



NARODOWY
BANK POLSKI

Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2022 r.



Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2022 r.

Departament Stabilności Finansowej
Warszawa, 2023 r.

Informacja została przygotowana w Departamencie Stabilności Finansowej na potrzeby organów NBP. Opinie wyrażone w niniejszej publikacji są opiniami autorów i nie przedstawiają stanowiska organów Narodowego Banku Polskiego.

Opracował zespół pod kierunkiem

Jacka Łaszka Departament Stabilności Finansowej

Zespół autorski:

Hanna Augustyniak	Departament Stabilności Finansowej
Grażyna Baldowska	Oddział Okręgowy w Warszawie
Jacek Bandoch	Oddział Okręgowy w Bydgoszczy
Ewa Barska	Oddział Okręgowy w Bydgoszczy
Henryk Borzym	Oddział Okręgowy w Olsztynie
Izabela Czapka	Oddział Okręgowy w Katowicach
Tomasz Czechowski	Oddział Okręgowy w Zielonej Górze
Arkadiusz Derkacz	Oddział Okręgowy w Łodzi
Krystyna Gałaszewska	Oddział Okręgowy w Gdańsku
Michał Hebdzyński	Oddział Okręgowy w Poznaniu
Izabela Hulboj	Oddział Okręgowy w Zielonej Górze
Jarosław Kiernicki	Oddział Okręgowy w Bydgoszczy
Patrycja Kowalik	Oddział Okręgowy w Lublinie
Dawid Kowalski	Oddział Okręgowy w Krakowie
Anna Krawczyk	Oddział Okręgowy w Olsztynie
Joanna Krzysztof	Oddział Okręgowy w Krakowie
Jolanta Książczyk	Oddział Okręgowy w Łodzi
Aleksandra Kubicka	Oddział Okręgowy w Szczecinie
Magdalena Kulig	Oddział Okręgowy w Poznaniu
Arkadiusz Kuświk	Oddział Okręgowy w Opolu
Kinga Jakiela-Pac	Oddział Okręgowy w Rzeszowie
Andrzej Jakubowski	Oddział Okręgowy w Warszawie
Robert Leszczyński	Oddział Okręgowy w Białymstoku
Michał Lustrynowicz	Oddział Okręgowy w Białymstoku
Łukasz Mach	Oddział Okręgowy w Opolu
Łukasz Mikołajczyk	Oddział Okręgowy w Opolu
Maciej Misztalski	Oddział Okręgowy w Wrocławiu
Renata Modzelewska	Oddział Okręgowy w Warszawie
Paweł Murzyn	Oddział Okręgowy w Krakowie
Paweł Nakonieczny	Oddział Okręgowy w Lublinie
Paweł Oktaba	Oddział Okręgowy w Olsztynie
Bartosz Oliwa	Oddział Okręgowy w Szczecinie
Krzysztof Olszewski	Departament Stabilności Finansowej
Sławomir Orliński	Oddział Okręgowy w Kielcach
Jacek Perczak	Oddział Okręgowy w Kielcach
Kinga Przewoźniak	Oddział Okręgowy w Krakowie
Justyna Rusnak-Zarycka	Oddział Okręgowy w Krakowie
Anna Stołecka	Oddział Okręgowy w Rzeszowie
Kamila Tęcza	Oddział Okręgowy w Rzeszowie
Robert Tyszkiewicz	Oddział Okręgowy w Łodzi
Joanna Waszczuk	Departament Stabilności Finansowej
Marzena Zaczek	Departament Stabilności Finansowej
Marta Zaorska	Oddział Okręgowy w Szczecinie
Adrian Żak	Oddział Okręgowy w Lublinie
Alina Żogała	Oddział Okręgowy w Katowicach
Paulina Żulewska	Oddział Okręgowy w Gdańsku
Hanna Żywiecka	Oddział Okręgowy w Poznaniu

Spis treści

Synteza	4
Wprowadzenie	8
1. Sektor nieruchomości w Polsce	10
2. Ceny i czynsze na rynkach nieruchomości	19
3. Pozycja cykliczna rynku nieruchomości	26
Aneks ze szczegółowymi danymi i informacjami o sektorze deweloperskim, rynkach ziemi, wtórnym oraz najmu	
Analiza kosztów, zysków i cen w produkcji deweloperskiej	37
Rynek deweloperski i budowlany oraz jego perspektywy według badań ankietowych NBP	44
Sytuacja ekonomiczna przedsiębiorstw budownictwa mieszkaniowego	52
Analiza sytuacji finansowej firm deweloperskich i budowlanych na podstawie danych GUS	55
Analiza sytuacji finansowej firm budownictwa kubaturowego	62
Zadłużenie i gwarancje bankowe w sektorze budownictwa w Polsce	66
Kondycja przedsiębiorstw zajmujących się budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej (PKD 42 – budownictwo infrastrukturalne)	70
Wybrane informacje o rynkach terenów budowlanych oraz planowaniu przestrzennym w Polsce	78
Rynek wtórny w ocenie pośredników według badań ankietowym NBP	83
Rynek najmu mieszkań w badaniu ankietowym NBP	89
Analiza opłacalności najmu mieszkań w Polsce w 2022 r.	92
Słownik pojęć i skrótów	99
Wykaz skrótów	103
Sytuacja na lokalnych rynkach nieruchomości mieszkaniowych w Polsce 2022 r.	
1. Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w świetle wyników NSP	105
2. Nieruchomości komunalne i polityka społeczno-mieszkaniowa	117
3. Procesy konwergencji i różnicowania rynków lokalnych	153
4. Białystok	183
5. Bydgoszcz	193
6. Katowice	203
7. Kielce	213
8. Kraków	223
9. Lublin	233
10. Łódź	244
11. Olsztyn	254
12. Opole	264
13. Poznań	274
14. Rzeszów	284
15. Szczecin	294
16. Trójmiasto	304
17. Warszawa	331
18. Wrocław	341
19. Zielona Góra	351

Synteza

Wydarzenia na rynku nieruchomości w 2022 r. w dużym stopniu wynikały ze skutków pandemii COVID-2019 r., na które w lutym 2022 r. nałożyły się zawirowania wywołane agresją Rosji na Ukrainę. Znaczny wzrost niepewności wywołany pandemią spowodował początkowo silną redukcję popytu mieszkaniowego. Jednak po znacznym wsparciu dla gospodarki ze strony polityki fiskalnej i pieniężnej oraz ograniczeniu niepewności popyt, zwłaszcza zasilany kredytem, istotnie wzrósł w 2021 r. Wybuch wojny rosyjsko-ukraińskiej i jej konsekwencje ekonomiczne, w tym wzrost inflacji, wywołały na rynku nieruchomości szoki zarówno po stronie popytu, jak i podaży. Istotnie wzrósł koszt finansowania zakupu mieszkań, co radykalnie zahamowało popyt na kredyt oraz sprzedaż mieszkań. Pomimo spadku sprzedaży mieszkań, ich ceny znacząco wzrosły wskutek gwałtownego wzrostu cen nośników energii, terenów i materiałów budowlanych oraz robocizny. Deweloperzy stopniowo zaczęli zmniejszać front robót. Jednocześnie silnie rósł popyt na mieszkania na wynajem, co przyczyniło się do, wcześniej nienotowanych, wzrostów czynszów.

Wśród istotnych obserwacji dotyczących rynku nieruchomości w Polsce w 2022 r. wymienić należy następujące zjawiska:

- Szacowana wartość majątku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce na koniec 2022 r. wyniosła ok. 6,5 bln zł, wobec 5,8 bln zł na koniec 2021 r. Szacowana wartość nieruchomości komercyjnych stanowiła około 380 mld zł, przy 355 mld zł w 2021 r. Wartość nieruchomości mieszkaniowych na koniec omawianego okresu odpowiadała ok. 211% PKB, a komercyjnych ok. 12% PKB.
- Poprawiła się sytuacja mieszkaniowa w kraju: zwiększyła się liczba mieszkań w zasobie na 1000 ludności (wyniosła ok. 413 wobec 405 w 2021 r.) oraz przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę (ok. 31,1 mkw. wobec 30,4 mkw. w 2021 r.). Zmalała jednocześnie przeciętna liczba osób przypadająca na mieszkanie (2,4 wobec 2,5 w 2021 r.). Poprawę sytuacji mieszkaniowej odnotowano w grupie wszystkich miast wojewódzkich. Wyższy poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych określany na podstawie wskaźników nasycenia i zaludnienia, nadal notowano w grupie miast największych pod względem liczby ludności. Sytuacja demograficzna w miastach wojewódzkich w 2022 r. uległa dalszemu pogorszeniu. We wszystkich miastach wojewódzkich zanotowano spadek udziału ludności w wieku produkcyjnym w stosunku do ogółu. Efekty budownictwa mieszkaniowego mierzone liczbą mieszkań przekazanych do eksploatacji w 2022 r. w Polsce osiągnęły rekordowy poziom - oddano do użytkowania niemal 238,5 tys. lokali, z tego w miastach wojewódzkich 72,8 tys.
- W 2022 r. w badanych miastach wojewódzkich notowano wzrosty cen mieszkań, co było efektem mniejszej podaży lokali na rynku. Zwłaszcza w największych miastach obserwowano wzrost kosztów ich produkcji przy jednocześnie znacznie mniejszym popycie spowodowanym wzrostem kosztów finansowania oraz niepewnością ekonomiczną. W omawianym okresie średnie ceny ofertowe i transakcyjne mkw. mieszkań

na rynkach pierwotnych i wtórnych w badanych miastach w Polsce kontynuowały trend wzrostowy, który wraz ze spadkiem akcji kredytowej zaczął hamować pod koniec roku, zwłaszcza w Warszawie. W 2022 r. zarówno na rynkach pierwotnych, jak i wtórnych dynamiki cen transakcyjnych wykazywały realne spadki względem wskaźnika CPI. Dynamika cen mieszkań deflowana indeksem przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw była we wszystkich analizowanych grupach miast istotnie niższa od tej obserwowanej przed 2009 r., co oznacza, że dochody w gospodarce średnio rosły szybciej niż ceny mieszkań. Wobec tego szybkie wzrosty cen nie powodowały napięć na rynku. Dynamika ceny korygowanej indeksem hedonicznym[#], czyli uwzględniająca różnice jakościowe badanych mieszkań oraz zmieniającą się strukturę próby mieszkań podlegających analizie w kolejnych kwartałach, stopniowo malała na wszystkich analizowanych rynkach.

- Na rynku najmu mieszkań w 2022 r. w badanych grupach miast obserwowano silne wzrosty średnich rocznych stawek czynszów najmu mieszkań (ofertowych i transakcyjnych). Na wszystkich rynkach dynamika r/r czynszów była dodatnia i dwucyfrowa. Związane to było zarówno z powrotem studentów na uczelnie, dużym popytem na mieszkania związanym z migracją obywateli Ukrainy oraz poszukiwaniem przez część gospodarstw domowych mieszkań na wynajem w związku ze wzrostem kosztów kredytu i spadkiem dostępności mieszkań własnościowych.
- Pod koniec 2022 r. notowano wzrost poziomów kapitalizacji inwestycji mieszkaniowych z inwestycji w mieszkania na wynajem, po spadkach pod koniec 2021 r. - czynsze najmu rosły szybciej niż ceny mieszkania, tak na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Zmiany stóp procentowych, które obserwowano w 2022 r. przyczyniały się do istotnych spadków poziomów rentowności inwestycji mieszkaniowych, ze wsparciem kredytu (dla 6. największych miast przy LtV 80% spadek z -7,2% w IV kw. 2021 r. do -15,3% na koniec 2022 r.).
- W 2022 r. obserwowano silny spadek sprzedaży mieszkań na największych rynkach w Polsce, który wyniósł około 35 tys. lokali (wobec 69 tys. w 2021 r. i 53 tys. w 2020 r.). Stopniowo zmniejszający się popyt mieszkaniowy był konsekwencją m.in.: istotnego wzrostu kosztu kredytu mieszkaniowego, zwiększenia przez nadzór bufora na wzrost stóp procentowych wymaganego w procesie udzielenia kredytów mieszkaniowych, wzrostu cen mieszkań oraz niepewności ekonomicznej gospodarstw domowych przy rosnącej inflacji. Silny wzrost wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw podtrzymywał gotówkowy popyt mieszkaniowy ze strony zamożniejszych gospodarstw domowych.
- Załamanie sprzedaży mieszkań spowodowało, że czas wyprzedaży całego zasobu mieszkań wystawionych na rynek pierwotny w największych miastach stopniowo rósł, z 2,7 w I kw. 2022 r. do 5,6 kw. na końcu 2022 r. Od początku 2023 r. czas wyprzedaży ponownie zaczął spadać (do ok. 4,9 kw. na koniec I kw. 2023 r.), na co wpływ miała wyższa sprzedaż mieszkań.

-
- Czas sprzedaży mieszkań na rynkach wtórnych, uwzględniający tylko transakcje zakończone sprzedażą, na koniec 2022 r. nieznacznie zmalał w Warszawie i 10. miastach, a w 6. miastach pozostał bez zmian oscylując wokół 4 miesięcy.
 - Trudności ze sprzedażą coraz drożej budowanych mieszkań przełożyły się na decyzje o wstrzymaniu lub opóźnieniu realizacji inwestycji przez deweloperów. W 2022 r. rozpoczęto budowę ok. 200 tys. mieszkań (spadek r/r o 27,8% wobec wzrostu o ok.24% w 2021 r.), wydano ok 298 tys. pozwoleń na budowę mieszkań (spadek r/r o 12,6% wobec wzrostu o 23,5% w 2021 r.). W sektorze budownictwa mieszkaniowego jako inwestorzy nadal dominowały firmy deweloperskie (stanowiły ok. 60% ogółu) oraz osoby indywidualne (ok. 38%). Pozostałe formy budownictwa (tj. spółdzielcze, komunalne, społeczno-czynszowe lub zakładowe) miały nieznaczny udział w produkcji mieszkań. W mieszkaniach oddanych do użytkowania obserwowano nieznaczny wzrost liczby lokali i udziału budownictwa indywidualnego (z 37,5% w 2021 r. do 38,1% w 2022 r.), przy jednoczesnym nieznacznym spadku liczby i udziału budownictwa deweloperskiego (odpowiednio z 60,5% do 60,4%). Oddano do użytkowania 1606 mieszkań społecznych, czynszowych (+32% r/r) oraz 1513 spółdzielczych (-25% r/r), nadal jednak mieszkania te stanowią zaledwie 0,6% wszystkich mieszkań przekazanych do eksploatacji. Obserwowano wzrost zainteresowania tańszymi mieszkaniami oraz domami w aglomeracjach miast.
 - W 2022 r. w Polsce inwestorzy przekazali do użytkowania 112,8 tys. budynków mieszkalnych, w tym 109,8 tys. budynków jednorodzinnych. tj. o 2,3% więcej niż rok wcześniej. Inwestycje indywidualne stanowiły 79,8% ogólnej liczby budynków jednorodzinnych przekazanych do eksploatacji, a projekty inwestorów budujących na sprzedaż i wynajem 20,2% (w 2021 r. odpowiednio 85,7% i 14,3%). W omawianym okresie nastąpił wzrost cen domów jednorodzinnych w miastach wojewódzkich. Uśredniona cena transakcyjna domu jednorodzinnego dla 16. miast wojewódzkich w porównaniu z rokiem 2021 wzrosła o 23,4% natomiast cena ofertowa o 17,1%.
 - Na koniec 2022 r. aktywa sektora bankowego w postaci kredytów dla gospodarstw domowych na nieruchomości mieszkaniowe wyniosły ok. 37,2% kredytów ogółem oraz stanowiły ok. 18,2% aktywów banków. Kredyt mieszkaniowy dla gospodarstw domowych wyniósł 496,2 mld zł na koniec 2022 r. i był niższy o 15,2 mld zł niż w poprzednim roku.
 - Spadający popyt na rynku mieszkaniowym w 2022 r. wpływał niekorzystnie na sytuację ekonomiczną firm deweloperskich, zwłaszcza tych najmniejszych. Pomimo tego szacowany udział zysku deweloperskiego w cenie netto nowych mieszkań w 6. największych miastach w Polsce utrzymał się na wysokim poziomie ok. 22%. Oznacza to, że firmom deweloperskim udawało się w znaczącym stopniu przerzucić na nabywców rosnące koszty budowy mieszkań, oraz marże zysku, przy jednak istotnym ograniczeniu produkcji.
 - Wyniki badań ankietowych NBP wskazują, że firmy deweloperskie, zwłaszcza duże, finansowały się w 2022 r. głównie kapitałem własnym (ok. 53%), przedpłatami klientów

(ok. 17%) i zobowiązaniami wobec wykonawców (ok. 20%), natomiast kredyty stanowiły ok. 6%, a dłużne papiery wartościowe ok. 5%.

- Wyniki badania NBP wskazują, że średnie ceny ziemi pod budownictwo wielorodzinne w analizowanych miastach wzrosły w 2022 r. o ok. 32% r/r, a udział ceny gruntu w cenie PUM wzrósł do 17% z 14% w 2021 r.
- W końcu 2022 r., w większości ośrodków wojewódzkich znacząco pogorszyły się wskaźniki kredytowej dostępności mieszkania. Główną przyczyną był istotny wzrost cen mieszkań oraz istotnie podwyższony koszt kredytu łagodzony wzrostem dochodów gospodarstw domowych.
- Na rynku nieruchomości biurowych obserwowano stabilny popyt oraz stabilną podaż powierzchni biurowych, w wyniku czego poziom pustostanów nie zmienił się istotnie. Zmniejszyła się jednak znacząco produkcja biurowców w toku (o 46% w porównaniu z końcem 2021 r.), co ma wpływ na popyt budowlany, oraz co będzie miało w pływ na rynek przestrzeni w przyszłości. Inwestorzy zagraniczni wciąż odgrywają dominującą rolę na rynku nieruchomości komercyjnych na wynajem i finansują się zazwyczaj za granicą. Utrzymujące się względnie niskie stopy procentowe w strefie euro pozwalają inwestorom wciąż otrzymywać oczekiwane zyski. Fakt ten uwidocznia się w tym, że mimo dużej niepewności globalnej, wywołanej wojną na Ukrainie, ceny transakcyjne sprzedaży biurowców w Warszawie pozostają stabilne, a w pozostałej Polsce tylko nieznacznie się obniżyły. Wciąż rosnąca podaż nowoczesnych powierzchni biurowych może przyczyniać się do spadku czynszów w budynkach starszych lub niekorzystnie położonych. Rosnące koszty eksploatacji mogą wpływać ujemnie na popyt ze strony najemców.
- Na rynku powierzchni handlowych sytuacja pod koniec 2022 r. wróciła do stanu sprzed pandemii. Można natomiast uznać, że inwestorzy uważają ten rynek za nasycony, gdyż kolejny rok z rzędu, obserwowano zmniejszanie się udziału nowo oddanej powierzchni w zasobie. Wzrost powierzchni wynikał częściowo z rozbudowy istniejących obiektów handlowych, a nowe obiekty w większości były oddawane w mniejszych miastach.
- Kolejny rok z rzędu rozwijał się handel przez Internet, co generowało dalsze zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie magazynowe, które umożliwiają sprawne przepakowanie i konfekcjonowanie produktów oraz ich szybką dostawę do klienta. Zaobserwowano dalszy, znaczny przyrost powierzchni nieruchomości magazynowych, w tym tych, położonych blisko miast wojewódzkich lub wręcz na ich obszarze.
- O poprawiającym się popycie na rynku najmu nieruchomości komercyjnych świadczą stabilne lub rosnące czynsze. W 2022 r. czynsze transakcyjne w budynkach biurowych klasy A (notowane w euro/mkw./m-c) w Warszawie wzrosły, w pozostałych dużych miastach pozostały stabilne. Natomiast czynsze dla budynków biurowych klasy B (notowane w euro/mkw./m-c) w Warszawie i w pozostałych miastach wykazały wzrostowy trend. Czynsze umowne w centrach handlowych zlokalizowanych w ekonomicznie istotnych częściach miasta (mierzone w euro/mkw./m-c) w dużych miastach pozostawały stabilne, natomiast w Warszawie wzrosły.

Wprowadzenie

Sytuacja na rynku nieruchomości ma istotne znaczenie z punktu widzenia stabilności systemu finansowego i stabilności makroekonomicznej. Jest to związane z dużym majątkiem zakumulowanym w tym sektorze oraz istotną rolą finansowania bankowego.

Raport koncentruje się na zjawiskach, które miały miejsce w 2022 r., jednak niektóre analizy wykraczają poza ten okres. W raporcie zaprezentowano główne kierunki zmian sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce oraz wskazano ich determinanty. Omówiono pozycję cykliczną rynku nieruchomości, w tym relacje pomiędzy cenami mieszkań a dochodami gospodarstw domowych. Przeanalizowano tendencje kształtowania się cen ofertowych i transakcyjnych na rynkach pierwotnych i wtórnych analizowanych miast oraz stawek czynszów na rynkach najmu. Przeanalizowano też sytuację na rynku nieruchomości komercyjnych, na którym zaobserwowano powiększenie się nierównowag, szczególnie na rynku biurowym i handlowym. Bazując na ankietach przeprowadzanych przez NBP przedstawiono również sytuację ekonomiczną oraz finansową firm deweloperskich i budowlanych. Dodatkowo opisano wyniki badań dotyczące terenów pod budownictwo wielorodzinne oraz zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przedstawiono także najważniejsze informacje statystyczne dotyczące lokalnych rynków nieruchomości 16 miast wojewódzkich, w tym w zakresie sytuacji ekonomicznej i demograficznej, gdyż są to najważniejsze czynniki wpływające na popyt mieszkaniowy. W tej edycji raportu skupiono się też na zmianie sytuacji mieszkaniowej, którą można prześledzić za pomocą wyników ostatniego narodowego spisu powszechnego, porównując jego wyniki z tymi sprzed dekady i dwóch. Zaprezentowano także wyniki badań NBP dotyczące zasobów nieruchomości komunalnych i różnicowania polityki mieszkaniowej na rynkach lokalnych.

Zaprezentowano też po raz pierwszy wstępne wyniki prac związanych z integracją danych BaRN, CZM, RCWiN oraz AMRON. Na ich podstawie przedłużono wstecz szeregi cenowe mieszkań na rynku wtórnym dla lat 2001 – 2006, okres zależy od dostępności danych dla danego miasta.

W Raporcie przedstawiono najważniejsze informacje oraz płynące z nich wnioski w sposób syntetyczny, natomiast szczegółowe analizy cząstkowe, na których bazowały wnioski zostały zawarte w „Aneksie”. Analiza konwergencji na rynkach mieszkaniowych badanych miast oraz szczegółowe dane o tych miastach i ich rynkach znajdują się w części „Sytuacja na lokalnych rynkach nieruchomości mieszkaniowych w Polsce 2022 r.”.

Ze względu na lokalny charakter rynków mieszkaniowych i komercyjnych, przedmiotem pogłębionej analizy w niniejszym raporcie, jest szesnaście miast - stolic województw oraz Gdynia. Dane dotyczące rynków mieszkaniowych w większości przeprowadzanych analiz zaprezentowano w podziale na: Warszawę, 6 miast (dalej 6M - Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław) oraz 10 miast (dalej 10M - Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra). Zastosowany podział wynika z porównywalnej wielkości oraz stopnia rozwoju rynków nieruchomości.

Analizy cen metra kwadratowego (mkw.) przeciętnych mieszkań na rynku pierwotnym (RP) i wtórnym (RW), ofertowych (O), transakcyjnych (T) i hedonicznych (hed.) oraz analiza rynku nieruchomości komercyjnych (NK) bazują na danych pozyskiwanych przez analityków z Oddziałów Okręgowych Narodowego Banku Polskiego (OO NBP) w ramach badań ankietowych rynku mieszkaniowego (Baza Rynku Nieruchomości BaRN)¹ oraz nieruchomości komercyjnych (Baza Nieruchomości Komercyjnych BaNK). Udział w badaniu różnorodnych podmiotów operujących na rynku (tj. pośredników, deweloperów, spółdzielni mieszkaniowych, urzędów miast, urzędów skarbowych, firm doradczych) pozwala pozyskiwać szeroki zakres informacji. W analizach wykorzystano także dane z bazy firmy PONT Info Nieruchomości (PONT) zawierające dane o cenach ofertowych mieszkań w Polsce, dane z baz SARFIN (dane o finansowaniu rynku nieruchomości w Polsce), AMRON (wyceny i ceny transakcyjne nieruchomości finansowanych kredytami) należących do Związku Banków Polskich (ZBP), dane z serwisów OLX i Otodom (stawki najmu), dane firmy JLL, dotyczące mieszkaniowego rynku pierwotnego. Dane o kosztach budowy wybranych budynków pochodzą z wydawnictwa Sekocenbud. Korzystano również z analiz i raportów Komisji Nadzoru Finansowego (KNF) oraz ze zbiorczych danych kredytowych Biura Informacji Kredytowej (BIK). Do analizy strukturalnej rynków wykorzystano dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) oraz wiele opracowań zawierających dane sektorowe². Dane dotyczące podatków z nieruchomości pochodzą z Ministerstwa Finansów. Informacja o rynku nieruchomości komercyjnych bazuje na danych przekazywanych przez pośredników w obrocie nieruchomościami komercyjnymi i firmy zarządzające nieruchomościami oraz zajmujące się doradztwem na tymże rynku³.

Terminy specjalistyczne oznaczono symbolem # oraz wyjaśniono w słowniku pojęć i wykazie skrótów. W sytuacjach braku danych lub niedostatecznej ich jakości stosowano szacunki, które weryfikowano wykorzystując opinie ekspertów.

¹ Por. „Program badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2022 – „1.26. Mieszkania, Infrastruktura komunalna”; badanie cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych o symbolu 1.26.09(076) stanowi załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 listopada 2021 r. w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2022 (Dz. U. poz. 2303 z późn. zm.). Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych prowadzone jest przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego.

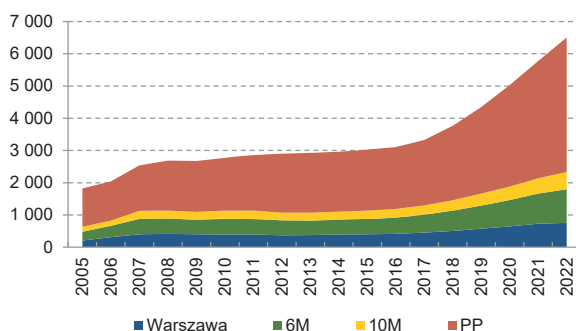
² W szczególności dotyczy to badań Polskiej Agencji Badawczej Budownictwa (PAB) dotyczących sektora budowlanego oraz wielu innych podmiotów i stowarzyszeń działających na tym rynku, m.in. Grupa OLX, Polska Federacja Rynku Nieruchomości, Spectis, Związek Pracodawców-Producentów Materiałów dla Budownictwa.

³ Skorzystano z danych oraz informacji następujących agencji: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, JLL, Knight Frank oraz stowarzyszeń Retail Research Forum Polskiej Rady Centrów Handlowych, Polish Office Research Forum. Dane o transakcjach na rynku nieruchomości komercyjnych pochodzą z bazy NBP i Comparables.pl, natomiast o wycenach bankowych z bazy AMRON ZBP.

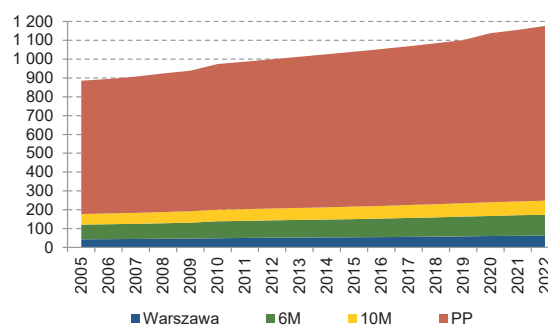
1. Sektor nieruchomości w Polsce

Szacowana wartość majątku nieruchomości mieszkaniowych⁴ w Polsce na koniec 2022 r. wyniosła ok. 6,5 bln zł, wobec 5,8 bln zł w 2021 r. (por. wykres 1.1). Wzrost r/r wartości o 12,6% (15,0% w 2021 r.) wynikał ze wzrostu zarówno powierzchni zasobu mieszkań (ok. 2,2% r/r w dużych miastach oraz ok. 1,7% w 2022 r. w mniejszych ośrodkach), jak i cen transakcyjnych (ok. 2% r/r w Warszawie, ok. 10% w 6. i 10. miastach oraz ok. 13% w mniejszych ośrodkach). Wartość nieruchomości komercyjnych to około 380 mld zł. Wartość ta wzrosła o 7% względem 2021 r. (por. wykres 1.3), co wynikało ze wzrostu zasobu powierzchni magazynowej i biurowej, oraz lekko rosnących wycen tych powierzchni. Kolejny rok z rzędu zasób nieruchomości handlowych przyrósł bardzo nieznacznie, a w 2022 r. jego wycena pierwszy raz spadła względem roku ubiegłego (por. rozdział 3).

Wykres 1.1 Szacunek wartości zasobu mieszkaniowego w Polsce (mld zł)



Wykres 1.2 Powierzchnia zasobu mieszkaniowego w Polsce (mln mkw.)

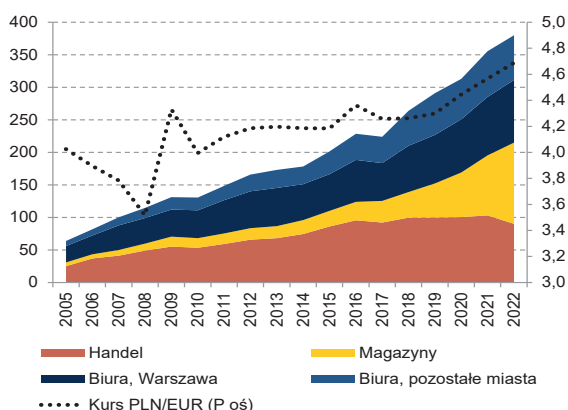


Uwaga: 6M# – Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław; 10M# – Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra; PP# – pozostała Polska. Szacunek powstał na podstawie danych GUS o powierzchni użytkowej zasobu mieszkaniowego w wyszczególnionych jednostkach. Szacunek dla 2022 r. oparty o dane GUS dot. powierzchni mieszkań oddanych do użytkowania. Zasób ten został przemnożony przez ceny transakcyjne mieszkań (średnie z rynku pierwotnego (2%) i wtórnego (98%)) w 16. miastach (baza NBP), w pozostałej Polsce przez ceny odtworzeniowe. Wykresy pokazują wartości skumulowane.

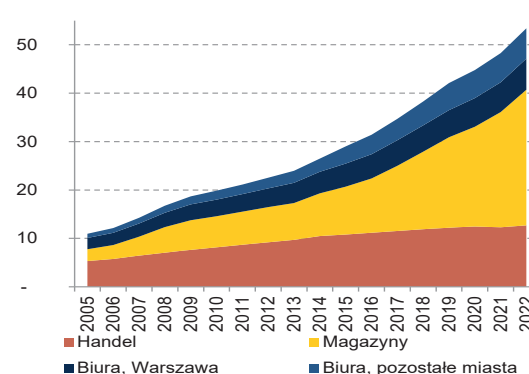
Źródło: szacunki NBP na podst. bazy NBP, GUS, PONT Źródło: szacunki NBP dla 2022 r. na podst. GUS
Info

⁴ Wartość majątku mieszkaniowego liczona jako 98% zasobu powierzchni mieszkaniowej z rynku wtórnego przemnożona przez średnie ceny transakcyjne z rynku wtórnego w 16. miastach w Polsce lub ceny odtworzeniowe w pozostałej Polsce oraz 2% nowego zasobu powierzchni mieszkaniowej z rynku pierwotnego (mieszkania oddane do użytkowania) w 16. miastach w Polsce przemnożona przez średnie ceny transakcyjne z rynku pierwotnego lub w pozostałej Polsce ceny średnie z rynku pierwotnego w 10. miastach wojewódzkich.

Wykres 1.3 Szacunek wartości zasobu komercyjnego w Polsce (mld zł, L oś) oraz kurs PLN/EUR (P oś)



Wykres 1.4 Szacunek powierzchni zasobu komercyjnego w Polsce (mln mkw.)

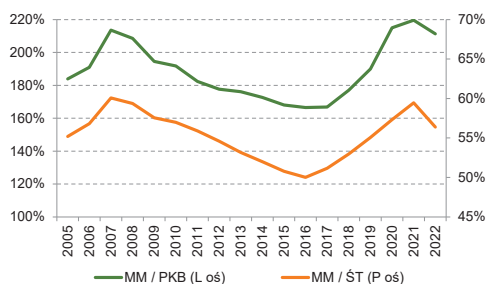


Uwaga do wykresu 1.3 i 1.4: Szacunek powstał na podstawie publicznie dostępnych danych o zasobach nieruchomości komercyjnych. Biura to nowoczesne powierzchnie biurowe, handel to centra handlowe, a magazyny to nowoczesne, wielkopowierzchniowe magazyny. Zasób został przemnożony przez hedoniczne ceny i wyceny nieruchomości komercyjnych. Ceny podawane w euro zostały przewalutowane na zł. Wykresy pokazują wartości skumulowane.

Źródło: szacunki NBP na podst. bazy NBP BaNK i danych firm doradczych; ceny transakcyjne z Comparables.pl, wyceny z AMRON.

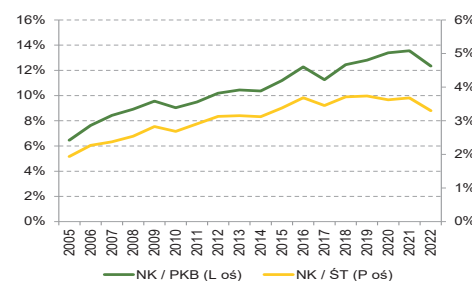
Szacowany majątek nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce na koniec 2022 r. wzrósł w porównaniu do poprzedniego roku i wartościowo stanowił ok. 224% PKB oraz ok. 60% majątku trwałego w gospodarce (wobec odpowiednio 229% i 62% w 2021 r.). Nieruchomości mieszkaniowe odpowiadały ok. 211%, a komercyjne ok. 12% PKB (por. wykres 1.5 i 1.6). Powierzchnia zasobu mieszkaniowego w Polsce wzrosła r/r o ok. 0,5 p.p. (por. wykres 1.2), a relacja jego szacowanej wartości do PKB w 2022 r. spadła r/r o ok. 8,3 p.p., co wynika głównie ze wzrostu wartości zasobu mieszkaniowego (wzrost zarówno powierzchni zasobu, jak i cen mieszkań). Wartość zasobu komercyjnego do PKB spadła nieznacznie względem poprzedniego roku, co wynikało z szybkiego nominalnego wzrostu PKB, który przekroczył wzrost wartości zasobu.

Wykres 1.5 Relacja szacunku wartości bieżącej majątku mieszkaniowego (MM) do PKB i do środków trwałych (ŚT) w Polsce



Źródło: szacunki NBP na podst. bazy NBP, GUS, PONT Info

Wykres 1.6 Relacja szacunku wartości bieżącej majątku komercyjnego (NK) do PKB i do środków trwałych (ŚT) w Polsce



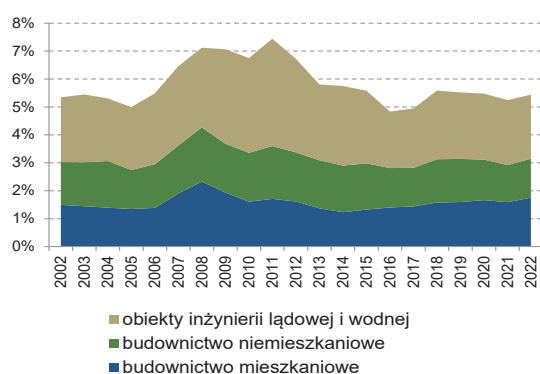
Uwaga: por. uwagę do wykresu 1.3 i 1.4

Źródło: szacunki NBP na podst. bazy NBP BaNK i danych firm doradczych; ceny transakcyjne z Comparables.pl, wyceny z AMRON

Popyt mieszkaniowy, będący częścią popytu sektora budowlanego, stanowi budownictwo obiektów inżynierii lądowej i wodnej, budownictwo mieszkaniowe i budownictwo niemieszkaniowe (por. wykres 1.7). Mimo ograniczenia zakupów mieszkań w Polsce w drugiej połowie roku 2022 r., nadal w skali roku na wszystkich analizowanych rynkach notowano wysoki popyt. W przypadku budownictwa infrastrukturalnego stymulująco na popyt wpływały programy UE (zwłaszcza kolejowy i drogowy). W przypadku budownictwa komercyjnego głównie budowano nieruchomości magazynowe oraz biurowe, choć budowa w toku tych drugich zaczęła się zmniejszać. Popyt na budownictwo mieszkaniowe wynikał ze strukturalnego niedoboru mieszkań w dużych miastach, wzrostu dochodów ludności oraz poszukiwania bezpiecznego lokowania oszczędności. W II połowie 2022 r. wraz ze wzrostem kosztów kredytu obserwowano stopniowe zmniejszanie się sprzedaży mieszkań.

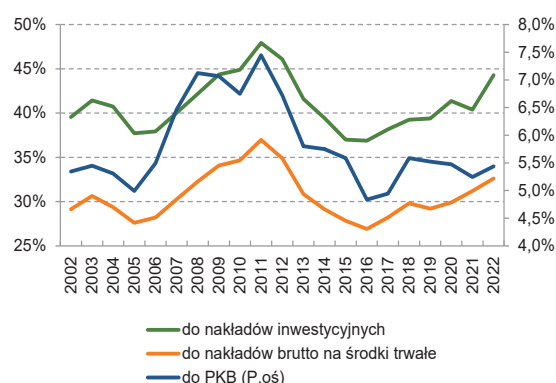
Inwestycje mieszkaniowe brutto⁵ wzrosły w 2022 r., ale w relacji do PKB nieznacznie wzrosły względem poprzedniego roku (ok. 1,9%). Udział produkcji budowlano-montażowej (obejmującej roboty o charakterze inwestycyjnym i remontowym) w PKB zwiększył się nieznacznie w 2022 r. i wyniósł ok. 5,4% (wobec 5,2% w poprzednim roku; por. wykres 1.7 i 1.8)⁶. Inwestycje łączne tworzone przez budownictwo mieszkaniowe są jednak zdecydowanie wyższe, gdyż wybudowane mieszkania najczęściej są wykańczane i wyposażane.

Wykres 1.7 Struktura i wielkość produkcji budowlano-montażowej w Polsce według rodzajów obiektów (% PKB; dane skumulowane)



Źródło: GUS

Wykres 1.8 Relacje inwestycji w budownictwie (produkcja budowlano-montażowa) w Polsce (%)



Źródło: GUS

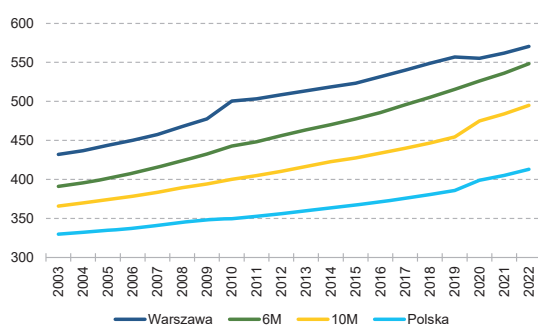
Obserwujemy stopniową poprawę sytuacji mieszkaniowej w kraju, co jest wynikiem budowy nowych mieszkań, remontów istniejącej substancji mieszkaniowej oraz procesów demograficznych ograniczających zapotrzebowanie na nowe mieszkania (por. wykres 1.12). Jednocześnie, w lutym 2022 r., na skutek agresji Rosji w Ukrainie, odnotowano istotny wzrost zapotrzebowania na mieszkania, w tym na wynajem, co również wynikało z popytu zgłaszanego

⁵ Rejestrowane ubytki mieszkań w Polsce to niecałe 0,02% zasobu mieszkaniowego (średnia dla lat 2005-2021), podczas gdy jego faktyczną długookresową stopę deprecjacji można szacować na ok. 0,3-0,5% rocznie.

⁶ Projekty finansowane przez UE wspierały inwestycje publiczne w regionie, a prywatnej działalności budowlanej sprzyjały rosnące dochody gospodarstw domowych.

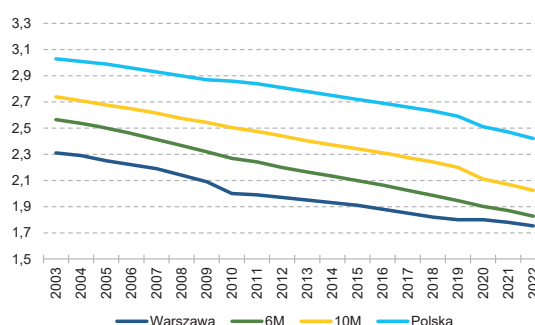
przez migrantów z Ukrainy. Zgodnie z szacunkami NBP⁷ w 2022 r. zasób mieszkań w Polsce wynosił ok. 15,6 mln lokali (wzrost o 1,6% r/r, tj. o 238,5 tys., co stanowi historycznie wysoką liczbę mieszkań nowo wybudowanych). W omawianym okresie zwiększyła się liczba mieszkań w zasobie na 1000 ludności (wyniosła ok. 413 wobec 405 w 2021 r.) oraz przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę (ok. 31,1 wobec 30,4 w 2021 r.). Zmalała przeciętna liczba osób przypadająca na mieszkanie (2,4 w 2022 r. wobec 2,5 w 2021 r.; por. wykresy 1.9 - 1.11). Przeciętna wielkość oddanego mieszkania przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem w Polsce zmniejszyła się do 62,4 mkw. z 63,1 mkw. w 2021 r., przy czym najmniejszą przeciętną powierzchnię użytkową w analizowanych miastach odnotowano w Bydgoszczy (50,6 mkw.), a największą w Opolu (67,9 mkw.)⁸.

Wykres 1.9 Liczba mieszkań w zasobie na 1000 ludności



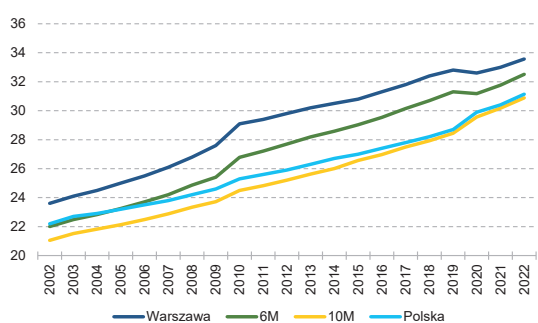
Źródło: szacunki NBP na podst. GUS

Wykres 1.10 Przeciętna liczba osób w mieszkaniu w zasobie



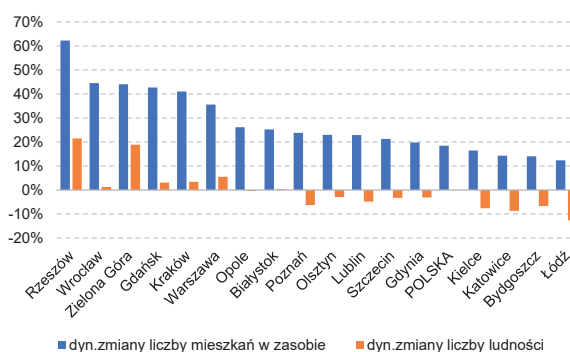
Źródło: szacunki NBP na podst. GUS

Wykres 1.11 Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę w zasobie (mkw./osobę)



Źródło: szacunki NBP na podst. GUS

Wykres 1.12 Dynamika zmiany liczby mieszkań w zasobie oraz liczby ludności w roku 2020 względem 2006 r. w wybranych miastach w Polsce



Uwaga do wykresu 1.12: od 2005 r. rozszerzono granice administracyjne miast tj. Rzeszów (8 zmian od 2005 r.), Zielona Góra (w 2015) i Opole (w 2017).

Źródło: szacunki NBP na podst. GUS

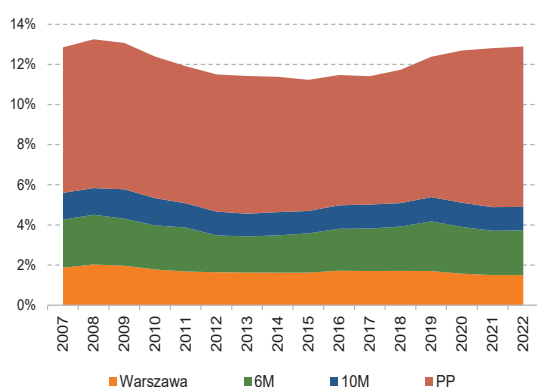
⁷ Publikacja przez GUS danych dotyczących zasobu mieszkaniowego w 2022 r. nastąpi po wydaniu niniejszego raportu.

⁸ Szczegółowy opis sytuacji mieszkaniowej w części „Sytuacja na lokalnych rynkach nieruchomości mieszkaniowych w Polsce 2022 r.”.

Wartość strumienia usług mieszkaniowych w Polsce (por. wykres 1.13), szacowana na podstawie rynkowych stawek transakcyjnych czynszów najmu (tzw. czynsze imputowane), wyniosła na koniec 2022 r. ok. 13,2% PKB, tj. nieznacznie wzrosła względem ostatnich trzech lat. Spowodowane to było w dużej mierze istotnym wzrostem zarówno PKB, jak i wzrostem stawek transakcyjnych najmu, na podstawie których szacowane są te wartości usług⁹.

W 2022 r. gospodarka wróciła do stanu sprzed pandemii, zatem dochody z czynszów z nieruchomości komercyjnych rosły. Jednak w relacji do PKB spadły, gdyż nominalnie PKB wzrosło aż o 17%.

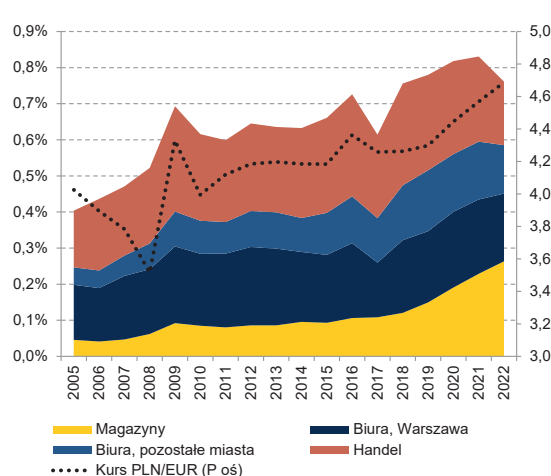
Wykres 1.13 Szacunek wartości usług mieszkaniowych (czynsze imputowane) na wybranych rynkach w Polsce w relacji do PKB (%)



Uwaga: Powierzchnia użytkowa nieruchomości mieszkaniowych została pomnożona przez średnie transakcyjne stawki najmu na koniec kwartałów na poszczególnych 16 rynkach, według bazy NBP, a następnie uśredniona w roku. Dla pozostałej Polski stawkę najmu oszacowano jako 50% średniej stawki najmu wyznaczonej dla 10M.

Źródło: szacunki NBP na podst. GUS

Wykres 1.14 Szacunek wartości usług z nieruchomości komercyjnych w Polsce w relacji do PKB (L. oś, %) oraz kurs PLN/EUR (P. oś)



Uwaga: Wartość nieruchomości komercyjnych została pomnożona przez stopy kapitalizacji podawane przez firmy doradcze.

Źródło: szacunki NBP na podst. bazy NBP BaNK i danych firm doradczych; ceny transakcyjne z Comparables.pl, wyceny z AMRON

Udział nieruchomości w tworzeniu PKB (usługi) jest relatywnie wysoki, ale jest to wynik dużego zasobu kapitałowego, jaki tworzą nieruchomości. Zyskowność nieruchomości jest relatywnie niska w porównaniu do innych rodzajów kapitału, a zwłaszcza dotyczy to nieruchomości mieszkaniowych. Szacowana stopa kapitalizacji nieruchomości mieszkaniowych¹⁰ w Warszawie, a więc największym rynku, wyniosła w końcu 2022 r. ok. 6,1% (wobec 5,2% na koniec 2021 r.), natomiast szacowany zwrot z zaangażowanego kapitału tzw. ROE (bez posiłkowania się kredytem bankowym) wyniósł ok. 3,6% (wobec 2,8% na koniec 2021 r.). Inwestycje lewarowane kredytem

⁹ Dynamika r/r średniej rocznej wartości tych usług wyniosła o ok. 26% w 6. miastach, a w Warszawie i 10. miastach ok. 21% (wobec dynamiki w 2021 r. odpowiednio 3%, 4%, 6%).

¹⁰ Stopa kapitalizacji to relacja rocznego dochodu z wynajmu do ceny sprzedaży 1 mkw. mieszkania.

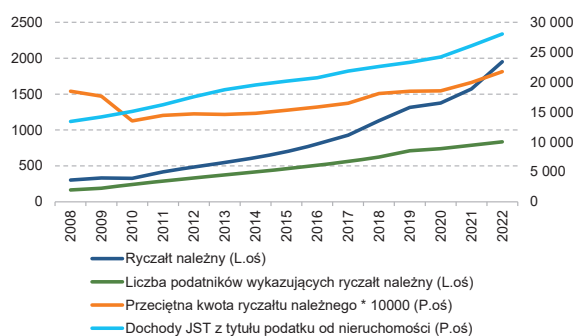
hipotecznym na poziomie LTV=50% przyniosły na koniec 2022 r. 2,0% stratę (wobec 1,8% zysku w 2021 r.), a przy LTV=80% stratę 19% (wobec straty 1,3% w 2021 r.)¹¹.

Dochody z tytułu umowy najmu nieruchomości mieszkaniowych opodatkowane są w Polsce ryczałtem lub według skali podatkowej¹². Zgodnie z danymi Ministerstwa Finansów, zarówno liczba podatników płacących ryczałt od najmu, jak i dochody z tego tytułu stale rosną. Według wstępnych danych z rozliczenia za 2022 r.¹³ liczba podatników uzyskujących przychody wyłącznie z najmu opodatkowane ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych wyniosła ponad 836 tys., tj. wzrosła rocznie o ok. 45 tys. osób, czyli o 5,6%. Łączna kwota ryczałtu należnego z tego tytułu wyniosła w 2022 r. ok. 2,0 mld zł wobec 1,6 mld zł w 2021 r. (por. wykres 1.15 i 1.16). Kwota przeciętnego rocznego przychodu wyłącznie z tytułu najmu nieruchomości opodatkowanego ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych wyniosła ok. 23,4 mln zł (tj. nieznacznie wzrosła wobec 2021 r.). W 2022 r. ok. 51 tys. podatników zgłosiło zawarcie umowy najmu okazjonalnego w formie ryczałtu (tj. o ok. 5 tys. więcej niż w 2021 r.).

Stale rosną także dochody jednostek samorządu terytorialnego z tytułu podatku od nieruchomości, które osiągnęły wartość ok. 28,1 mld zł, w 2022 r., tj. o 7,6% więcej niż w 2021 r.

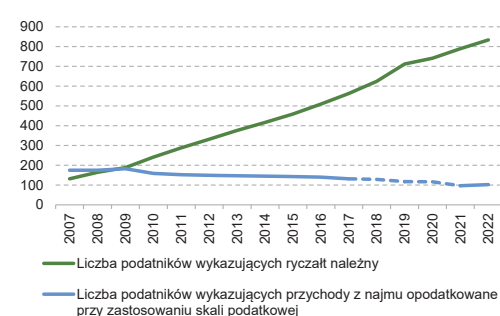
Szacowany udział podatków od nieruchomości mieszkaniowych w 2020 r. liczonych w relacji zarówno do PKB, jak i do wartości majątku nieruchomości (czyli jako podatków od kapitału mieszkaniowego) wyniósł w 2022 r. ok. 1,0% PKB oraz ok. 0,5% ich majątku (podobnie jak w 2021 r.). Można szacować, że podatki od nieruchomości stanowią w Polsce ok. 7,3% wartości brutto usług tworzonych przez zasób nieruchomości mieszkaniowych (por. wykres 1.17).

Wykres 1.15 Przychody ryczałtowe z tytułu umowy najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy (tys. osób, l. oś) oraz dochody jst# z tytułu podatku od nieruchomości (tys. zł, P. oś)



Źródło: MF

Wykres 1.16 Liczba podatników wykazujących przychody z tytułu najmu (tys. osób)



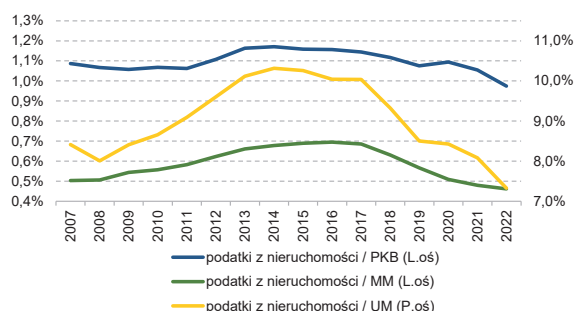
Źródło: MF

¹¹ Szerzej o opłacalności inwestowania w mieszkanie na wynajem w rozdziale pt. Analiza podaży mieszkań na rynku pierwotnym, wtórnym i rynku najmu.

¹² Stawki podatku od nieruchomości określa Rada gminy w drodze uchwały. Szczegółowe informacje o podatkach od nieruchomości są dostępne na stronie internetowej: <https://www.podatki.gov.pl>.

¹³ Dane statystyczne podawane przez MF z rozliczenia rocznego podatku dochodowego za 2022 r. mają być dostępne w IV kw. 2023 r.

Wykres 1.17 Relacje dochodów podatkowych z nieruchomości (%)



Uwaga do wykresu 1.17: podatki obejmują dochody jednostek samorządu terytorialnego z tytułu podatku od nieruchomości oraz ryczałt należny; MM = wartość majątku mieszkaniowego; UM = wartość usług mieszkaniowych.

Źródło: MF

Polski sektor finansowy (głównie bankowy) jest silnie zaangażowany w rynku nieruchomości. Na koniec 2022 r. aktywa sektora bankowego w postaci kredytów dla gospodarstw domowych na nieruchomości mieszkaniowe wyniosły ok. 37,2% kredytów ogółem¹⁴ (tj. spadły o 1,6 p.p. w porównaniu do 2021 r.) oraz stanowiły ok. 18,2% aktywów banków (tj. spadły o 1,8 p.p. w porównaniu do 2021 r.).

Według danych NBP dynamika złotych kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych, bez umów renegotjowanych, wyniosła w końcu 2021 r. -1,5% r/r wobec +12,6% w 2021 r., natomiast dynamika walutowych kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych, bez umów renegotjowanych, wyniosła odpowiednio -8,2% r/r wobec -7,9% w 2021 r.

Długookresowy stan zadłużenia gospodarstw domowych w Polsce związany z kredytami mieszkaniowymi, rosnący w miarę rozwoju rynku mieszkaniowego i sektora finansowego, zmalał w omawianym okresie. Na koniec 2022 r. osiągnął 496,2 mld zł, tj. był niższy o 15,2 mld zł niż w poprzednim roku, na co złożył się spadek stanu kredytów złotych (o 6,1 mld zł) oraz spadek stanu kredytów walutowych na skutek spłat i zmian wartości złotego (o 9,1 mld zł)¹⁵. W II połowie 2022 r. akcja kredytowa wyraźnie hamowała pod wpływem wzrostu kosztów finansowania i spadku popytu. Dynamika roczna kredytów mieszkaniowych, zarówno złotych, jak i walutowych, była ujemna i spadała. Z jednej strony było to efektem utrzymującej się niskiej wartości nowo udzielanych kredytów, a z drugiej – wysokiej wartości nadpłat i wcześniejszych spłat kredytów. Stan należności od gospodarstw domowych z tytułu kredytów mieszkaniowych stanowił na koniec 2022 r. ok. 18,2% aktywów sektora bankowego (wobec 20,0% w 2021 r.) oraz

¹⁴ Kredyty i inne należności banków od pozostałych sektorów krajowych (instytucje niemonetarne bez instytucji rządowych szczebla centralnego) składające się z kredytów dla gospodarstw domowych, przedsiębiorstw i instytucji działających na rzecz gospodarstw domowych na koniec 2022 r. wyniosły ok. 1336,7 mld zł. <https://nbp.pl/statystyka-i-sprawozdawczosc/statystyka-monetarna-i-finansowa/naleznosci-i-zobowiazania-monetarnych-instytucji-finansowych-i-bankow>.

¹⁵ Po uwzględnieniu zmian kursu walutowego portfel tych kredytów spadł o ok. 15,6 mld zł. Od 2012 r. systematycznie maleje udział kredytów nominowanych w walutach obcych w portfelu kredytów mieszkaniowych w bankach, co jest korzystne dla stabilności finansowej i makroekonomicznej. Zmniejszanie się udziału mieszkaniowych kredytów walutowych jest wynikiem: zaprzestania udzielania tych kredytów osobom nie otrzymującym regularnych dochodów w tej walucie, regularnej amortyzacji, wcześniejszych spłat oraz refinansowania kredytów walutowych kredytami złotowymi.

ok. 7,6% szacowanej wartości zasobu mieszkaniowego (wobec 9,1% w 2021 r.). Nominalne zadłużenie zasobu mieszkaniowego w Polsce nadal jest niskie w relacji do spożycia gospodarstw domowych (ok. 29%), także w porównaniu do poziomu tego zadłużenia w innych krajach UE.

Sektor nieruchomości komercyjnych finansował swój rozwój zarówno z wykorzystaniem kapitału krajowego, jak i zagranicznego (por. rozdział 3), przy czym finansowanie inwestycji za pomocą kredytów ma w tym sektorze istotne znaczenie. Wartość kredytów udzielonych przez krajowy sektor bankowy przedsiębiorstwom na nieruchomości, w tym na nieruchomości mieszkaniowe, biurowe, oraz pozostałe wynosiła 62 mld zł na koniec 2022 r., co oznacza przyrost o 2 mld zł wobec 2021 r. Należy dodać do tej wartości kredyty udzielone na nieruchomości komercyjne przez banki z zagranicy. Nie ma oficjalnych danych o takich kredytach, jednak ekspercko można oszacować ich wartość na ok. 94 mld zł¹⁶.

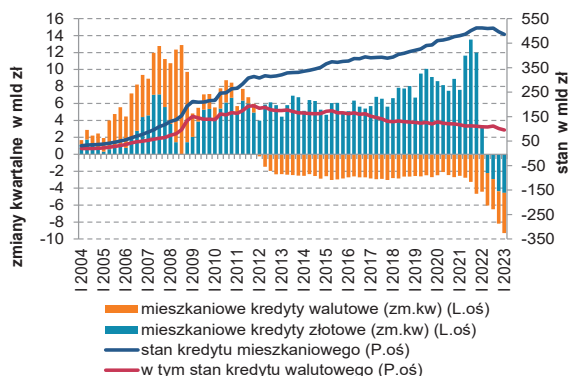
Na kredyty na nieruchomości składały się kredyty udzielone dla przedsiębiorstw na nieruchomości mieszkaniowe, biurowe, handlowe i usługowe, magazynowe i przemysłowe oraz inne nieruchomości. Wartość zadłużenia przedsiębiorstw z tytułu nieruchomości mieszkaniowych na koniec 2022 r. wzrósł nieznacznie do 4,6 mld zł, wobec 4,2 mld zł 2021 r. Wartość kredytów na nieruchomości biurowe również nieznacznie wzrosła do 15,5 mld zł wobec 14,4 mld zł w 2021 r. Stan kredytów na nieruchomości handlowe i usługowe wyniósł 16,3 mld zł, co oznacza stabilizację wobec 2021 r. Podobnie stabilna była wartość kredytów udzielonych na inne nieruchomości, która wyniosła w 2022 r., 15,3 mld zł. Jedynie stan kredytów na nieruchomości magazynowe i przemysłowe odnotował istotny wzrost do 10,6 mld zł wobec 9,3 mld zł w 2021 r.

Należy podkreślić, że banki nie tylko udzielają kredytów na zakup lub budowę nieruchomości komercyjnych (w tym budowę mieszkań przez deweloperów), ale też udzielają kredytów zabezpieczonych hipotecznie tymi nieruchomościami, w tym kredytów inwestycyjnych oraz obrotowych. Na koniec 2022 r. wartość kredytów udzielonych przedsiębiorstwom, zabezpieczonych nieruchomościami wyniosła 139 mld zł (wobec 132 mld zł w 2021 r.), z czego 43% kredytów było denominowane w euro. Część kredytów udzielonych na nieruchomości komercyjne zawiera się w wyżej wymienionych kredytach.

¹⁶ Zgodnie z doświadczeniami międzynarodowymi można założyć, że wskaźnik LTV na całym zasobie wynosi 50%. Jednak w 2022 r. obserwowano niższą wartość kredytów udzielonych przez polskie banki na nieruchomości komercyjne niż w 2020 r. Przy dalszym wzroście wartości zasobu nieruchomości, należy skorygować ten współczynnik do 40%. Opierając się na szacunku wartości zasobu nieruchomości biurowych, handlowych i magazynowych, który wyniósł 380 mld zł na koniec 2022 r. można wnioskować, że łączna wartość kredytów na te nieruchomości wynosiła na koniec 2022 r. około 142 mld zł. Odejmując kredyty udzielone przez banki działające w Polsce na nieruchomości wyżej wymienione (58 mld zł, bez kredytów deweloperskich), otrzymuje się szacunek kredytów udzielonych pośrednio i bezpośrednio przez banki działające za granicą, to jest 94 mld zł.

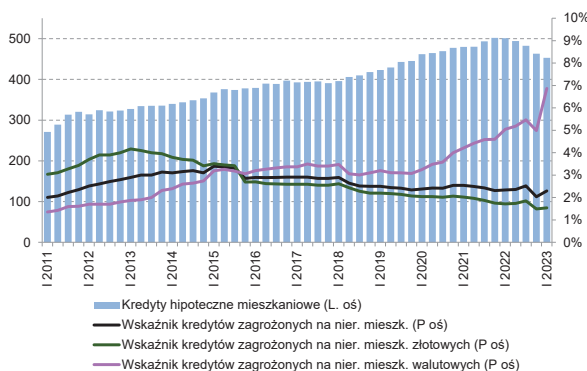
W przypadku Polski, maksymalne LTV na nieruchomości komercyjne wynosi, zgodnie z rekomendacją S UKNF, od czerwca 2013 r. 75%, lub 80% w przypadku, gdy część ekspozycji przekraczająca 75% LTV jest odpowiednio ubezpieczona, lub kredytobiorca przedstawił dodatkowe zabezpieczenie w formie blokady środków na rachunku bankowym lub poprzez zastaw na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub NBP.

Wykres 1.18 Kredyt mieszkaniowy w Polsce, zmiany kwartalne w mld zł (L. oś) oraz stan w mld zł (P. oś); wykres skumulowany



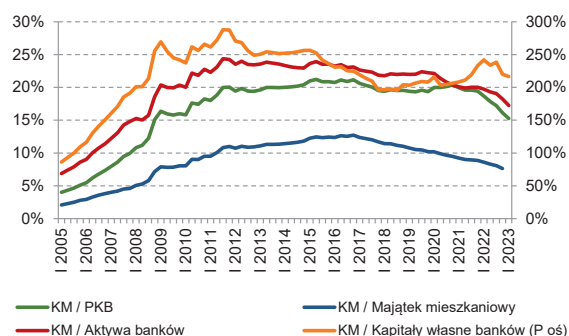
Źródło: NBP

Wykres 1.20 Jakość portfela kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych w Polsce



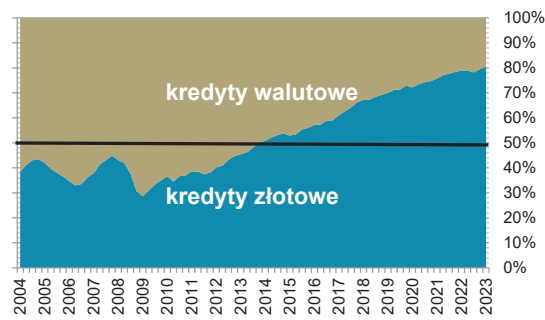
Źródło: NBP

Wykres 1.22 Relacje kredytu mieszkaniowego (KM) w Polsce do PKB, majątku mieszkaniowego, aktywów bankowych (L. oś) i kapitałów własnych banków (P. oś)



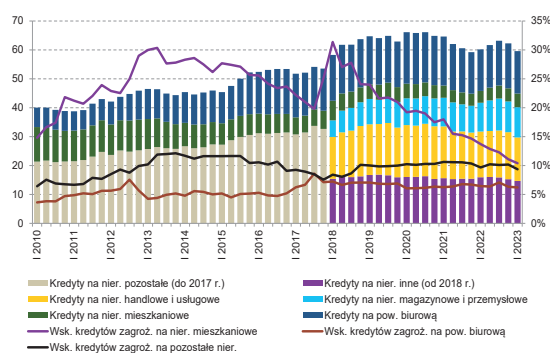
Źródło: NBP, GUS

Wykres 1.19 Struktura walutowa portfela kredytu mieszkaniowego w Polsce



Źródło: NBP

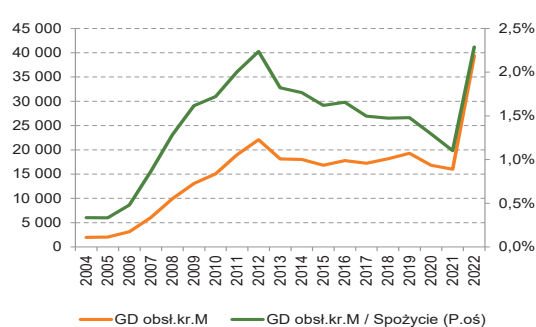
Wykres 1.21 Kredyty przedsiębiorstw na nieruchomości (w mld zł, L. oś) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (w %, P. oś)



Uwaga: dane bez BGK. Od początku 2018 r. obowiązują nowe standardy rachunkowości.

Źródło: NBP

Wykres 1.23 Obsługa kredytów mieszkaniowych przez gospodarstwa domowe (L. oś) i jej relacja do spożycia (P. oś)



Uwaga: kredyt udzielony na 25 lat.

Źródło: NBP, GUS

2. Ceny i czynsze na rynkach nieruchomości

Czynsze transakcyjne nieruchomości mieszkaniowych

Rok 2022 charakteryzował się wciąż dodatnią r/r dynamiką cen nieruchomości mieszkaniowych, aczkolwiek mniejszą w porównaniu do 2021 r. Pod koniec 2022 r. odnotowano hamowanie wzrostów nominalnych cen mieszkań, co było wynikiem ograniczenia popytu oraz mniejszych możliwości finansowych gospodarstw domowych. Czynnikiem, który wpływał na utrzymywanie się wzrostów cen były rosnące koszty produkcji mieszkań oraz mniejsza podaż lokali. Dane za I kw. 2023 r. potwierdzają te obserwacje, co widoczne jest w postaci mniejszych dynamik cen niż w IV kwartale 2022 r.

W 10. największych miastach w 2022 r. średnie ceny ofertowe i transakcyjne na rynku pierwotnym osiągnęły wyższy poziom niż na rynku wtórnym. Niższe wzrosty cen transakcyjnych i ofertowych zaobserwowano pod koniec roku i na początku następnego roku. We wszystkich kwartałach średnie ceny transakcyjne na rynku wtórnym wzrastały wolniej (wzrosty od 10,2% do 17% r/r) niż te notowane na rynku pierwotnym (r/r wzrosty od 13,6% do 20,2%). Wzrastały również średnie ceny ofertowe - na rynku pierwotnym w granicach od 15,9% do 18,9%, zaś na wtórnym w nieznacznie niższym tempie, od 7,7% do 16,6%. Wzrosty nominalnych cen transakcyjnych częściowo wynikały ze zmiany struktury mieszkań sprzedanych (wyższego udziału transakcji w lepszych lokalizacjach niż na obrzeżach miast), częściowo zaś z rosnących nominalnych cen mieszkań nowo wprowadzanych na rynek przez deweloperów.

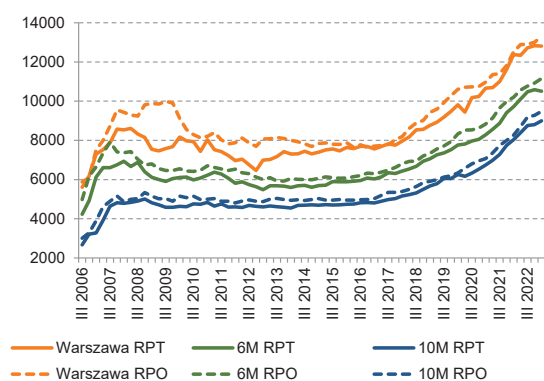
W 6. największych miastach w 2022 r. kwartalne dynamiki cen ofertowych kształtowały się w przedziałach od 9,5% do 15,6% na rynku pierwotnym oraz od 7,1% do 18,4% na rynku wtórnym. Dynamika cen transakcyjnych spowolniła, zarówno na rynku pierwotnym, jak i na rynku wtórnym. Wynosiła ona od 12,5% do 18,2% na rynku pierwotnym, podczas gdy na rynku wtórnym - od 9,4% do 15,1%.

Na warszawskim rynku pierwotnym ceny transakcyjne rosły szybciej niż ofertowe (r/r dynamiki wynosiły odpowiednio 10,5% - 16,1% wobec 10,1% - 14,1%). Sytuacja zaczęła zmieniać się w I kw. 2023 r., kiedy wzrost ofertowych cen nominalnych był niemal dwukrotnie wyższy niż transakcyjnych (odpowiednio 6,3% oraz 3,5%). Na rynku wtórnym również można zauważyć wyższe dynamiki cen transakcyjnych niż cen ofertowych (od 6,3% do 13,3%), które w trakcie roku przybierały wartości od 1,5% do 12,9%.

Średnie ceny ofertowe i transakcyjne na rynkach pierwotnych kształtują się na znacznie bardziej zbliżonych poziomach dla wszystkich agregatów, niż na rynkach wtórnych, gdzie ceny ofertowe są wyższe. Ponadto cena transakcyjna na rynku pierwotnym wzrastała szybciej niż na rynku wtórnym i obecnie na wszystkich rynkach widoczne jest, że nowa substancja mieszkaniowa jest droższa od substancji używanej.

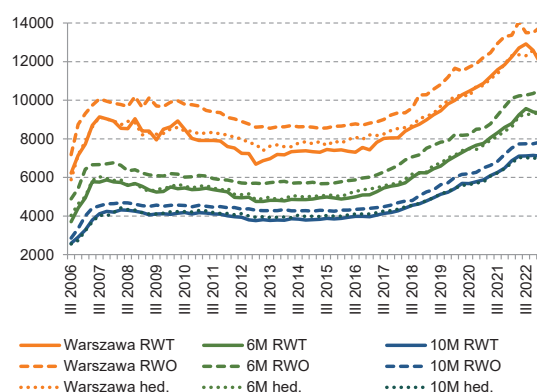
Dynamika ceny korygowanej indeksem hedonicznym[#], czyli uwzględniająca różnice jakościowe badanych mieszkań oraz zmieniającą się strukturę próby mieszkań podlegających analizie w kolejnych kwartałach 2022 r., malała na wszystkich analizowanych rynkach (por. wykres 2.2).

Wykres 2.1 Średnie ceny mieszkań w wybranych miastach w Polsce na rynku pierwotnym, ofertowe, transakcyjne (zł/mkw.)



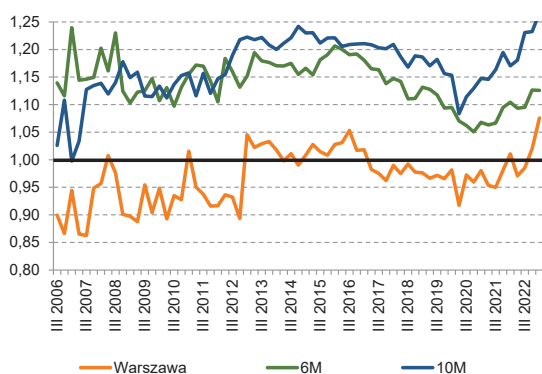
Źródło: NBP

Wykres 2.2 Średnie ceny mieszkań w wybranych miastach w Polsce na rynku wtórnym, ofertowe, transakcyjne, hedoniczne (zł/mkw.)¹⁷



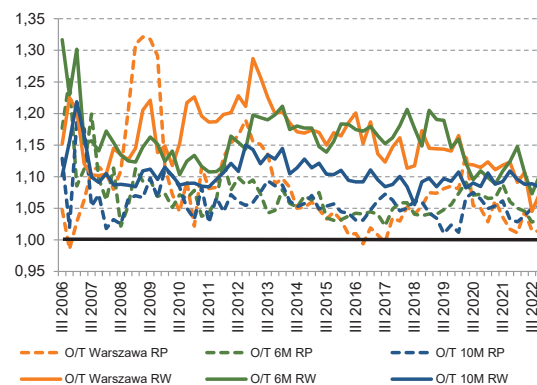
Źródło: NBP

Wykres 2.3 Relacja cen mkw. mieszkań na RPT do RWT



Źródło: NBP

Wykres 2.4 Relacja cen mkw. ofertowych do transakcyjnych mieszkań na RP, RW oraz ich średnia z RP i RW



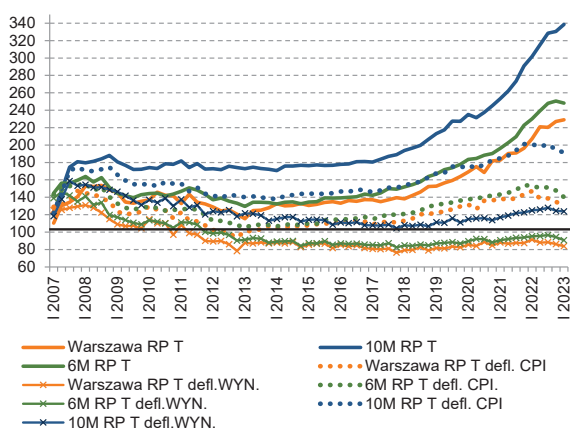
Źródło: NBP

Pod koniec 2022 r. oraz w I kwartale 2023 r., zarówno na rynkach pierwotnych, jak i wtórnych dynamiki cen transakcyjnych i ofertowych wykazywały realne spadki, biorąc pod uwagę wskaźnik CPI oraz dynamikę wynagrodzeń. W 2022 r. poziomy indeksu jednopodstawowego dynamiki średnich cen transakcyjnych na rynku pierwotnym i wtórnym urealniane wskaźnikami CPI zbliżyły się lub przekraczały maksymalne wartości notowane przed 2009 r. (wyższe poziomy odnotowano na rynku wtórnym dla 10. miast oraz 6. miast, zaś na rynku pierwotnym dla 10. miast,

¹⁷ Niższa dynamika cen transakcyjnych na rynkach wtórnych pod koniec analizowanego okresu może być niedoszacowana z uwagi na ograniczoną liczebność transakcji z RCiWN (mniejsza liczba droższych mieszkań).

