

Польська нерухомість: вихід з кризи до неухильного зростання цін



VAREM ESTATE

GALINA CHARŁAMOWA



Галина Харламова

засновниця та генеральна директорка агентства нерухомості Varem Estate у Польщі. Ліцензована ріелторка Польської федерації ринку нерухомості (артикул 23106). Магістерка права з підтвердженим дипломом Варшавського університету, досвід роботи в сфері нерухомості - більше 10 років.



VAREM ESTATE

GALINA CHARŁAMOWA



Varem Estate

- 475 об'єктів нерухомості було придбано нашими клієнтами у 2023-2024 роках.
- €119 млн – загальна вартість нерухомості, купленої нашими клієнтами у 2023-2024 роках.
- 27 об'єктів в управлінні
- Понад 50% річних заробили наші інвестори у 2023-2024 роках від перепродажу нерухомості



VAREM ESTATE

GALINA CHARŁAMOWA

- офіси у Варшаві та Вроцлаві (з лютого 2025 року – у Гданську, Гдині та Сопоті)
- купівля комерційної та житлової нерухомості «під ключ» (у тому числі дистанційно)
- супровід угод з отриманням дозволу МВС
- управління інвестиційною нерухомістю
- купівля та перепродаж інвестиційної нерухомості за програмами 20/80, 30/70 та 10/90
- віддалений ремонт об'єктів під ключ з подальшим перепродажем
- супровід девелоперських проектів під ключ



VAREM ESTATE

GALINA CHARŁAMOWA

Аналітика ринку нерухомості Варшави



VAREM ESTATE

GALINA CHARŁAMOWA

Основні підсумки десятиліття на ринку нерухомості

2% – відсоток за іпотечною програмою Bezpieczny kredyt у 2023 році

0 - 1,5% – відсоток за очікуваною іпотечною програмою Mieszkanie na start

від падіння цін на **23%**
(після кризи 2008 року)
до зростання на **45%**
(в період з 2017 до 2024 рр)

від **40,000** (у 2014 р) до більш
60,000 (у 2024 р) квартир
– починають будуватися
щоквартально по всій Польщі

від **2%** (у 2014 р) до **8-9%**
(у 2024 р) річних – зростання
вартості кредитів

від **15** до **23%** на рік
– зростання вартості
оренди житла у Варшаві

0,54 кв.м. можна придбати
на середню зарплату
у Варшаві



VAREM ESTATE

GALINA CHARŁAMOWA

Ціни на ринку житлової нерухомості 2014-2024 рр.

- Середня вартість житла
на первинному ринку вище, ніж
на вторинному ринку

- Середня вартість квадратного метра
житла зросла:

- на вторинному ринку **+47,4%**
- на первинному ринку **+45,5%**



VAREM ESTATE

GALINA CHARŁAMOWA

Драйвери зростання цін десятиліття

- **Зовнішня політика і світові події**
(пандемія, війна та нестабільність світової економіки призводять до зростання недовіри до інших способів інвестування)
- **Частка іноземних покупців** з Білорусі та України в бюджетному сегменті досягає 30%, в більш дорогому будівництві - до 15%
- **Державна підтримка** сектору житлової нерухомості
- **Доступність** кредитів (у т.ч. для іноземців)
- **Ріст** вартості будівництва “квадратного метру”
- **Дефіцит** житла на ринку з кінця 1990-х років



