia zyskownych transakcji.



Dariusz Tajerle
Prezes i założyciel Tekton Capital



Sytuacja makroekonomiczna w Polsce

Wzrost gospodarczy

Ostatnie lata to bardzo dobry okres dla rozwoju gospodarczego w Polsce. W skali globalnej pomagają nam czynniki zewnętrzne i pozytywna koniunktura. Na rynku wewnętrznym w minionych miesiącach najczęściej przytaczanymi źródłami szybkiego wzrostu są konsumpcja prywatna oraz ożywienie w inwestycjach publicznych, związanych głównie z budownictwem.

Optymizm konsumpcyjny Polaków jest napędzany przez dane z rynku pracy. Szybko rosnące wynagrodzenia w połączeniu z niskim bezrobociem oraz dużą łatwością w znalezieniu zatrudnienia pozwalają łatwiej podejmować decyzje zakupowe.

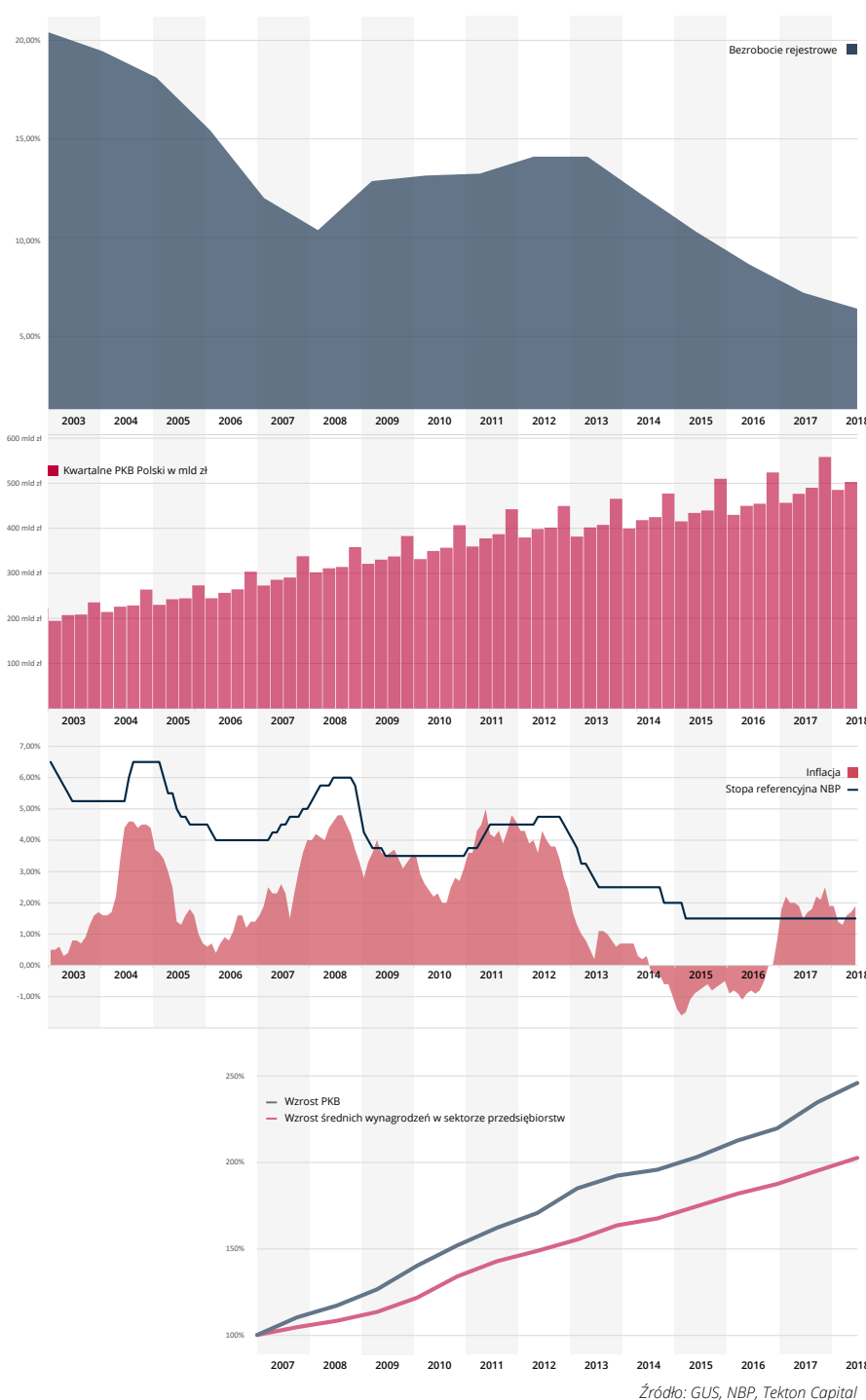
Ten sam mechanizm działa również na rynku nieruchomości. Kupujący korzystają z niskich stóp procentowych oraz dobrej zdolności kredytowej, a inwestorzy przenoszą gotówkę z nisko oprocentowanych lokat w stronę nieruchomości inwestycyjnych, które oferują atrakcyjne stopy zwrotu.

Z drugiej strony warto zauważyć, że PKB naszego kraju rośnie w tempie szybszym niż wynagrodzenia. Może to powodować dalszą presję na wzrost wynagrodzeń nominalnych, co z kolei prawdopodobnie przełoży się na inflację.

Powodów takiej sytuacji może być kilka. Po pierwsze duża część odnotowywanego wzrostu PKB wynika ze zwiększonych wydatków budżetowych (inwestycje infrastrukturalne oraz świadczenia socjalne).

Dodatkowo warto zwrócić uwagę na relację PKB-bezrobocie-wynagrodzenia. Pokazuje ona, że możemy mieć do czynienia z dużą dysproporcją pomiędzy zarabiającymi „najwięcej” i „najmniej” i tak naprawdę większość osób zatrudnionych uzyskuje wynagrodzenie niższe od średniej.

Porównanie najważniejszych wskaźników makroekonomicznych w ciągu ostatnich 15 lat:



Źródło: GUS, NBP, Tekton Capital

To wskazywałoby na fakt, że PKB Polski rośnie poprzez zwiększanie zatrudnienia (co powoduje konsekwentny spadek bezrobocia), a nie poprzez wzrost produktywności.

