



Heritage
Real Estate

Think Tank

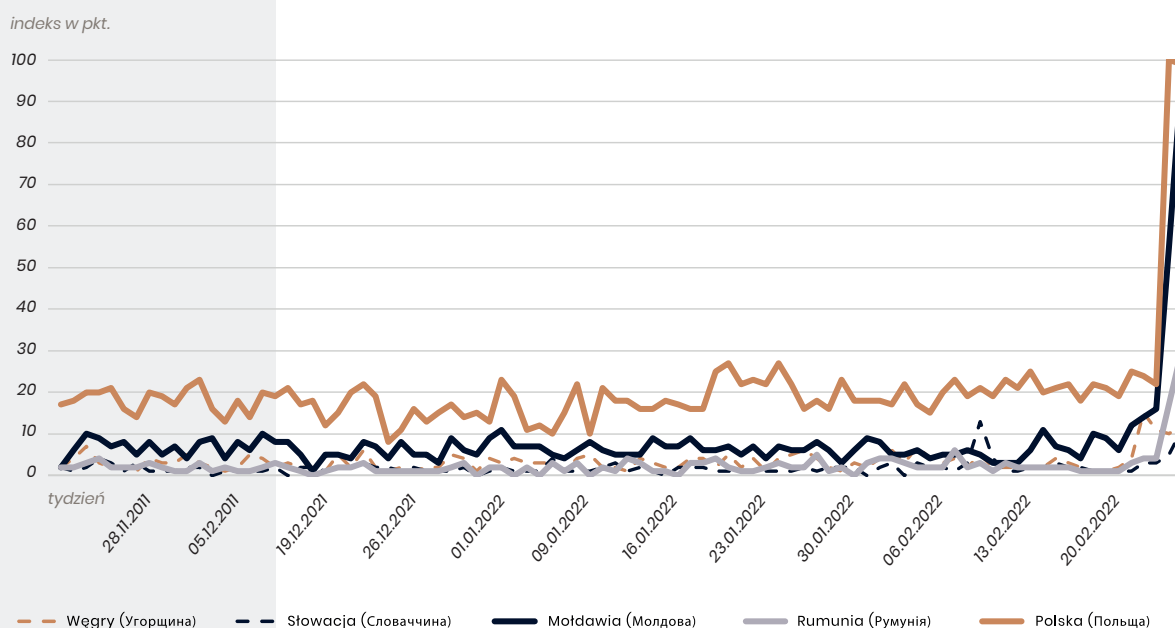
Wojna na Ukrainie - wyzwania dla Polski

— Wojna na Ukrainie wyzwania dla Polski

Miliony Ukraińców przybędą do Polski w poszukiwaniu schronienia i pomocy. Część z nich będzie potrzebowała jedynie doraźnego wsparcia, ale część znajdzie „nad Wisłą” swój nowy dom. Pomoc sąsiadom to nie tylko nasz obowiązek i wyzwanie, ale też szansa.

Według informacji polskiej Straży Granicznej od początku agresji Rosji na Ukrainę do rana we wtorek 1 marca do Polski przybyło 377 tysięcy Ukraińców. Bazując na dostępnych danych, można szacować, że do naszego kraju trafia około 70–80% cywili uciekających przed wojną. Jeśli sytuacja się nie zmieni, to do Polski w najbliższym czasie trafić może 4 mln uchodźców z Ukrainy.

Wykres 1. Popularność wyszukiwania wybranych hasel przez Ukraińców (indeks)



Źródło: Opracowanie HRE Investments na podstawie danych Google. Średnia dla wymienionych fraz. 100 pkt - najwyższe zainteresowanie w badanym okresie.

Z Ukrainy mogą uciec miliony obywateli

Szacunek ten opieramy o przewidywania, których autorem jest ONZ. Organizacja przewiduje, że z kraju naszych sąsiadów uciec może nawet 5 milionów osób. Oczywiście dziś te estymacje obarczone są potężnym ryzykiem popełnienia błędu. Jesteśmy bowiem dopiero w pierwszych dniach konfliktu.

