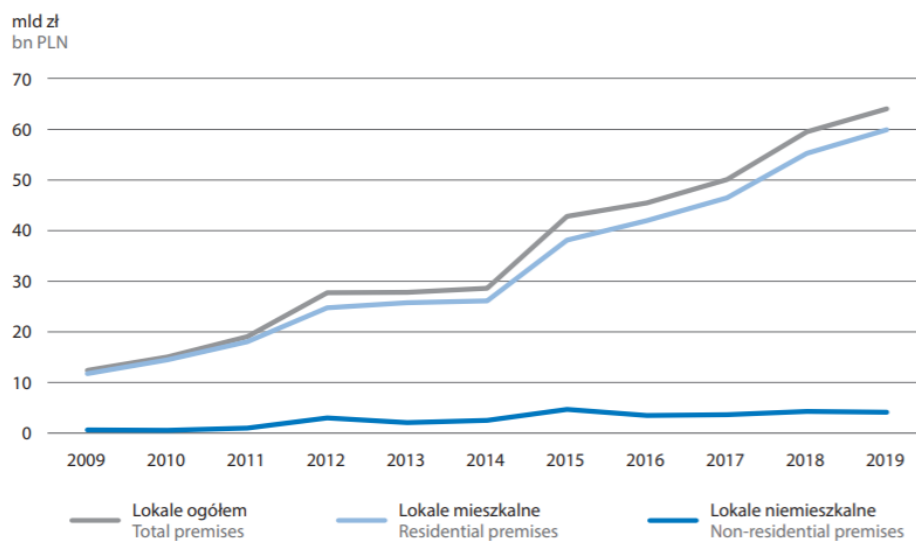


Zakupy nieruchomości Polaków za granicą

Wg Gazety Wyborczej: "Za cenę kawalerki w Warszawie można kupić mały apartament nad morzem w słonecznej Hiszpanii" - pisze "Gazeta Wyborcza". Jak podaje "Wyborcza", prawie połowa osób zainteresowanych kupnem domu za granicą chce spędzać w nim tylko część roku, a w pozostałe dni wynajmować turystom. Jak podają statystyki GUS Polacy coraz częściej kupują nieruchomości w Polsce, co przekłada się na rosnące wartości transakcji.

Wykres 16. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości lokalowych w latach 2009–2019
 Chart 16. Value of purchase/sale transactions of premises in 2009–2019



Źródło: GUS

Jak wynika z danych KPMG ok. 2% Polaków posiada nieruchomości za granicą Polski. Biorąc pod uwagę rosnące majątki Polaków, wzrost średniej płacy oraz trendy na rynku lokalnym, możemy się spodziewać stałych wzrostów wartości rynku zagranicznych nieruchomości kupowanych przez Polaków.

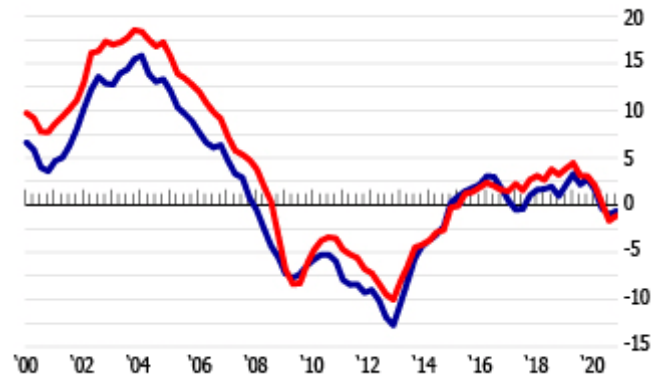
Rynek nieruchomości - Hiszpania

Wraz z poprawiającą się gospodarką, hiszpański rynek nieruchomości jest świadkiem wzrostu sprzedaży mieszkań, stałego wzrostu cen i większej aktywności budowlanej. Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Hiszpanii znajdował się w fazie konsolidacji, jednak od 2018 roku kraj znajduje się w fazie ożywienia i osiąga poziom stabilnego popytu, przy zwiększonym wzroście zarówno intensywności zakupów, jak i cen mieszkań.