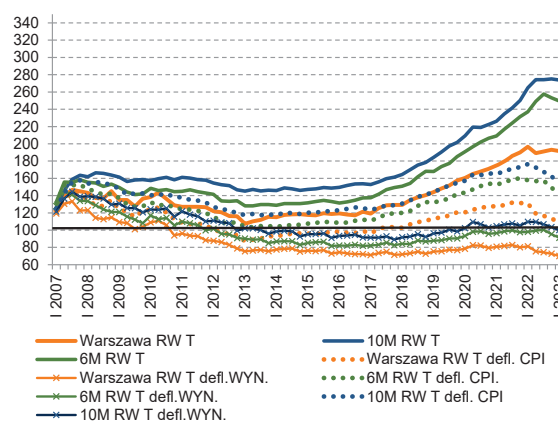
dla Warszawy i 6. miast zbliżyła się do tych poziomów). Dynamika cen mieszkań deflowana indeksem przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw była we wszystkich analizowanych grupach miast istotnie niższa od tej obserwowanej przed 2009 r., co oznacza, że dochody w gospodarce średnio rosną szybciej niż ceny mieszkań.

Wykres 2.5 Indeks średniej ważonej ceny RPT mkw. mieszkania oraz realnej względem CPI oraz dyn. wynagr.w sekt. przeds. (III kw. 2006 r. = 100)



Źródło: NBP, GUS

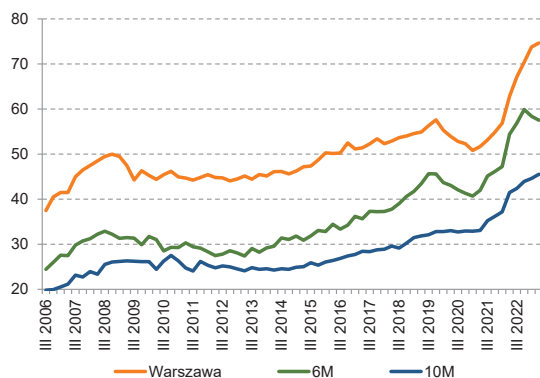
Wykres 2.6 Indeks średniej ważonej ceny RWT mkw. mieszkania oraz realnej względem CPI oraz dyn. wynagr.w sekt. przeds. (III kw. 2006 r. = 100)



Źródło: NBP, GUS

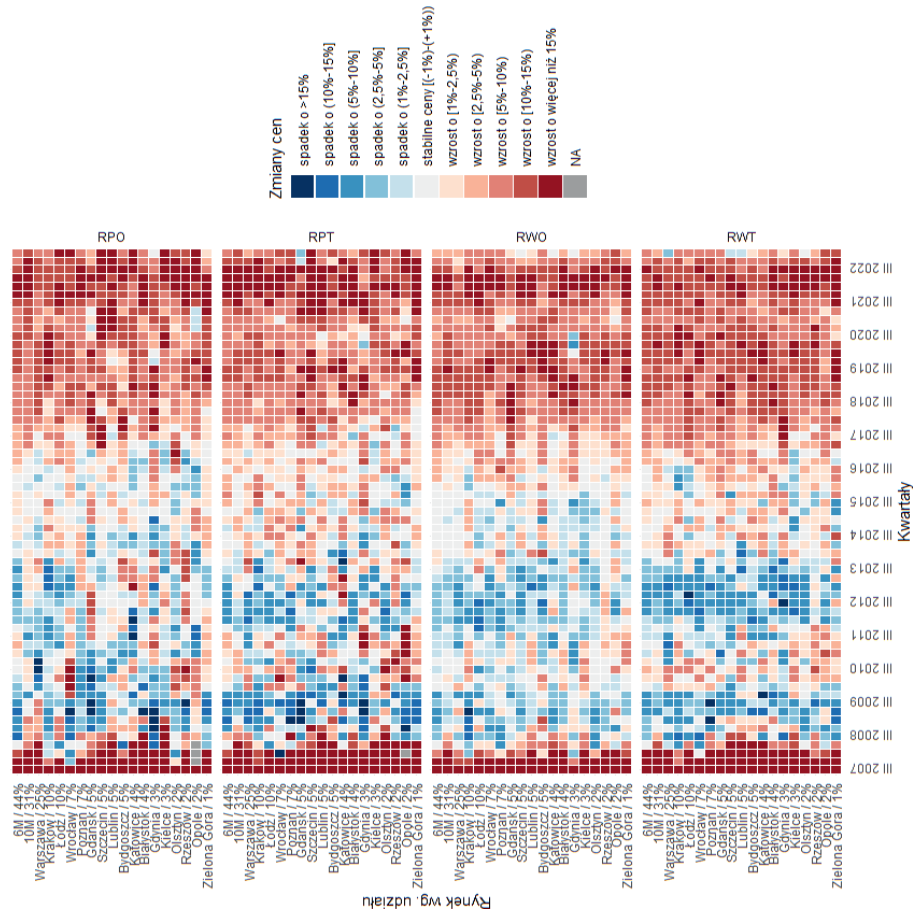
W 2022 r. na rynku najmu mieszkań obserwowano silne wzrosty średnich rocznych stawek czynszów najmu mieszkań (ofertowych i transakcyjnych) w badanych grupach miast w Polsce (por. wykresy 3.11). W Warszawie średnioroczny wskaźnik dynamiki r/r czynszu wzrósł w 2022 r. do 22,2% z -1,8% w 2021 r. Również na pozostałych grupach rynków kwartalna dynamika czynszów w 2022 r. była dodatnia i dwucyfrowa. Wynosiła od 16,1% do 29,8% na rynkach 6. miast oraz od 13% do 25,4% na rynkach 10. miast. Związane jest to prawdopodobnie z dużym popytem na mieszkania związanym z agresją na Ukrainie tj. migracjami wojennymi oraz poszukiwaniem przez część gospodarstw domowych mieszkań na wynajem w związku ze wzrostem kosztów kredytu i spadkiem dostępności mieszkań własnościowych.

Wykres 2.7 Średnie stawki najmu mieszkań (oferta i transakcja) na RW w Polsce (zł/mkw./mies.)



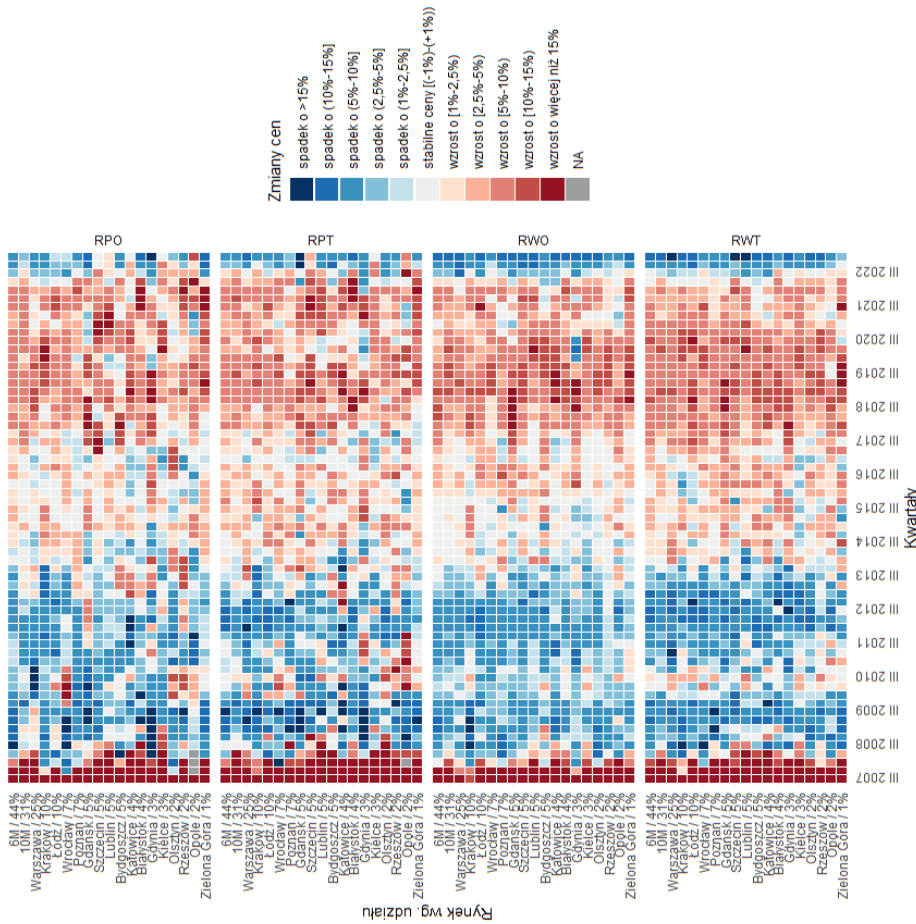
Źródło: NBP

Wykres 2.8 Nominalna dynamika (r/r) średnich cen nieruchomości cen nieruchomości na rynkach lokalnych



Źródło: NBP

Wykres 2.9 Dynamika (r/r) średnich cen nieruchomości mieszkaniowych na rynkach lokalnych deflowowana CPI

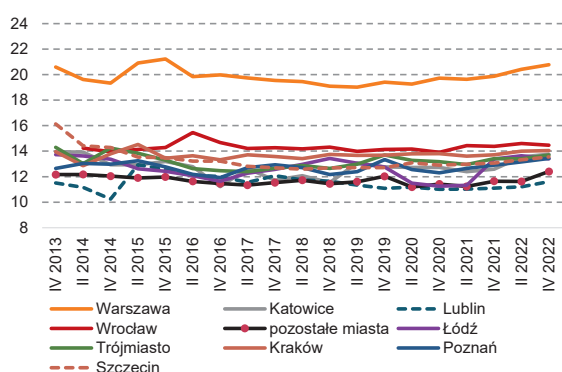


Źródło: NBP

Czynsze transakcyjne i ceny nieruchomości komercyjnych¹⁸

W 2022 r. w obliczu powolnego powrotu do pracy w biurach w kraju czynsze umowne budynków biurowych klasy A (notowane w euro) w Warszawie i 7. mniejszych miastach wzrosły, a w pozostałych dużych miastach były stabilne. Najwyższe czynsze w tej klasie notowane były w Warszawie, gdzie kształtowały się w granicach 20-21 euro/mkw./m-c. W pozostałych miastach wojewódzkich wynosiły od 12 do 14 euro/mkw./m-c. Czynsze dla biurowców klasy B (notowane w euro) w analizowanych miastach również wykazały lekkie wzrosty.

Wykres 2.10 Czynsze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasa A (średnie w euro/mkw./m-c)

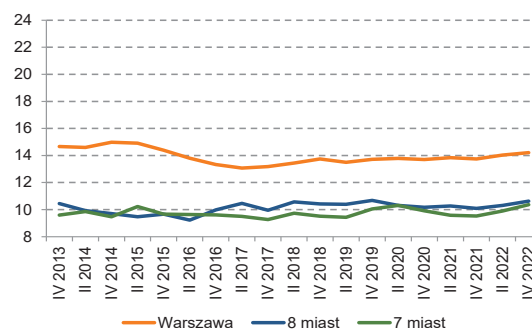


Uwaga: A - biurowce klasy A, B - biurowce klasy B. Klasyfikacja budynków zgodnie ze standardami BOMA International.

7 miast to Białystok, Bydgoszcz, Kielce, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra.

Źródło: NBP

Wykres 2.11 Czynsze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy B (średnie w euro/mkw./m-c)

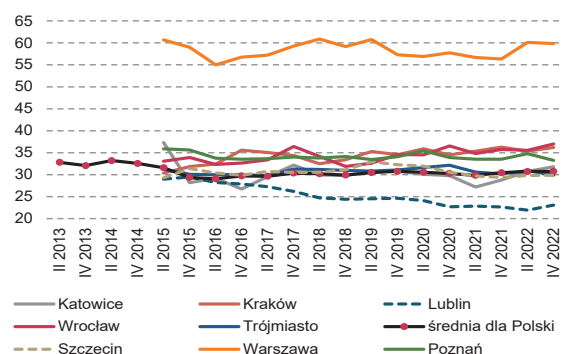


Uwaga: 8 miast to Katowice, Kraków, Łódź, Poznań, Szczecin, Trójmiasto, Wrocław.

7 miast to Białystok, Bydgoszcz, Kielce, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Zielona Góra.

Źródło: NBP

Wykres 2.12 Czynsze transakcyjne wynajmu powierzchni w centrach handlowych (galeriach handlowych) o wielkości 100-500 mkw. (euro/mkw./m-c)



Uwaga: począwszy od IV kw. 2015 r. liczba rekordów w bazie, w tym respondentów znacznie wzrosła, przez co zmieniła się analizowana próba. Analizowane są czynsze transakcyjne, dla lokali o powierzchni od 100 do 500 mkw. w obiektach handlowych zlokalizowanych w ekonomicznie istotnych częściach miasta¹⁹.

Źródło: NBP

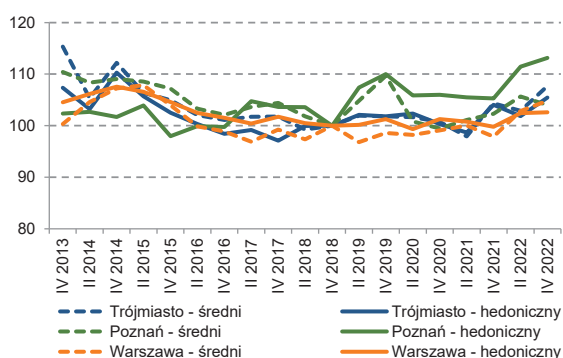
¹⁸ Analiza czynszów bazuje na bazie BaNK prowadzonej przez NBP, notowania odbywają się półrocznie.

¹⁹ To obszar, w którym można znaleźć szeroki zakres oferty handlowej i usługowej, dla osób o różnym stopniu zamożności, dobrze skomunikowany, może być położony poza ścisłym centrum miasta.

Na rynku najmu powierzchni w centrach handlowych odnotowano stabilizację czynszów, co wynikało z powrotu sektora handlowego do stanu znanego sprzed pandemii.

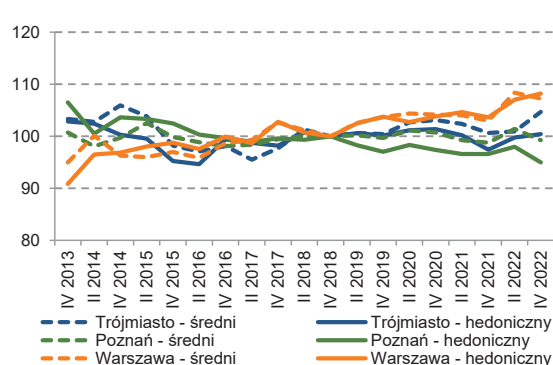
Od IV kw. 2015 r., informacje o czynszach umownych zbierane są dla coraz większej liczby obiektów handlowych oraz poszczególnych powierzchni w tych obiektach. Można zatem analizować sytuację na rynkach najmu także za pomocą indeksu hedonicznego, który jest odporny na wyżej opisane zmiany analizowanej próbki. Sposób kalkulacji indeksu hedonicznego został w 2022 r. zaktualizowany²⁰, a nowy indeks wskazuje na wzrosty czynszów dla Warszawy. W Trójmieście indeks hedoniczny czynszów pozostał w 2022 r. stabilny, a w Poznaniu wykazał niewielki spadek. Należy podkreślić, że umowy najmu podpisywane są zazwyczaj na kilka lat. Ewentualne zmiany w nowo podpisanych czynszach tylko nieznacznie wpływają na średnią z czynszów obowiązujących w danym okresie, zatem i na indeks hedoniczny.

Wykres 2.13 Indeks czynszów dla biur, średni i hedoniczny (2017 IV = 100)



Źródło: NBP

Wykres 2.14 Indeks czynszów dla centrów handlowych, średni i hedoniczny (2017 IV = 100)

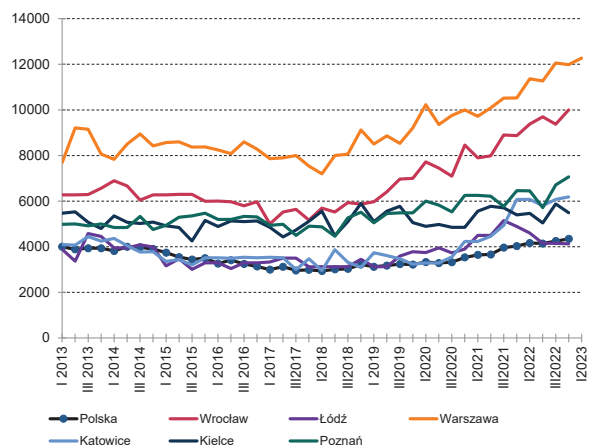


Źródło: NBP

Poza wielkopowierzchniowymi nieruchomościami istnieje też rynek indywidualnych lokali usługowo-handlowych, usytuowanych na parterach budynków mieszkalnych oraz małych lokali biurowych. Zaobserwować można było na tych rynkach wzmożoną aktywność nabywców, co pozwoliło sprzedającym oczekiwać wyższych cen, co zauważyć można na podstawie rosnących median cen ofertowych na największych rynkach. Ceny tych mniejszych nieruchomości komercyjnych zachowują się bardziej jak nieruchomości mieszkaniowe, co wynika z faktu, że są dostępne także dla mniejszych inwestorów i stanowią dla nich alternatywę wobec inwestowania w mieszkanie na wynajem.

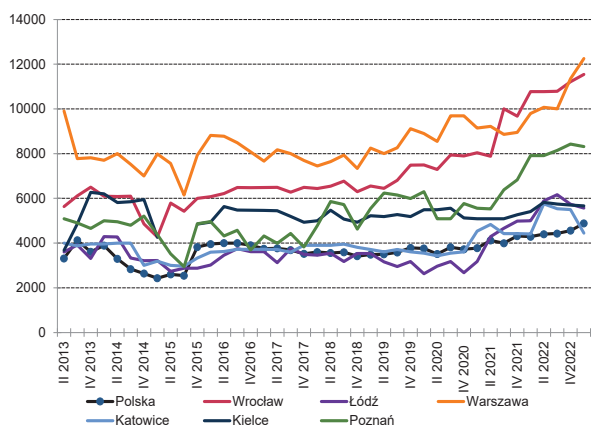
²⁰ Indeks czynszów średnich oraz korygowanych hedonicznie dla powierzchni handlowo-usługowych został na nowo opracowany dla całego analizowanego okresu. Nowy indeks liczony jest nie metodą imputacji jak robiono wcześniej, lecz na podstawie regresji hedonicznej ze zmiennymi zero-jedynkowymi dla czasu. Obliczany jest na czynszach z obiektów handlowych, które notowane są w czterech po sobie następujących okresach. Skorygowany indeks jest bardziej odporny na pojawiające się zmiany liczebności analizowanych poszczególnych obiektów oraz w nich zawartych lokali na wynajem pomiędzy poszczególnymi notowaniami.

Wykres 2.15 Mediana ceny ofertowej sprzedaży małych lokali usługowo-handlowych na RW (zł/mkw.)



Źródło: NBP

Wykres 2.16 Mediana ceny ofertowej sprzedaży małych lokali biurowych na RW (zł/mkw.)



Źródło: NBP

3. Pozycja cykliczna rynku nieruchomości

Cykliczność jest strukturalną cechą rynku nieruchomości. Kluczowym czynnikiem oceny zjawisk na tym rynku jest faza cyklu, a jednym z podstawowych mierników fazy cyklu w sektorze mieszkaniowym jest liczba sprzedanych mieszkań. W przypadku nieruchomości komercyjnych jako miernik stosuje się wielkość sprzedaży oraz dynamikę cen. Do monitorowania cykli, diagnozy zachowań spekulacyjnych i napięć na rynku używane są również inne wskaźniki, w tym bazujące na cenach mieszkań, czynszach i akcji kredytowej. Na rynku mieszkaniowym najczęstszym wskaźnikiem pomiaru napięć jest relacja pomiędzy cenami mieszkań a dochodami gospodarstw domowych. Na rynku komercyjnym takim wskaźnikiem może być stopa kapitalizacji, to jest relacja czynszu rocznego do ceny zakupu nieruchomości.

Pozycja cykliczna na rynku nieruchomości mieszkaniowych

W latach 2020-2022 wystąpiły bardzo silne szoki, które istotnie wpłynęły na pozycję cykliczną na rynku mieszkaniowym w 2022 r. Na działania wspierające popyt, które miały zniwelować szok wywołany wybuchem pandemii COVID-19, w 2022 r. nałożyły się problemy spowodowane wojną na Ukrainie. Wzrost inflacji wymagał adekwatnej reakcji monetarnej, która od III kw. 2022 r. doprowadziła do silnego wzrostu kosztów kredytu, przez co istotnie spadła sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym. Analiza ostatnich dwóch lat na rynku jest z tego powodu o wiele bardziej skomplikowana, niż analiza klasycznego, generowanego przez boom kredytowy cyklu z lat 2005 – 2012 (por. wykresy 3.6 i 3.7). Falowy charakter zjawisk cyklicznych, charakterystycznych dla sektora nieruchomości powoduje istotne problemy z ich kwantyfikacją i modelowaniem, zwłaszcza gdy stosujemy proste modele liniowe lub klasyczną analizę ekonomiczną opartą na równowadze rynkowej oraz równowadze podmiotów rynkowych (konsument, bank, przedsiębiorstwo). Interferencja zjawisk w różnych okresach powoduje, że zależności pomiędzy zmiennymi stają się znacznie bardziej złożone, poprzesuwane w czasie, nieliniowe w sposób stochastyczny. W konsekwencji przy analizie lokalnych rynków zawiodą zarówno proste modele popytu i podaży²¹ oraz te złożone typu DSGE²², które opierają się na stałych zależnościach w czasie.

Rozwiązaniem tego problemu może być analiza szeregów czasowych podstawowych wskaźników sektora i ich interpretacja jakościowa, gdyż ludzkie oko w połączeniu ze znajomością wydarzeń w czasie pozwalają na wyjaśnienie zjawiska. Wyodrębniono komponent cykliczny²³ za pomocą filtra Christiano-Fitzgeralda i dynamicznie śledzono zależności pomiędzy zmiennymi w czasie.

²¹ Por. Augustyniak, H., Leszczyński, R., Łaszek, J., Olszewski, K., i Waszczuk, J. (2018). Empirical analysis of the determinants of the housing cycle in the primary housing market and its forecast. Recent trends in the real estate market and its analysis, 103-122.

²² Dynamiczne, stochastyczne modele równowagi ogólnej. (Dynamic Stochastic General Equilibrium Model).

²³ Por. Augustyniak, H., Brzezicka, J., Łaszek, J., Olszewski, K., i Waszczuk, J. (2021). A Critical Approach to the Analysis of House Price Cycles. Real estate at exposure. New challenges and problems, J. Łaszek, K. Olszewski & R. Sobiecki (Redaktorzy), Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa, 75-92.

Jako narzędzie analizy cyklu na rynkach 6 największych miast Polski stosowano miernik syntetyczny w postaci liczby sprzedanych kontraktów na budowę mieszkań i ich ceny oraz wiązkę podstawowych i dostępnych mierników makroekonomicznych i sektorowych na osi czasu, które następnie tłumaczono. Zmieniający się w osi czasu punkt równowagi rynkowej (popyt i podaż na mieszkania) będący sumą czynników oddziałujących po stronie popytu i podaży kreśli cykl aktywności gospodarczej sektora tj. produkcji i sprzedaży mieszkań i ich cenę rynkową.

Polski sektor nieruchomości wszedł w fazę rozwoju około roku 2013, na co wpływ miała, obok poprawiającej się koniunktury gospodarczej, stymulacyjna polityka monetarna (obniżenie stóp procentowych w relacji do poprzednich okresów) i fiskalna (finansowanie z deficytu, transfery unijne) oceniana jako ekspansywna polityka mix stymulująca przyspieszony rozwój sektora budownictwa. Stopy procentowe były jednak znacząco wyższe niż w UE, toteż popyt generował boom budowlany przy podwyższonych napięciach rynkowych, ale bez boomu kredytowego i nie zagrażający znaczącym przewartościowaniem cen.

Realne ceny mieszkań w trakcie cyklu wzrosły, od 2018 r. pojawiły się też napięcia inflacyjne w całej gospodarce oraz braki mieszkań i czynników produkcji w sektorze (głównie terenów budowlanych w największych miastach). Na podstawie doświadczeń oraz prognoz można więc było zakładać tzw. klasyczne i łagodne zakończenie cyklu gospodarczego, w tym zwłaszcza mieszkaniowego bez zjawisk kryzysowych tj. gwałtownego załamania dochodów, wyprzedzaży mieszkań i załamania cen na rynku. Można było oczekiwać dalszego, realnego wzrostu kosztów mieszkania, zwłaszcza terenów budowlanych, oraz wzrostu stóp procentowych w wyniku rosnącej inflacji. W konsekwencji powinien nastąpić spadek popytu globalnego oraz szczególnie mieszkaniowego, a także łagodna, w znaczącej mierze realna korekta cen i produkcji w kolejnych latach, tj. 2020 - 2023. W tym scenariuszu nie rozpatrywano jednak tzw. niestandardowej polityki mix i polityki ostrożnościowej oraz gwałtownych szoków zewnętrznych, które nastąpiły.

Szok covidowy spowodował silną redukcję popytu mieszkaniowego oraz popytu ogółem, która miała w Polsce charakter bardziej psychologiczny (niepewność) oraz związana była z ograniczeniami fizycznymi (tzw. lockdown i zamknięcia urzędów, banków oraz biur, w tym deweloperskich oraz utrudnione warunki zawierania transakcji). Rzeczywiste straty gospodarcze i związany z tym spadek dochodów nie były jak się okazało bardzo znaczące w skali makroekonomicznej. Szok covidowy spotkał się z bardzo mocną reakcją monetarną i fiskalną (silne obniżki stóp i subsydia, w tym do kredytów mieszkaniowych). W konsekwencji odłożony popyt oraz dodatkowe stymulatory spowodowały silne odbicie popytu, zwłaszcza kredytowego w roku 2020, jednocześnie przyspieszyła inflacja mieszkaniowa oraz ogólna.

Wojna rosyjsko-ukraińska, która wystąpiła pod koniec lutego 2022 r. spowodowała szoki zarówno po stronie popytu jak też podaży. Po stronie podaży szok wywołało przyspieszenie inflacji ogólnej oraz sektorowej powodujące gwałtowny wzrost cen nośników energii i materiałów budowlanych. Po stronie popytu szokiem był spadek popytu kredytowego, w większości konsumpcyjnego, spowodowany wzrostem stóp procentowych (reakcja na inflację) i zaostrzone wymogi kredytowe (zwiększony znacząco bufor dochodowy, nacisk na banki aby udzielały kredytów o stałych stopach). W polityce makro ostrożnościowej, w przeciwieństwie do wieloletnich doświadczeń

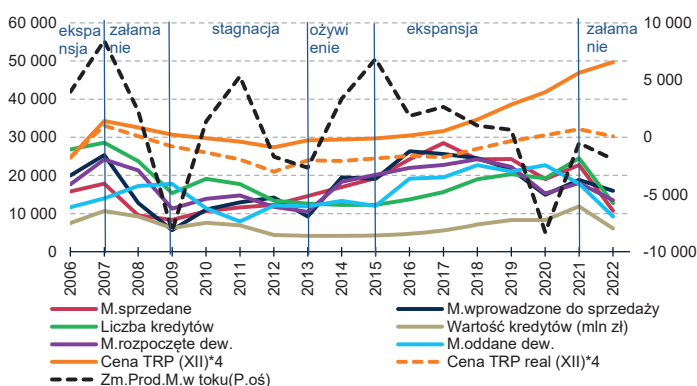
kryzysowych w państwach rozwiniętych, przyjęto zasadę aby chronić przede wszystkim istniejące portfele kredytowe bez selekcji dochodowej i analizy sytuacji pojedynczych kredytobiorców. Zastosowano wielomiesięczne wakacje kredytowe dla wszystkich kredytobiorców na koszt banków.

Wzrost stóp procentowych i wymogów regulacyjnych oraz cen w konsekwencji wzrostu kosztów produkcji skutkował spadkiem popytu kredytowego i gwałtownym spadkiem sprzedaży mieszkań prowadząc do zjawisk wysokiej inflacji kosztowej i spadku popytu oraz produkcji finansowanej kredytem. Ta sytuacja utrzymała się w całym 2022 r. i na początku 2023 r. Deweloperzy mający dużą produkcję w toku (długoletnia, wysoka koniunktura w sektorze) zaczęli zmniejszać front robót (pozwolenia i mieszkania rozpoczęte) oraz racjonować wystawiane kontrakty na budowę mieszkań aby utrzymać marże i relatywnie wysokie (około 20%) stopy zwrotu z kapitału własnego.

Pierwsze dane²⁴ o cenach mieszkań na rynku wtórnym 16 największych miast dotyczące lat 2001 – 2006 pozwalają lepiej analizować pierwszy cykl na rynku mieszkaniowym (por. wykresy 3.6 i 3.7).

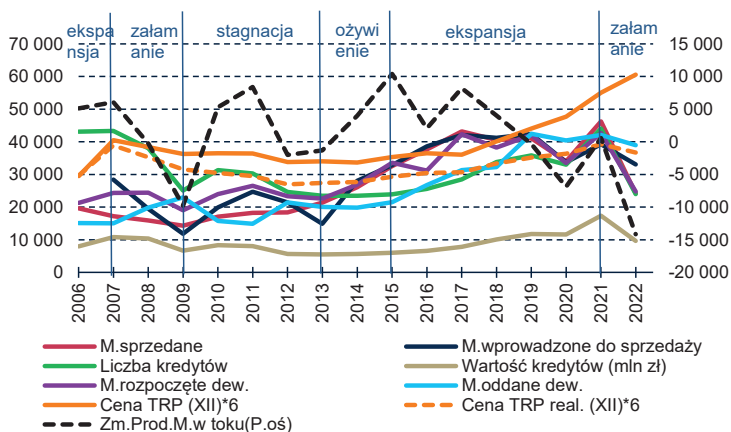
²⁴ Dane zostały obliczone na podstawie zintegrowanej bazy NBP, w której zostały połączone dane cenowe z baz BaRN, CZM, RCWiN oraz AMRON

Wykres 3.1 Cykle mieszkaniowe w Warszawie



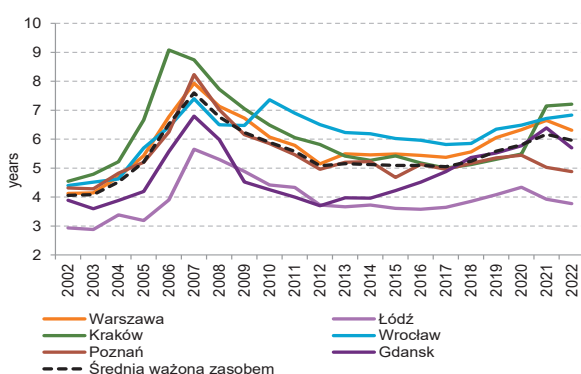
Źródło: NBP, GUS, JLL, BIK

Wykres 3.2 Cykle mieszkaniowe średnie w 6. miastach



Źródło: NBP, GUS, JLL, BIK

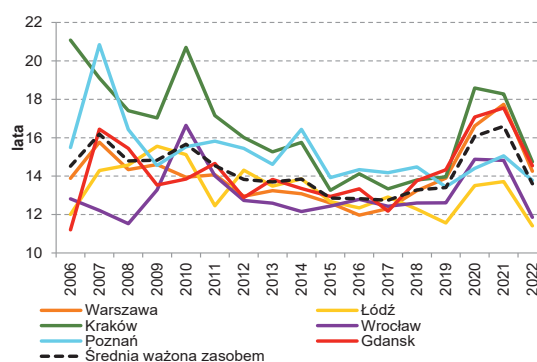
Wykres 3.3 Szacunek P/I (cena mieszkania do dochodu) na wybranych rynkach w Polsce



Uwaga: Wskaźnik ten pokazuje, ile rocznych pensji jest niezbędnych do nabycia przeciętnego mieszkania na danym rynku.

Źródło: NBP, GUS

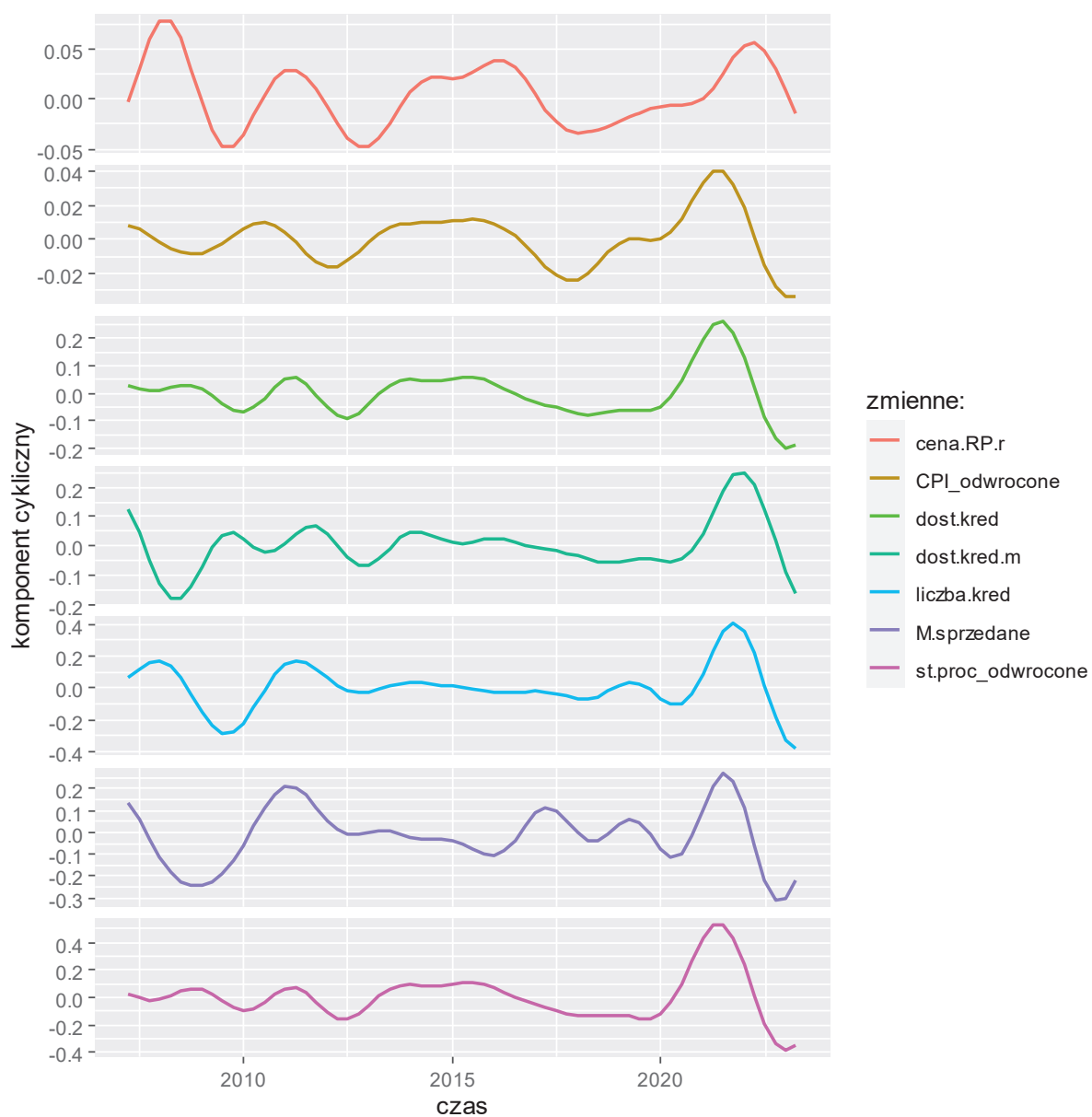
Wykres 3.4 Szacunek P/R (cena mieszkania do czynszu najmu) na wybranych rynkach w Polsce



Uwaga: Wskaźnik ten pokazuje lata zwrotu, to znaczy ile lat czynszu potrzeba, żeby zrównoważyć cenę nabycia przeciętnego mieszkania na danym rynku.

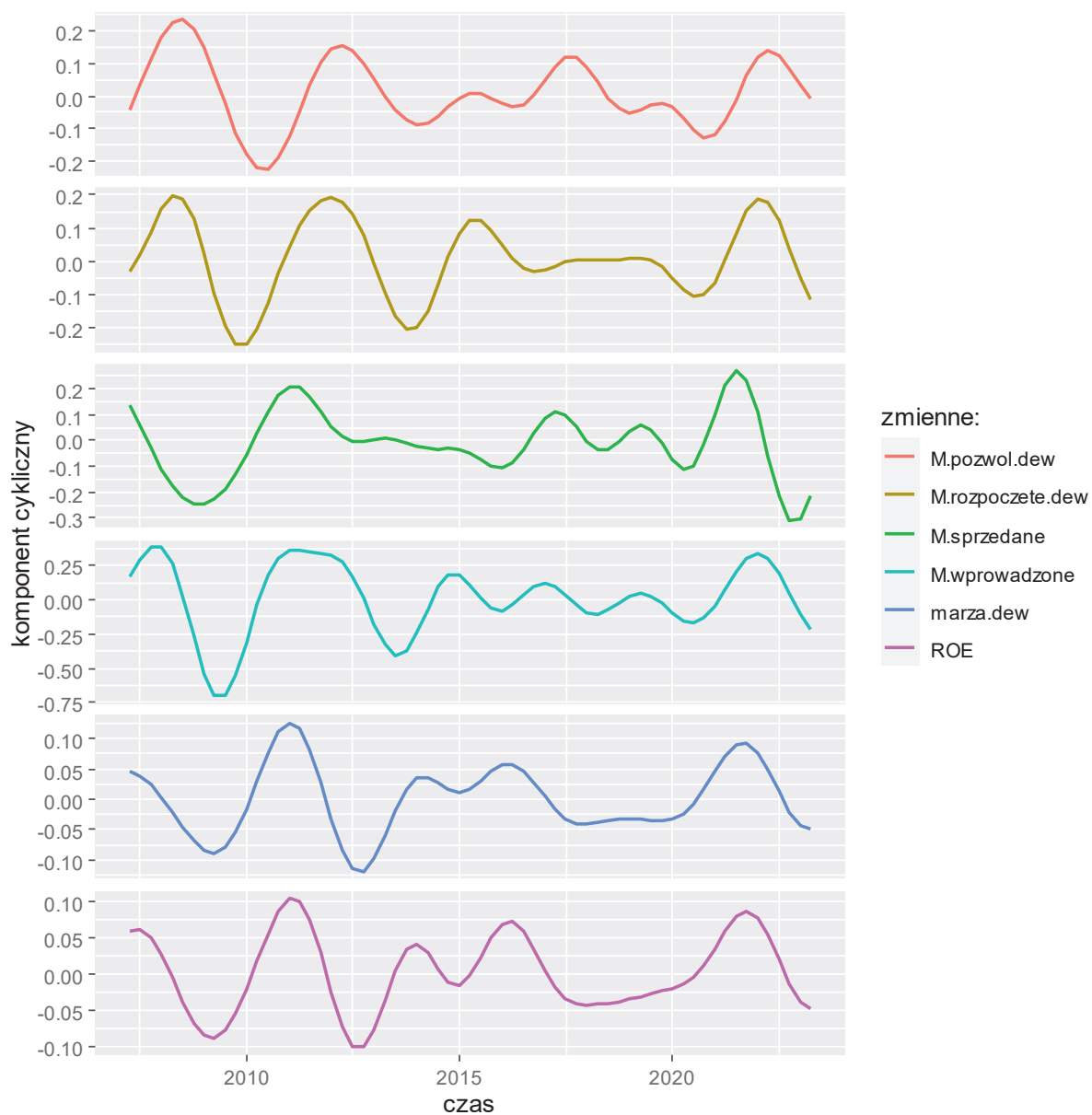
Źródło: NBP, GUS

Wykres 3.5 Komponent cykliczny czynników popytowych na rynku pierwotnym 6. miast



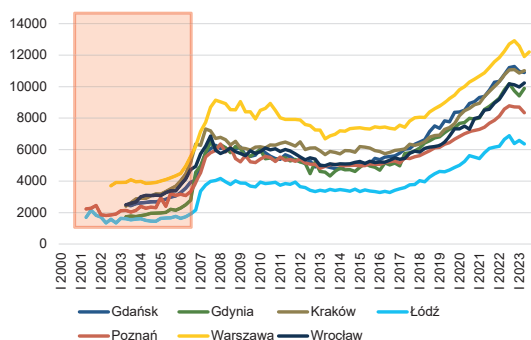
Źródło: NBP, GUS, JLL, BIK

Wykres 3.6 Komponent cykliczny czynników podaźowych na rynku pierwotnym 6. miast



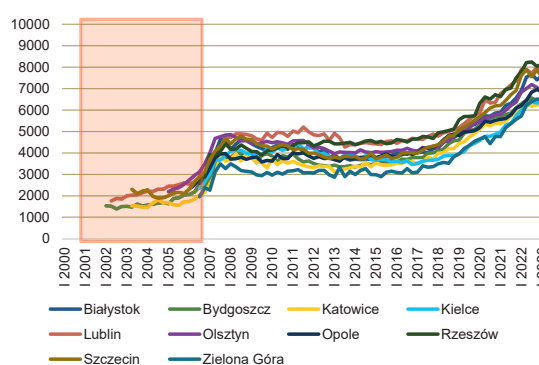
Źródło: NBP, GUS, JLL

Wykres 3.7 Eksperymentalne ceny mieszkań przedłużone wstecz dla lat 2001 – 2006, dla 6 największych miast



Źródło: NBP, zintegrowana baza BaRN

Wykres 3.8 Eksperymentalne ceny mieszkań przedłużone wstecz dla lat 2001 – 2006, dla 9 mniejszych miast



Źródło: NBP, zintegrowana baza BaRN

Pozycja cykliczna na rynku nieruchomości komercyjnych

W 2022 r. rynek nieruchomości komercyjnych przeżył lekkie ożywienie w wyniku powrotu klientów do zakupów w centrach handlowych oraz pracowników do pracy stacjonarnej. Jednocześnie dalej rozwijał się handel przez Internet oraz możliwość pracy hybrydowej.

Na rynkach nieruchomości biurowych w 2022 r. utrzymywały się nierównowagi wynikające z nadmiaru podaży powierzchni do wynajęcia w stosunku do popytu na nią. Podaż nowych powierzchni oraz powierzchni w budowie spowalniała. Na koniec IV kw. 2022 r. całkowita podaż powierzchni biurowej na 9. największych rynkach biurowych²⁵ wyniosła ok. 12,7 mln mkw., a w budowie było ok. 771 500 mkw. Stopa pustostanów na tych rynkach łącznie nieznacznie wzrosła w 2022 r. do poziomu 13,5% wobec 13,4%²⁶ na koniec 2021 r., a w samej Warszawie spadła do 11,6% z 12,7%²⁷ na koniec 2021 r. Stopa pustostanów powierzchni biurowych zależy od wieku oraz od lokalizacji biurowca. Utrzymujący się rozwój pracy zdalnej pozwala najemcom na wybór mniejszych powierzchni, za to w nowoczesnych biurowcach, które są dobrze zlokalizowane.

Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej na koniec 2022 r. wyniosły ponad 12,7 mln mkw., co przekłada się na nasycenie 327 mkw./1000 mieszkańców²⁸. Zasób wzrósł o 330 tys. mkw., a w budowie było ok. 280 tys. mkw.²⁹ nowoczesnej powierzchni handlowej. Znaczna część nowej powierzchni budowana jest w formie parków handlowych w mniejszych miastach do 100 tys.

²⁵ Dziesięć rynków biurowych to: Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Łódź, Poznań, Szczecin, Lublin.

²⁶ Por. Raport Colliers International: Market Insights, Raport Roczny 2023, Polska.

²⁷ Por. Raport Colliers International: Market Insights, Raport Roczny 2023, Polska.

²⁸ Szacunkowo jest to wartość o 15% niższa od średniej dla całej Unii Europejskiej.

²⁹ Por. Raport Colliers International: Market Insights, Raport Roczny 2023, Polska.

mieszkańców³⁰. Można wnioskować, że inwestorzy uznają rynek handlowy w największych miastach za nasycony a inwestycje odbywają się na ogół w mniejszych miastach. W roku 2022 widoczny był trend inwestowania przez sklepy i lokale usługowe w energooszczędne oświetlenie i redukcję zużycia energii. Ponadto obserwowany jest dalszy rozwój centrów handlowych w kierunku wielofunkcyjnym.

Rynek nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce w roku 2022 pozostawał w fazie dynamicznego rozwoju, a popyt i podaż utrzymywały się na wysokim poziomie. Magazyny są na ogół lokalizowane na obrzeżach miast, gdzie ziemia jest tańsza niż w centrum. Budowa magazynów jest też prostsza niż budowa biur czy centrów handlowych, zatem łącznie te obiekty są mniej kapitałochłonne. Rozwija się też segment magazynów zlokalizowanych w obszarach miejskich, w tym dość bliskich lokalizacji, w celu skrócenia czasu dostawy produktów do klienta. Na koniec 2022 r. całkowite zasoby rynku powierzchni magazynowej wzrosły do 28 mln mkw. (wobec 23,8 mln mkw. w 2021 r.), a w budowie znajdowało się ponad 3,4 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej. Stopa pustostanów w całym kraju odnotowała dalszy niewielki wzrost do poziomu 4,0% wobec 3,7% na koniec 2021 r.

Transakcje inwestycyjne oraz ceny i wyceny nieruchomości komercyjnych

Wartość inwestycji na rynku nieruchomości komercyjnych w 2022 r. wyniosła 5,2 mld euro, co oznaczało jedynie nieznaczny wzrost aktywności na tym rynku wobec 2021 r. Podobnie jak w roku poprzednim, inwestycje dokonywane były głównie na rynku biurowym i magazynowym. Analogicznie do lat poprzednich, znaczna część wartości inwestycji dotyczyła zmiany właściciela istniejących już budynków, odnotowano też sprzedaż całych portfeli nieruchomości. Dominujący udział w analizowanych inwestycjach mieli inwestorzy zagraniczni, jednak nie można na podstawie tych informacji wnioskować na temat rozkładu własności nieruchomości na inwestorów krajowych i zagranicznych³¹.

Na sytuację na rynku inwestycyjnych miały wpływ rosnące koszty finansowania oraz oczekiwania inwestorów dotyczące popytu na poszczególne kategorie nieruchomości komercyjnych. W 2022 r. obserwowano stabilne lub spadające ceny transakcyjne. Stopy kapitalizacji (relacja rocznego czynszu do ceny) pozostały stabilne i na głównych rynkach regionalnych wyniosły 5,5%³². Dla Warszawy stopy kapitalizacji na rynku biurowym dla najlepszych nieruchomości kształtowały się na poziomie 4,3%. Znaczna część finansowania odbywa się w euro, zatem podwyżki stóp

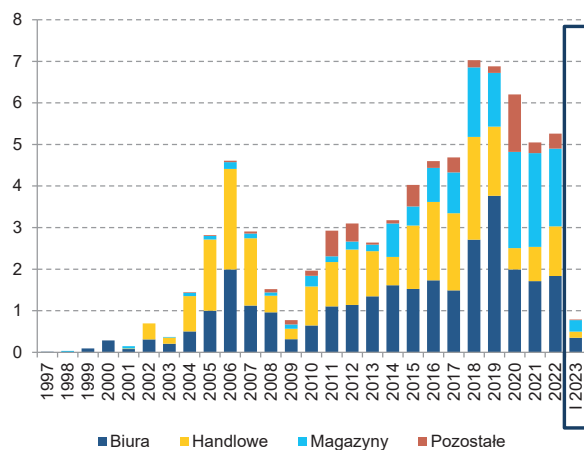
³⁰ Por. Raport Colliers International: Market Insights, Raport Roczny 2023, Polska.

³¹ Powyższe inwestycje dotyczą sprzedaży całej funkcjonującej spółki, która wynajmuje budynek i czerpie z tego tytułu przychody. Takie transakcje odbywają się pomiędzy: 1/ deweloperem, który skomercjalizował nieruchomość i sprzedaje ją inwestorowi, lub 2/ dwoma inwestorami. Należy jednak podkreślić, że dane te nie pozwalają na formułowanie wniosków o udziale inwestorów zagranicznych w posiadaniu nieruchomości komercyjnych w Polsce. Istnieje bardzo duży zasób nieruchomości, które właściciel wybudował na cele własne, niekiedy nawet dekady temu. Ponadto, część inwestorów krajowych powołuje spółkę deweloperską, która dla nich buduje nieruchomość na wynajem i nią potem zarządza. Powyższe wydarzenia ekonomiczne nie są odnotowywane w statystyce o inwestycjach komercyjnych.

³² Por. Colliers International „Market Insights – Raport roczny 2022”.

procentowych na rynku europejskim mogą spowodować, że część projektów może stać się nieopłacalna dla inwestorów lub zacząć generować straty. Wzrost kosztów eksploatacji, które właściciel musi ponieść niezależnie od współczynnika wynajęcia powierzchni może dodatkowo wpłynąć na wzrost liczby nieruchomości komercyjnych na sprzedaż. To z kolei mogłoby się przyczynić do spadku ich cen i wycen, zatem mieć negatywny wpływ na banki które udzieliły kredyty na te nieruchomości.

**Wykres 3.9 Cykle na rynku komercyjnym w Polsce
(mierzone wartością transakcji inwestycyjnych, w mld euro)**

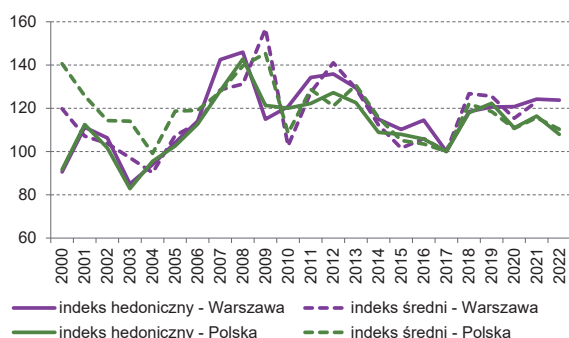


Źródło: Comparables.pl

Ważną informację o sytuacji na rynku niosą też ceny transakcyjne nieruchomości. Jednak wśród wyżej opisanych transakcji sprzedaży obserwuje się często sprzedaż całego portfela nieruchomości, w przypadku których nie można pozyskać informacji o cenie transakcyjnej poszczególnych obiektów. Ponadto poszczególne obiekty są mocno zróżnicowane, zatem niezbędna jest analiza indeksu cen skorygowanego hedonicznie, to jest indeksu oczyszczonego ze zmiany jakości obiektów w próbie. W celu poprawy jakości indeksu hedonicznego począwszy od 2020 r. indeks dla wszelkich analizowanych lat obliczany jest na podstawie cen transakcyjnych oraz dodatkowo wycen bankowych nieruchomości³³. W 2022 r. można było zaobserwować stabilizację cen i wycen na rynku biurowym w Warszawie oraz handlowym w Polsce, natomiast indeks dla rynku biurowego w całej Polsce wykazał nieznaczny spadek.

³³ Indeks ten obliczono na podstawie cen transakcyjnych (dane NBP oraz Comparables.pl) oraz wycen bankowych (dane AMRON), przez co uwzględniono większą liczbę obiektów komercyjnych i ich atrybutów cenotwórczych. Zastosowano metodę regresji ze zmiennymi zero-jedynkowymi czasu, co przy wciąż względnie małej liczbie obserwacji w poszczególnych latach pozwala wykorzystać możliwie dużo informacji z kroczonego 10-letniego okresu.

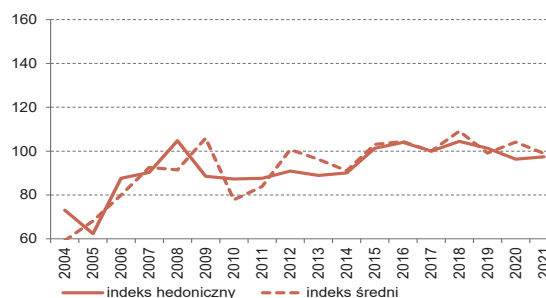
Wykres 3.10 Dynamika cen średnich i korygowanych hedonicznie nieruchomości biurowych w Warszawie i całej Polsce (2017=100)



Uwaga: Analiza obejmuje ceny transakcyjne oraz wyceny bankowe nieruchomości komercyjnych.

Źródło: NBP, Comparables.pl, AMRON

Wykres 3.11 Dynamika cen średnich i korygowanych hedonicznie nieruchomości handlowych w całej Polsce (2017=100)

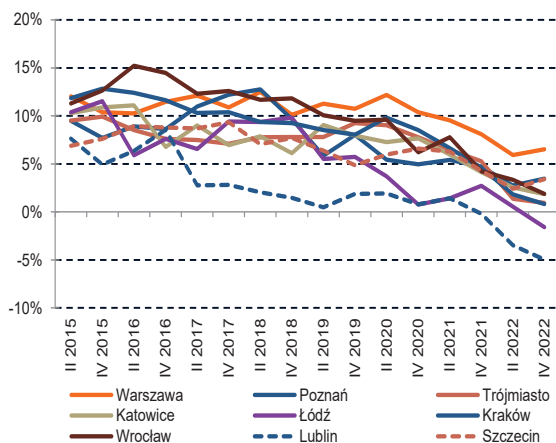


Uwaga: Analiza obejmuje ceny transakcyjne oraz wyceny bankowe nieruchomości komercyjnych.

Źródło: NBP, Comparables.pl, AMRON

Inwestorzy polscy i zagraniczni wciąż angażują się w budowę nowych powierzchni biurowych i magazynowych w Polsce, do czego motywują ich następujące czynniki: stały wzrost gospodarczy, niskie oprocentowanie kredytów zagranicą i wciąż wyższe w Polsce stopy zwrotu. Nowoczesne budynki biurowe mogą powodować dalszą presję na czynsze starszych budynków. Szacunkowa stopa zwrotu z budowy i komercjalizacji nowego biurowca w analizowanych miastach wykazywała w ostatnich półroczach istotne spadki, co wynikało z rosnących kosztów budowy przy praktycznie stabilnych czynszach (wykres 2.22). Najwyższa notowana była w Warszawie, gdzie czynsze pozostają na wysokim poziomie. Na spadek szacowanej stopy zwrotu wpływają też rosnące na wszystkich rynkach pustostany. W analizie założono, że to właśnie nowe biurowce wypierają te starsze, jednak rosnąca stopa pustostanów na rynku oznacza pogarszający się popyt ogółem. W obliczu rozwoju pracy zdalnej wiele firm woli wybrać łącznie mniejszą powierzchnię biurową, jednak o lepszej lokalizacji i standardzie oraz mniejszym zapotrzebowaniu energetycznym. Obserwowana sytuacja może obniżyć dochody inwestorów posiadających starsze lub gorzej zlokalizowane budynki, przez co mogą wystąpić problemy z obsługą długu lub wypłatą dywidendy. Ponieważ, jak wskazano na początku raportu, dominuje finansowanie przez banki zagraniczne, ryzyko to nie dotyczy krajowego sektora bankowego.

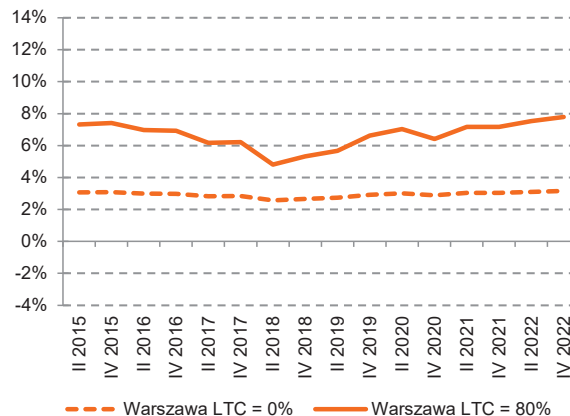
Wykres 3.12 Szacunkowa stopa zwrotu na kapitale własnym (ROE) z inwestycji w budowę i komercjalizację biurowca klasy A



Uwaga: Opis metody obliczeń wskaźnika ROE znajduje się w przypisie³⁴. Różnice ROE między miastami wynikają z różnych poziomów kosztów budowy, oraz różnych poziomów efektywnych czynszów, to jest czynszów skorygowanych o współczynnik pustostanów na danym rynku.

Źródło: NBP, Sekocenbud, opracowanie NBP

Wykres 3.13 Szacunkowa stopa zwrotu na kapitale własnym (ROE) z inwestycji zakupu biurowca klasy B z istniejącego zasobu w Warszawie



Uwaga: Opis metody obliczeń wskaźnika ROE znajduje się w przypisie³⁵.

Źródło: NBP, Comparables.pl, AMRON, opracowanie NBP

³⁴ Założenia: Do kosztów budowy biurowca (dane Sekocenbud) doliczono 15% kosztów dewelopera związanych z organizacją inwestycji oraz komercjalizacją budynku oraz ekspercko oszacowany koszt ziemi (na podstawie publicznych informacji). Kredyt w euro na 25 lat, raty równe, płatne 4 razy w roku. Amortyzacja budynku 2,5%, standardowa dla nieruchomości komercyjnych. Po stronie dochodów uwzględniono efektywny czynsz, to jest średni czynsz skorygowany o współczynnik pustostanów na danym rynku. Obliczona stopa kapitalizacji zawiera koszt amortyzacji budynku. Uwzględniono podatek CIT. ROE oznacza zysk netto/zaangażowany kapitał własny.

Źródło: NBP (czynsze i obliczenia), MF (stopy zwrotu 10 letnich obligacji), opracowanie kosztów budowy na podstawie danych Sekocenbud, Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO cz. I – obiekty kubaturowe, obiekt 1220-102.

³⁵ Założenia: Analiza uwzględniła czynsze umowne dla powierzchni biurowych klasy B, oraz ceny transakcyjne i wyceny nieruchomości biurowych klasy B. Ponieważ w danym półroczu notuje się względnie mało cen transakcyjnych i wycen nieruchomości biurowych klasy B została zastosowana średnia krocząca, obliczona na podstawie ceny z danego półrocza oraz poprzedniego i następnego, z równymi wagami.

Założono kredyt w euro na 25 lat, raty równe, płatne 4 razy w roku. Amortyzacja budynku 2,5%, standardowa dla nieruchomości komercyjnych. Założono, że koszt ziemi w koszcie inwestycji to 20%. Obliczona stopa kapitalizacji zawiera koszt amortyzacji budynku. Uwzględniono podatek CIT. ROE oznacza zysk netto/zaangażowany kapitał własny.

Źródło: NBP (dane i obliczenia), MF (stopy zwrotu 10 letnich obligacji).

Analiza kosztów, zysków i cen w produkcji deweloperskiej¹

Podstawą analizy sektora deweloperskiego jest analiza opłacalności produkcji budowlanej. Opiera się ona na analizie procesu deweloperskiego w czasie, cen sprzedawanych obiektów oraz kosztów czynników produkcji. Z kosztów produkcji dodatkowo wyodrębniono koszty pracy, kapitału i ziemi, a następnie zbadano ich udział w kosztach produkcji konkretnych obiektów. W ramach monitoringu cen czynników produkcji analizowane są przeciętne stawki kosztorysowe robocizny (według rodzajów prac por. wykres 4.28), przeciętne ceny i zmiany stawek materiałów i najmu sprzętu budowlanego oraz ceny działek budowlanych.

Analiza procesu deweloperskiego prowadzona przez NBP od 2006 r. opiera się na specjalnie przygotowanych kosztorysach firmy Sekocenbud z okresu 2007-2023 oraz na modelu budynku wielorodzinnego typu 1122-302#, obejmującym elementy zagospodarowania terenu wraz z przyłączami. Założenia dotyczące budynku są podstawą obliczania wpływu zmian cen czynników produkcji na koszty budowy.

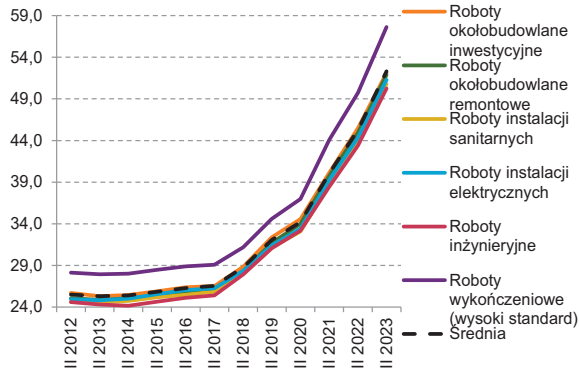
Monitoring cen terenów budowlanych od 2014 r. prowadzony jest przez analityków lokalnych z Oddziałów Okręgowych NBP metodami statystycznymi, porównania parami, średniej korygowanej oraz metodą mieszaną. Przy analizie struktury ceny mkw. przeciętnego mieszkania w analizowanych miastach wykonywane są szacunki cen mkw. terenów budowlanych.

Zestawienie kosztów budowy z cenami mieszkań wraz z kosztami terenów budowlanych daje możliwość kwantyfikacji struktury ceny mieszkania i osiąganego zysku deweloperskiego odniesionych do konkretnych budynków. Jest też podstawą weryfikacji stóp zwrotu liczonych na budynku modelowym². Znajomość typowych projektów inwestycyjnych stosowanych przez deweloperów umożliwia oszacowanie uzyskiwanych przez nich stóp zwrotu z projektów, co jest podstawowym wskaźnikiem umożliwiającym ocenę ich aktywności. Podstawową zaletą tego podejścia jest to, że opiera się na wiarygodnych danych oraz zależnościach i nie jest podatne na zmiany reprezentatywności próby czy efekt optymalizacji podatkowej, czym obciążona jest metoda wskaźnikowej analizy finansowej.

¹ Do analizy wykorzystano dane ze sprawozdań F01 przekazywanych do GUS w latach 2007 – 2022 oraz w I kwartale 2023 r. przez podmioty które zajmują się realizacją projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10). Wyniki przedstawiono w podziale na dwie grupy firm (mniejsze – z liczbą pracujących od 9 do 49, oraz duże – zatrudniające powyżej 49 osób). Istotnym uzupełnieniem jest analiza danych finansowych szesnastu deweloperów wchodzących w skład indeksu sektorowego WIG-nieruchomości (poprzednio WIG-deweloperzy), których obecna działalność jest skoncentrowana w całości lub w zdecydowanej większości na budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym. Dodatkowo NBP przeprowadził własne badania ankietowe podaży z elementami analizy popytu na rynku pierwotnym oraz sytuacji i zdolności produkcyjnych podmiotów po stronie wykonawstwa, handlu i produkcji materiałów budowlanych w Polsce w grudniu 2022 r. oraz badanie ankietowe popytu i podaży na wtórnym rynku mieszkaniowym z uwzględnieniem rynku najmu w marcu 2023 r.

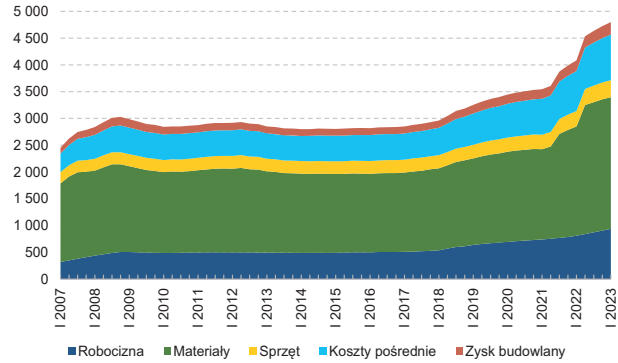
² Więcej danych w „Informacji o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2023 r.” dostępnej na stronie internetowej NBP:
<https://nbp.pl/publikacje/cykliczne-materialy-analityczne-nbp/rynek-nieruchomosci/informacja-kwartalna>.

Wykres 4.1 Stawki kosztorysowe w Polsce średnie brutto (zł/roboczogodzinę) w budownictwie deweloperskim w drugich kwartałach



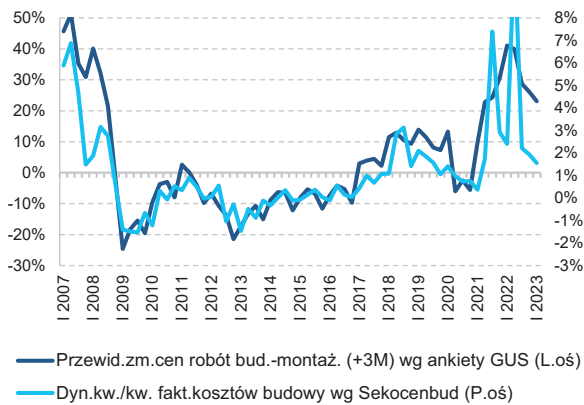
Źródło: NBP, Sekocenbud

Wykres 4.2 Struktura kosztów budowy połowy obiektu 1122-302 (zł/mkw.) przeciętna w Polsce



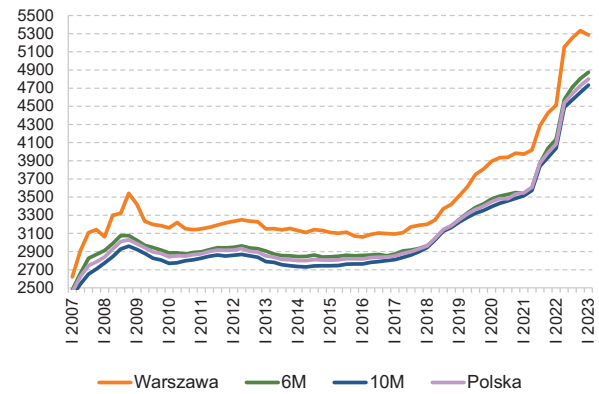
Źródło: NBP, Sekocenbud

Wykres 4.3 Przewidywane zmiany cen robót bud.-mont. (+3M) oraz dynamika kosztów budowy pow. użytk. bud. mieszk. (typ 1122-302#) w Polsce



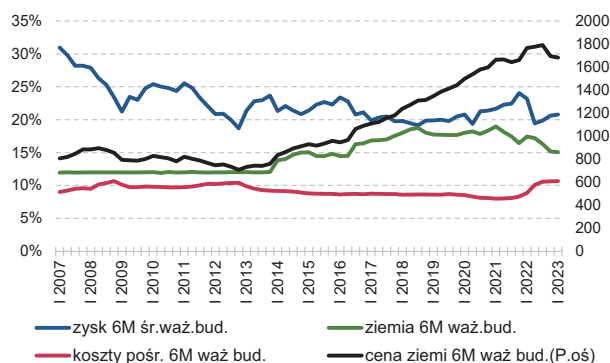
Źródło: NBP, GUS

Wykres 4.4 Przeciętny koszt budowy mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302; zł/mkw.) w Polsce

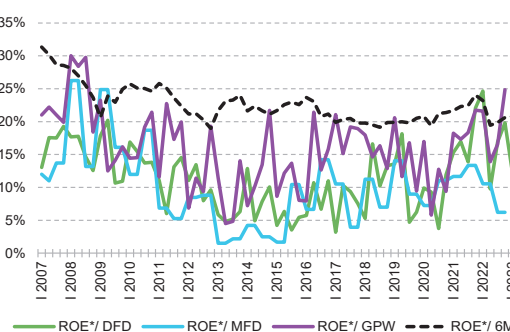


Źródło: NBP, Sekocenbud

Wykres 4.5 Szac. udział zysku dewel., kosztów pośrednich i ziemi w cenie transakcyjnej netto na RP w proj.dewelop. (typ 1122-302) oraz cena ziemi (P.ós)



Wykres 4.6 Szac. wskaźniki rentowności proj. dewelop. (ROE*/) na GPW, w DFD# i MFD# oraz projektów inwestycyjnych w 6M



Uwaga do wykresu 4.4: */ROE modyfikowane = wynik finansowy netto / (przychody ze sprzedaży - wynik netto ze sprzedaży); ROE 6M – szac.ROE modyfikowane z projektu deweloperskiego wg NBP (śr. w 6M).

Źródło: NBP, Sekocenbud

Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, Sprawozdań finansowych, GUS (F01)

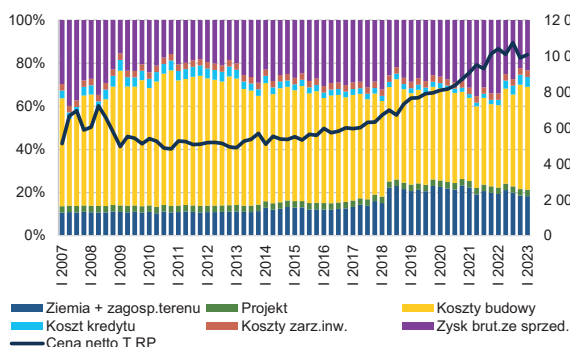
Omawiane badanie pokazuje, że stopy zwrotu z projektów deweloperskich w 2022 r. spadły względem poprzednich dwóch lat (por. wykres 4.33). Na wykresie przedstawiono też rzeczywiste stopy zwrotu firm deweloperskich budujących mieszkania, przy czym zostały one skomponowane tak, by były zbieżne ze statystyką stosowaną przy analizie projektów. Rzeczywiste stopy zwrotu w całej grupie analizowanych firm są niższe od „projektowych” (zyskowność danego projektu nie jest równoznaczna zyskowności całej firmy oraz kalkulacja nie uwzględnia kosztów m.in. ogólnego zarządu oraz ogólnych kosztów finansowych dewelopera), a dla firm notowanych na GPW to wielkości zbliżone.

W 2022 r. rosły koszty budowy przeciętnego budynku mieszkalnego (por. wykres 4.31). Istotnie wzrosły dynamiki kosztów jego budowy, w tym zwłaszcza robocizny, kosztów materiałów budowlanych i najmu sprzętu budowlanego. Silne wzrosty wykazywała także dynamika zmian cen ziemi, co jest charakterystyczne dla czynnika produkcji, którego cena w warunkach wzrostu popytu jest kształtowana przez koszty krańcowe, a nie przeciętne (por. wykres 4.32).

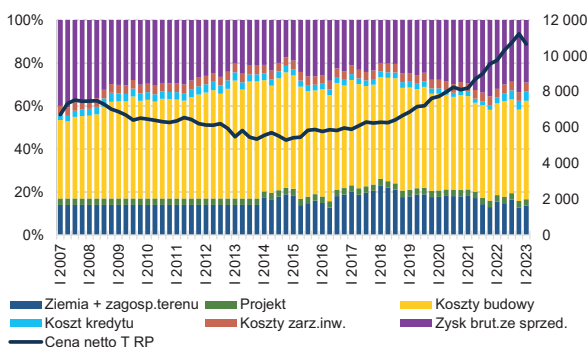
Zestawienie struktury ceny netto mkw. mieszkań na wybranych rynkach pierwotnych pokazuje relatywnie stabilny udział zysku deweloperskiego³, co związane jest z typową dla tego rynku ograniczoną konkurencją i różnicowaniem cen przez sprzedawców³. Udział tego zysku jest zróżnicowany dla poszczególnych rynków oraz w poszczególnych latach. W IV kw. 2022 r., ze względu na wzrost kosztów produkcji mieszkań, szacowany zysk deweloperski w największych miastach nieco spadł względem szacowanego w IV kw. 2021 r. i wahał się między miastami w przedziale 14-28%.

³ Por. „Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2015 r.”

Wykres 4.7 Gdańsk, szacunek struktury ceny netto TRP mkw. pow. uż. mieszk. (ob.1122-302#)



Wykres 4.8 Kraków, szacunek struktury ceny netto TRP mkw. pow. uż. mieszk. (ob.1122-302)

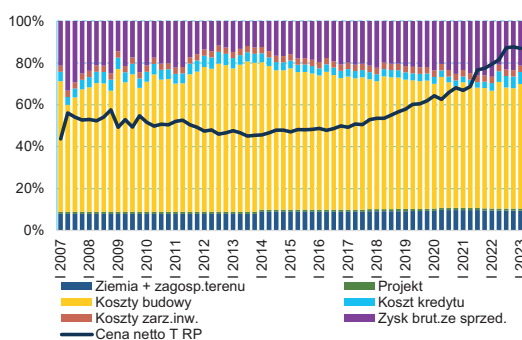


Uwaga do wykresów 4.5-4.10: cena transakcyjna netto (bez VAT).

