

# PANDEMIA COVID-19 A RYNEK NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

<https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/7>

 Maciej Koszel

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

## The COVID-19 pandemic and the real estate market in Poland

**Purpose:** The aim of the article is to answer the following research questions in the context of strong factors, both external (COVID-19 pandemic) and internal (restrictions): 1) What is the current professional situation of people associated with the real estate market? 2) What is the general situation on the real estate market? 3) What are the prospects regarding the professional situation and the market itself?

**Design/methodology/approach:** The author has used the diagnostic survey method and the survey technique (electronic questionnaire) in the study. The research was carried out in the second quarter of 2020 (i.e. in the period of the strictest restrictions) on a sample of 247 people representing mainly the professions of a real estate agent, property appraiser and real estate manager.

**Findings:** Pandemic restrictions, including in particular the restrictions on the functioning of selected aspects of the economic sphere (lockdown), drastically worsened the professional situation of people associated with the real estate market and had a negative impact on the overall economic situation. A shock occurred, above all, on the demand side of the market, disrupting the functioning of entities dealing with the professional service of the market, including primarily people working in the profession of a real estate agent and a real estate sales specialist in real estate development companies. A common feature of the professions in question is the work model based on direct contact with clients. In this case, remote work turned out to be possible only to a limited extent. The overall assessment of the situation on local real estate markets and their individual segments was utterly negative.

**Originality and value:** The first weeks of the pandemic were characterised by very high dynamics and frequency of changes, which caused chaos and disrupted the functioning of entities operating on the real estate market. It was considered crucial to obtain the opinions of the people directly involved in and creating this market. The conducted research was

### Sugerowane cytowanie:

Koszel, M. (2022). Pandemia COVID-19 a rynek nieruchomości w Polsce. W: P. Bartkowiak (red.), *Tendencje rozwoju współczesnego rynku nieruchomości mieszkaniowych* (s. 109-129). Poznań: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu. <https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/7>



Ta książka jest udostępniana na licencji Creative Commons Uznanie autorstwa-Użycie niekomercyjne-Bez utworów zależnych 4.0 Międzynarodowe (CC BY-NC-ND 4.0)

one of the first in Poland which comprehensively allowed for a preliminary assessment of changes on the selected market.

**Keywords:** real estate market, pandemic, COVID-19, professional situation.

## Wstęp

W opracowaniu podjęto problem skutków wystąpienia pandemii COVID-19 na rynku nieruchomości z perspektywy osób zajmujących się jego profesjonalną obsługą. Na potrzeby badań sformułowano trzy pytania badawcze: 1) Jaka jest obecnie sytuacja zawodowa osób związanych z rynkiem nieruchomości? 2) Jak kształtuje się obecnie ten rynek? 3) Jakie są perspektywy sytuacji zawodowej i samego rynku nieruchomości? W badaniu zastosowano metodę sondażu diagnostycznego i technikę ankiety – wykorzystano do tego elektroniczny kwestionariusz ankiety. Badania przeprowadzono w drugim kwartale 2020 roku na próbie 247 osób reprezentujących przede wszystkim zawody: pośrednika w obrocie nieruchomościami, rzeczoznawcy majątkowego i zarządcy nieruchomości.

Pandemia choroby zakaźnej COVID-19 spowodowanej wirusem SARS-CoV-2 (World Health Organization, 2020), która rozpoczęła się w połowie listopada 2019 roku w mieście Wuhan w środkowych Chinach (Ma, 2020) i rozprzestrzeniła dynamicznie na pozostałą część świata, przyczyniła się do ogólnoswiatowego spowolnienia gospodarczego (Główny Urząd Statystyczny [GUS], 2020a, 2020b, 2020c; Musiał i Boroń, 2020; Narodowy Bank Polski, 2020; Polska Agencja Prasowa, 2020; The Economist, 2020). Pierwszy przypadek zakażenia koronawirusem w Polsce stwierdzono 4 marca 2020 roku (Ministerstwo Zdrowia, 2020a, 2020b; Reuters, 2020). Od tego czasu wdrażane były obostrzenia związane z działalnością zawodową i życiem publicznym. W dniu 20 marca wprowadzono w Polsce stan epidemii (Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r.), co spowodowało dalsze utrudnienia, wymusiło zmiany i potrzebę dostosowania się do nowych warunków. Wielu przedsiębiorców ograniczyło działalność lub podjęło zdalny tryb pracy (Ministerstwo Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej, 2020). Niestety, nie we wszystkich przypadkach było to możliwe (Infor, 2020; Money.pl, 2020; Wróbel, 2020; Matłacz, 2020).

Jednym z rynków gospodarki, które dotkliwie odczuwają skutki epidemii COVID-19, jest rynek nieruchomości (Dobrowolski, 2020; Nosal, 2020; Polska Federacja Rynku Nieruchomości [PFRN], 2020a, 2020e; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych [PFSSRM], 2020b-2020g). Trwająca dyskusja i jednocześnie brak jednoznacznych wniosków w tym zakresie (Business Insider Polska, 2020; Domiporta, 2020; Głowacki, 2020; Ko-

ronawirus odmienia rynek nieruchomości, 2020; Money.pl, 2020; Next, 2020; Otto, 2020; PFRN, 2020a-2020g; *Rynek nieruchomości w kłopotach*. 2020) to z perspektywy prowadzenia badań naukowych okazja nie tylko do głębszej refleksji nad problemem, ale przede wszystkim do zarówno oceny bieżącego stanu, jak i oczekiwań dotyczących przyszłości tego rynku. Nowa rzeczywistość gospodarcza (KPRM, 2020) dotyka w znacznej mierze przedstawicieli zawodów zajmujących się profesjonalną obsługą rynku nieruchomości (PFRN, 2020a, 2020e).

### 7.1. Założenia metodyczne przeprowadzonych badań

Badanie przeprowadzono w drugim kwartale 2020 roku. Dane jakościowe o charakterze ilościowym zebrano anonimowo i dobrowolnie. Grupę docelową stanowili reprezentanci zawodów rynku nieruchomości. Badanie kierowano do potencjalnych ankietowanych za pomocą kanałów bezpośrednich i za pośrednictwem organizacji zawodowych (Ministerstwo Rozwoju [MR], 2020a, 2020b; PFRN, 2020b, 2020c, 2020d; PFSRM, 2020a). Otrzymano 247 prawidłowo wypełnionych i kompletnych ankiet.

W badaniu jako instrument pomiaru wykorzystano metodę pośredniego pomiaru sondażowego – ankietę internetową i elektroniczny kwestionariusz ankiety (Kaczmarczyk 2003, s. 170-172). Kwestionariusz opracowano za pomocą ogólnodostępnego, darmowego narzędzia.

Kwestionariusz ankiety podzielono na cztery bloki pytań:

- 1) metryczkę,
- 2) profil działalności,
- 3) pytania dotyczące wpływu pandemii koronawirusa na obecną sytuację na rynku nieruchomości w Polsce (drugi kwartał 2020 roku),
- 4) pytania dotyczące wpływu pandemii koronawirusa na przyszłą sytuację na rynku nieruchomości w Polsce (najbliższe 12 miesięcy).

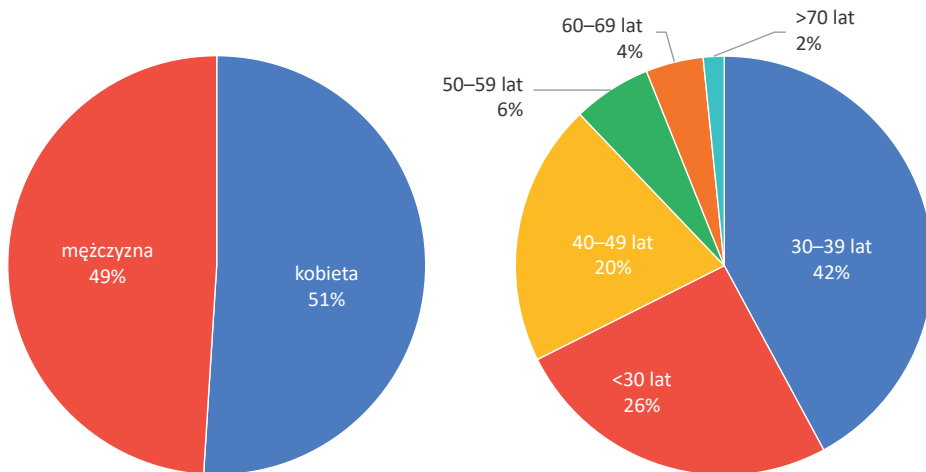
Trzeci i czwarty blok pytań podzielono dodatkowo na sekcje, w ramach których wyróżniono:

- a) ocenę ogólnej sytuacji na rynku nieruchomości,
- b) ocenę sytuacji zawodowej,
- c) ocenę sytuacji w poszczególnych segmentach rynku nieruchomości.