Popyt mieszkaniowy w Hiszpanii wzrósł o 9,3% w 2018 r., z czego około 585 tys. transakcji stanowiły transakcje sprzedaży (w tym aż 10% to nowe lokale budowlane). Hiszpania to bardzo popularna destynacja zarówno dla turystów i inwestorów, jak i osób pragnących przeprowadzić się do tego kraju. To bezpieczny i stabilny kraj o bogatej tradycji kulturowej. Rośnie międzynarodowe zainteresowanie kupujących zarówno z Unii Europejskiej, jak i spoza niej. Przy 12,6% transakcji na rynku nieruchomości i 65 400 zakupów, obcokrajowcy stanowią 1 na 8 nabywców w Hiszpanii. W 2019 roku cudzoziemcy kupili **65 400** nieruchomości w Hiszpanii, a łączna liczba transakcji wyniosła **516 680**. Podział według narodowości pokazuje, że brytyjcy nabywcy nadal dominują, reprezentując 15,5% całkowitej liczby sprzedaży dokonywanej przez obcokrajowców w Hiszpanii. Na drugim miejscu uplasowali się niemieccy nabywcy, odpowiadający za 7,5% sprzedaży, a francuscy stanowią 7,4% zakupów zagranicznych.

Hiszpańskie realne ceny domów wciąż 32% poniżej szczytu!

Po pięciu kolejnych latach skromnych wzrostów cen domów, hiszpański rynek mieszkaniowy gwałtownie się ochładza w obliczu załamania gospodarczego spowodowanego pandemią COVID-19. Niemniej jednak Hiszpania ponownie wygląda na potencjalne miejsce do inwestowania, ponieważ zyski rosną.



Wykres: wahania nominalnych i realnych cen nieruchomości na rynku hiszpańskim (zmiany procentowe)

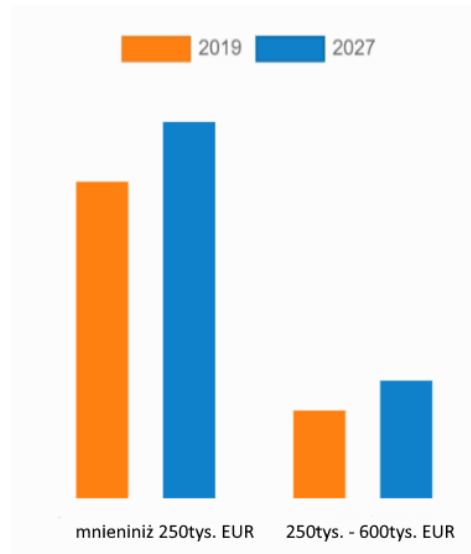
Ceny domów w Hiszpanii wzrosły nieznacznie o 1,68% w ciągu roku do III kwartału 2020 r. (po uwzględnieniu inflacji o 2,2%), co oznacza gwałtowne spowolnienie w stosunku do wzrostu o 4,68% z poprzedniego roku, według [Instituto Nacional de Estadística](#) (INE). W ujęciu kwartalnym ceny domów wzrosły o 1,15% w III kwartale 2020 r.

Pomimo wzrostów cen w ciągu ostatnich pięciu lat (2015-2019), ogólnokrajowe ceny domów są nadal o około 23% poniżej najwyższych poziomów obserwowanych przed światowym kryzysem.

PROGNOZY dla rynku hiszpańskiego:

W ciągu ostatnich pięciu lat liczba międzynarodowych nabywców prawie się podwoiła. Na hiszpańskim rynku mieszkaniowym odradza się liczba nowych mieszkań. Na początku 2019 roku nastąpił szybki wzrost sprzedaży nowych mieszkań w kraju. Najbardziej zauważalny wzrost odnotowano w miastach takich jak Estremadura, Galicja i Aragon. Jednym z najpopularniejszych rynków mieszkaniowych w 2019 roku była popularna wśród Brytyjczyków Costa Blanca, która słynie również z przystępnych cen mieszkań. Skumulowany roczny wskaźnik wzrostu dla rynku nieruchomości w Hiszpanii wynosi według Mordor Intelligence 10%.