Źródło: NBP

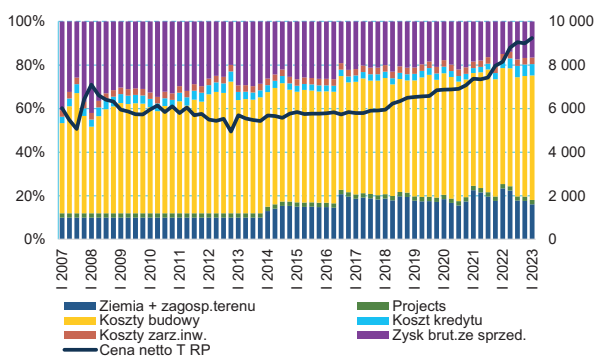
Źródło: NBP

Wykres 4.9 Łódź, szacunek struktury ceny netto TRP mkw. pow. uż. mieszk. (ob.1122-302)



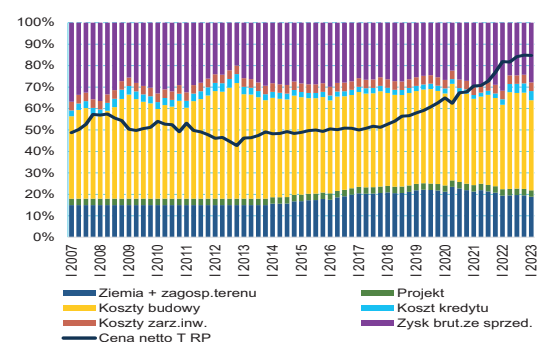
Źródło: NBP

Wykres 4.10 Poznań, szacunek struktury ceny netto TRP mkw. pow. uż. mieszk. (ob.1122-302)



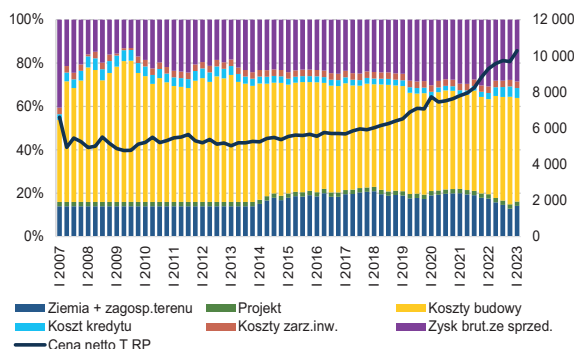
Źródło: NBP

Wykres 4.11 Warszawa, szacunek struktury ceny netto TRP mkw. pow.uż.mieszk. (ob.1122-302)



Źródło: NBP

Wykres 4.12 Wrocław, szacunek struktury ceny netto TRP mkw. pow.uż.mieszk. (ob.1122-302)

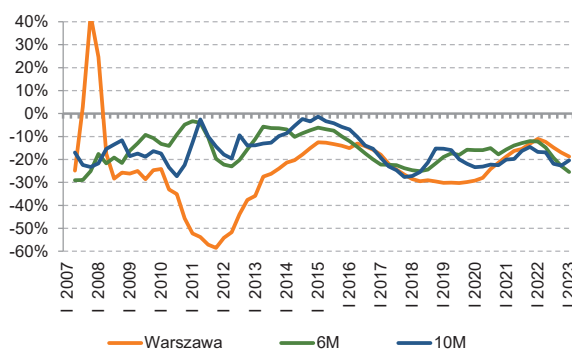


Źródło: NBP

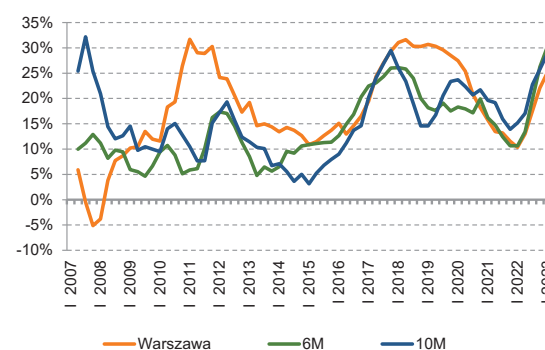
Na sytuację firm deweloperskich negatywnie wpływało niedopasowanie struktury kosztowej oferowanych mieszkań do struktury popytu. Na rynku nadal dominował popyt na niewielkie metrażowo mieszkania, gdyż są one bardziej płynne jako inwestycja i dostępne dla klientów konsumpcyjnych z uwagi na niską całkowitą cenę. Lokale te przeznaczone są często do zamieszkania dla małych gospodarstw domowych, na inwestycje (na wynajem), jak też mieszkania

dla osób starszych. Dlatego mieszkania o powierzchni do 50 mkw. dominowały w transakcjach na rynku pierwotnym, a ich oferta była bardziej dopasowana do popytu niż mieszkań powyżej 50 mkw. (por. wykresy 4.13–4.14). Na rynku wtórnym utrzymywało się większe niedopasowanie oferty mieszkań do popytu względem powierzchni użytkowej (por. wykresy 4.15–4.16), stąd niższe ceny w mniej dostosowanych do klienta segmentach, zwłaszcza na rynku wtórnym.

Wykres 4.13 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni ≤ 50 mkw., RP w wybranych miastach Polski



Wykres 4.14 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni >50 mkw., RP w wybranych miastach Polski

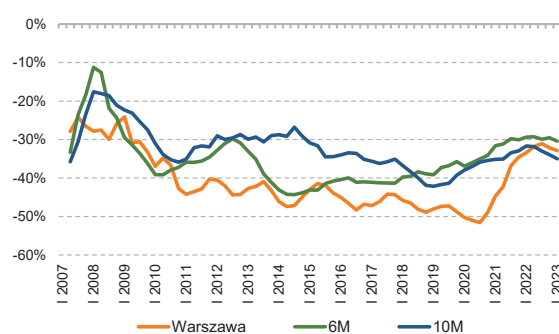


*Uwaga: wykres 4.40 przedstawia procentowe, krótkookresowe niedopasowanie podaży (oferty deweloperskie mieszkań) i szacunkowego popytu (transakcje) względem wielkości mieszkania na RP, według danych z bazy BaRN. Niedopasowanie liczone jest jako relacja udziału liczby mieszkań o powierzchni użytkowej do 50 mkw., będących w ofercie, do udziału liczby transakcji, których przedmiotem są mieszkania o powierzchni do 50 mkw. (średnia z 4 ostatnich kwartałów). Wynik dodatni (powyżej linii 0%) świadczy o nadmiarze mieszkań o danej wielkości, ujemny natomiast o niedoborze. Wykres 4.41 jest analogiczny dla RP dla mieszkań o powierzchni powyżej 50 mkw., wykresy 4.42–4.43 są analogiczne, tylko dla RW.

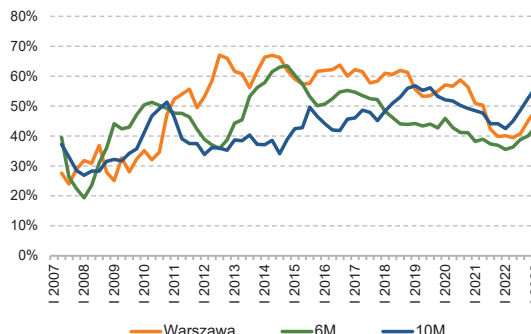
Źródło: NBP

Źródło: NBP

Wykres 4.15 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni ≤ 50 mkw., RW w wybranych miastach Polski



Wykres 4.16 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni >50 mkw., RW w wybranych miastach Polski



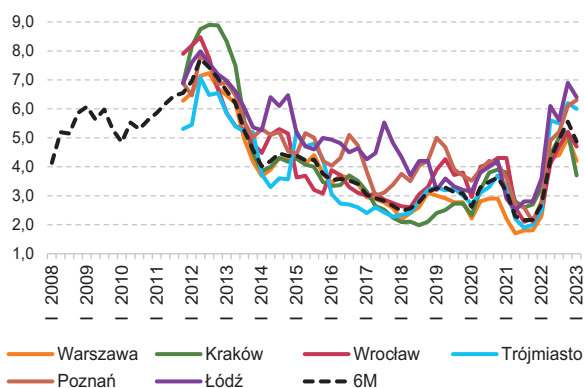
Źródło: NBP

Źródło: NBP

Stopniowo spadający poziom sprzedaży mieszkań w 2022 r. przy niewystarczającej liczbie nowych wprowadzeń na rynek sprawił, że szacowany czas wyprzedzania mieszkań na rynku pierwotnym uległ wydłużeniu z 2,7 w I kw. do 5,6 kw. na końcu 2022 r. (por. wykres 4.44). Czas sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym, uwzględniający wyłącznie transakcje zakończone sprzedażą, nieporównywalny z danymi z rynku pierwotnego, na koniec 2022 r. nieznacznie zmalał

w Warszawie i 10. miastach, a w 6. miastach pozostał bez zmian oscylując wokół 4 miesięcy (por. wykres 4.45).

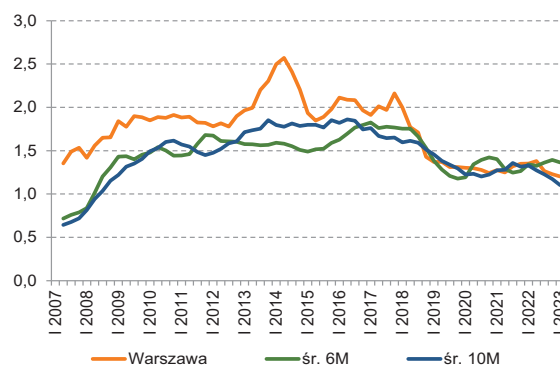
Wykres 4.17 Czas wyprzedaży mieszkań będących w ofercie na RP w wybranych miastach (liczba kwartałów)



Uwaga: czas sprzedaży to relacja liczby mieszkań będących w ofercie na koniec bieżącego kwartału do liczby sprzedanych mieszkań w ostatnich czterech kwartałach.

Źródło: JLL

Wykres 4.18 Czas sprzedaży mieszkań na RW w wybranych miastach (liczba kwartałów)



Uwaga: rzeczywisty czas sprzedaży mieszkań uśredniony z czterech ostatnich kwartałów; dane nieporównywalne z wykresem 4.17. Czas sprzedaży mieszkań na wtórnych rynkach nieruchomości uwzględnia tylko transakcje zakończone sprzedażą. Dane te są zaniżone, gdyż nie zawierają ofert wprowadzonych i jeszcze nie sprzedanych.

Źródło: NBP

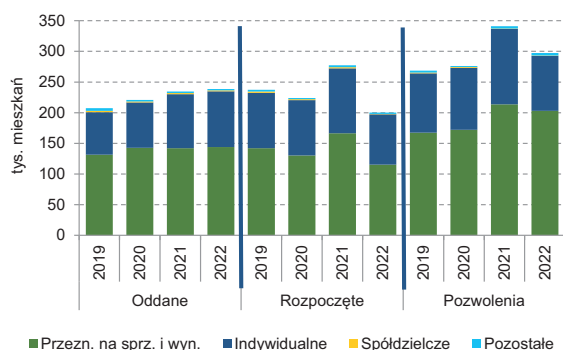
Na podaż mieszkań składają się mieszkania wystawione na sprzedaż i wynajem, pochodzące zarówno z istniejącego zasobu (rynek wtórny), jak też nowo budowane (rynek pierwotny), skorygowane o ubytki oraz zmiany przeznaczenia obiektów⁴. W warunkach wzrostu popytu mieszkaniowego oraz relatywnie rzadkiej zamiany mieszkań, podstawowym czynnikiem decydującym o równowadze na tym rynku staje się budownictwo mieszkaniowe, a więc rynek pierwotny.

Struktura podaży budownictwa mieszkaniowego w Polsce jest stabilna od końca lat 90. XX w. W największych miastach dominuje budownictwo deweloperskie (na sprzedaż i wynajem), a jego udział kolejny rok zwiększył się w 2022 r. Inwestycje spółdzielni mieszkaniowych w analizowanych miastach mają marginalne znaczenie. W średnich i mniejszych miastach oraz na obszarach wiejskich dominuje budownictwo jednorodzinne (indywidualne), wykonywane częściowo systemem gospodarczym (por. wykresy 4.46 i 4.47). Szacunki NBP wskazują, że pod koniec 2022 r. około 20% transakcji zakupu mieszkań deweloperskich finansowane było kredytem⁵. Budownictwo jednorodzinne jest realizowane w dużym stopniu ze środków własnych, a kredyt ma jedynie charakter uzupełniający.

⁴ W Polsce dostępne są oficjalne dane dotyczące rozmiarów budownictwa mieszkaniowego. Nie są natomiast dostępne dla Polski informacje o rynku kontraktów deweloperskich na budowę mieszkań oraz sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym.

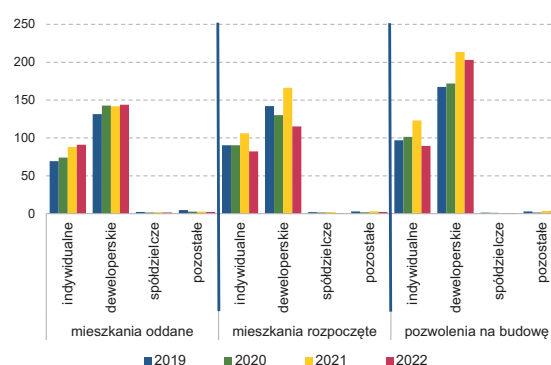
⁵ Szczegóły w tabeli 3 w „Informacji o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kw. 2023 r.”.

Wykres 4.19 Struktura form budownictwa mieszkaniowego w Polsce (tys. mieszkań)



Źródło: GUS

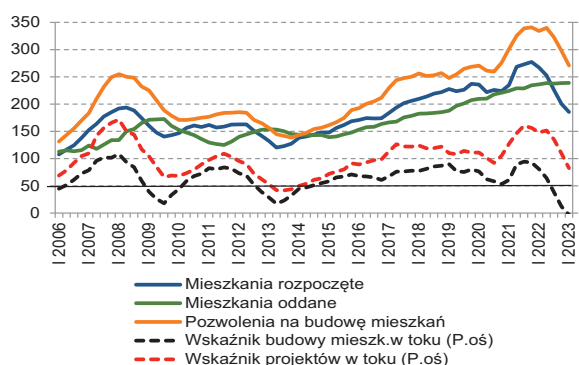
Wykres 4.20 Struktura form budownictwa mieszkaniowego w Polsce (tys. mieszkań)



Źródło: GUS

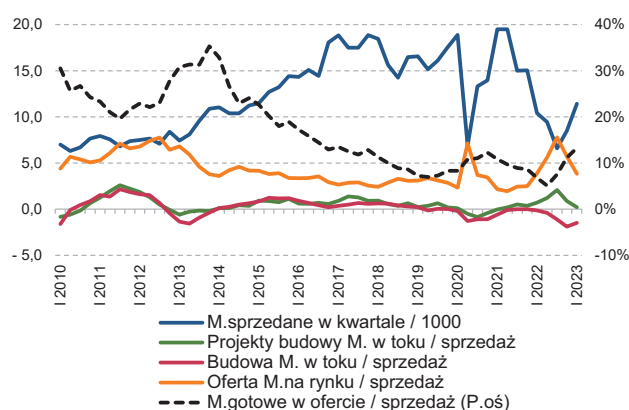
Przy analizie ryzyka wystąpienia gwałtownego szoku na rynku mieszkaniowym szczególne znaczenie ma elastyczność podaży nowych mieszkań względem popytu. Informuje ona, jak szybko sektor deweloperski może dostosować się do zwiększonego popytu, a rynek uniknąć ryzyka nadmiernego wzrostu cen. Miernikiem napięć może być porównanie liczby pozwoleń na budowę i mieszkań w trakcie realizacji z wielkością sprzedaży mieszkań. Wykresy 4.49 pokazuje, że w 2022 r. początkowo drastycznie spadła sprzedaż mieszkań, której stopniową odbudowę obserwowano od końca analizowanego okresu. Sprzedaż malała w efekcie rosnących cen mieszkań, kosztów finansowania ich nabycia oraz ograniczeń w dostępności kredytu mieszkaniowego. Oferta mieszkań „gotowych” na rynku (tj. wybudowanych) wzrosła w II połowie 2022 r. Natomiast zmalała liczba mieszkań, których budowa jest w toku w relacji do sprzedaży, co oznacza słabsze dostosowanie podaży.

Wykres 4.21 Budownictwo mieszkaniowe w Polsce (liczba mieszkań, 4 kwartały kroczące)



Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.22 Wskaźniki projektów mieszkaniowych i budowy mieszkań w toku oraz oferta mieszkań w 7M odniesione do sprzedaży w 7M



Źródło: NBP na podstawie GUS, JLL

Rynek deweloperski i budowlany oraz jego perspektywy według badań ankietowych NBP⁶

Dodatkowym narzędziem monitorowania sytuacji na rynku nieruchomości są badania ankietowe. W okresie listopad-grudzień 2022 r. przeprowadzono dwa badania ankietowe:

(i) ankietę badania poziomu podaży z elementami popytu na rynku pierwotnym mieszkań w budownictwie wielorodzinnym skierowano do deweloperów, którą wypełniło 211 podmiotów inwestujących w projekty budownictwa wielorodzinnego w kraju, oraz (ii) ankietę badania sytuacji ekonomicznej i zdolności produkcyjnych firm budowlanych zajmujących się głównie budownictwem kubaturowym, którą wypełniły 204 podmioty.

Ponad 90% ankietowanych deweloperów i około 80% przedsiębiorstw budowlanych wzięło również udział w poprzednich edycjach badań (w grudniu 2021 r., w listopadzie i lutym 2020 r. oraz w lutym 2019 r.), co zapewniło wysoką porównywalność wyników i wniosków z poprzednich badań. Analizę danych z badań ankietowych uzupełniono wywiadami przeprowadzonymi w styczniu i lutym 2023 r. wśród mniejszych i większych deweloperów realizujących projekty mieszkaniowe na terenie kraju oraz z generalnymi wykonawcami i podwykonawcami usług w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Biorąc pod uwagę znaczące załamanie popytu na rynku nieruchomości mieszkaniowych w 2022 r. w otoczeniu wysokiego poziomu produkcji w toku i przyspieszenia wzrostu kosztów budowy wskazano istotne czynniki ryzyka oraz stopień ich zmian zarówno po stronie popytu, jak i podaży. Zaktualizowano ocenę sytuacji ekonomiczno-finansowej przedsiębiorstw działających w sektorze, w tym deweloperów i podmiotów świadczących usługi w budownictwie kubaturowym zwracając szczególną uwagę na narastające zróżnicowanie się kondycji poszczególnych grup. Zbadano poziom zmiany cen mieszkań, nadpodaży lokali i skalę wyhamowania nowych inwestycji oraz poziom produkcji w toku. Uaktualniono informacje i wnioski do poprzednich badań pod względem zagrożeń dla całej gospodarki z punktu widzenia problemów napotykanym do stycznia 2023 r. po stronie przedsiębiorstw deweloperskich. Zaktualizowano informacje o strukturze nabywców mieszkań, skali i motywacji zakupu mieszkań na rynku pierwotnym oraz o źródłach finansowania zarówno realizowanych inwestycji, jak i nabytych lokali.

Po dwóch latach historycznie wysokich wyników sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym rok 2022 odznaczył się istotnym spadkiem kontraktacji oraz zakończył się znaczącą nadpodażą ofert, w tym wysokim udziałem niesprzedanej produkcji w toku i ostrożnym podejściem w rozpoczynaniu nowych inwestycji lub kolejnych etapów realizowanych projektów. Na koniec 2022 r. na nadpodaż lokali na rynku pierwotnym wskazało 76% ankietowanych, w tym 48% respondentów na znaczną przewagę podaży nad popytem. Sytuacja ekonomiczna zdecydowanej większości deweloperów mieszkaniowych na koniec 2022 r. utrzymała się na dobrym i stabilnym poziomie, głównie w grupie jednostek o dużym potencjale produkcyjnym z widoczną tendencją osłabienia się kondycji bardzo licznych mniejszych podmiotów.

⁶ Szersza informacja dotycząca wyników badań ankietowych NBP znajduje się w publikowanej co kwartał *Informacji o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce* dostępnych na stronie <https://nbp.pl> w zakładkach: Publikacje / Cykliczne materiały analityczne NBP / Rynek nieruchomości / Informacja kwartalna (rynek nieruchomości).

Liczba mieszkań sprzedanych przez respondentów badania w 2022 r. była o 43% niższa od kontraktacji w 2021 r. W IV kw. 2022 r. ankietowani deweloperzy informowali o niewielkim wyhamowaniu spadku kontraktacji mieszkań. W ich opinii poziom kontraktacji powoli stabilizował się na znacząco niższym poziomie niż rejestrowano w ostatnich latach. Na poprawę popytu w ostatnich miesiącach 2022 r. wskazała również grupa kilkunastu deweloperów notowanych na rynku Catalyst (w IV kw. 2022 r. sprzedała 3403 lokale, co stanowiło wzrost o 25,8% kw./kw. i spadek o 34,9% r/r.). Wyższy o 2% poziom planów sprzedażowych ankietowanych deweloperów na 2023 r. i o 18% na 2024 r. w odniesieniu do liczby mieszkań rzeczywiście sprzedanych w 2022 r. potwierdzał oczekiwanie stabilizacji sprzedaży na dotychczasowym poziomie w 2023 r. i niewielką poprawę w 2024 r.

Znacząco niższa sprzedaż r/r w 2022 r. była efektem głównie zaostrzonych warunków udzielania kredytów mieszkaniowych, pogorszenia się sytuacji finansowej gospodarstw domowych oraz wysokiej bazy porównawczej w 2021 r. Ponadto deweloperzy do czynników spadku swojej kontraktacji zaliczyli niepewną sytuację geopolityczną i społeczną. Narastała konkurencja wśród deweloperów w pozyskiwaniu nabywcy w efekcie większej możliwości negocjacyjnej kupującego. Spory odsetek kupujących mieszkanie na rynku pierwotnym z udziałem kredytu hipotecznego stanowiły osoby uzyskujące środki na wkład własny z odsprzedaży poprzedniego lokalu na rynku wtórnym. Stąd też problemy ze sprzedażą mieszkań na rynku wtórnym, głównie w celu poprawy swoich warunków bytowych, przekładały się na niski poziom kontraktacji u deweloperów. W IV kw. 2022 r. wskazywano na zmniejszenie się nabywców lokujących swoje środki finansowe w mieszkania z uwagi na wzrost obawy przed wydaniem znacznych oszczędności. Do czynników wzmacniających sprzedaż na rynku pierwotnym zaliczono głównie inwestowanie środków finansowych w nieruchomości mieszkaniowe oraz nabywanie mieszkań na wynajem lub w celu poprawy sytuacji mieszkaniowej. Niewielki wpływ na poziom sprzedaży w 2022 r. miała skala nabywania mieszkań przez zagraniczne osoby fizyczne oraz poziom zakupów przez fundusze inwestycyjne.

Zmieniła się struktura deweloperów z uwagi na liczbę mieszkań zakontraktowanych w ciągu roku. Wzrosła i znacząco przeważała grupa małych deweloperów, tj. z roczną sprzedażą poniżej 100 mieszkań (83% respondentów w 2022 r. wobec 67% w 2021 r. i 73% w 2020 r.). Zmniejszył się natomiast udział średnich deweloperów, tj. z kontraktacją od 100 do 500 lokali (14% respondentów w 2022 r. wobec 28% w 2021 r. i 21% w 2020 r.) oraz dużych, tj. ze sprzedażą powyżej 500 mieszkań (3% ankietowanych w 2022 r. wobec 5% w 2021 r. i 6% w 2020 r.).

Według danych ankietowych sytuacja ekonomiczna zdecydowanej większości deweloperów mieszkaniowych na koniec 2022 r. była dobra z widoczną tendencją jej pogorszenia w przypadku części ankietowanych (spadek o 14 p.p., do 69% respondentów oceniających sytuację jako dobrą na koniec 2022 r. wobec 83% na koniec 2021 r.). Zwiększył się o 21 p.p. odsetek wskazujący na swoją słabą sytuację ekonomiczną (do 27% na koniec 2022 r. z 6% na koniec 2021 r.), a 4% znalazło się w złej sytuacji, ale w przypadku 3% istniały realne szanse na przetrwanie. Pogłębiło się zróżnicowanie sytuacji finansowej deweloperów. Lepszą sytuacją ekonomiczną odznaczyły się podmioty o wysokim potencjale produkcyjnym i sprzedażowym. Znacząco zwiększył się odsetek oceniających kondycję przedsiębiorstwa jako słabą wśród średnich i bardzo licznych małych podmiotów. Istotne pogorszenie i zróżnicowanie sytuacji finansowej w grupie małych

deweloperów (zatrudniających od 9 do 49 osób) potwierdziły również dane finansowe raportowane w sprawozdaniach finansowych F01 do GUS. W prognozach na 2023 r. większość respondentów (61%) nie przewidywała zmian swojej dotychczasowej sytuacji ekonomicznej, 25% liczyło się z jej osłabieniem, w tym również połowa dużych firm, a 13% ogółu ankietowanych widziało szansę na jej poprawę. Do głównych czynników mających wpływ na kondycję finansową aż 98% podmiotów zaliczyło problemy nabywców mieszkań z otrzymaniem finansowania, co według 55% respondentów stwarza duże ryzyko znacznego spadku dochodów przedsiębiorstwa oraz pogorszenie płynności i wskaźników zadłużenia. Większość widziało poważne ryzyko wystąpienia trudności firm budowlanych w zakresie pozyskania finansowania zewnętrznego, utrzymania się znaczącego wzrostu kosztów realizacji projektów oraz wysokie prawdopodobieństwo rezygnacji deweloperów z rozpoczynania nowych inwestycji, co może skutkować brakiem ciągłości działania. Obawy mniejszego odsetka deweloperów dotyczyły trudności w pozyskaniu finansowania na nowe inwestycje (36%), a w niewielu przypadkach niedokończenia realizowanych projektów (9%). Ryzyka zakończenia swojej działalności obawiało się 11% badanych, a 3% swojej upadłości lub przejęcia przez inny podmiot.

Na koniec 2022 r. większość deweloperów (79%) nie miała problemów z utrzymaniem płynności finansowej, ale był to odpowiednio o 12% i o 2% mniejszy odsetek niż na koniec 2021 r. i 2020 r. Na sporadyczne problemy w utrzymaniu płynności finansowej częściej wskazały małe podmioty (20%) niż większe (3%). W 2023 r. dominująca grupa oczekiwała utrzymania się sytuacji zarówno w zakresie płynności finansowej (62%), jak i regulowania zobowiązań z tytułu kredytów bankowych (44%) i zobowiązań pozabankowych (65%), a około 20% oczekiwało pogłębienia się trudności we wskazanych zakresach.

Utrzymał się trend spadkowy udziału zadłużenia z tytułu kredytów bankowych. Na koniec 2022 r. kredytu bankowego nie posiadało więcej ankietowanych deweloperów (33%) niż na koniec trzech poprzednich lat, a większość (63%) nie ubiegała się w 2022 r. o środki bankowe. Banki z różnych przyczyn odmówiły przyznania kredytu 12% deweloperów, w tym główną przyczyną było znaczne osłabienie popytu na rynku mieszkaniowym i spadek przychodów, a w mniejszym stopniu brak i pogorszenie zdolności kredytowej lub brak odpowiednich zabezpieczeń. W wyniku zaistniałej sytuacji odnotowano niższy o 11 p.p. udział deweloperów, którym przyznano środki bankowe (25% w 2022 r. wobec 36% w 2021 r., 34% w 2020 r. i 43% w 2019 r.). W 2023 r. o kredyt deweloperski na realizację projektów zamierzały wystąpić głównie duże firmy (83%), a następnie średnie (56%) i małe (45%), co potwierdza większe problemy finansowe mniejszych jednostek, ich słabszą kondycję ekonomiczną i większą ostrożność w rozpoczynaniu nowych projektów. Wysoki odsetek (36% średnich i małych respondentów) wyraził obawę niezyskania finansowania swoich nowych inwestycji w 2023 r. Większe firmy deweloperskie zwiększyły kapitały własne, co świadczy o ich dużej niezależności finansowej i zapewnia bezpieczeństwo wierzycieli na odzyskanie swoich środków na wypadek niepowodzenia przedsiębiorstwa.

W badaniu ankietowym znacznie więcej deweloperów poinformowało o spadku rentowności sprzedaży w 2022 r. (62%) niż w 2021 r. (21%) oraz o uzyskaniu niesatysfakcjonującej, ale dodatniej marży (58% w 2022 r. wobec 35% w 2021 r.), co w tej przeważającej części podmiotów wskazuje na wolniejsze tempo wzrostu cen mieszkań niż kosztów. Na znaczne osłabienie rentowności wskazało więcej małych deweloperów (35%) niż średnich (27%) i dużych (17%). O pogorszeniu

rentowności sprzedaży informował większy odsetek realizujących projekty w grupie 10. miast (72%) niż w 6. miastach (55%). W efekcie blisko o połowę mniej podmiotów uzyskało satysfakcjonującą rentowność (34% w 2022 r. wobec 63% w 2021 r.). Straty na sprzedaży poniosło 10% badanych, do których należały małe firmy o niewielkim potencjale produkcyjnym. Rentowność zbliżoną do wypracowanej w ubiegłym roku wypracowało 21% respondentów. Na wzrost swojej marży ze sprzedaży wskazało 16% firm inwestujących w dobrych lokalizacjach, w tym głównie w Warszawie i Gdańsku oraz pojedyncze podmioty w pozostałych dużych miastach. Deweloperzy w grudniu 2022 r. nie widzieli dobrych perspektyw dla rynku mieszkaniowego na kolejny rok, co blisko połowa podmiotów (48%) wyraziła oczekując spadku swojej rentowności sprzedaży w 2023 r. Możliwość utrzymania rentowności na poziomie z 2022 r. prognozowało 37% ankietowanych, a 15% oczekiwało jej poprawy. Utrzymywanie się przez kilka lat wysokiej koniunktury zaowocowało pojawieniem się wielu nowych podmiotów w branży, które nie wypracowały jeszcze silnej pozycji na rynku.

Sytuacja deweloperów w 2022 r. różnicowała się również z uwagi na zmianę preferencji nabywców. Wysoka inflacja oraz dobra koniunktura na rynku najmu mieszkań zachęciły potencjalnych nabywców do lokowania oszczędności w mieszkania o podwyższonym standardzie w dobrych lokalizacjach. Kupujący mieszkania za gotówkę w trudnym otoczeniu ekonomicznym preferowali deweloperów o silnej pozycji rynkowej i finansowej. Znacząco zmieniła się struktura kupujących osób fizycznych biorąc pod uwagę cel zakupu mieszkania. Na koniec 2022 r. deweloperzy oszacowali osoby fizyczne nabywające na potrzeby własne na poziomie 30%, a w celach inwestycyjnych na poziomie 70%. W 2022 r. w projektach o przeciętnej lokalizacji spadek kupujących osób fizycznych na pierwsze swoje mieszkanie sięgnął do 80%, a kupujących kolejne mieszkanie, tj. na poprawę warunków bytowych o 50%. Od kilku analizowanych lat, w tym w 2022 r. wśród nabywców dominowały krajowe osoby fizyczne, a ich poziom utrzymał się na zbliżonym poziomie, tj. średnio 93%. Udział pozostałych osób w 2022 r. był niewielki i zmienił się nieznacznie (5% zagraniczne osoby fizyczne, około 1% fundusze inwestycyjne i 1% przedsiębiorstwa i inne podmioty). W inwestycjach znajdujących się na obrzeżach największych rynków niewielki odsetek deweloperów wskazał na wzrost sprzedaży mieszkań osobom fizycznym z Ukrainy, które przybyły w celach zarobkowych przed 24 lutym 2022 r. W 2022 r. nie więcej niż jedno mieszkanie nabyło 86% osób fizycznych, 13% kupujących od 2 do 99 lokali i 1% zakupił więcej niż 100 mieszkań. Nabywanie jednorazowo powyżej 100 mieszkań w 2022 r. (zakupy pakietowe) dotyczyło głównie dużych firm deweloperskich. Wraz ze spadkiem dostępności kredytów hipotecznych przy zakupie mieszkania na potrzeby własne istotnie zmniejszył się udział transakcji finansowanych środkami bankowymi (spadek do 40% transakcji w 2022 r. wobec ponad 60% w latach poprzednich), zwiększył się udział mieszkań nabytych z przewagą środków własnych (do 25% transakcji w 2022 r. wobec 20% w 2021 r. i 18% w 2020 r.) oraz finansujących zakup wyłącznie własną gotówką (do 35% w 2022 r. wobec 18% w 2021 r., 22% w 2020 r. i 20% w 2019 r.). Wśród mieszkań zakupionych na wynajem znacznie przeważały transakcje finansowane środkami własnymi, a ich udział wzrósł do 68% w 2022 r. wobec 51% w 2021 r. Jednocześnie w tej grupie nabywców do 22% zmniejszył się udział mieszkań zakupionych z przewagą środków własnych i do 10% finansowanych kredytem bankowym. Nabywcy w celach

inwestycyjnych w 81% finansowali zakup wyłącznie środkami własnymi, w 13% z przewagą środków własnych i w 7% kredytem bankowym wobec odpowiednio 59%, 23% i 17% w 2021 r.

W 2022 r. dwucyfrowe wzrosty cen r/r wynikały m.in. ze zmiany struktury mieszkań sprzedanych (wyższego udziału transakcji w lepszych lokalizacjach niż na obrzeżach miast). Według przeważającego odsetka ankietowanych (88% respondentów) ceny netto mieszkań na rynku pierwotnym wzrosły średnio o 13% w 2022 r. wobec 2021 r., a według jedynie 6% ankietowanych utrzymały się na zbliżonym poziomie i w opinii również 6% zostały obniżone średnio o 7%. W IV kw. 2022 r. wobec III kw. 2022 r. blisko połowa deweloperów (48%) wskazała na brak zmian cen na rynku pierwotnym, 34% respondentów na niewielki ich wzrost (o 7%) i 18% podmiotów obniżyło ceny o 4%, co potwierdza nominalne i realne wyhamowanie wzrostu cen mieszkań. Zdaniem deweloperów w II połowie 2022 r. były możliwe negocjacje, które dotyczyły głównie dużych mieszkań i ostatnich lub mniej atrakcyjnych lokali w budynkach na końcowym etapie budowy (np. gratis miejsce postojowe lub komórka lokatorska, elastyczny poziom spłaty, wykończenie jednego z pomieszczeń). Większość deweloperów (63%) przewidywała niższy wzrost cen mieszkań na rynku pierwotnym w 2023 r. (średnio o 10%) niż w 2022 r. (średnio o 13%). Reakcja rynku może być uzależniona od rodzaju i lokalizacji projektu oraz od indywidualnej sytuacji finansowej inwestora. W opinii deweloperów, w ostatnich miesiącach 2022 r. oraz w styczniu 2023 r. zamrożenie cen mieszkań wynikało z niskiego popytu, a niewielki ich wzrost z dużej presji rosnących kosztów budowy, w tym cen materiałów budowlanych, cen usług wykonawców oraz z coraz bardziej widocznego procesu ograniczania podaży mieszkań. Niewielki odsetek ankietowanych deweloperów (10%) przewidywał w 2022 r. w umowach zawartych z nabywcami mieszkań indeksację kolejnych płatności sprzedanych mieszkań lub korektę ceny mieszkania w formie jednej płatności, np. o wskaźnik inflacji. Deweloperzy podnosili lub utrzymali ceny mieszkań, aby jak najefektywniej wykorzystać swoją ofertę w celu maksymalizacji rentowności prowadzonych projektów. W 2022 r. wzrost cen transakcyjnych mieszkań na rynku pierwotnym w 7. miastach, w tym w Warszawie był nieco niższy od tempa wzrostu kosztów budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego 5-kondygnacyjnego (wzrost o 18%). W 10. miastach ceny mieszkań wzrosły o kilka procent wyżej ponad koszty budowy.

Według danych ankietowanych podaż mieszkań dostępnych w ofercie sprzedaży na koniec 2022 r. była o 32% wyższa od stanu na koniec 2021 r. oraz porównywalna ze stanem na koniec III kw. 2022 r. Dominująca większość mieszkań w ofercie należała do małych deweloperów (do 81% ankietowanych jednostek), a następnie do średnich (16% badanych) i dużych (3% badanych). Wysoki poziom ofert, w tym na etapie produkcji w toku w okresie rosnących kosztów budowy i niskiej sprzedaży stanowi ryzyko utraty płynności finansowej przez deweloperów. W ofercie niewielki był udział lokali gotowych do zamieszkania (9% na koniec 2022 r. wobec 11% na koniec 2021 r.). Wysoki poziom liczby mieszkań oddanych do użytkowania w 2022 r. (wzrost o 1,7% wobec 2021 r.) wskazuje na realizację prac w budownictwie bez większych zakłóceń. Lokale te w znacznej większości zostały sprzedane na etapie produkcji i nie miały większego wpływu na kształtowanie podaży mieszkań w 2022 r.

Dane ankietowe w zakresie rzeczywistej liczby mieszkań wprowadzonych na rynek sprzedaży potwierdzają ostrożną politykę deweloperów w 2022 r. Rzeczywiste wprowadzenie było mniejsze o 9% od wcześniejszych planów na 2022 r. oraz o 26% w faktycznych wprowadzeniach w 2021 r.

Największe wyhamowanie nowych wprowadzeń do sprzedaży raportowały małe podmioty (o 27%) i średnie firmy (o 42%). W 2023 r. spadek podaży będzie tendencją kontynuowaną przez deweloperów dysponujących mniejszym zapleczem kapitałowym. Deweloperzy o ugruntowanej i stabilnej sytuacji finansowej zamierzali realizować i wprowadzać projekty we wszystkich segmentach działalności, ale z większą ostrożnością i dyscypliną finansową.

W 2022 r. zmniejszyła się znacząco aktywność deweloperów w zakresie rozpoczynania nowych inwestycji, co potwierdzają dane ankietowe (spadek o 34% r/r) oraz dane GUS w zakresie liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto (spadek o 29% r/r). Produkcję zmniejszyło 50% ankietowanych, a 61% przewidywało jej dalsze ograniczenie w 2023 r., w tym większy odsetek z grupy 10. miast (69%) i mniejszy z 6. miast (48%). Wyższa łączna liczba mieszkań planowanych do rozpoczęcia w dwóch najbliższych latach w odniesieniu do realizacji w 2022 r. wskazuje na ich znaczne możliwości produkcyjne. Długotrwałe odkładanie w czasie rozpoczynania nowych projektów lub kolejnych etapów inwestycji może skutkować brakiem zleceń dla części firm budowlanych i ich eliminacją z rynku, a w okresie poprawy koniunktury może spowodować brak wykonawców i wzrost cen ich usług.

Według szacunków GUS na koniec 2022 r. w budowie pozostało 833,0 tys. mieszkań, tj. o 4,4% mniej r/r, co potwierdziło utrzymujący się wysoki poziom produkcji w toku w otoczeniu słabego popytu na nowe mieszkania. Wysoki wskaźnik produkcji mieszkań przy niskim poziomie aktywności kupujących może skutkować pogorszeniem kondycji finansowej deweloperów.

Według danych cyklicznie przekazywanych przez deweloperów do NBP udział mieszkań znajdujących się w ofercie i będących jednocześnie w produkcji na koniec I kw. 2023 r. osiągnął jeden z najwyższych poziomów w analizowanym okresie od 2018 r. W okresie dwóch lat znacznie wzrósł udział niezakontraktowanej produkcji w toku (do 81% udziału w III kw. 2022 r.) i na koniec marca 2023 r. obniżył się do 74%, co było zbliżone do poziomu na koniec 2021 r. (74%). W przypadku długotrwałe niskich przedpłat niezakontraktowana, wysoka produkcja w toku może skutkować problemami ekonomicznymi deweloperów i podmiotów powiązanych w realizacji projektów oraz brakiem środków na dokończenie inwestycji. Na koniec I kw. 2023 r. 46% produkcji w toku znajdowało się na terenie 6. miast, 27% w Warszawie i 27% w 10. miastach. Jednocześnie zmniejszył się do najniższego poziomu od 2018 r. udział mieszkań sprzedanych, ale nadal będących w budowie (10% udziału w I kw. 2023 r. wobec odpowiednio 12% i 22% w 2022 r. i 2021 r.). We wszystkich analizowanych miastach można zauważyć, że do III kw. 2022 r. liczba transakcji znajdowała się w tendencji spadkowej, natomiast liczba ofert była w tendencji rosnącej. Ostatni kwartał 2022 r. i I kw. 2023 r. charakteryzował się spadkiem mieszkań w ofercie. Deweloperzy zweryfikowali swoje plany inwestycyjne i zrezygnowali lub opóźnili rozpoczęcie części inwestycji. Dodatkowo w budynkach gotowych do zamieszkania wzrósł odsetek mieszkań nie sprzedanych (79% udziału na koniec marca 2023 r. wobec 77% na koniec 2022 r. i 60% na koniec 2021 r.) oraz spadł udział lokali sprzedanych (21% udziału na koniec marca 2023 r. wobec 23% na koniec 2022 r. i 40% na koniec 2021 r.) co wskazuje na problemy z rotacją wytworzonego produktu jakim jest mieszkanie. Według respondentów badania ankietowego, mieszkania, które były w trakcie realizacji na koniec 2022 r. w 68% powinny zostać zrealizowane w 2023 r., a 32% w 2024 r. i później.

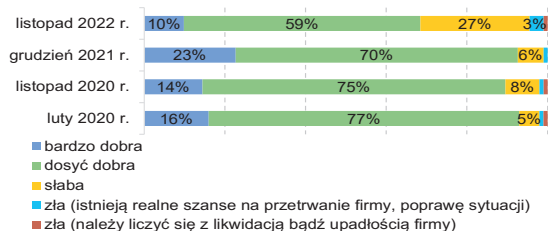
Biorąc pod uwagę słaby popyt na rynku sprzedaży oraz dobrą koniunkturę na rynku najmu część deweloperów rozpoczęła w 2022 r. lub rozważała rozszerzenie zakresu swojej działalności w 2023 r. o wynajmowanie własnych mieszkań i zarządzanie nimi (wskazania 33% deweloperów), wynajmowanie własnych mieszkań z możliwością wykupu przez najmującego (24% respondentów) oraz sprzedaż mieszkań inwestorowi, ale nadal wynajmowanie i zarządzanie nimi (20% ankietowanych). Znacznie częściej o realizacji wymienionych wariantów informowały duże firmy niż średnie i małe podmioty oraz znaczny odsetek deweloperów realizujących swoje projekty w Warszawie.

Ankietowani deweloperzy do narastających czynników ograniczających produkcję, poza najbardziej istotnym i widocznym powodem, jakim był znaczny spadek sprzedaży i przychodów, zaliczyli wyższy niż w roku poprzednim wzrost kosztów budowy (wzrost średnio o 23% kosztu budowy jednego mkw. powierzchni użytkowej mieszkań, w tym o 56% kosztów kredytu, o 20% kosztów ogólnych i o 16% kosztów projektu). Kilkunastu procentom respondentów rozpoczęcie nowych projektów utrudniły dodatkowo problemy w uzyskaniu finansowania zewnętrznego i ich słaba kondycja ekonomiczna. Znacznie mniej podmiotów niż w 2021 r. wskazało na trudności w uzyskaniu decyzji administracyjnych, w nabyciu gruntów budowlanych oraz w znalezieniu wykonawców projektów. Zbliżony wzrost kosztów budowy oraz cen mieszkań skutkowało utrzymaniem się szacowanej struktury ceny metra kwadratowego mieszkania.

Spadek odsetka deweloperów, który nabył grunty, był efektem głównie ostrożnego podejścia deweloperów do inwestowania ze względu na dużą niepewność skali załamania koniunktury na rynku mieszkaniowym. O nabyciu gruntów w 2022 r. poinformowały wszystkie duże przedsiębiorstwa, 77% średnich firm i 47% małych podmiotów, co oznacza, że ponad połowa (53%) najbardziej licznej grupy małych podmiotów nie zakupiła ziemi pod prowadzenie projektów mieszkaniowych. Zmniejszyło się tempo wzrostu cen ziemi (w przeciętnych lokalizacjach wzrost o 17% w 2022 r. wobec 27% w 2021 r. i 13% w 2020 r., a w bardzo dobrych lokalizacjach o 30% w 2022 r. wobec 42% w 2021 r.). Zapas gruntów posiadany przez porównywalną grupę deweloperów, co w trzech poprzednich latach (79% respondentów) oraz zbliżony odsetek mieszkań planowanych do wybudowania z uzyskanym pozwoleniem na budowę (49%) wskazuje na utrzymującą się możliwość szybkiego zwiększenia produkcji i ofert sprzedaży na rynku pierwotnym. W zakresie przyszłych możliwości produkcyjnych uwidoczniło się znaczne zróżnicowanie. Firmy deweloperskie realizujące projekty dotknięte spadkiem kontraktacji i posiłkujące się w procesie produkcji w dużym stopniu zewnętrznymi źródłami finansowania borykały się z rosnącymi kosztami, w tym z obsługą kredytu. Ich celem było utrzymanie płynności finansowej, a w związku z tym skupianie się na najważniejszych kosztach i realizacji rozpoczętych projektów. Część, głównie małych firm deweloperskich nie generowała nadwyżki finansowej, która pozwoliłaby im na inwestowanie w kolejne grunty pod budownictwo mieszkaniowe, co w efekcie umożliwiłoby uzyskanie pozwolenia na budowę i służyłoby zapewnieniu ciągłości działania podmiotu. Według danych GUS zmniejszyła się liczba pozwoleń wydanych na budowę mieszkań w kraju (o 12,8% mniej niż w 2021 r.), która jest ważnym wskaźnikiem możliwości produkcyjnych deweloperów. Spadek procentowy wydanych pozwoleń był efektem historycznie wysokiej bazy w 2021 r. (wzrost o ponad 23% w 2021 r. wobec 2020 r.) oraz osłabienia kondycji ekonomicznej części deweloperów działających na rynku mieszkaniowym.

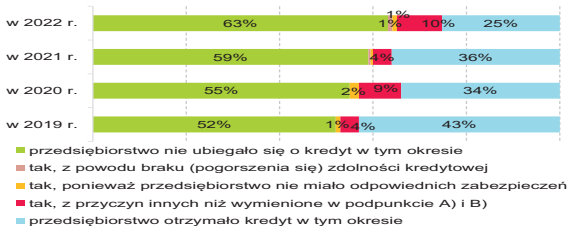
W opinii deweloperów malejący popyt na mieszkania może weryfikować poszczególne firmy deweloperskie. Podmioty z większym zapleczem finansowym powinny lepiej poradzić z wymagającym rynkiem, przedstawiając działalność na wolniejsze obroty i dostosowując się do możliwości rynku. Biorąc pod uwagę długi, dwuletni okres produkcji i niesprzyjające warunki sprzedażowe, deweloperzy ponoszą ciężar finansowania budów i utrzymania administracji. Problem niskich przychodów przy narastaniu kosztów związanych z realizacją produkcji w toku przekłada się na trudności powiązanych ze sobą podmiotów (firm wykończeniowych, hurtowni i producentów materiałów budowlanych). Spowolnienie w budownictwie mieszkaniowym przyczyniło się jednocześnie do wyhamowania wzrostu cen materiałów budowlanych, cen usług świadczonych przez wykonawców i podwykonawców. Mniejsze firmy deweloperskie, z wysokim poziomem produkcji w toku i obciążeni kosztami kredytu oraz zobowiązań za realizowane usługi budowlane mogą nie przetrwać trudów wynikających ze spadku przychodów. Brak sprzedaży na początkowych etapach inwestycji generuje konieczność starań o finansowanie zewnętrzne. Banki widząc ryzyko wynikające ze spadku przychodów deweloperów wymagali większego wkładu własnego i przedsprzedaży lub odmawiali finansowania. Podmioty silnie ekonomicznie zainteresowane są przejęciem głównie przedsiębiorców posiadających grunty i klarowną sytuację finansową.

Wykres 4.23 Ocena swojej bieżącej sytuacji ekonomicznej przez deweloperów (w %)



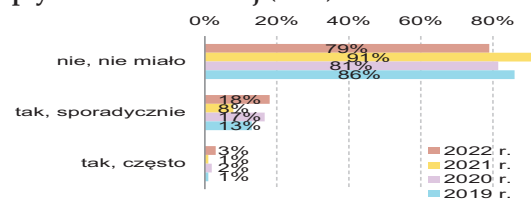
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.25 Struktura odpowiedzi na pytanie, czy przedsiębiorstwu odmówiono udzielenia kredytu bankowego (w %)



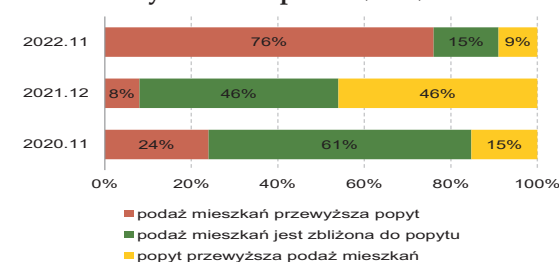
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.24 Struktura odpowiedzi na pytanie, czy deweloperzy mieli problemy z utrzymaniem płynności finansowej (w %)



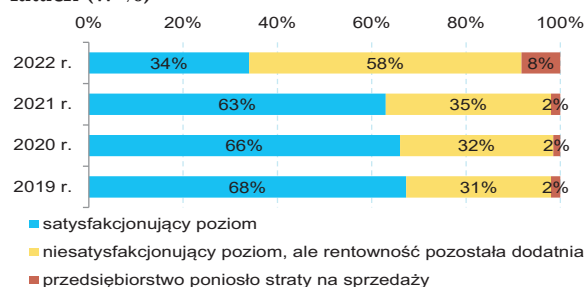
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.26 Relacja popytu do podaży w ocenie ankietowanych deweloperów (w %)



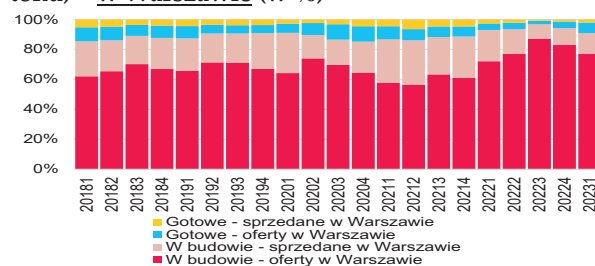
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.27 Ocena rentowności sprzedaży (wynik netto) przez deweloperów w poszczególnych latach (w %)



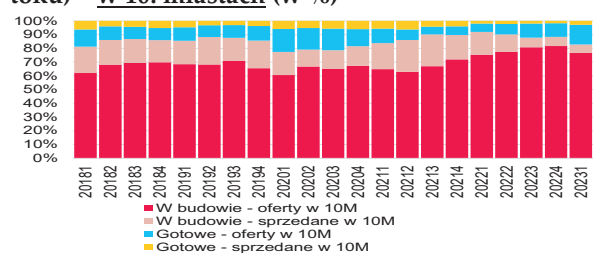
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.29 Struktura mieszkań sprzedanych i w ofercie w podziale na oddane do użytkowania oraz znajdujące się w trakcie budowy (produkcja w toku) – w Warszawie (w %)



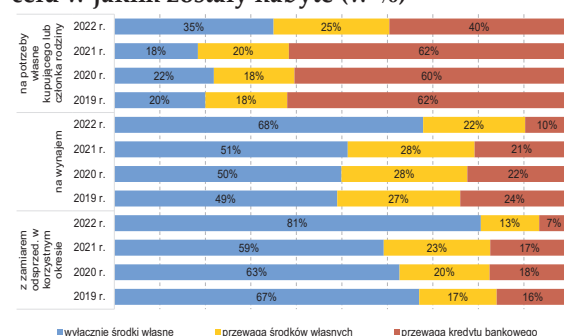
Źródło: NBP

Wykres 4.31 Struktura mieszkań sprzedanych i w ofercie w podziale na oddane do użytkowania oraz znajdujące się w trakcie budowy (produkcja w toku) – w 10. miastach (w %)



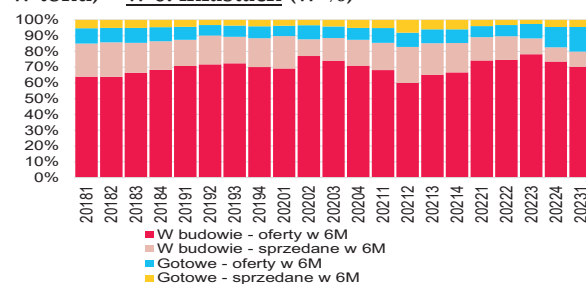
Źródło: NBP

Wykres 4.28 Struktura odpowiedzi deweloperów na pytanie, jaki był udział różnych źródeł finansowania zakupu mieszkań w zależności od celu w jakim zostały nabyte (w %)



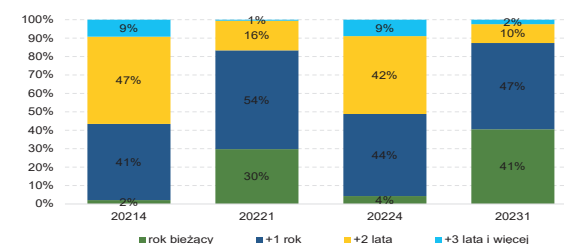
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.30 Struktura mieszkań sprzedanych i w ofercie w podziale na oddane do użytkowania oraz znajdujące się w trakcie budowy (produkcja w toku) – w 6. miastach (w %)



Źródło: NBP

Wykres 4.32 Udział mieszkań w budowie (produkcja w toku) razem lokali znajdujących się w ofercie i sprzedanych na koniec wymienionych kwartałów – w 17. miastach (w %)



Źródło: NBP

Sytuacja ekonomiczna przedsiębiorstw budownictwa mieszkaniowego

Rok 2022 dla firm budownictwa kubaturowego podobnie jak dla przedsiębiorstw deweloperskich był okresem dużego zróżnicowania zarówno w odczytach wskaźników ekonomicznych, jak i ocenach nastrojów. Nieoczekiwane, dynamiczne zmiany w otoczeniu przyniosły konieczność odejścia od utartych przez kilka ostatnich lat wysokiej koniunktury schematów działania firm budowlanych. Skutkiem zmian było większe zróżnicowanie kondycji przedsiębiorstw w branży. Mimo wzrostu wolumenu przychodów i wyniku finansowego netto przeważający odsetek firm

budowlanych poinformował o spadku marży ze sprzedaży w 2022 r. wobec 2021 r. (87% respondentów), a dla 60% firm jej poziom był niesatysfakcjonujący. Z jednej strony relatywnie dobre, uśrednione dane finansowe za okres od stycznia do września 2022 r., a z drugiej wysoka dynamika zmian w otoczeniu i różne oceny bieżącej sytuacji na koniec 2022 r. oraz oczekiwanej w 2023 r. świadczą o wysokiej niepewności i zróżnicowaniu kondycji ekonomicznej podmiotów w branży.

W badaniu ankietowym przeprowadzonym w listopadzie-grudniu 2022 r. większość firm budownictwa kubaturowego (59%) korzystnie oceniło swoją sytuację ekonomiczną, ale był to o 22 p.p. mniejszy odsetek niż na koniec 2021 r. Pogorszenia swojej sytuacji w 2023 r. spodziewało się 35% ankietowanych, wskazując jako przyczynę wzrost cen surowców i materiałów (16% wskazań), wzrost cen energii elektrycznej (12%), spadek rentowności kontraktów (10%), wzrost cen usług obcych i trudności w pozyskaniu podwykonawców (10%). W I połowie 2022 r. uśrednione dane ze sprawozdań F-01 dużych firm wykazały dobre wyniki finansowe wynikające z premii inflacyjnej powstałej w otoczeniu dynamicznego wzrostu cen składników kosztów, która została naliczona przy okazji zakończenia budowy rekordowo wysokiej liczby mieszkań. Analiza danych finansowych większych firm budownictwa kubaturowego za I-III kw. 2022 r. ujawniła znaczne zróżnicowanie sytuacji finansowej w tej grupie. Udział firm których kondycja była słaba lub bardzo zła wyniósł 23% i skupiał głównie firmy o niższych przychodach -14%.⁷ Natomiast w badaniu ankietowym negatywnych ocen bieżącej kondycji było łącznie 42%. Według danych finansowych poziom wyniku finansowego, który przełożył się na niski poziom rentowności sprzedaży dotyczył 45% podmiotów o przychodach do 20 mln zł. W badaniu ankietowym, tylko nieco więcej mikro i małych firm wyraziło optymizm w ocenach swojej kondycji. Odpowiedzi ankietowanych w zakresie kluczowych aspektów prowadzenia działalności w 2022 r. nie wskazały na pojawienie się istotnych problemów. W stosunku do wskazań na koniec 2021 r. w niewielkim stopniu zwiększył się odsetek, który miał problemy z utrzymaniem płynności finansowej (wzrost do 9%) i udział firm mających trudności z regulowaniem zobowiązań pozabankowych (wzrost do 9%). Finansowanie działalności 67% firm oparte było o kapitał własny i kredyty kupieckie, a banki tylko 8% firm odmówiły udzielenia kredytu, co potwierdza dobrą kondycję branży. Niskie zaangażowanie banków w branżę budowlaną potwierdzają dane finansowe – w dużych firmach udział kredytów w pasywach podobnie jak rok wcześniej wyniósł 9%. Pozytywny obraz branży zaciemnia znaczny wzrost kosztów zrealizowanych kontraktów, co zmusiło 68% firm do podjęcia próby uzyskania dopłat od zleceniodawców. Połowa ankietowanych firm budowlanych ubiegająca się o renegotiację budżetu uzyskała dodatkowe środki. Według deklaracji 84% respondentów badania w 2023 r. spodziewało się wzrostu problemów wynikających z niedoszacowania środków w kosztorysach w warunkach dynamicznego wzrostu kosztów.

Dynamiczny spadek popytu na rynku pierwotnym szybko zweryfikował plany deweloperów, co przełożyło się na zmiany zapotrzebowania na usługi firm budowlanych widoczne zarówno w statystykach GUS dotyczących budownictwa mieszkaniowego, jak i badań koniunktury. Według danych z badania ankietowego NBP 34% respondentów spodziewało się trwałego spadku na

⁷ Oceny wskazujące na słabą lub złą sytuację przyporządkowano do firm, które według sprawozdań F-01 za I-III kw. 2022 r. poniosły stratę.

swoje usługi w 2023 r. (żadna z dużych firm nie widziała takiej zmiany). W 2023 r. większość firm zamierzała utrzymać lub zwiększyć zatrudnienie (79% wskazań). Respondenci niemal jednoznacznie przewidywali w 2023 r. dalszy wzrost zarówno cen wykonywanych usług (o 17%), jak i głównych składników kosztów, w tym cen usług obcych (o 18%), cen materiałów budowlanych (o 22%), wynagrodzeń (o 13%) oraz energii elektrycznej (o 89%). Biorąc pod uwagę przewidywany wzrost kosztów oraz spadek popytu na usługi, 39% ankietowanych spodziewało się kłopotów w utrzymaniu płynności finansowej, 35% problemów w płatnościach zobowiązań pozabankowych i 25% w regulowaniu zobowiązań bankowych. Wyniki przeprowadzonego badania wskazują na pogorszenie się sytuacji firm budowlanych w 2023 r., ale w bardzo umiarkowanym stopniu. Negatywne konsekwencje zmian na rynku usług budowlanych, w tym spadek zapotrzebowania na usługi w największym stopniu mogą odczuć przedsiębiorstwa mikro oraz małe.

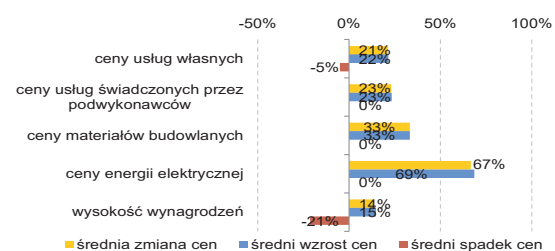
Działania zmierzające do ograniczenia rosnących kosztów, to z jednej strony przerzucenie ich na ceny sprzedawanych usług z wykorzystaniem premii inflacyjnej, a z drugiej strony, w warunkach dynamicznego wzrostu cen materiałów, ponadprzeciętne ich zakupy. Konsekwencją tych działań był wzrost aktywów obrotowych (należności i zapasów) generujący wzrost zapotrzebowania na kapitał obrotowy, który firmy budowlane pokryły wzrostem głównie zobowiązań i wydłużeniem czasu ich regulowania. Dane finansowe ze sprawozdań finansowych F-01 większych firm budowlanych wskazują, że tak zbudowana dźwignia przyniosła pozytywne efekty dla podmiotów osiągających wysokie przychody. W przypadku małych firm słabsze wyniki finansowe oraz pogorszenie się wskaźników oceny swojej sytuacji potwierdzają, że jak dotąd na mniejszych przedsiębiorstwach skupiły się negatywne zmiany w branży wynikające ze wzrostu kosztów i perspektyw załamania koniunktury.

Wykres 4.33 Ocena bieżącej sytuacji ekonomicznej firm budowlanych w badaniach ankietowych (w %)



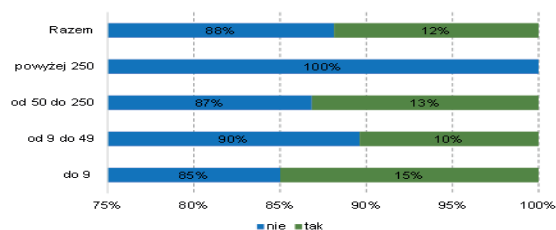
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.34 Średnie zmiany cen i wartości podstawowych składników kosztów ankietowanych firm w 2022 r. w stosunku do 2021 r. (w %)



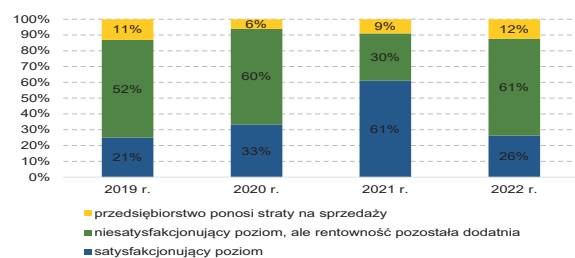
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.35 Odsetek przedsiębiorstw, które odstąpiły w 2022 r. od dalszej realizacji kontraktu na usługi budownictwa mieszkaniowego (w %)



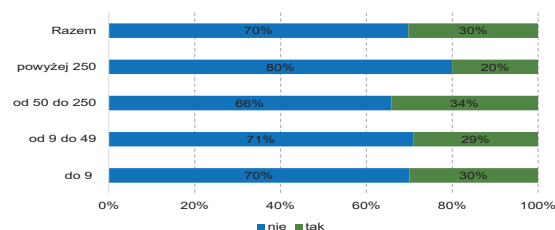
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.37 Ocena rentowności sprzedaży w stosunku do poprzedniego roku w badaniach ankietowych przeprowadzonych latach 2019-2022 (w %)



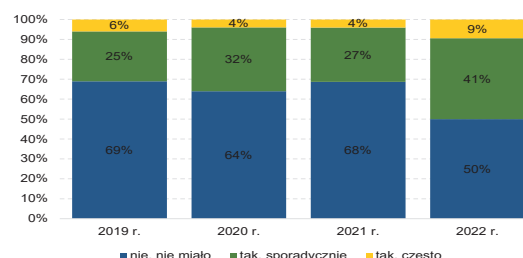
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.36 Odsetek przedsiębiorstw, które zrezygnowały w 2022 r. z podpisania nowego kontraktu na usługi budownictwa mieszkaniowego (w %)



Źródło: badanie NBP

Wykres 4.38 Częstotliwość występowania problemów z utrzymaniem płynności finansowej w latach 2019-2022 r. w badaniach ankietowych (w %)



Źródło: badanie NBP

Analiza sytuacji finansowej firm deweloperskich i budowlanych na podstawie danych GUS⁸

Uzupełnieniem informacji zebranych w badaniach ankietowych o możliwościach produkcyjnych podmiotów na rynku mieszkaniowym jest analiza kondycji firm deweloperskich i budowlanych realizujących projekty kubaturowe oraz podmiotów ściśle powiązanych w procesie produkcji mieszkań w oparciu o dane prezentowane w sprawozdaniach finansowych.

Według danych GUS w 2022 r. zarysowało się większe zróżnicowanie kondycji ekonomicznej podmiotów prowadzących działalność w części kubaturowej nieruchomości, w tym głównie w grupie małych firm deweloperskich oraz spadek nakładów inwestycyjnych. Grupa podmiotów obejmująca średnie i duże przedsiębiorstwa zajmujące się inwestowaniem i realizacją projektów oraz wykonawstwem robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, tj. obejmująca zarówno deweloperów, jak i wykonawców budownictwa

⁸ Szersza informacja dotycząca kondycji ekonomicznej deweloperów, firm budownictwa kubaturowego oraz sytuacji finansowej hurtowni i materiałów budowlanych znajduje się w publikowanej co kwartał *Informacji o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce* dostępnych na stronie <https://nbp.pl> w zakładkach: Publikacje / Cykliczne materiały analityczne NBP / Rynek nieruchomości / Informacja kwartalna (rynek nieruchomości).

kubaturowego (PKD 41.10 i 41.20)⁹ rozpoczęła 2022 r. w dobrej kondycji ekonomicznej oraz w otoczeniu niepewności, co do przyszłych portfeli zamówień. W 2022 r. wypracowała łącznie najwyższą od jedenastu lat wartość przychodów ze sprzedaży (67430 mln zł), kosztów własnych sprzedaży (60038 mln zł) i wyniku finansowego netto (7392 mln zł), przy jednoczesnym wyhamowaniu ich dynamiki wzrostu r/r (w 2022 r. wzrost odpowiednio o 16,1%, 15,0% i 25,9% wobec wyższych wskaźników w 2021 r., tj. o 27,4%, 21,8% i 117,2%). Wskazane wskaźniki ekonomiczne potwierdzają wyższą r/r wartość zrealizowanych robót w budownictwie kubaturowym oraz koncentrowanie się deweloperów oraz firm budowlanych głównie na realizacji i dążeniu do sfinalizowania budowy wcześniej rozpoczętych projektów. W 2022 r. w odniesieniu do 2021 r. w niewielkim stopniu poprawił się wskaźnik rentowności sprzedaży (do 11,0% w 2022 r. wobec 10,1% w 2021 r. i 5,9% w 2020 r.). Trend niewielkiej, ale systematycznej poprawy marży ze sprzedaży notowano od 2017 r. mimo rosnących kosztów.

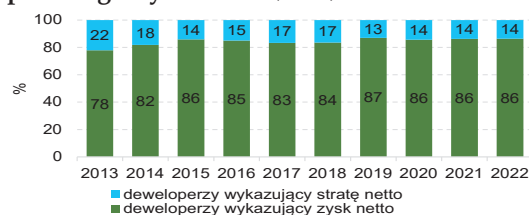
W 2022 r. ujęciach kwartalnych rentowność sprzedaży na projektach zakończonych utrzymała się na stosunkowo stabilnym i satysfakcjonującym poziomie (odpowiednio 9,4%, 12,4%, 10,4%, 11,2% w poszczególnych kwartałach od I do IV kw. 2022 r.) pozostając na zbliżonym i nieco wyższym poziomie w I kw. 2023 r. (11,5%). Natomiast analiza zmiany udziału rentownych podmiotów r/r wskazała na narastanie zróżnicowania kondycji ekonomicznej podmiotów w grupie jednostek zaklasyfikowanych do całego PKD 41. W 2022 r. mimo wzrostu średniej wartości wypracowanego wyniku finansowego netto w całej grupie i niewielkiej poprawy rentowności sprzedaży zmniejszył się udział podmiotów z dodatnim wynikiem finansowym netto (75% rentownych podmiotów w 2022 r. wobec 79% w 2021 r.) oraz wzrósł odsetek podmiotów wykazujących stratę netto (do 25% w 2022 r. wobec 21% w 2021 r.).

Wykres 4.39 Wskaźniki ekonomiczne przedsiębiorstw w poszczególnych latach - PKD 41 (w %)



Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.40 Udział liczby przedsiębiorstw wykazujących zysk/stratę netto w ogólnej liczbie przedsiębiorstw (PKD 41) w poszczególnych latach (w %)



Źródło: NBP na podstawie GUS

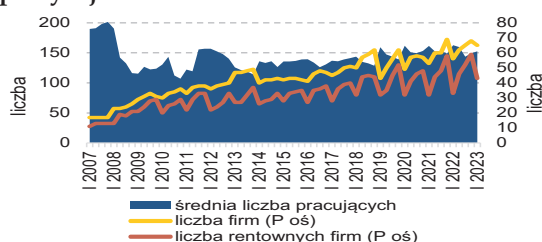
Szczegółowa analiza zapisów księgowych raportowanych w sprawozdaniach F01¹⁰ przekazanych do GUS przez podmioty zajmujące się realizacją projektów budowlanych związanych

⁹ Do analizy wykorzystano dane GUS grupy podmiotów zatrudniających powyżej 49 osób, które zajmują się realizacją budownictwa kubaturowego (łącznie PKD 41.10 i 41.20) - dane dostępne do I kw. 2023 r. w okresach kwartalnych, Biuletyn statystyczny nr 5/2023.

¹⁰ Wyliczenia oraz wnioski oparto głównie na danych wynikających ze sprawozdań F01 przekazanych do GUS w podziale na dwie grupy podmiotów: małe jednostki - zatrudniające od 9 do 49 osób (dane dostępne do II półrocza 2022 r. w okresach półrocznych) i większe jednostki zatrudniające powyżej 49 osób (dane dostępne do I kw. 2023 r. w okresach kwartalnych), które zajmują się realizacją projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD

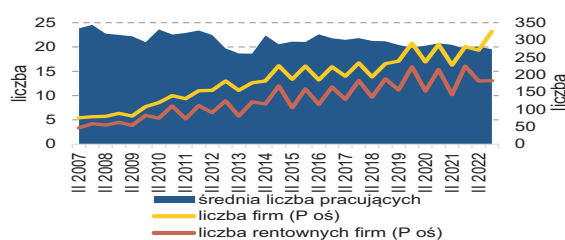
ze wznoszeniem budynków, do których zaliczani są głównie deweloperzy (sekcja PKD 41.10) w podziale na grupę podmiotów małych (zatrudniających od 9 do 49 osób) oraz grupę większych jednostek (średnich i dużych – zatrudniających powyżej 49 osób) ujawniła pogorszenie i zróżnicowanie sytuacji finansowej w grupie małych firm deweloperskich w 2022 r. oraz utrzymanie się lepszej i korzystniejszej sytuacji ekonomicznej większych deweloperów, mimo nieznacznego jej osłabienia. Większe firmy deweloperskie, stanowiące 20% ogółem badanych spółek utrzymały swoją dominującą pozycję. Podmioty te w 2022 r. wygenerowały 88% przychodów ogółem wypracowanych w sekcji PKD 41.10, podobnie jak w 2021 r. (89%). Zanotowano dalszy wzrost ich udziału w łącznie wypracowanej wartości wyniku finansowego netto do 93% w 2022 r. wobec 92% w 2021 r. i 89% w 2020 r. Jedynie 7% wartości zysku netto zostało osiągnięte przez przeważającą grupę małych deweloperów (80% podmiotów z PKD 41.10), wśród których zmniejszył się udział rentownych podmiotów (62% w 2022 r. wobec 71% w 2021 r.). W 2022 r., w obu grupach, poprawiła się wydajność pracy przy utrzymaniu zbliżonego poziomu zatrudnienia oraz na wysokim poziomie utrzymała się produkcja w toku, pomimo zmniejszenia aktywności w zakresie rozpoczynania nowych projektów. W I kw. 2023 r., według danych finansowych raportowanych przez większych deweloperów, grupę tych jednostek charakteryzowała dobra kondycja ekonomiczna przy niewielkim osłabieniu wskaźników rentowności.

Wykres 4.41 Firmy deweloperskie zatrudniające powyżej 49 osób*



Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.42 Firmy deweloperskie zatrudniające 9-49 osób*



Źródło: NBP na podstawie GUS

*/ Liczba rentownych firm oznacza liczbę przedsiębiorstw z dodatnim wynikiem finansowym netto.

Grupę kilkunastu deweloperów notowanych na GPW w 2022 r. wobec 2021 r. cechowała najkorzystniejsza kondycja ekonomiczna spośród trzech analizowanych grup jednostek. Podmioty te w 2022 r. w porównaniu z 2021 r. raportowały wyższy poziom uzyskanych przychodów ogółem (o 21%), poniesionych kosztów ogółem (o 20%) oraz wypracowanej wartości wyniku finansowego netto (o 25%), co zapewniło niewielką poprawę rentowności sprzedaży (19,9%), kapitału (8,6%) i aktywów (3,7%). Dotychczas kilkunastu największych deweloperów w kraju skutecznie przenosiło wzrost kosztów na nabywców mieszkań. W tej grupie deweloperów, podobnie jak na całym rynku mieszkaniowym w kraju, w trzech pierwszych kwartałach 2022 r. następowała kontynuacja kroczącego regresu wyników sprzedaży mieszkań. W ujęciu kw./kw. spadek sprzedaży deweloperów notowanych na GPW wyniósł 11%, 16% i 17% odpowiednio w I, II i III kw. 2022 r. Poprawę wyników kontraktacji zarejestrowano w IV kw. 2022 r. (wzrost o 7% kw./kw.). Niewielki jej wzrost kontynuowano w I kw. 2023 r. (o 11% kw./kw.). Ostatecznie sprzedaż

41.10). Do analizy wykorzystano zapisy księgowe w sprawozdaniach finansowych deweloperów notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych dostępne do IV kw. 2022 r. Analizę zapisów księgowych w sprawozdaniach finansowych deweloperów notowanych na GPW oparto na danych do IV kw. 2022 r.

mieszkań zrealizowana w całym 2022 r. w odniesieniu do 2021 r. przez deweloperów notowanych na GPW była niższa o 36%.

Od IV kw. 2021 r. sektor deweloperski mierzył się z nowymi i niekorzystnymi czynnikami dla sprzedaży mieszkań, jakimi był wzrost stóp procentowych, w wyniku których zmniejszyła się zdolność kredytowa znacznej części osób planujących zakup mieszkania oraz rekomendacja Komisji Nadzoru Finansowego nakazująca bankom liczenie zdolności kredytowej przy oprocentowaniu powiększonym o 5 p.p., co spowodowało gwałtowny spadek akcji kredytowej. Znaczna dynamika spadku sprzedaży mieszkań w 2022 r. była efektem zaostrzonych warunków udzielania kredytów mieszkaniowych, pogorszenia się sytuacji gospodarstw domowych oraz wysokiej bazy porównawczej w 2021 r. Mimo słabnących wyników sprzedaży hipotecznej rejestrowano wzrost cen mieszkań poniżej poziomu inflacji oraz wysoki poziom produkcji w toku i wyhamowanie wzrostu kosztów budowy mieszkań.

Według danych finansowych raportowanych w sprawozdaniach F01 za 2022 r. zarówno w grupie większych, jak i małych deweloperów przyspieszyła dynamika wzrostu wartości uzyskanych przychodów ogółem i poniesionych kosztów ogółem. Wysoki wzrost kosztów, tj. na poziomie zbliżonym do wzrostu osiągniętych przychodów, skutkowało w grupie większych deweloperów obniżeniem dynamiki wzrostu wartości wyniku finansowego netto (wzrost o 17% w 2022 r. wobec 97% w 2021 r.). Natomiast w grupie małych jednostek wartość wypracowanego wyniku finansowego spadła o 6% r/r wobec 37% wzrostu w 2021 r. Osiągnięcie słabszego r/r wyniku finansowego netto w obu grupach skutkowało pogorszeniem się wskaźnika poziomu kosztów z działalności operacyjnej, który na znacząco korzystniejszym poziomie ukształtował się w grupie większych deweloperów (0,84) niż małych podmiotów (0,91). Osiągnięta w 2022 r. wartość wyniku finansowego netto ukształtowała się wysoko w porównaniu z wynikami z lat poprzednich, co było efektem zakończenia budowy i przekazania nabywcom mieszkań zakontraktowanych głównie ponad rok temu.

Dominująca część wysokiego poziomu mieszkań w trakcie realizacji to mieszkania zakontraktowane, które generowały systematyczny napływ przedpłat klientów i były ważnym źródłem finansowania inwestycji. Terminowy spływ transz z tytułu przedpłat zapewnił bezpieczną realizację projektów w 2022 r. W okresie niskiego i niestabilnego popytu na rynku mieszkaniowym uwidoczniła się ostrożność deweloperów przed przeszacowaniem kosztów w stosunku do osiągniętych przychodów. Część deweloperów w obawie o utratę płynności w pierwszej kolejności realizowała projekty z wysokim odsetkiem kontraktacji mieszkań, co głównie dotyczyło inwestycji w dobrych lokalizacjach, gdzie popyt wspierany był przez nabywców gotówkowych. Realizację budynków z niewielką kontraktacją spowalniano po osiągnięciu stanu surowego zamkniętego w celu ograniczenia ponoszonych wydatków.