VAREM ESTATE

GALINA CHARŁAMOWA

Ціни на ринку нерухомості Варшави 2024

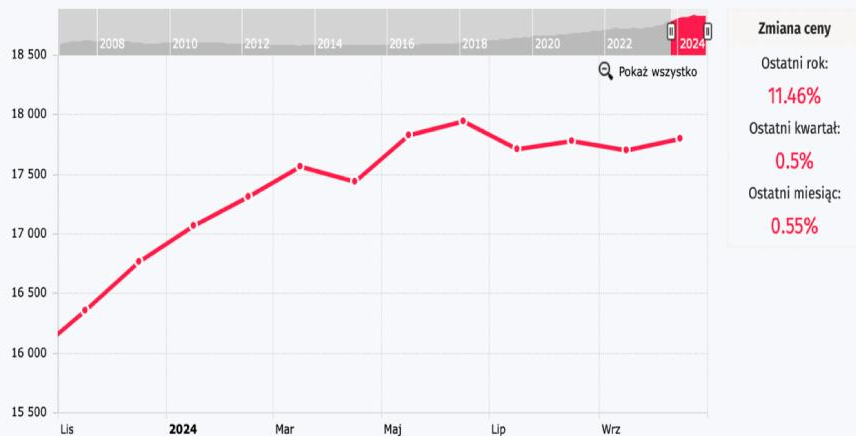
Середня вартість квадратного метра житлового будівництва у жовтні 2024 року становить **€4.092**.

Середня вартість “квадрата” житла за результатами продажів на прикладі квартири площею 40-45 кв.м.:

- **на вторинному ринку:**
 - до 1990 ≈ €3.380
 - 1990 – 2000 pp ≈ €3565
 - 2000 – 2010 pp ≈ €4023
 - 2010 – 2020 pp ≈ €4320
 - 2020 – 2024 pp ≈ €5050
- **на первинному ринку ≈ €4.050**

Ceny mieszkań w Warszawie

Warszawa - średnia cena 1m² w październiku 2024 = 17 798 PLN



Вартість житла у великих містах Європи (первинний ринок)

Париж	—	€14.900
Мюнхен	—	€10.900
Берлін	—	€8.460
Лондон	—	€8.080
Амстердам	—	€7.850
Франкфурт	—	€7.700
Варшава	—	€3.685



VAREM ESTATE

GALINA CHARŁAMOWA

Bubble Index



2024



2023



VAREM ESTATE
GALINA CHARŁAMOWA

Загальні тенденції ринку 2024

6%

зростання вартості квадратного метра житла у Варшаві з початку року

59%

закупівлі у другому кварталі 2024 року фінансувалися за рахунок власних коштів зростання пропозиції оренди житла

4-6%

реальний показник ROI при здачі житлової нерухомості в оренду

74,3 тис.

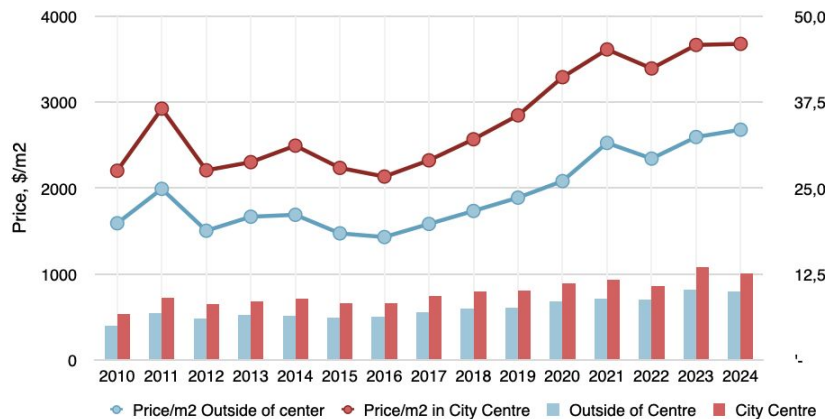
видано дозволів на будівництво житла у II кварталі 2024 г. (ріст на 23,8% на рік)