5,8%
Bezrobocie

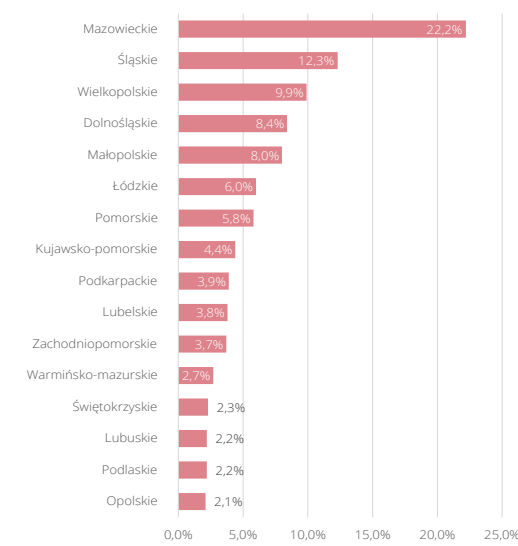
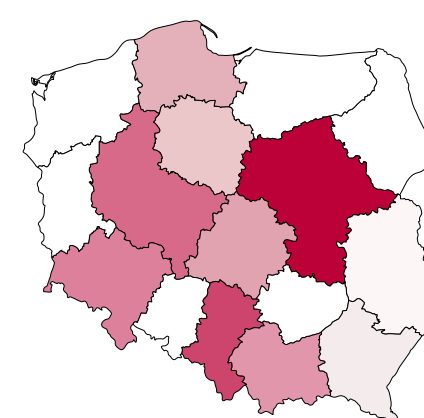
2,00%
Inflacja

1,50%
Stopa procentowa

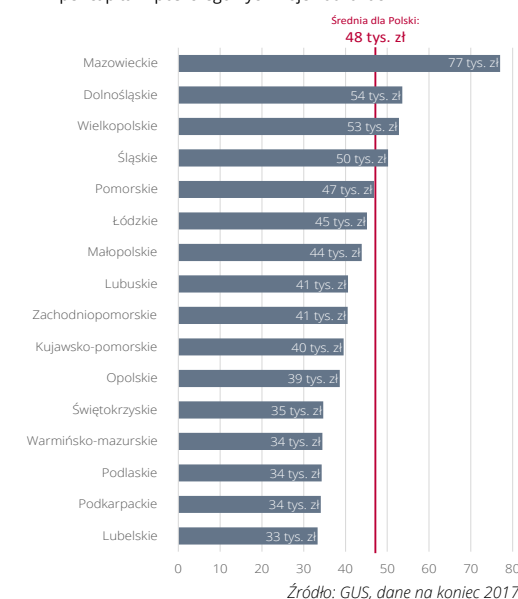
+20%
Skumulowany wzrost
PKB ponad
wzrost płac

4812,84 zł
Średnie
wynagrodzenie

Procentowy udział województw w wytwarzaniu PKB



PKB per capita w poszczególnych województwach



Źródło: GUS, dane na koniec 2017

Stopy procentowe i Inflacja

Po okresie deflacyjnym, od półtora roku obserwujemy w Polsce skokowy wzrost inflacji do poziomu ok. 2%.

Jednak Rada Polityki Pieniężnej (RPP) jak dotychczas nie zdecydowała się na żaden krok w kwestii stóp procentowych i od 2015 roku podstawowa stawka referencyjna pozostaje na poziomie 1,5%.

Brak zacieśniania polityki monetarnej może doprowadzić do dalszego wzrostu ogólnego poziomu cen w gospodarce.

Geograficzne zróżnicowanie PKB

Chcąc przełożyć sytuację gospodarczą na rynek mieszkaniowy w poszczególnych miastach, warto przeanalizować jak wygląda rozkład aktywności gospodarczej w różnych rejonach Polski.

Wśród województw - bez niespodzianek. Obszar Mazowsza wytwarza aż 22,2% krajowego PKB zajmując jedynie 11,37% powierzchni Polski oraz będąc domem dla 14,07% populacji. W ujęciu per capita, daje to aż 77. tys. zł wytwarzanych rocznie przez pojedynczego mieszkańca. Stanowi to 160% krajowej średniej oraz jest to suma ponad dwukrotnie większa niż w najsłabiej prosperującym w ujęciu per capita województwie Lubelskim.

Pod kątem udziału w ogólnym PKB razem z Województwem Mazowieckim na podium znajdują się jeszcze rejon Śląska oraz Wielkopolski.

Łącznie te trzy obszary wytwarzają blisko 45% z całości PKB naszego kraju, które na koniec 2017 roku przekroczyło już poziom 2 bilionów złotych.

Rynek pierwotny w poszczególnych miastach

Przystępność cenowa

Dla lepszego zrozumienia zmian cen na rynku nieruchomości, ważne jest, aby wziąć pod uwagę jak ich wartość postrzegają sami właściciele mieszkań w różnych rejonach Polski. Kiedy rosną ceny transakcyjne, zakup nieruchomości może stawać się nieosiągalny dla coraz szerszej grupy lokalnych nabywców. Jednocześnie porównywanie cen za m2 (oraz ich zmian w czasie) w wymiarze nominalnym nie jest miarodajne. Dla poprawnej interpretacji lokalnych zmian cen, potrzebna jest znajomość gospodarek poszczególnych miast.

Konieczne jest sprowadzenie danych z poszczególnych miast do wspólnego mianownika. Jednym ze sposobów, aby to osiągnąć, jest pokazanie jak długo w danym mieście pracownik uzyskujący średnie wynagrodzenie musi pracować na zakup mieszkania.

Biorąc pod uwagę podawaną przez GUS wysokość przeciętnego wynagrodzenia brutto w sektorze przedsiębiorstw, średnio w Polsce musimy pracować 7 lat na to, aby kupić typowe nowe mieszkanie o powierzchni 70 m2.

Wśród największych miast najłatwiej jest zapracować na mieszkanie w

Zielonej Górze. Wystarczy jedynie 5,5 roku, aby na rynku pierwotnym zakupić własny lokal.