Dobór skali i wariantów odpowiedzi był uzależniony od specyfiki pytania. W większości pytań szczegółowych (blok trzeci oraz czwarty) wykorzystano pięcio- i sześciostopniową skalę odpowiedzi (skala sześciostopniowa uwzględniała wariant „nie dotyczy”).

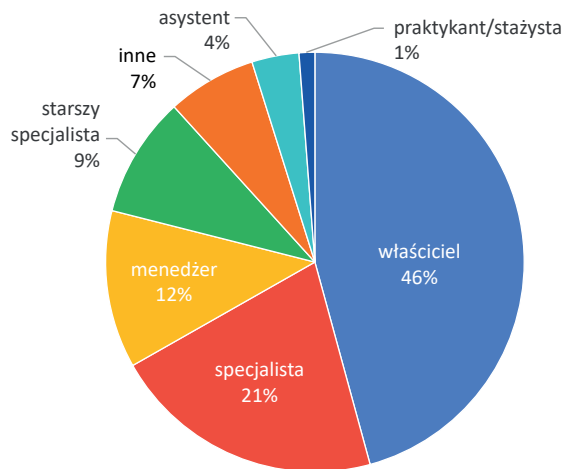
## 7.2. Charakterystyka badanych podmiotów

Struktura respondentów według płci jest zrównoważona, z niewielką przewagą odsetka kobiet (51%) nad mężczyznami (49%). Wśród badanych dominują osoby między 30. a 39. rokiem życia (42,1%), kolejną grupę stanowią osoby w wieku poniżej 30. roku życia (26%), trzecią grupą pod względem liczebności są „czterdziestolatkowie” (20%). Zdecydowana większość ankietowanych ma wykształcenie wyższe (96,4%) – rysunek 7.1.



Rysunek 7.1. Struktura badanych według płci (z lewej) oraz według wieku (z prawej)

Źródło: badania własne.

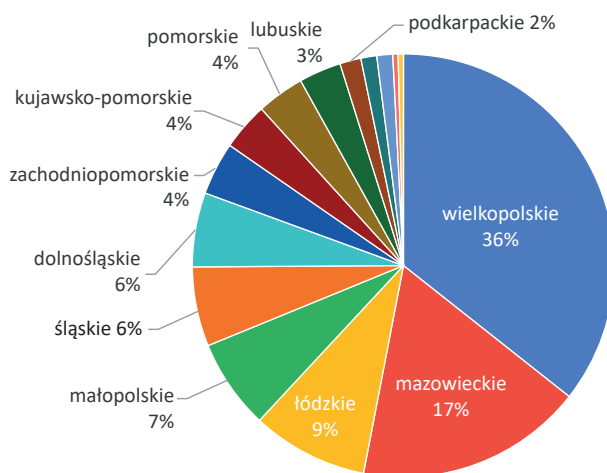


Rysunek 7.2. Struktura badanych według zajmowanego stanowiska

Źródło: badania własne.

Największą grupę wśród respondentów stanowią osoby, które jako zajmowane stanowisko wskazały „właściciela” (46%), następnie osoby zajmujące stanowisko specjalisty (21%), dalej menedżera (12%) i starszego specjalisty (9%) – rysunek 7.2.

Największy odsetek badanych prowadzi działalność / pracuje na terenie województw: wielkopolskiego (36%), mazowieckiego (17%) i łódzkiego (9%). Najmniej reprezentowane w badaniu są województwa świętokrzyskie i warmińsko-mazurskie (po jednym ankietowanym). Wśród badanych zabrakło przedstawicieli woj. podlaskiego (rysunek 7.3).



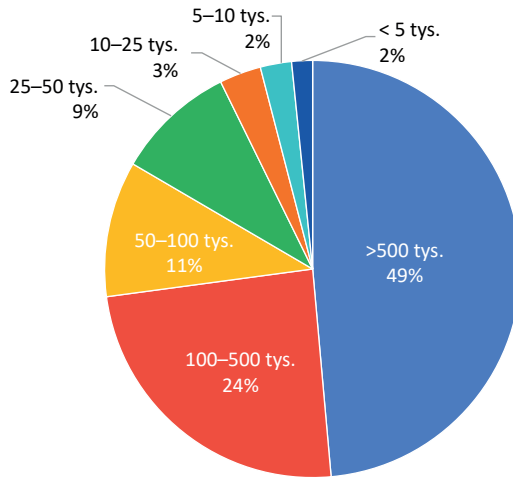
Rysunek 7.3. Struktura badanych według województwa, w którym jest prowadzona działalność

Źródło: badania własne.

Blisko połowa ankietowanych (48,6%) prowadzi swoją działalność w miastach największych pod względem liczby ludności (pow. 500 tys.), 24,3% badanych pracuje w miastach bardzo dużych (100-500 tys.), natomiast 10,5% w miastach między 50 a 100 tys. mieszkańców. Odzwierciedla to rozkład przestrzenny transakcji na rynku nieruchomości (GUS, 2019), których zdecydowana większość jest zawierana w największych polskich aglomeracjach (rysunek 7.4).

W ramach pytań szczegółowych poproszono respondentów o dokładne określenie profilu prowadzonej działalności zawodowej. Ankietowani udzielali odpowiedzi na pytania dotyczące:

- zasięgu prowadzonej działalności,
- specjalizacji związanej z obsługą rynku nieruchomości,
- obsługiwanych segmentów rynku nieruchomości,
- posiadanych licencji/uprawnień zawodowych,

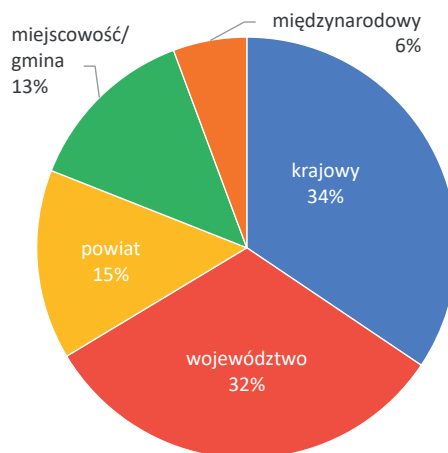


Rysunek 7.4. Struktura badanych według wielkości miejscowości, w których jest prowadzona działalność

Źródło badania własne.

- posiadanego doświadczenia na rynku nieruchomości (w latach),
- statusu zawodowego bezpośrednio przed wprowadzeniem stanu epidemii,
- sytuacji zawodowej w trzech ostatnich latach (2017–2019).