Deweloperzy dostosowywali podaż do słabnącego popytu rozpoczynając mniejszą liczbę projektów niż pierwotnie zakładano. Według danych GUS liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem łącznie w całym kraju w 2022 r. zmniejszyła się o 31% wobec 2021 r. Utrudnienia podażowe w rozpoczynaniu nowych inwestycji widoczne już w drugiej połowie 2021 r. uchroniły częściowo deweloperów przed jeszcze większym poziomem rozpoczętych projektów w trudnym sprzedażowo 2022 r. W grupie większych

deweloperów stan wartości projektów w toku notowany na koniec 2022 r. był wyższy o 13% wobec stanu na koniec 2021 r. mimo kilkuprocentowego zmniejszenia produkcji w toku w okresie od II do IV kw. 2022 r. Małe firmy deweloperskie raportowały znacząco wyższy poziom projektów w trakcie realizacji na koniec 2022 r. wobec stanu na koniec 2021 r. (wzrost o 91%), co może potwierdzać znaczne zróżnicowanie sytuacji wśród najmniejszych podmiotów. Część małych deweloperów, która z powodzeniem zakończyła realizowane projekty, rozpoczęła kolejne inwestycje na gruntach atrakcyjnych z punktu widzenia nabywcy gotówkowego.

Na koniec 2022 r. wobec stanu na koniec 2021 r. na zbliżonym, niskim poziomie utrzymała się przeciętna wartość mieszkań w budynkach gotowych, tj. oddanych do użytkowania w grupie większych deweloperów. W grupie małych podmiotów ich wartość wzrosła o 4% r/r, co wskazuje na większe problemy wynikające z wyhamowania sprzedaży na rynku mieszkaniowym.

Wyhamowanie dynamiki wzrostu cen parceli pod budownictwo mieszkaniowe przy utrzymującej się inflacji sprzyjało inwestowaniu nadwyżki środków finansowych w aktywa. Wzrost wartości „banku ziemi” o 34% r/r w grupie większych jednostek potwierdza ich dobrą sytuację ekonomiczną, płynność finansową oraz inwestowanie w grunty, które wraz z wysoką liczbą uzyskanych pozwoleń zapewnią ciągłość działania i umożliwią sprawne dostosowanie podaży do bieżących potrzeb rynku. Spadek o 6% r/r średniej wartości „banku ziemi” w grupie małych firm deweloperskich wskazuje na brak dodatkowych środków finansowych oraz ograniczanie ponoszonych kosztów. Przy niskim popycie, słabszych finansowo deweloperów nie było stać na angażowanie kapitału w uzupełnianie gruntów budowlanych lub na zwiększanie zadłużenia zewnętrznego w celu ich zakupu lub rozpoczęcia kolejnego projektu. Brak ziemi może oznaczać brak pozwoleń na budowę oraz możliwości sprawnego uzupełnienia oferty i ciągłości działania.

W obu grupach deweloperów w 2022 r. pogorszyły się wskaźniki rentowności r/r, przy czym znacznie korzystniejszy ich poziom dotyczył większych firm (16,5% ROS, 4,0% ROE i 2,4% ROA) niż małych jednostek (5,8% ROS, 5,1% ROE i 1,9% ROA).

Kapitał własny był głównym źródłem finansowania działalności większych firm deweloperskich. Utrzymujący się od połowy 2022 r. wzrost wartości i udziału kapitału własnego w ich strukturze pasywów (60% udziału w IV kw. 2022 r. wobec 51% w IV kw. 2022 r.) był efektem przeznaczenia nadwyżki wypracowanego wyniku finansowego netto na kapitał własny, w celu utrzymania płynności finansowej w okresie niskich poziomów kontraktacji. W tej grupie wzrost kapitału własnego i spadek udziału zadłużenia zewnętrznego skutkowało poprawą wskaźników zadłużenia oraz zabezpieczenia zobowiązań. W obszarze zewnętrznych źródeł finansowania, mimo zmniejszenia ich udziału w strukturze pasywów, notowano systematyczny, ale niewielki wzrost średniej wartości zadłużenia z tytułu kredytów bankowych, co w ocenie banków kredytujących wskazywało na dobrą sytuację ekonomiczną i zdolność kredytową większych deweloperów. Udział zadłużenia z tytułu kredytów bankowych wzrósł do 6,4% w strukturze pasywów na koniec 2022 r. wobec 5,0% na koniec 2021 r. Zwiększyła się wartość zarówno kredytów długoterminowych, jak i krótkoterminowych. Zmniejszyło się zadłużenie z tytułu długoterminowych dłużnych papierów wartościowych. Wartość obligacji deweloperów notowanych na rynku Catalystry zarejestrowana na koniec IV kw. 2022 r. spadła o 13% r/r przy

jednoczesnym utrzymaniu liczby emitentów. Odnotowano utrzymujący się wzrost średniego oprocentowania kuponów obligacji deweloperskich (do 10,39% na koniec 2022 r.).

W grupie małych podmiotów dominowały zewnętrzne źródła finansowania, a udział kapitału własnego był znacząco mniejszy niż w przypadku większych deweloperów oraz zarejestrowano spadek jego udziału w strukturze pasywów do 37% na koniec 2022 r. wobec odpowiednio 41% i 47% na koniec 2021 r. i 2020 r. Mimo wzrostu zadłużenia zewnętrznego, na bezpiecznym i korzystnym poziomie utrzymała się na koniec 2022 r. płynność finansowa oraz zabezpieczenie zobowiązań kapitałem własnym. W ujęciu rocznym zmniejszenie się zadłużenia z tytułu kredytów bankowych do ponad 19% na koniec 2022 r. wobec 23% udziału na koniec 2021 r. może wskazywać na brak zdolności kredytowej części małych deweloperów. Istotnym i stabilnym źródłem finansowania działalności w tej grupie podmiotów były przedpłaty od nabywców mieszkań, a ich wzrost do 21% udziału na koniec 2022 r. wobec 16% na koniec 2021 r. był efektem wysokich przedsprzedaży w 2021 r. i realizacji poszczególnych etapów budowy zgodnie z harmonogramami, co zapewniło terminowy spływ transz od nabywców. Wzrost zobowiązań wobec kontrahentów do 19% na koniec 2022 r. wobec 17% na koniec 2021 r. może wskazywać na finansowanie się z opóźnień w regulowaniu swoich zobowiązań. W niewielkim stopniu poprawiła się sprawność działania w II półroczu 2022 r. w odniesieniu do I półrocza (ściągnięcie należności w okresie 31 dni, regulowanie zobowiązań średnio w okresie 75 dni).

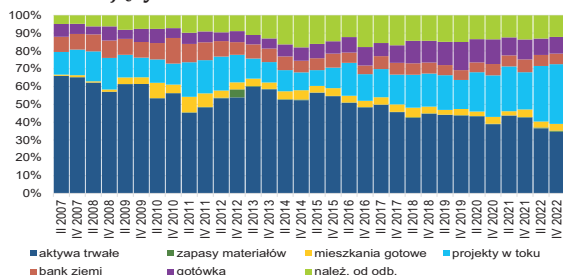
Zmniejszyła się wartość nakładów inwestycyjnych poniesionych w 2022 r. wobec 2021 r. odpowiednio o 16% wśród deweloperów notowanych na GPW, o 21% w grupie większych przedsiębiorstw deweloperskich i o 35% w grupie małych podmiotów.

Mniejszy zakres budów ustabilizował koszty budowy (wyhamował wzrost cen materiałów budowlanych oraz świadczonych usług). Odnotowany wzrost o 24% r/r wartości kosztów z działalności operacyjnej większych podmiotów w poszczególnych kwartałach od I kw. 2022 r. do I kw. 2023 r. potwierdza wysoki zakres zrealizowanych robót budowlanych w budownictwie kubaturowym, w tym w dużym stopniu z udziałem usług obcych. Koszty z tytułu usług obcych w strukturze kosztów z działalności operacyjnej wzrosły odpowiednio o 9 p.p., 4 p.p., 9 p.p. w III i IV kw. 2022 r. oraz w I kw. 2023 r. (do 63% udziału w I kw. 2023 r. wobec 55% udziału w I kw. 2022 r.). Mniejszą zmiennością charakteryzowały się koszty własne, w tym niewielki spadek ich udziału zarejestrowano w II połowie 2022 r. i w I kw. 2023 r. w odniesieniu do poniesionych w takich samych okresach r/r. W grupie małych podmiotów znaczny wzrost średniej wartości zużycia materiałów i energii przy spadku wartości kosztów z tytułu usług obcych oznacza zwiększenie realizacji robót budowlanych we własnym zakresie.

Kilkunastu deweloperów notowanych na GPW według danych finansowych dostępnych do grudnia 2022 r. wyróżniał najkorzystniejszy spośród trzech analizowanych grup podmiotów wskaźnik kosztów działalności operacyjnej, dobra płynność finansowa, krótki okres ściągania należności oraz korzystne wskaźniki zadłużenia i zabezpieczenia zobowiązań. Odnotowano stosunkowo długi okres regulacji zobowiązań (192 dni), pomimo skrócenia się w IV kw. 2022 r. przy jednoczesnym spadku udziału zobowiązań wobec kontrahentów do 18% w strukturze pasywów. Dominującym i stabilnym źródłem finansowania pozostał kapitał własny (43% udziału w pasywach) oraz przedpłaty od nabywców mieszkań (22% udziału). W analizowanym okresie od

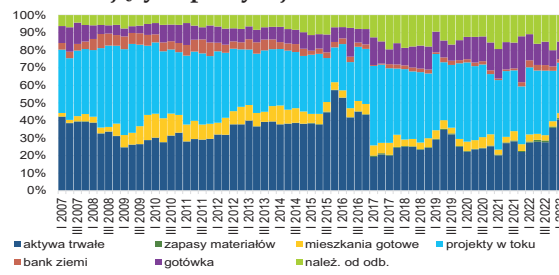
2008 r. najwyższy wolumen przychodów ogółem i kosztów ogółem oraz wyniku finansowego netto wykazano w IV kw. 2022 r., co potwierdziło wysoki zakres zrealizowanej produkcji mieszkań. Dodatkowo przepływy operacyjne oraz ujemne z działalności inwestycyjnej i finansowej oznaczały wygenerowanie zysku, które przeznaczono na inwestycje oraz spłatę zobowiązań finansowych.

Wykres 4.43 Struktura aktywów deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



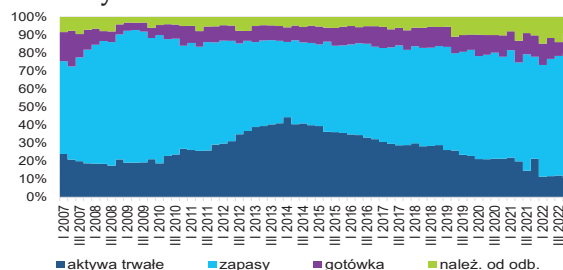
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.44 Struktura aktywów deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



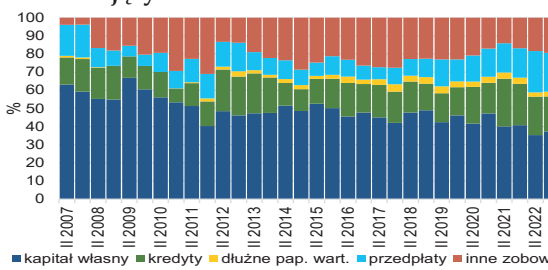
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.45 Struktura aktywów deweloperów notowanych na GPW



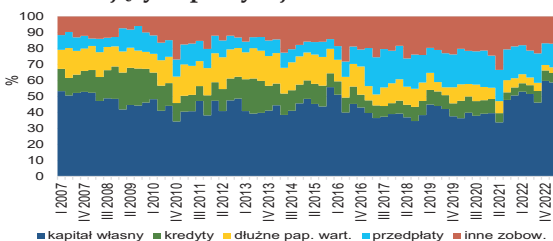
Źródło: NBP na podstawie Quant Research sp. z o.o.

Wykres 4.46 Struktura pasywów deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



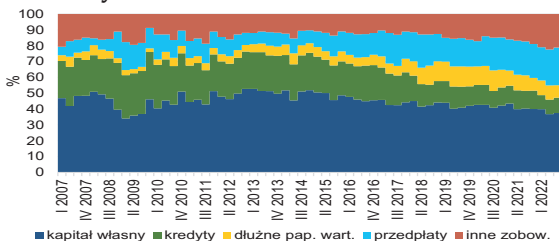
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.47 Struktura pasywów deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



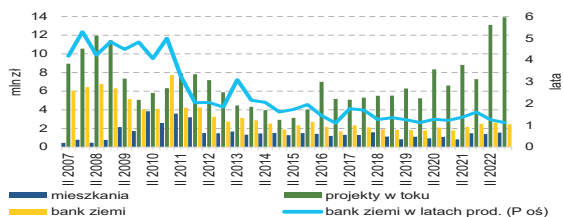
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.48 Struktura pasywów deweloperów notowanych na GPW



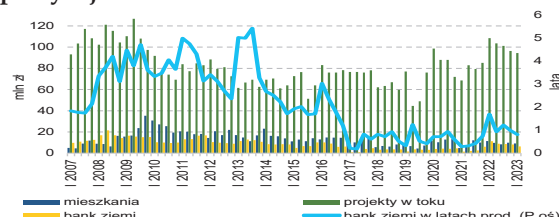
Źródło: NBP na podstawie Quant Research sp. z o.o.

Wykres 4.49 Sytuacja deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



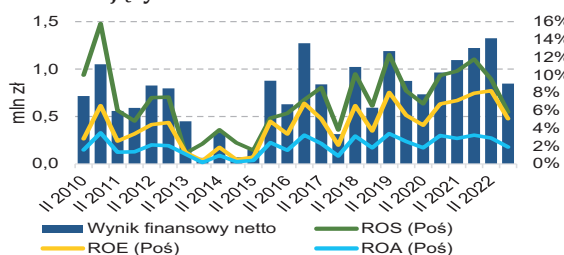
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.50 Sytuacja deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



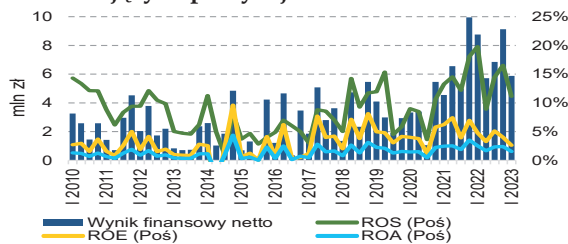
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.51 Rentowność działalności deweloperów zatrudniających od 9 do 49 osób



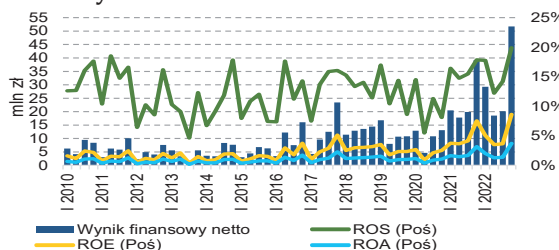
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.52 Rentowność działalności deweloperów zatrudniających powyżej 49 osób



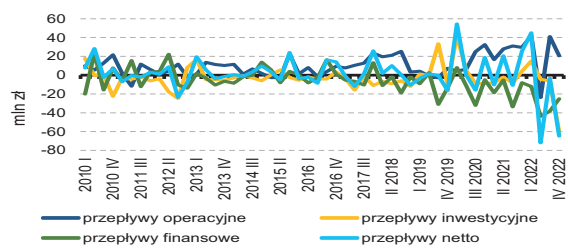
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.53 Rentowność działalności deweloperów notowanych na GPW



Źródło: NBP na podstawie Quant Research sp. z o.o.

Wykres 4.54 Przepływy deweloperów notowanych na GPW



Źródło: NBP na podstawie Quant Research sp. z o.o.

Analiza sytuacji finansowej firm budownictwa kubaturowego¹¹

Rok 2022 r. był dla większości przedsiębiorstw budownictwa kubaturowego okresem realizacji znacznego zakresu prac budowlanych, głównie w sektorze mieszkaniowym (144 mieszkań oddanych do użytkowania) oraz niepewności o ciągłość działania w związku ze spadkiem rozpoczętych budów. Trudny do oszacowania był poziom zmiany kosztów z działalności operacyjnej w efekcie utrzymującego się wzrostu cen materiałów i energii oraz cen produkcji budowlano-montażowej. W I kw. 2023 r. poprawiły się nastroje w budownictwie kubaturowym m.in. w związku z zapowiedzią uruchomienia programu wspierającego zakup pierwszego mieszkania oraz wyniki finansowe większych firm budownictwa kubaturowego.

Według danych GUS sprzedaż firm budownictwa kubaturowego w 2022 r. wyniosła 46 mld zł i była wyższa o 26,7% r./r. (o 12% w ujęciu realnym). Wzrosła r/r uśredniona wielkość przychodów o 27,8% w grupie większych firm (do 163,1 mln zł) oraz o 15,3% w grupie małych podmiotów (do 19,9 mln zł). Na korzystniejszym poziomie niż w 2021 r. ukształtowała się marża ze sprzedaży w obu analizowanych grupach, co wynikało z uwzględnienia w realizowanych kontraktach bezpiecznego poziomu wzrostu cen. Wyższy wzrost przychodów ze sprzedaży niż kosztów z działalności operacyjnej wskazuje w przypadku znacznego odsetka firm budowlanych na dobrze skalkulowane budżety. W małych firmach uzyskana wysoka marża wiązała się częściowo z premią

¹¹ Wycliczenia oraz wnioski oparto głównie na danych wynikających ze sprawozdań F01 przekazanych do GUS w podziale na dwie grupy podmiotów: małe jednostki - zatrudniające od 9 do 49 osób (dane dostępne za 2022 r. odstępach półrocznych) i większe jednostki - zatrudniające powyżej 49 osób (dane dostępne za 2022 r. w odstępach kwartalnych za I kw. 2023 r.), które wykonują roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20).

inflacyjną osiągniętą z wykorzystania zgromadzonych w poprzednich okresach tańszych zapasów materiałów budowlanych.

W 2022 r. odnotowano zmiany w strukturze kosztów z działalności operacyjnej oraz poziomu wskaźnika kosztów. Wzrost w I półroczu 2022 r. do 26% udziału kosztów zużycia energii i materiałów „rekompensowany” był niższą dynamiką wzrostów wynagrodzeń i usług obcych. W II półroczu 2022 r. udział tych kosztów zmniejszył się do 23% w efekcie wzrostu udziału kosztów z tytułu usług obcych do 62% (wzrost o 3 p.p. w porównaniu z poprzednimi okresami). Wśród małych firm reakcją na rosnące koszty energii elektrycznej i materiałów budowlanych było przetrzucenie ich w II połowie 2022 r. na podwykonawców (udział usług obcych osiągnął nienotowany dotychczas poziom 63% wobec średniej z poprzednich okresów 55%). Podjęte działania skutkowały spadkiem udziału kosztów własnych z tytułu zużycia materiałów i energii z 28% w I półroczu do 22% w II półroczu).

Zaistniałe warunki pozwoliły większym firmom budownictwa kubaturowego na wypracowanie 8,0% rentowności sprzedaży w 2022 r. wobec 6,3% w 2021 r., przy czym w II kw. 2022 r. rentowność osiągnęła rekordowy poziom 11,8%. Jedne z wyższych poziomów rentowności sprzedaży odnotowano również w przypadku małych firm (11,9% w II półroczu 2022 r. wobec 9,9% w II półroczu 2021 r.).

Negatywnym efektem prowadzenia działalności w warunkach dynamicznych zmian w otoczeniu było pogłębienie się tendencji spadku udziału wartości dodanej w przychodach ze sprzedaży w I połowie 2021 r., tj. w okresie pojawienia się wyższego tempa wzrostu cen.

W I kw. 2023 r. wzrost liczby rozpoczętych budów w powiązaniu ze wzrostem cen produkcji budowlano-montażowej pozwoliły na uzyskanie przez większe firmy budownictwa kubaturowego wzrostu przychodów o 21% r/r. Reakcja producentów i hurtowni materiałów budowlanych na negatywne sygnały z rynku w II połowie 2022 r. (spadek popytu i wyhamowanie wzrostu cen materiałów budowlanych) zmniejszyły dynamikę wzrostu wartości kosztów do 15% r/r, generując wyższy niż w I kw. 2022 r. wynik finansowy netto oraz rentowność ze sprzedaży na poziomie 9,6%.

W 2022 r. w grupie większych firm budownictwa kubaturowego 87% podmiotów wypracowało zysk osiągając średnią rentowność sprzedaży na poziomie 7,5%, a 13% jednostek poniosło stratę. W rozkładzie wskaźnika (ROS) wyraźnie dominuje przedział od 0% do 5%, w którym znalazła się rentowność około połowy większych firm (48%). W I kw. 2023 r. zysk wypracowało 75% większych firm uzyskując rentowność sprzedaży na poziomie 10%, a 25% poniosło stratę na średnim poziomie minus 27%. Rozkład wskaźnika ROS w I kw. 2023 r. wskazuje, że najwięcej, tj. 36% większych firm osiągnęło rentowność sprzedaży w granicach od 0% do 5%. Biorąc pod uwagę zanikający od paru lat aspekt sezonowości w budownictwie kubaturowym wiążący się z łagodniejszymi okresami zimowymi oraz zmniejszoną liczbą inwestycji na rynku pierwotnym w I kw. 2023 r., dane obrazujące rentowność sprzedaży w tym okresie mogą stanowić o pogorszeniu się kondycji części jednostek.

W grupie większych firm w 2022 r., a zwłaszcza w II i III kw. wzrosty przychodów i cen przełożyły się na wysoką dynamikę wzrostu aktywów obrotowych, w tym głównie zapasów, produktów

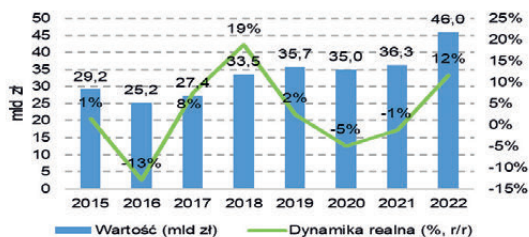
gotowych oraz należności od kontrahentów. Udział należności wzrósł do dotychczas nienotowanego poziomu 36% w II kw. 2022 r. i 35% w III kw. 2022 r. wydłużając okres ściągania należności do 99 dni. Struktura aktywów poprawiła się w IV kw. 2022 r. i była zbliżona do notowanej na koniec 2021 r., w tym wzrósł o 2 p.p. udział produkcji w toku i zmniejszył się udział należności od odbiorców do poziomu 31%, co było wartością znacznie niższą od średniej w latach 2021-2021. Poprawił się także okres ściągania należności. Skrócenie okresu rotacji zapasów w stosunku do 2021 r. świadczy o poprawie ich wykorzystania. W warunkach wzrostu cen poprawiła się również produktywność wykorzystania aktywów oraz wskaźniki płynności firm budownictwa kubaturowego. Rentowność aktywów (ROA) wyniosła 2,6% przy 1,9% w 2021 r.

Na koniec 2022 r. wzrost udziału aktywów obrotowych z 72% do 76% r/r w aktywach ogółem małych firm budownictwa kubaturowego wynikał z wysokiego wzrostu wartości produktów gotowych, zapasów i produkcji w toku. Dynamika wzrostu tych składników była zbliżona do notowanej w poprzednich latach. Wyjątek stanowił znacznie wyższy udział zapasów na koniec poszczególnych półroczy 2022 r., który wyniósł kolejno 27% i 26% i wiązał się z przerwaniem cyklu skracania rotacji zapasów. Udział stanu należności w aktywach wyniósł odpowiednio 15% i 16% w I i II półroczu 2022 r. utrzymując się na poziomie występującym w poprzednich latach, ale przy znacznie krótszym okresie ich ściągania. W I kw. 2023 r. nie odnotowano istotnych zmian w strukturze aktywów.

W warunkach rosnących marż i zysków, a w konsekwencji również kapitału własnego, w większych firmach udział kapitału obcego w finansowaniu działalności zmniejszył się do 52% na koniec 2022 r. wobec 58% na koniec 2021 r. Udział innych zobowiązań, w tym głównie wobec dostawców zmniejszył się o 5 p.p. do 42% przy skróceniu się w okresie ich regulowania. Rentowność kapitału własnego w 2022 r. wyniosła 6,5% wobec 4,9% w 2021 r. W 2022 r. odnotowano znaczną poprawę wskaźników zadłużenia, co zapewniało wiarygodność finansowaną, w tym zdolność ich pokrycia.

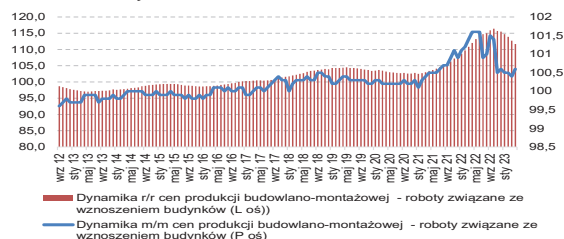
Przyrost aktywów w małych firmach w 2022 r. był sfinansowany rosnącym udziałem kapitału obcego (wzrost do 43% na koniec 2022 r. wobec 41% na koniec 2021 r.) przy znacznym skróceniu okresu regulacji zobowiązań. W strukturze pasywów zobowiązania wobec kontrahentów wzrosły o 2 p.p. do 25% w I półroczu 2022 r. i 26% w II półroczu 2022 r., zadłużenie z tytułu kredytów bankowych wzrosło o 1 p.p. do 12% w koniec poszczególnych półroczy 2022 r. Poprawiła się rentowność kapitału własnego (ROE) w II półroczu 2022 r. (12,9%) wobec II półrocza 2021 r. (8,6%). Wskaźniki zadłużenia małych firm wskazują na wzrost zdolności do pokrywania zobowiązań, w tym zadłużenia z tytułu kredytów bankowych.

Wykres 4.55 Wartość robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41)



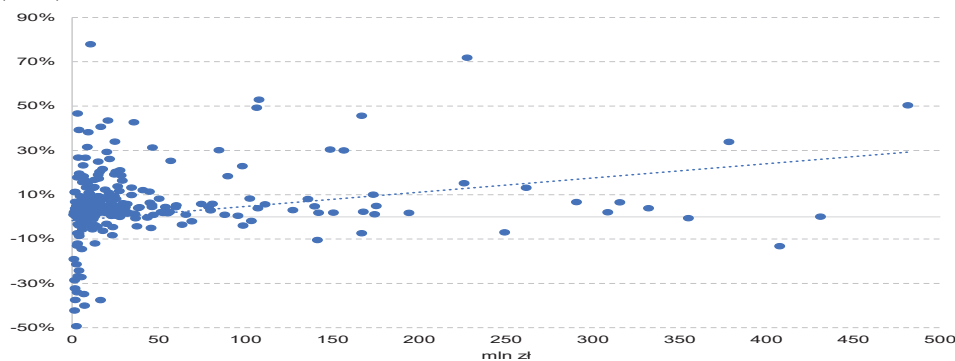
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.57 Ceny produkcji budowlano-montażowej (w %)



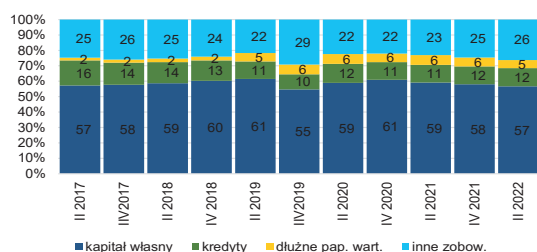
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.59 Rozrzut wartości rentowności sprzedaży w 2022 r. firm budowlanych zatrud. pow. 49 osób (w %)



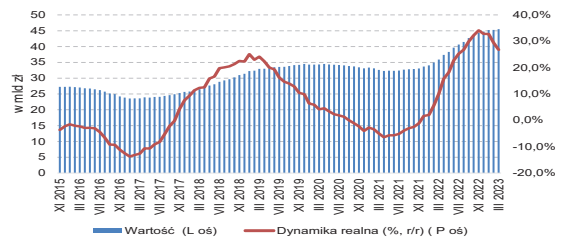
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.60 Struktura pasywów firm budowlanych zatrud. od 9 do 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.56 Wartość robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41) suma krocząca 12 miesięczna



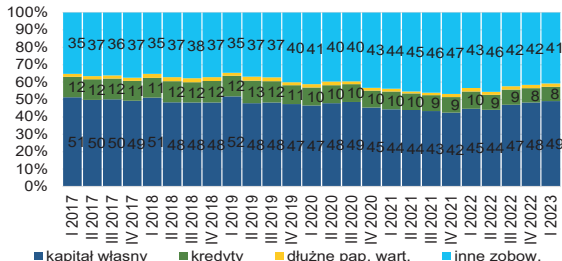
Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.58 Budownictwo mieszkaniowe



Źródło: NBP na podstawie GUS

Wykres 4.61 Struktura pasywów firm budowlanych zatrud. pow. 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS

Rynek wtórny

Zadłużenie i gwarancje bankowe w sektorze budownictwa w Polsce

Analiza danych ze sprawozdań NB300 według stanu na koniec I kw. 2023 r. ujawnia pewne mechanizmy funkcjonujące w sektorze budownictwa w Polsce (sekcja F). Według danych z lat 2015-2023¹² wartość sprzedaży produkcji budowlano-montażowej dla przedsiębiorstw ze wszystkich grup sektora budowlanego¹³ jest dość silnie skorelowana z wartościami kredytowego zaangażowania banków¹⁴. Równie silne zależności zaobserwowano pomiędzy poziomami udzielonych gwarancji bankowych, co szczególnie uwidoczniło się wśród przedsiębiorstw z grupy PKD 41.¹⁵ Wyniki badań ujawniają pewne zmiany w analizowanym okresie. Okazało się, iż pierwsza połowa 2022 r. była okresem pewnego spowolnienia, co ujawniło się w spadkach produkcji budowlano-montażowej a także w poziomach zaangażowania banków wobec przedsiębiorstw budowlanych. Drugie półrocze 2022 r. przyniosło już jednak pewną stabilizację i poprawę sytuacji analizowanych przedsiębiorstw. Można więc stwierdzić, iż polski sektor budowlany 2023 r. rozpoczął w stabilnej kondycji z dużymi szansami na powrót na ścieżkę wzrostów produkcji budowlano-montażowej w kolejnych okresach.

Na podstawie danych GUS na koniec IV kw. 2022 r. odnotowano wzrost sprzedaży produkcji budowlano-montażowej o 17,0% w stosunku do IV kw. 2021 r. Osiągnęła ona poziom 43,3 mld zł¹⁶ dla całego budownictwa w Polsce. Największy wzrost sprzedaży produkcji w tym okresie zarejestrowano pośród przedsiębiorstw z grupy PKD 42, który wyniósł 18,0% r/r i osiągnął poziom 19,8 mld zł. Sprzedaż produkcji budowlano-montażowej wzrosła także odpowiednio w grupie PKD 41 o 15,6% do poziomu 12,6 mld zł oraz w grupie PKD 43 o 16,8% do poziomu 10,8 mld zł. To sprawiło, iż poziomy sprzedaży produkcji budowlano-montażowej na koniec 2022 r. osiągnęły najwyższy pułap we wszystkich grupach od 2012 r. Warto w tym miejscu dodać, iż w I kw. 2023 r. produkcja budowlano-montażowa wzrosła o kolejne 14,3% r/r do poziomu 14,3 mld zł dla całego sektora budowlanego. Najsilniejszy udział w tym wzroście miały przedsiębiorstwa realizujące roboty budowlane związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej. Dla nich produkcja budowlano-montażowa wzrosła w I kw. br. o 28,8% r/r do poziomu 9,5 mld zł. Z kolei dla przedsiębiorstw z grupy 41 odnotowano w tym samym okresie wzrost o 3,6% r/r, a dla grupy PKD 43 wzrost o 13,3% r/r.

¹² Analizę danych pochodzących z sprawozdań NB300 przeprowadzono za okres od I kw. 2015 r. do I kw. 2023 r.

¹³ Przyjęto podział podmiotów sektora budowlanego (sekcja F) według grup PKD 41 (roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków), 42 (roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej) oraz 43 (roboty budowlane specjalistyczne).

¹⁴ Przyjęto następujące zakresy interpretacji wartości współczynnika korelacji r Pearsona: 0-0,1 –korelacja nikła; 0,1-0,3 korelacja słaba; 0,3-0,5 korelacja przeciętna; 0,5-0,7 korelacja wysoka; 0,7-0,9 korelacja bardzo wysoka oraz 0,9-1,0 korelacja prawie pełna.

Na podstawie obliczeń własnych współczynnik korelacji R Pearsona w okresie I kw. 2015 r. - I kw. 2023 r. pomiędzy poziomem sprzedaży produkcji budowlano-montażowej a wysokością kredytowego zaangażowania banków wyniósł odpowiednio 0,763 dla grupy PKD 41; 0,561 dla grupy PKD 42 oraz 0,766 dla grupy PKD 43.

¹⁵ Współczynnik korelacji R Pearsona w okresie I kw. 2015 r. - I kw. 2023 r. pomiędzy poziomem sprzedaży produkcji budowlano-montażowej a wysokością udzielonych gwarancji bankowych wyniósł odpowiednio 0,778 dla grupy PKD 41; 0,503 dla grupy PKD 42 oraz 0,644 dla grupy PKD 43.

¹⁶ Do analizy wykorzystano dane kwartalne narastająco na koniec poszczególnych okresów.

Zmiany poziomów sprzedaży produkcji budowlano-montażowej r/r odniesiono także do wybranych wskaźników koniunktury w budownictwie.¹⁷ W całym 2022 r. zaobserwowano wyraźne spadki wskaźnika klimatu ogółem dla sektora budowlanego. Na koniec tego roku jego średnioroczna wartość wyniosła -19,7 pkt. i osiągnęła zbliżony poziom do I kw. 2021 r. Jedynie w okresie IV kw. 2012-IV kw. 2013 wartości tego wskaźnika koniunktury były niższe. Był to okres silnych wstrząsów podaży w sektorze budowlanym, które nierzadko określano mianem kryzysu budowlanego. Z kolei wyniki na koniec I kw. 2021 r. są utożsamiane z negatywnymi skutkami pandemii COVID-19. Od II kw. 2021 r. obserwowano poprawę wskaźnika ogólnego klimatu dla budownictwa, który ponownie zaczął tracić na wartości w 2022 r. W tym kontekście należy zauważyć, iż 2022 r. rozpoczął się od najsilniejszego wzrostu produkcji budowlano-montażowej, który w I kw. 2022 r. osiągnął poziom 35,6% r/r. W II kw. 2022 r. zmiana ta wyniosła już 17,0% r/r a w I kw. 2023 r. odnotowano wzrost produkcji budowlano-montażowej o 14,3% r/r. Zaobserwowane zmiany produkcji sektora budowlanego okazały się względnie zbieżne ze zmianami w tym okresie wskaźnika klimatu ogółem w sektorze, ale także z przewidywaną wartością produkcji budowlano-montażowej oraz prognozowaną ogólną sytuacją gospodarczą tego sektora.

W 2022 r. zaobserwowano także pewne charakterystyczne zmiany w zakresie wartości udzielonych kredytów bankowych¹⁸ przedsiębiorstwom budowlanym w Polsce. Zaobserwowano w tym okresie względnie silne wzrosty ich wartości dla przedsiębiorstw z grupy PKD 41 w odniesieniu do adekwatnych kwartałów roku poprzedniego. Średniorocznie wartość udzielanych kredytów wzrosła o 9,6% r/r, a ich stan na koniec roku wyniósł 51,3 mld zł. Najsilniejsze wzrosty zaobserwowano w II kw. 2022 r. (13,6 % r/r) i III kw. 2022 r. (11,9% r/r). Z kolei dla przedsiębiorstw z grupy PKD 42 poziom udzielonych kredytów wzrósł średniorocznie o 6,3% r/r do poziomu stanu na koniec roku 23,4 mld zł, a z grupy PKD 43 o 9,4% r/r do stanu w wysokości 8,0 mld zł. Obserwacje te ujawniają kontynuację wzrostowego trendu udzielanych kredytów bankowych przedsiębiorstwom budowlanym, który zarysował się na początku 2020 r.

Z odmienną sytuacją mieliśmy do czynienia w zakresie udzielonych gwarancji bankowych przedsiębiorstwom sektora budowlanego. W 2022 r. zaobserwowano wyraźne spowolnienie dynamiki wzrostów udzielonych gwarancji bankowych dla przedsiębiorstw z grupy PKD 41. Na koniec 2021 r. wzrosły one 9,4% r/r a w IV kw. 2022 r. już tylko o 5,9% i wyniosły 7,1 mld zł. Zaobserwowano ponadto, iż w pierwszym półroczu 2022 r. względnie spadły wartości udzielonych gwarancji bankowych dla przedsiębiorstw z grupy PKD 42. W I kw. 2023 r. straciły one na wartości o 1,5% a w II kw. o 5,3% w porównaniu do adekwatnych kwartałów roku poprzedniego. W kolejnych dwóch kwartałach wzrosły one nieznacznie a na koniec 2022 r. osiągnęły poziom 11,6 mld zł. Z kolei przedsiębiorstwa z grupy 43 skorzystały z gwarancji

¹⁷ Do analizy wykorzystano wskaźnik klimatu ogółem w budownictwie, przewidywaną wartość produkcji budowlano-montażowej na rynku krajowym w budownictwo oraz prognozę ogólnej sytuacji gospodarczej przedsiębiorstwa budowlanego. Przy czym na wykresie przedstawiono średnie wartości wskaźników z czterech kwartałów (prosta średnia ruchoma).

¹⁸ Do analizy przyjęto wartości całkowitego zaangażowania banków wobec przedsiębiorstw sektora budowlanego jako stany na koniec ostatnich miesięcy poszczególnych kwartałów na podstawie danych NB300.

bankowych o wartości 1,9 mld zł. (stan na koniec 2022 r.), co oznacza, iż średniorocznie zwiększyło się tu zaangażowanie banków o 10,7% r/r.

Analiza zaangażowania banków w zakresie gwarancji bankowych oraz kredytów wobec wiodących przedsiębiorstw budowlanych (WPB)¹⁹ w całym 2022 r. oraz w I kw. 2023 r. ujawnia charakterystyczne zjawisko. W II kw. 2022 r. wystąpił kolejny dołek wartości dwóch form bankowego zaangażowania. Wartość kredytów bankowych udzielonych wiodącym przedsiębiorstwom budowlanym we wszystkich trzech grupach PKD w tym kwartale wyniosła 13,4 mld zł a gwarancji bankowych 9,5 mld zł. Oznacza to spadki odpowiednio o 5,6% i 10% r/r. Był to jednocześnie kwartał, kiedy zakończył się trend spadkowy, który powstał w II kw. 2021 r. Od III kw. 2022 r. obserwuje się kolejne wzrosty dwóch form zaangażowania banków wobec wiodących przedsiębiorstw budowlanych. Na koniec roku wartość stanów kredytów wyniosła 14,8 mld zł a gwarancji bankowych 10,6 mld zł. Analizując tę sytuację w podziale na poszczególne grupy PKB podobne zmiany zaobserwowano dla przedsiębiorstw budowlanych realizujących roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (grupa PKD 41) oraz obiektów inżynierii lądowej i wodnej (grupa PKD 42). Inna sytuacja zaistniała wobec wiodących przedsiębiorstw budowlanych, które realizują specjalistyczne roboty budowlane (grupa 43). W tym wypadku zaobserwowano, iż poziom zaangażowania banków w postaci kredytów osiągnął szczyt w II i III kw. 2022 r. na poziomie 0,19 mld zł a w kolejnych dwóch kwartałach zaobserwowano nieznaczne spadki. Z kolei zaangażowanie banków w postaci gwarancji wobec tej grupy WPB swój szczyt osiągnęło w II kw. 2022 r. na poziomie 0,06 mld zł. Zaobserwowana sytuacja zmian poziomów zaangażowania banków wobec wiodących przedsiębiorstw budowlanych w 2022 r. znajduje uzasadnienie w ogólnej sytuacji gospodarczej sektora. Na początku 2022 r. zaobserwowano pewne spowolnienie w szerokorozumianej produkcji budowlano-montażowej, co było skutkiem zawirowań rynkowych spowodowanych wciąż jeszcze negatywnymi skutkami pandemii COVID-19 oraz pogorszeniem się sytuacji geopolitycznej w Polsce i w najbliższym otoczeniu naszej części Europy. Wydarzenia te stały się przyczyną wzrostu niepewności także w sektorze budowlanym w Polsce. Obserwowano także zmiany popytu na zakup mieszkań. To m.in. te zjawiska sprawiły, iż początek 2022 r. był okresem, kiedy inwestycje budowlane były wstrzymywane i odkładane w czasie przez przedsiębiorstwa deweloperskie, co poskutkowało spadkiem produkcji wśród przedsiębiorstw budowlanych. Druga połowa roku okazała się jednak okresem pewnej stabilizacji i powstrzymania spadkowych trendów. Sytuację tę można określić jako stabilizacja sytuacji ekonomicznej przedsiębiorstw budowlanych na niskim jednak poziomie ich produkcji.

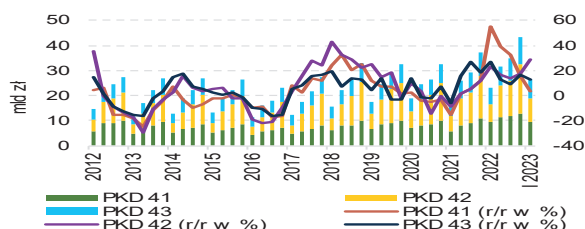
Analiza zaangażowania banków wobec wiodących przedsiębiorstw deweloperskich (WPD)²⁰ w całym 2022 r. ujawnia podobne zmiany w zakresie wartości kredytów i gwarancji bankowych. III kw. 2022 r. przyniósł najsilniejsze spadki poziomu udzielonych kredytów. Ich stan na koniec tego okresu wyniósł 1,5 mld zł, co oznacza spadek o 15,7% r/r. Na koniec 2022 r. stan kredytów wzrósł już do poziomu 1,7 mld zł. Z kolei zaangażowanie banków w postaci gwarancji w 2022 r. w sposób wyraźny wzrosło. Najniższy poziom zaobserwowano w II kw. 2022 r. na poziomie 33,8 mln zł a na

¹⁹ Do analizy przyjęto 40 największych przedsiębiorstw budowlanych w Polsce wpisanych do grupy PKD 41.2 oraz działów 42 i 43.

²⁰ Do analizy przyjęto 17 największych przedsiębiorstw deweloperskich w Polsce wpisanych do grupy PKD 41.10.

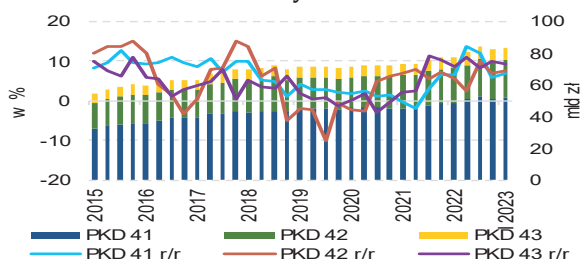
koniec roku wzrósł on do wartości 49,9 mln zł. Zmiany poziomów zaangażowania banków wobec wiodących przedsiębiorstw deweloperskich w 2022 r. są podstawą do wyciągnięcia podobnych wniosków, jak miało to miejsce wobec wiodących przedsiębiorstw budowlanych. Pierwsze półrocze okazało się okresem pewnego spowolnienia w realizacji głównie nowych inwestycji budowlanych a w niektórych sytuacjach opóźnieniem zakończenia już wcześniej rozpoczętych. Przyczyn tej sytuacji należy wypatrywać we wciąż jeszcze oddziałujących negatywnych skutkach pandemii, zmianach w popycie na zakup mieszkań oraz burzliwych wydarzeń geopolitycznych w naszej części Europy. Druga połowa 2022 r. przyniosła jednak pewną stabilizację, którą często określa się stabilizacją na względnie niższym poziomie produkcji budowlano-montażowej szerokiego sektora budowlanego w Polsce.

Wykres 4.62 Kwartalne wartości narastająco sprzedaży budowlano-montażowej wg grup PKD sektora budowlanego (w mln zł) oraz jej kwartalne zmiany r/r (w %)



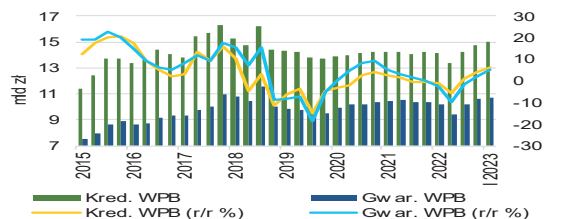
Źródło: NBP

Wykres 4.64 Wartości kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorstwom wg grup PKD sektora budowlanego (wyk. kol. skumulowany) oraz ich kwartalne zmiany r/r (oś lewa)



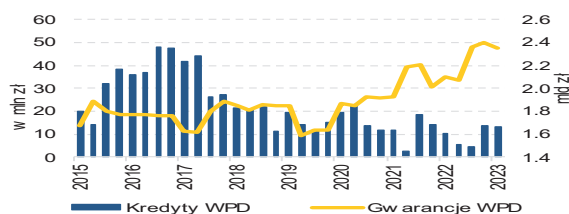
Źródło: NBP

Wykres 4.68 Wartość oraz kwartalne zmiany r/r kredytów i gwarancji bankowych udzielonych wiodącym przedsiębiorstwom budowlanym w kraju - stan na koniec kwartału (mld zł)



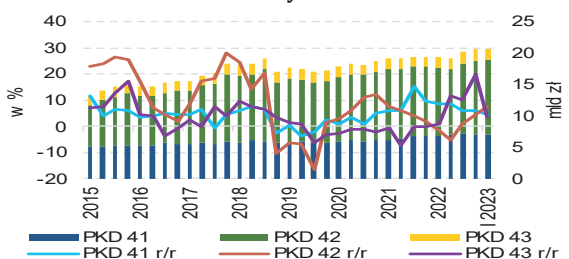
Źródło: NBP

Wykres 4.63 Wartość kredytów i gwarancji bankowych udzielonych wiodącym przedsiębiorstwom deweloperskim w kraju - stan na koniec kwartału



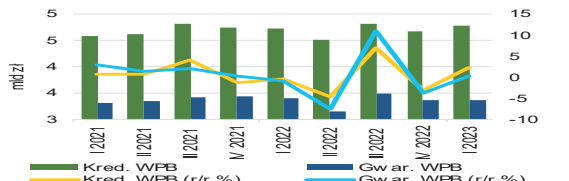
Źródło: NBP

Wykres 4.65 Wartości gwarancji bankowych udzielanych przedsiębiorstwom wg grup PKD sektora budowlanego (wyk. kol. skumulowany) oraz ich kwartalne zmiany r/r (oś lewa)



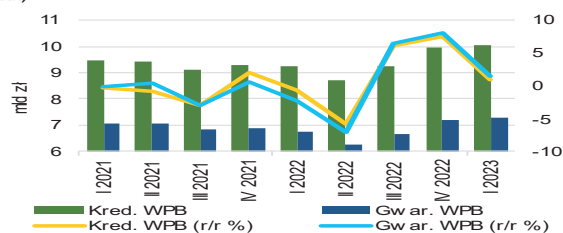
Źródło: NBP

Wykres 4.67 Wartość oraz kwartalne zmiany kw./kw. kredytów i gwarancji bankowych udzielonych wiodącym przedsiębiorstwom budowlanym w kraju, grupa PKD 41 - stan na koniec kwartału (mld zł)



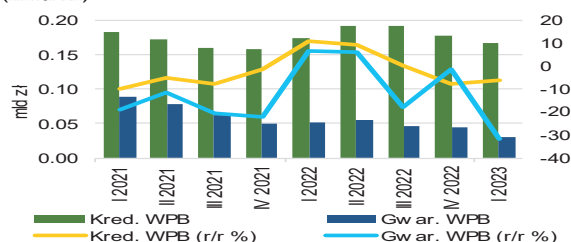
Źródło: NBP

Wykres 4.66 Wartość oraz kwartalne zmiany kw./kw. kredytów i gwarancji bankowych udzielonych wiodącym przedsiębiorstwom budowlanym w kraju, grupa PKD 42 - stan na koniec kwartału (mld zł)



Źródło: NBP

Wykres 4.69 Wartość oraz kwartalne zmiany kw./kw. kredytów i gwarancji bankowych udzielonych wiodącym przedsiębiorstwom budowlanym w kraju, grupa PKD 43 - stan na koniec kwartału (mld zł)



Źródło: NBP

Kondycja przedsiębiorstw zajmujących się budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej (PKD 42 -budownictwo infrastrukturalne)

Rozliczenie w 2022 r. oddanych do użytkowania w latach 2021/2022 inwestycji infrastrukturalnych, przy niewielkiej w stosunku do kilku poprzednich lat liczbie ogłoszonych przetargów i zawartych umów (40% mniej przetargów r/r oraz 30% mniej zawartych umów w budownictwie drogowym) i przy wyczerpywaniu się funduszy unijnych w 2022 r. przyniosło znaczny wzrost przychodów r/r firmom budowlanym. Łączna wartość przychodów wykazana w sprawozdaniach F01 przez grupę PKD 42 wzrosła o 17% r/r, a po uwzględnieniu wzrostu cen, realny wzrost przychodów wyniósł 2,8% r/r²¹. Na tle pozostałych rodzajów budownictwa udział budownictwa infrastrukturalnego w przychodach branży budowlanej w 2022 r. w odniesieniu do 2021 r. wzrósł o 7 p.p. i wyniósł 49,5%.

Według danych finansowych raportowanych w sprawozdaniach F01 do GUS²² podział przychodów wg wielkości przedsiębiorstw wykazał znaczne zróżnicowanie dynamiki r/r zmiany przychodów osiągniętych w 2022 r. W skali roku duże firmy (zatrudniające powyżej 249 osób) zanotowały wzrost przychodów ogółem średnio o 7,2%, co przy wzroście kosztów ogółem o 9,8% wygenerowało niższy o 26% wynik finansowy netto. Natomiast głównym beneficjentem koniunktury na rynku budownictwa infrastrukturalnego w 2022 r. okazały się średnie firmy (zatrudniające od 50 do 249 osób), których przychody wzrosły o 29,7%, co przy o 29,6% większych kosztach wygenerowało o 19,5% wyższy r/r wynik finansowy netto. Natomiast przychody małych firm (zatrudniających od 10 do 49 osób) wzrosły o 14,2%, przy wzroście kosztów ogółem o 14,1%, co pozwoliło na wypracowanie o 13,8% wyższego wyniku finansowego netto. Wyniki odnotowane w branży wskazują na znaczny spadek udziału w przychodach dużych przedsiębiorstw, na rzecz średnich przedsiębiorstw. Przyczyn tej zmiany można upatrywać w realizacji ostatnich faz lub w zakończeniu bardzo dużych inwestycji drogowych, zmianie priorytetów zlecniodawców

²¹ Dane z opracowania „Rynek budowlany maj 2023 r.” Spectis.

²² Wyliczenia oraz wnioski oparto głównie na danych wynikających ze sprawozdań F01 przekazanych do GUS w podziale na trzy grupy podmiotów: małe jednostki - zatrudniające od 9 do 49 osób (dane dostępne do II półrocza 2022 r. w okresach półrocznych), średnie podmioty zatrudniające powyżej od 50 do 249 osób (dane dostępne do I kw. 2023 r. w okresach kwartalnych) oraz duże firmy budowlane zatrudniające powyżej 249 osób (dane dostępne do I kw. 2023 r. w okresach kwartalnych), które zajmują się budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej PKD 42 (budownictwo infrastrukturalne).

(budowa obwodnic) w warunkach wyczerpywania się środków unijnych z programów na lata 2017-2022. Przy generalnie dobrych wynikach uzyskanych w 2022 r. poziom wielu wskaźników określających koniunkturę w budownictwie, w tym infrastrukturalnym, wskazuje, że wśród przedsiębiorstw przeważają pesymistyczne oceny i prognozy, które dopiero w IV kw. 2022 r. uległy nieznacznej poprawie.

Szeroko rozumiane zmiany w otoczeniu przedsiębiorstw, które zaistniały w 2022 r., miały wpływ na duże i bardzo zróżnicowane w swojej dynamice wzrosty kosztów operacyjnych w poszczególnych kwartałach. Wiązały się one przede wszystkim ze wzrostami cen energii i materiałów, które w pewnym stopniu wymusiły na znacznej części firm konieczność ich „rekompensowania” niższą dynamiką wzrostu kosztów usług obcych i wynagrodzeń. W przypadku dużych firm, w 2022 r. realizacja wyższych o 9,2% r/r przychodów ze sprzedaży wiązała się ze wzrostem o 21,1% kosztów energii i materiałów. Przy tej dynamice wzrostu kosztów energii i materiałów relatywnie niskie tempo wzrostu wynagrodzeń - o 7,4% r/r (utrzymał się poziom zatrudnienia) oraz kosztów usług obcych – o 5,7% r/r pozwoliło na wypracowanie marży ze sprzedaży na poziomie 4,5%, co było nieznacznie wyższą wartością niż osiągnięto w 2021 r. (4,3%). Na poziom wyniku finansowego netto miał wpływ również spadek o 80% wyniku z działalności finansowej przedsiębiorstw, którego w 2022 r. udział w wyniku brutto stanowił 9% wobec rekordowych 35% w 2021 r. Ostatecznie efektem wypracowanego wyniku finansowego netto dużych firm był spadek rentowności sprzedaży (ROS) do 4,5% w 2022 r. wobec 6,7% w 2021 r. Poniesione wyższe koszty materiałów i energii oraz niskie tempo wzrostu wynagrodzeń wpłynęły na niewielki spadek wartości dodanej z 24% do 23%.

Dane za I kw. 2023 r. wpisały się w charakterystyczny dla budownictwa infrastrukturalnego cykl, w którym w pierwszych kwartałach osiągnęte są niewielkie w stosunku do przychodów straty. W I kw. 2023 r. duże firmy osiągnęły wzrost średnich przychodów o 19,4% r/r, co przy wzroście kosztów ogółem o 18,1% wygenerowało zerowy wynik finansowy, podczas gdy rok wcześniej wynik był ujemny i wynosił średnio 1,5 mln zł.

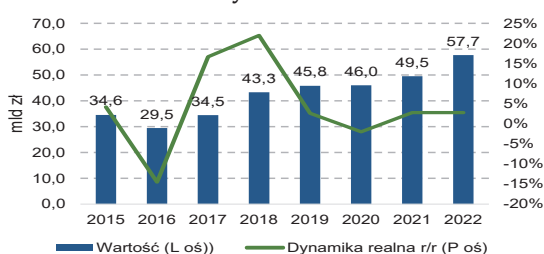
Natomiast znacznie szerszy zakres robót realizowany przez średnie przedsiębiorstwa, poza wyższym wzrostem kosztów energii i materiałów, który wyniósł 44,2% r/r, wiązał się ze wzrostem kosztów usług o 29,8% r/r i relatywnie niskim poziomem wzrostu wynagrodzeń o 7,8% (bez redukcji zatrudnienia). Koszty te przy większych o 29,3% przychodach ze sprzedaży wygenerowały nieznaczny spadek marży ze sprzedaży z 7,1% w 2021 r. do 6,8%. Po uwzględnieniu pozostałych składników wyniku finansowego netto, w tym uzyskanego po raz pierwszy w prezentowanym okresie dodatniego wyniku z finansów, który stanowił 7% wyniku brutto, rentowność sprzedaży ROS wyniosła 6,5%. Podobnie jak w przypadku dużych firm odnotowano spadek wartości dodanej po czterech latach wzrostu. Wartość dodana stanowiła 27% przychodów ze sprzedaży wobec 31% w poprzednim roku. Pierwszy kwartał 2023 r. to dla średnich firm kontynuacja cyklu uzyskiwania wysokiego wzrostu przychodów, zapowiedzią którego były wysokie stany produkcji w toku na koniec 2022 r. Średnia wielkość przychodów uzyskana w I kw. 2023 r. była wyższa o 33,7% r/r, a wspomniana cykliczność generowania strat w pierwszych kwartałach, w tym kwartale wynikała ze wzrostu kosztów ogółem o 34,3% r/r, w tym ze znaczącego wzrostu kosztów z tytułu usług obcych, którego nie zrekompensowała niższa dynamika zmian wynagrodzeń i kosztów energii i materiałów.

Małe przedsiębiorstwa budownictwa infrastrukturalnego podobnie jak w przypadku omówionych wyżej grup, w 2022 r. najwyższą skalę wzrostu kosztów odnotowały w przypadku energii i materiałów (o 20,4%). Wzrost ten przy wyższych kosztach usług obcych o 10,4% i kosztach wynagrodzeń o 7,8% przy spadku zatrudnienia o 4% pozwolił na uzyskanie 6,8% marży ze sprzedaży. Po uwzględnieniu pozostałych elementów wyniku finansowego, w tym znaczącego wyniku z pozostałej działalności operacyjnej i po raz pierwszy dodatniego wyniku z finansów, rentowność sprzedaży (ROS) wyniosła 7,9% w 2022 r. wobec 5,3% w 2021 r. i średnim poziomie 8,6% w latach 2017-2021. Udział wartości dodanej w stosunku do przychodów ze sprzedaży nie zmienił się w stosunku do poprzedniego roku i wyniósł 29%.

Relacja dynamiki r/r przychodów ze sprzedaży do dynamiki r/r kosztów operacyjnych oraz głównych ich składników wskazuje, że dynamiczne wzrosty cen energii i materiałów w IV kw. 2021 i w 2022 r. nie przekładały się wprost proporcjonalnie na wzrost cen sprzedanych usług, a były kompensowane niższą dynamiką wzrostu kosztów usług lub wynagrodzeń. Co oznacza, że w 2022 r. małe firmy nie realizowały premii inflacyjnej poprzez podnoszenie własnych cen powyżej poziomu uzasadnionego wzrostem kosztów. Sytuacje takie miały miejsce w latach 2018-2019 w dużych firmach oraz w średnich w latach 2020-2021.

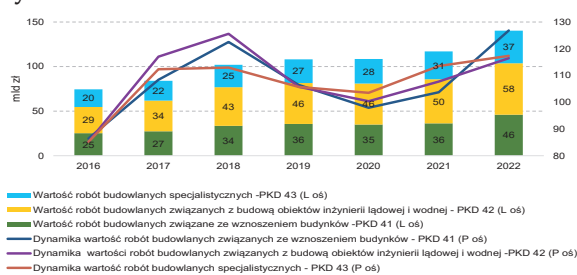
Wyniki finansowe ustalone na podstawie danych ze sprawozdań F01 za 2022 r. dla każdej z firm z PKD 42 wykazały, że dodatni wynik finansowy uzyskało 84% dużych firm, 87% średnich i 80% małych wobec odpowiednio 85%, 81% i 84% w 2021 r.

Wykres 4.70 Wartość robót budowlanych związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej (PKD 42) i ich realna dynamika r/r



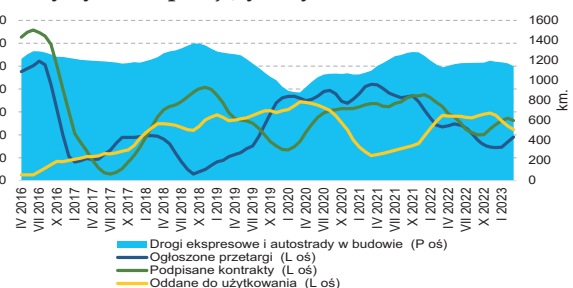
Źródło: Rynek budowlany maj 2023 r. Spectis

Wykres 4.72 Wartość produkcji budowlano-montażowej (PKD 42) firm zatr. pow. 9 osób i ich dynamika r/r



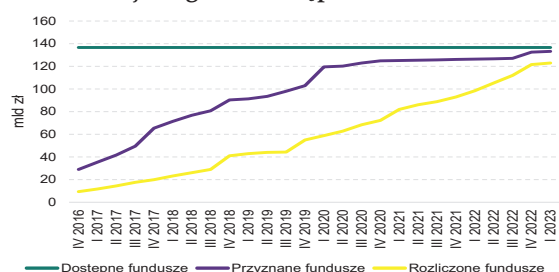
Źródło: Rynek budowlany maj 2023 r. Spectis

Wykres 4.71 Budowana dróg ekspresowych i autostrad w statystykach opisujących rynek



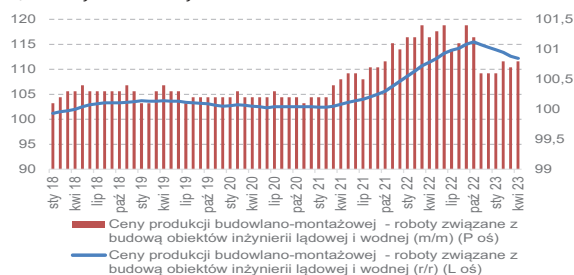
Źródło: Rynek budowlany maj 2023 r. Spectis

Wykres 4.73 Program Infrastruktura i Środowisko fundusze unijne ogółem dostępne dla Polski (mld zł)



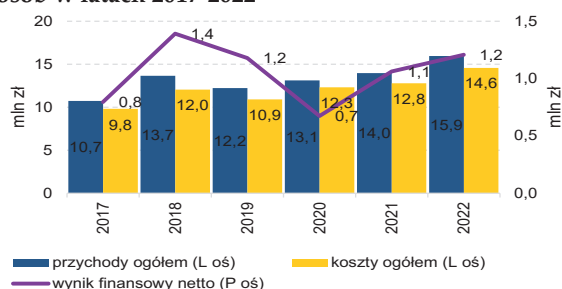
Źródło: Rynek budowlany maj 2023 r. Spectis

Wykres 4.74 Ceny produkcji budowlano-montażowej - roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej



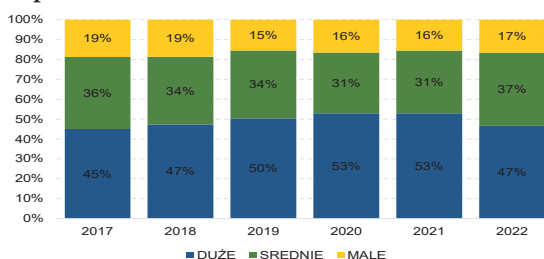
Źródło: Rynek budowlany maj 2023 r. Spectis

Wykres 4.76 Wskaźniki ekonomiczne podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudnienia od 10 do 49 osób w latach 2017-2022



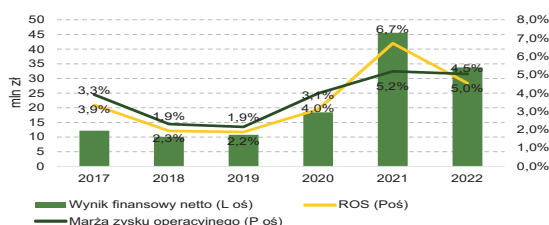
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.78 Udział poszczególnych grup firm wg wielkości zatrudnienia w przychodach wykazanych w sprawozdaniach F01 za 2022 r.



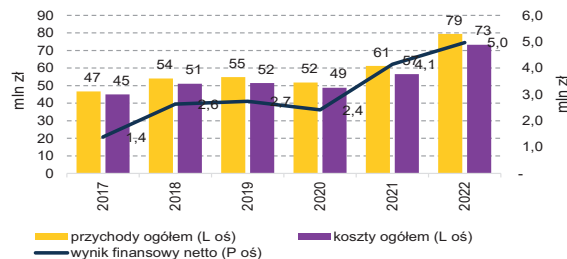
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.80 Marża zysku operacyjnego i rentowność sprzedaży podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudnienia powyżej 249 osób w latach 2017-2022



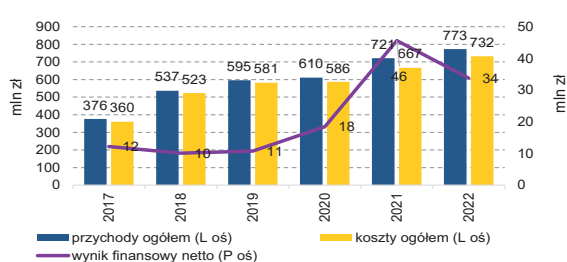
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.75 Wskaźniki ekonomiczne podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudnienia od 50 do 249 osób w latach 2017-2021



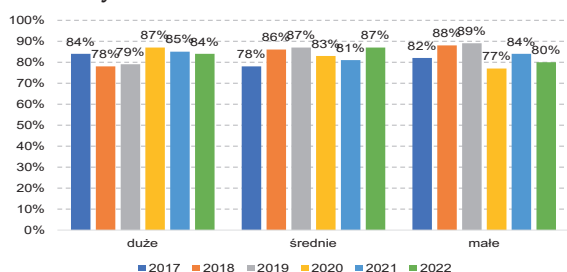
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.77 Wskaźniki ekonomiczne podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudnienia powyżej 249 osób w latach 2017-2021



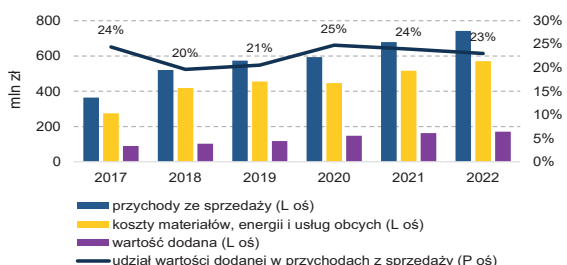
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.79 Udział firm budownictwa infrastrukturalnego, które uzyskały dodatni wynik finansowy netto.



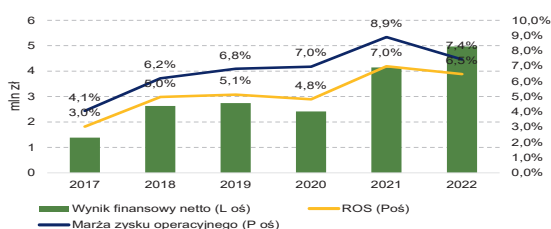
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.81 Sprzedaż i wartość dodana podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudnienia powyżej 249 osób w latach 2017-2022



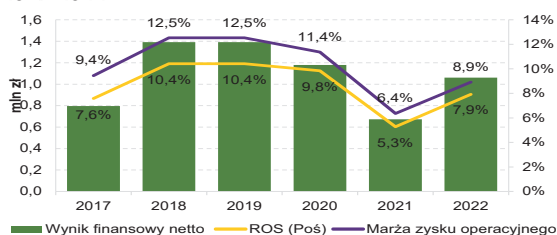
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.82 Marża zysku operacyjnego i rentowność sprzedaży podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudnienia od 50 do 249 osób w latach 2017-2022



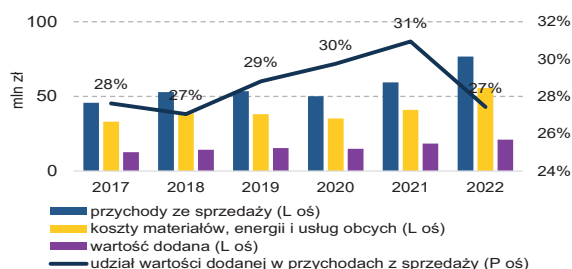
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.84 Marża zysku operacyjnego i rentowność sprzedaży podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudnienia od 10 do 49 osób w latach 2017-2022



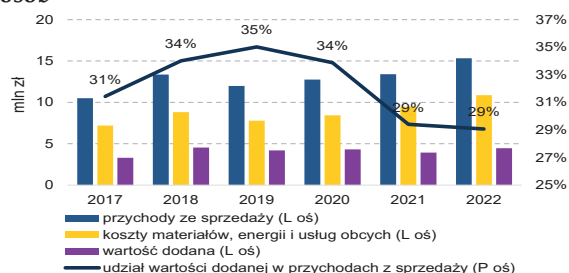
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.83 Sprzedaż i wartość dodana podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudnienia od 50 do 249 osób w latach 2017-2022



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.85 Sprzedaż i wartość dodana podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudnienia od 10 do 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

W warunkach rosnących cen energii i materiałów, przedsiębiorstwa budownictwa infrastrukturalnego w latach 2021–2022 gromadziły zapasy materiałów budowlanych dbając o bezpieczny poziom płynności gotówkowej.

W strukturze aktywów dużych firm odnotowanej na koniec 2022 r. wzrósł r/r o 2 p.p. (do 7%) udział zapasu materiałów przy spadku udziału należności do 31% wobec 33% w 2021 r. Dynamika wzrostu zapasów była wyższa niż wzrostu łącznych aktywów obrotowych (o 16,4%) i przychodów. Pomimo korzystnych zmian pozostałych elementów w strukturze aktywów obrotowych, zwłaszcza przy spadku udziału należności (na poziomie z 2021 r. utrzymał się okres ściągania należności), odnotowano spadek produktywności aktywów z 62% do 48%. W 2022 r. wydłużył się okres rotacji zapasów, co może wskazywać, że poziom zapasów był zbyt wysoki do bieżących potrzeb i możliwości. Znacząco wyższe stany produkcji w toku na koniec 2022 r. zapewnią ciągłość robót w perspektywie kolejnych miesięcy 2023 r. Rentowność aktywów dużych firm obniżyła się do 5,9% w 2022 r. wobec 9,2% w 2021 r., przy czym osiągnięta wartość była wyższa od średniej w latach 2017-2021 (4,4%).

Duże firmy budowlane wykazały wysoki poziom i niewielki wzrost udziału w strukturze pasywów zewnętrznych źródeł finansowania (do 58% w 2022 r. wobec 57% w 2021 r.) przy ich nominalnym wzroście o 18%. Udział zadłużenia z tytułu kredytów bankowych utrzymał się na bardzo niskim poziomie (wzrost do 5% wobec 4% w 2021 r. przy ich nominalnym wzroście o 33%). Osiągnięty wynik finansowy pozwolił na wygenerowanie rentowności kapitału na poziomie 20,8% wobec 31,5% rok wcześniej. Spadek poziomu rentowności kapitału ustalony metodą Du Ponta wynikał z obniżenia produktywności aktywów i rentowności sprzedaży. Zmiany w aktywach i pasywach dużych firm budownictwa infrastrukturalnego przyniosły niewielką poprawę w

stosunku do 2021 r. wskaźników płynności finansowej, zadłużeń i zabezpieczeń, które ukształtowały się na bezpiecznym poziomie. W I kw. 2023 r. niższa dynamika wzrostu podstawowych wskaźników ekonomicznych, przy relatywnie wysokim poziomie produkcji w toku wskazuje na umiarkowanie pozytywne perspektywy dużych firm na kolejne kwartały 2023 r.

W latach 2020-2021 zarejestrowano relatywnie niski udział finansowania kapitałem własnym działalności przez średnie firmy, co było efektem wypracowania słabszych wyników finansowych w okresie pandemii i wzrostu cen po stronie kosztów. Potrzeby finansowe średnich firm pojawiły się w okresie spadku udziału gotówki w aktywach, co zostało pokryte wzrostem finansowania kredytami i przedpłatami. Udział kredytów przy nominalnym wzroście o 18% r/r wzrósł o 1 p.p. i wyniósł 9% udziału na koniec 2022 r. Nominalny wzrost zaliczek o 32% zwiększył ich udział w strukturze pasywów do 7% wobec 6% w 2021 r. Poprawa wyniku finansowego netto w 2022 r. skutkowała wzrostem udziału kapitału własnego w pasywach do 45% z 39% w 2021 r. przy rentowności kapitału na poziomie 21%, co było wartością wyższą od średniej w latach 2017-2021 (16%). Odnotowano poprawę wskaźników płynności finansowej i zadłużenia średnich firm budownictwa infrastrukturalnego. Uśrednione wartości poszczególnych składników aktywów średnich firm w I kw. 2023 r., ich dynamika r/r i struktura w zestawieniu ze źródłami ich finansowania nie wskazują na pojawienie się napięć w tym okresie. Poprawiła się sprawność działania (skrócił się okres ściągania należności i regulowania zobowiązań).

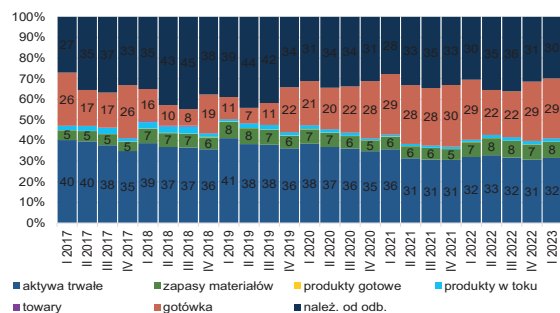
W 2022 r. grupa małych firm jako jedyna zanotowała wzrost produktywności aktywów r/r, co przy utrzymaniu długości rotacji zapasów na poziomie z 2021 r. może świadczyć, że zapasy nie stanowiły istotnej bazy dla przyszłych dochodów. Spadek stanów gotówki przy niewielkim wzroście należności i wysoki w stosunku do poprzedniego roku poziomach produkcji w toku oraz produktów gotowych wykreował znaczny wzrost zapotrzebowania na sfinansowanie rosnących niepłynnych aktywów. Zmiany w pasywach wskazują że wzrost ten znalazł pokrycie w kredytach, których wartość wzrosła o 23,5% r/r, co spowodowało wzrost do 14% udziału kredytów w pasywach, przy jednoczesnym wzroście, dzięki dobrym wynikom finansowym, udziału kapitału własnego do 48% w 2022 r. z 45% w 2021 r. Efektem działalności małych firm w 2022 r. był wzrost rentowności kapitału do 10,4% z 7,3% w 2021 r., co jest wartością poniżej średniej z lat 2017-2021 (11,8%).

Podsumowując kondycję ekonomiczną przedsiębiorstw budownictwa infrastrukturalnego można powiedzieć, że presja wynikająca z dynamicznych wzrostów cen materiałów, która pojawiała się w II połowie 2021 r. i utrzymywała się praktycznie do końca III kw. 2022 r. wygenerowała wzrost zapasów, co nie wpłynęło na istotną zmianę sytuacji tych podmiotów. Uwidoczniła się nadmiarowość zgromadzonych zapasów w stosunku do dosyć słabych perspektyw w 2023 r. Otwarta kwestia popytu na usługi firm budownictwa infrastrukturalnego w 2023 r. oraz waloryzacji zakontraktowanych cen realizowanych umów pozostawia branżę w wysokiej niepewności. Pojawienie się nowych przetargów i zleceń może aktywować impuls do wyhamowania tempa spadku cen materiałów ze strony producentów.