Jednym z jego aspektów jest wojna informacyjna. Nie mamy więc pewności czy wszystkie doniesienia na temat tego, jak zmienia się sytuacja na froncie są prawdziwe. Nie sposób dziś ocenić ani tego jak długo trwać będzie wojna, ani tego jaki będzie jej finalny efekt. Warto w tym kontekście przypomnieć, że na Ukrainie mieszkają według oficjalnych szacunków za 2021 rok 44 miliony osób, a we wschodnich obwodach kraju ponad 16 milionów osób. Przy tym nie wiemy nawet na ile te dane są rzetelne ze względu na to, że jak donosi Michał Kozak (autor portalu obserwatorfinansowy.pl) na Ukrainie ostatni spis powszechny przeprowadzony zgodnie z międzynarodowymi standardami ONZ miał miejsce w 2001 roku, czyli 21 lat temu.

Udźwigniemy pomoc doraźną

Aby zastanowić się nad tym, jakie są nasze możliwości pomocy, należałoby najpierw usystematyzować stojące przed nami wyzwania. W tym celu można na przykład podzielić przyjezdnych na co najmniej trzy grupy – ludzi, którzy potrzebują pomocy doraźnej (na ok. 2 tygodnie), takich, którym powinniśmy udzielić pomocy krótkoterminowej (na kilka miesięcy), ale też takich, którzy w Polsce doskonale poradzą sobie samodzielnie – odnajdując u nas szybko nie tylko schronienie, ale też pracę.

Nie ulega wątpliwości, że w pierwszym momencie niezbędna jest pomoc doraźna, która jest wystarczająca przez krótki okres (np. 2 tygodnie). Osoby uciekające przed wojną przede wszystkim potrzebują zabezpieczenia podstawowych potrzeb – bezpieczeństwa, dachu nad głową, ciepła i jedzenia. W tym zakresie możliwości mamy potężne. Teoretycznie bowiem osoby takie mogą być przyjmowane w szkołach, lokalach gminnych, obiektach dla uchodźców czy nawet obiektach sportowych. W części z nich warunki nadają się jedynie na doraźne miejsca do zamieszkania. Spełniają więc rolę przejściową, gdzie uchodźcy mogą odpocząć po przekroczeniu granicy, zorientować się w sytuacji i często wyruszyć dalej.

W odwodzie pozostają też turystyczne obiekty noclegowe (ośrodki wypoczynkowe, hotele, pensjonaty), ale nawet jeśli w ich przypadku właściciele zdecydowaliby się na świadczenie bezpłatnej pomocy, to na dłuższą metę jest to niemożliwe. Ponadto opłacanie takich miejsc noclegowych przez państwo generowałoby wysokie koszty, na co już dziś zwracają uwagę samorządy.

Te już w pierwszych dniach konfliktu zaczęły deklarować skalę możliwej pomocy. Przykładowych 10 gmin miejskich' poinformowało o możliwości przyjęcia 2,4 tys. osób. Do tego sam Kraków deklaruje gotowość przyjęcia 20 tysięcy obywateli Ukrainy – przy wykorzystaniu miejsc noclegowych, ale też Tauron Areny Kraków.

Warto w tym kontekście pamiętać, że w Polsce mamy prawie 2,5 tys. gmin – w tym 302 gmin miejskich i 652 gmin miejsko – wiejskich. Dysponują one lokalami, pomieszczeniami tymczasowymi, ośrodkami wsparcia, czy po prostu obiektami, które doraźnie mogą pełnić rolę schronienia dla uchodźców. Samych pomiesz-

czeń szkolnych (np. sale lekcyjne, stołówki, świetlice, sale gimnastyczne) jest w Polsce około 170–200 tysięcy. Warto w tym kontekście przytoczyć też dane na temat liczby miejsc noclegowych w obiektach turystycznych. Te w 2021 roku miały możliwość przyjęcia ponad 560 tysięcy osób – wynika z danych GUS.