Największy odsetek badanych prowadzi działalność / pracuje w przedsiębiorstwach o krajowym zasięgu oddziaływania (34%), następnie wojewódzkim (32%) i powiatowym (15%). Należy uwzględnić, że w największych miastach

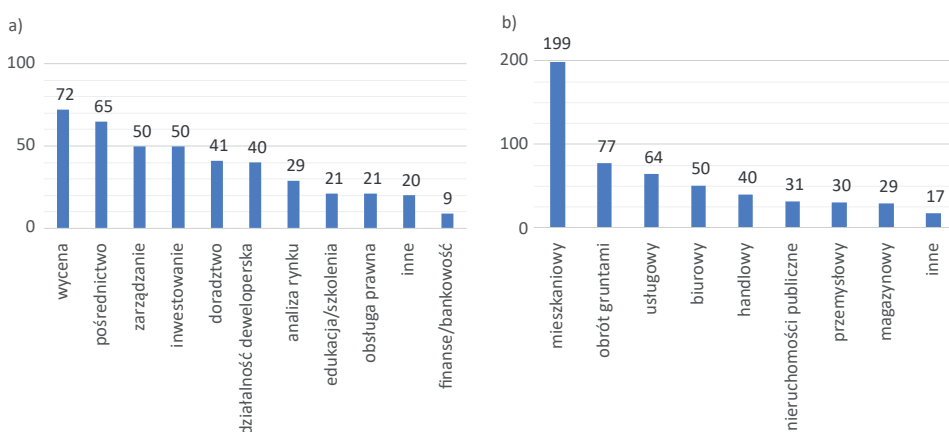


Rysunek 7.5. Struktura badanych według zasięgu działalności

Źródło: badania własne.

samorząd powiatowy jest tożsamy z miejscowością/gminą (powiaty grodzkie). Szczegółowe wyniki dotyczące zasięgu działalności przedstawiono na rysunku 7.5.

Największa liczba ankietowanych zajmuje się wyceną nieruchomości (72 badanych; 29%), pośrednictwem w obrocie nieruchomościami (65 badanych; 26%), zarządzaniem nieruchomościami i inwestowaniem na rynku nieruchomości (po 50 badanych; 20%). Znaczna część badanych prowadzi działalność, w ramach której zajmuje się więcej niż jedną specjalnością – 135 osób (55%). Szczegółowy rozkład odpowiedzi przedstawiono na rysunku 7.6a.



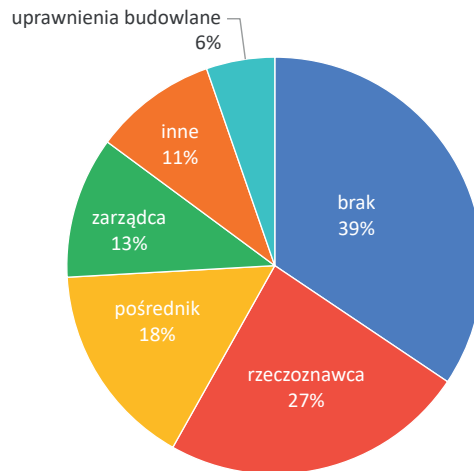
Rysunek 7.6. Badani według a) rodzaju prowadzonej działalności/pracy oraz b) obsługiwanego segmentu rynku nieruchomości (liczba wskazań)

Źródło: badania własne.

Zdecydowana większość respondentów prowadzi działalność / pracuje, obsługując segment mieszkaniowy rynku nieruchomości (199 badanych, 81%). To dominujący profil działalności zawodowej wśród większości pośredników w obrocie nieruchomościami, rzeczoznawców majątkowych i zarządców nieruchomości oraz największy segment pod względem wolumenu i wartości obrotu (GUS, 2020a), a także – biorąc pod uwagę jego istotę – mieszkanie jako produkt zaspokajający liczne potrzeby i pełniący różnorodne funkcje (Górska, 2016; Twardoch, 2019), mieszkanie jako produkt na rynku nieruchomości istotne z perspektywy społeczno-gospodarczej (Centrum AMRON, 2019; Ministerstwo Rozwoju, 2020b). W grupie badanych 77 (31%) osób zajmuje się obrotem gruntami, 64 (26%) osoby segmentem usługowym, natomiast 50 ankietowanych (20%) segmentem biurowym. Podobnie jak w poprzednim przypadku, znaczna część uczestników badania – 178 (72%) – obsługuje więcej niż jeden segment rynku nieruchomości. Najczęściej łączonymi

działalnościami są obsługa segmentu mieszkaniowego i obrót gruntami, co dotyczy 37 (15%) badanych. Respondenci, którzy zajmują się wyłącznie segmentem mieszkaniowym, stanowią 23% (56 osób) wszystkich przebadanych. Na rysunku 7.6b przedstawiono wyniki dotyczące poszczególnych segmentów (wyzolowane odpowiedzi).

Respondentów poproszono również o wskazanie posiadanych licencji i uprawnień zawodowych. Nowelizacja ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2014 roku, zderegulowała zawody pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości. Rolę podmiotów przyznających licencje zawodowe przejęły organizacje zawodowe. Wśród badanych 39% nie posiada licencji/uprawnień zawodowych (są to w głównej mierze osoby zajmujące się obsługą nieruchomości mieszkaniowych), 27% posiada uprawnienia zawodowe w zakresie wyceny nieruchomości, 18% ma licencję zawodową pośrednika, natomiast 13% – zarządcy nieruchomości (rysunek 7.7).



Rysunek 7.7. Struktura badanych według posiadanych licencji/uprawnień zawodowych

Źródło: badania własne.

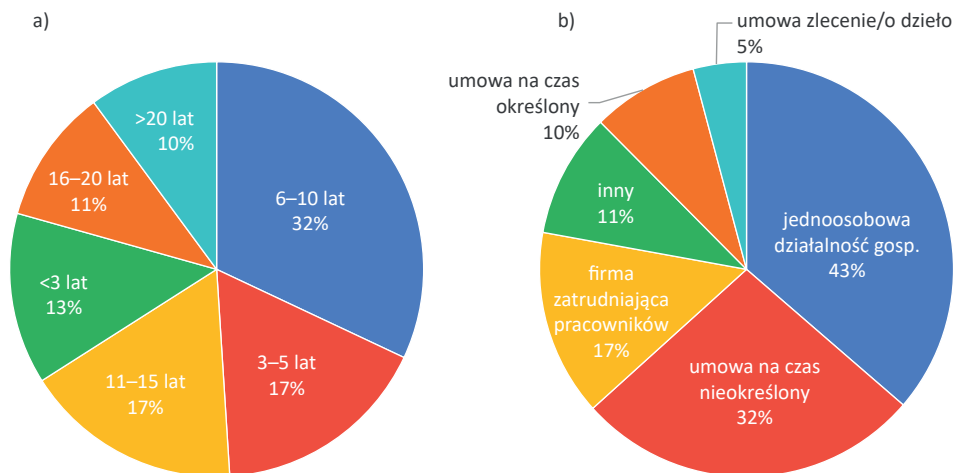
Na podstawie uzyskanych odpowiedzi można ponadto stwierdzić, że:

- 93% badanych (67 osób) zajmujących się wyceną nieruchomości posiada uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego,
- 69% badanych (45 osób) zajmujących się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami posiada licencję zawodową pośrednika,
- 44% badanych (22 osoby) zajmujących się zarządzaniem nieruchomościami posiada licencję zawodową zarządcy.



W kolejnym pytaniu ankietowani wskazywali na posiadane doświadczenie zawodowe wyrażone liczbą lat prowadzenia działalności/pracy związanej z obsługą rynku nieruchomości (rysunek 7.8a). Największa liczba respondentów (79 badanych; 32%) wskazała na doświadczenie między 6 a 10 lat, następnie na doświadczenie do 5 lat (76 badanych; 31%) oraz między 11 a 15 lat (42 badanych; 17%). Przy założeniu, że poprzedni kryzys na rynku nieruchomości obejmował lata 2008–2011, można przyjąć, że łącznie 38% badanych pracowało już wówczas w zawodzie związanym z nieruchomościami i może dokonać porównania między ówczesną a obecną sytuacją (przyczyny, przebieg, skutki).

Respondentów poproszono również o określenie swojej obecnej formy zatrudnienia (statusu zawodowego). W omawianym pytaniu ankietowani mogli wskazać na więcej niż jeden wariant odpowiedzi (rysunek 7.8b). Największy odsetek badanych wskazał na prowadzenie jednoosobowej działalności gospodarczej (43%), następnie na pracę na umowę na czas nieokreślony (32%) oraz prowadzenie firmy zatrudniającej pracowników (17%) – rysunek 7.8b). Należy podkreślić, że część profesji związanych z obsługą rynku nieruchomości można traktować jako wolne zawody (rzeczoznawca, architekt).