Pozycja inwestora i uwarunkowania prawne obowiązujące od kilku lat znacząco wyrównały prawa przedsiębiorców realizujących inwestycje infrastrukturalne, zwłaszcza podwykonawców

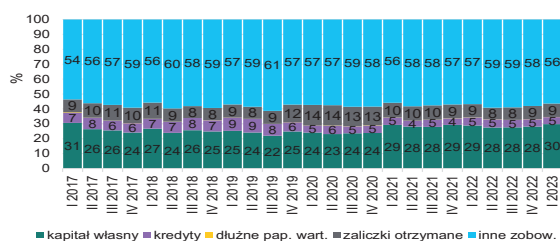
poprzez ograniczenie opóźnień w płatnościach, co nie generowało napięć, zapewniło płynność, również w okresie dynamicznych wzrostów cen. W obecnej sytuacji dane firm budownictwa infrastrukturalnego wskazują, że zapasy, w tym głównie produkcja w toku, w większości finansowane są otrzymanymi zaliczkami i kredytami w warunkach niepewności i przeważających negatywnych ocen koniunktury, co może skutkować pogorszeniem kondycji przedsiębiorstw budownictwa infrastrukturalnego.

Wykres 4.86 Struktura aktywów podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatr. pow. 249 osób (w %)



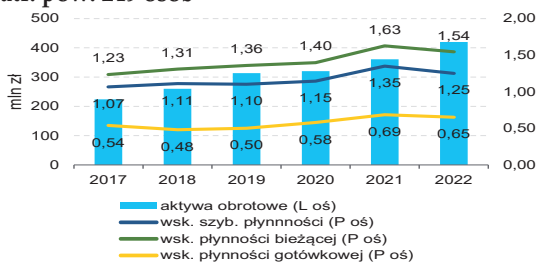
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.88 Struktura pasywów podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatr. pow. 249 osób (w %)



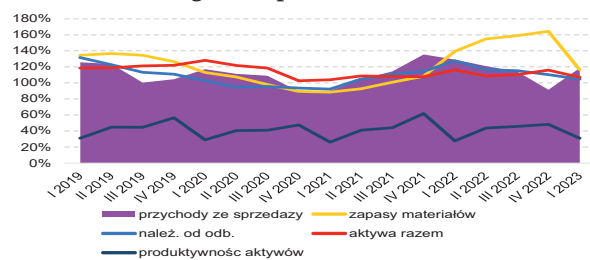
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.90 Wskaźniki płynności finansowej podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatr. pow. 249 osób



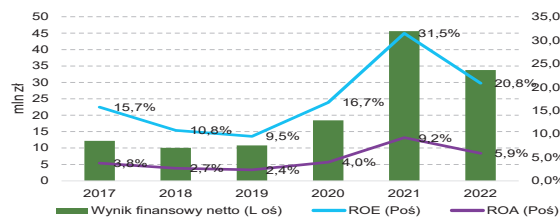
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.87 Dynamika r/r aktywów i wybranych ich składników, przychodów ze sprzedaży, a produktywność aktywów podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatr. pow. 249 osób (w %)



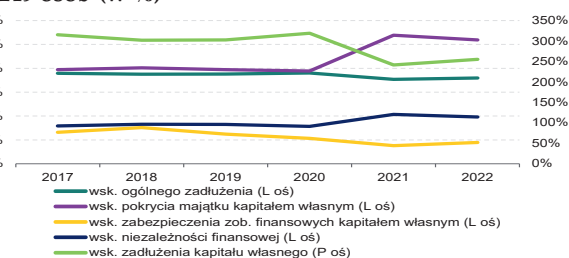
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.89 Wynik finansowy netto oraz wskaźniki rentowności aktywów (ROA) i pasywów (ROE) zatr. pow. 249 osób



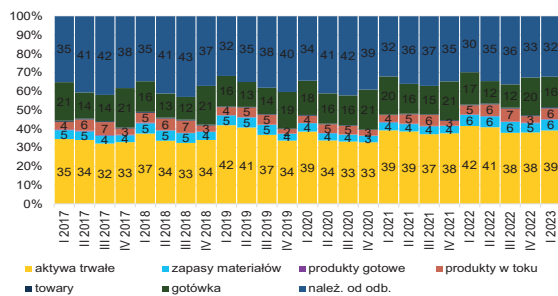
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.91 Wskaźnik zadłużenia i zabezpieczenia podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatr. od 50 do 249 osób (w %)



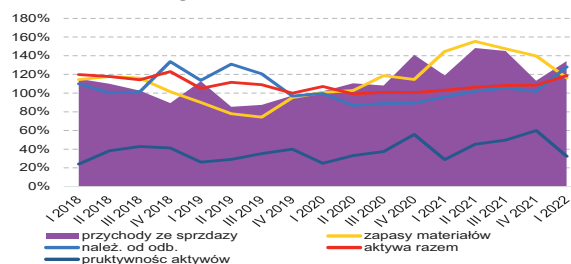
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.92 Struktura aktywów podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudnienia od 50 do 249 osób (w %)



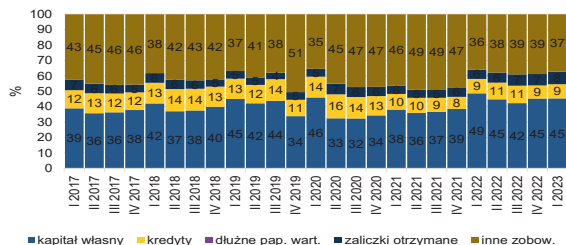
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.93 Dynamika r/r aktywów i wybranych ich składników, przychodów ze sprzedaży, a produktywność aktywów podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudnienia od 50 do 249 osób



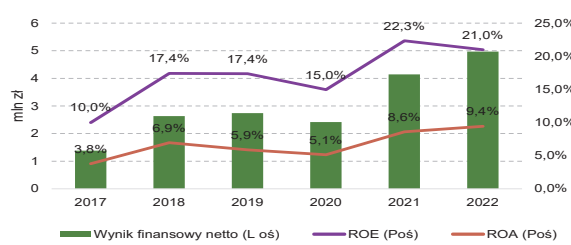
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.94 Struktura pasywów podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudnienia od 49 do 249 osób (w %)



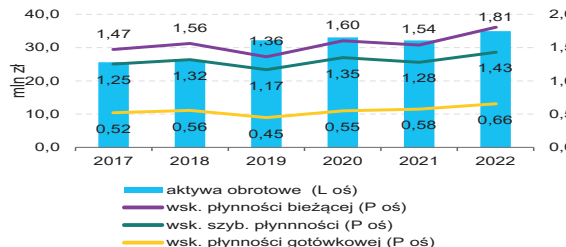
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.95 Rentowność aktywów i kapitału własnego podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudnienia od 49 do 249 osób



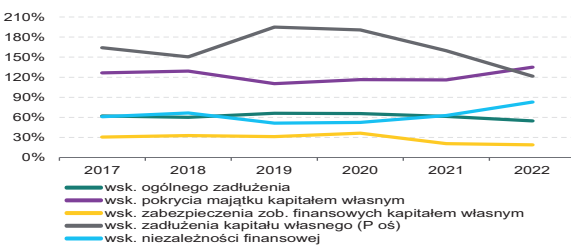
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.96 Wskaźniki płynności finansowej podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudnienia od 50 do 249 osób



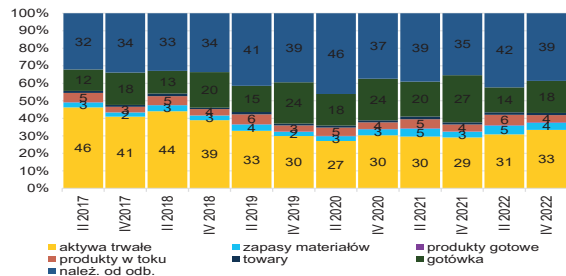
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.97 Wskaźniki zadłużenia i zabezpieczenia podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudnienia od 50 do 249 osób (w %)



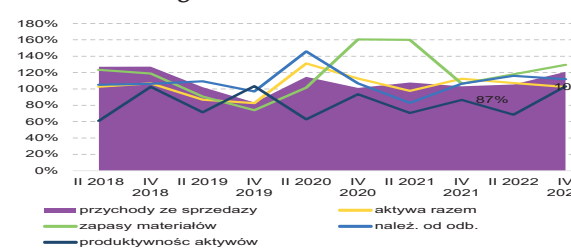
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.98 Struktura aktywów podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudnienia od 10 do 49 osób (w %)



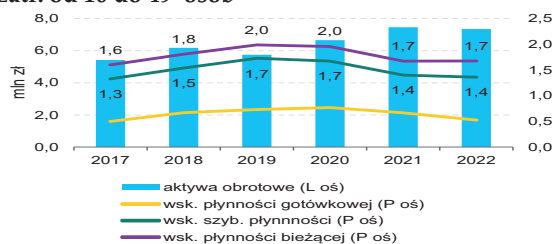
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.99 Dynamika r/r aktywów i wybranych ich składników, przychodów ze sprzedaży, a produktywność aktywów podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatrudnienia od 10 do 49 osób (w %)



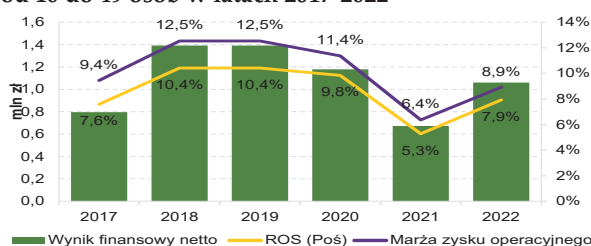
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.100 Wskaźniki płynności finansowej podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatr. od 10 do 49 osób



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wykres 4.101 Rentowność aktywów i kapitału własnego podmiotów budownictwa infrastrukturalnego zatr. od 10 do 49 osób w latach 2017-2022



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01)

Wybrane informacje o rynkach terenów budowlanych oraz planowaniu przestrzennym w Polsce

Planowanie przestrzenne w Polsce

Dostępność gruntów²³ jest czynnikiem decydującym przy inwestycjach budowlanych, czyli rozwoju strony podażowej rynku nieruchomości. Planowanie przestrzenne, wraz z polityką władz lokalnych, mają kluczowe znaczenie w dostarczaniu nowych terenów budowlanych dla rozwijających się miast. Normalnym kierunkiem rozwoju jest przekształcanie i zagospodarowywanie terenów rolnych, które stają się terenami budowlanymi.

Powierzchnia objęta Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla Polski na koniec 2022 r. wynosiła 32,3% powierzchni kraju, wobec 31,7% w poprzednim roku. Największym pokryciem planistycznym charakteryzują się województwa: śląskie (74,7%), małopolskie (70,5%) oraz dolnośląskie (67%). Najmniejszym województwa: kujawsko-pomorskie (8,7%), podkarpackie (9,3%) i lubuskie (9,8%).

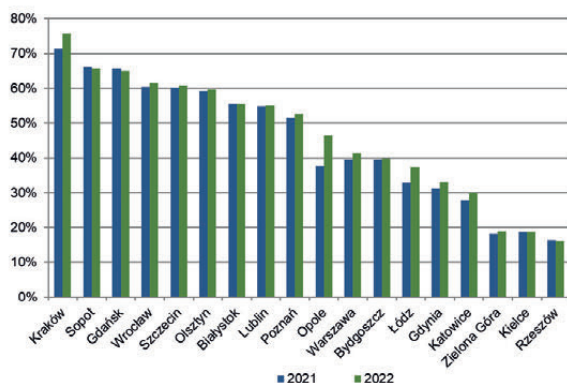
W 2022 r. w miastach na prawach powiatu (66 miast) sporządzono 7 546 MPZP o łącznej powierzchni 399,4 tys. ha, w tym 4 112 planów które dotyczyły głównych miastach Polski (18) o łącznej pow. 177,3 tys. ha.

W głównych miastach Polski w 2022 r. najwyższy udział powierzchni objętej obowiązującymi MPZP w powierzchni miast, odnotowano w Krakowie (75,6%), Sopocie (65,8%), Gdańsku (65,0%), Wrocławiu (61,5%), Szczecinie (60,7%), Olsztynie (59,7%), Białymstoku (55,6%) oraz Lublinie (54,9%). Najniższy wykazano w Rzeszowie (16,1%), Kielcach (18,6%) oraz Zielonej Górze (18,8%). Średnio tereny objęte MPZP stanowiły 46,3% powierzchni miast, wobec 44,8% w 2021 r.

Na koniec 2022 r. w trakcie sporządzania MPZP, w miastach na prawach powiatu (66 miast), było 1 803 planów na łączną powierzchnię 170 tys. ha, w 18 głównych miastach Polski w przygotowaniu było 170 planów o powierzchni 75,1 tys. ha, co stanowiło 20% powierzchni tych miast. Główną barierą spowalniającą tempo sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego są wysokie koszty finansowe oraz złożoność procedur.

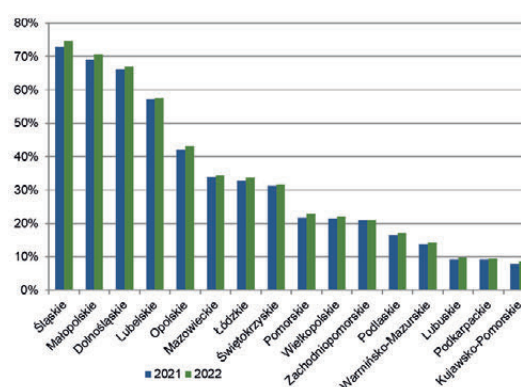
²³ Tekst obejmuje zagadnienia związane z planowaniem zagospodarowania ziemi w Polsce, rynkiem gruntów rolnych oraz przeznaczonych pod budownictwo.

Wykres 4.102 Udział powierzchni objętej obowiązującymi MPZP w całkowitej powierzchni w wybranych miastach



Źródło: Ministerstwo Rozwoju i Technologii.

Wykres 4.103 Udział powierzchni objętej obowiązującymi MPZP w całkowitej powierzchni w województwach



Źródło: Ministerstwo Rozwoju i Technologii.

Na obszarach, na których nie obowiązują MPZP, warunki zmiany sposobu zagospodarowania terenu są określane przez wydanie decyzji o Warunkach Zabudowy (WZ). W 2022 r., w miastach na prawach powiatu (66 miast) wydano 12,3 tys. pozytywnych decyzji o WZ (w 2021 r. 12,8 tys.), w tym dotyczących:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 6,7 tys.,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,4 tys.,
- zabudowy usługowej – 1,6 tys.

Ponadto wydano 3,3 tys. decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Jednocześnie wydano 1 466 negatywnych (odmownych) decyzji o Warunkach Zabudowy.

Natomiast w 18 głównych miastach Polski wydano 7,5 tys. pozytywnych decyzji o WZ, w tym: 4 271 dotyczących zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1 066 zabudowy wielorodzinnej i 930 usługowej. Wydano również 2,2 tys. decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Równocześnie wydano 1 141 decyzji negatywnych (odmownych) o Warunkach Zabudowy.

Grunty rolne

Od 1992 r. Skarb Państwa przejął do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa grunty o powierzchni 4 758 tys. ha, w tym 3 763,1 tys. ha z byłych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej (79,1%). Najwięcej gruntów do Zasobu przejęto w województwach warmińsko-mazurskim (827,1 tys. ha) i zachodniopomorskim (822,81 tys. ha), najmniej w małopolskim (39,4 tys. ha) i świętokrzyskim (50,7 tys. ha). W 2022 r. przyjęto do Zasobu 1 539 ha gruntów.

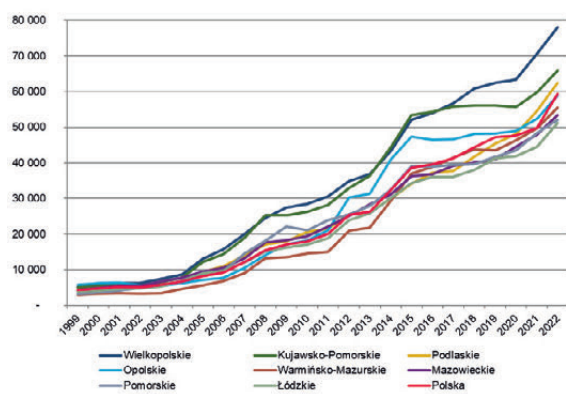
W okresie od 1992 r. odbyło się 1 529,4 tys. przetargów, z tego:

- 1 112,9 tys. przetargów na sprzedaż gruntów o łącznej powierzchni 3,8 mln ha,
- 416,5 tys. przetargów na dzierżawę gruntów o pow. 7,6 mln ha.

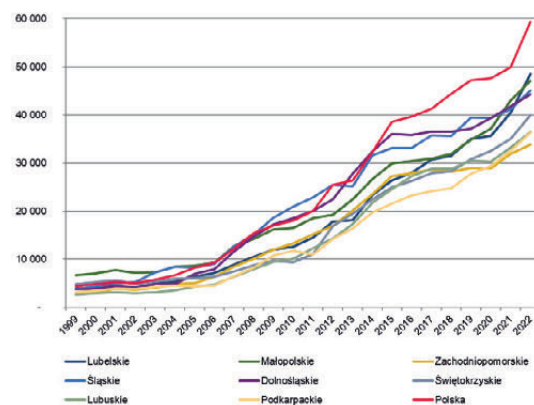
Według Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (KOWR, do 2017 r. ANR), ustawowe ograniczenia w obrocie rolnym spowodowały, że podstawową formą zagospodarowania gruntów z Zasobu WRSP stała się dzierżawa, a nie jak w latach ubiegłych sprzedaż. W 2022 r. wydzierżawiono ogółem 34 314 ha na podstawie 3 753 umów. Jednocześnie w 2022 r. zawarto 5 101 umów sprzedaży na łączną powierzchnię 2 990 ha. Wg KOWR najwyższe średnie ceny za 1 ha uzyskano w województwach pomorskim (63 330 zł/ha) i dolnośląskim (60 750 zł/ha), najniższe w lubelskim (18 955 zł/ha) i świętokrzyskim (31 261 zł/ha). Średnia cena transakcji sprzedaży gruntów rolnych zawartych przez KOWR w 2022 r. za 1 ha wynosiła 43 446 zł.

W obrocie prywatnym wg GUS najwyższe ceny odnotowano w województwie wielkopolskim (78 016 zł/ha) i kujawsko-pomorskim (65 884 zł/ha), najniższe: w zachodniopomorskim (33 792 zł/ha) i podkarpackim (36 329 zł/ha). Najwyższy wzrost cen zanotowano w województwie lubelskim (o 20%) i łódzkim (o 14,9%). Średnia cena w skali kraju wyniosła 59 387 zł/ha i wzrosła o 18,9% (r/r).

Wykres 4.104 Przeciętne ceny gruntów ornych (za 1 ha) w obrocie prywatnym w wybranych województwach w latach 1999-2022



Źródło: GUS

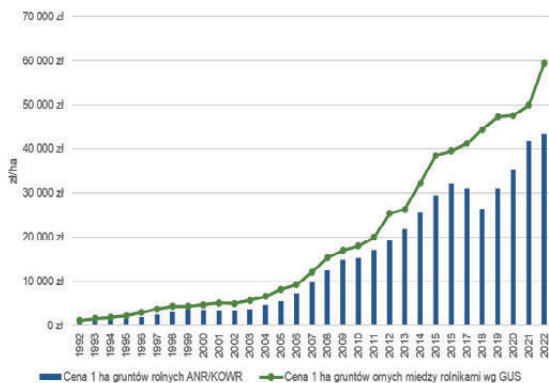


Źródło: GUS

W Polsce od 1992 r. utrzymuje się tendencja wzrostu przeciętnych cen gruntów rolnych (za 1 ha) w obrocie prywatnym, jak również z Zasobu. W 2022 r. ceny ziemi rolnej w obrocie prywatnym wg GUS były przeciętnie o 37% wyższe od cen sprzedaży gruntów z Zasobu WRSP (w 2021 r. były wyższe o 19%).

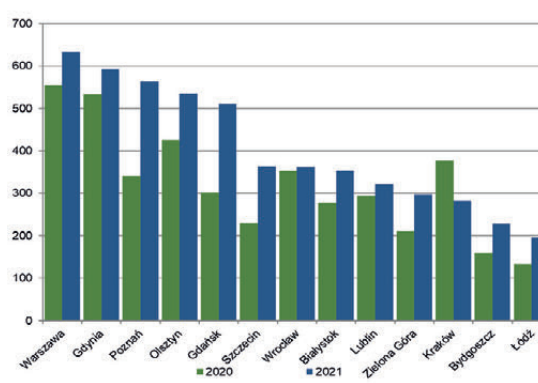
Na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, KOWR przekazuje do KZN nieruchomości wchodzące w skład Zasobu WRSP przeznaczone w MPZP na cele mieszkaniowe. Do końca 2022 r. przekazano z Zasobu do KZN łącznie 679,9 ha gruntów.

Wykres 4.105 Ceny gruntów rolnych uzyskiwane przez ANR/KOWR i ceny gruntów ornych w obrocie prywatnym wg GUS w latach 1992-2022



Źródło: dane KOWR i GUS

Wykres 4.106 Średnie ceny transakcyjne gruntów przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne w wybranych miastach w latach 2020-2022



Źródło: NBP na podstawie GUS

Transakcje sprzedaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną

Do analizy gruntów przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne przyjęto działki o powierzchni 200-1500 mkw., leżące w granicach miast wojewódzkich, bez względu na stan uzbrojenia technicznego czy fakt uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (co może znacznie różnicować cenę). Poza tym z powodu niewystarczającej liczby danych z analizy wykluczono Katowice, Kielce, Łódź, Rzeszów i Zieloną Górę.

W analizowanych miastach odnotowano znaczne różnice w średniej cenie metra kwadratowego gruntu przeznaczonego pod budownictwo jednorodzinne. Najwyższe ceny, podobnie jak w latach ubiegłych, osiągały działki budowlane w Warszawie (691 zł/mkw.) i Gdyni (653 zł/mkw.), najniższe w Krakowie (289 zł/mkw.) oraz w Białymstoku (377 zł/mkw.). Wzrost cen notowano niemal we wszystkich miastach, największy w Bydgoszczy – o 68% (r/r).

Transakcje sprzedaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

Dane zgromadzone w bazie BaRN obejmują transakcje zakupu gruntów przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne dokonane przez firmy deweloperskie w miastach wojewódzkich. Ceny działek były bardzo zróżnicowane, w największych miastach były działki zarówno w cenie 14,5 tysięcy zł/mkw. (w centrach miast pod zabudowę o wysokim standardzie), jak i grunty orne na obrzeżach miast w cenach 200-300 zł/mkw. Obliczanie średniej lub mediany przy takim zróżnicowaniu nie dostarczyłoby wiarygodnej informacji o sytuacji na rynkach. Porównanie cen działek dodatkowo utrudnia brak dokładnych informacji o planowanej zabudowie lub częsta zmiana przeznaczenia gruntu po zakupie działek (np. z zabudowy usługowej lub aktywności gospodarczej na mieszkaniową).

Czynnikiem decydującym o cenie gruntu jest także projektowana powierzchnia przyszłego budynku oraz planowana cena sprzedaży mieszkań. Optymalnym wskaźnikiem do porównań jest relacja ceny mkw. powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM) oraz ceny mkw. gruntu. Dzięki

szczegółowym informacjom o inwestycjach na rynku pierwotnym w bazie BaRN oraz danym o transakcjach zakupu gruntów można było przeanalizować cenę mkw. PUM w wybranych miastach.

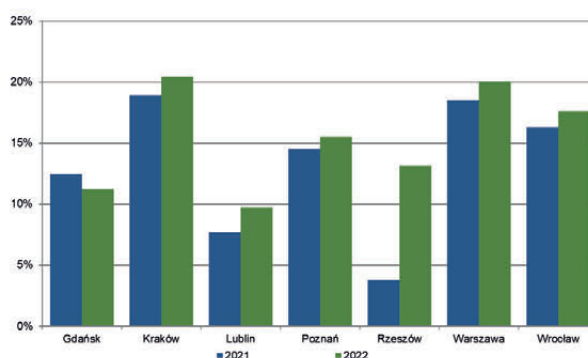
Analizie poddano 113 inwestycji mieszkaniowych wielorodzinnych z 7. miast wojewódzkich, wprowadzonych do oferty w latach 2021-2022. Średni czas pomiędzy zakupem gruntu a rozpoczęciem sprzedaży mieszkań wyniósł w 2022 r. 4,4 kwartału (w 2021 r. 7,7 kwartały). Najwyższe średnie ceny transakcyjne gruntów z obserwowanych inwestycji, zanotowano w Warszawie (4227 zł/mkw.), Wrocławiu (4076 zł/mkw.) i Krakowie (2236 zł/mkw.). Gdy uwzględnimy powierzchnię użytkową mieszkań to najwyższe ceny gruntu za mkw. PUM zanotowano w Warszawie (2924 zł/mkw. PUM), Wrocławiu (2465 zł/mkw. PUM) i Krakowie (2073 zł/mkw. PUM). Porównując ceny PUM z cenami mieszkań w konkretnych inwestycjach na rynku pierwotnym, zgromadzonymi w bazie BaRN i wprowadzonymi do oferty w 2022 r., można stwierdzić, że najwyższy udział ceny gruntu w cenie mkw. mieszkania wyniósł od 20% w Warszawie i Krakowie, do 18% we Wrocławiu. Średni udział ceny gruntu w cenie mkw. mieszkania wyniósł 15%, tj. był wyższy od obserwowanego w 2021 r. (14% ceny mkw. mieszkania).

Tabela 1 Statystyki dotyczące transakcji sprzedaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w inwestycjach deweloperskich w wybranych miastach

Rok wprowadzenia inwestycji do oferty	2021		2022	
Miasto	Udział ceny gruntu w cenie PUM	Cena gruntu w cenie mkw. PUM w zł	Udział ceny gruntu w cenie PUM	Cena gruntu w cenie mkw. PUM w zł
Gdańsk	12%	1 303	11%	1 086
Kraków	19%	2 178	20%	2 073
Lublin	8%	669	10%	856
Poznań	14%	1 249	15%	1 644
Rzeszów	4%	239	13%	847
Warszawa	18%	2 190	20%	2 924
Wrocław	16%	1 681	18%	2 465
Średnia	14%	x	17%	x

Źródło: NBP

Wykres 4.107 Udział ceny gruntu w cenie mkw. PUM w inwestycjach deweloperskich w wybranych miastach w latach 2021-2022



Źródło: NBP

Rynek wtórny w ocenie pośredników według badań ankietowym NBP²⁴

Istotnym uzupełnieniem rynku pierwotnego i oceny sytuacji w całym sektorze nieruchomości mieszkaniowych jest analiza zmian na rynku wtórnym sprzedaży i rynku najmu mieszkań. W lutym 2023 r. w 16. miastach wojewódzkich przeprowadzono badanie ankietowe poziomu popytu i podaży mieszkań na rynku wtórnym oraz na rynku najmu, w którym udział wzięło 255 podmiotów. Ankietę skierowano do pośredników w obrocie nieruchomościami i do zarządców najmem nieruchomości mieszkaniowych. Dane z ankiet uzupełniono informacjami z wywiadów przeprowadzonych w okresie marzec-kwiecień 2023 r. wśród przedstawicieli mniejszych i większych respondentów badania. Biorąc pod uwagę znaczące załamanie sprzedaży mieszkań oraz poprawę koniunktury na rynku najmu i historycznie wysoki wzrost czynszów najmu analizowano zachodzące zmiany relacji poziomu popytu do podaży na obu rynkach w całym 2022 r. i w I kw. 2023 r., w tym skalę zmian struktury nabywców, motywów kupujących lokale mieszkalne, cel zakupu i wynajmu oraz źródła finansowania mieszkań nabytych na rynku wtórnym. Przedstawiono ocenę sytuacji ekonomicznej podmiotów biorących udział w obrocie nieruchomościami na rynku wtórnym sprzedaży i rynku najmu. Uaktualniono informacje i wnioski w odniesieniu do poprzednich edycji badań. Szczegółowej analizie poddano utrzymujący się wysoki poziom zakupów inwestycyjnych oraz skalę jego zmian.

Według danych NBP oraz wynikających z badania ankietowego rok 2022 odznaczył się znacznym spadkiem sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym. Popyt wspierany był głównie zakupami w celach inwestycyjnych z udziałem środków własnych. Mimo widocznej nadpodaży mieszkań w relacji do popytu odnotowano brak skłonności odsprzedających do korekty swoich oczekiwań cenowych oraz utrzymujący się wzrost średnich cen mieszkań. W wyniku spadku finansowania kredytem bankowych oraz siły nabywczej gospodarstw domowych zmieniły się preferencje kupujących oraz struktura źródeł finansowania (częściej kupowano małe mieszkania z udziałem środków własnych lub z ich przewagą), a wśród nabywców wzrósł udział osób fizycznych z wschodniej granicy.

W 2022 r. spadek sprzedaży mieszkań przełożył się na znacząco niższe przychody pośredników w obrocie nieruchomościami. W efekcie zwiększył się odsetek podmiotów oceniających swoją bieżącą sytuację ekonomiczną jako słabą (o 11 p.p.; do 40%), co było bardziej widoczne w grupie 10. miast i w Warszawie niż na rynkach 6. miast wśród podmiotów pośredniczących w kupnie i sprzedaży oraz w wynajmie mieszkań. Dodatkowo większość ankietowanych (83%) zaobserwowała wzrost konkurencji głównie w efekcie spadku zainteresowania usługami

²⁴ Narodowy Bank Polski w lutym 2023 r. przeprowadził w formie ankietowej „Badanie poziomu popytu i podaży na wtórnym rynku mieszkaniowym z uwzględnieniem rynku najmu”. W badaniu przeprowadzonym na terenie kraju dominowały firmy z grupy 10. miast (52%), następnie z 6. miast (28%) i 20% z Warszawy, w tym podmioty duże i średnie. Wśród 62% ankietowanych firm dominowało pośrednictwo w kupnie/sprzedaży, 21% w większości realizowało wynajem lokali mieszkalnych, w przypadku 4% przeważało zarządzanie wynajmem nieruchomości, a w sytuacji 9% dominowała działalność nie związana z obrotem nieruchomościami. W analizowanej strukturze 98% stanowili lokalni przedsiębiorcy, a 2% prowadziło działalność o zasięgu ogólnopolskim.

pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na rzecz serwisów internetowych z coraz większym powodzeniem obsługujących tańszy, bardziej płynny segment rynku mieszkaniowego. Zróżnicowanie sytuacji ankietowanych podmiotów uwidoczniło się wraz z analizą kondycji respondentów w zależności od rodzaju prowadzonej działalności w obrocie nieruchomościami. Na dobrą i bardzo dobrą swoją bieżącą sytuację ekonomiczną wskazała zdecydowana większość zarządców najmem nieruchomości, co było skutkiem nieoczekiwanej poprawy koniunktury na rynku najmu oraz rosnącego zainteresowania usługami zarządzania mieszkaniem wynajętymi i do wynajęcia.

W ocenie niemal 100% respondentów badania sprzedaż na rynku wtórnym w 2022 r. w porównaniu z 2021 r. zmniejszyła się średnio o 21%, głównie w konsekwencji zaostrzonych warunków udzielania kredytów mieszkaniowych, mniejszej zdolności nabywczej kupujących, pogorszenia się sytuacji finansowej gospodarstw domowych oraz wysokiej bazy porównawczej w 2021 r. Spadek sprzedaży na rynku wtórnym był niższy niż na rynku pierwotnym w efekcie przesunięcia popytu ze strony osób poszukujących tańszych lokali na własne potrzeby mieszkaniowe. Ważnym czynnikiem kreującym popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych w kraju jest demografia oraz migracja ze wsi do miast, z małych miast do dużych oraz z dużych miast na przedmieścia, a w szczególności imigracja na pobyt stały i czasowy. Impulsem dla rynku nieruchomości jest również rosnąca liczba gospodarstw domowych mimo spadku liczby ludności.

Zarówno przy wyborze nabywanej nieruchomości na rynku wtórnym na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych, jak i w celach inwestycyjnych, zdecydowanie największy wpływ w 2022 r. miała jej cena całkowita, a następnie lokalizacja nieruchomości, liczba pokoi i powierzchnia mieszkania. Mniej istotne były warunki dojazdu, dostępność komunikacji, piętrowość, winda, stan techniczny, a następnie pozostałe parametry mieszkania. Znaczenie poszczególnych parametrów w niewielkim stopniu różnicowało się w zależności od rynku. W 6. miastach kupujący na potrzeby własne nieznacznie w większym zakresie zwracali uwagę na lokalizację, powierzchnię i cenę, a w 10. miastach w pierwszej kolejności na cenę, a następnie na powierzchnię i lokalizację. Analizując popyt ze względu na powierzchnię lokali, w celach inwestycyjnych, w tym na wynajem, podobnie jak w latach poprzednich nabywano głównie mniejsze lokale, tj. do 50 mkw. (81% transakcji w 2022 r.). Na potrzeby własne nabywano większe mieszkania, przy czym zaobserwowano wyraźny wzrost udziału sprzedaży mniejszych lokali (wzrost o 9 p.p., do 61% udziału sprzedaży lokali do 50 mkw.), co w znacznym stopniu było efektem niskiej zdolności kredytowej kupujących. Tendencja zakupu mniejszych mieszkań była widoczna na wszystkich analizowanych rynkach lokalnych. Wzrasta znaczenie roku budowy, w tym stan techniczny budynku i jego otoczenie. Zakup mieszkania ze stosunkowo nowego zasobu nie jest obciążony ryzykiem oczekiwania na ich wybudowanie, zapewnia wyższy standard wykończenia niż lokal w starszej zabudowie i zazwyczaj jest gotowy do zamieszkania, co w przypadku zakupu na wynajem daje możliwość szybkiego osiągnięcia przychodów. Największy wzrost udziału najnowszych mieszkań (lokalii pięcioletnich) w strukturze mieszkań sprzedanych zarejestrowano w 6. miastach (stanowiły one od 12% do 13% w latach 2022-2000 wobec zaledwie kilku procent ich udziału w poprzednich latach).

Zdaniem respondentów badania najczęstszą motywacją odsprzedaży mieszkania w 2022 r. był zakup kolejnego lokalu w celu poprawy swoich warunków bytowych lub najbliższej rodziny. W

poprzednich latach poprawa warunków mieszkaniowych była częstszą przyczyną odsprzedaży (zaledwie 34% w 2022 r. wobec 40%-46% w latach 2021-2019), co potwierdza pogorszenie się sytuacji finansowej gospodarstw domowych w analizowanym okresie. Drugim istotnym powodem odsprzedaży w 2022 r., znacznie rzadziej występującym we wcześniejszych latach, był wzrost obciążenia kredytem hipotecznym, które stało się zbyt wysokie w stosunku do aktualnych możliwości finansowych (18% mieszkań sprzedanych ogółem w 2022 r., w tym 23% w Warszawie, 17% w 10. miastach i 15% w 6. miastach). Na zbliżonym poziomie utrzymał się łączny odsetek sprzedających w konsekwencji zmiany miejsca zamieszkania (14%) oraz w wyniku zbyt wysokich kosztów utrzymania obecnego lokalu w stosunku do aktualnych możliwości finansowych (11%). Rzadziej niż w latach poprzednich odsprzedaż była realizacją zaplanowanej inwestycji (11% w 2022 r. wobec 17% w 2021 r.), co było efektem utrzymującej się opłacalności inwestowania w nieruchomości mieszkaniowe. Zmniejszył się także udział odsprzedażących mieszkanie z powodu spadku opłacalności wynajmu lub utraty najemców (do 6% w 2022 r. wobec 9% w 2021 r. wobec 14% w 2020 r.).

Biorąc pod uwagę cel zakupu mieszkań w 2022 r., podobnie jak na rynku pierwotnym zwiększył się odsetek kupujących w celach inwestycyjnych (do 51% w 2022 r. wobec 46% w 2021 r.), w tym o 5 p.p. nabywców na wynajem (do 32%). Na zbliżonym poziomie utrzymał się udział kupujących w celu odsprzedaży z zyskiem w korzystnym okresie (19%). W 2022 r. głównie w 6. miastach zaobserwowano znaczny wzrost nabywania mieszkań w celach inwestycyjnych przez osoby fizyczne. Nie odnotowano większych zmian skali zakupu mieszkań przez fundusze inwestycyjne (4%) oraz przedsiębiorstwa (5%). W strukturze nabywców o 3 p.p. zmniejszyło się uczestnictwo kupujących pierwsze mieszkanie na swoje potrzeby mieszkaniowe (do 26%) oraz o 2 p.p. (do 23%) na poprawę warunków bytowych. W łącznej strukturze sprzedanych mieszkań 10% stanowili osoby fizyczne z Ukrainy i 4% osoby fizyczne z innych krajów. Według danych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji w 2022 r. cudzoziemcy nabyli 14359 lokali, co stanowi wzrost r/r o 35%, w tym najwięcej w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Łodzi i Poznaniu. Najwięcej sprzedano Ukraińcom (6199 mieszkań, tj. o 40% więcej r/r). Kolejnymi nacjami cudzoziemców, którzy najchętniej kupowali mieszkania w Polsce w 2022 r. byli kolejno Niemcy, Białorusini i Rosjanie. Biorąc pod uwagę miejsce zamieszkania kupujących większość nabywców mieszkała w tej samej miejscowości, co zakupiony lokal (68% w 2022 r. wobec 70% w 2021 r.). W innej miejscowości w kraju niż zakupiona nieruchomość odnotowano 22% nabywców w 2022 r. wobec 21% w 2021 r. Polacy przebywający za granicą i obcokrajowcy stanowili 10% kupujących w 2022 r. wobec 9% w 2021 r.

Odnotowano znaczny spadek finansowania kupna nieruchomości mieszkaniowych kredytem hipotecznym, w tym przede wszystkim wśród kupujących na potrzeby własne lub członka rodziny (do 28% w 2022 r. wobec 51% w 2021 r.) oraz wzrost lokali zakupionych w tym celu z udziałem środków własnych (do 72% w 2022 r. wobec 49% w 2021 r.). Kupujący na własne potrzeby częściej niż w 2021 r. pozyskiwali środki własne ze sprzedaży innej nieruchomości. Przy zakupie mieszkań na wynajem zdecydowanie dominował udział gotówki, której udział zwiększa się od kilku lat (91% w 2022 r. wobec 77% w 2019 r.), a zmniejsza się finansowanie kredytem bankowym (9% w 2022 r. wobec 33% w 2019 r.). Odsetek mieszkań, który zdaniem pośredników został zakupiony z

zamiarem odsprzedaży z zyskiem w korzystnym okresie, podobnie jak w latach poprzednich, w 92% finansowany był wyłącznie środkami własnymi lub ze znaczną ich przewagą.

W 2022 r. na rynku wtórnym nadpodaż mieszkań nie skutkowała korektą oczekiwań cenowych ze strony odsprzedających. Możliwe były jedynie kilkuprocentowe obniżki cen głównie w mniej atrakcyjnych lokalizacjach. Notowano niższe wzrosty cen niż na rynku pierwotnym, co wynikało z częstszego zakupu tańszych lokali z istniejącego zasobu. W porównaniu z 2021 r. niewielki wzrost średniej ceny ofertowej (o 1%) i transakcyjnej (o 2%) odnotowano w Warszawie, a wyższy w pozostałych analizowanych miastach (średnio o 10%-11%). Na poszczególnych rynkach utrzymało się zbliżone odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej. W prognozach cen na 2023 r. znaczący odsetek respondentów oczekiwał zarówno kilkunastoprocentowego wzrostu, jak i spadku cen. Trudno o jednoznaczną prognozę zmian sytuacji na rynku mieszkaniowym w sytuacji dużej niepewności w zakresie finansowania kredytem bankowych, zdolności nabywczych gospodarstw domowych, koniunktury na rynku najmu i skali inwestowania w nieruchomości mieszkaniowe.

Na poszczególnych rynkach odnotowano zróżnicowaną dynamikę wzrostu średniej ceny w zależności od powierzchni mieszkań. W Warszawie, w poszczególnych przedziałach powierzchni wyższy był wzrost cen ofertowych niż transakcyjnych, co potwierdza niewielką skłonność sprzedających do obniżki ceny oraz poszukiwanie przez nabywców na rynku wtórnych tańszych lokali. Na rynkach 6. miast zarejestrowano dwucyfrowy i wyższy wzrost cen niż na rynku warszawskim, a im lokale były większe, tym dynamika wzrostu średniej ceny w zł/mkw. była nieznacznie wyższa. Częściej niż w 2021 r. nabywano mniejsze mieszkania w słabszych lokalizacjach na własne potrzeby mieszkaniowe z uwagi na spadek siły nabywczej, co wpłynęło na niższą dynamikę wzrostu średniej ceny mniejszych lokali niż większych. Rynek wtórny 10. miast w 2022 r. charakteryzował się wyższą dynamiką wzrostu zarówno średnich cen ofertowych, jak i transakcyjnych niż w Warszawie i w 6. miastach, w tym głównie lokali mniejszych i średnich, tj. do 60 mkw.

Analizując rok budowy najwyższy wzrost cen transakcyjnych we wszystkich analizowanych miastach dotyczył najnowszego budownictwa, w tym w Warszawie i 6. miastach lokali wzniesionego po roku 2000-ym (odpowiednio o 11% i 12% r/r), w 10. miastach również nieco starszej zabudowy z lat 1945-1970 (wzrost o 14% r/r) oraz z lat 1990-2022 (wzrost o 14% r/r). Analiza cen stosunkowo nowych mieszkań (wybudowanych w okresie ostatnich 5 lat) wykazała niewielkie, kilkuprocentowe odchylenie średniej ceny transakcyjnej od ofertowej, co wskazuje na mniejsze możliwości negocjacyjne i utrzymujący się popyt na najnowsze budownictwo.

W analizowanych miastach, na koniec 2022 r. 77% dostępnych ofert znajdowało się na rynku pierwotnym, a zaledwie 23% na rynku wtórnym. Podaż mieszkań na rynku wtórnym sprzedaży jest znacznie mniejsza i bardziej zróżnicowana pod względem roku budowy, lokalizacji, standardu wykończenia i stanu technicznego zasobu, co wpływa na większe zróżnicowanie cenowe ofert. W łącznej strukturze mieszkań sprzedanych w kraju od kilku lat wzrasta udział transakcji przeprowadzonych na rynku wtórnym (49% w 2022 r. wobec 34% w 2017 r.) a zmniejsza się na rynku pierwotnym (51% w 2022 r. wobec 66% w 2017 r.), co również potwierdza przesuwanie się popytu z rynku pierwotnego na rynek wtórny na skutek większego zróżnicowania cen i lokalizacji,

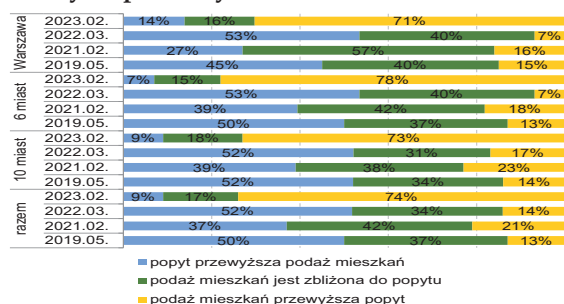
w tym większej dostępności tańszych lokali. Przesunięcie popytu na rynek wtórny jest również potwierdzeniem zbyt wysokich cen na rynku pierwotnym dla coraz większej grupy nabywców w odniesieniu do ich możliwości finansowych, w tym głównie kupujących pierwsze swoje mieszkanie.

W Warszawie łączna liczba stanu ofert na koniec 2022 r. zmniejszyła się o 30% r/r, co przy niskim popycie potwierdza odkładanie decyzji o odsprzedaży na najdroższym rynku w kraju w oczekiwaniu na dalszy wzrost cen mieszkań w celu ochrony swojej gotówki przed utratą wartości. Odmienną sytuację zarejestrowano w 6. miastach, gdzie od dwóch lat zwiększa się znacznie dostępność ofert sprzedaży na rynku wtórnym. Wielu właścicieli obserwując słaby popyt i niepewność sytuacji na rynku nieruchomości uznało rok 2022 za właściwy do odsprzedaży w celu realizacji zaplanowanego zysku, jednakże bez większego nacisku na korektę swoich oczekiwań cenowych. W grupie 10. miast wzrost oferty rejestrowano głównie w II połowie 2022 r., a mniejszy spadek sprzedaży niż na większych rynkach spowodował niższą dynamikę wzrostu stanu ofert na koniec roku.

Analizując ofertę ze względu na rok budowy mieszkań, w Warszawie zwiększyła się podaż starszych lokali, tj. wybudowanych w latach 1945-1970, a zmniejszyła się oferta wybudowanych po 2010 r., co wskazuje na problemy na tym rynku z odsprzedażą lokali mniej atrakcyjnych pod względem standardu i technologii budowy oraz atrakcyjność inwestowania w nowsze budownictwo. Na pozostałych rynkach rosnący udział ofert w najnowszym budownictwie był skutkiem poszukiwania tańszych mieszkań w starszym zasobie. W ocenie respondentów na wszystkich analizowanych rynkach w strukturze ofert sprzedaży zmniejszył się udział lokali, które wcześniej zakupiono z przeznaczeniem na wynajem, co potwierdza utrzymującą się opłacalność wynajmu mieszkań.

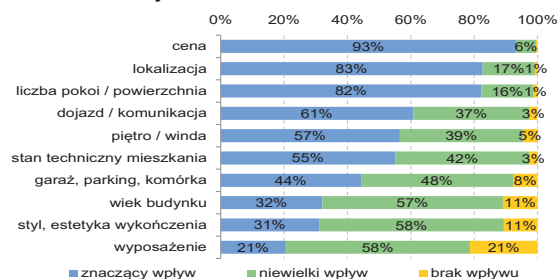
Zdaniem respondentów badania, w I kw. 2023 r. wystąpił wzrost aktywności nabywców w siedmiu największych miastach oraz wzrost cen mieszkań na poziomie 2%-3%. Czynnikiem pobudzającym popyt w pierwszych miesiącach 2023 r. było złagodzenie przez KNF wymogów udzielania kredytów mieszkaniowych, brak perspektyw na wyczekiwaną obniżkę cen mieszkań w związku z utrzymującą się inflacją oraz zapowiedzią programu „Bezpieczny kredyt 2%”. W pierwszych miesiącach 2023 r. większa aktywność dotyczyła kupujących w celach inwestycyjnych, w tym na wynajem lub z myślą o odsprzedaży w korzystnym okresie. Brak perspektyw na obniżkę oczekiwań cenowych ze strony sprzedających zarówno na rynku pierwotnym, jak i na wtórnym spowodował wzrost zainteresowania zakupem ze strony osób, które odkładały moment zakupu na własne potrzeby mimo posiadanej zdolności kredytowej. Na początku marca 2023 r. zdania pośredników na temat przewidywań w zakresie poziomu sprzedaży w całym 2023 r. były bardzo podzielone, jednakże większość respondentów badania oczekiwała dalszego spadku popytu na poziomie 10%-12% oraz wzrostu podaży mieszkań i niższego niż w 2022 r. wzrostu cen mieszkań. W ocenie pośredników w obrocie nieruchomościami rynek nieruchomości mieszkaniowych na początku 2023 r. był nadal niestabilny i trudny do jednoznacznego prognozowania kierunku jego zmian w dłuższej perspektywie.

Wykres 4.108 Struktura odpowiedzi respondentów w zakresie proporcji podaży i popytu na rynku wtórnym sprzedaży mieszkań (w %)



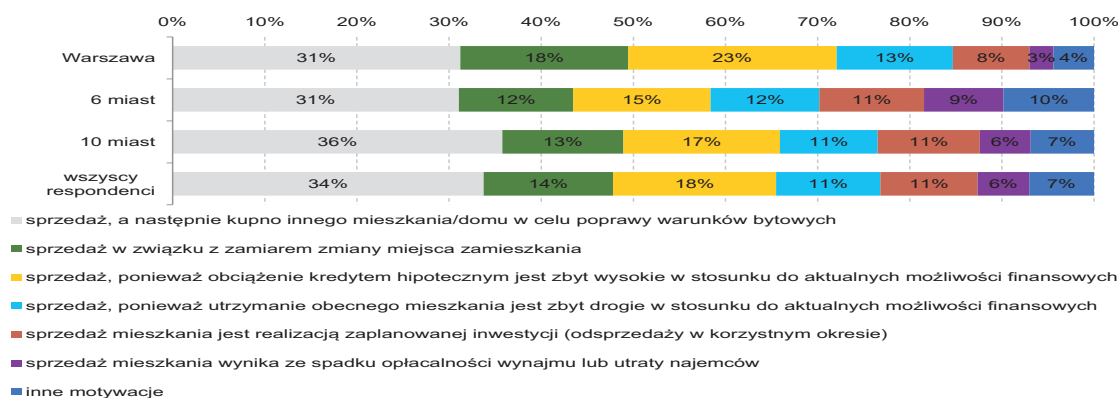
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.110 Udział ocen pośredników w obrocie nieruchomości znaczenia poszczególnych parametrów nieruchomości przy zakupie mieszkania na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych (w %)



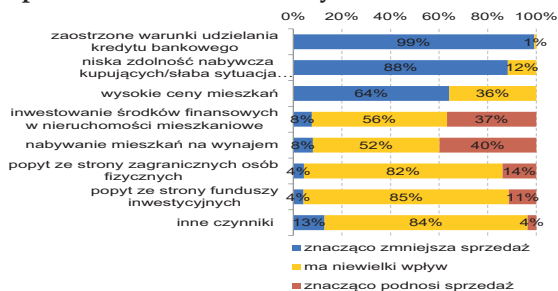
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.112 Motywacje osób sprzedających mieszkania na rynku wtórnym w 2022 r. (w %)



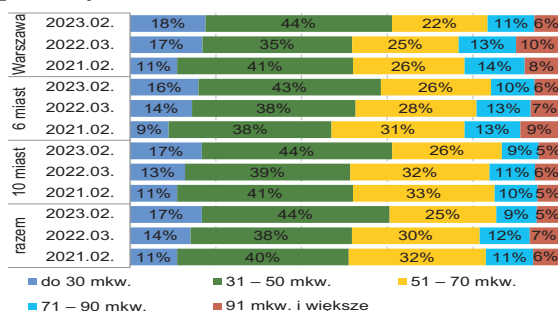
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.109 Czynniki kształtujące poziom sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym – ocena respondentów badania w lutym 2023 r. (w %)



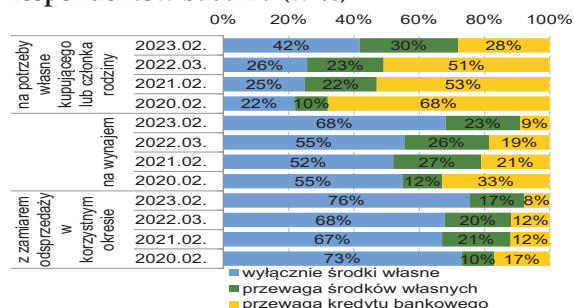
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.111 Wskazania pośredników w obrocie nieruchomości na temat przeciętnej powierzchni mieszkań nabywanych na własne potrzeby mieszkaniowe (w %)



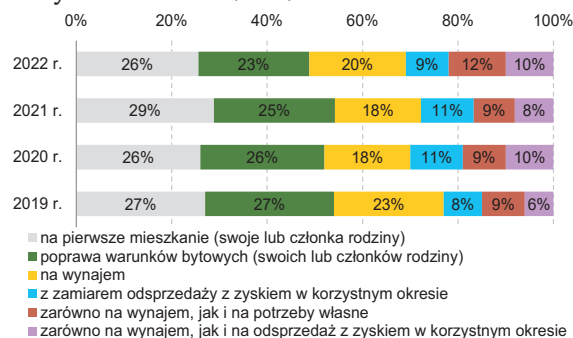
Źródło: badanie NBP

Wykres 4.113 Struktura źródeł finansowania zakupu mieszkań w zależności od celu w jakim zostały nabyte na rynku wtórnym – według oceny respondentów badania (w %)



Źródło: badanie NBP

Wykres 4.114 Struktura kupujących ogółem na rynku wtórnym w zależności od celu, w którym nabyli mieszkania (w %)



Źródło: badanie NBP

Rynek najmu

Rynek najmu mieszkań według badań ankietowych NBP

Fala uchodźców, która znalazła schronienie w Polsce w związku z napaścią Rosji na Ukrainę w lutym 2022 r., przyniosła gwałtowne zmiany na rynkach najmu praktycznie wszystkich miast wojewódzkich. Według szacunków gwałtowny popyt na wynajem nieruchomości ze strony uchodźców z Ukrainy w okresie marzec -kwiecień 2022 r. dotyczył około 100-120 tys. nieruchomości mieszkalnych, głównie mieszkań lub pokoi w mieszkaniach wynajętych na „wolnym” rynku.²⁵ Dane z BARN w zakresie transakcji na rynku najmu długoterminowego mieszkań wskazują, że popyt na tym rynku jedynie w niewielkim stopniu został zaspokojony za pośrednictwem biur obrotu nieruchomościami. Coraz częściej mieszkania są wynajmowane za pośrednictwem serwisów internetowych. W efekcie znacznego wzrostu zapotrzebowania na mieszkania pod wynajem odnotowano istotny spadek podaży na rynku najmu wszystkich typów nieruchomości mieszkaniowych (mieszkań, domów i pokoi) oraz historycznie wysoki wzrost stawek czynszu najmu. Znaczący spadek podaży potwierdziła liczba danych dotyczących stanu ofert najmu przekazanych przez respondentów badania BARN oraz dane z serwisów internetowych. Na koniec I kw. 2022 r. liczba ofert najmu mieszkań spadła r/r o 62% w Warszawie, o 48% w 6. miastach i o 21% w 10. miastach. Natomiast liczba ofert najmu mieszkań zamieszczonych w serwisach internetowych na koniec marca 2022 r. była niższa r/r o 85% w 6. miastach, o 66% w 10. miastach i o 82% w Warszawie.

Skala wydarzeń, które stanowiły szok dla rynku najmu w I kw. 2022 r. odczuwalna była w kolejnych miesiącach 2022 r. we wszystkich grupach miast, zwłaszcza w Warszawie, gdzie liczba

²⁵ Szacunek oparto o ustalenia w trakcie badania ankietowego NBP przeprowadzonego w kwietniu - maju 2022 r. na próbie dorosłych uchodźców z Ukrainy, którzy przyjechali do Polski po 24 lutym 2022 r. Ustalono, że 1/3 uchodźców płaciła za wynajem ze środków własnych przy szacunkowej liczbie osób przybywających do Polski w pierwszych miesiącach wojny sięgającej 1,5 mln. Źródło: „Sytuacja życiowa i ekonomiczna uchodźców z Ukrainy w Polsce” – Raport z badania ankietowego zrealizowanego przez Oddziały Okręgowe NBP, Departament Statystyki, Warszawa 2022 r.

ofert najmu mieszkań była nadal bardzo niska (spadek średnio o 65% r/r). Na koniec 2022 r. podaż w grupie 10. miast pozostała niższa o 17% r/r. Według danych zebranych w badaniu BARN odbudowała się podaż na rynkach 6. miast (wzrost o 10% na koniec 2022 r. wobec stanu na koniec 2021 r.). Podobnie według dostępnych danych z serwisów internetowych wzrost dostępności ofert następował w miesiącach drugiej połowy 2022 r. na wszystkich analizowanych rynkach, jednakże w grupie 6. miast liczba ofert była mniejsza na koniec roku o 4% r/r, a w 10. miastach o 18% r/r. Proces zwiększenia podaży dokonał się dzięki zasileniu rynku nowymi ofertami (wybudowanymi w okresie ostatnich pięciu lat). Według danych NBP w grupie 6. miast i 10. miast ich udział w ofercie w 2022 r. był średnio wyższy o 5 p.p. w porównaniu z poprzednimi latami. Wzrost podaży w drugiej połowie 2022 r. mógł wynikać również z rotacji uchodźców z Ukrainy po okresie pewnego „ochłonięcia” oraz zasilenia rynku mieszkaniami zakupionymi wcześniej na wynajem. W Warszawie oferta nowych mieszkań nie miała istotnego wpływu na podaż w 2022 r.

Nieoczekiwana poprawa popytu na rynku najmu w I kw. 2022 r. spowodowała dynamiczny wzrost oczekiwań cenowych właścicieli mieszkań na wynajem. Kulminacyjny wzrost średnich stawek ofertowych odnotowano na koniec II kw. 2022 r. (wzrost o 12%-17% kw./kw.). W kolejnych kwartałach 2022 r. tempo ich wzrostu wyhamowało do 2%-3%. Skala wysokiego popytu na rynku najmu w największym stopniu została uwzględniona głównie we wzroście stawek ofertowych w 6. miastach i Warszawie mieszkań 1-pokojowych (wzrost od 35% do 42% r/r), co było skutkiem ich znacznego niedoboru. Tylko nieco niższe poziomy wzrostu ofertowych stawek najmu zanotowano w przypadku stosunkowo nowych mieszkań 2-pokojowych. Natomiast w grupie 10. miast najwyższe wzrosty stawek ofertowych dotyczyły mieszkań większych, tj. 3-pokojowych.

Większość ankietowych (87%) zauważyła w 2022 r. w odniesieniu do 2021 r. znaczny wzrost liczby transakcji najmu mieszkań przez obywateli Ukrainy przy znacznie niższych odsetkach takich wskazań przy innych grupach najmujących (średnio 11%). W tym kontekście dosyć gwałtowne wyhamowanie tempa wzrostu stawek ofertowych w IV kw. 2022 r. może być wyrazem stabilizacji lub spadku popytu ze strony obywateli Ukrainy. W IV kw. 2022 r. nastąpiła duża zmienność stawek najmu nowych mieszkań (wybudowanych w latach 2018-2022) oraz coraz częstsza akceptacja ze strony właścicieli ich niższych poziomów, co również może wskazywać na wygaszanie popytu ze strony uchodźców. Niski udział wskazań przez respondentów *znacznego wzrostu* liczby transakcji najmu przez krajowe osoby fizyczne może być związany z niewielkim wzrostem popytu na pracę mierzonym np. relacją liczby nowoutworzonych do zlikwidowanych miejsc pracy w IV kw. 2022 r. Według ankietowanych najmujący często kierują się faktem, że najem pozwala na wybór mieszkania w lepszej lokalizacji niż są w stanie zakupić. Według 29% respondentów z Warszawy i 27% z 10. miast czynnik ten ma znaczny wpływ na decyzje o najmie mieszkania.

W 2022 r., w ocenie niemal wszystkich respondentów, jednym z głównych powodów najmu mieszkania było pogorszenie sytuacji finansowej gospodarstw domowych oraz niekorzystne warunki pozyskania środków bankowych na zakup mieszkania, w tym spadek zdolności kredytowej.

Oczywistą konsekwencją nieoczekiwanej poprawy koniunktury na rynku najmu mieszkań był wzrost transakcyjnych stawek najmu. W niemal jednoznacznej ocenie respondentów badania (98%

Analiza opłacalności najmu mieszkań w Polsce w 2022 r.²⁶

W 2022 r. pojawiły się zmiany w segmencie najmu mieszkań w Polsce, w głównej mierze determinowane wydarzeniami społeczno-gospodarczymi. W dalszym ciągu gospodarka odczuwała zawirowania negatywnych skutków pandemii COVID-19, które zostały bardzo silnie spotęgowane rosyjską agresją w Ukrainie. Banki centralne podnosiły stopy procentowe, co przyczyniło się do realnego wzrostu kosztów m.in. kredytów hipotecznych i spadku nowo zawieranych umów kredytowych na zakup mieszkania.

Na podstawie danych z Grupy OLX można stwierdzić, iż liczba nowych ofert najmu, jak i również ich stanów na koniec miesiąca stopniowo malała. Minimalne poziomy nowych ofert najmu mieszkań zaobserwowano w marcu 2022 r., które spadły do poziomu 6272. Z perspektywy jednak zmian wolumenu nowych ofert najmu mieszkań w układzie rok do roku okresem przełamania ujemnego trendu okazał IV kw. ub.r., kiedy to liczba nowych ofert rosła o ponad 3% r/r. Wyraźnie osłabłą różnica pomiędzy liczbą nowych ofert oraz ich stanem na koniec miesiąca. Większa liczba tych drugich oznacza, iż wydłuża się okres żywotności ofert, co z kolei może świadczyć o mniejszym popycie na najem mieszkań. W analizowanym okresie różnica ta została praktycznie zniwelowana, co może świadczyć, iż nowo pojawiające się oferty najmu spotykały się z popytem praktycznie w ciągu jednego miesiąca. Zjawisko to można tłumaczyć przede wszystkim dwoma zaobserwowanymi zmianami. W pierwszej kolejności był to okres, kiedy kończyły się obostrzenia epidemiologiczno-sanitarne wywołane pandemią COVID-19, co z kolei pozwoliło na powrót do „normalnego” trybu pracy i studiów. To sprawiło, iż Polacy powrócili do najmowania mieszkań, z którego zrezygnowali w poprzednich dwóch latach. Równie ważnym czynnikiem tych zmian był napływ migrantów wojennych z Ukrainy, który bardzo się nasilił w II kw. 2022 r. Ten fakt spowodował, iż wiele mieszkań „wypadło” z normalnego obiegu rynkowego na rzecz tymczasowego zamieszkiwania przez Ukraińców. Ponadto często imigranci z Ukrainy samodzielnie najmowali mieszkania w Polsce, co zwiększyło dość wyraźnie na nie popyt bez wyraźnego zwiększenia podaży. W tym kontekście można stwierdzić, iż wspomniane zjawiska społeczno-gospodarcze w sposób względnie silny wpłynęły na zmiany struktury popytu w segmencie najmu mieszkań w Polsce przy jednoczesnym spadku ich podaży. To w dalszej kolejności spowodowało wzrosty czynszów najmu, które były obserwowane w 2022 r. praktycznie w całej Polsce.

²⁶ Narodowy Bank Polski w marcu 2022 r. przeprowadził w formie ankietowej „Badanie poziomu popytu i podaży na wtórnym rynku mieszkaniowym z uwzględnieniem rynku najmu”. W badaniu przeprowadzonym na terenie kraju około 25% stanowiły duże i średnie jednostki pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Wśród 72% ankietowanych firm dominowało pośrednictwo w kupnie/sprzedaży, pozostały odsetek (28%) głównie zarządzał najmem, pośredniczył w wynajmie lub oprócz obrotu nieruchomościami łączył wykonywanie innych działalności. W analizowanej strukturze 96% stanowili lokalni przedsiębiorcy, a o zasięgu ogólnopolskim 4%. Informacje z rynku najmu uzupełniono analizą danych ofertowych przekazywanych przez Grupę OLX.

Innym zjawiskiem obserwowanym w 2022 r. była zmiana struktury oferowanych mieszkań do najmu z perspektywy ich wielkości²⁷. Na rynku warszawskim widać wyraźny spadek liczby nowych ofert z mieszkaniami z II i III gr. powierzchniowej, wzrosła natomiast liczba ofert mieszkań o pow. 61-80 i 81-120 mkw. Z kolei z grupie 6 miast²⁸ najsilniej spadła liczba mieszkań o pow. 25-40 mkw. przy jednoczesnym wzroście liczby ofert mieszkań z gr. powierzchniowej IV i V. W grupie 10. miast²⁹ ponownie spadła bardzo silnie liczba mieszkań z II gr. powierzchniowej a wzrosła liczba nowych ofert dla mieszkań 61-80-metrowych. Obserwacja ta wydaje się dodatkowo istotna na tle zmian poziomów czynszów liczonych w zł/mkw. Spadkom liczby nowych ofert najmu, we wspomnianych grupach powierzchniowych, towarzyszył wzrost kosztów najmu. Jednocześnie stawki najmu także wzrosły dla mieszkań z grup powierzchniowych, których liczba nowych ofert spadła. Ta obserwacja może sugerować, iż zmiana struktury powierzchniowej nowych ofert mieszkań do najmu nie wynika ze spadku popytu lecz raczej ze zmian po stronie podaży. Z drugiej jednak strony można przypuszczać, iż w pierwszej połowie 2022 r. powstał silny popyt związany z imigracją Ukraińców oraz z szeroko zakrojonych działań pomocowych Polaków, które w pewnym zakresie polegały na udostępnianiu i/lub wynajmowaniu mieszkań lub pokoi. To sprawiło, że część ofert najmu odpłynęła z systemu rynkowego pomniejszając tym samym ich podaż. Opisywana tu zmiana struktury nowych ofert mieszkań ze względu na ich powierzchnię, po dynamicznej zmianie w 2022 r., utrzymuje się do chwili obecnej, co sprawia, iż analiza tego zjawiska może być wartościowa dla badań tego fragmentu rynku nieruchomości mieszkaniowych w kolejnych okresach.

Zmianami zaobserwowanymi w 2022 r. są także rozbieżności w dynamice cen mieszkań oraz czynszów najmu, zarówno cen/czynszów ofertowych, jak i transakcyjnych. Po pewnym załamaniu na rynku nieruchomości na przełomie 2020/2021 r. w 2022 r. zaobserwowano trend, po którym tak stawki najmu, jak i ceny mieszkań dość wyraźnie się odbudowywały. Doprowadziło to do tego, że w połowie tego roku zaobserwowaliśmy szczyty ich wartości, które ponownie zaczęły tracić tworząc ujemny trend utrzymujący się do br. Można zatem powiedzieć, iż kierunki trendów cen mieszkań oraz czynszów najmu na rynku pierwotnym i wtórnym są bardzo podobne. Istotnym jednak zjawiskiem jest tu rozbieżność w dynamice tych zmian. Czysze najmu, tak ofertowe, jak i transakcyjne, zmieniały się z dużo większą intensywnością, niż ceny mieszkań. Było to szczególnie wyraźnie widoczne w Warszawie oraz w grupie 6. miast. Można więc przypuszczać, iż w 2022 r. segment najmu charakteryzował się dużo większą elastycznością czynszów w reakcji na zmiany zachodzące w gospodarce.

Opisana powyżej obserwacja okazała się istotna również dla efektywności inwestycji mieszkaniowych, co było widoczne szczególnie w poziomach ich kapitalizacji. W tego rodzaju analizach wykorzystuje się szacowane wartości cen mieszkań oraz stawek najmu dla przeciętnego mieszkania o powierzchni 50 mkw. Po silnych spadkach wskaźnika kapitalizacji w czasie pandemii

²⁷ Do analizy przyjęto następujące grupy powierzchniowe: II gr. – 25-40 mkw., III gr. – 41-60 mkw., IV gr – 61-80 mkw., V gr – 81-120 mkw. oraz gr. VI – pow. 120 mkw. Grupa I dotyczy nieruchomości poniżej 25 mkw., które wg przepisów nie kwalifikują się do definicji mieszkania.

²⁸ Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań i Wrocław.

²⁹ Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin i Zielona Góra.

COVID-19 początek 2022 r. okazał się czasem wyraźnej korekty ujemnego trendu. Zaobserwowano w tym zakresie wyraźnie kształtujący się trend dodatni, który ujawniał poprawę poziomów kapitalizacji inwestycji mieszkaniowych. Tym samym tego rodzaju inwestycje stawały się coraz bardziej opłacalne a poziomy kapitalizacji powróciły do poziomów powyżej 6,0% pod koniec 2022 r. W tym kontekście warto podkreślić zmiany jakie zaobserwowano we wspomnianych rozbieżnościach dynamiki czynszów najmu oraz cen mieszkania. Elastyczność czynszów najmu³⁰, praktycznie od I poł. 2022 r. osiągnęła wartości wyższe od 1. Jedynie w Warszawie zjawisko to zaobserwowano dopiero w II poł. ub.r. Oznacza to, iż czynsze najmu rosły szybciej niż ceny mieszkania, tak na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Przyczyną tych zmian na rynku nieruchomości mogły być ponownie wydarzenia związane z imigracją Ukraińców oraz powrotnym wzrostem popytu po załamaniu się najmu z czasów pandemii COVID-19. Nie bez znaczenia była także sytuacja związana ze wzrostem kosztów kredytów mieszkaniowych, co spowodowało spadek zdolności kredytowej wielu gospodarstw domowych. Można zatem przypuszczać, iż w krótkim okresie nastąpiła „ucieczka” popytu na zakup mieszkania do segmentu najmu. Zmiany kosztów finansowych, które obserwowano w 2022 r. przyczyniły się także do zmian poziomów rentowności inwestycji mieszkaniowych. Te w sposób bardzo silnie spadały od końca 2021 r. Należy jednak podkreślić, iż te obserwacje dotyczą tylko i wyłącznie tych inwestycji, które były lewarowane kredytem mieszkaniowym. W analizach przyjęto poziom lewarowania LTV=50% i LTV=80%. Widać wyraźnie, iż jego wzrost ujemnie wpływa na poziom wskaźnika ROE. Jednocześnie należy zauważyć, iż w połowie 2022 r. nastąpiła dość wyraźna korekta, która powstrzymała ujemny trend wartości rentowności dla inwestycji finansowanych kredytem hipotecznym. II połowa ub.r. to czas kształtowania się dodatniego trendu, który jednak zatrzymał się na początku br. utrzymując horyzontalny kształt.

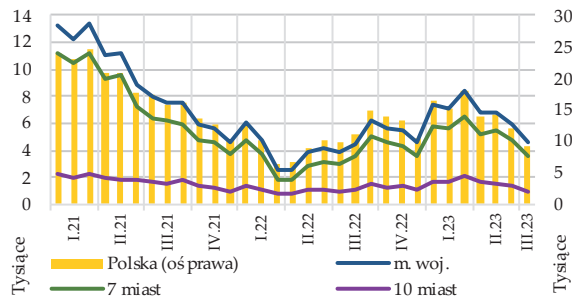
Nie zmienia to jednak faktu, iż 2022 r. przyniósł w tym zakresie dość istotne zmiany. Utrzymująca się pozytywna elastyczność czynszów najmu, nieznacznie ale jednak spadające koszty nowych kredytów hipotecznych, obniżająca się rentowność obligacji skarbowych oraz oprocentowanie nowych depozytów bankowych sprawiają, iż inwestycje w mieszkania pozostają atrakcyjną formą inwestowania kapitału prywatnego, szczególnie przy niskich poziomach lewarowania kapitałem zewnętrznym. Dodatkowo wprowadzone programy rządowe dotyczące kredytów hipotecznych mogą pozytywnie wpłynąć na wzrost popytu na zakup mieszkania, co firmy deweloperskie mogą wykorzystać jako argument do podnoszenia cen sprzedaży. Podobne zjawisko można zaistnieć także na rynku wtórnym. Ten scenariusz może jednocześnie spowodować utrzymanie się wyższego popytu na najem.

Nowopowstające trendy przyjmowały dodatni kierunek, co może ujawniać powrót do swoistej „normalności rynkowej” po zawirowaniach wywołanych pandemią COVID-19, jej negatywnymi skutkami społeczno-gospodarczymi czy perturbacjach związanych z wojną w Ukrainie. Nie oznacza to jednak, iż rok 2023 jest i będzie czasem pełnego prosperity dla segmentu najmu i całego rynku nieruchomości mieszkaniowych. Nie zmienia to jednak faktu, iż w 2022 r. ten fragment

³⁰ Elastyczność czynszu najmu oszacowano jako stosunek dynamiki r/r szacowanych czynszów najmu do dynamiki r/r szacowanych cen mieszkania.

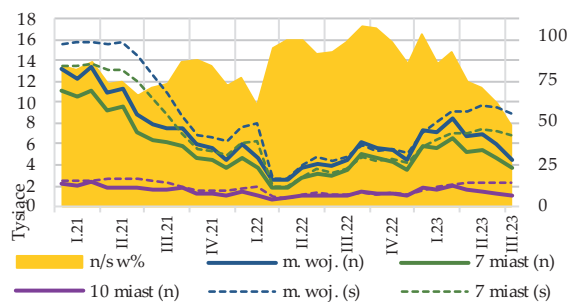
polskiej gospodarki wykorzystał pozytywne zjawiska i dzięki odpowiednim decyzjom zaczął wychodzić z załamania z lat wcześniejszych.

Wykres 4.119 Liczba ofert ogółem wg serwisu OTODOM, stan na koniec m-ca (w tys.)