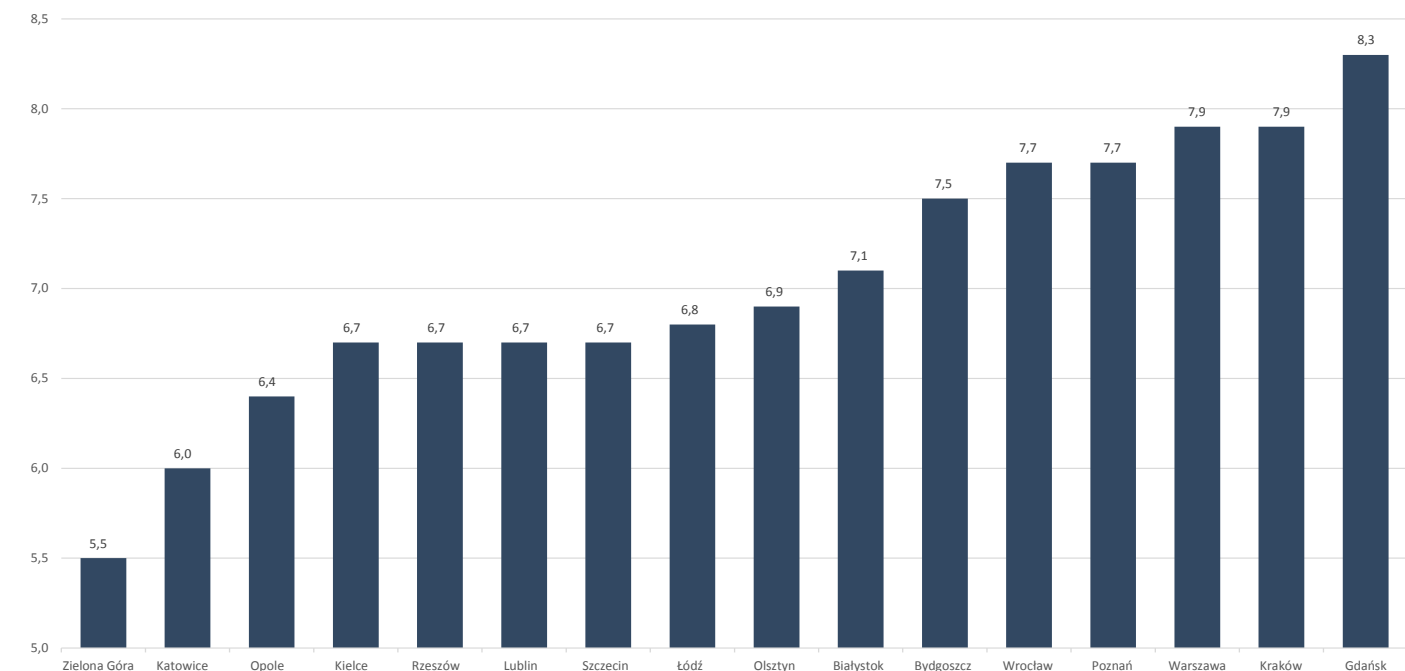
Najmniej przystępnym cenowo jest z kolei Gdańsk. Tutaj potrzeba aż 8 lat i 4 miesiące aby stać się właścicielem nieruchomości.

Powyżej średniej krajowej plasują się również Kraków, Warszawa, Poznań, Wrocław, Bydgoszcz oraz Białystok.

W analizie celowo pomijamy takie miasta jak Sopot czy Zakopane, ze względu na silny popyt związany z rynkiem typowo turystycznym, a nie bezpośrednio mieszkaniowym.



Ile lat pensji brutto potrzeba, aby kupić 70 m2 mieszkanie na rynku pierwotnym



Źródło: Obliczenia Tekton Capital, na podstawie GUS, dane za I półrocze 2018

Poziom cen

W okresie 2006-2007 mieliśmy do czynienia z poprzednim cyklem dynamicznych wzrostów cen nieruchomości.

Ceny transakcyjne w tym czasie potrafiły rosnąć nawet szybciej niż indeksy giełdowe. Po pęknięciu spekulacyjnej bańki w Stanach Zjednoczonych, w czasie kryzysu finansowego, który rozlał się

-16,3%

O tyle niższe od szczytu poprzedniej hossy pozostają ceny na krakowskim rynku pierwotnym

+44,6%

Tyle wzrosły ceny transakcyjne na rynku pierwotnym w Gdańsku licząc od minimum koniunktury

na cały nowoczesny Świat, wyceny nieruchomości spadały przez kolejnych 5 lat.

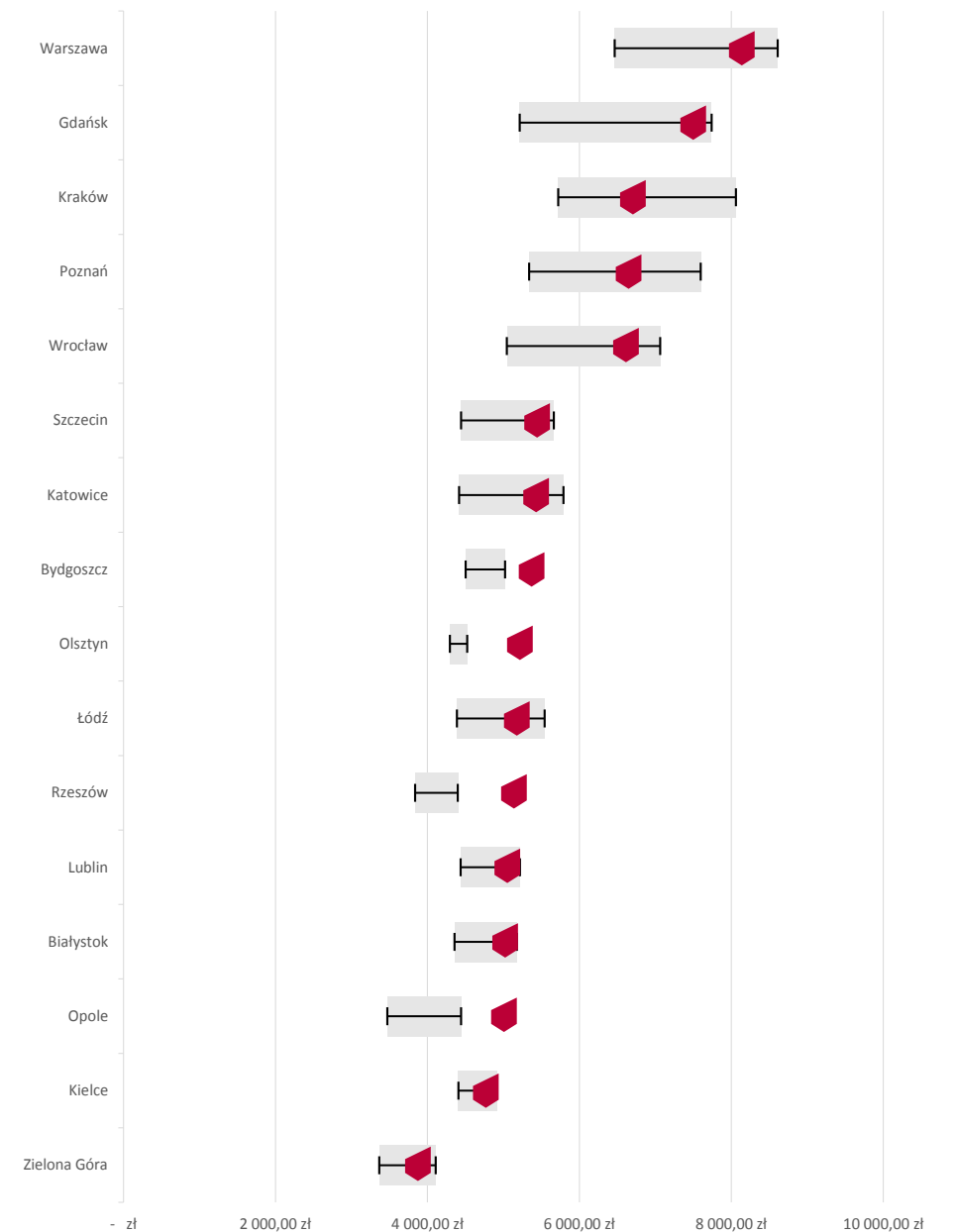
Na pierwszy rzut oka ówczesna sytuacja makroekonomiczna cechowała się wieloma podobieństwami. Wtedy