Rysunek 7.8. Badani a) według posiadanego doświadczenia (w latach) oraz b) według formy zatrudnienia

Źródło: badanie własne.

W ostatnim pytaniu dotyczącym profilu prowadzonej działalności / pracy zawodowej ankietowani byli proszeni o określenie swojej sytuacji zawodowej w ciągu ostatnich trzech lat, biorąc pod uwagę zmiany w tym zakresie: polepszenie lub pogorszenie sytuacji zawodowej. W odpowiedzi 40% ankietowanych wskazało na polepszenie sytuacji zawodowej, 28% natomiast na znaczne



Rysunek 7.9. Struktura badanych według sytuacji zawodowej badanych w ciągu trzech lat przed okresem badania

Źródło badania własne.

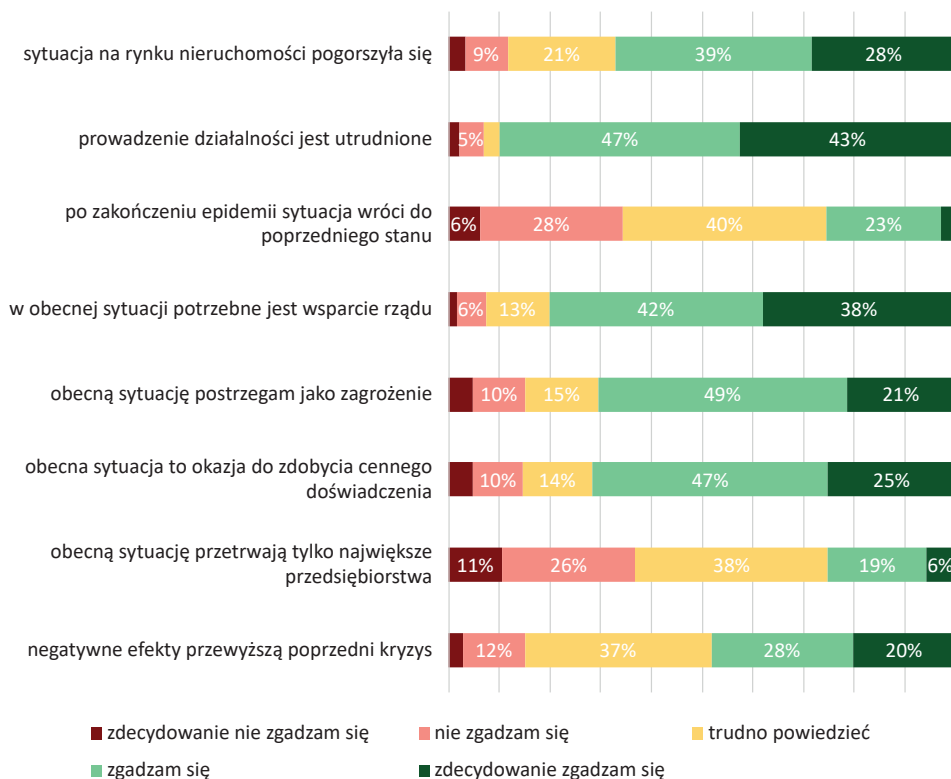
polepszenie tejże. Zdecydowana większość odczuła zatem pozytywne efekty koniunktury na rynku nieruchomości ostatnich lat. Z kolei 30% badanych wskazało na zachowanie podobnej sytuacji zawodowej, a tylko 2% (łącznie) respondentów zadeklarowało pogorszenie lub znaczne pogorszenie się sytuacji zawodowej w okresie ostatnich trzech lat, licząc od daty badania (rysunek 7.9).

Podsumowując tę część uzyskanych wyników, można stwierdzić, że:

- w badaniu udział wzięli przedstawiciele najważniejszych grup zawodowych zajmujących się profesjonalną obsługą rynku nieruchomości,
- większość badanych prowadziła działalność w miastach bardzo dużych (pow. 500 tys. mieszkańców) i dużych (100–500 tys. mieszkańców), co odzwierciedla specyfikę rynku (rynków) nieruchomości w Polsce i koncentrację potencjału w największych miastach i ich aglomeracjach,
- zróżnicowanie przestrzenne uzyskanych wyników (w ujęciu województw) było zaburzone – większy był odsetek respondentów z woj. wielkopolskiego i woj. mazowieckiego.

### 7.3. Rezultaty badań

Wśród ankietowanych 67% zgodziła się ze stwierdzeniem o pogorszeniu sytuacji na rynku nieruchomości w ciągu badanego okresu (rysunek 7.10). To głównie przedstawiciele zawodu pośrednik w obrocie nieruchomościami, którzy w największym stopniu odczuli negatywne konsekwencje pandemii. Brak moż-



Rysunek 7.10. Odpowiedzi na pytanie, jak pandemia wpłynęła na ogólną sytuację na rynku nieruchomości

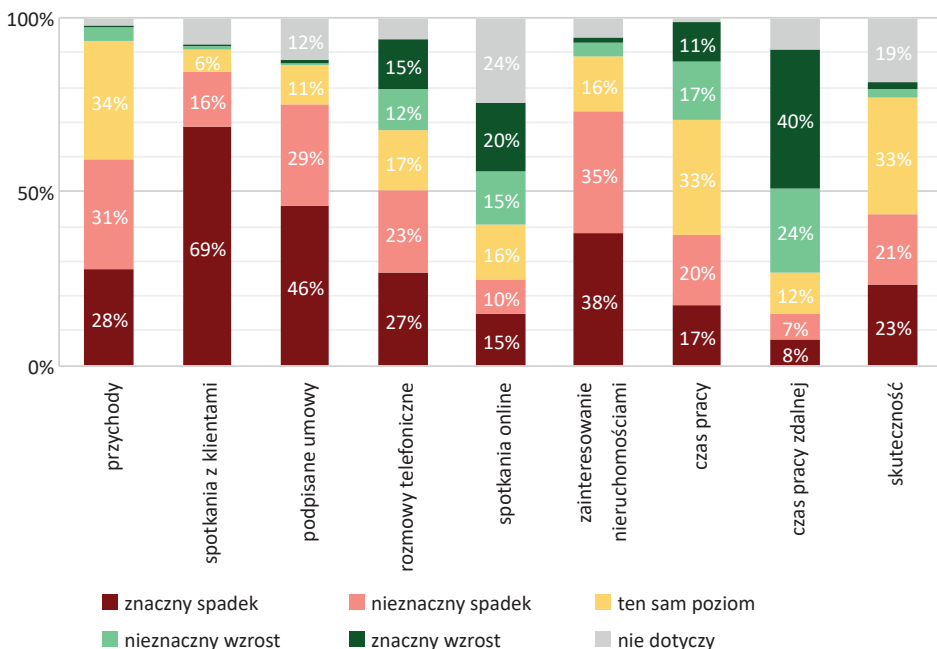
Źródło: badania własne.

liwości bezpośrednich spotkań z klientami i prezentacji lokali to główny problem w tym wypadku. Z kolei 90% badanych wskazało na utrudnienia w prowadzeniu działalności, z czego dla 43% miały one bardzo istotne znaczenie. Ankietowani dość jednoznacznie ocenili kwestie związane z potrzebą wsparcia rządu, z czym zgodziło się łącznie 80% badanych. Obecna sytuację jako zagrożenie postrzegało 70% ankietowanych. Jednocześnie uznano, że obecna sytuacja to okazja do zdobycia cennego doświadczenia (72%).

Warto przy tym wskazać, że ankietowani mający co najmniej 10-letnie doświadczenie częściej (48%) zgadzali się z tym, że negatywne skutki obecnej sytuacji przewyższą skutki poprzedniego kryzysu (2008–2011). Niezdecydowane osoby miały krótszy staż. Niejednoznacznie oceniono możliwość powrotu sytuacji do stanu sprzed pandemii. Podobnie w wypadku oceny tego, czy obecną sytuację przetrwają największe przedsiębiorstwa.