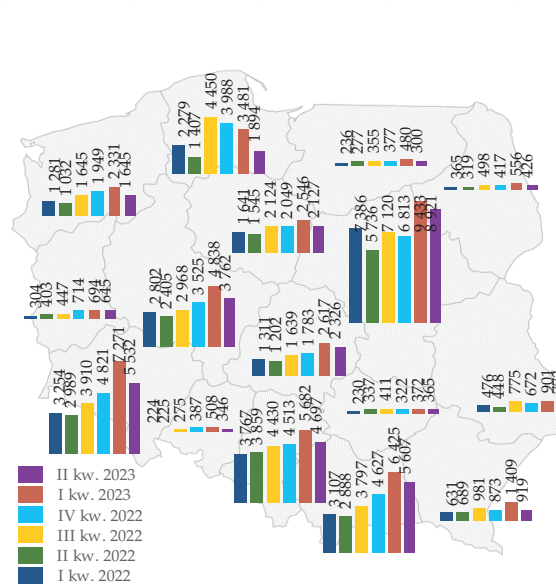
Źródło: opr. wł. na podst. Grupa OLX

Wykres 4.121 Porównanie liczby nowych ofert (n) z ich stanami (s) na koniec m-ca oraz struktura n/s w % (oś prawa)



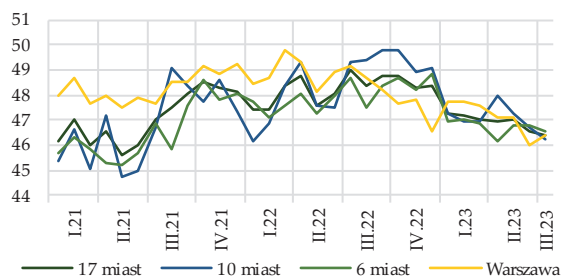
Źródło: opr. wł. na podst. Grupa OLX

Wykres 4.120 Liczba nowych ofert wynajmu wg województw w serwisie OTODOM, sumy kwartalne



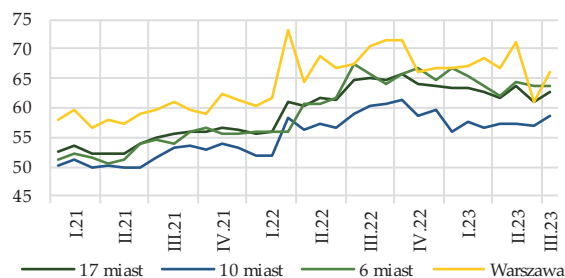
Źródło: opr. wł. na podst. Grupa OLX

Wykres 4.122 Średnie ofertowe stawki najmu mieszkań ogółem w zł/mkw. wg grup miast, serwis OTODOM



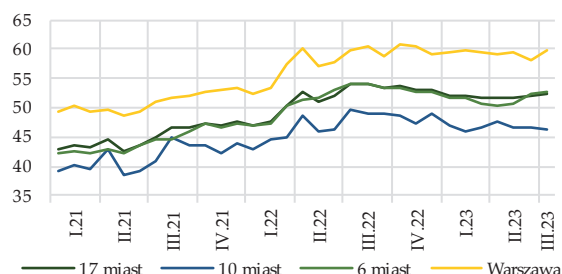
Źródło: opr. wł. na podst. Grupa OLX

Wykres 4.123 Średnie ofertowe stawki najmu mieszkań o powierzchni 25-40 mkw. w zł/mkw. wg grup miast, serwis OTODOM



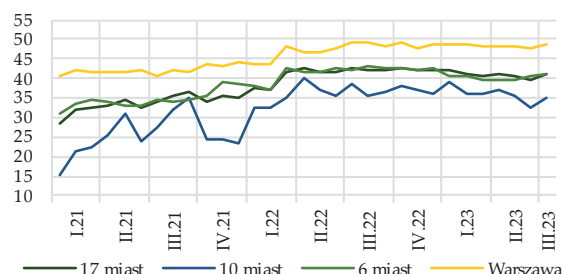
Źródło: opr. wł. na podst. Grupa OLX

Wykres 4.124 Średnie ofertowe stawki najmu mieszkań o powierzchni 41-60 mkw. w zł/mkw. wg grup miast, serwis OTODOM



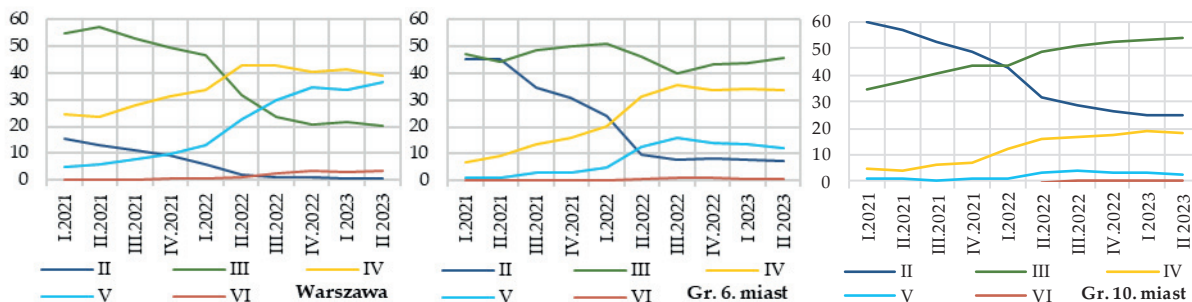
Źródło: opr. wł. na podst. Grupa OLX

Wykres 4.125 Średnie ofertowe stawki najmu mieszkań o powierzchni 61-80 mkw. w zł/mkw. wg grup miast, serwis OTODOM



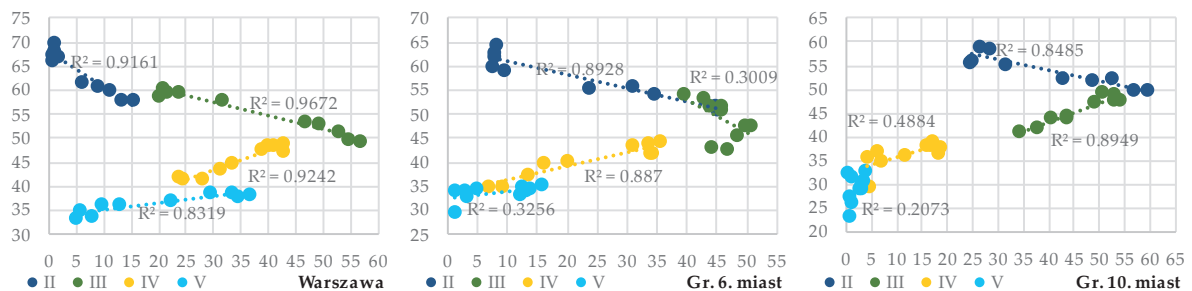
Źródło: opr. wł. na podst. Grupa OLX

Wykres 4.126 Struktura ofert najmu mieszkań wg grup powierzchniowych (w %), serwis OTODOM



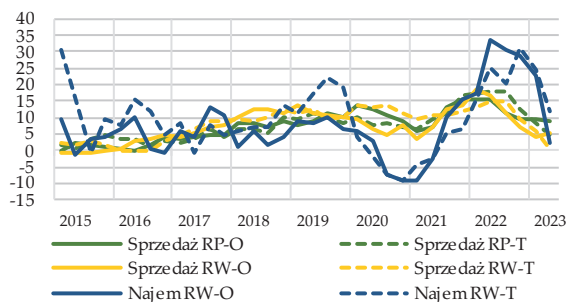
Źródło: opr. wł. na podst. Grupa OLX

Wykres 4.127 Korelacja pomiędzy strukturą ofert najmu mieszkań wg grup powierzchniowych (w %, oś X) a średnimi stawkami czynszu w zł/mkw. (oś Y), serwis OTODOM



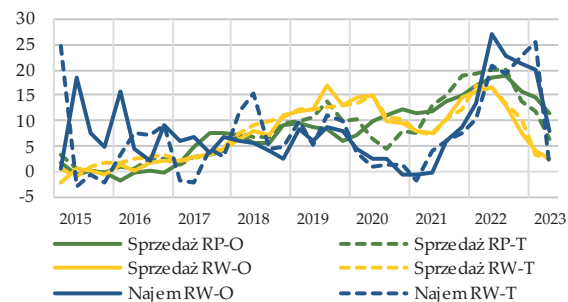
Źródło: opr. wł. na podst. Grupa OLX

Wykres 4.128 Porównanie dynamiki zmian r/r średnioważonych stawek najmu i cen mieszkań za mkw. (w %), grupa 6. miast



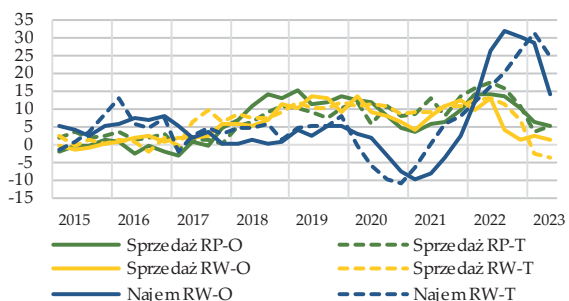
Źródło: BARN NBP

Wykres 4.129 Porównanie dynamiki zmian r/r średnioważonych stawek najmu i cen mieszkań za mkw. (w %), grupa 10. miast



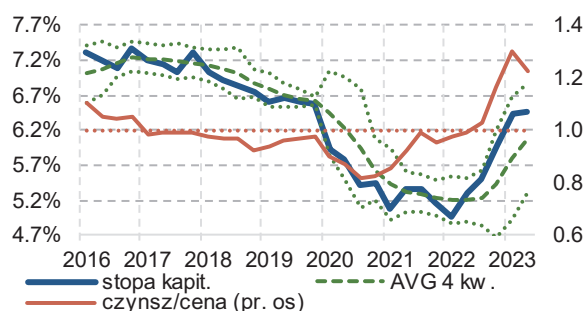
Źródło: BARN NBP

Wykres 4.130 Porównanie dynamiki zmian r/r średnioważonych stawek najmu i cen mieszkań za mkw. (w %), Warszawa



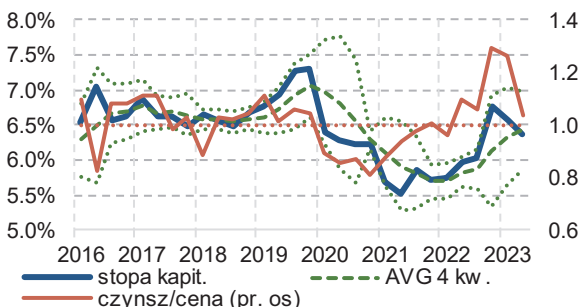
Źródło: BARN NBP

Wykres 4.131 Stopa kapitalizacji inwestycji mieszkaniowych na tle elastyczności dynamiki r/r czynszu najmu do szacowanej ceny mieszkania (pr. os w %), Warszawa



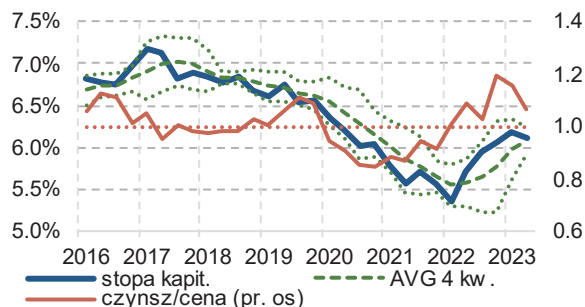
Źródło: BARN NBP

Wykres 4.132 Stopa kapitalizacji inwestycji mieszkaniowych na tle elastyczności dynamiki r/r czynszu najmu do szacowanej ceny mieszkania (pr. os w %), grupa 6. miast



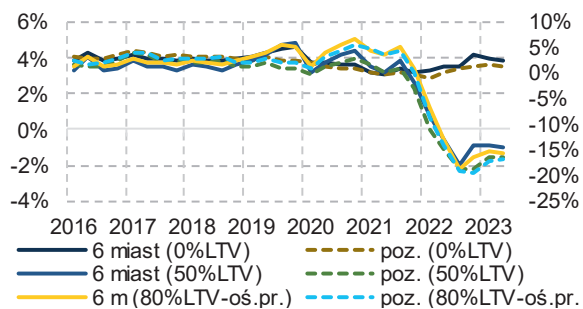
Źródło: BARN NBP

Wykres 4.133 Stopa kapitalizacji inwestycji mieszkaniowych na tle elastyczności dynamiki r/r czynszu najmu do szacowanej ceny mieszkania (pr. os w %), pozostałe miasta



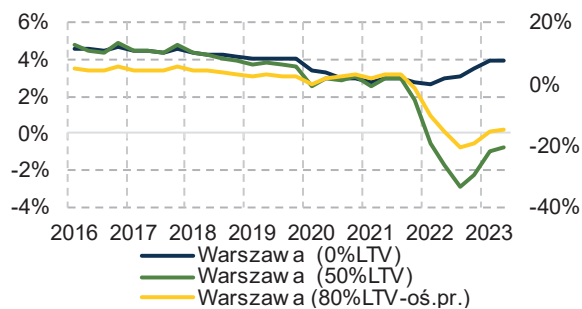
Źródło: BARN NBP

Wykres 4.134 Wskaźnik rentowności inwestycji mieszkaniowych (ROE) wg poziomów lewarowania LTV, grupa 6. i pozostałych miast



Źródło: BARN NBP

Wykres 4.135 Wskaźnik rentowności inwestycji mieszkaniowych (ROE) wg poziomów lewarowania LTV, Warszawa



Źródło: BARN NBP

Słownik pojęć i skrótów

BaRN – Baza Rynku Nieruchomości. Baza danych zawierająca dane o cenach ofertowych i transakcyjnych mieszkań na rynkach pierwotnych i wtórnych oraz o rynkowych stawkach najmu w 16 miastach-stolicach województw. Dane pochodzą od pośredników, spółdzielni mieszkaniowych oraz deweloperów dobrowolnie biorących udział w badaniu, a częściowo także powiatowych Rejestrów Cen i Wartości Nieruchomości. Dane są gromadzone i weryfikowane przez oddziały okręgowe NBP.

Budowa mieszkań w toku – - mieszkania, których budowę rozpoczęto minus mieszkania oddane.

Budynek wielorodzinny typ 1122-302 – budynek przeciętny mieszkalny, wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z podziemnym garażem; technologia budowy: ławy fundamentowe, ściany konstrukcyjne i stropy – żelbetowe monolityczne, ściany osłonowe murowane z pustaków MAX; połowa budynku monitorowana przez NBP od II połowy 2016 r. na podstawie danych Sekocenbud. Zmiana w 2016 r. typu analizowanego budynku wiąże się z zamknięciem kosztorysowania obiektu 1121. Przyjęto dla uproszczenia, że koszt budowy mkw. garażu oraz pomieszczeń usługowych jest zbliżony do kosztu budowy mieszkania w standardzie deweloperskim. Rzeczywista, oparta na kosztach budowy cena mkw. mieszkania zależy od udziału zewnętrznych powierzchni, odmiennych dla różnych budynków. Przy obliczaniu ceny mkw. pow. użytkowej mieszkania dla konsumenta przyjęto 20-procentowy udział powierzchni zewnętrznych w stosunku do powierzchni mieszkania i o tę wielkość skorygowano w górę cenę mkw. mieszkania. Model deweloperskiego procesu budowlanego, szerzej opisano w artykule 3 w *Raporcie o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2011 r.*, NBP 2012. **Centrum handlowe** – nieruchomość handlowa, która została zaplanowana, zbudowana oraz jest zarządzana jako jeden podmiot handlowy. Składa się ona ze wspólnych części o minimalnej powierzchni najmu (GLA) 5000 mkw. oraz zawiera minimum 10 sklepów.

Dostępny kredyt mieszkaniowy – miara określająca potencjalny maksymalny kredyt mieszkaniowy; wyrażona w tys. zł na danym rynku z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu (tj. stopa procentowa, okres amortyzacji, minimalne wynagrodzenie jako minimalny dochód po spłacie rat kredytowych). Znaczenie informacyjne ma tempo zmian i różnicowanie regionalne a nie wysokość wskaźnika.

Dostępność mieszkania – miara potencjalnej możliwości zakupu powierzchni mieszkania w cenie transakcyjnej za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w danym mieście. Wyraża liczbę metrów kwadratowych mieszkania możliwych do nabycia przy przeciętnym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw w danym mieście (GUS), oraz przeciętnej cenie transakcyjnej na danym rynku (40% z RP i 60% z RW według bazy NBP).

DSCR - (ang. *Debt Service Coverage Ratio*), wskaźnik pokrycia obsługi kredytu dochodem z najmu.

DSTI – (ang. *Debt Service to Income*) – wskaźnik określający wysokość kosztów obsługi kredytu (spłaty) kredytu do przeciętnego dochodu do dyspozycji brutto gospodarstw domowych.

Indeks hedoniczny cen mieszkań – odzwierciedla zmianę cen, tj. zmianę wynikającą z innych czynników niż różnice w jakości mieszkań. W opracowaniu cena hedoniczna to cena średnia z okresu bazowego mnożona przez indeks hedoniczny. Cena ta odzwierciedla średni poziom cen ustalonej próby mieszkań z okresu bazowego (stały koszyk mieszkań), po uwzględnieniu dynamiki cen mieszkań, które były sprzedawane w kolejnych okresach. Podawana w opracowaniu cena hedoniczna informuje więc o tym, ile w kolejnych okresach wynosiłaby średnia cena stałej próby mieszkań z ustalonego okresu referencyjnego, biorąc pod uwagę rzeczywistość, zgodnie z literaturą „czystą” zmianę cen transakcyjnych. Indeks hedoniczny wykorzystywany do wyznaczenia ceny hedonicznej odróżnia się tym od dynamiki średniej ceny czy mediany w próbie, że uwzględnia zmianę jakości sprzedawanych w danym okresie mieszkań, (np. indeks hedoniczny powinien słabiej zareagować na zwiększenie liczby mieszkań małych z wyższą ceną mkw. niż wskaźnik ceny średniej lub mediany). Więcej informacji w artykule M. Widłak (2010) „Metody wyznaczania hedonicznych indeksów cen jako sposób kontroli zmian jakości dóbr”, Wiadomości Statystyczne nr 9.

IRR – (ang. *Internal Rate of Return*), wewnętrzna stopa zwrotu - metoda ekonomicznej oceny efektywności projektów inwestycyjnych. Inwestycja jest opłacalna, gdy wewnętrzna stopa zwrotu jest wyższa od stopy granicznej, będącej najniższą stopą rentowności możliwą do zaakceptowania przez inwestora.

ISCR - (ang. *Interest Service Coverage Ratio*), wskaźnik pokrycia odsetek dochodem z najmu.

Kredytowa dostępność mieszkania – miara określająca liczbę metrów kwadratowych mieszkania w średniej cenie ofertowej i transakcyjnej na danym rynku (dane NBP), które można zakupić z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego uzyskanego w oparciu o przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku (dane GUS), z uwzględnieniem parametrów kredytu (stopa procentowa, okres amortyzacji, minimalne wynagrodzenie, jako minimalny dochód po spłacie rat kredytowych) i wymogów kredytowych banku.

LTV – (ang. *Loan to Value*), wskaźnik określający wysokość udzielanego kredytu lub pożyczki do wartości zabezpieczeń spłaty tego kredytu.

DFD – przeciętna duża firma deweloperska podlegająca analizie, wyodrębniona na podstawie numeru PKD2007. Duża firma deweloperska zatrudnia więcej niż 50 pracowników.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP) - zawiera ustalenia o przeznaczeniu terenów oraz sposobie ich zagospodarowania i zabudowy. MPZP jest aktem prawa miejscowego.

P/I – (ang. *Price to Income*), wskaźnik określający w latach relację wysokości ceny przeciętnego mieszkania na danym rynku do przeciętnego rocznego dochodu do dyspozycji.

PKD 41.10 - realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Wybierając kody PKD dla firmy powinno się zacząć od wyboru tzw. rodzaju działalności przeważającej. Kod określający tę działalność powinien być wpisany na pierwszym miejscu w wypełnianym formularzu. Podział według grup PKD jest umowny. Na potwierdzenie wiarygodności wyników analizy finansowej wykorzystano różne zbiory.

PONT – baza danych o cenach ofertowych nieruchomości mieszkaniowych, gromadzona przez firmę PONT Info Nieruchomości.

P/R – (ang. *Price to Rent*), wskaźnik określający relację wysokości ceny przeciętnego mieszkania na danym rynku do przeciętnego kosztu najmu podobnego mieszkania.

Projekty budowy mieszkań w toku - liczba pozwoleń na budowę mieszkań minus liczba mieszkań oddanych.

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkalna. Miara, która pokazuje, ile metrów kwadratowych powierzchni użytkowej mieszkalnej można wybudować na jednym metrze kwadratowym gruntu, określona w planach zagospodarowania przestrzennego.

Sekocenbud – wydawnictwo gromadzące dane o kosztach w budownictwie. Zespół autorski raportu korzysta z kwartalnych zeszytów Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych BCO, część I, obiekty kubaturowe.

Standard deweloperski nowego mieszkania - może to być mieszkanie z wylewką betonową na podłodze i tynkami na ścianach oraz drzwiami wejściowymi, do całkowicie samodzielnego wykończenia przez kupującego. Dokładna realizacja standardu może się różnić w zależności od dewelopera. Wskazane jest opisanie tego stanu w umowie kupna mieszkania.

Standard nieruchomości biurowych – powierzchnię biurową klasyfikuje się według standardu, który ona oferuje. Klasyfikacja zależy od wieku budynku, lokalizacji, możliwości przekształcania powierzchni według potrzeb najemcy, specyfikacji technicznej (np. podnoszonych podłóg oraz podwieszanych sufitów), parkingów podziemnych i naziemnych oraz innych czynników, które są ważne z punktu widzenia najemcy.

Stopa kapitalizacji - iloraz dochodu operacyjnego netto, możliwego do uzyskania na rynku, i ceny rynkowej nieruchomości (zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Studium nie jest aktem prawa miejscowego.

Sytuacja mieszkaniowa – rozumiana jako wskaźnik zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa. Opisują ją takie wskaźniki jak: liczba mieszkań na 1000 ludności, wielkość przeciętnego mieszkania, stan techniczny mieszkania, dostęp do komunikacji publicznej, mierzony np. średnim czasem dojazdu do centrum miasta.

Wskaźnik obciążenia demograficznego - relacja liczebności ludności w grupach wieku wynikających z ustawowej zdolności do pracy: ludność w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym. Wartości podawane w przeliczeniu na 100 osób.

Wskaźnik pustostanów (ang. *Vacancy Rate*) – relacja niewynajętej powierzchni do skumulowanej (całkowitej) podaży powierzchni nieruchomości komercyjnych w danej lokalizacji, np. mieście lub dzielnicy.

Wskaźniki rentowności – ROA (ang. *Return on Assets*) – relacja wyniku netto do aktywów na koniec okresu, **ROE** (ang. *Return on Equity*) – relacja wyniku netto do kapitału własnego na koniec okresu, rentowność sprzedaży netto – zysk netto w relacji do dochodów ze sprzedaży.

Wynajem profesjonalny – proces wynajmowania powierzchni mieszkalnej specjalnie w tym celu zbudowanej lub nabytej; właścicielem zasobu na wynajem może być zarówno podmiot prawny (gmina, samorząd, fundusz nieruchomościowy), jak i osoba fizyczna.

Zysk deweloperski – szacowana wielkość zysku w procesie budowania mieszkań, nie uwzględniająca jednak kosztów m.in. ogólnego zarządu oraz ogólnych kosztów finansowych dewelopera.

Wykaz skrótów

500+	Rządowy program Rodzina 500+
+3M	3 miesięczne zmiany
5M	5 miast: Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
6M	6 miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
7M	7 miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław
10M	10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra
AMRON	System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami
BaNK	Baza Rynku Nieruchomości Komercyjnych
BaRN	Baza Rynku Nieruchomości
BGK	Bank Gospodarstwa Krajowego
BIK	Biuro Informacji Kredytowej
CPI	Consumer Price Index
DFD	Przeciętna Duża Firma Deweloperska (wg GUS zatrudnienie =>50 osób)
DI	Dochód do dyspozycji
DTI	Debt to Income
GD	Gospodarstwa domowe
GUS	Główny Urząd Statystyczny
IRR	Internal Rate of Return
EURIBOR	Euro Interbank Offer Rate
IKM	Indywidualne Konta Mieszkaniowe
jst	Jednostki samorządu terytorialnego
KNF	Komisji Nadzoru Finansowego
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
l. oś	Lewa oś
LIBOR	London Interbank Offered Rate
LTV	Loan-to-Value
MDM	Mieszkanie dla Młodych
MFD	Przeciętna Mała Firma Deweloperska, (wg GUS zatrudnienie .9-49 osób)
NBP	Narodowy Bank Polski

NFM	Narodowy Fundusz Mieszkaniowy
NPM	Narodowy Program Mieszkaniowy
NSP	Narodowy Spis Powszechny
O/O	Oddział Okręgowy
OOH	Owner Occupied Housing
P/I	Price to Income
p. oś	Prawa oś
PAB	Polska Agencja Badawcza Budownictwa
PP	Pozostała Polska
PUM	powierzchnia użytkowa mieszkalna
RNS	Rodzina na Swoim
RP	Rynek pierwotny mieszkań
RPO	Oferta na rynku pierwotnym
RPT	Transakcja na rynku pierwotnym
RW	Rynek wtórny mieszkań
RWO	Oferta na rynku wtórnym
RWT	Transakcja na rynku wtórnym
ROA	Return on Assets
ROE	Return on Equity
SARFIN	System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości.
TBS	Towarzystwo Budownictwa Społecznego
UE	Unia Europejska
WIBOR	Warsaw Interbank Offered Rate
WIG20	Indeks grupujący 20 spółek z GPW o najwyższej wartości akcji pozostających w wolnym obrocie
ZBP	Związek Banków Polskich
ZKPK	Zakumulowany indeks zmiany kryteriów polityki kredytowej banków

1. Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w świetle wyników NSP

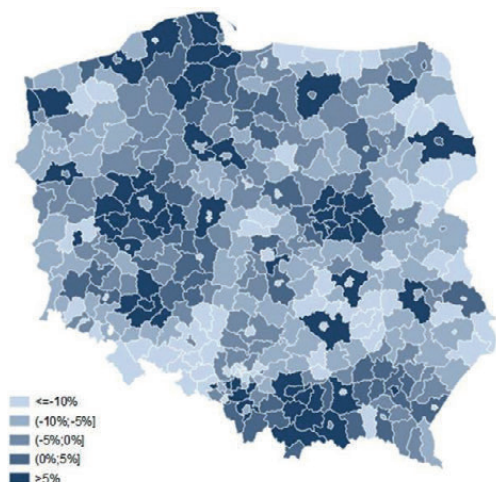
Spis powszechny to podstawowe badanie i źródło danych z zakresu statystyki ludności, które ma na celu zebranie informacji o jej stanie i strukturze¹. W Polsce to największe badanie ma charakter periodyczny i realizowane jest co 10 lat. Zagadnienia podejmowane w badaniu uwzględniają wymagania międzynarodowe, dzięki czemu oprócz wypełnienia potrzeb informacyjnych pojedynczych państw, zapewniają spójność i porównywalność między poszczególnymi krajami. W bieżącym wieku Narodowy Spis Powszechny w Polsce realizowany był w 2002 r., 2011 r. oraz w 2021 r. Wykorzystywane przy jego realizacji są także inne rejestry prowadzone przez kraje, tak aby pozyskane informacje były możliwie najpełniejsze. Przygotowywane i analizowane zagadnienia dotyczą również zasobów mieszkaniowych, a w połączeniu z danymi demograficznymi dają obraz zmian warunków mieszkaniowych w Polsce.

W pełni komercyjny zasób mieszkaniowy w Polsce zaczął się rozwijać bardzo dynamicznie po wstąpieniu Polski do Unii Europejskiej w 2004 r. Ponieważ jeden ze Spisów realizowany był w 2002 (pierwszy w bieżącym wieku) a ostatni w 2021 r. to ich wyniki stanowią dobrą okazję, aby podsumować rozwój tego sektora i zmiany, które zaszły na przestrzeni blisko 20 lat. W tym czasie w Polsce dokonało się wiele zmian, rynek nieruchomości przechodził kilka załamań (w tym globalne jak w latach 2007-2008) oraz momentów zwrotnych, realizowane były dwa programy wspierające budownictwo mieszkaniowe (programy „Rodzina na Swoim” – RnS oraz Mieszkanie dla Młodych” – MdM), a produkcja mieszkań wzrosła kilkukrotnie. Istotny wpływ sektora budownictwa na gospodarkę oraz stabilność sektora finansowego sprawiają, że rynki te stają się obszarem szczególnego zainteresowania. Są one nadzorowane przez rządy poszczególnych państw (traktując mieszkania oraz zasób mieszkaniowy jako dobro wysokiego znaczenia), a także instytucje statystyczne czy Banki Centralne. W tą ogólną tendencję wpisuje się również Narodowy Bank Polski realizując Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych, gruntowych i komercyjnych. Najistotniejszym czynnikiem związanym z rynkiem mieszkaniowym są zmiany liczby ludności oraz jej struktury. Rynek nieruchomości mieszkaniowych jest ściśle bowiem związany z demografią. Także analizowane lata (2002 do 2021 jako rok rozpoczęcia i zakończenia niniejszej analizy wg Spisów Powszechnych) to w głównej mierze wchodzenie na rynek pracy oraz usamodzielnianie się drugiego powojennego wyżu demograficznego z przełomu lat 70-tych i 80-tych ubiegłego wieku.

Przede wszystkim należy podkreślić, że określone zmiany nie zarysowują charakteru ściśle lokalnego czy wyraźnie dzielącego nasz kraj. Zaznacza się tendencja wzrostu liczby ludności większości polskich aglomeracji miejskich. Takimi obszarami, które wyraźnie zwiększają swoją ludność jest aglomeracja trójmiejska, poznańska, warszawska, wrocławska oraz katowicka i krakowska.

¹ Encyklopedia PWN.

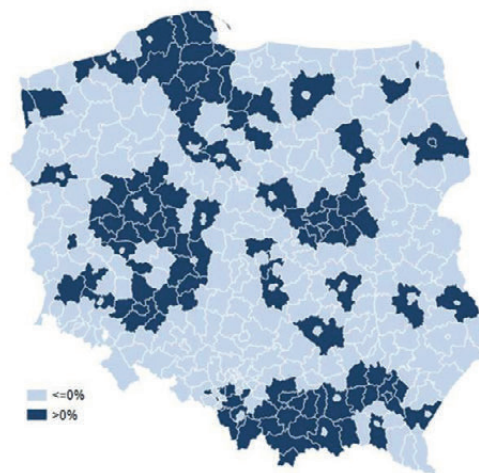
Mapka 1.1. Dynamika zmiany liczby ludności NSP 2021 vs. NSP 2002*



Źródło: GUS

*powiat m. Wałbrzych – brak danych z NSP 2002

Mapka 1.2. Dynamika zmiany liczby ludności NSP 2021 vs. NSP 2002* (powiaty o dodatniej i ujemnej dynamice zmiany ludności)



Źródło: GUS

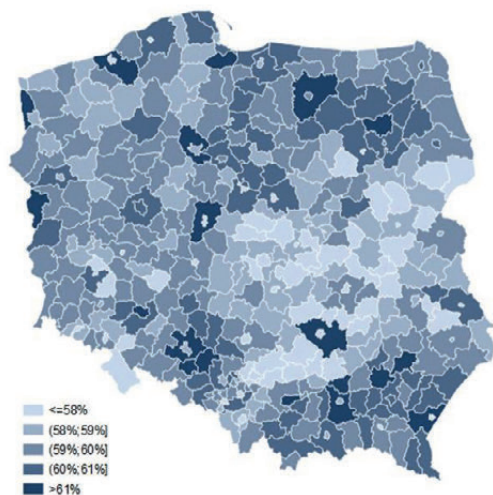
*powiat m. Wałbrzych – brak danych z NSP 2002

Jeżeli za kryterium podziału powiatów ustalimy jedynie kierunek zmiany liczby ludności (bez określenia ich siły) to wyraźnie zaznaczają się obszary aglomeracji największych polskich miast. W części miast wojewódzkich (na prawach powiatu) zmiany liczby ludności są dodatnie (np. Warszawa, Gdańsk, Kraków, Wrocław, Białystok oraz Rzeszów i Zielona Góra jako efekt zwiększenia granic miasta), ale w większości zaznacza się zjawisko rozlewania się miast z tendencją spadkową liczby ludności w samym mieście wojewódzkim (np. Poznań, Olsztyn, Bydgoszcz, Lublin, Kielce, Katowice).

Na przestrzeni dwóch dekad największy wzrost liczby ludności wystąpił na Pomorzu, Mazowszu, Małopolsce i Wielkopolsce, a najwyższy spadek w województwie opolskim, świętokrzyskim, łódzkim, śląskim, lubelskim i podlaskim.

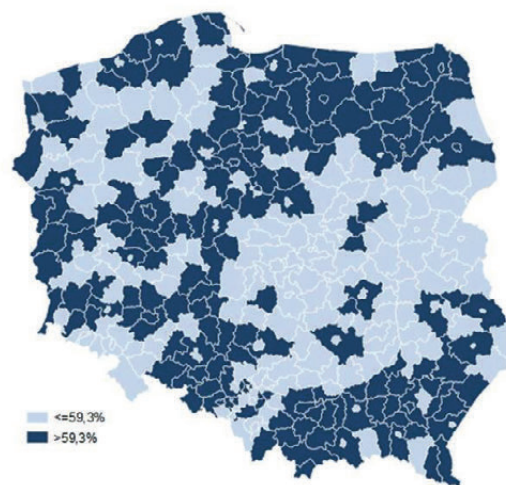
Udział ludności w wieku produkcyjnym także ma istotne znaczenie dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Im większy jest udział tej grupy ludności tym potencjał rozwoju rynku jest większy. Niższy (choć różnice w skali kraju nie są znaczące i mieszczą się w przedziale 54,9% ÷ 62,1%) udział ludności w wieku produkcyjnym zaznacza się przede wszystkim w centralnej oraz wschodniej Polsce (południowe krańce woj. podlaskiego oraz północne woj. lubelskiego). Średni udział ludności w wieku produkcyjnym w Polsce w 2021 r. wyniósł 59,3%. Najwyższy jego udział zanotowano w powiecie niżańskim (62,1%; woj. podkarpackie), a najniższy w powiecie hajnowskim (54,9%; woj. podlaskie).

Mapka 1.3. Udział ludności w wieku produkcyjnym NSP 2021



Źródło: GUS

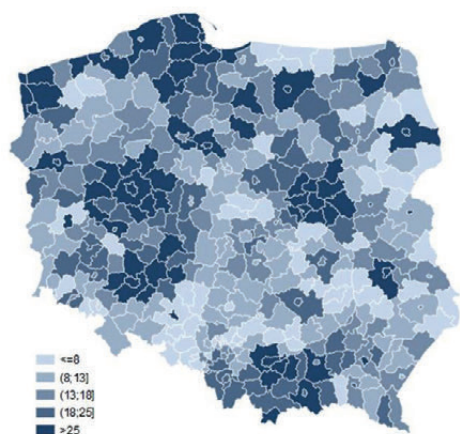
Mapka 1.4. Udział ludności w wieku produkcyjnym NSP 2021 (poniżej/powyżej średniej krajowej)



Źródło: GUS

Mapa dynamiki zmian zasobu mieszkaniowego zasadniczo pokrywa się z mapą dynamiki zmian ludności. Obszary o największym przyroście ludności są również obszarami o największych przyrostach zasobu mieszkaniowego. Powiaty o najwyższym przyroście zasobu mieszkaniowego to powiat wrocławski (+135,4%), powiat gdański (+103,2%) oraz powiat piaseczyński (+100,5%). W kraju jedynie dwa powiaty zanotowały ujemną zmianę zasobu i był to powiat krasnostawski (-7,4%, woj. lubelskie) oraz powiat miasta Piekary Śląskie (-1,6%). Niska, ale jednak dodatnia, zmiana zasobu zanotowana została także w powiecie lipskim (+0,7%, woj. mazowieckie).

Mapka 1.5. Dynamika zasobu mieszkań 2021 vs 2002 wg stanu na dzień 31 XII (mieszkania ogółem, w %)



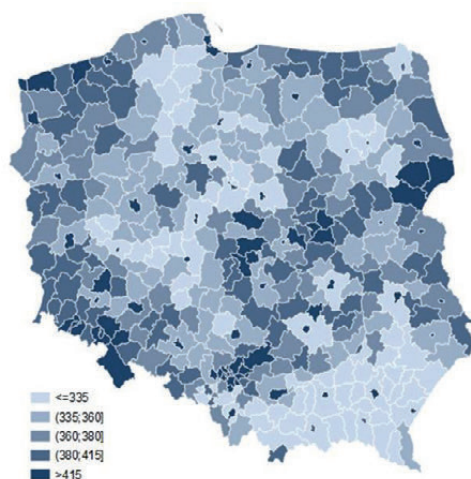
Źródło: GUS

Jednym z najważniejszych wskaźników odzwierciedlających nasycenie mieszkaniami jest liczba mieszkań przypadających na 1000 ludności. W 2021 r. najwięcej ich było na południu województwa dolnośląskiego, w aglomeracji katowickiej, w Łódzkiem, kilku powiatach województwa mazowieckiego oraz na południu Podlasia.

Najwięcej mieszkań na 1000 mieszkańców (abstrahując od szczególnej specyfiki tych powiatów) znajdowało się powiecie miasta Sopot (595,7), Świnoujście (565) oraz w m.st. Warszawa (561,9). Najmniej mieszkań przypadało w powiecie limanowskim (271), nowosądeckim (279,4), tarnowskim (288,5) oraz ostrołęckim (288,6).

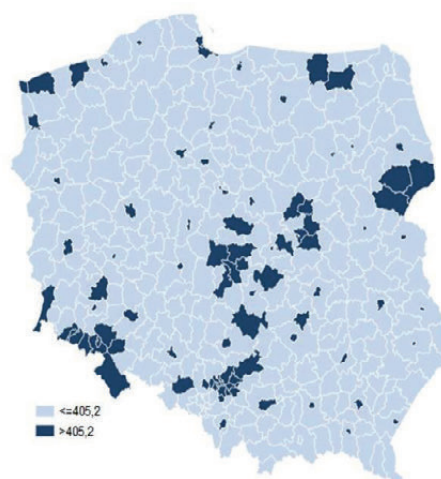
Średnia liczba mieszkań na 1000 ludności dla całej Polski w 2021 r. wyniosła 405,2 lokali. W odniesieniu do pozostałych krajów w Europie znaleźliśmy się w gronie miast o najmniejszej dostępności mieszkań. W przypadku państw Europy środkowo-wschodniej na 1000 ludności w 2021 r. (po 410,8) mieszkań przypadało na Słowacji i Słowenii, (462,6) na Węgrzech oraz (479,7) w Czechach. Największą dostępnością mieszkań w Europie mogli pochwalić się Chorwaci (604,5 mieszkania na 1000 ludności), Bułgarzy (585,3) oraz Portugalczycy (579,4)². Kraje te jednak wyróżniają się dużym zasobem w miejscowościach turystycznych, wykorzystywanych głównie w sezonie wakacyjnym i nie przyczyniają się do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ogółu społeczeństwa.

Mapka 1.6. Mieszkania na 1000 ludności wg stanu na dzień 31 XII 2021 r.



Źródło: GUS

Mapka 1.7. Mieszkania na 1000 ludności wg stanu na dzień 31 XII 2021 r. (powiaty o liczbie mieszkań powyżej oraz poniżej średniej dla całego kraju)



Źródło: GUS

Równie ważnym wskaźnikiem wskazującym na jakość zasobu mieszkaniowego w Polsce jest przeciętna powierzchnia mieszkania na osobę. Pod tym względem wyróżnia się woj. podlaskie, a w szczególności jego południowa część. Ma to jednak m.in. związek z małą liczebnością tych powiatów oraz ujemną dynamiką ludności, w tym przede wszystkim migracjami.

Najmniejszą powierzchnią mieszkania na 1 osobę zaobserwowano w powiecie kwidzyńskim (24,6), powiecie sztumskim (24,7) oraz powiecie miasta Elbląg (24,8). Natomiast największą powierzchnią mogą się pochwalić powiaty: warszawski zachodni (42,3) piaseczyński (41,6) oraz hajnowski (40,0; woj. podlaskie). Średnia dla całego kraju wyniosła 30,4 mkw. na osobę.

² Number of dwellings per 1,000 citizens Europe 2021 | Statista

Przekroczenie przez Polskę poziomu 400 mieszkań na 1000 ludności w roku 2020, czyli osiągnięcie poziomu jeszcze 30 lat temu uznawanego za początek dobrobytu mieszkaniowego należy traktować jako osiągnięcie. Tym bardziej, że zasadniczy wpływ miało tutaj budownictwo mieszkaniowe a nie spadek liczby ludności. Dalsze analizy pokazują, że wraz z poprawą ogólnej sytuacji nastąpiła też poprawa w poszczególnych jej aspektach, jakkolwiek jej stopień jest już bardziej zróżnicowany. Powstaje więc pytanie, jak te zmiany wypadają w ujęciu międzynarodowym odnoszonym do bezpośredniego sąsiedztwa Polski, czyli Unii Europejskiej. Interesujące są zwłaszcza dwie kwestie: pierwsza to w jakim zakresie udało się nam odrobić dystans historyczny do krajów bardziej rozwiniętych, druga jest to jak zachowywał się popyt mieszkaniowy w Polsce i w UE. Porównanie Polski z krajami Unii Europejskiej, a więc większym i bardziej zróżnicowanym rynkiem można wykorzystać do próby oceny przyszłej konsumpcji usług mieszkaniowych w ujęciu makroekonomicznym i związanych z tym proporcji ekonomicznych. W takich porównaniach stosuje się zazwyczaj miary bezwzględne i względne.

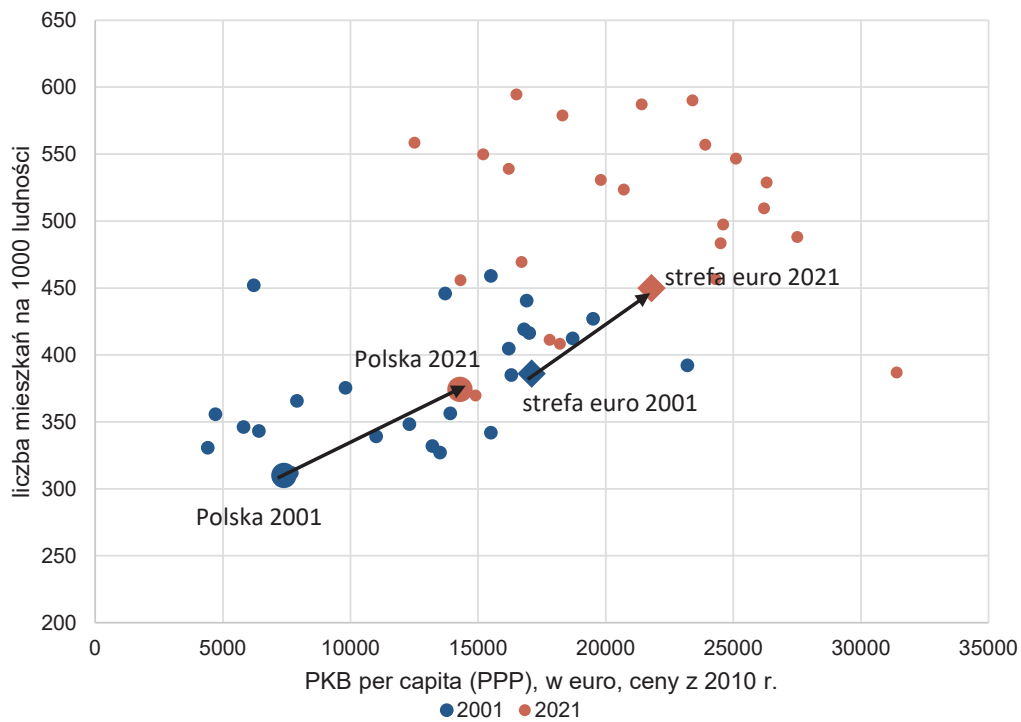
Analiza porównawcza wartości bezwzględnych wg OECD pokazuje, że Polska pod względem liczby mieszkań na 1000 mieszkańców plasuje się na końcowych pozycjach UE zarówno w roku 2002 (Polska 309, UE 374 mieszkań/1000 mieszkańców czyli 82% średniej unijnej), jak też w roku 2021 (Polska 386, UE 450, czyli 86% średniej unijnej), jakkolwiek nastąpiła tutaj pewna poprawa. Biorąc pod uwagę, że mieszkania są w Polsce około 15% mniejsze niż w UE (wykres 1.8) rzeczywisty parytet mieszkaniowy jest trochę gorszy (odpowiednio 70 oraz 73% średniej unijnej). Historycznie słaby wynik Polski w 2002 to efekt w pewnej mierze zaszczości historycznych – zasób mieszkaniowy buduje się poprzez dziesięciolecia dobrej koniunktury a punkt startu w Polsce był niski. Relatywnie niewielka tylko poprawa w ostatnich latach pomimo dużej historycznie skali budownictwa w Polsce to efekt dużego przyspieszenia budownictwa mieszkaniowego w UE. Nastąpiło to po GFC, tj. efektu tzw. niestandardowej polityki monetarnej (ujemne stopy procentowe), która silnie oddziałuje na sektor nieruchomości. Warto jednak przypomnieć koszty tej polityki w postaci zaburzenia rachunku ekonomicznego i nadmiernej alokacji kapitału do sektora nieruchomości, zwłaszcza komercyjnych, co obecnie powoduje problemy, których Polska uniknęła.

Znacząco lepszy wynik Polska odnotowała odrabiając zaległości w wysokości dochodu per capita liczonego metodą siły nabywczej (tzw. *Purchasing Power Parity – PPP*), czyli realnej, oczyszczonej z wahań kursowych konsumpcji na głowę ludności. O ile w roku 2002 relacja PKB per capita dla Polski w relacji do średniej UE wynosiła 52% o tyle w roku 2020 było to już 78%.

W konsekwencji poprawa sytuacji mieszkaniowej oraz ogólnej, mierzonej wysokością dochodów per capita polskich gospodarstw domowych na tle UE, była asymetryczna – nieznaczna, względna (5%) poprawa warunków mieszkaniowych oraz istotna (50%) poprawa względnej, odnoszonej do średniej unijnej sytuacji dochodowej. Oznacza to, że chronologiczna elastyczność dochodowa popytu na usługi mieszkaniowe w tym okresie okazała się rekordowo niska i wyniosła 0,1% czyli o rząd wielkości niżej od powszechnie przyjmowanych poziomów. Jeżeli jednak zestawić parytet mieszkaniowy (sytuacja mieszkaniowa Polski do sytuacji mieszkaniowej UE) z parytetem dochodowym (dochód per capita dla Polski do dochodu per capita dla UE) dla UE dla roku 2002 i 2020 (odpowiednio 1,57 i 1,1), to okaże się, że parytet mieszkaniowy jest obecnie zbliżony do parytetu siły nabywczej, czyli sytuacja mieszkaniowa jest w zasadzie adekwatna do polskiego

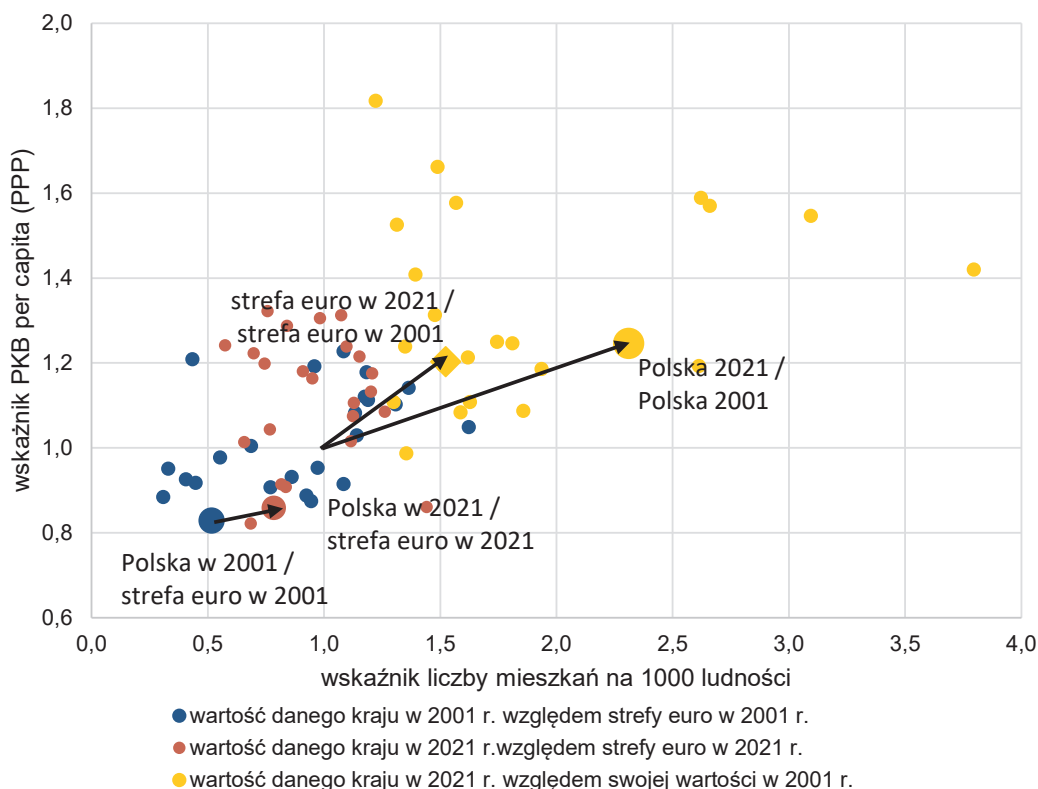
PKB. Tak więc wysoka w latach 2001-2021 produkcja mieszkaniowa okazałaby się niewystarczająca do zaspokojenia popytu i na rynkach w Polsce tworzyłyby się banki cenowe. Oznacza to, patrząc na doświadczenia i proporcje UE, że dalszy szybki rozwój gospodarczy oparty na niskich stopach i przyspieszenie dochodów mogłyby skutkować wyższym popytem mieszkaniowym i napięciami na rynku. Czynnikiem hamującym popyt konsumpcyjny byłyby szybko rosnące ceny, sytuacja demograficzna, rosnące realnie koszty budownictwa i utrzymania zasobu. Czynnikiem sprzyjającym wzrostowi popytu będzie spekulacja mieszkaniowa, szybki rozwój największych miast i deprecjacja zasobu zlokalizowanego poza nimi.

Wykres 1.8. PKB per capita (PPP) oraz liczba mieszkań na 1000 ludności w Polsce i w krajach UE ok. 2001 i 2021 r.



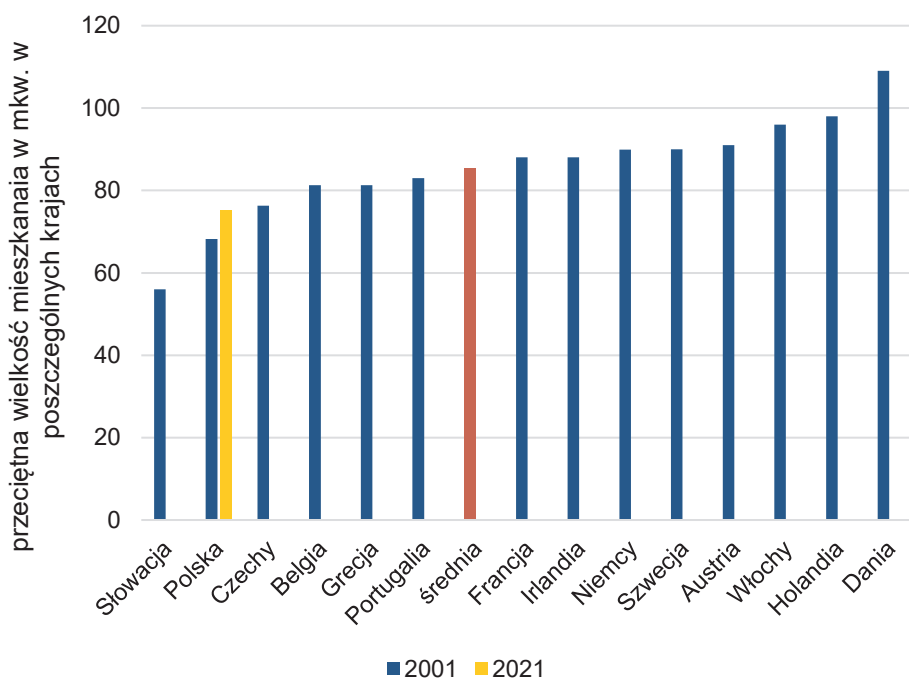
Źródło: Eurostat, urzędy statystyczne danych państw, OECD.

Wykres 1.9. Zmiany sytuacji mieszkaniowej w Polsce oraz krajach UE ok. 2001 i 2021 r. na tle zmian dochodów per capita



Źródło: Eurostat, urzędy statystyczne danych państw, OECD.

Wykres 1.10. Przeciętna powierzchnia mieszkania w wybranych krajach Unii Europejskiej ok. 2001 i 2021 r.

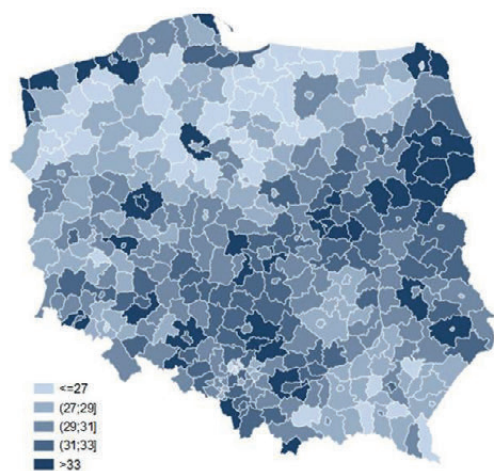


Źródło: GUS oraz Dol K, Haffner M: „Housing Statistics in the European Union 2010”. OTB Research Institute for the Build Environment, Delft University of Technology. Delft, 2010.

Kolejnym wskaźnikiem określającym warunki mieszkaniowe jest przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie. Kierując się tym kryterium pozytywnie wyróżnia się południowo wschodni region Polski. Warty podkreślenia jest fakt, że wszystkie miasta wojewódzkie cechują się większą liczebnością osób w mieszkaniu niż powiaty je otaczające. Najniższa liczba osób w mieszkaniu obserwowana była w powiatach miasta Sopot (1,68), m. Świnoujście (1,77) oraz m.st. Warszawa (1,78). Największe zagęszczenie osób w mieszkaniu było w powiecie limanowskim (3,69), nowosądeckim (3,58) oraz tarnowskim i ostrołęckim (po 3,47). Średnia dla całego kraju w 2021r. wyniosła 2,47 osób na mieszkanie. Wskaźniki te należy jednak analizować łącznie z informacją o przeciętnej wielkości gospodarstwa domowego.

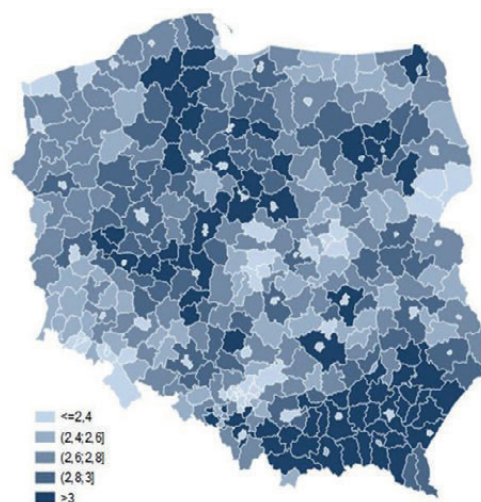
Co warto podkreślić przeciętna liczba osób na 1 izbę pokazuje nieco inną specyfikę oraz mniejsze, wzajemne zróżnicowanie pomiędzy powiatami.

Mapka 1.11. Przeciętna powierzchnia mieszkania na osobę wg stanu na dzień 31 XII 2021 r.



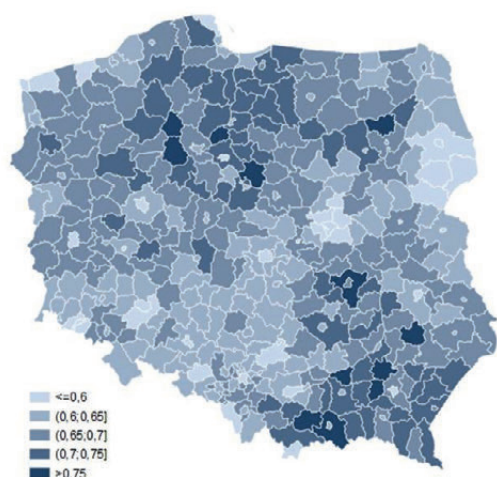
Źródło: GUS

Mapka 1.12. Przeciętna liczba osób na mieszkanie wg stanu na dzień 31 XII 2021 r.



Źródło: GUS

Mapka 1.13. Przeciętna liczba osób na 1 izbę wg stanu na dzień 31 XII 2021 r.

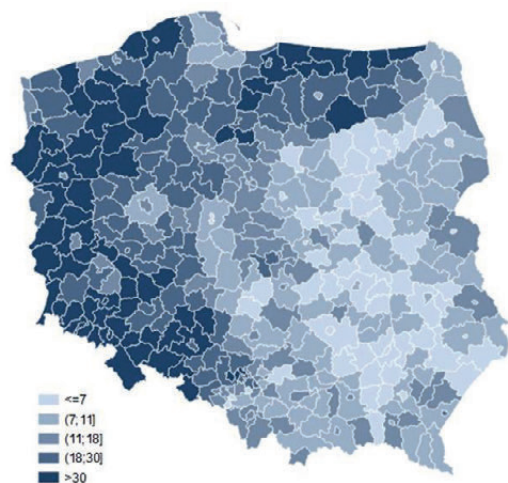


Źródło: GUS

Relatywnie wysoki udział mieszkań wybudowanych do 1944 r. w całym zasobie jest specyfiką regionów zachodniej oraz północnej Polski. Regiony wschodniej oraz południowo-wschodniej części kraju mają w swoim zasobie najmniej najstarszego budownictwa. Powiat wałbrzyski to powiat o największym udziale budownictwa do 1944 r. – stanowi on tam aż 73,01% całego zasobu. Na przeciwnym końcu skali, z najmniejszym udziałem najstarszego budownictwa, znajduje się powiat miasta Jastrzębie-Zdrój (zaledwie 1,8% w zasobie). Średnia mieszkań wybudowanych do 1944 r. dla całego kraju wyniosła 16,4%.

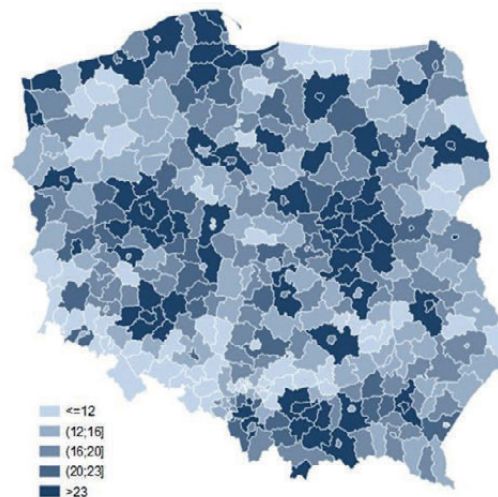
Dla mieszkań wybudowanych po 2002 r. nie zaznacza się już tak silna koncentracja jak w przypadku mieszkań najstarszych. Trudno tu jednoznacznie wskazać rejony uprzywilejowane pod tym względem, ale zarysowuje się wyraźnie większy udział tych mieszkań w tzw. aglomeracjach miast wojewódzkich. Potwierdzeniem tej charakterystyki są rejony z największym udziałem najnowszego (kategoryzowanego) budownictwa czyli powiat wrocławski (59,1%), powiat gdański (53,0%) oraz powiat poznański (48,8%). Wysoki udział mieszkań wybudowanych po 2002 r. w zasobie poszczególnych powiatów wskazuje również na zjawisko rozlewania się miast (w tym również także ze względu na ograniczony dostęp do nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową w miastach). Średnia zasobu wybudowanego po 2002 r. dla całego kraju wyniosła 21,7%. Powiatem o najniższym udziale budownictwa mieszkaniowego po 2002 r. jest powiat miasta Bytom (3,3%) oraz powiat miasta Świętochłowice i powiat głupczycki – woj. opolskie (oba po 4,9%).

Mapka 1.14. Udział mieszkań wybudowanych do 1944 r. w zasobie wg NSP 2021 (w %)



Źródło: GUS

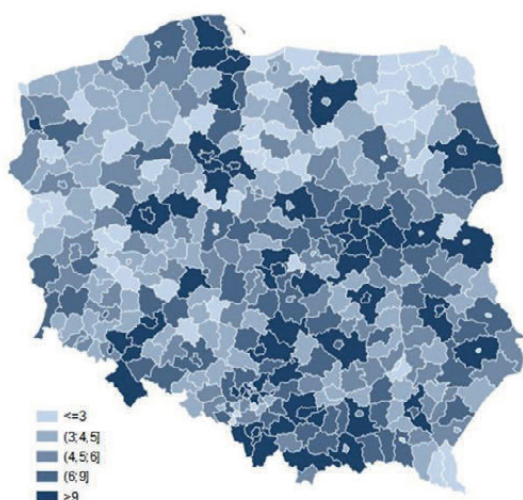
Mapka 1.15. Udział mieszkań wybudowanych po 2002 r. w zasobie wg NSP 2021 (w %)



Źródło: GUS

Mimo wyraźnie wyższego udziału mieszkań najstarszych na zachodzie i północy kraju to ten zasób jest lepiej wyposażony w instalacje, m. in. centralnego ogrzewania. Udział mieszkań bez centralnego ogrzewania jest większy w Polsce centralnej, wschodniej oraz południowo-wschodniej części kraju.

Mapka 1.16. Udział mieszkań bez CO w Polsce (NSP 2021)

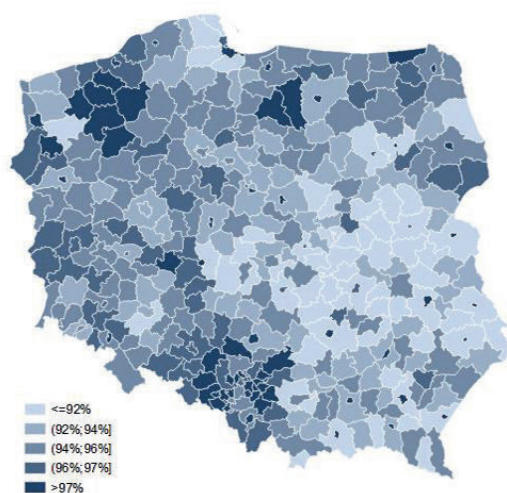


Źródło: GUS

Pod względem wyposażenia mieszkań w instalację wodociągową oraz w ustęp spłukiwany, to jest ona wyższa na obszarach Polski, ze starym zasobem, tj. wybudowanym do 1944 r. Lepiej uzbrojone tereny w zachodniej i północnej części kraju, mogą wynikać z uwarunkowań historycznych, tj. z szybszego rozwoju tych regionów w porównaniu do wschodniej części kraju. Dziwi jednak tylko fakt, że obszary z większym udziałem nowego budownictwa wypadają mniej korzystnie pod tym względem.

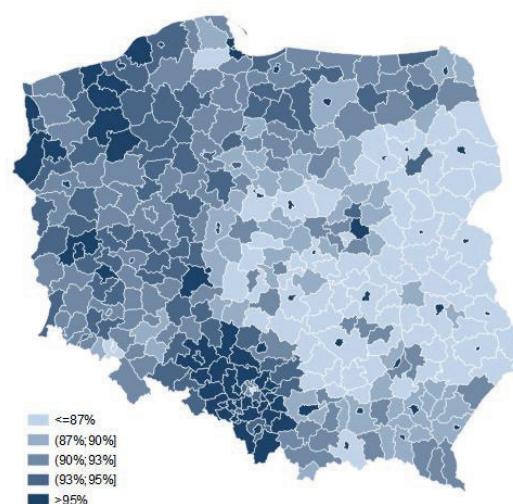
Jeśli chodzi o stopień wyposażenia mieszkań w instalację wodociągową czy ustęp spłukiwany, na tle wszystkich powiatów pozytywnie wyróżniają się powiaty województwa opolskiego, zachodniopomorskiego oraz śląskiego.

Mapka 1.17. Mieszkania wyposażone w wodociąg w Polsce (NSP 2021)



Źródło: GUS

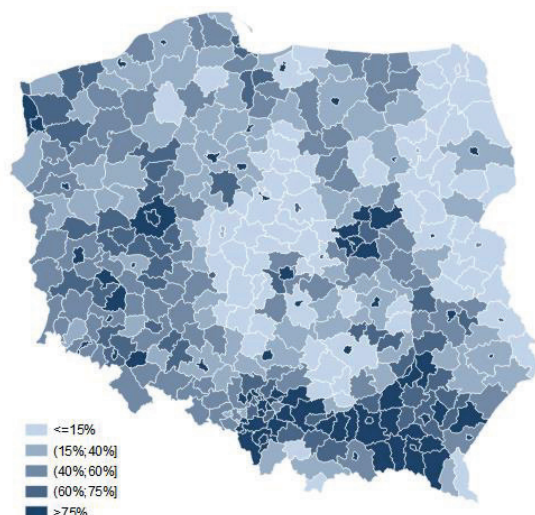
Mapka 1.18. Mieszkania wyposażone w ustęp spłukiwany w Polsce (NSP 2021)



Źródło: GUS

Dużo większe zróżnicowanie zasobu mieszkaniowego w Polsce cechuje wyposażenie w gaz sieciowy. Powiat miasta Krosno, powiat miasta Tarnów oraz powiat miasta Tarnobrzeg to powiaty z najszerzym dostępem do gazu sieciowego (dostęp odpowiednio 96,2%; 94,9% oraz 94%). Średni dostęp w kraju wyniósł 58,2%, a powiaty południowej i zachodniej Polski mają do niego szerszy dostęp.

Mapka 1.19. Mieszkania wyposażone w gaz sieciowy w Polsce (NSP 2021)



Źródło: GUS

Okres blisko dwóch dekad pomiędzy spisami powszechnymi z 2002 r. i 2021 r. to okres ogromnych przeobrażeń na rynku mieszkaniowym w Polsce. Ogólna liczba ludności pozostała na niemal niezmiennym poziomie (cała Polska 2002 vs 2021 to -0,5%), ale ruchy migracyjne wewnątrz kraju spowodowały znaczne różnice w liczebności województw. Przyrosty ludności w ujęciu wojewódzkim odnotowano w czterech województwach tj. w woj. pomorskim (+8,14%), mazowieckim (+7,62%), małopolskim (+6,18%) oraz wielkopolskim (+4,55%). W pozostałych zanotowano spadek ludności, przy czym najsilniejszy był on w woj. opolskim (-10,41%), świętokrzyskim (-7,78%) oraz łódzkim (-7,75%). W trzech powiatach zanotowano spadek ludności przekraczający 20% (krasnostawski, m. Sopot i m. Bytom). Największe wzrosty, tj. powyżej 50%, zanotowano w powiatach wrocławskim (+83,06%), piaseczyńskim (+69,92%), gdańskim (+58,87%) oraz poznańskim (+62,01%).

W powiatach z największym przyrostem liczby ludności obserwowano również największe przyrosty zasobów mieszkaniowych. Wzrost zasobów mieszkaniowych powyżej 100% zanotowano zatem w powiecie piaseczyńskim (+100,5%), gdańskim (+103,2%) oraz wrocławskim (+135,4%). W miastach wojewódzkich przyrosty zasobu mieszkaniowego znajdowały się w przedziale od 12,1% w Łodzi do 77,5% w Rzeszowie. W przypadku stolicy Podkarpacia tak duży wzrost zasobu był związany z poszerzeniem granicy administracyjnej miasta.

W najbliższych latach najwyższego wzrostu zasobów mieszkaniowych należy spodziewać się w powiatach sąsiadujących z miastami wojewódzkimi. Ograniczone zasoby wolnej przestrzeni oraz rozlewanie się miast będą podstawowymi czynnikami sprawczymi w tym zakresie.

Pozytywne zmiany nastąpiły również w obszarze wyposażenia lokali. Niemal we wszystkich powiatach poprawiły się wskaźniki wyposażenia w instalacje, a także zdecydowanie zwiększył się udział mieszkań własnościowych. Na niskim poziomie utrzymuje się budownictwo komunalne, spółdzielcze oraz Towarzystw Budownictwa Społecznego. Istotnymi czynnikami hamującymi dalszy, dynamiczny rozwój sektora budownictwa, w kontekście najbliższych dziesięcioleci, mogą się okazać pogarszające się wskaźniki demograficzne, starzejące się społeczeństwo oraz prognozowany regres liczby ludności.

2. Nieruchomości komunalne i polityka społeczno-mieszkaniowa

Sytuacja mieszkaniowa Polaków na przestrzeni ostatnich dwóch dekad uległa poprawie. Dynamiczny rozwój budownictwa deweloperskiego spowodował wzrost podaży lokali dla gospodarstw domowych, szczególnie na największych i najbardziej płynnych rynkach mieszkaniowych. Firmy deweloperskie dostarczały w latach 2005-2022 przeciętnie ok. 86,3 tys. rocznie lokali do zasiedlenia, z czego niemal połowę w miastach wojewódzkich. W pozostałych ośrodkach oraz na terenach wiejskich potrzeby mieszkaniowe były zaspokajane głównie poprzez budownictwo indywidualne. W okresie ostatnich dwudziestu lat zasób mieszkaniowy wzrósł w większości powiatów (z wyjątkiem powiatu krasnostawskiego w woj. lubelskim i miasta Piekary Śląskie), natomiast liczba ludności zaledwie w 102 powiatach, co stanowiło ok. 27% ogółu powiatów w Polsce. Szybsze tempo przyrostu zasobu, niż mieszkańców wpłynęło na poprawę podstawowych mierników określających warunki mieszkaniowe. Wskaźnik nasycenia mieszkań w 2022 r. wzrósł do ok. 413 lokali w przeliczeniu na 1000 ludności, podczas gdy dwadzieścia lat wcześniej oscylował na poziomie ok. 330. Pomimo pozytywnych zmian ilościowych w sektorze mieszkaniowym, przy jednocześnie pogarszających się relacjach demograficznych, nadal w kraju nie osiągnięto średniej wartości wskaźnika nasycenia, który dla państw UE w 2021 r. wyniósł 493 lokali na 1000 ludności.

Według szacunku Ministerstwa Rozwoju, na koniec 2019 r., w Polsce odnotowano nadwyżkę zasobów mieszkaniowych nad liczbą gospodarstw domowych na poziomie 424 tys. lokali. Była obliczona na podstawie ogółu mieszkań stanowiących zasób (w tym lokali zamieszkałych i niezamieszkałych – pustostanów). W tym okresie, w ocenie Ministerstwa, statystyczny deficyt mieszkaniowy, ustalony na podstawie porównania mieszkań zamieszkałych z liczbą gospodarstw domowych, wyniósł 641 tys. lokali. Oznaczało to, że 4,5% gospodarstw domowych nie mieszkało samodzielnie³. Wyniki NSP z 2021r., z powodu przyjętej przez GUS koncepcji mieszkaniowej gospodarstwa domowego, nie pozwalają jednoznacznie określić relacji zasobu zamieszkałego do liczebności gospodarstw. Według zastosowanej metodologii wszystkie osoby mieszkające w jednym lokalu były uważane za członków tego samego gospodarstwa domowego, bez względu na sposób utrzymania się lokatorów. We wcześniejszych spisach, jeżeli któraś z osób mieszkających razem utrzymywała się oddzielnie, to przyjmowano, że tworzyła odrębne gospodarstwo domowe.

Warto podkreślić, iż statystyczny deficyt mieszkaniowy wskazuje na potencjalny popyt mieszkaniowy. Nie uwzględnia natomiast tradycji kulturowych związanych z procesem usamodzielniania się młodych osób np. model „bamboccioni” popularny we Włoszech, którego przeciwieństwem jest model szybkiego uniezależniania się od rodziców w krajach skandynawskich. Ponadto, nie bierze pod uwagę dostępności cenowej mieszkań, co jest

³ Źródło: „Raport – Stan mieszkalnictwa w Polsce”, Ministerstwo Rozwoju 2020.

szczególnie istotne dla osób młodych, wchodzących na rynek pracy oraz gospodarstw domowych osiągających niski lub średni poziom dochodów.

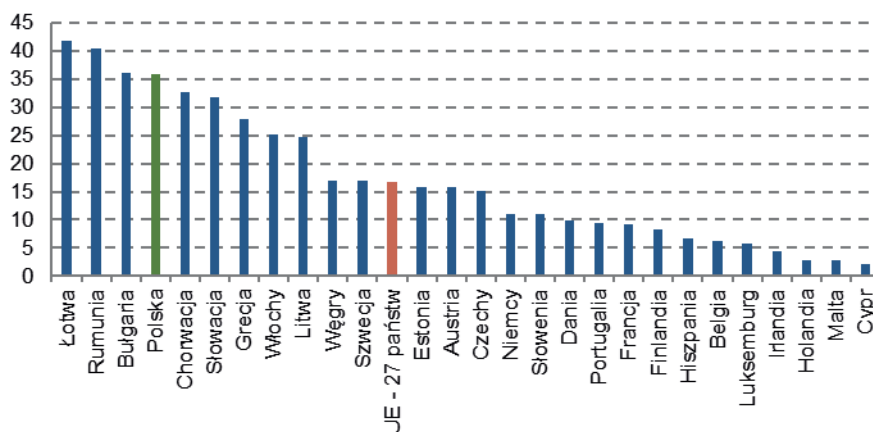
Odnotowana już w 2019 r. nadwyżka zasobu nad liczebnością gospodarstw domowych wskazywała, że najważniejszym problemem mieszkalnictwa w kraju, nie była już ilość zasobu, lecz jego niedopasowanie pod względem lokalizacyjnym do wielkości popytu, co ogranicza jego efektywne wykorzystanie. Dotyczy to kupowanych drugich mieszkań lub domów w celach inwestycyjnych lub rekreacyjnych m. in. na terenach turystycznych oraz pozostawionych, niezamieszkałych nieruchomości na obszarach uznanych za mniej atrakcyjne z punktu widzenia społecznego i gospodarczego (np. po byłych Państwowych Gospodarstwach Rolnych). Wskazuje na to wyższy, od średniej krajowej, poziom pustostanów, jaki zarejestrowano w tych regionach kraju. Według danych z NSP 2021 r. wysoki udział (powyżej 20%) mieszkań niezamieszkałych w zasobie wystąpił w powiatach: kołobrzeskim, kamieńskim, tatrzańskim, miasta Sopot, miasta Świnoujście, puckim, nowodworskim.

Sposób wykorzystania zasobu wpływa na warunki mieszkaniowe społeczeństwa. A te w porównaniu do standardów europejskich nadal w Polsce są niższe, pomimo ich poprawy na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat. Według danych Eurostatu w Polsce w 2021 r. 35,7%, a w 2022 r. 35,8% społeczeństwa mieszkało w przeludnionych mieszkaniach, podczas gdy przeciętnie w krajach UE zaledwie 16,8% populacji⁴. Wyższy poziom wskaźnika przeludnienia odnotowano w 2021 r. jedynie w Bułgarii, Rumunii i na Łotwie⁵. W przypadku Polski w większym stopniu problem zamieszkiwania domów i mieszkań niespełniających europejskiego standardu mieszkaniowego co do liczby pokoi na osobę dotyczył gospodarstw domowych wynajmujących lokale. W 2022 r. niemal 62% najemców mieszkań po cenach rynkowych i ponad 65% najemców lokali społecznych (z obniżonym czynszem) żyło w przeludnionych lokalach.

⁴ Wskaźnik przeludnienia mieszkań – definiowany jest jako odsetek ludności żyjącej w lokalu nadmiernie zagęszczonym biorąc pod uwagę liczbę pomieszczeń dostępnych w gospodarstwie domowym, wielkość gospodarstw, wiek jego członków i ich sytuację rodzinną. Mieszkanie uważa się za przeludnione, gdy nie spełnia standardu europejskiego, który zakłada, że w mieszkaniu lub domu oprócz jednego pokoju wspólnego (np. pokoju dziennego, salonu, jadalni), powinien znajdować się jeden pokój (sypialnia) dla pary tworzącej gospodarstwo domowe, jednego pokoju (sypialni) dla każdej samotnej osoby pełnoletniej, jednego pokoju (sypialni) dla dwójki dzieci tej samej płci w wieku 12 do 17 lat, jednego pokoju (sypialni) dla osoby w wieku od 12 do 17 lat, jeśli nie została uwzględniona we wcześniejszej klasyfikacji, jednego pokoju dla dwójki dzieci poniżej 12 roku życia.