również stopy procentowe były na relatywnie niskich poziomach, a z większości gospodarek docierały silne dane dotyczące wzrostu PKB.

Patrząc na aktualne dane dotyczące największych miast w Polsce często można mieć wrażenie, że sytuacja ponownie jest mocno „przegrzana”. I faktycznie, jeżeli weźmiemy pod uwagę minimalne poziomy cen za m2 odnotowywane w latach 2010-2018, to we wszystkich badanych miastach widzimy bardzo wyraźny wzrost.

Porównując jednak aktualne wyceny ze szczytami koniunktury z okresu 2006-2009, to jedynie 4 miasta aktualnie znajdują się powyżej maksimów poprzedniej hossy. Są to: Bydgoszcz, Olsztyn, Rzeszów i Opole.

Porównanie aktualnego poziomu cen transakcyjnych za m2 z poprzednim szczytem wycen nieruchomości 2006/2007



Źródło: Obliczenia Tekton Capital na podstawie GUS, dane za I półrocze 2018

Pozostałe miasta, pomimo upływu już 10 lat, w dalszym ciągu nie pokonały rekordowych poziomów cen za m2.

Legenda:
 — Maksimum w latach 2006-2009
 — Minimum w latach 2010-2018
 — Zakres cen pomiędzy maksimum i minimum
 — Aktualna wartość cen transakcyjnych

Zmiany cen w czasie

Gdzie ceny rosły najszybciej?

Poniższa analiza pokazuje jak zróżnicowane było zachowanie cen transakcyjnych na rynkach pierwotnych poszczególnych miast. Zaskakującym może być fakt, że to nie Warszawa jest najbardziej dynamicznie rosnącym rynkiem.

Zdecydowanym liderem we wszystkich kategoriach był Gdańsk, gdzie od najniższego poziomu do czerwca 2018 ceny wzrosły aż o 44,6%, a w ostatnich 5 latach wzrost wynosił 32,8%. W dużym stopniu można to tłumaczyć rozwojem rynku turystycznego w tym mieście ze względu na jego nadmorskie położenie. Przekłada się to na zwiększony popyt inwestorów spoza Trójmiasta.

Atrakcyjnie wyglądają również wyceny nieruchomości mieszkalnych we Wrocławiu, gdzie aktualne ceny transakcyjne kształtują się już średnio powyżej 6,6 tys. zł za m2.

Negatywnie z kolei zaskakuje Kraków. Tu ceny ciągle wydają się niewygórowane. Nieruchomości drożały zaledwie o 7,1% w przeciągu 5 lat i tylko o 2,4% w trakcie ostatniego roku. Do maksimum poprzedniej hossy ciągle brakuje tam ponad 16%.

Również Poznań ciągle jest wyceniany o wiele niżej niż w latach 2006-2009. Ceny są tam niższe o 12% od szczytu, choć w ostatnim czasie widać ożywienie. Zeszły rok przyniósł tam 6,8% wzrostu średnich cen transakcyjnych.

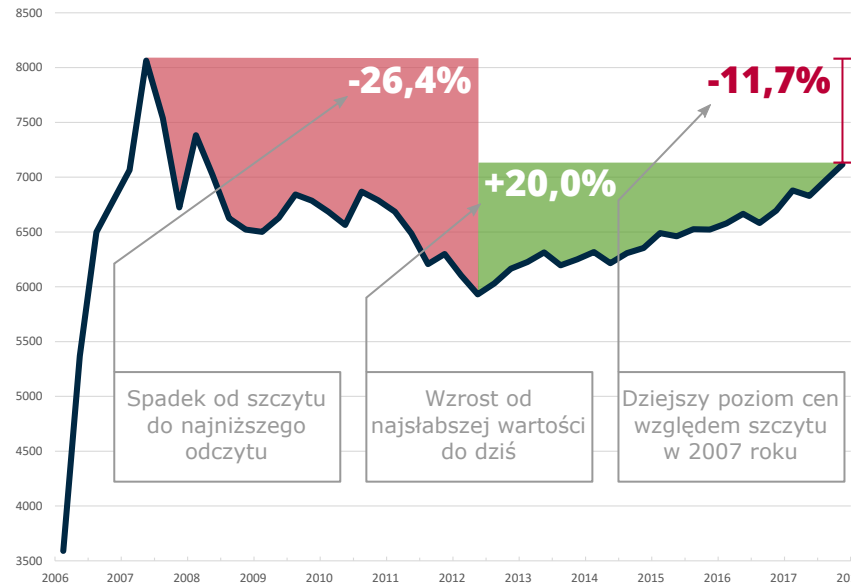
Trend

Na podstawie dostępnych danych zdecydowanie można stwierdzić, że ceny transakcyjne na rynku pierwotnym rosną w sposób silnie ze sobą skorelowany we wszystkich regionach naszego kraju. Jednak skala wzrostów i ich rozkład w czasie pozostaje zróżnicowany.