Ogólna sytuacja zawodowa respondentów w badanym okresie (drugi kwartał 2020 roku) znacznie się pogorszyła (rysunek 7.11). W 59% przypadków przychody z prowadzonej działalności spadły, w 34% pozostały na tym samym poziomie, 85% badanych borykało się z problemem spadku bezpośrednich spotkań z klientami, co również przełożyło się na zdecydowanie mniejszą liczbę podpisanych nowych umów. Powyższe problemy dotyczyły w największym stopniu pośredników w obrocie nieruchomości (blisko 90% badanych), rzeczoznawców majątkowych (co drugi ankietowany) oraz przedstawicieli firm deweloperskich, którzy zajmują się obsługą segmentu mieszkaniowego. Znacząco spadła również liczba rozmów telefonicznych, które są często pierwszą formą kontaktu z klientem. W głównej mierze dotyczy to ponownie tych samych grup zawodowych. Praca zdalna i liczba spotkań online dotyczą tych ankietowanych, dla których bezpośrednie spotkania z klientami nie są wymagane (analitycy, zarządcy, działalność edukacyjno-szkoleniowa, inwestowanie na rynku nieruchomości i działalność deweloperska).

W badanej grupie 73% ankietowanych wskazało na spadek ogólnego zainteresowania nieruchomościami po stronie klientów. Z kolei 28% respondentów wskazało na wzrost ogólnego czasu pracy, co trzeci ankietowany deklarował



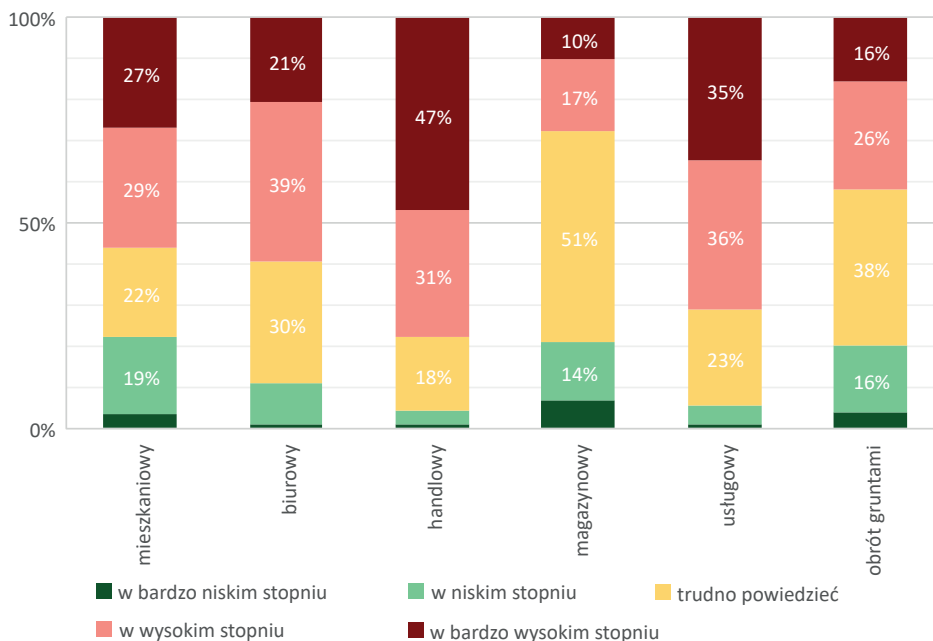
Rysunek 7.11. Odpowiedzi na pytanie, jak pandemia wpłynęła na sytuację zawodową badanych

Źródło: badania własne.

ten sam wymiar pracy, 37% badanych zaś odczuwało nieznaczny lub znaczny spadek w tym aspekcie. Dwie trzecie biorących udział w badaniu wskazuje na wzrost czasu pracy zdalnej, co odzwierciedla ogólną tendencję i odpowiedź na obecne realia pracy zawodowej. Największy wzrost czasu poświęcanego na pracę zdalną dotyczy osób, które mogą pracować w tzw. trybie *back office*. Prawie połowa – 44% badanych – wskazała na spadek skuteczności pracy (stosunek liczby umów podpisanych do sfinalizowanych).

Negatywne skutki pandemii COVID-19 w największym stopniu (łącznie 78% wskazań) dotknęły nieruchomości handlowych, które od początku wybuchu epidemii objęte zostały obostrzeniami i ograniczeniami (rysunek 7.12). Nieznacznie lepiej oceniono sytuację w segmencie usługowym – 71% badanych wskazało na wysoki lub bardzo wysoki poziom wpływu epidemii na funkcjonowanie tego segmentu. W ocenie respondentów najmniejszy wpływ koronawirusa jest odczuwalny w przypadku nieruchomości magazynowych. Co drugi badany nie miał zdania w tej kwestii – jednak jest to segment najślabiej „obsadzony” przez respondentów.

Uzyskane wyniki dają obraz sytuacji, która drastycznie i w krótkim czasie pogorszyła się względem ostatnich lat, którym towarzyszył wzrost koniunktury.

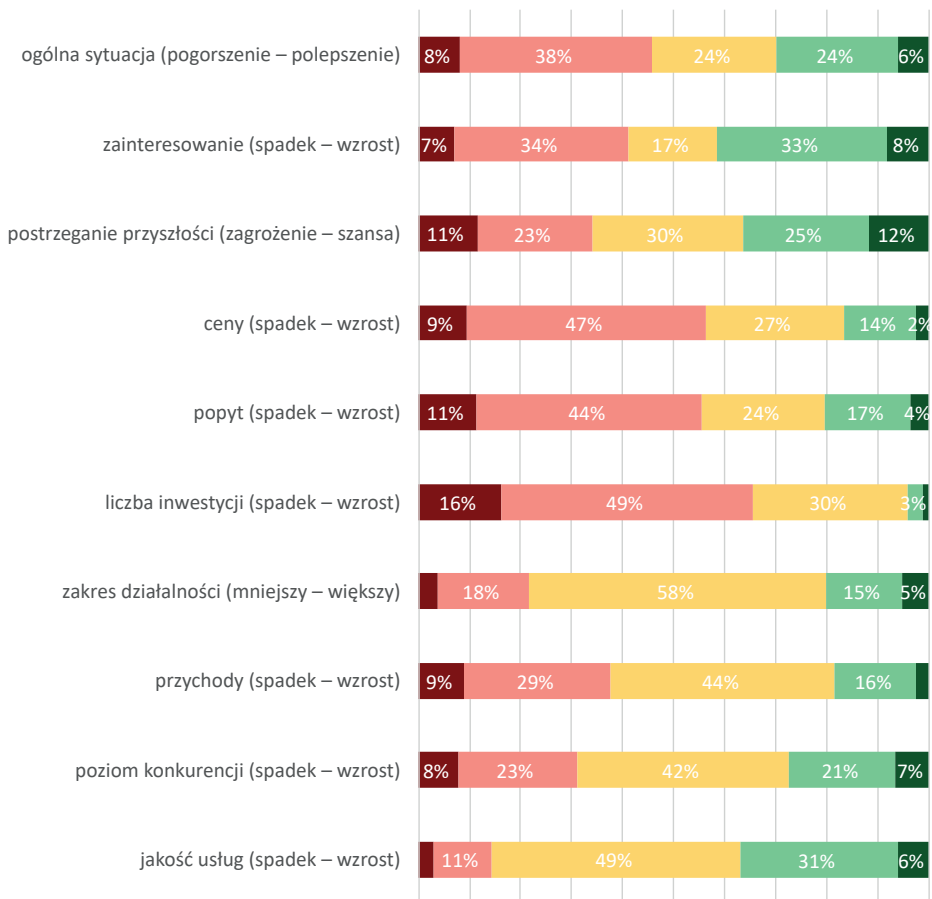


Rysunek 7.12. Odpowiedzi na pytanie, w jakim stopniu pandemia wpłynęła na segmenty rynku nieruchomości

Źródło: badania własne.

Dotyczy to tych badanych, których praca opiera się na bezpośrednim kontakcie z klientami – pośredników, specjalistów ds. sprzedaży, inwestorów i rzeczoznawców obsługujących segment mieszkaniowy. Przełożyło się to na jednoznacznie i skrajnie negatywną ocenę obecnej sytuacji ogólnej i zawodowej. Cechą wspólną wskazanych grup jest model pracy opierający się na bezpośrednim kontakcie z klientami czy kontrahentami. Wykorzystanie pracy zdalnej w tym wypadku jest możliwe tylko w ograniczonym stopniu, co nie otwiera również optymistycznych perspektyw.

