



” Zakup nieruchomości a ryzyko klimatyczne

Jerzy Ptaszyński

Dyrektor Działu Badań i Obsługi Rynku Nieruchomości

ANALIZA CENTRUM AMRON

4 września 2024





Zmiany klimatu to jedno z najpoważniejszych wyzwań, z jakimi mierzy się współczesny świat. Coraz częściej doświadczamy ekstremalnych zjawisk pogodowych, takich jak intensywne opady deszczu, powodzie, susze, fale upałów, huragany czy pożary lasów. Lato 2023 roku przyniosło w Europie fale ekstremalnych upałów, szczególnie w południowej części kontynentu. W Hiszpanii i Włoszech zanotowano temperatury przekraczające 45°C a na Sycylii rekordowe 48,8°C, co stanowi najwyższą zanotowaną temperaturę w historii Europy. Z ekstremalnymi zjawiskami pogodowymi mamy do czynienia również w Polsce: 19 i 20 sierpnia bieżącego roku urządzenia pomiarowe na warszawskich Bielanach zanotowały opady dobowe na poziomie 119 mm, co oznacza blisko 120 litrów wody na metr kwadratowy. Te drastyczne zmiany wpływają nie tylko na ekosystemy i przyrodę, ale także na życie codzienne ludzi, w tym oczywiście na jego aspekt ekonomiczny. Świadomość tego, jak zmiany klimatu mogą wpływać na wartość nieruchomości oraz na bezpieczeństwo i wygodę życia, staje się kluczowe dla świadomych decyzji zakupowych na rynku mieszkaniowym, a ryzyko utraty wartości nieruchomości czy znaczącego wzrostu kosztów jej utrzymania to tylko niektóre z wyzwań, przed którymi stoją dzisiejsi kupujący.

W zakresie tematyki tego artykułu termin „ryzyko klimatyczne” odnosi się do wynikających z obserwowanych zmian klimatycznych zagrożeń, mogących negatywnie wpływać na przyszłą wartość, bezpieczeństwo czy użyteczność nieruchomości.

Zagrożenia te mogą w przyszłości materializować się na wiele sposobów. W miarę wzrostu świadomości uczestników rynku, nieruchomości zlokalizowane w obszarach o podwyższonym ryzyku wystąpienia ekstremalnych zjawisk pogodowych lub ich konsekwencji mogą być postrzegane jako coraz mniej atrakcyjne i nawet w sytuacji, w której ryzyko to nie będzie postrzegane jako natychmiastowe, sama jego świadomość będzie powodować spadek zainteresowania, a co za tym idzie – również wartości nieruchomości. Nieruchomości narażone na uszkodzenia spowodowane przez powodzie, silne wiatry, burze czy pożary mogą wymagać częstych napraw i konserwacji, co będzie zwiększać koszty ich utrzymania, ubezpieczenia czy finansowania. Ekstremalne warunki pogodowe mogą prowadzić do przerw w dostawach energii, wody czy komunikacji, co będzie obniżało jakość życia mieszkańców i atrakcyjność inwestycyjną regionu, a w konsekwencji również atrakcyjność mieszkania w danym obszarze. To z kolei może powodować migracje i dalszą degradację ekonomiczną regionu, ze wszystkimi konsekwencjami dla wartości nieruchomości w nim położonych.

Warto uświadomić sobie, że ryzyko to materializować się będzie nie tylko w mniej czy bardziej odległych zakątkach świata – Polinezji, Bangladeszu, Holandii, Australii czy Kalifornii. W Polsce również mamy obszary o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia zjawisk będących konsekwencją zmian klimatycznych. Regiony nadmorskie, a przede wszystkim Pomorze, w tym w szczególności Żuławy Wiślane czy Półwysep Helski, są narażone na ryzyko podnoszenia się poziomu Morza Bałtyckiego. Doliny rzek to obszary narażone na powodzie wywołane intensywnymi opadami deszczu, a centralna Polska z kolei to obszar zagrożony suszą i niedoborami wody.

Jak zatem minimalizować to ryzyko? Przede wszystkim warto poświęcić nieco więcej czasu na zebranie i zapoznanie się z informacjami w kilku kluczowych kwestiach.