0-1,5%

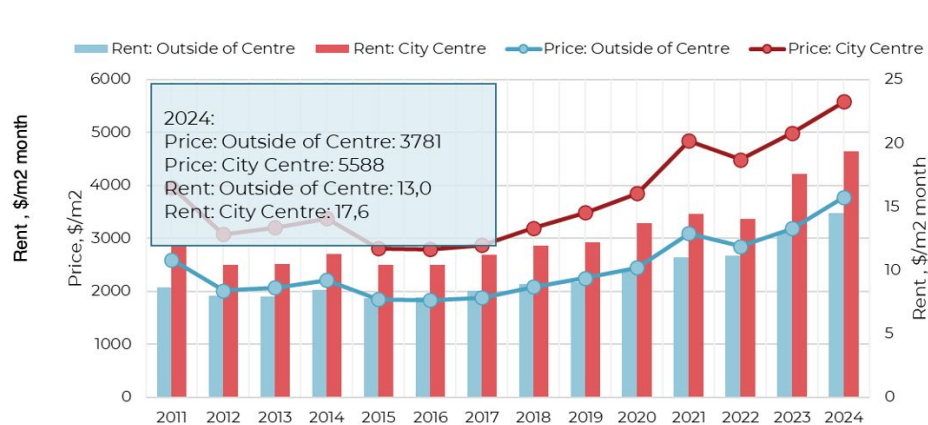
відсоток очікуваної у 2025 році програми Mieszkanie na start