Prognozowano też przyszłą sytuację na rynku nieruchomości w wybranych aspektach (rysunek 7.13). Stosunkowo wysoki odsetek odpowiedzi, w których wskazywano na wariant „trudno powiedzieć / bez zmian” (wariant, któremu na rysunku odpowiada środkowa część słupka), można interpretować jako

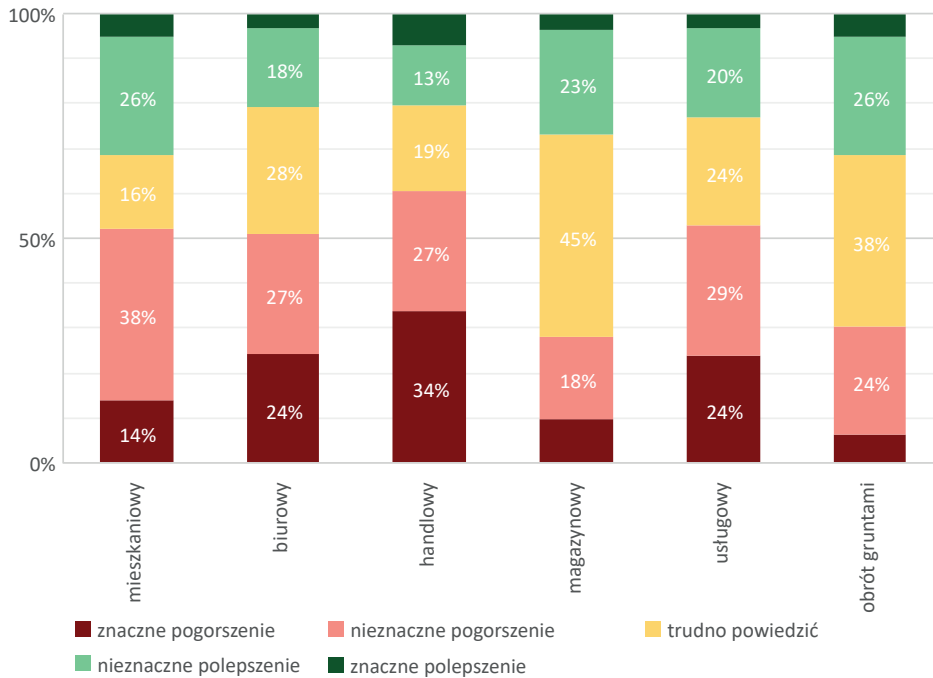


Rysunek 7.13. Ocena przyszłej sytuacji na rynku nieruchomości w wybranych aspektach

Źródło: badania własne.

objaw niepewności i wątpliwości respondentów w ocenie przyszłości rynku nieruchomości. Podobnie jak w wypadku metodyki wykorzystywanej przy obliczaniu wskaźnika wyprzedzającego koniunkturę PMI (*Purchasing Manager Index*), można pominąć wariant środkowy i interpretować odpowiedzi skrajne – „lepszy / gorszy” (IHS Markit, 2022). Mimo że 46% badanych oczekuje pogorszenia ogólnej sytuacji na rynku nieruchomości (wobec 30% oczekujących ogólnej poprawy), relatywnie mniej osób oczekuje ogólnego spadku zainteresowania nieruchomościami i rynkiem nieruchomości po stronie klientów. W tym wypadku ich odsetek jest równy liczbie respondentów oczekujących poprawy. Brak również jednoznacznych reguł, które opisywałyby powiązania między tymi zmiennymi. Osoby, które deklarowały wcześniej wzrost czasu pracy zdalnej, postrzegały nadchodzące 12 miesięcy (okres od maja 2020 do maja 2021 roku) jako szansę, pogorszenia sytuacji oczekiwali badani, których praca opiera się na bezpośrednim kontakcie z drugą osobą – w ich ocenie ten okres to zdecydowanie zagrożenie. Bardziej jednoznaczne rezultaty uzyskano w wypadku oceny zmiennych charakteryzujących rynek nieruchomości w ujęciu ilościowym – ceny, popytu i liczby nowych inwestycji. W każdym z tych przypadków respondenci oczekiwali spadków (odpowiednio: 56, 55 i 65% badanych). Jeśli przyjąć te zmienne za wskaźniki wyprzedzające koniunkturę na rynku nieruchomości (podobnie jak wskaźnik PMI), to prognozy specjalistów są jednoznacznie negatywne pod tym względem – porównując przyszły potencjał z wynikami z rynku nieruchomości w ciągu ostatnich lat. Respondenci są niepewni co do kwestii dotyczących zakresu ich działalności w przyszłości – aż 58% badanych wskazało na wariant „trudno powiedzieć / bez zmian”, a 38% oczekiwało spadku przychodów w ciągu najbliższego roku. Co więcej, można określić tę sytuację jako dalszy spadek przychodów, bowiem dotyczy ona tej samej grupy badanych, która odczuła w największym stopniu negatywny wpływ COVID-19 w ciągu badanego okresu. Prawie co trzeci badany ocenił, że poziom konkurencji (liczba i aktywność konkurentów) na rynku nieruchomości spadnie, wobec podobnego odsetka oczekujących wzrostu w tym zakresie. Z kolei w grupach badanych wydzielonych ze względu na profil działalności spadku oczekują osoby o krótszym doświadczeniu zawodowym, głównie pośrednicy zajmujący się rynkiem mieszkaniowym. W opozycji pozostają respondenci o długoletnim doświadczeniu, głównie reprezentanci zawodu rzeczoznawcy majątkowego i zarządcy nieruchomości. Większa część badanych spodziewa się wzrostu jakości usług na rynku nieruchomości. Może być to spowodowane koniecznością zaadaptowania się do nowych realiów prowadzenia działalności i obsługi klientów/kontrahentów uwzględniającej obostrzenia i nowe standardy pracy zawodowej.

Ostatnim analizowanym aspektem jest przyszła sytuacja w poszczególnych segmentach rynku nieruchomości (rysunek 7.14). Wykorzystano schemat py-



Rysunek 7.14. Ocena przyszłej sytuacji w poszczególnych segmentach rynku nieruchomości

Źródło badania własne.

tania zastosowany uprzednio przy ocenie sytuacji w momencie badania, co umożliwiło przeprowadzenie analizy porównawczej. Po odrzuceniu odpowiedzi w wariancie „trudno powiedzieć” tylko w wypadku nieruchomości magazynowych i obrotu gruntami przeważają opinie o polepszeniu sytuacji. Różnice są przy tym dość nieznaczne. Należy pamiętać, że segment magazynowy jest reprezentowany przez stosunkowo nielicznych ankietowanych – w tej grupie opinie są również podzielone, przy czym nie przyjmują one skrajnych wariantów. Wysoki odsetek odpowiedzi o negatywnym charakterze to prognoza dalszego pogłębiania się problemów dotyczących analizowanych rynków. Największy odsetek spodziewających się pogorszenia sytuacji (61%) dotyczył segmentu handlowego – większość respondentów wzięła jednak udział w badaniu jeszcze przed zapowiedzią o ponownym otwarciu centrów i galerii handlowych.



## Podsumowanie

Przystępując do podsumowania uzyskanych wyników, należy podkreślić, że podejście i narzędzie wykorzystane w badaniu miały na celu zweryfikowanie opinii wyrażonej przez osoby zajmujące się zawodowo obsługą rynku nieruchomości. Oceny dotyczące sytuacji w momencie badania miały charakter deklaracyjny, natomiast ocena przyszłej sytuacji była subiektywnym stanowiskiem badanych.