Patrząc na szeroki rynek siedmiu największych miast w Polsce widzimy, że już szósty rok z rzędu ceny nieruchomości na rynku pierwotnym sukcesywnie idą w górę. Jest to jednak ruch, który charakteryzuje się o wiele mniejszą zmiennością niż cykl z lat 2006-2012.

Szczyt cen, który ukształtował się w 2007 roku, wyniósł średnio w analizowanych miastach ponad 8 tys. zł za m2 nowego mieszkania.

Wykres cen transakcyjnych za m2 w siedmiu największych miastach w Polsce



Źródło: GUS, dane dla: Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Warszawa, Wrocław, dane za I półrocze 2018

Porównanie aktualnego poziomu cen transakcyjnych za m2 z poprzednim szczytem wycen nieruchomości 2006/2007

	Zielona Góra	Kielce	Opole	Białystok	Lublin	Rzeszów	Łódź	Olsztyn	Bydgoszcz	Katowice	Szczecin	Wrocław	Poznań	Kraków	Gdańsk	Warszawa
Ceny transakcyjne GUS czerwiec 2018	3 899 zł	5 037 zł	4 798 zł	5 170 zł	5 052 zł	5 081 zł	5 206 zł	5 248 zł	5 403 zł	5 476 zł	5 464 zł	6 651 zł	6 687 zł	6 744 zł	7 543 zł	8 186 zł
Minimum cen w latach 2010-2018	3 366 zł	4 408 zł	3 471 zł	4 357 zł	4 437 zł	3 837 zł	4 388 zł	4 297 zł	4 502 zł	4 417 zł	4 444 zł	5 045 zł	5 339 zł	5 216 zł	5 722 zł	6 466 zł
Maksimum cen w latach 2006-2009	4 108 zł	4 918 zł	4 442 zł	5 177 zł	5 217 zł	4 401 zł	5 542 zł	4 524 zł	5 023 zł	5 791 zł	5 663 zł	7 063 zł	7 598 zł	7 740 zł	8 060 zł	8 611 zł
Zmiana od minimum	15,8%	8,9%	45,1%	16,0%	14,5%	34,7%	18,6%	22,1%	20,0%	23,7%	23,2%	31,8%	25,2%	17,9%	44,6%	26,6%
Zmiana od maksimum	-5,1%	-2,4%	13,4%	-2,4%	-2,6%	17,5%	-6,1%	16,0%	7,6%	-5,6%	-3,3%	-5,8%	-12,0%	-16,3%	-2,5%	-4,9%
Zmiana w ciągu ostatniego 1 roku	1,0%	5,6%	8,3%	7,8%	2,6%	5,6%	5,4%	5,0%	9,3%	7,2%	5,3%	5,3%	6,8%	2,4%	16,0%	6,6%
Zmiana w ciągu ostatnich 3 lat	3,1%	2,4%	15,8%	9,5%	0,9%	6,6%	12,1%	11,0%	11,8%	12,2%	9,2%	7,0%	6,2%	6,3%	22,0%	8,0%
Zmiana w ciągu ostatnich 5 lat	7,6%	3,3%	11,3%	14,1%	2,8%	18,0%	14,9%	16,5%	12,2%	4,4%	19,5%	21,1%	11,5%	7,1%	32,8%	16,6%

Źródło: Obliczenia Tekton Capital na podstawie GUS, dane za I półrocze 2018

Minimum, które przypadło na II kwartał 2012 roku dało przeciętnie ponad 26%-ową obniżkę cen transakcyjnych, które zatrzymały się w okolicach 5,9 tys. zł za m2 powierzchni.

Dzisiejsza średnia w okolicach 7,1 tys. zł, pomimo upływu 11 lat oraz 20% odbicia, jest o 11,7% niższa od rekordowych odczytów.

Z danych dla poszczególnych miast wynika, że w ostatnim czasie szybciej rosły ceny w mniejszych miastach takich jak Bydgoszcz, Opole, czy Białystok. Może to być spowodowane fundamentalną poprawą sytuacji finansowej dużej części społeczeństwa, co obrazują dane o zatrudnieniu i wynagrodzeniach.

Rynek kredytów hipotecznych

Liczba kredytobiorców i zadłużenie

Według stanu na czerwiec 2018 roku ponad 3,8 mln Polaków obsługiwało kredyt hipoteczny. Oznaczało to wzrost rok do roku o ponad 100 tys. osób. Łączne saldo zaciągniętych kredytów przekroczyło 420 mld zł, czyli średnio na osobę zadłużoną przypada ok. 110 tys. zł.

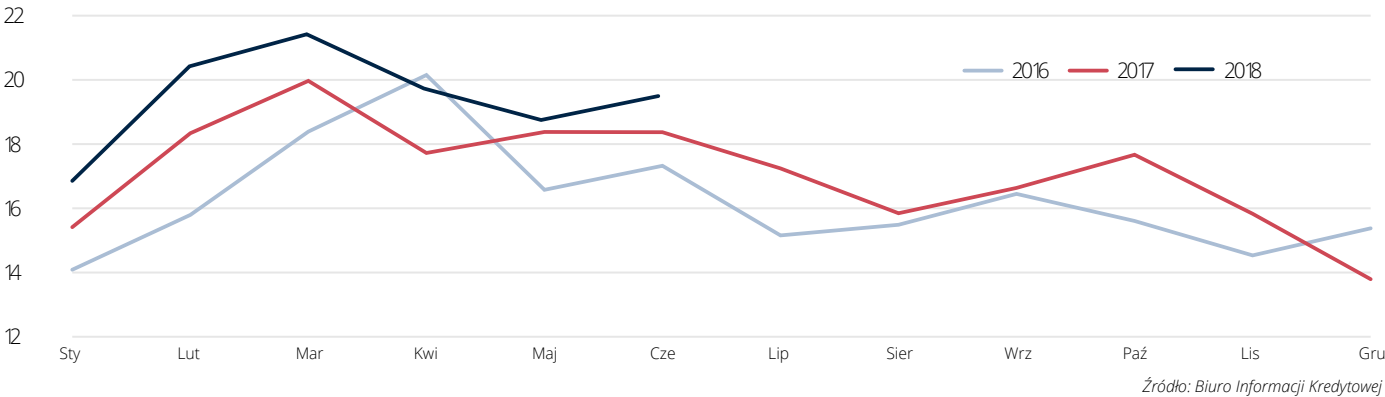
Według danych Biura Informacji Kredytowej, w I półroczu 2018 roku sprzedaż kredytów mieszkaniowych była najwyższa od kilku lat. Jeżeli chodzi o liczbę udzielonych kredytów - było ich o 7,8% więcej niż rok wcześniej, natomiast saldo sprzedanych kredytów było wyższe aż o 16,7%. Na wartościową dynamikę sprzedaży istotny wpływ mógł mieć wzrost cen mieszkań.