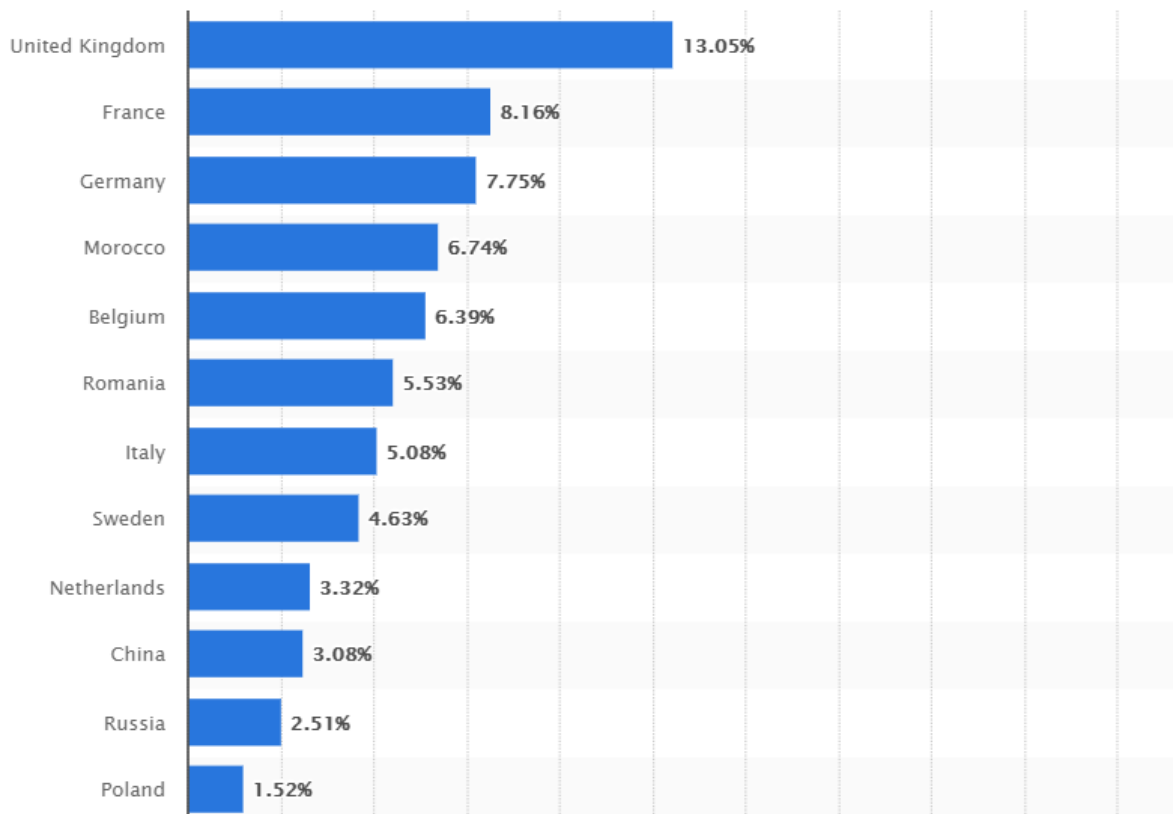
Prognozy Allied Market Search ze względu na wartość nieruchomości kształtować się powinny na następującym poziomie:



Prognozy dot. średniej wartości nieruchomości w Hiszpanii wg Allied Market Search

S&P szacuje szybki wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych w Hiszpanii, który osiągnie **1,8% już w 2021 r.** Warto zauważyć, że spadek cen o 1,4% jest daleki od gwałtownego spadku cen obserwowanego w Hiszpanii w 2014 r. Podczas szczytu poprzedniego kryzysu finansowego, gdzie nieruchomości kosztują średnio 35% mniej niż w 2008 roku.

Wg Statistica.com, Polacy odpowiadają za 1,52% wielkości rynku w Hiszpanii, co może oznaczać, że średnio Polacy co roku kupują blisko 1 tys. Hiszpańskich nieruchomości.