Analiza wyników w zakresie stanu rynku nieruchomości w chwili badania daje obraz sytuacji, która drastycznie i w bardzo krótkim czasie pogorszyła się w stosunku do wcześniejszych kilku lat odpowiadających wzrostowi cyklu koniunkturalnego. W szczególności dotyczy to tych badanych, którzy zajmują się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, sprzedają nieruchomości (specjaliści ds. sprzedaży w firmach deweloperskich), inwestowaniem na rynku nieruchomości i wyceną nieruchomości w segmencie mieszkaniowym. Przełożyło się to na jednoznaczną i skrajnie negatywną ocenę sytuacji ogólnej i zawodowej. Cechą wspólną wskazanych grup jest model pracy opierający się na bezpośrednim kontakcie z klientami czy kontrahentami. Wykorzystanie pracy zdalnej w tym wypadku jest możliwe tylko w ograniczonym stopniu, co nie daje optymistycznych perspektyw.

Najbliższy rok (okres od maja 2020 do maja 2021 roku) na rynku nieruchomości, mimo wielu istniejących wątpliwości i ogólnej niepewności, również był oceniany przez respondentów dość sceptycznie. Dotyczy to zarówno oceny ogólnych perspektyw rozwoju rynku, sytuacji zawodowej ankietowanych, jak i sytuacji w poszczególnych segmentach rynku. W zakresie parametrów kluczowych dla oceny przyszłej koniunktury respondenci oczekiwali dalszych spadków i pogorszenia sytuacji.

Przeprowadzone badania stanowią przyczynek do dalszej pogłębionej analizy zmian zachodzących na rynku nieruchomości. Badanie jakościowe dotyczące stanu przedmiotowego rynku w ujęciu „tu i teraz” będzie musiało być poparte weryfikacją danych ilościowych, które są systematycznie gromadzone, przetwarzane, analizowane i upubliczniane (m.in. przez: GUS, NBP, Ministerstwo Rozwoju). Takie podejście da bardziej pełny i wiarygodny obraz stanu i perspektyw rynku nieruchomości – jednego z najbardziej złożonych systemów gospodarki krajowej.

## Bibliografia

- Business Insider Polska. (2020, 18 kwietnia). *Są tacy, którzy już polują na okazje na rynku mieszkaniowym*. Pobrane z <https://businessinsider.com.pl/finanse/inwestowanie/epidemia-koronawirusa-a-rynek-nieruchomosci-w-polsce/1zh1pkw>
- Centrum AMRON. (2019). *Analiza polskiego rynku nieruchomości w 2018 roku ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub wykorzystywanych na te cele*. Warszawa: Centrum AMRON. Pobrane z <https://www.gov.pl/web/rozwoj/analizy-polskiego-ryнку-nieruchomosci>
- Domiporta. (2020, 20 marca). *Koronawirus uderzy w rynek nieruchomości? „Nie ma co oczekiwać gwałtownych spadków”*. Pobrane z <https://www.domiporta.pl/pora-dnik/7,126866,25806654,koronawirus-uderzy-w-rynek-nieruchomosci-nie-ma-co-oczekiwac.html>
- Dobrowolski, P. (2020). *Najem w czasach pandemii...* Polska Federacja Rynku Nieruchomości. Pobrane z <https://rejestr.pfrn.pl/porada,351,najem-w-czasach-pandemii>
- Głowacki, J. (2020, 4 marca). *Koronawirus a rynek nieruchomości*. *Puls Biznesu*. Pobrane z <https://www.pb.pl/koronawirus-a-rynek-nieruchomosci-984156>
- Główny Urząd Statystyczny. (2019). *Obrót nieruchomościami w 2018 r.* Warszawa: GUS, Departament Handlu i Usług. Pobrane z <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/nieruchomosci-budynki-infrastruktura-komunalna/obrot-nieruchomosciami-w-2018-roku,4,16.html>
- Główny Urząd Statystyczny. (2020a). *Koniunktura w przetwórstwie przemysłowym, budownictwie, handlu i usługach 2000-2020*. Warszawa: GUS. Departament Studiów Makroekonomicznych i Finansów. Pobrane z <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/koniunktura/koniunktura/koniunktura-w-przetworstwie-przemyslowym-budownictwie-handlu-i-uslugach-2000-2020-kwiecien-2020-z-poglebiona-prezentacja-wynikow-dla-sekcji-zakwaterowanie-i-gastronomia,4,36.html>
- Główny Urząd Statystyczny. (2020b). *Obroty towarowe handlu zagranicznego ogółem i według krajów w okresie styczeń-marzec 2020 roku*. Warszawa: GUS. Departament Handlu i Usług. Pobrane z <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ceny-handel/handel/obroty-towarowe-handlu-zagranicznego-ogolem-i-wedlug-krajow-w-okresie-styczen-marzec-2020-roku,1,92.html>
- Główny Urząd Statystyczny. (2020c). *Szybki szacunek produktu krajowego brutto za pierwszy kwartał 2020 roku*. Warszawa: GUS. Departament Rachunków Naukowych. Pobrane z <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/rachunki-narodowe/kwartalne-rachunki-narodowe/szybki-szacunek-produktu-krajowego-brutto-za-pierwszy-kwartal-2020-roku,1,29.html>
- Górska, A. (2016). *Znaczenie zmian warunków mieszkaniowych dla kosztów utrzymania i wyposażenia mieszkań w Polsce*. (Niepublikowana rozprawa doktorska). Poznań: Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu.
- IHS Markit. (2022, 4 maja). *Use the Purchasing Managers' Index (PMI) for accurate and timely insight into the health of the global economy*. Pobrane z <https://ihsmarkit.com/products/pmi.html>

- Infor. (2020, 23 marca). *Praca zdalna podczas epidemii koronawirusa a dyskryminacja w zatrudnieniu*. Pobrane z [https://kadry.infor.pl/kadry/indywidualne\\_prawo\\_pracy/odpowiedzialnosc\\_prawa\\_i\\_obowiazki/3632832,3,Praca-zdalna-podczas-epidemii-koronawirusa-a-dyskryminacja-w-zatrudnieniu.html](https://kadry.infor.pl/kadry/indywidualne_prawo_pracy/odpowiedzialnosc_prawa_i_obowiazki/3632832,3,Praca-zdalna-podczas-epidemii-koronawirusa-a-dyskryminacja-w-zatrudnieniu.html)
- Kaczmarczyk, S. (2003). *Badania marketingowe. Metody i techniki*. Warszawa: Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne.
- Koronawirus a praca zdalna. Czy Polacy polubili home office?* (2020). Pobrane z <https://www.money.pl/gospodarka/koronawirus-a-praca-zdalna-czy-polacy-polubili-home-office-6495312714025089a.html>
- Koronawirus odmienia rynek nieruchomości*. (2020, 2 maja). Pobrane z <https://biznes.interia.pl/nieruchomosci/news-koronawirus-odmienia-rynek-nieruchomosci,nld,4465736>
- KPRM. (2020). *Premier: W ramach nowej rzeczywistości gospodarczej proponujemy dzisiaj nowe zasady*. Pobrane z <https://www.premier.gov.pl/wydarzenia/aktualnosci/premier-w-ramach-nowej-rzeczywistosci-gospodarczej-proponujemy-dzisiaj-nowe.html>
- Ma, J. (2020, 13 marca). *Coronavirus: China's first confirmed Covid-19 case traced back to November 17*. South China Morning Post. Pobrane z <https://www.scmp.com/news/china/society/article/3074991/coronavirus-chinas-first-confirmed-covid-19-case-traced-back>
- Matłacz, A. (2020, 29 marca). *Po koronawirusie praca z domu może zyskać na popularności*. Prawo.pl. Pobrane z <https://www.prawo.pl/kadry/czy-koronawirus-zmieni-na-stale-podejscie-pracodawcow-do-pracy,499057.html>
- Ministerstwo Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej. (2020, 15 marca). *Pracownik i przedsiębiorca w obliczu koronawirusa – praktyczny poradnik*. Pobrane z <https://www.gov.pl/web/rodzina/pracownik-i-przedsiębiorca-w-obliczu-koronawirusa---praktyczny-poradnik>
- Ministerstwo Rozwoju. (2020a). *Centralny Rejestr Rzeczoznawców Majątkowych (stan na dzień 5 maja 2020 roku)*. Pobrane z <https://www.gov.pl/web/rozwoj/centralny-rejestr-rzeczoznawcow-majatkowych>
- Ministerstwo Rozwoju. (2020b). *Raport. Stan mieszkalnictwa w Polsce*. Warszawa: Ministerstwo Rozwoju. Pobrane z <https://www.gov.pl/web/rozwoj/raport-o-stanie-mieszkalnictwa>
- Ministerstwo Zdrowia. (2020a). *COVID – informacje*. Pobrane z <https://www.gov.pl/web/zdrowie/covid>
- Ministerstwo Zdrowia. (2020b, 4 marca). *Pierwszy przypadek koronawirusa w Polsce*. Pobrane z <https://www.gov.pl/web/zdrowie/pierwszy-przypadek-koronawirusa-w-polsce>
- Money.pl. (2020, 10 maja). *Czy koronawirus zaraził rynek nieruchomości?* Pobrane z <https://www.money.pl/gospodarka/czy-koronawirus-zarazil-rynek-nieruchomosci-6508646776313985a.html>
- Musiał, M. i Boroń, M. (2020, 4 marca). *Glapiński: panika związana z koronawirusem niesie ryzyko osłabienia koniunktury*. Polska Agencja Prasowa. Pobrane z <https://www.pap.pl/aktualnosci/news,598687,glapinski-panika-zwiazana-z-koronawirusem-niesie-ryzyko-oslabienia>