Polacy przyjmą nawet milion osób pod własny dach?

Z tych form zakwaterowania powinniśmy jednak jak najszybciej dążyć do przeniesienia przybyszów w lepsze warunki, aby nie podupadały ich morale i nie prowadziło to do narastania frustracji.

Ważne jest też to, aby zaspokoić ich potrzeby w zakresie możliwości podjęcia pracy, nauki języka czy zapewnienia opieki nad dziećmi, dostępu do służby zdrowia (w tym pomocy psychologicznej) i możliwości podjęcia przez nie nauki (żłobki, szkoły, przedszkola, licea).

W tym ostatnim zakresie pojawiają się informacje o przygotowywaniu przez samorządy miejsc dla dzieci przekraczających granicę Polski. Do tego szef resortu Spraw Wewnętrznych i Administracji zadeklarował, że Ukraińcy mają pełen dostęp do rodzimej służby zdrowia, a koszty pokryje skarb państwa.

Pod względem możliwości płynnego włączenia uchodźców w normalne, codzienne życie lepsze warunki bez wątpienia mają osoby z drugiej grupy, a więc Ci, którzy korzystają z pomocy krótkoterminowej. Szczególnie chodzi tu o sytuacje, w której uchodźcy trafiają do mieszkań i pokoi udostępnianych przez rodaków. Skala tego zjawiska jest trudna do oszacowania. Pojawia się jednak dużo doniesień na temat osób, które w odruchu serca udostępniają swoje mieszkania, domy, wolne pokoje czy kwatery nieodpłatnie.

Jak duże są nasze możliwości w tym zakresie? Dane Eurostatu sugerują, że w Polsce przypada 1,1 pokoi na osobę. W tym wypadku już sama końcówka tej liczby, a więc 0,1 pokoju oznacza w skali całego kraju 3,8 milionów pomieszczeń, które czysto teoretycznie można byłoby udostępnić. Gdyby 10% rodaków zdecydowało się udzielić schronienia potrzebującym, to oznaczałoby to możliwość udzielenia bardzo wymiernej pomocy – aż 380 tysięcy pomieszczeń dla potrzebujących. W nich zamieszkać mogłoby lekko licząc milion osób. Do tego należy dodać mieszkania dotychczas zajmowane przez obywateli Ukrainy, w których w Polsce mogło jeszcze przed wybuchem konfliktu przebywać ok. 1,5 mln osób. W obliczu zagrożenia bez wątpienia będą oni skłonni przyjmować swoich przyjaciół i członków rodziny w najmowanych dotychczas nieruchomościach. Znowu mówimy tu jednak nie o rozwiązaniach docelowych, a raczej krótkoterminowych.