Weryfikując lokalizację nieruchomości trzeba zwrócić uwagę przede wszystkim na ryzyka związane z powodzią i zalaniem, uwzględniając przy tym obszary nadmorskie, a także regiony, gdzie już obecnie występują problemy związane z suszą i dostępnością wody. Warto również przeanalizować rozpatrywaną lokalizację w skali „mikro”, oceniając bezpośrednio otoczenie nieruchomości i jej cechy fizyczne.

Do 2018 roku polskie prawo dopuszczało możliwość zabudowy mieszkalnej na terenach zalewowych i takich nieruchomości jest sporo. Jeśli zatem planujemy zakup domu w bezpośrednim sąsiedztwie cieków czy zbiorników wodnych warto sprawdzić, czy nieruchomość nie znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi. Dotyczy to nie tylko sąsiedztwa największych rzek, ale również mniejszych cieków wodnych. Podobnie, jeśli chcemy nabyć nieruchomość położoną nad morzem – mimo, że w chwili obecnej Polska zagrożona jest przez podnoszenie się poziomu mórz w stopniu mniejszym niż inne kraje, niektóre obszary wybrzeża Bałtyku mogą odczuwać skutki tego zjawiska w postaci erozji wybrzeża, zasolenia wód gruntowych oraz zwiększonego ryzyka powodzi. Warto przy tym również weryfikować obecność i jakość infrastruktury zabezpieczającej, takiej jak wały przeciwpowodziowe czy kanalizacja deszczowa.



W przypadku nieruchomości położonych na terenach narażonych na susze warto zwrócić uwagę na wydajność lokalnych źródeł wody i efektywność systemów zarządzania dostawami wody. Warto upewnić się również, czy w wybranej lokalizacji w przeszłości występowały problemy z zaopatrzeniem w wodę.

W skali „mikro” należy zwrócić uwagę na cechy otoczenia nieruchomości, które decydować będą o poziomie komfortu życia. Weryfikacji trzeba poddać to, jak intensywnie zabudowany jest obszar wokół wybranej przez nas nieruchomości (to dotyczy również wysokości budynków) i czy w przypadku wybranej lokalizacji zapewnione zostało właściwe przewietrzanie. Bardzo istotnym czynnikiem jest również to, jak wiele w bezpośrednim sąsiedztwie jest terenów zielonych i czy występuje tam zieleń wysoka. Jest to ważne nie tylko ze względu na możliwość absorpcji wód opadowych w przypadku wystąpienia deszczów nawalnych czy osłaniania przed silnym wiatrem, ale również występowania zjawiska wyspy ciepła, nie tylko obniżającego komfort życia, ale mogącego również, zwłaszcza w sytuacji coraz częściej występujących fal upałów, wywoływać poważne konsekwencje dla zdrowia mieszkańców.

Potencjalni nabywcy powinni również zwrócić uwagę na fizyczne cechy nieruchomości. Zastosowanie nowoczesnych rozwiązań, jak choćby energooszczędnych systemów ogrzewania i chłodzenia, zielonych dachów, elewacji z materiałów o niskiej absorpcji i okien o niskiej przepuszczalności ciepła czy systemów odzyskiwania i wykorzystania wody deszczowej, a także rozwiązań z zakresu energii odnawialnej, spowoduje obniżenie kosztów utrzymania nieruchomości i zwiększy jej odporność na zmienne się warunki klimatyczne. W przypadku starszych nieruchomości decyzja o zakupie powinna zostać dodatkowo poprzedzona kalkulacją kosztów odpowiednich modernizacji.

Minimalizowanie ryzyka klimatycznego przy zakupie mieszkania wymaga zatem przede wszystkim świadomej i pogłębionej analizy. W sytuacji dynamicznych zmian nie wystarczy już wyciągać wniosków wyłącznie z przeszłości. Ryzyka klimatyczne stanowią bardzo istotny i jednocześnie zupełnie nowy czynnik kształtowania wartości nieruchomości, a ich wpływ na rynek nieruchomości, już dziś odczuwalny, z czasem będzie coraz istotniejszy.



JERZY PTASZYŃSKI

Dyrektor Działu Badań i Obsługi Rynku Nieruchomości

e-mail: jerzy.ptaszynski@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomościami. Od ponad 20 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywy rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFIN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.