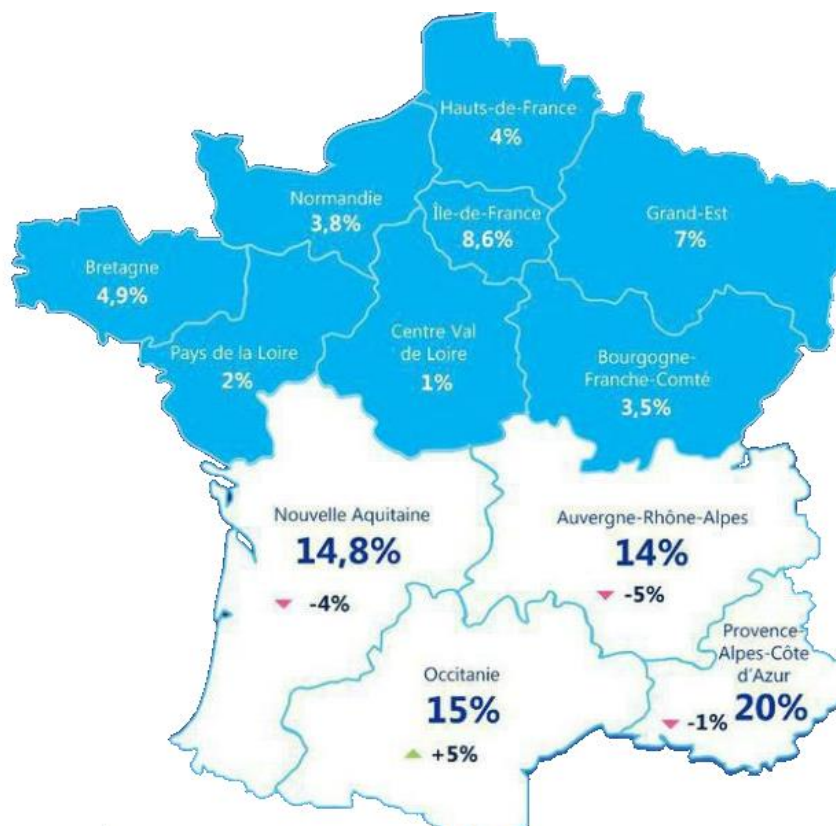
Udział w rynku polskich nabywców

Rynek nieruchomości – Francja

Chociaż w następstwie pandemii Covid-19 gospodarka znajduje się obecnie w recesji, francuski rynek mieszkaniowy nadal jest odporny. Wg Metropolitan France, ceny domów wzrosły o solidne 5% w ciągu roku do I kwartału 2020 r., co stanowi poprawę w stosunku do wzrostu z poprzedniego roku o 2,95% i jest to najlepszy wynik rynku od III kwartału 2011 r.

Według National Institute dla studiów statystycznych i ekonomicznych (INSEE) w ujęciu kwartalnym ceny domów wzrosły o 1,16% w I kwartale 2020 r.

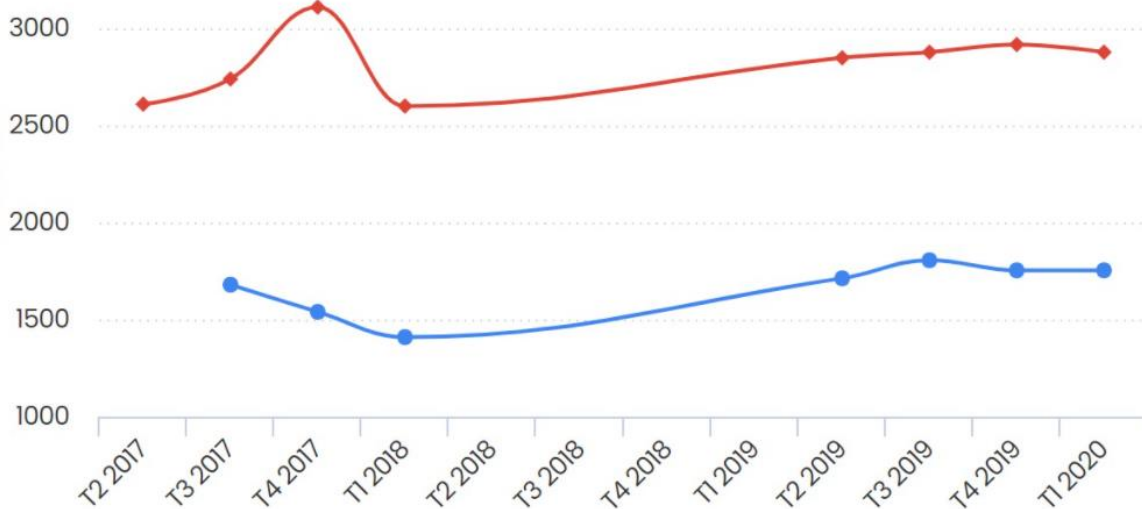
Prowansja-Alpy-Lazurowe Wybrzeże stanowią największą część rynku nieruchomości nabywanych przez nierezydentów - odpowiadając za 20% transakcji. Za nią plasują się Oksytania (15%), Nowa Akwitania i Owernia-Rhône-Alpes.