Jednocześnie pozytywnym

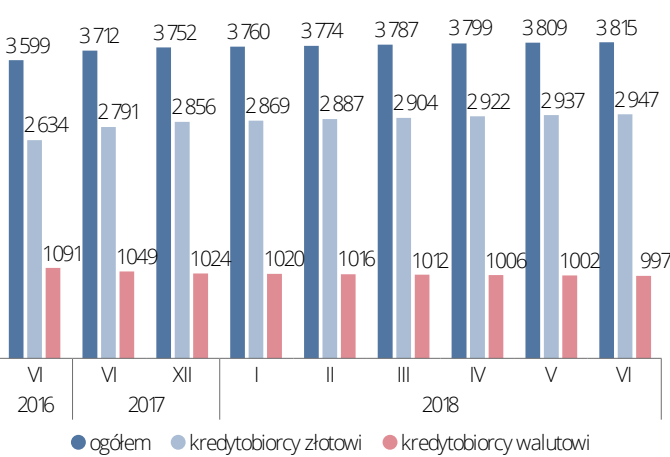
sygnałem jest spadająca liczba czynnych kredytów walutowych oraz kwota ich zobowiązań, częściowo wskutek umacniania się złotego wobec walut, zwłaszcza franka.

BIK szacuje, że z ok. 117 tys. osób, które zaciągnęły kredyt hipoteczny w I półroczu 2018, aż ok. 50-70 tys. (to jest ok. 43%-60%) zainwestowało pozyskane środki w celu komercyjnej odsprzedaży lub wynajmu.

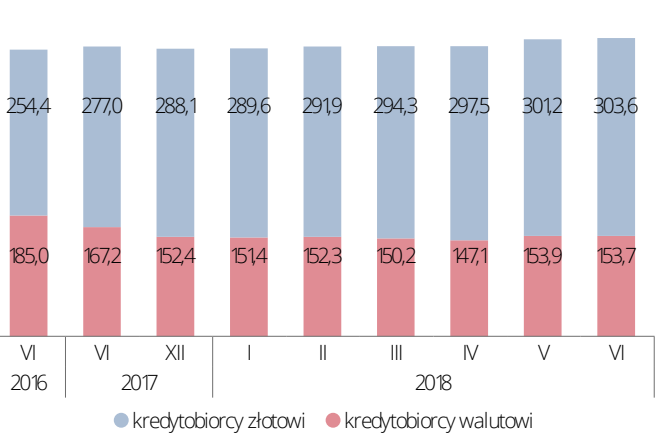
Kredyty mieszkaniowe (w tys.) udzielone w kolejnych miesiącach lat 2016–2018



Osoby (w tys.) obsługujące kredyty mieszkaniowe



Zadłużenie (w mld zł) w kredytach mieszkaniowych kredytobiorców złotych i walutowych



Jakość zadłużenia

Sektor kredytów mieszkaniowych był jednym z najsilniej rosnących w analizowanym okresie. BIK prognozuje, że jeśli sprzedaż kredytów mieszkaniowych będzie w tym tempie przebiegać analogicznie do cykli rejestrowanych w poprzednich latach to łączna wartość podpisanych w 2018 r. umów na kredyty mieszkaniowe może sięgnąć 55 mld zł (wzrost r/r o ok. 17%). Byłby to rekord bieżącej dekady.