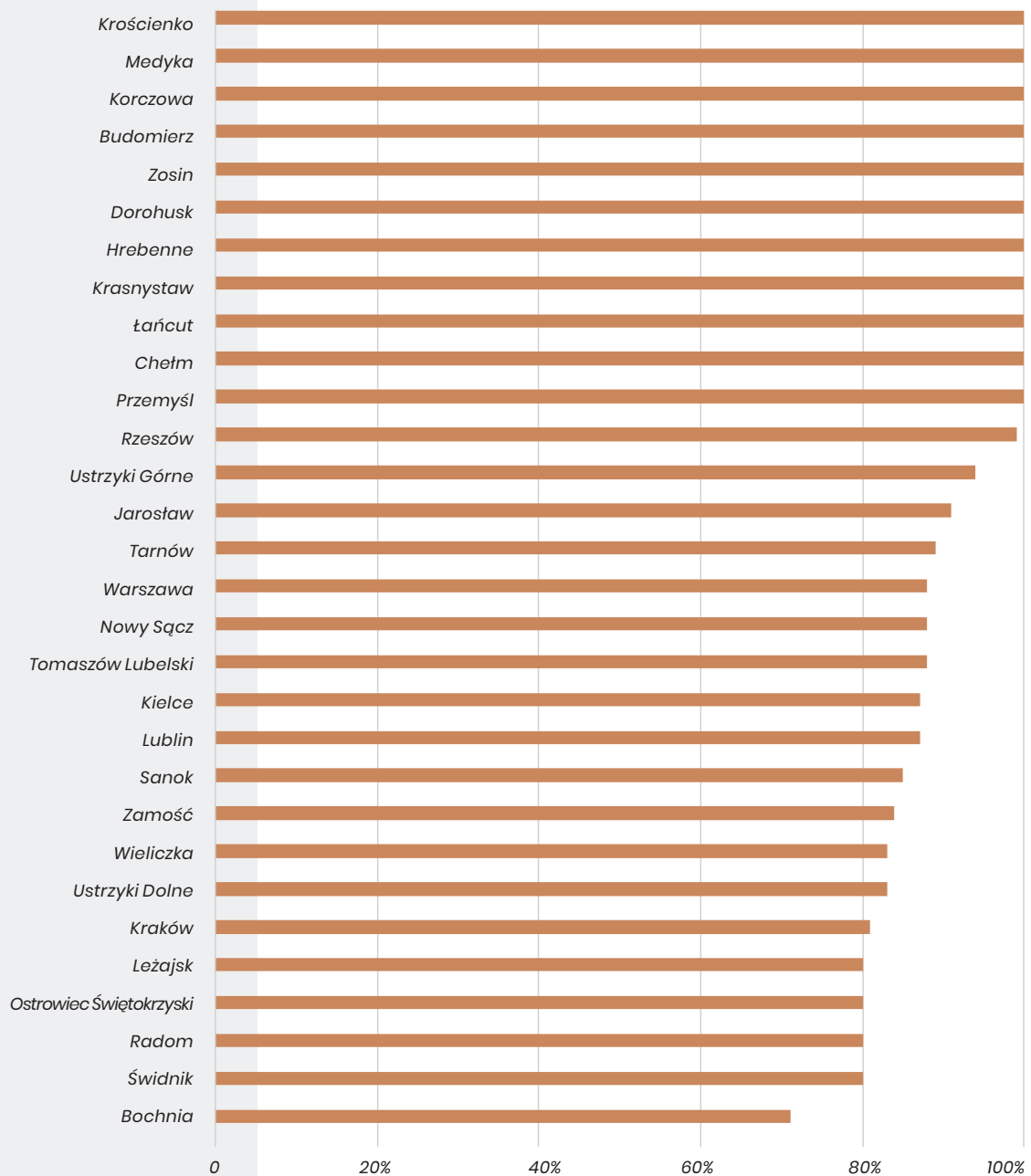
Mówiąc wprost – mieszkanie u kogoś kątem jest rozwiązaniem, z którego można korzystać np. miesiąc, dwa czy co najwyżej kilka, ale na dłuższą metę jest to tylko sposób na udzielenie wsparcia w dalszym usamodzielnieniu się (znalezieniu pracy i mieszkania) lub jedynie do czasu, w którym możliwy będzie powrót naszych sąsiadów do ich własnego kraju. Najbardziej optymistyczny scenariusz, którego prawdopodobieństwo trudno ocenić w pierwszych dniach konfliktu, zakłada przecież w miarę szybkie odparcie ataku przez naród ukraiński.

Ukraińcy nie mają pełnego dostępu do rynku nieruchomości

Praktyka pokazuje, że sporo osób, które przybyły do Polski radzi sobie także bez mniej lub bardziej zinstytucjonalizowanej pomocy. Potwierdzają to dane na temat obłożenia hoteli i pensjonatów w miejscowościach

położonych blisko ukraińskiej granicy. Jak wynika z danych zebranych przez HRE Investments, obłożenie hoteli w południowo-wschodniej części kraju jest często pełne. Częściowo może być ono wygenerowane przez osoby, które udały się na granicę, aby nieść pomoc. Do tego dochodzą dziennikarze relacjonujący przebieg wydarzeń, ale też, a raczej przede wszystkim, są to miejsca, w których dziś mieszkają Ukraińcy. O ile sytuacja za naszą wschodnią granicą nie uspokoi się szybko, to grupa, którą stać na wynajem hoteli, jest też tą, która najpewniej zdecyduje się na zdobycie dachu nad głową na zasadach rynkowych. Mogą oni też możliwie szybko zasilić rynek pracy, a być może osiąść na stałe.