⁵ Źródło: Eurostat, (ilc_lvho05a)

Wykres 2.1. Wskaźnik przeludnienia w wybranych krajach Europy w 2022 r. (% ludności)



Źródło: Eurostat; (ilc_lvho05a)

Tabela 2.1. Wskaźnik przeludnienia ze względu na strukturę własnościową zajmowanych mieszkań w Polsce i UE w latach 2007-2022 (% ludności)

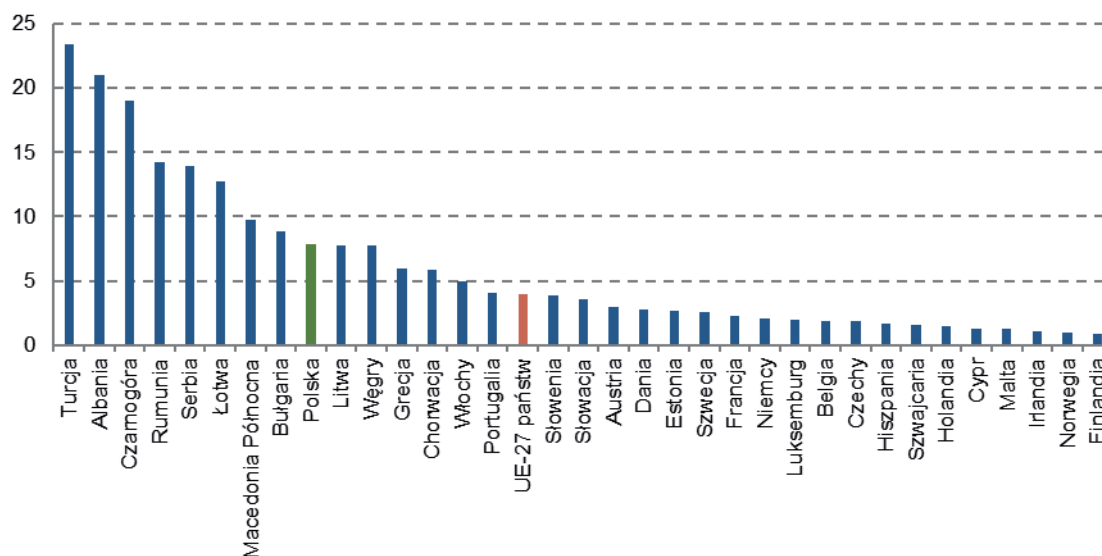
lata	Polska					UE - 27 państw (od 2020)				
	ogółem	własnościowe		wynajmowane		ogółem	własnościowe		wynajmowane	
		z hipoteką lub pożyczką	bez obciążeń	czynsz po cenie rynkowej	czynsz po obniżonej cenie		z hipoteką lub pożyczką	bez obciążeń	czynsz po cenie rynkowej	czynsz po obniżonej cenie
2007	52,3	26	46	73,8	63,4	.	.	.	.	.
2008	50,8	32,1	45,1	65,9	63,6	.	.	.	.	.
2009	49,1	33,1	43,4	71,1	63	.	.	.	.	.
2010	47,5	32,7	43,4	71,7	69,2	19,1	8,2	22,3	20	29,1
2011	47,2	34,5	43	74,6	69,3	18,4	8	21,5	19,6	26,9
2012	46,3	34,1	41,9	75,2	69,6	18,4	8,4	21,2	20	27,2
2013	44,8	34,8	40,8	72,8	67,8	18,3	8,8	21,1	19,8	27
2014	44,2	30,8	40,4	70	68,7	18,1	8,2	20,6	20,4	27,1
2015	43,4	31,2	39,8	71,2	66,5	18,1	8,6	20,5	20,5	26,4
2016	40,7	27,5	36,9	72,1	64,6	17,9	8,4	19,8	21,2	26,4
2017	40,5	27,5	37	69,4	63,7	17,5	8,2	19,4	21,2	25,1
2018	39,2	26,2	35,8	64,8	63,9	17,1	7,8	18,4	21,6	25,1
2019	37,6	26,2	33,8	65,1	63,4	17,1	8	18,1	21,9	26,2
2020	36,9	26	34	64,3	60,6	17,4	8,1	18,1	23,1	28
2021	35,7	26,1	32,8	59	62,3	17,3	8,5	17,6	23,9	25,5
2022	35,8	26,6	32,5	61,5	65,6	16,8	8,3	16,6	23,4	25,1

Źródło: Eurostat, (ilc_lvho05c)

Istotny wpływ na warunki mieszkaniowe społeczeństwa poza wielkością zasobu i standardami powierzchniowymi ma także jakość zasobów, która określana jest przez pryzmat struktury wiekowej budynków oraz stopień zaopatrzenia w instalacje techniczno-sanitarne. Eurostat do oceny i porównania warunków mieszkaniowych Europejczyków wykorzystuje m.in. wskaźnik poważnej deprywacji mieszkaniowej. Definiowany jest jako odsetek osób zajmujących mieszkania uważane za przeludnione, w których występuje co najmniej jeden z czynników substandardowych do których należą np. brak łazienki lub toalety, nieszczelny dach lub niedoświetlenie mieszkania itp. W 2019 r. w Polsce niemal 8% społeczeństwa dotkniętych było poważną deprywacją mieszkaniową, podczas gdy średnio w 27 państwach UE było to zaledwie 4% populacji w 2019 r., a w 2020 r. – wg szacunku 4,3%. W porównaniu do Polski większy odsetek ludności zajmujących niepełnowartościowe mieszkania z powodu czynników substandardowych odnotowano jedynie w Turcji, Albanii, Czarnogórze, Rumunii, Serbii, Łotwie, Macedonii Północnej i Bułgarii. W przypadku Polski większy odsetek osób egzystujących w mieszkaniach substandardowych

odnotowano wśród wynajmujących lokale po cenach rynkowych oraz w najmie społecznym (po obniżonych czynszach). W 2019 r. było ich odpowiednio 12,8% i 24,4%.

Wykres 2.2. Wskaźnik poważnej deprivacji mieszkaniowej w wybranych krajach Europy w 2019 r. (% ludności)



Źródło: Eurostat, (ilc_mdho06a)

Tabela 2.2. Wskaźnik poważnej deprivacji mieszkaniowej ze względu na strukturę własnościową zajmowanych mieszkań w Polsce i UE w latach 2005-2020 (% ludności)

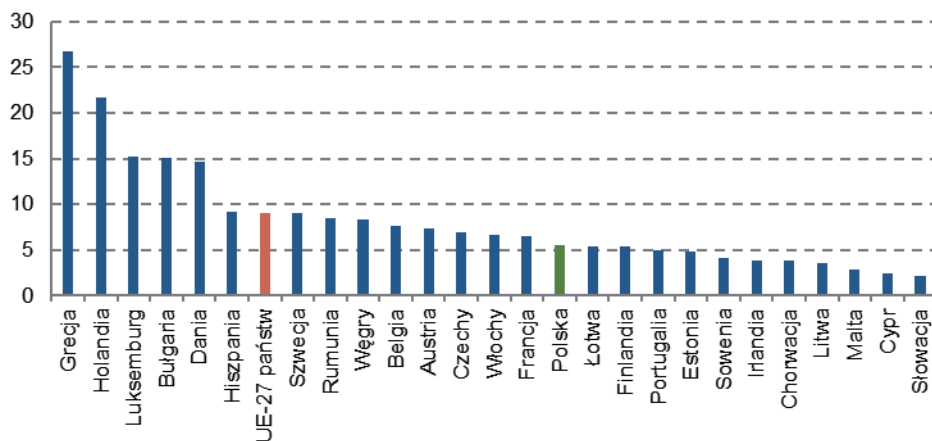
lata	Polska					UE - 27 państw (od 2020)				
	ogółem	własnościowe		wynajmowane		ogółem	własnościowe		wynajmowane	
		z hipoteką lub pożyczką	bez obciążeń	czynsz po cenie rynkowej	czynsz po obniżonej cenie		z hipoteką lub pożyczką	bez obciążeń	czynsz po cenie rynkowej	czynsz po obniżonej cenie
2005	29,7	.	.	.	.	.	.	.	.	.
2006	28,6	.	.	.	.	.	.	.	.	.
2007	25,9	7,8	25,1	43,5	27,6	.	.	.	.	.
2008	18,1	4,1	17,3	32,7	20,6	.	.	.	.	.
2009	15,2	3,6	13,6	27,8	19,9	.	.	.	.	.
2010	13,3	3,5	11	22,3	27	6,1	1,8	6,9	6,9	11
2011	11,4	4,8	9,1	22,8	24,3	5,8	2	6,4	6,7	10,5
2012	10,5	3,6	8,2	20,8	24,5	5,5	1,9	6	6,4	10,1
2013	10,1	3,4	8,1	18,4	24,7	5,5	2	6,1	6	10,4
2014	9,1	2,5	7,4	14,2	23	5,4	1,9	5,7	6,5	10,6
2015	9,8	3	7,7	19,8	25,3	5,3	2,1	5,5	6,5	10,5
2016	9,4	2,8	7,2	19,5	25,4	5,1	1,8	5,3	6,6	9,9
2017	9,8	3,4	7,7	15,9	26,2	4,5	1,5	4,7	5,6	8,9
2018	8,6	3,7	6,6	14,4	23,4	4,3	1,6	4,1	6,1	8,2
2019	7,9	2,7	5,9	12,8	24,4	4	1,6	3,8	5,4	8,1
2020	.	.	.	.	.	4,3	1,6	4,2	5,8	9,6

Źródło: Eurostat, (ilc_mdho06a)

Do oceny sytuacji mieszkaniowej Europejczyków Eurostat wykorzystuje również wskaźnik monitorujący poziom obciążenia gospodarstw domowych wydatkami mieszkaniowymi, które uwzględniają koszty wynajmu mieszkania lub spłatę kredytu hipotecznego. W 2022 r. w Polsce odsetek osób, które przeznaczały co najmniej 40% swojego dochodu na wydatki mieszkaniowe wyniósł 5,6%, przy średniej w krajach UE - 9,1%. W porównaniu do Polski niższy poziom tego wskaźnika odnotowano w jedenastu krajach europejskich. Problem nadmiernego

obciążenia wydatkami na cele mieszkaniowe dotyczył przede wszystkim najemców lokali, w tym zwłaszcza wynajmujących na zasadach rynkowych. W 2022 r. w Polsce ok. 18,7% nich, a w krajach UE (21%) przeznaczało ponad 40% swojego dochodu na wydatki mieszkaniowe. W przypadku najmujących lokale w ramach najmu społecznego odsetek ten stanowił odpowiednio 8,8% i 14,2%.

Wykres 2.3. Wskaźnik przeciężenia wydatkami mieszkaniowymi w wybranych krajach Europy w 2022 r. (% ludności)



Źródło: Eurostat, (ilc_luho07c)

Tabela 2.3. Wskaźnik przeciężenia wydatkami mieszkaniowymi wg statusu własności w Polsce i UE (% ludności)

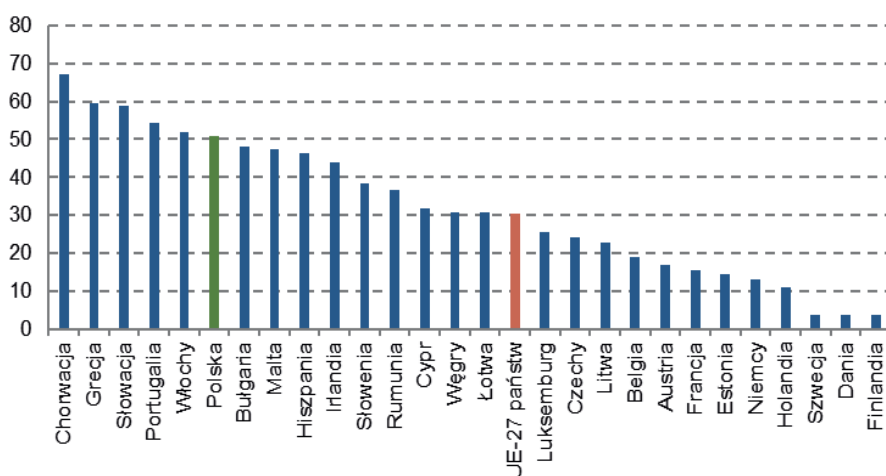
lata	Polska					UE - 27 państw (od 2020)				
	ogółem	własnościowe		wynajmowane		ogółem	własnościowe		wynajmowane	
		z hipoteką lub pożyczką	bez obciążeń	czynsz po cenie rynkowej	czynsz po obniżonej cenie		z hipoteką lub pożyczką	bez obciążeń	czynsz po cenie rynkowej	czynsz po obniżonej cenie
2007	10,5	11,2	9	32,3	11,3	.	.	.	.	.
2008	9,7	7,3	8,8	26,6	10,6	.	.	.	.	.
2009	8,2	6	7,3	32,8	8,7	.	.	.	.	.
2010	9,1	9,7	7,5	37,3	11,9	10	8,4	6,3	22,2	9,5
2011	10,2	10	8,6	27,2	14,4	10,6	8,6	6,1	24,9	11,2
2012	10,5	12,7	8,5	27,1	14,5	11,5	8,4	7,2	26,1	12,6
2013	10,3	13,8	8,4	28,5	13	11,6	8,4	7,4	25,9	11,6
2014	9,6	18	8	25,5	10,9	11,5	7,7	7,1	27,1	11,3
2015	8,7	12,6	7,1	26,3	10,9	11,2	7,1	7	26,4	11,1
2016	7,7	11,9	5,9	24,5	11,5	10,9	5,6	6,6	27	12,1
2017	6,7	6,8	5,5	23,6	8,4	10,1	4,6	6	25,1	12,2
2018	6,2	6,2	5,1	26,4	6,6	9,6	4	5,5	25,1	10,2
2019	6	4,7	4,8	26,9	7,1	9,4	4	5,3	24,2	10,7
2020	4,9	2,7	4,5	19,7	6	7,8	3,5	4,2	20,9	8,5
2021	5,7	2,8	5,3	20,7	8,2	8,9	5	4,7	21,9	11,8
2022	5,6	4,3	4,8	18,7	8,8	9,1	4,7	5,2	21	14,2

Źródło: Eurostat, (ilc_luho07c)

Sytuacja mieszkaniowa Polaków w okresie dwóch ostatnich dekad uległa poprawie w wymiarze ilościowym, standardu powierzchniowego, poziomu przeludnienia mieszkań, stanu technicznego, w tym wyposażenia w instalacje techniczno-sanitarne. Pomimo tego, nadal warunki mieszkaniowe Polaków są gorsze w porównaniu do innych nacji europejskich. Ponadto, w kraju istotnym

problemem w zakresie mieszkalnictwa pozostaje kwestia dostępności cenowej lokali i kredytów hipotecznych, szczególnie ważna dla młodego pokolenia, które wchodzi na rynek pracy i dąży do usamodzielnienia się. Według danych Eurostatu w 2022 r. ponad połowa młodych Polaków w wieku 25-34 lat nadal mieszkała z rodzicami i był to najgorszy wynik od czasu prowadzenia statystyk w tym zakresie, tj. od 2005 r. Wyższy odsetek mieszkających z rodzicami odnotowano jedynie we Włoszech, Portugalii, Słowacji, Grecji i Chorwacji, przy średniej unijnej na poziomie 30,3%.

Wykres 2.4. Odsetek młodych osób w wieku 25-34 lat mieszkających z rodzicami w wybranych krajach Europy w 2022 r. (w %)



Źródło: Eurostat, (ilc_lvps08)

Tabela 2.4. Odsetek młodych osób w wieku 25-34 lat mieszkających z rodzicami w Polsce i UE w latach 2005-2022 (w %)

lata	Polska	UE-27 państw
2005	36,4	.
2006	37,8	.
2007	38,8	.
2008	39,5	.
2009	40,1	.
2010	40,7	29,0
2011	44,4	29,7
2012	43,4	30,1
2013	43,5	30,4
2014	44,1	30,7
2015	45,7	30,7
2016	45,5	30,8
2017	44,7	30,5
2018	45,1	30,5
2019	43,9	30,5
2020	47,5	30,4
2021	48,8	30,4
2022	51,0	30,3

Źródło: Eurostat, (ilc_lvps08)

Istotną kwestią pozostaje też potrzeba zapewnienia lokali dla pozostałych gospodarstw domowych z niskim lub średnim poziomem dochodów, które nie pozwalają na osiągnięcie zdolności kredytowej i zakup lokalu lub jego wynajęcie na zasadach komercyjnych. W przypadku tej części społeczeństwa, pomoc w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych mają zapewnić gminy oferujące najem mieszkań po niższych stawkach, w stosunku do najmu komercyjnego, notowanych na lokalnych rynkach.

Zasób i budownictwo komunalne oraz społeczno-czynszowe

W Polsce struktura właścicielska mieszkań zmieniała się stopniowo. Po okresie transformacji ustrojowej rozpoczął się proces prywatyzacji „starego zasobu mieszkaniowego” oraz dynamiczny rozwój budownictwa deweloperskiego, dzięki któremu zwiększał się stale zasób mieszkań w kraju, szczególnie w dużych miastach wojewódzkich oraz ich aglomeracjach. W efekcie wykupów lokali na własność oraz wzrostu dostępności mieszkań na rynku pierwotnym i kredytów hipotecznych, wspierających ich zakup, odnotowano wzrost odsetka mieszkań stanowiących własność prywatną, a spadek w przypadku lokali spółdzielczych, zakładowych, komunalnych i Skarbu Państwa. Według danych z NSP w 2021 w Polsce ponad 11,5 mln mieszkań należało do osób fizycznych, co stanowiło 75,8% ogółu zasobu, wobec 56,2% w 2002 r. W przypadku 16 miast wojewódzkich ich odsetek wzrósł z 31,8% do 65,4% w 2021 r. W tym okresie liczebność lokali należących do spółdzielni mieszkaniowych zmniejszyła się w kraju o ponad 1/3 i wyniosła w 2021 r. niemal 2,3 mln jednostek.

Tabela 2.5. Struktura właścicielska zasobu mieszkaniowego w 2002 i 2021 r.

zasób mieszkaniowy	NSP 2021				2002			
	w tys. szt.	udział	w tym 16 miastach w wojewódzkich	udział	w tys. szt.	udział	w tym 16 miastach w wojewódzkich	udział
ogółem	15 227,9	100,0%	3 916,4	100,0%	12 438,0	100,0%	2 873,4	100,0%
osób fizycznych	11 541,9	75,8%	2 562,6	65,4%	6 987,2	56,2%	914,9	31,8%
spółdzielni mieszkaniowych	2 285,4	15,0%	840,1	21,5%	3 465,6	27,9%	1 351,3	47,0%
gminy	673,5	4,4%	239,6	6,1%	1 400,6	11,3%	464,7	16,2%
Skarbu Państwa	41,6	0,3%	23,1	0,6%	.	.	.	.
zakładów pracy	62,3	0,4%	15,2	0,4%	483,2	3,9%	105,3	3,7%
towarzystw budownictwa społecznego	126,4	0,8%	40,2	1,0%	40,5	0,3%	13,1	0,5%
innych podmiotów	219,1	1,4%	78,2	2,0%	60,8	0,5%	24,0	0,8%
nieustalono	277,7	1,8%	117,4	3,0%	.	.	.	.

Źródło: GUS

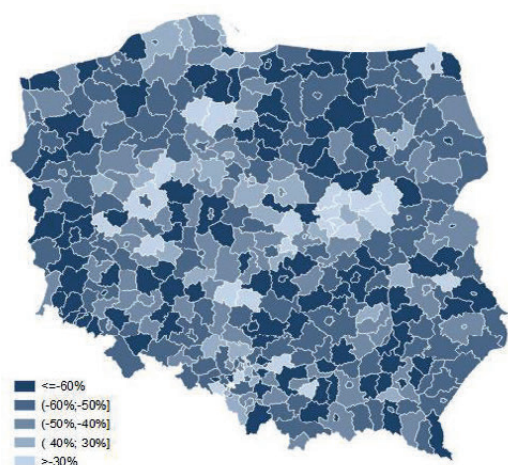
Dla gospodarstw domowych, których dochód nie pozwala na nabycie własnego mieszkania lub jego wynajęcia po cenach rynkowych, ważna jest dostępność lokali do wynajmu po obniżonych stawkach. W przypadku mieszkań komunalnych, ich podaż w 2021 r. wyniosła ok. 673,5 tys. W porównaniu do 2002 r. zmniejszyła się o niemal 52%, a w stosunku do 1995 r. o 61%. Spadek zasobu komunalnego odnotowano we wszystkich powiatach w kraju, ich dynamika jednak była zróżnicowana w układzie przestrzennym. W co trzecim powiecie spadek zasobu komunalnego w 2021 r. w porównaniu do 2002 r. był wyższy niż 60%. W tym okresie, najmniejszą dynamikę spadku (poniżej 30%) zarejestrowano w zaledwie 27 powiatach, w tym m.in. aglomeracji

warszawskiej i poznańskiej. Na zmniejszenie zasobu komunalnego decydujący wpływ miał proces jego prywatyzacji. W latach 2003-2020 w Polsce gminy sprzedały ponad 590 tys. mieszkań swoim najemcom, zazwyczaj po cenie niższej niż rynkowa.

Zasady polityki sprzedaży, w tym wysokość stosowanych bonifikat, zostały określone najczęściej w uchwałach gmin. W przypadku miast wojewódzkich (z wyjątkiem Warszawy) wysokość bonifikat w 2022 r., podobnie jak w latach wcześniejszych, wynosiła od 20% do 98% ceny sprzedaży lokalu ustalonej na podstawie wartości mieszkania określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Wysokość stosowanych bonifikat była uzależniona najczęściej od długości okresu najmu, wpłaty jednorazowej z tytułu zakupu lokalu, braku zaległości w regulowaniu czynszu za mieszkanie oraz terminu złożenia wniosku o wykup mieszkania. Ponadto, wpływ miały także: wiek budynku – im młodszy budynek, tym niższa bonifikata, przeprowadzone remonty i modernizacje nieruchomości, które były finansowane z budżetu miasta oraz rodzaj nieruchomości, w której znajduje się sprzedawany lokal. Bonifikata była również przyznawana kombatantom oraz najemcom, którzy nie korzystali z pomocy miasta w formie umorzenia całości lub części należności przy spłacie zaległości czynszowej.

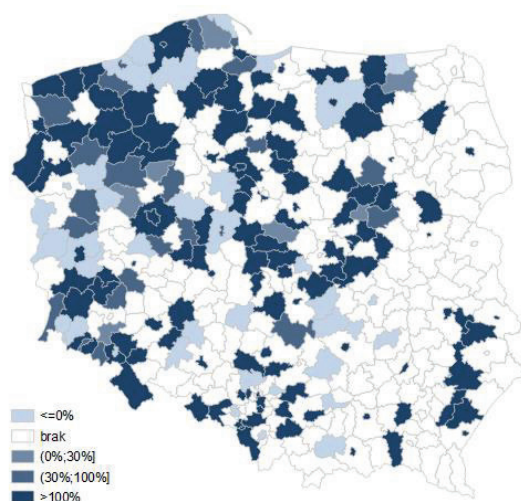
Na zmniejszenie zasobu komunalnego, poza procesem ich prywatyzacji, miały wpływ także zwroty nieruchomości ich byłym właścicielom lub spadkobiercom oraz inne ubytki. Wynikały one m.in. z konieczności wyłączenia z eksploatacji mieszkań, ze względu na zły stan techniczny budynku. Ponadto, występowały też z powodu przekwalifikowania mieszkań na inne cele np. gospodarcze, a także z samych wyburzeń budynków pod nowe inwestycje.

Mapka 2.1. Dynamika zasobu komunalnego – NSP 2021 (2002=100)



Źródło: GUS

Mapka 2.2. Dynamika zasobu TBS – NSP 2021 (2002=100)



Źródło: GUS

Tabela 2.6. Przekształcenia własnościowe gminnych zasobów mieszkaniowych w latach 2003-2020

lata	liczba sprzedanych mieszkań komunalnych		liczba mieszkań komunalnych zwróconych dawnym indywidualnym właścicielom lub spadkobiercom	
	ogółem w Polsce	w tym 16 miastach wojewódzkich	ogółem w Polsce	w tym 16 miastach wojewódzkich
2003	87 221	26 821	3 125	2 211
2005	44 725	13 182	1 264	854
2007	85 928	23 878	2 869	1 959
2009	95 167	24 754	2 171	1 683
2011	79 114	28 109	1 449	1 131
2013	64 236	20 397	1 755	1 445
2015	44 914	16 227	1 655	1 476
2016	20 466	6 048	627	370
2018	34 794	8 947	709	272
2020	34 076	8 351	461	152
2021	.	2 799*	.	92*
2022	.	2 469*	.	57*

Uwaga: brak danych dla Zielonej Góry.

Źródło: GUS, badanie ankietowe NBP

Na wielkość zasobu mieszkaniowego, poza ubytkami, miały wpływ także inwestycje mieszkaniowe, w wyniku których dostarczano na rynek nowe lokale zwiększające zasób. W okresie ostatnich kilkunastu lat najwięcej mieszkań w kraju przekazali do użytkowania deweloperzy oraz inwestorzy indywidualni, odpowiednio 52,3% i 41,9% ogółu oddanych lokali do zasiedlenia. W przypadku pozostałych podmiotów, skala budownictwa była niewielka. W Polsce w latach 2005-2022 gminy wybudowały i przekazały do zamieszkania 41,9 tys. lokali, Towarzystwa Budownictwa Społecznego 45,3 tys. a spółdzielnie mieszkaniowe niemal 79 tys., co stanowiło odpowiednio 1,4%, 1,5% i 2,7% ogółu wybudowanych i przekazanych do użytkowania mieszkań w tym okresie.

Należy przy tym zwrócić uwagę na zróżnicowanie przestrzenne realizowanych inwestycji mieszkaniowych przez gminy i podmioty w ramach budownictwa społecznego. W latach 2005-2022 niemal w 12% powiatów nie oddano do użytkowania jakiegokolwiek lokalu komunalnego, a w przypadku budownictwa społecznego w ok. 55% z nich. W pozostałych powiatach, w których uruchomiono nowe inwestycje, ich rozmiar był niewielki i wyniósł zazwyczaj od kilku do maksymalnie 200 lokali w okresie kilkunastu lat. W przedziale 0,2-0,5 tys. mieszkań komunalnych przekazano do użytkowania w 10% powiatów. W przedziale 0,5-1 tys. lokali oddano w Białymstoku, Bydgoszczy, Gdańsku, Krakowie, Lublinie, Łodzi, Radomiu i Wrocławiu. Najwięcej zaś udostępniono do zamieszkania w Toruniu – ok. 1,2 tys. lokali komunalnych, Poznaniu ok. 1,6 tys. oraz w Warszawie - ponad 3,4 tys.

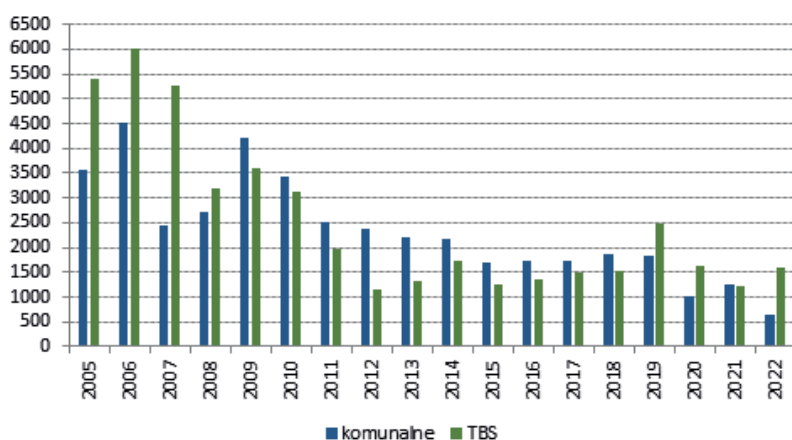
W przypadku budownictwa realizowanego przez TBS-y, ich skala była niewiele większa niż w budownictwie komunalnym. Tylko w 162 powiatach TBS-y przekazały do użytkowania jakiegokolwiek mieszkania. Były to, podobnie jak w przypadku budownictwa gminnego, niewielkie projekty i obejmowały budowę od kilku do maksymalnie 200 lokali (w okresie kilkunastu lat). W przedziale 0,2-0,5 tys. mieszkań przekazały lokalne TBS-y w 56 powiatach, w przedziale 0,5-1 tys. w 22 powiatach, natomiast w granicach 1-2 tys. lokali w Toruniu, Warszawie, Krakowie, Białymstoku, Gdańsku, Katowicach i Poznaniu. Najwięcej zaś w Szczecinie ok. 2,7 tys. mieszkań oraz we Wrocławiu ponad 3,7 tys.

Tabela 2.7. Efekty budownictwa mieszkaniowego w Polsce, w tym w 16 miastach wojewódzkich w latach 2005-2022

	Mieszkania, które oddano do użytkowania w tys. szt.			
	Polska	udział	w tym 16 miastach wojewódzkich	udział
ogółem	2 972,2	100,0%	1 025,3	100,0%
w tym: indywidualne	1 246,6	41,9%	71,8	7,0%
spółdzielcze	78,8	2,7%	46,1	4,5%
przeznaczone na sprzedaż i w wynajem	1 553,4	52,3%	876,4	85,5%
komunalne	41,9	1,4%	10,9	1,1%
społeczno-czynszowe	45,3	1,5%	19,4	1,9%
zakładowe	6,1	0,2%	0,8	0,1%

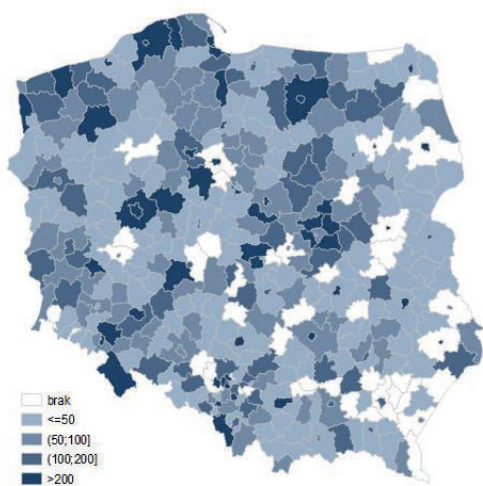
Źródło: GUS

Wykres 2.5. Liczba mieszkań komunalnych i TBS oddanych do użytkowania w Polsce w latach 2005-2022



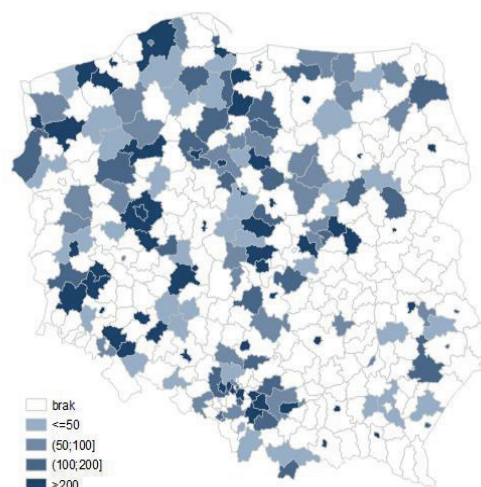
Źródło: GUS

Mapka 2.3. Mieszkania komunalne oddane do użytkowania w latach 2005-2022



Źródło: GUS

Mapka 2.4. Mieszkania TBS oddane do użytkowania w latach 2005-2022



Źródło: GUS

Perspektywy budownictwa komunalnego oraz społecznego, na tle innych podmiotów także nie wyglądały imponująco. W latach 2005-2022 gminy pozyskały pozwolenia na wybudowanie ok. 47,9 tys. mieszkań, z czego w tym okresie rozpoczęły budowę 27,8 tys. W przypadku TBS-ów relacja ta wyniosła odpowiednio 37,6 tys. lokali i 35,7 tys. Warto przy tym zwrócić uwagę na fakt, że zarówno gminy, jak również TBS-y wykazywały większą aktywność na rynku mieszkaniowym do 2011 r. Po tym okresie zmniejszyła się zarówno liczba powiatów, w których gminy zdecydowały się na uruchomienie nowych inwestycji mieszkaniowych oraz liczba mieszkań, na które pozyskano pozwolenia na budowę i których proces produkcji został rozpoczęty.

Zmniejszenie intensywności budownictwa komunalnego oraz społecznego, obserwowane po 2011 r., wskazywało na pogłębiający się problem związany z finansowaniem planowanych inwestycji mieszkaniowych, w tym z pozyskaniem finansowania zewnętrznego. Wynika to ze wzrostu kosztów kredytów i budowy samych lokali oraz infrastruktury technicznej i społecznej, wymaganej przy lokalizacji nowego budownictwa mieszkaniowego. Poza aspektem finansowym, istotnym czynnikiem ograniczającym inwestycje mieszkaniowe była niska dostępność uzbrojonych gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe z uregulowanym stanem prawnym oraz deficyt fachowców. Ponadto, w opinii części respondentów biorących udział w badaniu NBP, istotnym problemem wpływającym na skalę budownictwa mieszkaniowego, były przepisy prawne, przede wszystkim brak w nich przejrzystości, spójności i stabilizacji oraz niepewność sytuacji gospodarczej.

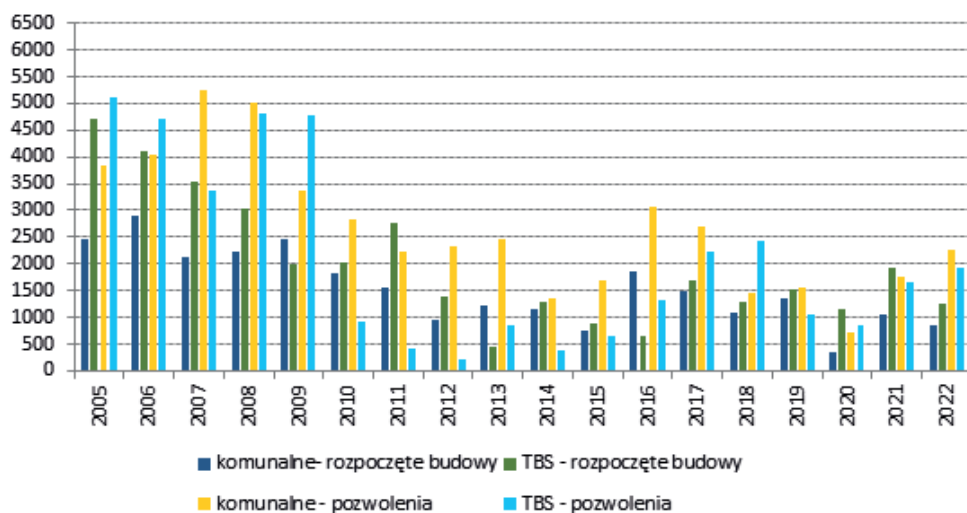
W badaniu ankietowym przeprowadzonym przez NBP w miastach wojewódzkich, potwierdzono że w latach 2023-2025 planowane jest przekazanie do użytkowania 529 mieszkań komunalnych (w Białymstoku, Kielcach, Olsztynie, Poznaniu i Warszawie) oraz 2439 lokali społecznych realizowanych przez lokalne TBS-y w Białymstoku, Gdańsku, Katowicach, Łodzi, Opolu, Poznaniu, Szczecinie, Warszawie, Wrocławiu i Zielonej Górze.

Tabela 2.8. Perspektywy budownictwa mieszkaniowego w Polsce, w tym w 16 miastach wojewódzkich w latach 2005-2022

	Mieszkania, na budowę których wydano pozwolenia w tys. szt.				Mieszkania, których budowę rozpoczęto w tys. szt.			
	Polska	udział	w tym w 16 miastach wojewódzkich	udział	Polska	udział	w tym w 16 miastach wojewódzkich	udział
ogółem	3 859,8	100,0%	1 239,8	100,0%	3 193,1	100,0%	1 077,8	100,0%
w tym: indywidualne	1 707,9	44,2%	117,7	9,5%	1 520,8	47,6%	94,0	8,7%
spółdzielcze	55,7	1,4%	25,8	2,1%	61,1	1,9%	35,1	3,3%
przeznaczonych na sprzedaż i w najem	2 005,5	52,0%	1 069,7	86,3%	1 543,8	48,3%	925,2	85,8%
komunalne	47,9	1,2%	10,4	0,8%	27,8	0,9%	6,4	0,6%
społeczno-czynszowe	37,6	1,0%	15,5	1,2%	35,7	1,1%	16,7	1,6%
zakładowe	5,2	0,1%	0,7	0,1%	3,9	0,1%	0,4	0,0%

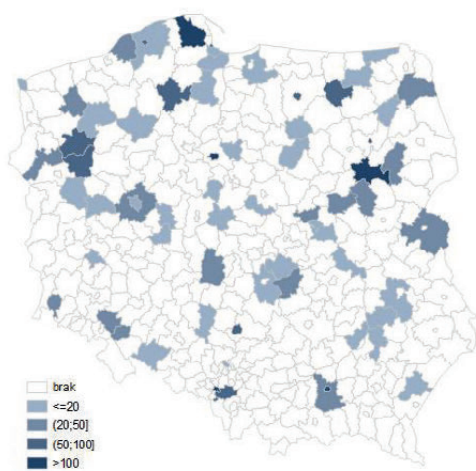
Źródło: GUS

Wykres 2.6. Liczba mieszkań komunalnych i TBS, na budowę których wydano pozwolenia i budowę których rozpoczęto w Polsce w latach 2005-2022



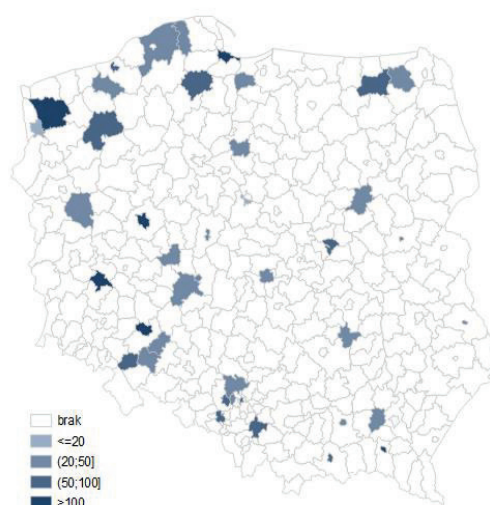
Źródło: GUS

Mapka 2.5. Mieszkania komunalne, których budowę rozpoczęto w latach 2020-2022



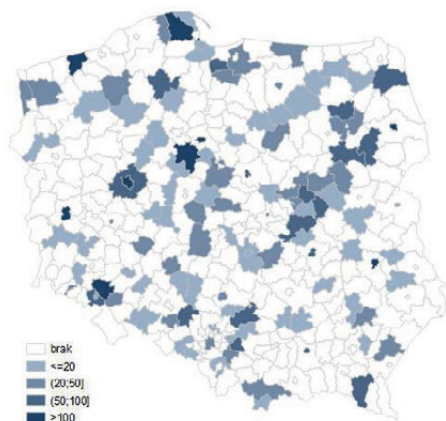
Źródło: GUS

Mapka 2.6. Mieszkania TBS, których budowę rozpoczęto w latach 2020-2022



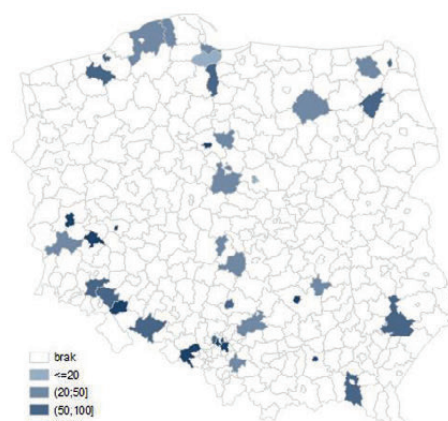
Źródło: GUS

Mapka 2.7. Mieszkania komunalne, na budowę których wydano pozwolenia w latach 2021-2022



Źródło: GUS

Mapka 2.8. Mieszkania TBS, na budowę których wydano pozwolenia w latach 2021-2022



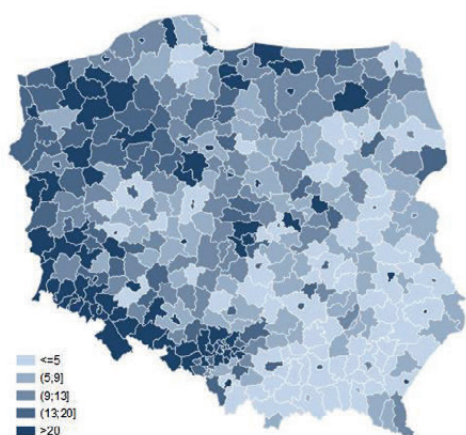
Źródło: GUS

Niski poziom nowych inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez gminy, przy jednocześnie kontynuowanym procesie prywatyzacji i wzroście skali budownictwa innych podmiotów, spowodował spadek udziału lokali komunalnych w strukturze krajowego zasobu mieszkaniowego. Według danych z NSP w 2021 r. zasób mieszkań gminnych i Towarzystw Budownictwa Społecznego stanowił odpowiednio 4,4% i 0,8% ogółu mieszkań w kraju (wobec odpowiednio 11,3% i 0,3% w 2002 r.).

Wskaźnik nasycenia odzwierciedlający możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w przypadku lokali komunalnych i należących do zasobu TBS w 2021 r. wyniósł odpowiednio 17,7 i 3,3. Największy odsetek lokali gminnych przypadających na 1000 ludności odnotowano w województwie dolnośląskim (33,1), śląskim (28,5), łódzkim (25,3) i zachodniopomorskim (22,1). Najgorszą sytuację pod względem dostępności mieszkań komunalnych odnotowano na Podkarpaciu (zaledwie 5,1 mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców), w województwie świętokrzyskim (7,6), lubelskim (7,8) i małopolskim (8,4).

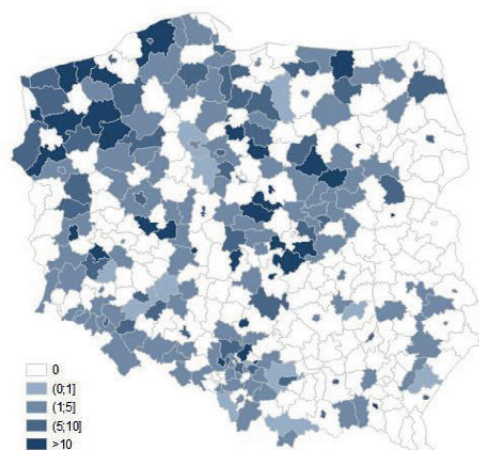
Znacznie niższy poziom nasycenia mieszkań wystąpił w przypadku lokali stanowiących własność Towarzystw Budownictwa Mieszkaniowego. Jego zasób znajdował się tylko w ponad połowie powiatów w Polsce, położonych na terenie wszystkich województw. W 2021 r. najwięcej mieszkań z zasobu TBS (niemal 11) przypadało na 1000 ludności w województwie zachodniopomorskim, ponad 5 i 4 odpowiednio w łódzkim i pomorskim. Najmniej natomiast (tylko 1 lokal) w przeliczeniu na 1000 mieszkańców odnotowano w województwie świętokrzyskim, podkarpackim i lubelskim.

Mapka 2.9. Wskaźnik nasycenia mieszkań komunalnych na 1000 ludności (NSP 2021)



Źródło: GUS

Mapka 2.10. Wskaźnik nasycenia mieszkań TBS na 1000 ludności (NSP 2021)

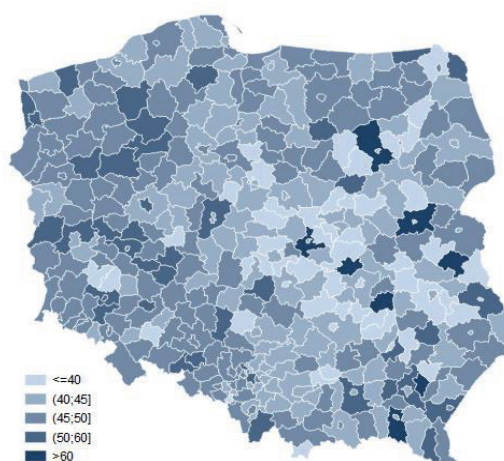


Źródło: GUS

Mieszkania tworzące zasób gmin i TBS-ów, pod względem powierzchni użytkowej należały do najmniejszych w kraju. Według danych NSP 2021 średnia powierzchnia lokalu komunalnego wyniosła 45,3 mkw., społeczno-czynszowego 48,2 mkw. Największym metrażem wyróżniały się natomiast mieszkania i domy stanowiące własność osób fizycznych – ok. 82,6 mkw., przy średnim poziomie 75 mkw. – dla całego zasobu Polski.

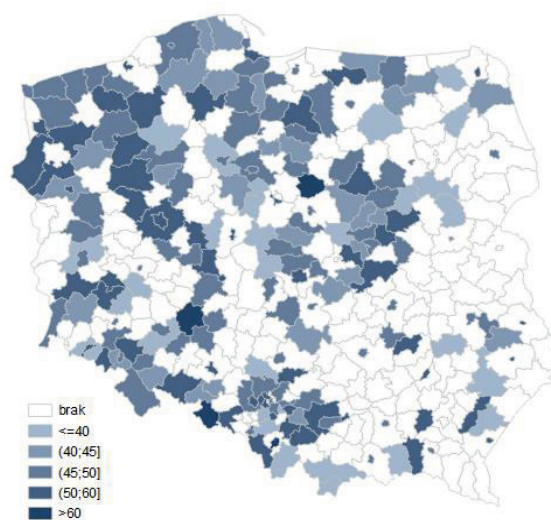
W niemal połowie powiatów, przeciętna powierzchnia mieszkań komunalnych była niższa od średniej notowanej w zasobie gminnym, tj. 45,3 mkw. Największe (powyżej 70 mkw.) mieszkania komunalne zarejestrowano w powiecie: ostrołęckim i białobrzeskim (woj. mazowieckie), skierniewickim (woj. łódzkie) i krośnieńskim (woj. podkarpackie).

Mapka 2.11. Przeciętna powierzchnia mieszkania komunalnego (w mkw.) – NSP 2021



Źródło: GUS

Mapka 2.12. Przeciętna powierzchnia mieszkania TBS (w mkw.) – NSP 2021

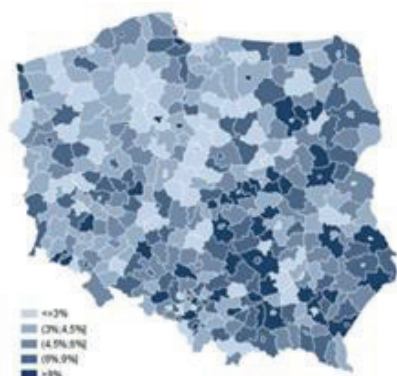


Źródło: GUS

Według danych z NSP 2021 ok. 1,8 mln lokali było niezamieszkałych, co stanowiło 11,7% ogółu krajowego zasobu. GUS nie opublikował jeszcze danych ze spisu w zakresie statusu prawnego lokali stanowiących pustostany. Z dostępnych danych z 2020 r. dot. poziomu pustostanów lokali komunalnych wynika, że stanowiły one w skali kraju ok. 7,9% ogółu zasobu gmin. Przy czym jego poziom był zróżnicowany w układzie przestrzennym. Obszary o mniejszym udziale pustostanów w zasobie komunalnym skoncentrowały się w południowo-zachodniej części kraju. Nie jest znana struktura oraz jakość niewykorzystanego zasobu, stąd trudno wnioskować o przyczynach takiego podziału. Na podstawie map z wyposażeniem lokali można by się było pokusić o stwierdzenie, że zasób (w tym pustostany) jest lepiej wyposażony w media w Polsce północo-wschodniej, ale z racji większego udziału lokali najstarszych zapewne jest bardziej zniszczony i wymagający większych nakładów inwestycyjnych i odtworzeniowych.

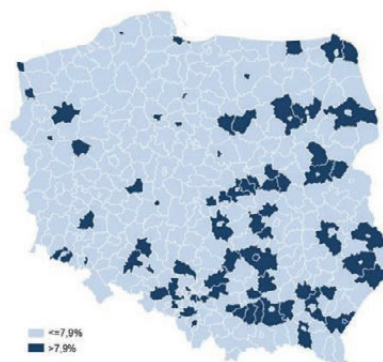
Wyniki badania ankietowego przeprowadzonego przez NBP wśród 16 miast wojewódzkich potwierdziło, że na koniec 2022 r. pustostany lokali komunalnych w tych miastach stanowiły od 2% do 25% zasobu. W grupie największych miast wojewódzkich największy odsetek niezamieszkałych lokali stanowiły mieszkania wyłączone z użytkowania na podstawie decyzji PINB, w 2022 r. – ponad 65%, wobec 40,4% w 2019 r. W przypadku mniejszych ośrodków wojewódzkich pustostany z powodu złego stanu technicznego budynków komunalnych utrzymywały się na zbliżonym poziomie i wyniosły na koniec roku 2022 r. ok. 29,6%, natomiast w 2019 r. ok. 30,7%. Wśród pustostanów dużą pulę stanowiły też mieszkania nadające się do użytkowania. W 2022 r. w większych miastach wojewódzkich stanowiły one ok. 25,8% (wobec 37,9% w 2019 r.), w mniejszych ośrodkach odpowiednio 50,2% i 41,2%. Wymagały jednak odświeżenia lub wyremontowania przed ich przekazaniem do zasiedlenia przyszłym najemcom. Miasta zgłaszały problem z niedoborem środków finansowych na gospodarkę remontową służącą m.in. przygotowaniu lokali do wynajmu lub koniecznością przeprowadzenia remontu kapitalnego budynków. Na wysokość pustostanów, poza czynnikiem finansowym, miały wpływ także: trwająca procedura przygotowania lokali do sprzedaży (w drodze przetargu) lub do zasiedlenia, zmiany przeznaczenia lokali i ich przekwalifikowania na pomieszczenia gospodarcze bądź użytkowe, konieczność scalenia lub podziału na mniejsze mieszkania.

Mapka 2.13. Pustostany w zasobie mieszkań komunalnych wg stanu na dzień 31 XII 2020 r.



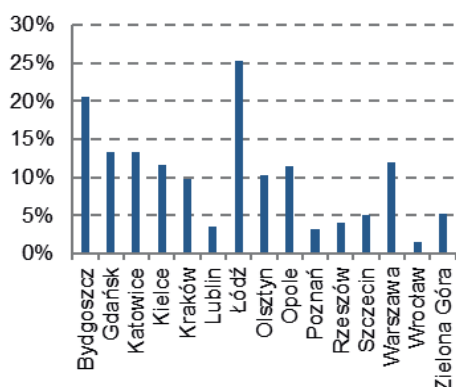
Źródło: GUS

Mapka 2.14. Pustostany w zasobie TBS wg stanu na dzień 31 XII 2020 r.



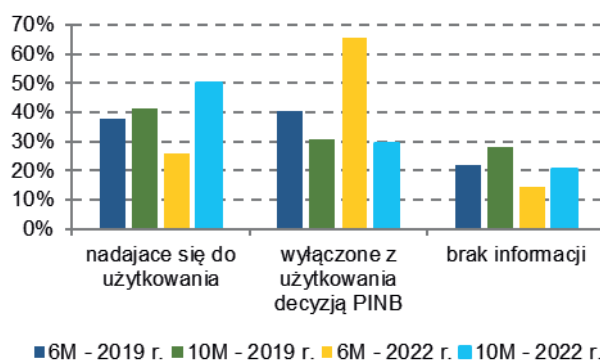
Źródło: GUS

Wykres 2.7. Pustostany w zasobie mieszkań komunalnych w 16M – stan na dzień 31 XII 2022 r.



Uwaga: brak danych dla Białegostoku
Źródło: badanie ankietowe NBP

Wykres 2.8. Struktura lokali niezamieszkałych (pustostanu) zasobu komunalnego w 16M – stan na dzień 31 XII 2019 r. i 31 XII 2022 r.



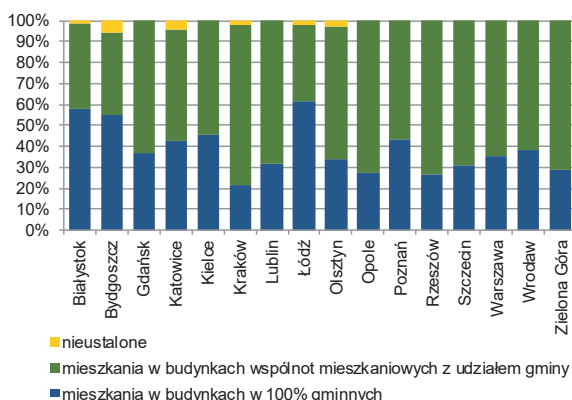
Uwaga: w 2019 r. brak danych dla Białegostoku, Opola i Zielonej Góry, w 2022 r. – brak danych dla Białegostoku
Źródło: badanie ankietowe NBP

Niewielka skala budownictwa komunalnego w okresie ostatnich dwóch dekad wskazuje, że zasób gminny tworzą głównie lokale wybudowane i przekazane do zasiedlenia przed 2002 r. Według szacunku NBP było ich w kraju ok. 93%. W przypadku miast wojewódzkich budynki z lokalami komunalnymi (z własnością 100% miasta) sprzed 2002 r. stanowiły ok. 87,7%, w tym 67,5% z okresu przedwojennego. Natomiast nowe budynki z lokalami komunalnymi (tj. wybudowanymi i przekazanymi do zasiedlenia po 2001 r.) w grupie sześciu największych miast wojewódzkich stanowiły zaledwie 7,1%, w przypadku dziesięciu pozostałych ośrodków wojewódzkich 11,5%. Na szczególną uwagę zasługują Kielce i Białystok, w których udział nowych budynków mieszkalnych z lokalami komunalnymi był najwyższy wśród miast wojewódzkich i wyniósł na koniec 2022 r. odpowiednio 41,5% i 31,8%. Nieco mniejszy poziom odnotowano w Krakowie (19,6%), Rzeszowie (14%), Olsztynie (11,5%). W pozostałych ośrodkach udział nowych budynków z mieszkaniami komunalnymi (z własnością 100% miasta) był niewielki i wyniósł od 0,7% w Szczecinie do 10% w Poznaniu, natomiast w Łodzi odnotowano ich brak.

Zasób mieszkań komunalnych składał się głównie z lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy oraz lokali usytuowanych w budynkach w 100% należących do gminy. W przypadku miast wojewódzkich relacja ta wyniosła odpowiednio 60% i 39%. Lokale mieszkalne położone w budynkach należących do gminy były w gorszym stanie technicznym w porównaniu do lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy. W przypadku budynków z własnością gminy w miastach wojewódzkich w 2022 r. 31,7% lokali znajdowało się w stanie dobrym i średnim, 57,8% w stanie dostatecznym i dopuszczającym oraz 10,6% w złym stanie. W budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy relacje te wyniosły odpowiednio 57,6%, 39,1% i 3,6%.⁶

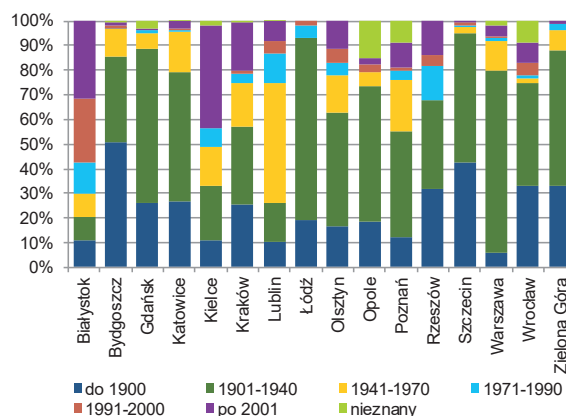
⁶ Brak danych dla Białegostoku, Katowic, Krakowa, Warszawy.

Wykres 2.9. Struktura zasobu komunalnego wg rodzaju budynku w 16 M – stan na dzień 31 XII 2022 r.



Źródło: badanie ankietowe NBP

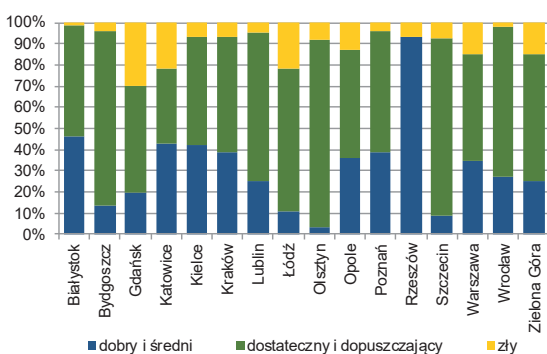
Wykres 2.10. Struktura zasobu komunalnego mieszkań w budynkach w 100% gminnych wg roku budowy w 16M – stan na dzień 31 XII 2022 r.



Uwaga: dane dla Łodzi – stan na dzień 31 XII 2019 r.

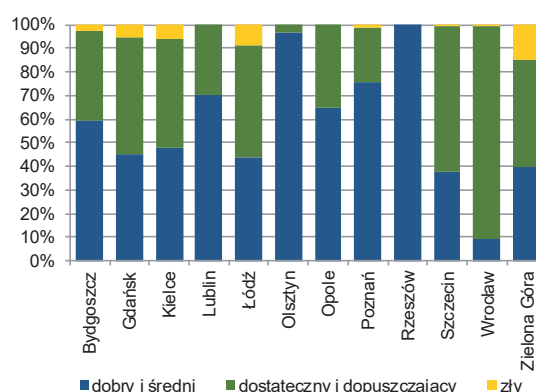
Źródło: badanie ankietowe NBP

Wykres 2.11. Stan techniczny komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach należących w 100% do miasta w 16M – stan na dzień 31 XII 2022 r.



Źródło: badanie ankietowe NBP

Wykres 2.12. Stan techniczny komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w 16M – stan na dzień 31 XII 2022r.



Uwaga: brak danych dla Białegostoku, Katowic, Krakowa, Warszawy, w Gdańsku i Łodzi – stan na dzień 31 XII 2019 r.

Źródło: badanie ankietowe NBP

Budynki w stanie dobrym i średnim – wg stopnia zużycia do 30% (elementy budynku utrzymane należyście, wymagany bieżący remont w zakresie drobnych napraw i konserwacji),

Budynki w stanie dostatecznym i dopuszczającym – wg stopnia zużycia od 30% do 70% (w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki, wymagany kompleksowy remont kapitalny, ewentualnie wymiana poszczególnych elementów),

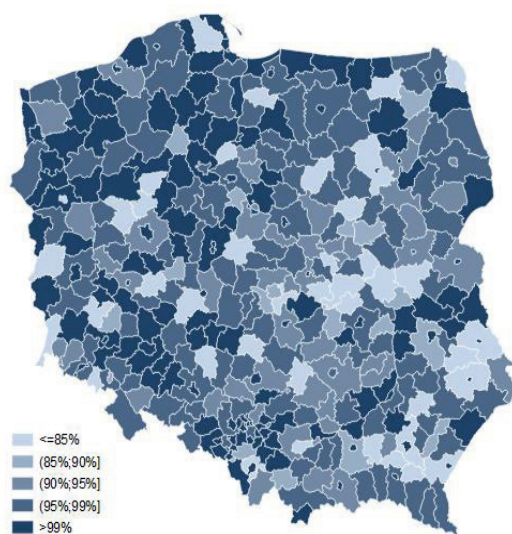
Budynki w stanie złym – wg stopnia zużycia od 70% do 100% (w elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które zagrażają lub mogą zagrażać dalszemu użytkowaniu. Budynki wymagające rozbiórki lub przeprowadzenia remontu kapitalnego w bardzo dużym zakresie).

Z uwagi na dominujący udział mieszkań komunalnych znajdujących się w starym zasobie mieszkaniowym, często przedwojennym, oraz na braki środków finansowych na gospodarke remontową, nadal w kraju w 2020 r. ok. 6% lokali komunalnych nie miało instalacji wodociągowej, 9% kanalizacji i 57% centralnego ogrzewania. Dostęp do poszczególnych instalacji był zróżnicowany w układzie przestrzennym. Najgorszą sytuację pod względem zaopatrzenia w instalację wodociągową zarejestrowano w województwie małopolskim i łódzkim, w którym dostęp do instalacji miało odpowiednio 61% i 90% lokali komunalnych, najlepszą zaś w zachodniopomorskim z udziałem wynoszącym ponad 99%. Podobna sytuacja wystąpiła w przypadku wyposażenia mieszkań komunalnych w instalację kanalizacyjną. Najmniej lokali z dostępem do kanalizacji zarejestrowano w Małopolsce – 59,1% i województwie łódzkim – 85,4%, najwięcej w zachodniopomorskim – ponad 96%. Wśród powiatów o najniższym (poniżej 30%) wskaźniku dostępności mieszkań komunalnych do instalacji kanalizacyjnej wyróżniał się powiat chełmiński (woj. kujawsko-pomorskie), pułtuski (woj. mazowieckie), miasto Kraków i powiat giżycki (woj. warmińsko-mazurskie). W skali kraju największy problem zasobu komunalnego był związany ze sposobem ogrzewania mieszkań. Niski poziom dostępności lokali z centralnym ogrzewaniem zarejestrowano w województwie dolnośląskim (zaledwie ok. 18,7% mieszkań komunalnych), lubuskim (ok. 30,7%), opolskim (ok. 32,5%), łódzkim (ok. 33,4%), zachodniopomorskim (ok. 33,9%). Najwyższy stopień wyposażenia w instalację centralnego ogrzewania odnotowano w przypadku województwa podlaskiego – na poziomie (ok. 70,9%), lubelskiego (ok. 65,9%), mazowieckiego (ok. 65%) i świętokrzyskiego (ok. 61,9%).

Badanie ankietowe NBP przeprowadzone wśród miast wojewódzkich Polski potwierdziło nieznaczną poprawę w okresie ostatnich trzech lat stopnia zaopatrzenia mieszkań komunalnych w instalacje techniczno-sanitarne. W dalszym ciągu jednak wyższy odsetek lokali gminnych wyposażonych w poszczególne instalacje techniczno-sanitarne występuje w grupie mniejszych miast wojewódzkich, niż w większych ośrodkach (tj. w Gdańsku, Krakowie, Łodzi, Poznaniu, Warszawie i Wrocławiu).

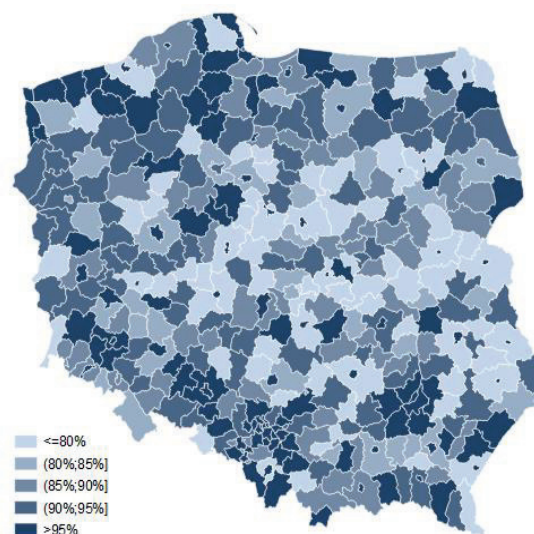
Na koniec 2022 r. ok. 98,6% lokali komunalnych w miastach wojewódzkich było podłączonych do miejskiego wodociągu, 97,1% do miejskiej kanalizacji, ok. 92,8% posiadało kuchnię lub wnękę kuchenną, a 80,4% łazienkę z wc. Nadal dużym problemem mieszkań komunalnych w ośrodkach wojewódzkich stanowiły centralne ogrzewanie i dostęp do ciepłej wody. Tylko ok. 56,7% lokali będących własnością miast wojewódzkich posiadało centralne ogrzewanie i 63,4% lokali dostęp do ciepłej wody. Najgorszą sytuację pod względem dostępności do centralnego ogrzewania zarejestrowano w Łodzi i Szczecinie, a do ciepłej wody w Katowicach, Łodzi, Wrocławiu i Krakowie.

Mapka 2.15. Udział lokali komunalnych z instalacją wodociągową – stan na dzień 31 XII 2020 r.



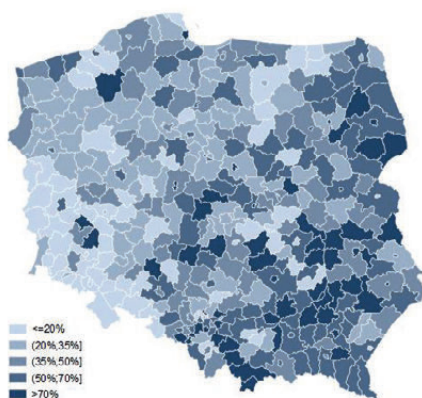
Źródło: GUS

Mapka 2.16. Udział lokali komunalnych z instalacją kanalizacyjną – stan na dzień 31 XII 2020 r.



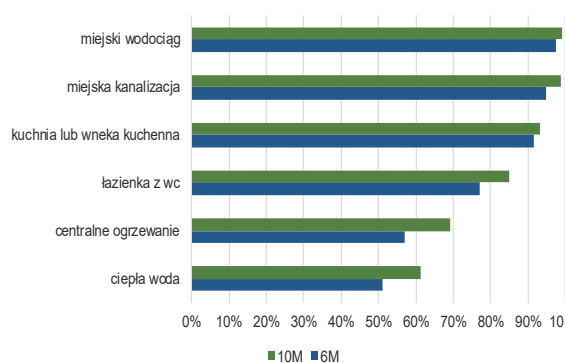
Źródło: GUS

Mapka 2.17. Udział lokali komunalnych z instalacją centralnego ogrzewania – stan na dzień 31 XII 2020 r.



Źródło: GUS

Wykres 2.13. Udział lokali komunalnych wyposażonych w instalacje techniczno-sanitarne w 16M – stan na dzień 31 XII 2022 r.



Uwaga: brak danych dla Białegostoku, dane dla Łodzi – stan na 31.XII. 2019 r., dla Warszawy – stan na dzień 31 XII 2021 r.

centralne ogrzewanie lub ciepła woda – z sieci ciepłowniczej, kotłowni gazowej w budynku, indywidualnych piecyków gazowych w lokalu lub ogrzewanie z odnawialnych źródeł energii

Źródło: badanie ankietowe NBP

Głównym problemem gmin odpowiedzialnych za zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa o niższym poziomie dochodów jest brak wystarczających środków na realizację nowych inwestycji mieszkaniowych, przy jednocześnie kontynuowanym procesie prywatyzacji zasobu, co wpływa na spadek podaży lokali. Podobnie, jak to ma miejsce w przypadku gospodarki remontowej, gdzie brak funduszy w odpowiedniej wysokości, ogranicza dostępność lokali dla gospodarstw domowych w już istniejącym zasobie komunalnym, na co wskazują pustostany. Należy przy tym zwrócić uwagę na wyższy poziom popytu, w stosunku do podaży, o czym świadczą długie kolejki gospodarstw domowych oczekujących na przydział lokalu z zasobu komunalnego oraz wypłacane przez gminy odszkodowania z tytułu niezapewnienia lokalu osobom z orzeczonym wyrokiem eksmisji i przyznanym prawem do najmu socjalnego lokalu.

Wsparciem dla gmin w realizacji polityki mieszkaniowej mają być znowelizowane przepisy ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, które weszły w życie 23 lipca 2021 r. Na ich podstawie gminy, dzięki współpracy ze społecznymi agencjami najmu, będą mogły zwiększać ofertę mieszkań przeznaczonych pod wynajem bez konieczności bezpośredniego zaangażowania się w proces inwestycyjno-budowlany. Celem tego rozwiązania jest zmniejszenie kolejek osób oczekujących na najem lokali z zasobu komunalnego. Wśród ankietowanych miast wojewódzkich, tylko w Poznaniu i Warszawie Rada Miasta podjęła uchwałę w sprawie wynajmowania lokali mieszkalnych z zasobów Społecznej Agencji Najmu (SAN).

Polityka mieszkaniowa

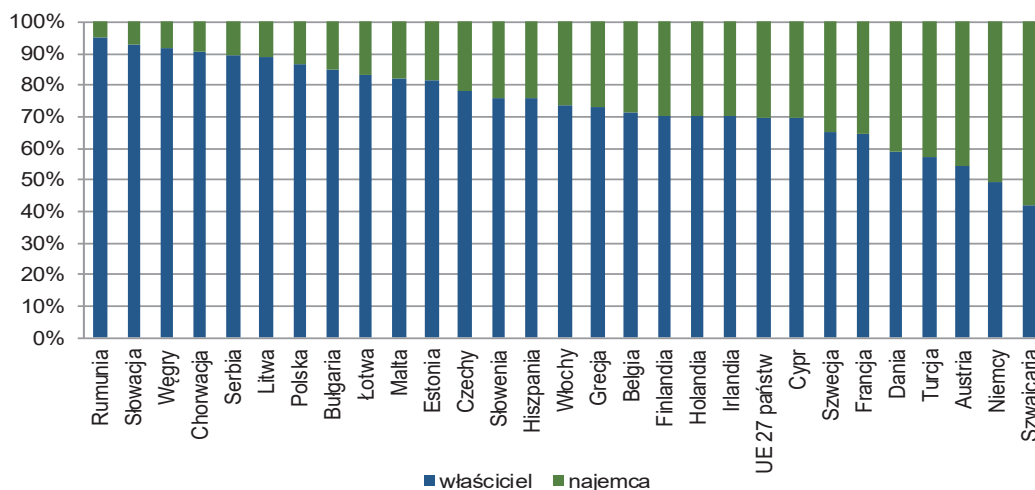
W Polsce, podobnie jak w większości krajów Europy środkowo-wschodniej, ze względu na uwarunkowania historyczne i preferencje społeczeństwa, większość ludności mieszkała w lokalach własnościowych. Według danych Eurostatu w 2021 r. stanowili oni 86,8% populacji w kraju, a rok później już 87,2%. Był to szósty wynik wśród państw członkowskich Unii Europejskiej. Przeciętnie w krajach unijnych ok. 70% społeczeństwa żyło w nieruchomościach stanowiących ich własność, w tym 26,1% ludności zajmowało lokale z obciążoną hipoteką. W przypadku Polski odsetek żyjących we własnych mieszkaniach z zadłużoną hipoteką wynosił w 2022 r. - 12,9%, a mieszkających bez obciążeń kredytowych w lokalach własnościowych - 74,3%.

W 2021 r. ok. 30% Europejczyków mieszkało w wynajętych mieszkaniach, w tym 20,2% najemców płaciło czynsz komercyjny (rynkowy), a 9,8% obniżoną stawkę czynszu najmu. Tradycja najmu mieszkań najbardziej była zakorzeniona wśród państw Europy Zachodniej, a szczególnie w krajach niemieckojęzycznych. Największy, w 2021 r., odsetek najmujących lokale odnotowano w Szwajcarii (57,8%), Niemczech (50,9%) i Austrii (45,8%).

W Polsce w 2021 r. wynajmowało mieszkania 13,2% społeczeństwa, a rok później 12,8%. W 2022 r. czynsz rynkowy z tytułu najmu lokalu płaciło w kraju 3,4% najemców, a 9,4% obniżone stawki najmu. Wśród wynajmujących lokale po cenach rynkowych ok. 1,6% stanowiły gospodarstwa domowe bez dzieci na utrzymaniu i ok. 1,7% gospodarstwa z dziećmi. W przypadku najemców

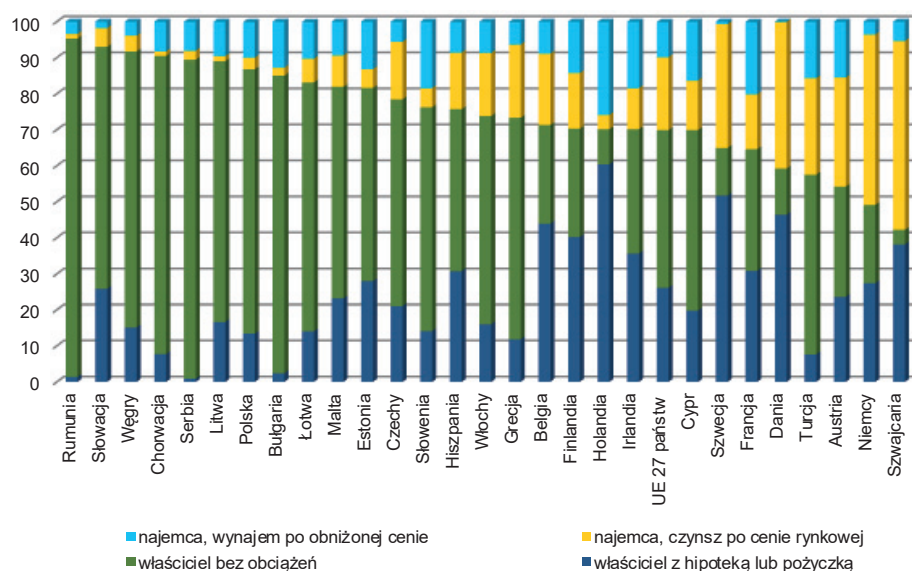
lokali po obniżonych stawkach najmu odsetek gospodarstw bez dzieci i z dziećmi stanowił odpowiednio 4,9% i 4,5%.⁷

Wykres 2.14. Rozkład ludności wg statusu prawnego zajmowanego mieszkania w wybranych krajach Europy w 2021 r.



Źródło: Eurostat, (ilc_lvho02)

Wykres 2.15. Rozkład ludności wg statusu prawnego zajmowanego mieszkania w 2021 r. (% ludności)



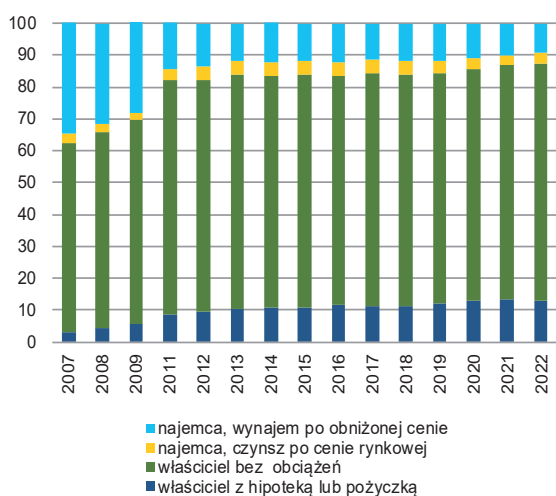
Źródło: Eurostat, (ilc_lvho02)

⁷ Źródło: Eurostat, (ilc_lvho02)

W Polsce pomoc w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dla gospodarstw domowych, których dochody nie pozwalają na nabycie własnego lokalu lub jego wynajęcie po cenach rynkowych mają zapewnić gminy. W tym celu opracowują założenia polityki mieszkaniowej dla lokalnego rynku. Zawarte one były w uchwałach lokalnych rad gmin w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (WPGMZG). Natomiast zasady najmu lokali mieszkalnych z zasobu komunalnego określone były zazwyczaj w odrębnych uchwałach poszczególnych rad gmin. Osobom, których dochód przekracza kryteria ustalane przez gminy do ubiegania się o najem lokalu z zasobu komunalnego, a których nie stać na najem komercyjny, mogą starać się o najem lokalu z zasobu Towarzystw Budownictwa Społecznego.