Regiony Francji według popularności nabywanych nieruchomości przez nierezydentów

Kupujący tymczasowo przesuwają się na boczny tor z powodu pandemii koronawirusa. Sprzedaż istniejących domów spadła nieznacznie o 1,2% rok do roku w kwietniu 2020 r., Podczas gdy sprzedaż nowych domów spadła gwałtownie o 32% w ciągu roku do I kwartału 2020 r.

Ceny nieruchomości (za 1m/kw) we Francji oraz na Lazurowym Wybrzeżu:



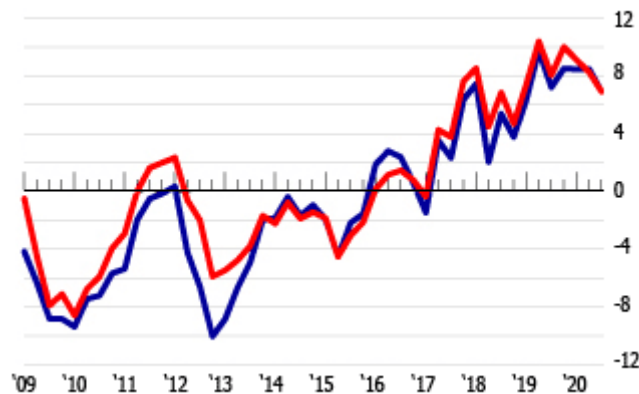
linia - Lazurowe Wybrzeże, *linia* - Francja

Rynek nieruchomości – Chorwacja

Chorwacki rynek mieszkaniowy pozostaje prężny pomimo iż gospodarka boryka się z pandemią COVID-19, a także ze skutkami dwóch śmiertelnych trzęsień ziemi, które nawiedziły Zagrzeb w marcu 2020 r. I region centralny w grudniu 2020 r.

W 2020 roku średnia cena nowych mieszkań w Chorwacji wzrosła o 3,1% do 12724 kun (1678 euro) za metr kwadratowy (mkw.) W porównaniu z rokiem poprzednim, po wzroście o 7,6% w 2019 r., 6,8% w 2018 r. i 7% w 2017 r., według [Chorwackiego Urzędu Statystycznego](#) (CBS) po uwzględnieniu inflacji ceny wzrosły o 2,8%

Indeks cen nieruchomości nominalnych i realnych w Chorwacji:



Przykładowo w 2020 roku:

W **Zagrzebiu**, stolicy Chorwacji i największym mieście, ceny nowych mieszkań wzrosły o 9,2% do średnio 1848 EUR za mkw., według CBS, natomiast w **Splicie**, drugim co do wielkości miastem w kraju i jednym z najbardziej tętniących życiem miast portowych Adriatyku, ceny wzrosły o 3,6% do € 2985 EUR za mkw., zgodnie z Njuskalo.hr.

Gospodarka chorwacka spadła o rekordowe 8,4% w 2020 roku w porównaniu z rokiem wcześniej, w przeciwieństwie do rocznego wzrostu o 2,9% w 2019. Według glogalpropertyguide.com, oczekuje się, że chorwacki rynek nieruchomości ponownie się wzmocni w drugiej połowie 2021 r., gdy gospodarka powróci do wzrostu.

Rynek nieruchomości - Portugalia

Wielkość rynku nieruchomości kupowanych przez obcokrajowców w Portugalii to **5,6 mld EUR**, a obcokrajowcy w 2018 r. kupili w Portugalii łącznie **35.000 domów**.

Rynek nieruchomości ściśle odzwierciedla ogólną gospodarkę Portugalii. Od 2016 roku wartość nieruchomości w Lizbonie rośnie w tempie około 2,5% rocznie. Ale to nie jest najbardziej imponujący wzrost rynku w Portugalii. Niektóre obszary, takie jak Santa Maria da Feira, wykazały bezprecedensowy roczny wzrost o około 12%. Obecnie ceny nieruchomości w Portugalii zaczynają się już od ok. **2.000 EUR** za mkw.