Загальні тенденції ринку 2024

Польща: ціна та дохідність

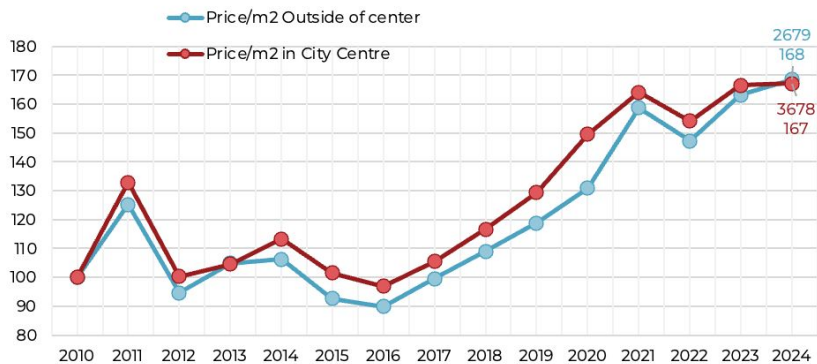


Варшава: ціна та дохідність

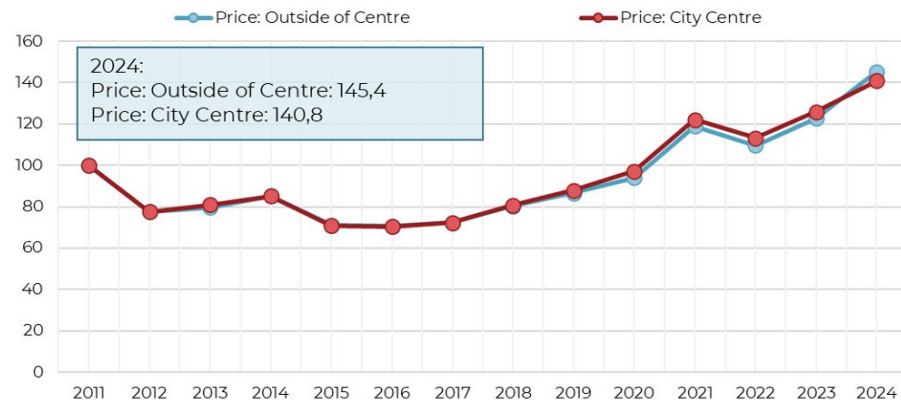


Загальні тенденції ринку 2024

Капіталізації житлової нерухомості, 2010=100



Варшава: капіталізація житлової нерухомості, 2011=100

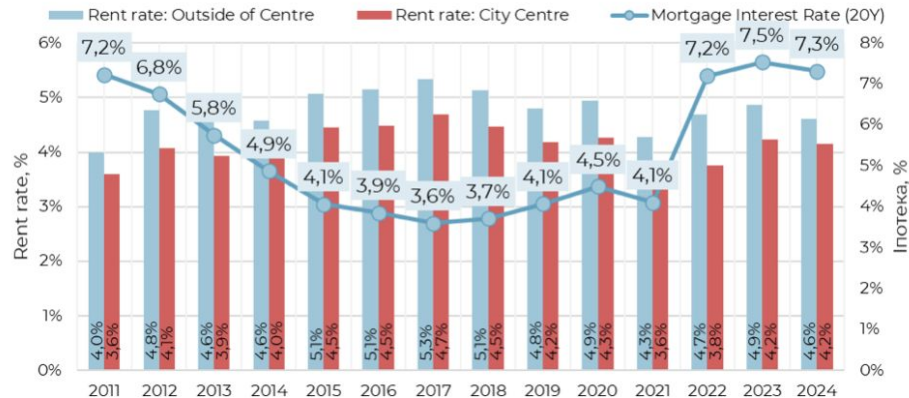


Загальні тенденції ринку 2024

Рент rate та ставка іпотеки



Варшава: rent rate та ставка іпотеки



Податки при покупці нерухомості



2%* - PCC на вторинному ринку

19%* - податок на прибуток
від перепродажу нерухомості

0% - при купівлі житла на первинному ринку

8,5% - податок від здачі житла в оренду

Прогнози



VAREM ESTATE

GALINA CHARŁAMOWA

Питання не стоїть, чи буде далі зростати вартість «квадратного метра» чи ні. Єдине питання зараз - на скільки вона зросте?

Тут відіграють роль безліч факторів:

- зовнішньо- та внутрішньополітичні зміни,
- динаміка економічних показників
- наявність/відсутність держ.підтримки сектора житлової нерухомості
- штучне стримування пропозиції девелоперами

Одне з ключових зараз - іпотечна програма Mieszkanie na start. Якщо вона почне роботу у 2025 році, вартість «квадрата» знову різко піде вгору, і прогнозоване зростання становитиме від 10 до 20% на рік.

Якщо програма Mieszkanie na start не розпочнеться в 2025 році, то ми побачимо стабілізацію ринку та стабільне зростання цін на 3-5% на рік.



VAREM ESTATE

GALINA CHARŁAMOWA

1 КЕЙС

купівля квартири
+паркомісця за цесією
в системі 20/80 вартістю

96.838€

оплата в жовтні 2022

19.367€

перепродаж у березні 2024 року за

120.783€

дохід клієнта

23.945€

чистий дохід

51%



VAREM ESTATE

GALINA CHARŁAMOWA

2 КЕЙС

купівля квартири
від забудовника в січні 2023 року

200.000€

отримання ключів - червень 2024 року,
реалізація ремонту в ціні

35.000€

перепродаж квартири
в жовтні 2024 року в ціні

280.000€

ROI
10,13%



VAREM ESTATE

GALINA CHARŁAMOWA

3 КЕЙС

купівля квартири під оренду
на вторинному ринку в січні 2024 року

280.000€

здавання в довгострокову оренду в ціні

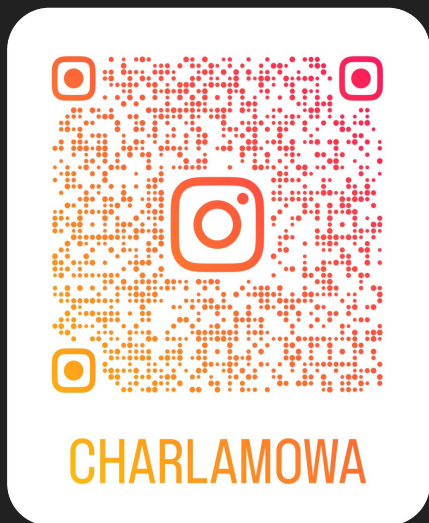
1.200€

ROI 4,2% річних



VAREM ESTATE

GALINA CHARŁAMOWA



Instagram



Telegram bot



VAREM ESTATE

GALINA CHAREAMOWA

+48 575 789 520
office@varemestate.com
www.varemestate.com

Varem Estate Sp. z o.o.
NIP 5252875516
ul. Twarda 18/15,
Warszawa