- Narodowy Bank Polski. (2020). *Komunikat Komitetu Stabilności Finansowej po posiedzeniu dotyczącym nadzoru makroostrożnościowego nad systemem finansowym*. Pobrane z <https://www.nbp.pl/nadzormakroostroznościowy/komunikaty/2020-03-16.aspx>
- NBP łagodzi skutki pandemii i utrzymuje stabilność polskiego pieniądza. (2020). Pobrane z <https://gospodarka.dziennik.pl/news/artykuly/7386124,nbp-lagodzi-skutki-pandemii-i-utrzymuje-stabilnosc-polskiego-pieniadza.html>
- Next. (2020, 7 maja). *Jak bardzo koronawirus uderza w rynek nieruchomości? „Sprzedaż zmalała, ale nie aż tak mocno”*. Pobrane z <https://next.gazeta.pl/next/7,151003,25923876,jak-bardzo-koronawirus-uderza-w-rynek-nieruchomosci-sprzedaz.html>
- Nosal, B. (2020, 21 marca). *Jak koronawirus wpłynie na ceny mieszkań w Polsce? Ekspert: Nie ma paniki, oby nie było katastrofy*. wyborcza.pl. Pobrane z <https://poznan.wyborcza.pl/poznan/7,36001,25808965,jak-koronawirus-wplynie-na-ceny-mieszkan-w-polsce-ekspert.html>
- Otto, P. (2020, 29 kwietnia). *Rynek nieruchomości rozgrzany do czerwoności. Deweloperzy będą rolować obligacje*. FORSAL.PL. Pobrane z <https://forsal.pl/artykuly/1473153,rynek-nieruchomosci-rozgrzany-do-czerwonosci-deweloperzy-beda-rolowac-obligacje.html>
- Polska Agencja Prasowa. (2020, 13 marca). *Glapiński: będę proponował Radzie Polityki Pieniężnej obniżenie stóp procentowych NBP*. Pobrane z <https://www.pap.pl/aktualnosci/news,605075,glapinski-bede-proponowal-radzie-polityki-pienieznej-obnizenie-stop>
- Polska Federacja Rynku Nieruchomości. (2020a). *Ankieta (1)*. Pobrane z <https://rejestr.pfrn.pl/tekst,356,ankieta-1>
- Polska Federacja Rynku Nieruchomości. (2020b). *Centralny Rejestr Pośredników w Obrocie Nieruchomościami PFRN*. Pobrane z <https://rejestr.pfrn.pl/posrednicy>
- Polska Federacja Rynku Nieruchomości. (2020c). *Centralny Rejestr Zarządców Nieruchomości*. Pobrane z <https://rejestr.pfrn.pl/zarzadcy>
- Polska Federacja Rynku Nieruchomości. (2020d). *Lista stowarzyszeń*. Pobrane z <https://rejestr.pfrn.pl/stowarzyszenia>
- Polska Federacja Rynku Nieruchomości. (2020e). *Raport z COVID-19 (PL)*. Pobrane z <https://rejestr.pfrn.pl/tekst,353,raport-covid-19-pl>
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. (2020a). *Członkowie PFSRM*. Pobrane z <http://www.pfsm.pl/czlonkowie>
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. (2020b). *Komunikat TEGoVA w sprawie wyceny w czasie pandemii*. Pobrane z <https://pfsm.pl/aktualnosci/item/585-komunikat-tegova-w-sprawie-wyceny-w-czasie-pandemii>
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. (2020c). *Nowe ograniczenia w związku z wystąpieniem stanu epidemii*. Pobrane z <https://pfsm.pl/aktualnosci/item/588-nowe-ograniczenia-w-zwiazku-z-wystapieniem-stanu-epidemii>
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. (2020d). *Nowe zasady bezpieczeństwa w związku z koronawirusem*. Pobrane z <https://pfsm.pl/aktualnosci/item/586-nowe-zasady-bezpieczenstwa-w-zwiazku-z-koronawirusem>

- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. (2020e). *Pismo Zarządu PFSRM do Premiera RP w związku z pracami nad pakietem pomocy dla przedsiębiorców*. Pobrane z <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/584-pismo-zarządu-pfsrm-do-premiera-rp-w-związku-z-pracami-nad-pakietem-pomocy-dla-przedsiębiorców>
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. (2020f). *Rekomendacje dla rzecznawców majątkowych dotyczące wykonywania czynności zawodowych w okresie pandemii koronawirusa*. Pobrane z <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/594-rekomendacje-dla-rzecznawców-majątkowych-dotyczące-wykonywania-czynności-zawodowych-w-okresie-pandemii-koronawirusa>
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. (2020g). *Tarcza antykryzysowa – wsparcie dla przedsiębiorców*. Pobrane z <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/589-tarcza-antykryzysowa-wsparcie-dla-przedsiębiorców>
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. (2020h). *Wsparcie dla mikroprzedsiębiorców – przykładowe rozwiązania tarczy antykryzysowej*. Pobrane z <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/599-wsparcie-dla-mikroprzedsiębiorców-przykładowe-rozwiązania-tarczy-antykryzysowej>
- Reuters. (2020, 4 marca). *Poland reports first coronavirus case – health minister*. Pobrane z <https://www.reuters.com/article/us-health-coronavirus-poland/poland-reports-first-coronavirus-case-health-minister-idUSKBN20R0U7>.
- Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii (Dz. U. z 2020 r. poz. 491).
- Rynek nieruchomości w kłopotach. Koronawirus wystraszył klientów. (2020, 25 kwietnia). Pobrane z <https://nieruchomosci.wprost.pl/mieszkania/10319816/rynek-nieruchomosci-w-kłopotach-koronawirus-wystraszył-klientów.html>
- Serwis Rzeczypospolitej Polskiej. (2020). *Prawa i obowiązki pracownika podczas epidemii*. Pobrane z <https://www.gov.pl/web/koronawirus/prawa-i-obowiązki-pracownika-podczas-epidemii>
- The Economist. (2020, 16 kwietnia). *Is China winning?* Pobrane z <https://www.economist.com/leaders/2020/04/16/is-china-winning>
- Twardoch, A. (2019). *System do mieszkania. Perspektywy rozwoju dostępnego budownictwa mieszkaniowego*. Warszawa: Fundacja Bęc Zmiana.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.).
- World Health Organization. (2020). *Coronavirus disease (COVID-19) pandemic*. Pobrane z <https://www.who.int/emergencies/diseases/novel-coronavirus-2019>
- Wróbel, M. (2020, 26 kwietnia). Koronawirus: czy praca zdalna zostanie z nami na dobre. *Rzeczpospolita*. Pobrane z <https://www.rp.pl/Kadry/304229972-Koronawirus-czy-praca-zdalna-zostanie-z-nami-na-dobre.html>