Najbardziej atrakcyjne obszary dla obcokrajowców w Portugalii

Jakie są najbardziej atrakcyjne obszary do kupna lub wynajmu domu w Portugalii podczas pandemii koronawirusa dla obcokrajowców? Wyspy Portugalii, najbardziej wysunięty na południe region Algarve, a także regiony na północy w pobliżu granicy z Hiszpanią, to obszary kraju o najwyższym odsetku popytu międzynarodowego.

Okręgi w Portugalii o największym popycie międzynarodowym to: Madera (47,2%), Faro (43,2%), São Miguel (38,7%), Viana do Castelo (37,9%) i Vila Real (33,1%). Z drugiej strony najniższy popyt o międzynarodowym pochodzeniu występuje w miastach Lizbona (15,8%), Setúbal (16,3%), Porto (17,3%), Évora (18,2%) i Santarém (20,1%).

Znacząca obecność społeczności międzynarodowej na krajowym rynku nieruchomości inwestycyjnych odegrała w tym względzie ważną rolę. Zagraniczni nabywcy odpowiadali za 35% wszystkich inwestycji w nieruchomości na obszarze Lizbony w 2019 r. Choć jest to częściowo spowodowane wysoką jakością życia w Portugalii i przystępnymi cenami nieruchomości, to udany program rezydencyjny Portugalii, Złota Visa (ARI), naprawdę stanowi podstawę tego boomu inwestycji zagranicznych.

Patrząc wstecz na początek 2020 roku i miesiące bezpośrednio poprzedzające pandemię, rynek nieruchomości w Portugalii rozwijał się w siłę, nie wykazując oznak spowolnienia. W latach 2016-2020 w Lizbonie i Porto średnie ceny ofertowe mieszkań wzrosły odpowiednio o 49% i 83%. Algarve odnotowało również wzrost średnich cen nieruchomości, które w tym samym okresie wzrosły o około 50%.

Portugalski rynek nieruchomości nie pozostał całkowicie bez szwanku w wyniku pandemii. W Lizbonie ceny domów spadły w 2020 r., choć tylko o 3% - ale sektor ten wykazał się niezwykłą odpornością w obliczu największego kryzysu zdrowia publicznego od stulecia.

Na poziomie krajowym oraz w kluczowych obszarach, takich jak miasto Porto i Algarve, ceny nadal rosły odpowiednio o 4% i 12%. W związku z tym można bezpiecznie założyć, że będzie to kontynuowane w tym samym duchu po usunięciu krótkoterminowych skutków pandemii.

Przed COVID-19 Portugalia znajdowała się w nieco wyjątkowej sytuacji, ponieważ ceny nieruchomości, choć rosły, pozostawały znacznie bardziej przystępne w porównaniu z większością innych krajów europejskich. To się nie zmieniło i dlatego po trudnym 2020 roku rynek nieruchomości będzie w nadchodzącym roku szukał pełnego odbicia.

Źródła:

<http://www.eu2003.gr/polacy-a-zakup-nieruchomosci-za-granica/>,

<https://www.money.pl/pieniadze/polacy-coraz-chetniej-kupuja-domy-za-granica-ceny-spadaja-6640579601795712a.html>

<https://www.mordorintelligence.com/industry-reports/residential-real-estate-market-in-spain>

<https://www.alliedmarketresearch.com/spain-residential-real-estate-market-A07172>

<https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Spain/Price-History>

<https://blog.reinvest24.com/spanish-real-estate-market-overview-trends-to-expect-in-2021>

<https://www.statista.com/statistics/774802/households-bought-by-foreign-in-spain-by-nationality-of-the-buyer/>

<https://www.globalpropertyguide.com/Europe/France/Price-History>

<https://parispropertygroup.com/blog/2018/foreign-buyers-who-is-buying-property-in-france/>

<https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Croatia/Price-History>

<https://getgoldenvisa.com/buying-property-in-portugal>

<https://www.imidaily.com/europe/how-portugals-real-estate-market-has-performed-during-the-pandemic-so-far/>

<https://foreignbuyerswatch.com/2019/05/23/foreign-buyers-in-portugal-5-6-billion-euros/>