Wykres 2. Popularność wyszukiwania wybranych haseł przez Ukraińców (indeks)



Opracowanie HRE Investments na podstawie danych booking.com z dnia 28.02.2022

Trzeba przy tym podkreślić, że nawet jeśli część uchodźców zdecyduje się na zdobycie dachu nad głową w Polsce, to przede wszystkim będą oni szukać ofert na rynku najmu. Podobnie sytuacja wyglądała w gronie imigrantów zarobkowych, którzy przez ostatnie lata zasilali nasz rynek pracy.

Oficjalne dane MSWiA mówią o tym, że Ukraińcy w 2020 roku kupili w Polsce około 3 tys. mieszkań. Przeważnie kupowali oni mieszkania będące przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Są to często mieszkania kompaktowe, w tańszej tkance mieszkaniowej, a do tego przy ich zakupie cudzoziemcy nie muszą mieć specjalnego zezwolenia.

Znacznie częściej Ukraińcy są najemcami. Można szacować, że przed agresją Rosji na Ukrainę nasi wschodni sąsiedzi zajmowali około 300-400 tysięcy mieszkań.

Zważywszy na skalę spodziewanej migracji liczba dostępnych mieszkań na rynku najmu może się okazać dalece niewystarczająca. Na największych portalach ogłoszeniowych możemy dziś znaleźć 10-20 tysięcy ogłoszeń o wolnych mieszkaniach i to w skali całego kraju.

Nie można ich sumować, bo o chęci wynajęcia pojedynczego lokum właściciel może informować nie tylko na kilku różnych portalach, ale też nierzadko pojedyncze ogłoszenie w ramach jednego portalu jest moltiplikowane przez pośredników.

W efekcie dziś możemy jedynie szacować, jak dużo mieszkań czeka na najemców. Liczba ta może oscylować w granicach 40-60 tysięcy. Nawet zakładając, że w każdym mieszkaniu mieszkać mogą po 4 osoby, to i tak mówimy o tym, że rodzimy rynek najmu jest w stanie zabezpieczyć potrzeby mieszkaniowe zaledwie 160-240 tysięcy osób. To nawet kilka razy za mało w porównaniu do potencjalnych potrzeb. Bez wątplenia część uchodźców (potencjalnie np. 20-80%) postanowi w Polsce zostać. Ograniczona oferta mieszkań na wynajem jest pokłosiem braków mieszkaniowych, które HRE Think Tank szacuje na około 1,5-2 mln mieszkań. Problem w tym, że budowa nowych mieszkań trwa bardzo długo, a potrzeby są tu i teraz. Dziś potrzebnym rozwiązaniem może być na przykład adaptacja na cele mieszkaniowe istniejących budynków o innym przeznaczeniu.

Przy tym warto podkreślić, że przedstawiony powyżej szacunek „chłonności” polskiego rynku najmu jest najpewniej i tak mocno zawyżony zważywszy na fakt, że przecież zawsze część mieszkań wynajmowanych stoi pusta ze względu na okresową wymianę lokatorów, konieczność odświeżenia lokalu lub po prostu fakt, że podaż mieszkań na wynajem nie zawsze jest dopasowana do bieżącego popytu.

Koszty pomocy będą rozłożone też na inne kraje

Warto podkreślić, że zarówno Polska jak i inne kraje graniczące z Ukrainą mogą liczyć na to, że z innych stolic także popłynie wsparcie dla Ukraińców. Pojawiają się informacje o chęci przyjęcia uchodźców też przez kraje, które nie graniczą bezpośrednio z Ukrainą (np. Portugalia, Izrael). Dziś przeważają jednak głosy opowiadające się za pomocą na terenie krajów sąsiadujących – a więc w szczególności na terenie Polski. Mamy więc szansę na finansowe wsparcie ze strony krajów unijnych w udźwignięciu kosztów przyjęcia naszych wschodnich sąsiadów uciekających przed wojną ze swojej ojczyzny.