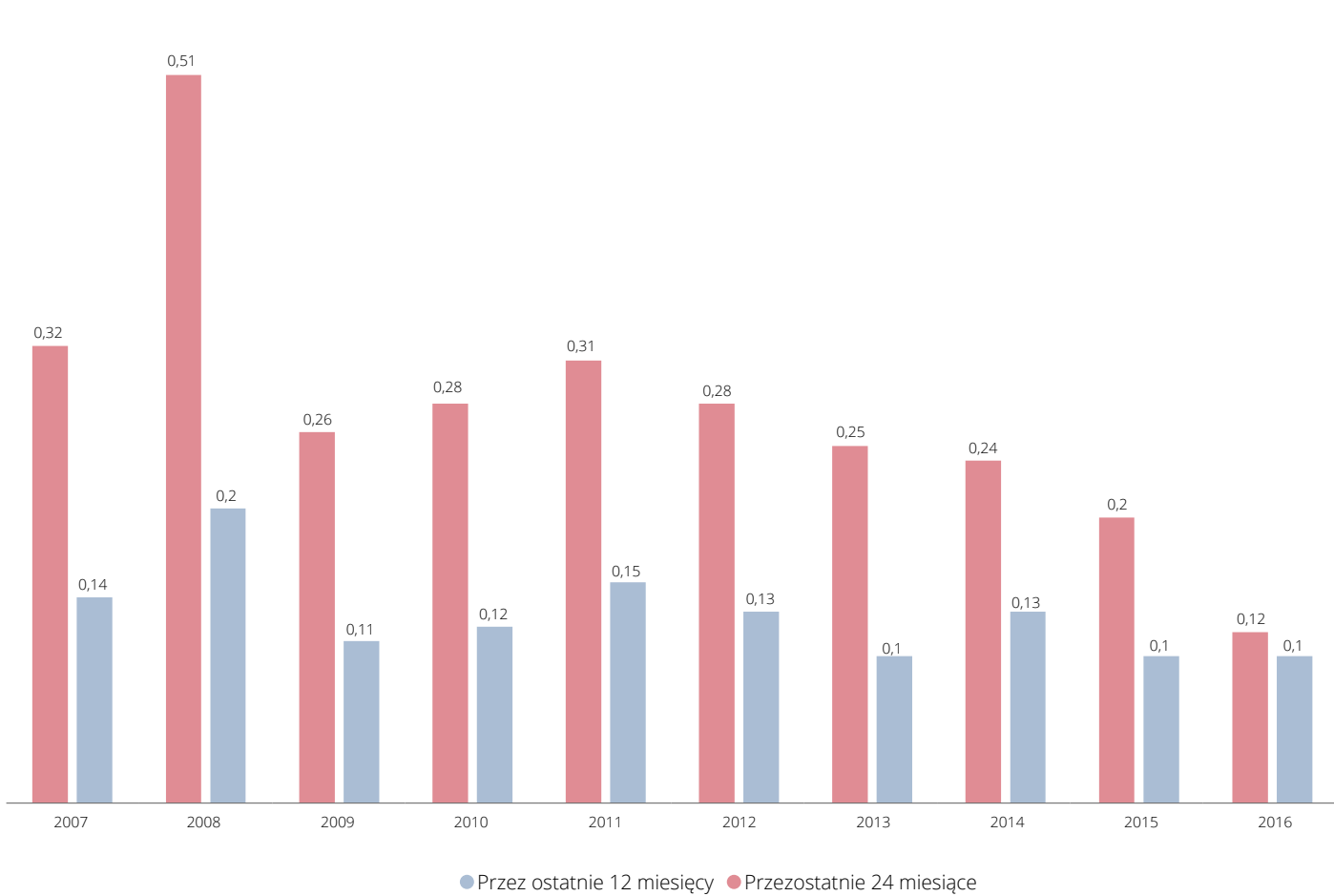
Na podstawie danych BIK można stwierdzić, że aktualnie jakość udzielnych kredytów pozostaje na stabilnym poziomie.

Dopóki stopy procentowe pozostają na niskim poziomie sytuacja raczej nie powinna się zmienić. Trzeba mieć jednak świadomość, że szkodowość na kredytach oraz liczba niespłacanych

kredytów w aktywach banków oraz firm pożyczkowych będzie rosła.

Stanie się tak w momencie, kiedy wyższe poziomy inflacji zmuszą RPP do podjęcia działań i zaostrzenia polityki monetarnej poprzez podniesienie stóp procentowych, co przełoży się na wzrost rat kredytowych.

Wzrosty (w pkt. proc.) udziału rachunków opóźnionych >90 dni w liczbie udzielonych w rocznikach 2007-2016



Perspektywa 2019

Sytuacja gospodarcza

Patrząc na szeroka perspektywę makroekonomiczną należy stwierdzić, że prawdopodobnie mamy już za sobą szczyt ożywienia gospodarczego. Nie oznacza to jednak automatycznie recesji. Większość analityków zgodnie twierdzi, że czeka nas okres umiarkowanego wzrostu.

Najczęściej podnoszonym temat jest projekcja inflacji, która powinna ustabilizować się w okolicach celu inflacyjnego NBP. W następstwie tego, wraz z rosnącymi rentownościami amerykańskich obligacji, polska RPP będzie w końcu zmuszona do rozpoczęcia cyklu podnoszenia stóp procentowych.

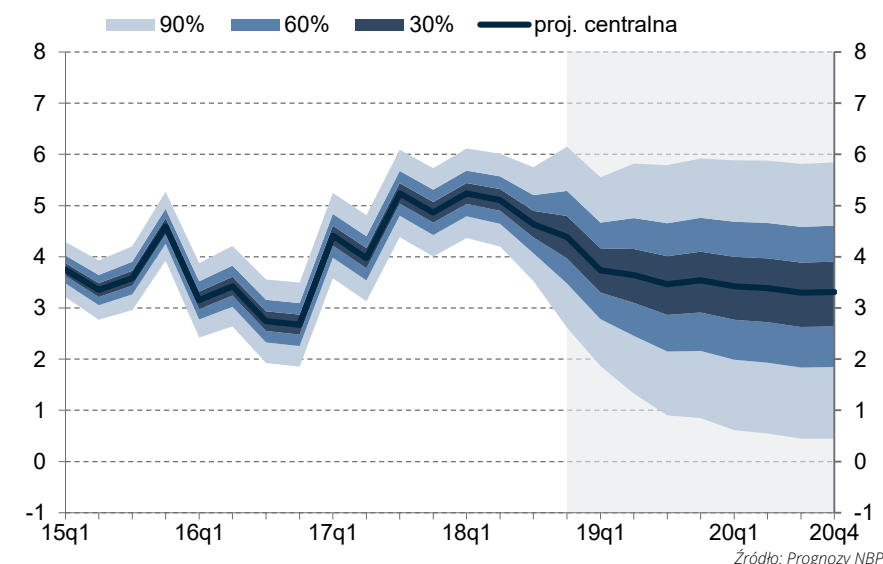
Może to mieć negatywny wpływ na tempo wzrostu gospodarczego, a najnowsze prognozy obarczone są ryzykiem gwałtownego zacieśniania polityki pieniężnej na świecie. Szczególnie jeżeli nałożymy na ten obraz liczne ryzyka geopolityczne występujące w Europie (np. Brexit, Włochy, coraz większe bariery w wymianie międzynarodowej) oraz planowane na grudzień przez Europejski Bank Centralny zakończenie programu luzowania ilościowego.

Spowolnienie potencjalnego wzrostu gospodarczego jest również konsekwencją trwającego przez wiele lat słabego wzrostu produktywności, niskich inwestycji i starzenia się światowej siły roboczej.