Wsparcie zapowiedziata na przykład Komisja Europejska. UE już udostępniła kwotę 1,2 miliarda dolarów, a ponadto deklaruje, że zwiększy swoją pomoc finansową dla uchodźców. Dokładna kwota nie jest jeszcze znana. Podobna deklaracja padła ze strony USA. Biały Dom poprosił kongres o wsparcie dla Ukrainy w kwocie 6,4 miliarda dolarów. W tej liczbie znajdują się też środki, które kraje wschodnioeuropejskie będą mogły wydać na pomoc uchodźcom (do 2,9 miliarda dolarów).

Konsekwencje gospodarcze konfliktu na Ukrainie

Koszty wyżywienia, utrzymania, pomocy w znalezieniu dachu nad głową czy ochrony zdrowia uchodźców to tylko część z tych, które m.in. Polska postanowiła ponieść, aby pomóc Ukraińcom w potrzebie. Musimy być przy tym świadomi, że agresja Rosji na Ukrainę wywoła cały szereg perturbacji natury ekonomicznej. Oprócz wyzwań, przed którymi stanie rynek mieszkaniowy, powinniśmy spodziewać się też presji na wzrost cen dóbr i usług. Konflikt na Ukrainie spowodował przecież wzrost notowań surowców – i to nie tylko energetycznych, których ważnym źródłem była Rosja. Sama Ukraina jest też przecież producentem nawozów, zboża czy metali. W wyniku wojny, ich podaż zostanie ograniczona, co powinno mieć przełożenie na ceny, a więc też inflację. Do niedawna aktualne szacunki potencjalnych wzrostów cen w Polsce sugerowały, że w 2022 roku powinniśmy spodziewać się inflacji na poziomie 7 czy 8%. Dziś jest już pewne, że okażą się one niedoszacowane. Rosnące ceny i zerwane łańcuchy dostaw odcisną też swoje piętno na dynamice wzrostu gospodarczego. Jeszcze tuż przed agresją Rosji na Ukrainę większość ekonomistów spodziewała się, że rodzima gospodarka urośnie w 2022 roku o około 4-5%. W kilka dni po 24 lutego prognozy te zaczęły być rewidowane mniej więcej w okolice 3-3,5%. W dłuższym terminie pojawić powinny się też czynniki pozytywne. Jeśli Ukraińcom uda się urządzić w Polsce, to będą stanowili duże wsparcie dla naszej gospodarki w postaci dodatkowej konsumpcji i siły roboczej.

Większość uczestników rynku spodziewa się, że wzrost inflacji doprowadzi ponadto do odważniejszego podnoszenia stóp procentowych przez RPP. Jeszcze przed napaścią Rosji na Ukrainę można było się spodziewać, że podstawowa stopa procentowa dotrze w okolice 4%-4,5%. Dziś kontrakty terminowe sugerują raczej, że kres podwyżek znajdzie się trochę wyżej (4,5% - 4,75%).

Ten scenariusz nie jest jednak pewny. Może się bowiem okazać, że górą będzie ta część RPP, która widząc ryzyka dla dynamiki wzrostu gospodarczego, opowie się za mniej agresywnym podnoszeniem stóp procentowych. Taki obrót spraw sygnalizuje część ekonomistów. Jest on też racjonalny w obliczu retoryki, którą dotychczas RPP stosowała – a w myśl, której przez długi czas epidemii utrzymywanie łagodnej polityki monetarnej było podyktowane chęcią stymulowania wzrostu gospodarczego. Dopiero w momencie, w którym było jasne, że o dynamikę wzrostu gospodarczego nie należy się już martwić, RPP przystąpiła do walki z inflacją.

HRE Think Tank



Heritage
Real Estate

Think Tank