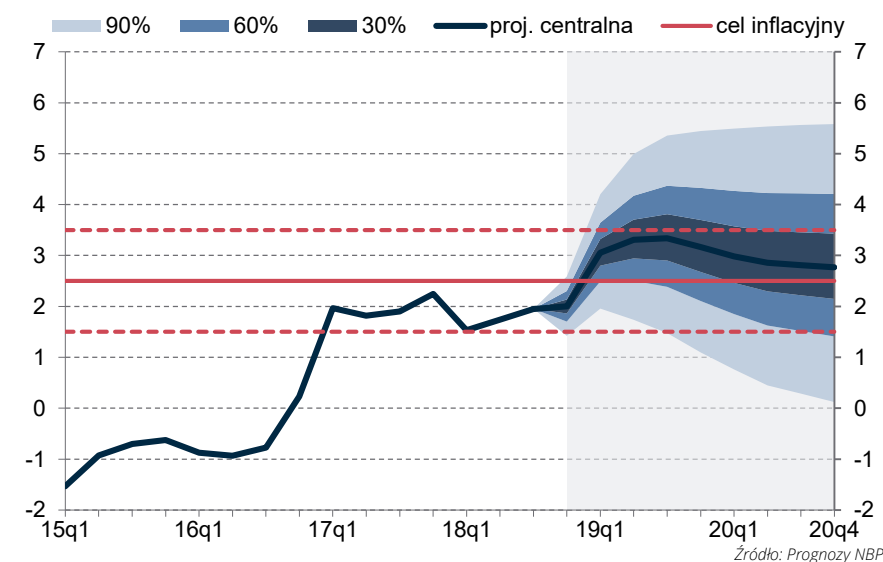
Z drugiej strony, analitycy zauważają, że w wielu dużych krajach wzrost może się okazać silniejszy niż oczekujemy, dając dodatkowy impuls gospodarce światowej.

Pozytywna pozostaje cały czas perspektywa polskiego rynku pracy. Większość firm zapowiada zwiększanie poziomu zatrudnienia, a NBP prognozuje, że bezrobocie w przyszłym roku spadnie do 3,2%.

Prognoza PKB r/r, %



Prognoza CPI r/r, %



Prognoza podstawowych wskaźników makroekonomicznych

	2018	2019	2020
Wskaźnik cen konsumenta CPI (% r/r)	1,8	3,2	2,9
Wskaźnik cen inflacji bazowej po wyłączeniu cen żywności i energii (% r/r)	0,8	2,1	2,7
Ceny żywności (% r/r)	2,8	3,3	2,8
Ceny energii (% r/r)	3,9	7,2	3,6
PKB (% r/r)	4,8	3,6	3,4
Wynagrodzenia (% r/r)	6,8	6,8	6,7
Bezrobocie (%)	3,6	3,2	3,2
WIBOR 3M (%)	1,70	1,70	1,70

Źródło: Prognozy NBP

Rynek nieruchomości

Z danych Tekton Capital wynika, że ceny ofertowe rosły w ostatnim okresie szybciej niż transakcyjne. Daje to zwiększoną przestrzeń do negocjacji pomiędzy sprzedającymi i kupującymi.

Przewidujemy, że w 2019 roku utrzyma się ta tendencja. Naszym zdaniem ceny transakcyjne mają jeszcze duży potencjał wzrostu, ale pokazując znacznie niższą dynamikę niż w poprzednich okresach. Powinna to być naturalna konsekwencja danych napływających z polskiej gospodarki oraz prognozowanej sytuacji dotyczącej polityki monetarnej (wzrost stóp procentowych).

Ze względu na trudną sytuację płynnościową w polskim sektorze bankowym, zakładamy również możliwość dalszego zaostrzania procedur dotyczących kredytów mieszkaniowych. Banki powinny z wyprzedzeniem zadbać o jakość swoich aktywów.

Z drugiej strony zakładamy, że na rynku nieruchomości widoczny będzie ciągły, silny popyt ze strony kapitału inwestycyjnego. Patrząc na dane Eurostatu, wciąż jesteśmy w czołówce najwyższych rentowności z wynajmu nieruchomości w Europie.

Dodatkowo, nawet potencjalny wzrost stóp procentowych i, co za tym idzie, oprocentowania lokat bankowych i rentowności obligacji rządowych, będzie skorelowany z inflacją. Powinno to mieć odzwierciedlenie w aktualizacji stawek czynszów najmu oraz wycen samych nieruchomości.

W takiej sytuacji jeszcze ważniejsza staje się szczegółowa analiza oraz umiejętność poruszania się po rynku nieruchomości. Dotyczy to zarówno potencjalnych sprzedających, jak i kupujących.

Potrzebujesz informacji?



Dagmara Tajerle

Dyrektor oddziału Gdańsk
dagmara.tajerle@tekonproperty.pl
+48 793 992 272



Wojciech Kisieliński

Dyrektor oddziału Wrocław
wojciech.kisielski@tekonproperty.pl
+48 793 992 247



Marcin Wiśniewski

Dyrektor oddziału Warszawa
marcin.wisniewski@tekonproperty.pl
+48 793 992 258



Tekton Capital

Centrala Gdańsk
kontakt@tekoncapital.pl
+48 793 992 240

Przedstawione dane pochodzą z wiarygodnych źródeł, jednak ich poprawność i dokładność nie są gwarantowane przez autorów. Obowiązkiem odbiorcy jest ocena dokładności i użyteczności przedstawionych w publikacji materiałów. Wszelkie przedstawione wnioski i opinie są poglądami autorów i mogą w każdej chwili zostać zmienione bez powiadomienia.

Przedstawiona publikacja nie stanowi doradztwa inwestycyjnego, porady prawnej, księgowej, inwestycyjnej ani żadnej innej. Przedstawione dane i wykresy prezentują dane historyczne, które nie gwarantują osiągnięcia podobnych rezultatów w przyszłości. Zarówno autorzy jak i dystrybutorzy nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w związku z wykorzystaniem przedstawionych informacji do podejmowania decyzji. Publikacja nie stanowi oferty ani rekomendacji nabycia jakichkolwiek instrumentów finansowych lub usług.

Tekst, obrazy, wykresy oraz układ graficzny publikacji stanowią wyłączną własność autora i nie mogą być kopiowane ani rozpowszechniane w całości lub części bez podania źródła i autora.

Gdańsk

Szafarnia 10 / 33,
80-755 Gdańsk

kontakt@tektioncapital.pl
+48 793 992 240

Warszawa

Plac Dąbrowskiego 1/315
00-057 Warszawa

kontakt@tektioncapital.pl
+48 793 992 258

Wrocław

Włodkowica 4,
50-072 Wrocław

kontakt@tektioncapital.pl
+48 793 992 247