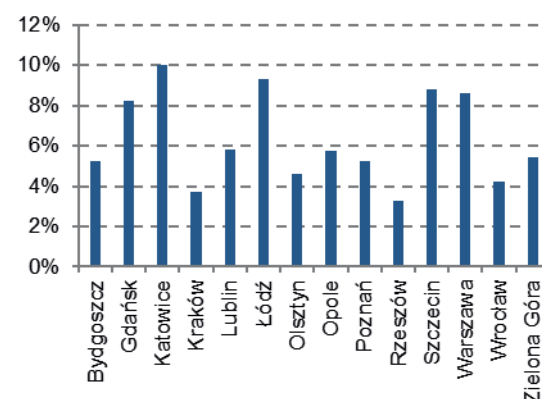
Według danych NBP w 2022 r. w zasobie komunalnym miast wojewódzkich Polski mieszkało ponad 482,8 tys. osób⁸, a w zasobach TBS ok. 67,4 tys.,⁹ co stanowiło odpowiednio ok. 7,7% i 1% ludności zamieszkałej w tych ośrodkach. Największy odsetek ludności mieszkającej w lokalach komunalnych zarejestrowano w Katowicach (ok. 10%) i Łodzi (ok. 9,3%), najmniej w Rzeszowie (ok. 3,3%) i Krakowie (ok. 3,7%). W przypadku lokali z zasobu TBS, największy udział mieszkających w tym zasobie w stosunku do ogółu ludności miast wojewódzkich odnotowano w Szczecinie (4,6%) i w Zielonej Górze (3,8%).

Wykres 2.16. Rozkład ludności wg statusu prawnego zajmowanego mieszkania w Polsce w latach 2007-2022 (% ludności)



Źródło: Eurostat, (ilc_lvho02)

Wykres 2.17. Udział ludności mieszkającej w zasobie komunalnym do ogółu ludności w 16M – stan na dzień 31 XII 2022 r.



Uwaga: brak danych dla Białegostoku; dla Gdańska, Kielc, Wrocławia – stan na dzień 31 XII 2019 r.

Źródło: badanie ankietowe NBP

⁸ Źródło: badanie ankietowe NBP, brak danych dla Białegostoku, natomiast dla Gdańska, Kielc, i Wrocławia przyjęto liczbę mieszkających w lokalach komunalnych wg stanu na dzień 31 XII 2019 r.

⁹ Źródło: badanie ankietowe NBP, podana liczebność nie uwzględnia mieszkających w lokalach TBS-ów w Białymstoku oraz części mieszkających w Gdańsku i Lublinie. W Rzeszowie brak jest zasobu TBS.

Z danych Eurostatu wynika, że w okresie ostatnich kilku lat w Polsce zmniejszył się odsetek osób wynajmujących mieszkania na rynku komercyjnym, jak również w najmie społecznym. Dane GUS potwierdzają również, że zmniejszyła się także w okresie ostatnich trzech lat liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem mieszkań z zasobu gminnego. Pomimo skrócenia kolejki oczekujących na przydział lokalu komunalnego, nadal pomoc mieszkaniowa poszczególnych gmin była niższa w stosunku do potrzeb gospodarstw domowych. Na koniec 2021 r. w Polsce na najem lokalu z zasobu komunalnego czekało ponad 129 tys. gospodarstw domowych. Najwięcej z nich (ok. 71,3 tys.) oczekiwało na przydział lokalu w ramach najmu socjalnego, w tym 42,1 tys. gospodarstw w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych. Kolejne 57,8 tys. gospodarstw liczyło na przydział lokalu komunalnego na czas nieoznaczony (standardowy).

Pod względem lokalizacyjnym, najwięcej oczekujących gospodarstw domowych na przydział lokalu z zasobu gminnego zarejestrowano w województwie śląskim (niemal 21% ogółu liczących na najem), dolnośląskim (z udziałem 13,7%) i łódzkim (9,1%). Najmniej natomiast na ścianie wschodniej, tj. na Podlasiu, Lubelszczyźnie i Podkarpaciu, odpowiednio: 1,4%, 1,9% i 2,2% ogółu oczekujących na najem. Relacje te były ściśle powiązane we wskaźnikiem nasycenia mieszkań komunalnych, które w przypadku wschodniej części kraju osiągały najniższe w skali kraju wartości, w przeciwieństwie do regionów położonych w południo-zachodniej, południowej i centralnej części Polski.

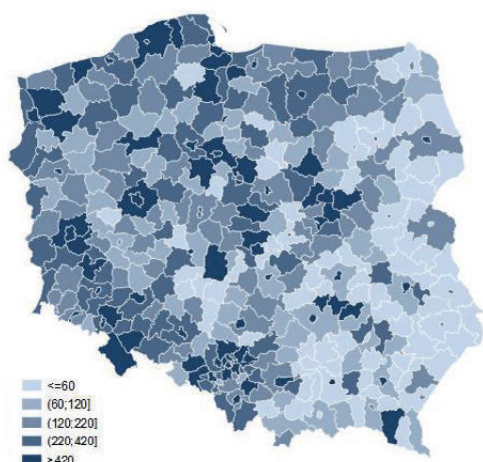
Tabela 2.9. Zasób komunalny (w tys. szt.) oraz gospodarstwa domowe (w tys.) oczekujące na najem lokali z zasobu gmin w Polsce i 16 miastach wojewódzkich w latach 2019-2021

zasób komunalny oraz gospodarstwa domowe oczekujące na najem lokali z zasobu gmin (w tys. szt./gospodarstw)	2019		2020		2021	
	Polska	16M	Polska	16M	Polska	16M
zasób komunalny ogółem NSP 2021	.	.	.	.	673,5	239,6
zasób komunalny zamieszkały*	.	.	.	.	.	213,4
gospodarstwa domowe oczekujące na najem zasobu komunalnego	150,6	37,1	136,2	32,5	129	28,2
w tym na najem na czas nieoznaczony	69,4	11,2	61,3	9,4	57,8	7
na najem socjalny lokalu	81,2	26	74,9	23,1	71,3	21,2
w tym na najem socjalny lokalu w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych	47,6	18,8	43,4	16,3	42,1	16,4
na najem tymczasowych pomieszczeń	17,8	10	16,9	9	16,6	8,4

*brak danych dla Białegostoku i Poznania

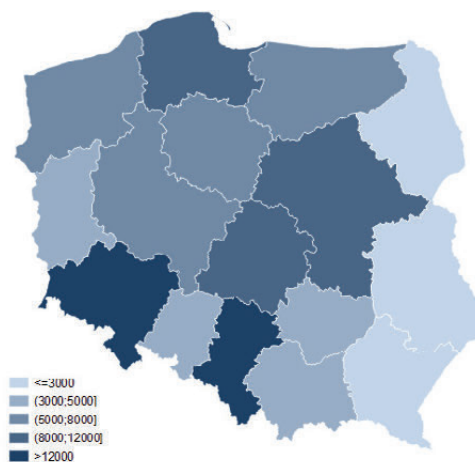
Źródło: GUS, badanie ankietowe NBP

Mapka 2.18. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu z zasobu komunalnego wg powiatów– stan na dzień 31 XII 2021 r.



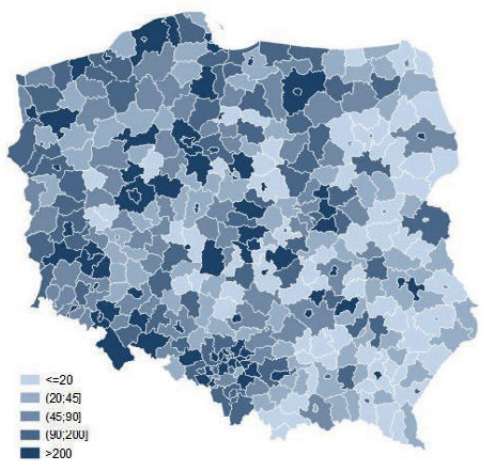
Źródło: GUS

Mapka 2.19. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu z zasobu komunalnego wg województw – stan na dzień 31 XII 2021 r.



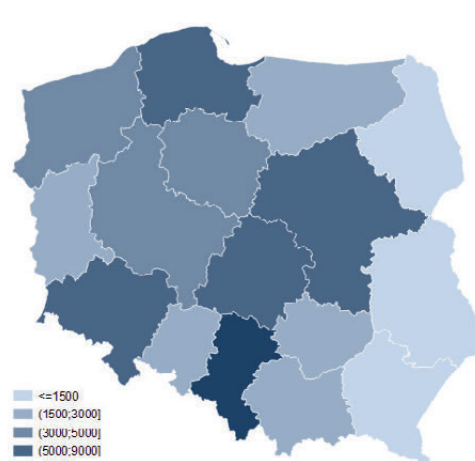
Źródło: GUS

Mapka 2.20. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem socjalny lokalu wg powiatów - stan na dzień 31 XII 2021 r.



Źródło: GUS

Mapka 2.21. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem socjalny lokalu wg województw– stan na dzień 31 XII 2021 r.



Źródło: GUS

Podobnie jak w skali całego kraju, również w miastach wojewódzkich potrzeby mieszkańców o niskim poziomie dochodów ubiegających się o najem lokalu z zasobu komunalnego były wyższe w stosunku do możliwości poszczególnych ośrodków dysponujących zasobem gminnym. W 2021 r. w 16 miastach wojewódzkich wydano 9,7 tys. skierowań do najmu lokalu komunalnego, a rok później 9,4 tys. W tym okresie oczekiwało ok. 28,2 tys. gospodarstw domowych na jego

przydział, a w 2022 r. wg szacunku NBP ok. 25,3 tys. Najwięcej gospodarstw domowych w 2021 r. czekało na najem socjalny – ok. 21,2 tys., w tym w związku z orzecznym wyrokiem eksmisji z mieszkania – ok. 16,4 tys. Najmniej (ok. 7 tys.) gospodarstw wnioskowało o najem standardowy na podstawie umowy na czas nieoznaczony.

W większości miast wojewódzkich (z wyjątkiem Kielc, Poznania, Szczecina i Zielonej Góry) nie były prowadzone statystyki w zakresie struktury wiekowej osób oczekujących na przydział lokalu z zasobu komunalnego. Natomiast tylko w niektórych ośrodkach dysponowano danymi dotyczącymi wielkości gospodarstw domowych wnioskujących o pomoc mieszkaniową z zasobu gminnego. Wśród miast, które udostępniły dane, najliczniejszą grupę gospodarstw ubiegających się o najem standardowy (na czas nieokreślony) stanowiły gospodarstwa jednoosobowe (niemal 40%), oraz o liczbie osób cztery i więcej (ok. 28,4%). Podobnie było w przypadku listy oczekujących na pomoc mieszkaniową na podstawie umowy na najem socjalny z tytułu niedostatku. W przypadku wnioskujących o przydział lokalu mieszkalnego na podstawie umowy na najem socjalny w związku z orzecznym wyrokiem eksmisji największy odsetek (ok. 33,3%) stanowiły gospodarstwa wieloosobowe (czteroosobowe i większe) oraz jednoosobowe (z udziałem ok. 26,2%).

Czas oczekiwania na najem mieszkania z zasobu komunalnego na okres nieoznaczony w miastach wojewódzkich wyniósł w 2021 przeciętnie ok. 3,8 lat, a w 2022 r. – 3,5 lat. W przypadku najmu socjalnego był on krótszy i wyniósł średnio w 2021 r. ok. 2,8 lat, a rok później 2,7 lat. W poszczególnych ośrodkach wojewódzkich był zróżnicowany (od kilku miesięcy do kilkunastu lat) i uzależniony m.in. od zasobu jakim dysponowała gmina oraz sytuacji wnioskodawcy. Zasady najmu lokali, w tym pierwszeństwo w udzieleniu pomocy mieszkaniowej, regulują uchwały lokalnych rad miast. Zazwyczaj tryb rozpatrywanych wniosków oparty jest na systemie punktowym, który uwzględnia sytuację wnioskodawcy. Gospodarstwa domowe znajdujące się w szczególnie trudnej sytuacji, wymagającej pilnej pomocy mają skrócony czas oczekiwania na lokal.

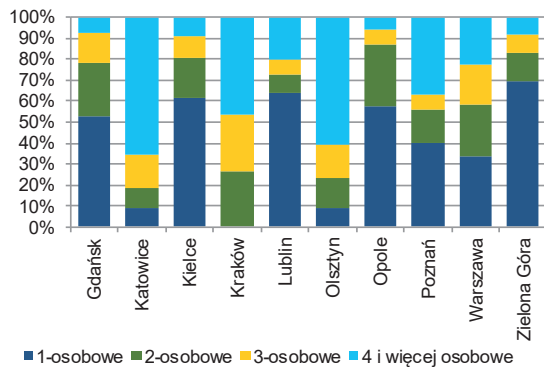
Tabela 2.10. Liczba wydanych skierowań do najmu lokalu z zasobu komunalnego vs liczby gospodarstw domowych oczekujących na najem z zasobu komunalnego w 16M w latach 2019-2022

skierowania na najem vs liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu z zasobu komunalnego	2019	2021	2022
liczba wydanych skierowań w tys.	10,5	9,7	9,4
liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu w tys.	37,1	28,2	25,3*

*Uwaga: szacunek NBP na podstawie badań ankietowych

Źródło: GUS, badanie ankietowe NBP

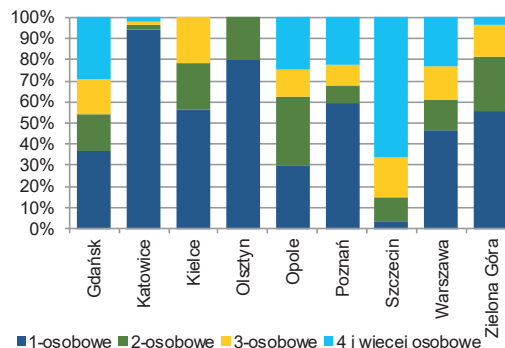
Wykres 2.18. Struktura gospodarstw domowych oczekujących na przydział lokalu komunalnego na czas nieoznaczony w 16M – stan na dzień 31 XII 2022 r.



Uwaga: brak danych dla Białegostoku, Bydgoszczy, Łodzi, Rzeszowa, Szczecina, Wrocławia

Źródło: badanie ankietowe NBP

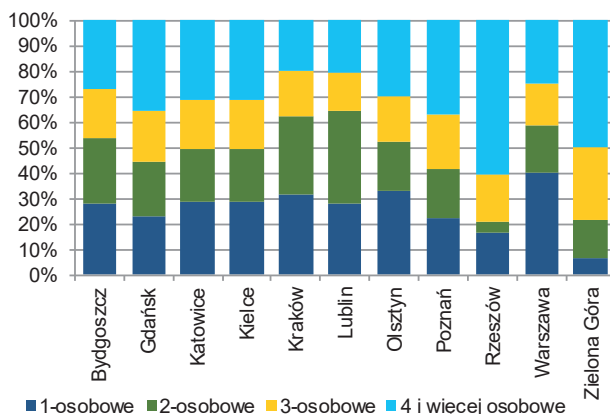
Wykres 2.19. Struktura gospodarstw domowych oczekujących na wynajęcie lokalu na podstawie umowy na najem socjalny z tytułu niedostatku w 16M – stan na dzień 31 XII 2022 r.



Uwaga: brak danych dla Białegostoku, Bydgoszczy, Krakowa, Lublina, Łodzi, Rzeszowa, Wrocławia

Źródło: badanie ankietowe NBP

Wykres 2.20. Struktura gospodarstw domowych oczekujących na wynajęcie lokalu na podstawie umowy na najem socjalny z tytułu orzeczonego wyroku eksmisji w 16M – stan na dzień 31 XII 2022 r.



Uwaga: brak danych dla Białegostoku, Łodzi, Opola, Szczecina, Wrocławia

Źródło: badanie ankietowe NBP

W 2022 r. w 16 miastach wojewódzkich wypłacono ponad 21,3 mln zł odszkodowań, rok wcześniej ok. 22,1 mln zł z tytułu niezapewnienia wszystkim potrzebującym gospodarstwom domowym lokali, wobec których orzeczono eksmisję a sąd przyznał im prawo do najmu socjalnego.

Tabela 2.11. Liczba oraz kwota wypłaconych odszkodowań z tytułu niezapewnienia lokali socjalnych/lokali na najem socjalny uprawnionym osobom na podstawie wyroków sądowych w 16M w latach 2021-2022

	2021		2022	
	6M	10M	6M	10M
liczba wypłaconych odszkodowań**	1132*	699	867*	646
kwota wypłaconych odszkodowań w zł**	13442413	8705185	10769005	10604420

*brak danych dla Warszawy; **brak danych dla Białegostoku, Łodzi i Opola

Źródło: badanie ankietowe NBP

Na pomoc mieszkaniową z zasobu komunalnego mogły liczyć wyłącznie gospodarstwa domowe spełniające kryteria dochodowe, które zostały określone w formie uchwał poszczególnych rad gmin. W przypadku miast wojewódzkich, w większości z nich kryterium dochodowe było wyznaczone jako procent najniższej emerytury. Według stanu na koniec grudnia 2022 r. przy najmie lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony dla gospodarstw jednoosobowych przyjęto od 80% do 350% najniższej emerytury, w gospodarstwach wieloosobowych od 50% do 300% najniższej emerytury przypadającej na członka rodziny. Limity dla najmu lokali mieszkalnych na podstawie umowy na najem socjalny wynosiły od 80% do 180% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz od 50% do 130% w gospodarstwach wieloosobowych. W 2022 r. w czterech ośrodkach wojewódzkich: Gdańsku, Lublinie, Szczecinie i Warszawie kryterium dochodowe powiązано z przeciętnym wynagrodzeniem, a w Bydgoszczy z minimalnym wynagrodzeniem.

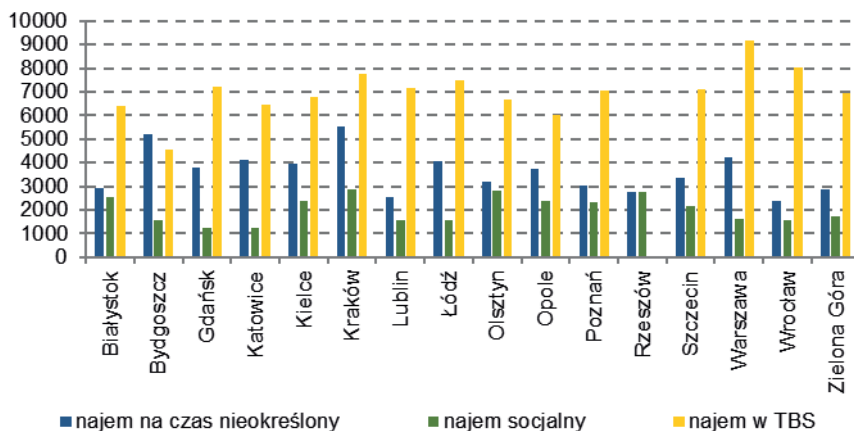
W przypadku najmu lokali z zasobu TBS maksymalne kryteria dochodowe zostały wskazane w ustawie z dnia 26.10.1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Zgodnie z art. 30 ww. ustawy dochód gospodarstwa domowego nie może przekroczyć 1/3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w danym województwie, o więcej niż 5% w jednoosobowym gospodarstwie, 55% w dwuosobowym i o dalsze 35% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie o większej liczbie osób¹⁰.

W 16 miastach wojewódzkich, wg stanu na dzień 1 marca 2023 r., maksymalny dochód w gospodarstwie jednoosobowym uprawniający do ubiegania się o najem lokalu na czas nieoznaczony przeciętnie wyniósł 3614 zł, o najem socjalny 2032 zł, a z zasobu TBS – 6991 zł. W gospodarstwach wieloosobowych (w przeliczeniu na członka rodziny) kształtował się odpowiednio: 2473 zł, 1411 zł i 4255 zł.¹¹

¹⁰ Dz. U. z 2023 r., poz. 790

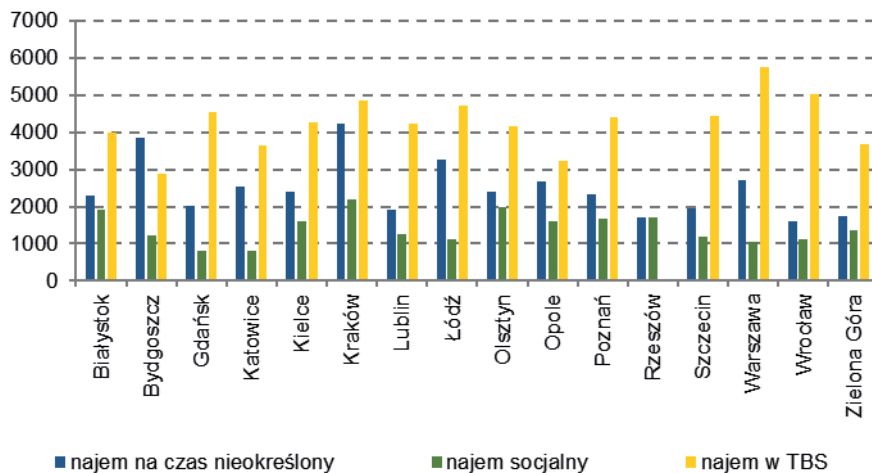
¹¹ Źródło: badanie ankietowe NBP

Wykres 2.21. Max kryterium dochodowe gospodarstwa jednoosobowego do najmu lokalu z zasobu komunalnego (na czas nieokreślony i najem socjalny) oraz z zasobu TBS (w zł) wg stanu na dzień 01 III 2023 r. w 16M



Uwaga: brak zasobu TBS w Rzeszowie
Źródło: badanie ankietowe NBP

Wykres 2.22. Max kryterium dochodowe gospodarstwa wieloosobowego do najmu lokalu z zasobu komunalnego (na czas nieokreślony i najem socjalny) oraz z zasobu TBS (w zł) wg stanu na dzień 01 III 2023 r. w 16M



Uwaga: brak zasobu TBS w Rzeszowie, brak danych z zasobu TBS dla Warszawy
Źródło: badanie ankietowe NBP

W Polsce poziom kosztów utrzymania zasobów oraz stawek czynszu pozostał zróżnicowany w zależności od właściciela nieruchomości. Najmniej za najem mieszkania płacili najemcy lokali komunalnych, w tym na podstawie umowy na najem socjalny i standardowy (na czas nieoznaczony) oraz najemcy lokali stanowiących własność Skarbu Państwa i zakładów pracy. Najwyższe stawki poza rynkowymi płacono w przypadku najmu mieszkań z zasobu TBS, pomimo najniższej dynamiki ich wzrostu w okresie ostatniej dekady. W przypadku lokali komunalnych, ich stawki rosły wolniej, w porównaniu do czynszów najmu innych mieszkań (za wyjątkiem lokali z zasobu TBS), mimo że koszty utrzymania takich obiektów należały do jednych z najwyższych w kraju.

Tabela 2.12. Średnie stawki czynszu najmu wg rodzaju budynku w latach 2010, 2014, 2018, 2020 w Polsce oraz koszty utrzymania zasobów w latach 2018, 2020 w Polsce (w zł/mkw.)

mieszkania	średnie czynsze za mieszkanie w zł/mkw.					koszty utrzymania zasobów (łącznie z kosztami co i cw) w zł/mkw.		
	2010	2014	2018	2020	zmiana 2020/2010 (%)	2018	2020	dynamika 2020/2018 (%)
komunalne w wynajmowane na czas nieokreślony	3,52	4,69	5,02	5,72	62,5%	127,44	150,64	18,20%
komunalne w wynajmowane na najem socjalny	1,08	1,34	1,44	1,71	58,3%	.	.	.
TBS-ów	8,1	9,70	10,51	11,17	37,9%	116,60	130,89	12,26%
Skarbu Państwa	2,54	5,15	7,41	6,35	150,0%	138,98	156,49	12,60%
zakładów pracy	3,37	4,50	5,89	6,66	97,6%	95,75	108,14	12,94%
innych podmiotów	3,77	5,00	7,37	8,72	131,3%	72,47	111,80	54,27%
w budynkach objętych w spółnotami mieszkaniowymi	.	.	.	.	.	78,91	89,27	13,13%

Źródło: GUS

Zasady polityki czynszowej najmu lokali z zasobu komunalnego w Polsce zostały określone w uchwałach lokalnych rad gmin. W większości miast wojewódzkich przyjęto metodę stawki bazowej. Wyjątkiem są Kraków i Szczecin, w których przyjęto metodę stawki punktowej. Stawka bazowa stanowiła podstawową stawkę czynszu najmu, która według przyjętych przez poszczególne miasta kryteriów mogła być podniesiona lub obniżona np. ze względu na dochód najemcy, lokalizację budynku w mieście, jego wiek i stan techniczny, występowanie czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

Według stanu na dzień 31 marca 2023 r. podstawowa (bazowa) stawka najmu lokalu wynajętego z zasobu komunalnego na czas nieoznaczony w miastach wojewódzkich wyniosła przeciętnie 8 zł/mkw./m-c, a w najmie socjalnym 1,9 zł/mkw./m-c. Znacznie wyższy poziom stawek odnotowano w przypadku wynajmu lokalu z zasobu TBS – średnio ok. 15,5 zł/mkw./m-c. W tym okresie stawki rynkowe najmu w miastach wojewódzkich wynosiły przeciętnie ok 60 zł/mkw./m-c. W okresie ostatnich kilku lat odnotowano wzrost stawek najmu, przy czym przy najmie społecznym (z zasobu komunalnego i TBS) rosły wolniej w porównaniu do najmu na zasadach komercyjnych.

Stawki czynszu lokali mieszkalnych wynajmowanych z zasobu TBS są ustalane przez ich organy i powinny być wyznaczone w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich eksploatowanych lokali pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę. Wysokość czynszu nie może być wyższa w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej 1 mkw. pow. użytkowej lokalu.¹²

W 2022 r. w miastach wojewódzkich, które udostępniły dane do badania ankietowego, średnia stawka czynszu najmu lokali wynajmowanych z zasobu TBS stanowiła 2,36% wartości odtworzeniowej 1 mkw. powierzchni użytkowej, a w przypadku lokali komunalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony - 1,33%.

¹² Źródło: Ustawa z dnia 26.10.1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa - Dz. U. z 2023 r., poz. 790.

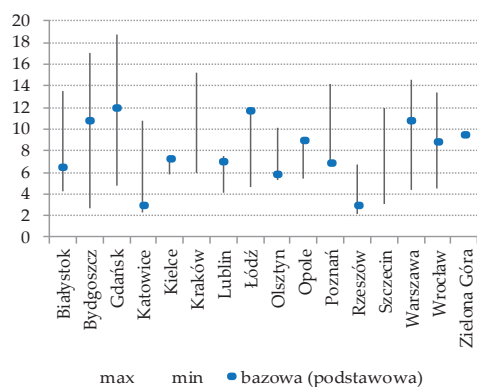
Tabela 2.13. Stawki najmu lokali z zasobu komunalnego (stawka bazowa), z zasobu TBS (stawka średnia), zasobu komercyjnego - najem rynkowy (stawka średnia) w zł/mkw./m-c w 16M wg stanu na dzień 31 XII

lata	najem z zasobu komunalnego		najem z zasobu TBS	najem rynkowy
	stawka bazowa (podstawowa)			
	na czas nieoznaczony	najem socjalny	średnia	średnia
2018	6,33	1,52	11,87	37,5
2019	6,57	1,62	12,27	44,2
2020*	6,59	1,73	12,44	41,4
2021	7,13	1,68	13,38	46,1
2022	7,94	1,80	14,48	57,9
2023*	8,03	1,88	15,51	59,9

*Uwaga: wg stanu na dzień 31 III

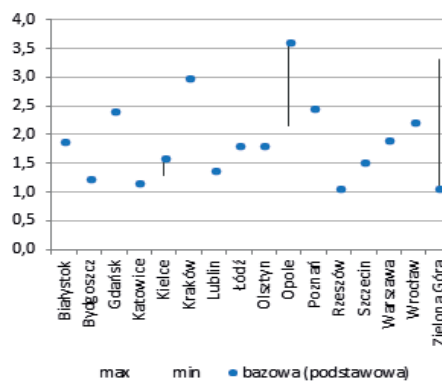
Źródło: badanie ankietowe NBP

Wykres 2.23. Wysokość stawek czynszu najmu lokali komunalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony (w zł/mkw./m-c) w 16M wg stanu na dzień 01 III 2023 r.



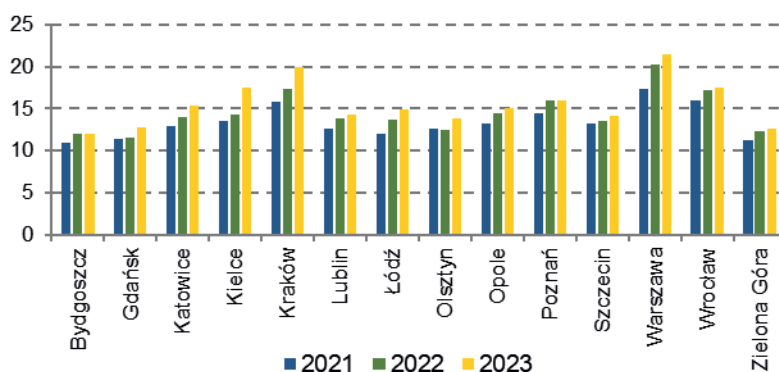
Źródło: badanie ankietowe NBP

Wykres 2.24. Wysokość stawek czynszu najmu lokali komunalnych wynajmowanych na najem socjalny (w zł/mkw./m-c) w 16M wg stanu na dzień 01 III 2023 r.



Źródło: badanie ankietowe NBP

Wykres 2.25. Wysokość stawek czynszu najmu lokali z zasobu TBS (w zł/mkw./m-c) w 16M wg stanu na dzień 31 III i 01 III 2023 r.



*Uwaga: wg stanu na dzień 31 III

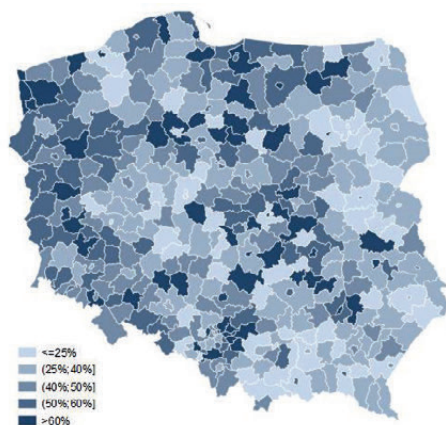
Źródło: badanie ankietowe NBP

Pomimo niższych kosztów najmu mieszkań komunalnych i należących do zasobu TBS, w 2020 r. niemal połowa lokali gminnych była zadłużona, a w przypadku mieszkań społecznych – co czwarty lokal. W porównaniu do 2018 r. liczba zadłużonych mieszkań zwiększyła się, ale w stosunku do 2003 r. była mniejsza. Największy problem z terminowym regulowaniem należności z tytułu najmu mieszkań gminnych mieli mieszkańcy województwa zachodniopomorskiego (gdzie udział zadłużonych lokali wyniósł (ok. 67%), lubuskiego (58,5%) i łódzkiego (56%), najmniejszy zaś na Podlasiu (niemal co trzeci lokal) i Wielkopolsce (34,3%). W przypadku mieszkań społecznych, najwięcej zadłużonych lokali odnotowano w na Podlasiu (niemal połowę) i województwie zachodniopomorskim (ponad 40%), najmniej natomiast w Wielkopolsce (12,4%), w województwie świętokrzyskim (16,2%) i małopolskim (17,4%).

W 2021 r. ok. 59,2% gospodarstw domowych mieszkających w zasobie komunalnym miast wojewódzkich miało zaległości czynszowe, rok później niemal 57,6%. Pomimo niewielkiego spadku liczby gospodarstw domowych mających problem z terminowym regulowaniem płatności za wynajem lokalu gminnego, to odsetek gospodarstw zalegających z opłatami powyżej 3 miesięcy wśród zadłużonych utrzymał się na wysokim poziomie (ok. 63,4%).

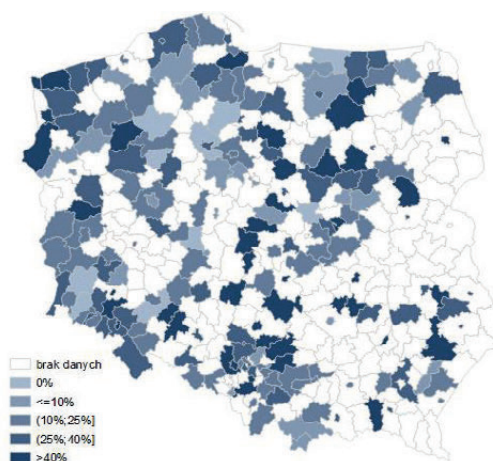
W przypadku mieszkających w TBS-ach zwiększył się (r/r) udział procentowy gospodarstw domowych mających zadłużenie z tytułu czynszu najmu. Mniejsza zdolność płatnicza najemców w TBS-ach wynika m.in. z rosnących stawek czynszu, w których wliczony jest koszt spłaty kredytów zaciągniętych na budowę mieszkań, a te w ostatnim okresie wzrosły.

Mapka 2.22. Udział zadłużonych mieszkań komunalnych w zasobie gminnym w 2020 r.



Źródło: GUS

Mapka 2.23. Udział zadłużonych mieszkań TBS w zasobie TBS w 2020 r.



Źródło: GUS

Tabela 2.14. Liczba gospodarstw domowych zalegających z opłatami, w tym powyżej 3 miesięcy w stosunku do miesięcznych opłat za mieszkanie komunalne wg stanu na dzień 31 XII w 16M

	w zasobie komunalnym			
	2018*	2019*	2021	2022
liczba zadłużonych gospodarstw domowych	136 634	129 449	126 238	122 982
w tym: zadłużone gospodarstwa domowe powyżej 3 miesięcy	85 766	80 026	80 076	77 199
ogólna kwota zadłużenia w tys. zł	2 242 672	2 227 511	2 035 376	2 042 147
w tym: powyżej 3 miesięcy w tys. zł	1 832 453	1 806 824	1 776 699	1 768 772

*Uwaga: brak danych dla Opola i Zielonej Góry.

Źródło: badanie ankietowe NBP

Tabela 2.15. Liczba gospodarstw domowych zalegających z opłatami, w tym powyżej 3 miesięcy w stosunku do miesięcznych opłat za mieszkanie TBS wg stanu na dzień 31 XII w 16M

	2021		2022	
	6M	10M	6M	10M
liczba zadłużonych gospodarstw domowych	2 506	6 395	3 723	6 367
w tym: zadłużone gospodarstwa domowe powyżej 3 miesięcy	322	1 661	338	1 379
ogólna kwota zadłużenia w tys. zł	6 704	33 922	7 945	28 585
w tym: powyżej 3 miesięcy w tys. zł	4 396	30 989	4 662	25 635

*Uwaga: brak zasobu TBS w Rzeszowie

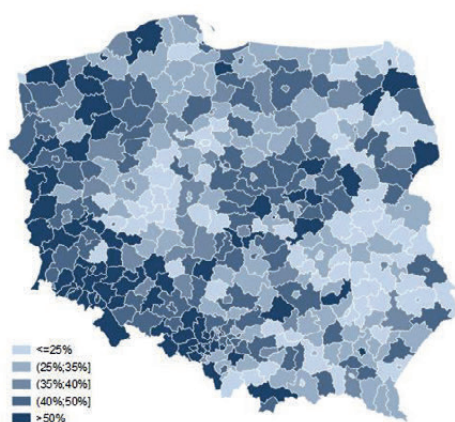
Źródło: badanie ankietowe NBP

Gospodarstwa domowe mogą ubiegać się o przyznanie świadczenia socjalnego w formie dodatku mieszkaniowego. Jego celem jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach i jest przeznaczony na pokrycie kosztów czynszu najmu lub innych opłat za zajmowany lokal. Kryteria otrzymania dodatku mieszkaniowego (w tym dochodowe oraz dot. wielkości zajmowanego lokalu w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego) reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.¹³

W 2021 r. w Polsce najwięcej dodatków mieszkaniowych wypłacono gospodarstwom domowym zajmującym lokale komunalne i spółdzielcze, najmniej zaś najemcom mieszkań z zasobu TBS. Stanowiły one odpowiednio: 40,7%, 26,3% i 2,4% ogółu wypłaconych dodatków mieszkaniowych. W przypadku mieszkających w lokalach gminnych największy odsetek pod względem liczby wypłaconych dodatków mieszkaniowych zarejestrowano w woj. dolnośląskim, opolskim, lubelskim i świętokrzyskim, najmniejszy w woj. kujawsko-pomorskim i lubelskim. W zasobach TBS odsetek wypłaconych dodatków mieszkaniowych był najwyższy w woj. zachodniopomorskim, podlaskim i pomorskim, a najniższy w świętokrzyskim. W 2021 r. przeciętna kwota wypłaconego dodatku mieszkaniowego dla gospodarstw domowych zajmujących lokale komunalne wyniosła 253,5 zł (wzrost r/r o ok. 10%), a mieszkających w zasobie TBS – 303 zł (wzrost r/r o ok. 9,6%).

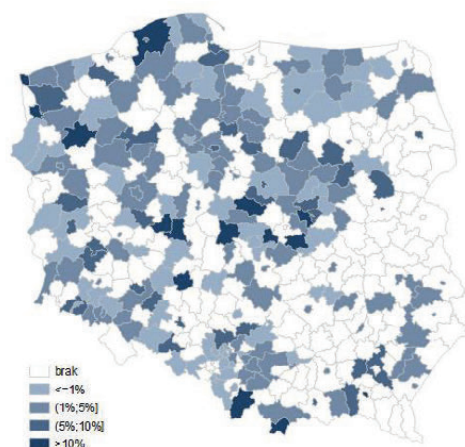
¹³ Dz. U z 2021, poz. 2021 z późn. zm.

Mapka 2.24. Udział wypłaconych dodatków mieszkaniowych w zasobie komunalnym do ogółu wypłaconych dodatków mieszkaniowych w 2021 r .



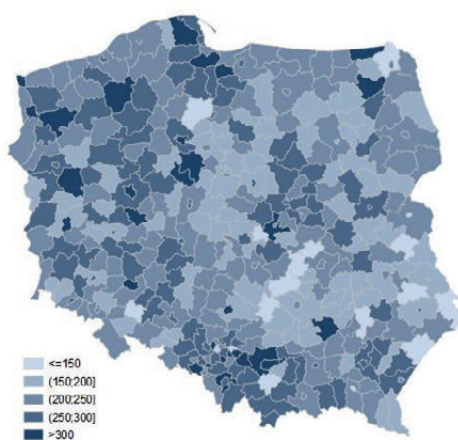
Źródło: GUS

Mapka 2.25. Udział wypłaconych dodatków mieszkaniowych w zasobie TBS do ogółu wypłaconych dodatków mieszkaniowych w 2021 r .



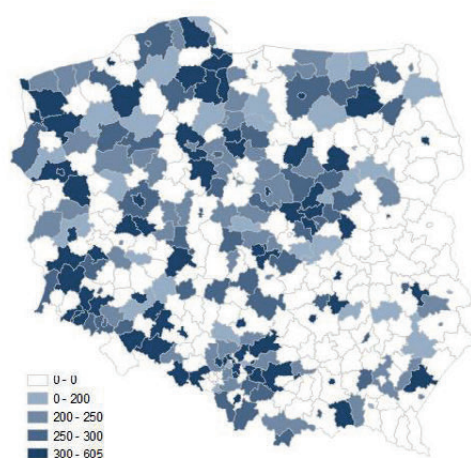
Źródło: GUS

Mapka 2.26. Przeciętna wysokość wypłaconego dodatku mieszkaniowego w zasobie komunalnym w 2021 r.



Źródło: GUS

Mapka 2.27. Przeciętna wysokość wypłaconego dodatku mieszkaniowego w zasobie TBS w 2021 r.



Źródło: GUS

Według danych Eurostatu w Polsce w 2022 r. większość społeczeństwa (ok. 87,2%) mieszkała w lokalach własnościowych, czyli niemal 33 mln osób. Był to jeden z najlepszych wyników, jaki zanotowano wśród krajów europejskich. Wysoki udział mieszkań własnościowych nie przedkłada się jednak na lepsze warunki mieszkaniowe określane zazwyczaj przez pryzmat standardów powierzchniowych, struktury wiekowej i stanu technicznego budynków oraz stopnia wyposażenia w instalacje techniczno-sanitarne. W Polsce w dalszym ciągu większy odsetek osób (w porównaniu do średniej krajów UE) mieszkał w przeludnionych mieszkaniach lub niepełnowartościowych z powodu występowania czynników substandardowych. W gorszych

warunkach mieszkaniowych żyli najemcy mieszkań, zarówno wynajmujący na zasadach rynkowych, jak również w ramach najmu społecznego (po obniżonych stawkach czynszu najmu). W 2022 r. w Polsce wynajmowało mieszkania ok. 12,8% społeczeństwa, tj. ponad 4,8 mln osób. Poza tym, warto też podkreślić iż w kraju już ponad połowa osób młodych w wieku 25-34 lat nadal mieszkała z rodzicami. Wyniki badania ankietowego przeprowadzonego przez NBP wśród pośredników działających na rynku nieruchomości potwierdziły, że na najem komercyjny decydowały się gospodarstwa domowe przede wszystkim z powodu braku możliwości finansowych zakupu mieszkania. Wśród czynników skłaniających do najmu wymieniono w dalszej kolejności większą mobilność, niechęć do długoterminowego kredytu hipotecznego oraz odroczenie decyzji dotyczącej wyboru docelowego miejsca, w którym chcieliby osiąść¹⁴.

W przeciwieństwie do Włoch, w których wysoki poziom gniazdownictwa jest powiązany z uwarunkowaniami kulturowymi, w Polsce wydaje się, że głównym problemem jest niska dostępność cenowa mieszkań obliczana jako relacja poziomu cen lokali do wysokości wynagrodzeń. Eurostat nie publikuje statystyk w zakresie średnich cen mieszkań notowanych w poszczególnych krajach UE, prezentuje natomiast dynamiki ich zmian. Polska jest jednym z krajów unijnych, w którym ceny mieszkań rosły w umiarkowanym tempie. W porównaniu do roku bazowego (2015), w 2022 r. ceny transakcyjne mieszkań i domów na rynku pierwotnym i wtórnym wzrosły o 65,2%, przy średniej unijnej na poziomie 48,1%. Polska tym samym zajęła 14. lokatę wśród państw UE, biorąc pod uwagę dynamikę cen lokali na przestrzeni ostatnich kilku lat. W stosunku rocznym, wzrost cen transakcyjnych nowych i używanych mieszkań oraz domów w kraju w 2022 r. wyniósł 11,8%, przy średniej unijnej na poziomie 7,7%¹⁵.

Według danych firmy Deloitte, w Polsce ceny nowych mieszkań należały do jednych z najniższych w Europie i wyniosły w 2021 r. ok. 1729 EUR/mkw. Niższe ceny niż w Polsce zanotowano na Litwie 1726 EUR/mkw., Portugalii - 1537 EUR/mkw., Serbii - 1520 EUR /mkw., Rumunii 1266 EUR/mkw. oraz Bośni i Hercegowinie – 974 EUR/mkw.¹⁶ Pomimo niższego, w stosunku do krajów Europy Zachodniej i Południowej, poziomu cen nowych mieszkań w Polsce, to ich dostępność była mniejsza dla rodzimych gospodarstw domowych. Firma doradcza Deloitte dostępność cenową mieszkań określa przez pryzmat rocznych pensji niezbędnych do zakupu lokalu o powierzchni do 70 mkw. W 2021 r. najwyższą dostępnością cenową wśród poddanych analizie krajów wyróżniały się Irlandia i Norwegia, w których w celu zakupu mieszkania należało odłożyć odpowiednio 3,1 i 4,8 przeciętnych rocznych pensji, podczas gdy w Polsce ok. 7,8 rocznych wynagrodzeń. Najniższą dostępność cenową odnotowano w Czechach i na Słowacji, w których na zakup mieszkania o powierzchni 70 mkw. w 2021 r. należało odłożyć odpowiednio 13,3 i 12,8 rocznych pensji.

Mimo relatywnie niskich cen mieszkań w przeliczeniu na mkw. powierzchni lokalu, rynkowe stawki najmu kształtowały się na wysokim poziomie. Według raportu firmy Deloitte w 2021 r., Warszawa pod względem wysokości stawek czynszu najmu uplasowała się na 14 miejscu (na sześćdziesiąt badanych miast), wyprzedzając tym samym droższe cenowo pod względem

¹⁴ Źródło: „Rynek nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce”, NBP.

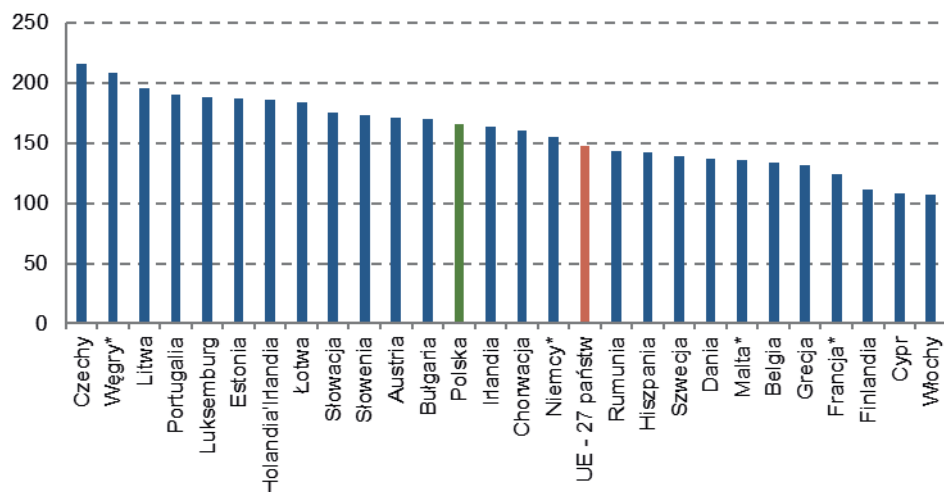
¹⁵ Źródło: Eurostat; tipsho20.

¹⁶ Źródło: Deloitte; Property Index, Overview of European Residential Markets, August 2022.

zakupu miasta np. we Francji (m.in. Lyon czy Marsylię), w Niemczech (Hamburg, Frankfurt, Berlin), w Holandii (Amsterdam), we Włoszech (Rzym), w Czechach (Pragę).

Niska dostępność cenowa lokali, wyższy niż w krajach europejskich koszt kredytu hipotecznego¹⁷ oraz wysokie stawki rynkowe czynszu najmu w znacznym stopniu utrudniają zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych Polaków. Pomoc gmin w dalszym ciągu jest niewystarczająca w stosunku do potrzeb społeczeństwa z najniższym poziomem dochodów, o czym świadczą długie kolejki osób oczekujących na przydział lokalu komunalnego. Trudną sytuację mają też gospodarstwa domowe, których dochody są zbyt wysokie na najem lokalu z zasobu gminnego, a jednocześnie zbyt niskie aby otrzymać wystarczający kredyt na zakup mieszkania. W takiej sytuacji wsparciem mogłyby służyć wynajmowane lokale z zasobu TBS, w których stawki najmu są niższe średnio o ok. 70% od rynkowych, jednak jego zasób, znajduje się jedynie w ponad połowie powiatów w kraju. Perspektywy jego zwiększenia, biorąc pod uwagę skalę nowych inwestycji mieszkaniowych, jak również dynamikę przyrostu tego zasobu, nie wpłyną w sposób istotny na poprawę sytuacji na rynku w najbliższych latach. Również marginalne inwestycje mieszkaniowe gmin nie zniwelują luki jaka powstała w związku z kontynuowanym procesem prywatyzacji zasobu komunalnego oraz wyłączeniem lokali z eksploatacji ze względu na zły stan techniczny budynków. Głównym czynnikiem ograniczającym nowe inwestycje mieszkaniowe realizowane zarówno przez gminy, jak również przez TBS-y jest brak wystarczających środków finansowych, uzbrojonych gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe z uregulowanym stanem prawnym, wzrost kosztów kredytów i budowy, zmieniające się przepisy prawne, w tym ich niespójność oraz niepewność co do ogólnej sytuacji gospodarczej kraju.

Wykres 2.26. Dynamika cen mieszkań i domów w krajach UE w 2022 r. (2015=100)

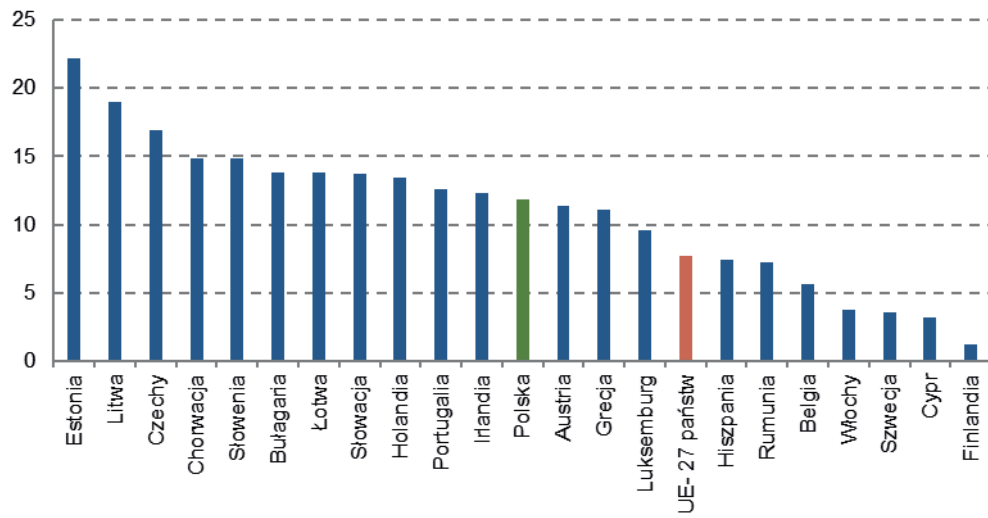


Źródło: Eurostat (ilc_tipsho20)

*Dane za 2021 r.

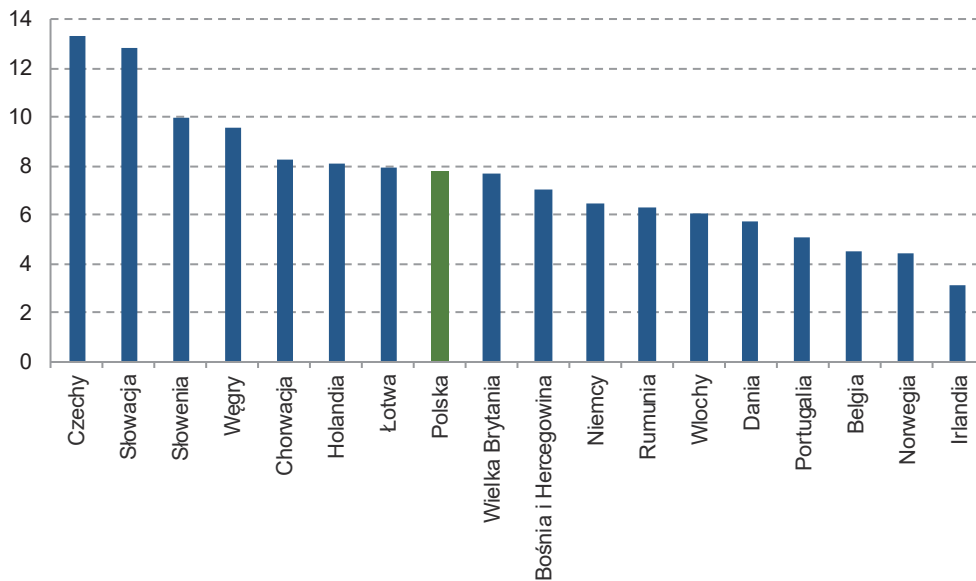
¹⁷ Źródło: Deloitte, Property Index, Overview of European Residential Markets, August 2022.

Wykres 2.27 Średnia roczna zmiana ceny transakcyjnej mieszkań i domów w krajach UE w 2022 r. (w %)



Źródło: Eurostat, (ilc_tipsho20)

Wykres 2.28 Liczba rocznych pensji niezbędnych do zakupu mieszkania o powierzchni 70 mkw. w wybranych krajach europejskich w 2021 r.



Źródło: Deloitte; Property Index, Overview of European Residential Markets, August 2022

3. Procesy konwergencji i różnicowania rynków lokalnych

Rynek mieszkaniowy w kraju rozwija się w sposób niejednorodny i występują na nim różnice, wynikające ze specyfiki i uwarunkowań lokalnych. Małe rynki mogą się rozwijać w odmienny sposób niż największe miasta w kraju. Punktem zbieżnym dla wszystkich rynków jest otoczenie makroekonomiczne, działanie czynników fundamentalnych, w tym zmiany regulacji prawnych, które w istotny sposób determinują ich rozwój. W nieco inny i regionalny sposób mogą oddziaływać czynniki demograficzne oraz ekonomiczne, które są już specyficzne dla danego regionu.

Oceny trendów zachodzących na poszczególnych, wojewódzkich rynkach dokonano na podstawie analizy danych NBP pozyskanych w ramach „Badania cen nieruchomości mieszkaniowych, gruntowych i komercyjnych w wybranych miastach Polski”¹⁸ oraz danych GUS (tj. zasoby, budownictwo, wynagrodzenia, demografia).

Sytuacja mieszkaniowa w 16 miastach wojewódzkich

Według szacunku NBP na koniec 2022 r. w miastach wojewódzkich było ponad 4,03 mln mieszkań. Stanowiły one, podobnie jak w roku poprzednim niemal 25,9% krajowego zasobu. W porównaniu do 2021 r. liczba lokali w tych ośrodkach wojewódzkich wzrosła o 1,8%. To więcej niż w roku poprzednim kiedy przyrost zasobu wyniósł 1,4%, ale mniej od rekordowego 2020 r., w którym wzrost zasobu wojewódzkiego stanowił 4,1%. Dynamika przyrostu była jednak zróżnicowana i powiązana z sytuacją na regionalnych rynkach, a zwłaszcza czynnikami mającymi wpływ na popyt i podaż. W grupie sześciu największych miast pod względem liczby ludności, wzrost zasobu mieszkań wyniósł od 1,5% w Warszawie do 2,9% w Gdańsku. W przypadku mniejszych rynków, wzrost oscylował w przedziale od 1,1% w Bydgoszczy do 3,4% w Rzeszowie (identyczne miasta jak w roku poprzednim).

W 2022 r. nastąpiła dalsza, sukcesywna poprawa sytuacji mieszkaniowej miast wojewódzkich. Wzrost zasobu na osobę to efekt wysokiego poziomu produkcji nowych mieszkań, w dalszym ciągu niskiej skali ubytków oraz utrzymującej się w większości ośrodków wojewódzkich spadkowej tendencji oficjalnie notowanej liczby ludności. Wyższy poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych określany na podstawie wskaźników nasycenia i zaludnienia, nadal notowano

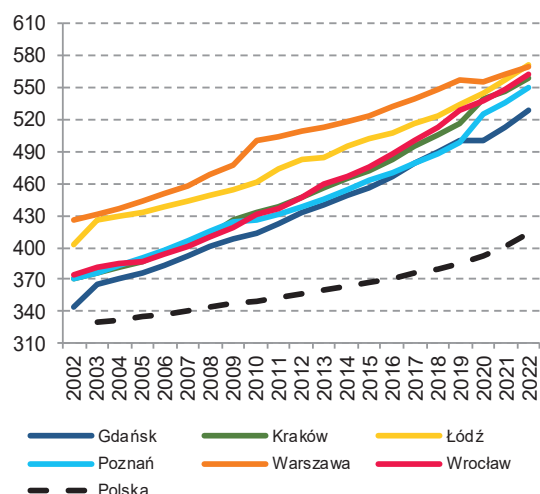
¹⁸ Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych, gruntowych i komercyjnych w wybranych miastach Polski na 2022 r. zostało ogłoszone rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 19 listopada 2021 r. w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2022 (Dz. U. poz. 2303, z późn. zm.). Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych prowadzone jest przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego. Obowiązek przekazywania danych statystycznych wynika z art. 30 ust. 1 pkt 3 Ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 459, z późn. zm.) oraz przywołanego rozporządzenia Rady Ministrów. Wyniki badań prowadzonych na podstawie ww. ankiet służą organom NBP w realizacji celów statutowych (polityka monetarna oraz stabilność sektora finansowego) oraz są podstawą do analiz sytuacji na rynku nieruchomości publikowanych na stronie internetowej NBP <https://nbp.pl/publikacje/cykliczne-materialy-analityczne-nbp/rynek-nieruchomosci/badanie-cen-nieruchomosci-ankieta>.

w grupie miast największych pod względem liczby ludności¹⁹. W Katowicach, Krakowie, Łodzi, Warszawie i Wrocławiu liczba mieszkań przypadająca na 1000 ludności przekroczyła już 550 jednostek. Najniższy wskaźnik nasycenia zanotowano w Bydgoszczy - 478,1. W skali całego kraju na koniec 2022 r. obserwowano 413 mieszkań na 1000 mieszkańców, czyli we wszystkich miastach wojewódzkich wskaźnik ten został znacznie przekroczony. W tym okresie liczba osób w mieszkaniu w miastach wojewódzkich ukształtowała się na poziomie od 1,75 (w Warszawie) do 2,09 (w Bydgoszczy i Opolu). Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na osobę była najwyższa w Poznaniu, Warszawie i Rzeszowie (odpowiednio 34,7; 33,6 oraz 33,5 m.kw. na osobę), a najniższa w Bydgoszczy Olsztynie i Kielcach (odpowiednio 27,8; 28,9 oraz 29,5 m. kw. na osobę).

Struktura właścicielska zasobu, ze względu powolny jej przyrost wynoszący w ostatnich 10-ciu latach średnio ok. 2% rocznie, uległa nieznacznej zmianie. Według danych Narodowego Spisu Powszechnego w 2021 r. w kraju 75,8% mieszkań należało do osób fizycznych, wobec 56,2% zanotowanych w 2002 r. W grupie większych miast odsetek lokali mieszkalnych stanowiących własność prywatną wyniósł od 57,9% w Łodzi do 73,9% w Krakowie, w przypadku mniejszych ośrodków ukształtował się na poziomie od 55,3% w Katowicach do 69,3% w Opolu. W przypadku spółdzielni mieszkaniowych, ich największy odsetek właścicielski w 2021 r. zarejestrowano w Kielcach (29,3%) i Białymstoku (po 28,9%), a najniższy we Wrocławiu i Krakowie (po 15,9%). Zasób mieszkań komunalnych ze względu na mniejszą skalę budownictwa stale maleje i wg NSP 2021 w ośrodkach wojewódzkich stanowił zaledwie od 2% w Rzeszowie do 10,4% w Łodzi. Mieszkania wybudowane w systemie TBS stanowiły zaledwie 0,8% krajowego zasobu lokali, wobec 0,3% w 2002 r. W ośrodkach wojewódzkich, największą aktywność w ostatnich latach w produkcji mieszkań wykazały lokalne TBS-y w Szczecinie i Zielonej Górze, w których udział lokali stanowiących ich własność wzrósł odpowiednio do 4% i 2,8% w NSP 2021 r.

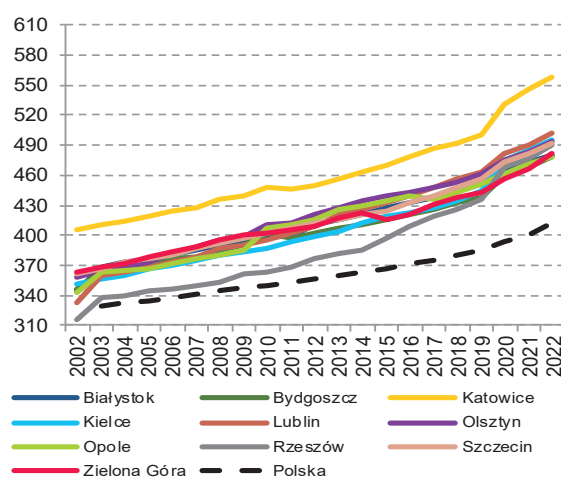
¹⁹ Oficjalnie notowana liczba ludności – ustalona na podstawie danych GUS dot. liczby ludności faktycznie zamieszkałej według stanu na dzień 31.XII.

Wykres 3.1. Zasób mieszkaniowy na 1000 ludności w 6M



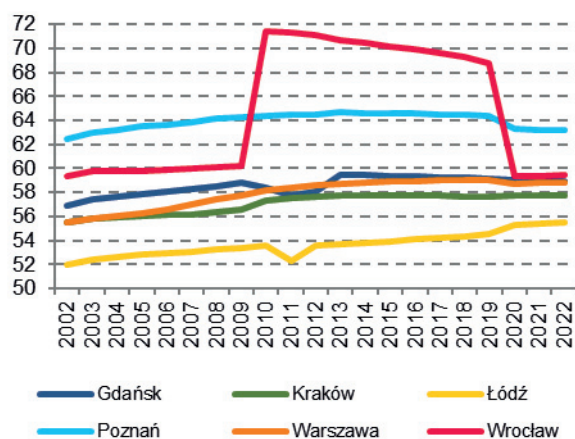
Źródło: GUS

Wykres 3.2. Zasób mieszkaniowy na 1000 ludności w 10M



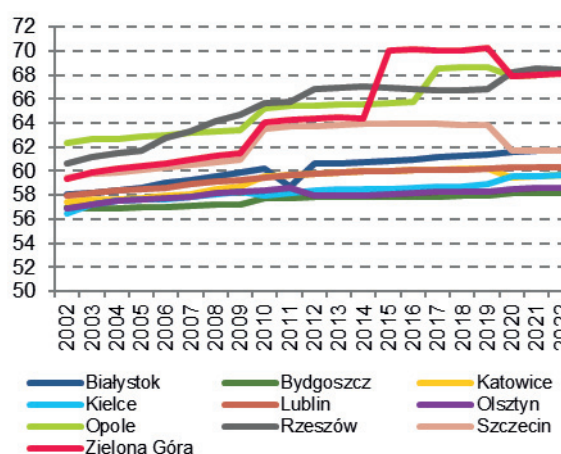
Źródło: GUS

Wykres 3.3. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w zasobie (w mkw.) w 6M



Źródło: GUS

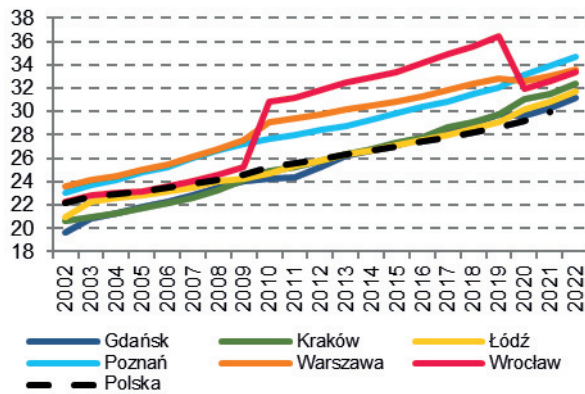
Wykres 3.4. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w zasobie (w mkw.) w 10M



Źródło: GUS

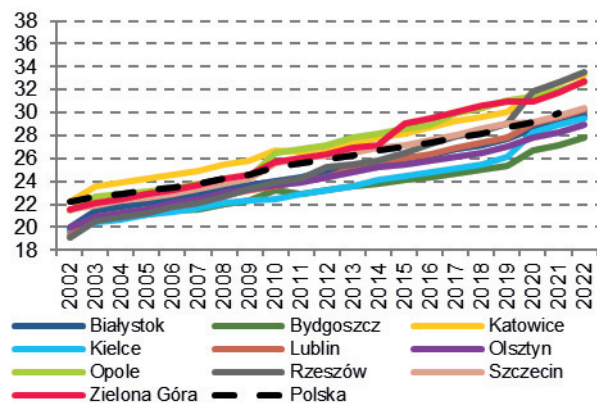
Uwaga do wykresu 5.3 i 5.5: dane dla Wrocławia potwierdzone i zweryfikowane przez GUS (znaczny wzrost od 2010 r. związany z przeliczeniem danych dot. zasobu mieszkaniowego i ludności według nowych bilansów po opracowaniu wyników NSP 2011). Uwaga do wykresu 5.4: Znaczny wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania w Zielonej Górze w 2015 r. wynikał z włączenia do obszaru miasta gminy wiejskiej Zielona Góra, w której dominowało budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Wykres 3.5. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w zasobie na osobę (w mkw.) w 6M



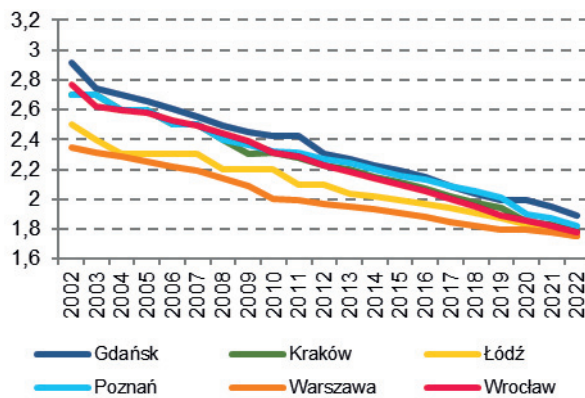
Źródło: GUS

Wykres 3.6. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w zasobie na osobę (w mkw.) w 10M



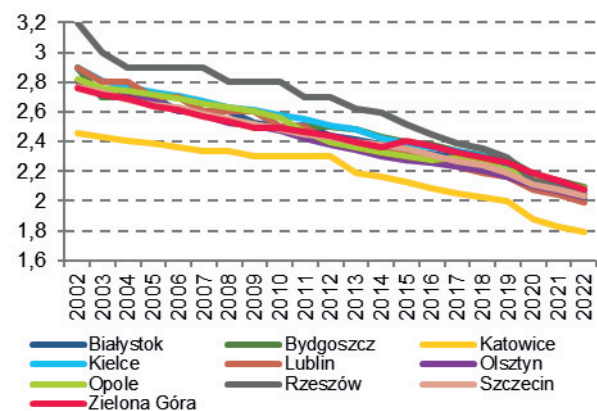
Źródło: GUS

Wykres 3.7. Przeciętna liczba osób w mieszkaniu w 6M



Źródło: GUS

Wykres 3.8. Przeciętna liczba osób w mieszkaniu w 10M



Źródło: GUS

Czynniki demograficzne w 16 miastach wojewódzkich

Sytuacja demograficzna w Polskich miastach wojewódzkich w 2022 r. uległa dalszemu pogorszeniu. W obliczu wydarzeń na Ukrainie i znacznej imigracji, w szczególności w pierwszej połowie 2022 r., sytuacja związana z COVID-19 (mimo jej poprawy) zeszła na dalszy plan. We współczesnej historii Polski wydarzenie to było bez precedensu. Napływ obywateli z Ukrainy dotknął wszystkie polskie miasta wojewódzkie, stopień ich napływu był silnie zróżnicowany, co przekładało się na niejednakową presję na rynek mieszkaniowy w tych ośrodkach.

Jedynie w Rzeszowie zanotowano dodatni przyrost naturalny. W skali na 1000 ludności (poza stolicą Podkarpacia gdzie wskaźnik ten był dodatni i wyniósł +0,5) spadki wyniosły od -0,46 w Krakowie i -0,87 w Białymstoku do -7,88 w Łodzi i -6,71 w Katowicach. Stopniowe zmniejszanie restrykcji związanych z pandemią COVID-19 nie wpłynęło w sposób istotny na zwiększenie liczby nowych małżeństw na 1000 mieszkańców w miastach wojewódzkich. Rekordowo niski wskaźnik (cztery zawarte małżeństwa na 1000 ludności) zanotowano w 2020 r., kiedy obostrzenia pandemiczne były największe. Rok później, w wyniku poluzowania obostrzeń wskaźnik

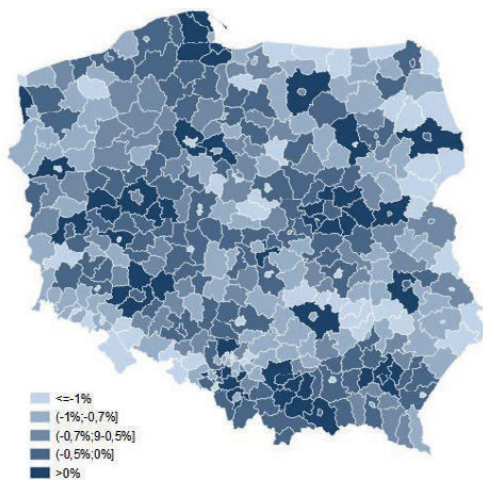
zawartych małżeństw na 1000 ludności wyniósł 4,69, a w 2022 r. – 4,60. Najniższą jego wartość zanotowano w Kielcach (3,51), a najwyższą w Krakowie (5,83).

Analiza zmiany liczby ludności, przyrostu naturalnego i migracji w poszczególnych powiatach w Polsce potwierdza wcześniej obserwowane zjawisko suburbanizacji. Na tym tle wyłaniają się w Polsce 4 obszary terytorialne, które charakteryzują się pozytywnymi zmianami pod względem ludnościowym. Są to województwa zachodniopomorskie, wielkopolskie mazowieckie oraz małopolskie. Obszary te pokrywają się również z miejscami o większym udziale ludności w wieku przedprodukcyjnym, który będzie dodatkowo stymulował rynek mieszkaniowy w najbliższych latach.

Wzorem lat poprzednich saldo migracji w 2022 r. w poszczególnych miastach wojewódzkich było zróżnicowane. W siedmiu miastach zanotowano dodatnie saldo migracji (w Gdańsku, Krakowie, Opolu, Rzeszowie, Warszawie, Wrocławiu i Zielonej Górze), natomiast w pozostałych dziewięciu ujemne. W przeliczeniu na 1000 ludności saldo migracji kształtowało się od -5,5 w Bydgoszczy do +3,9 w Rzeszowie. Na przestrzeni ostatnich pięciu lat najwyższym, i zawsze dodatnim wskaźnikiem salda migracji na 1000 mieszkańców charakteryzował się Rzeszów, a najniższym i, dla odmiany zawsze ujemnym, Bydgoszcz. Warszawa jako największe polskie miasto charakteryzuje się również dodatnim, ale od 5 lat systematycznie spadającym, wskaźnikiem salda migracji na 1000 ludności. Podobne zjawisko odnotowano również w Gdańsku, Krakowie i Zielonej Górze. Tylko w Opolu i Wrocławiu saldo migracji na 1000 ludności w 2022 r. było wyższe niż w 2021 r. Warto podkreślić, że do pełniejszej analizy należałoby rozszerzyć niniejszą oceną na obszar aglomeracji danego miasta.

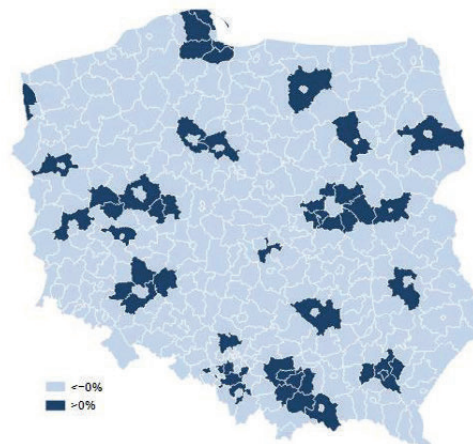
Tendencja pogarszającej się struktury wiekowej potwierdziła się również w 2022 r. We wszystkich miastach wojewódzkich zanotowano spadek udziału ludności w wieku produkcyjnym w stosunku do ogółu. Najniższy odsetek ludności w wieku produkcyjnym zanotowano w Kielcach i Łodzi (oba po 56,4%) a najwyższy w Krakowie (61,3%). Największy spadek (r/r) udziału ludności w wieku produkcyjnym wyniósł w Białymstoku tj. -0,6 p.p. W najbliższych latach wskaźnik ten dalej będzie ulegał pogorszeniu. Jeszcze kilka lat temu w wieku produkcyjnym były dwa wyższe demograficzne tj. pierwszy powojenny z początku lat 50-tych ub. wieku oraz kolejny z przełomu lat 70-tych i 80-tych ub. wieku. Obecnie pierwszy wyż demograficzny w znacznej części przeszedł już na emeryturę, dla drugiego wyż demograficznego wiek emerytalny to jeszcze dosyć odległa perspektywa, ale niestety nie widać kolejnego, który uzupełniałby powstałą lukę lub wskazywałby na zmianę obserwowanych tendencji w najbliższych latach. Najstarszymi ośrodkami wojewódzkimi, mierzonymi największym udziałem ludności w wieku poprodukcyjnym, są Łódź, Kielce i Bydgoszcz (wskaźnik wynoszący odpowiednio 28,7%, 27,6% oraz 26,9%).

Mapka 3.1. Dynamika liczby ludności w 2022 r. (r/r)



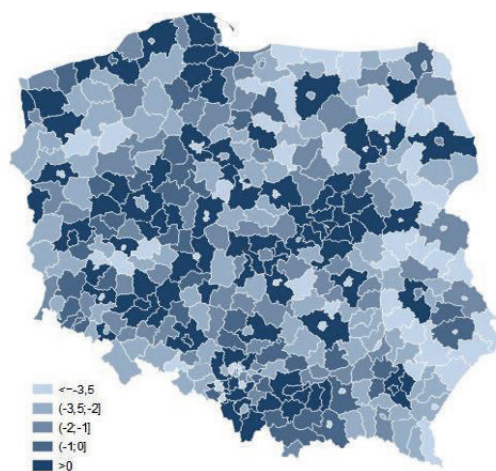
Źródło: GUS

Mapka 3.2. Dynamika liczby ludności w 2022 r. (r/r) – powiaty, w których dynamika była dodatnia lub ujemna



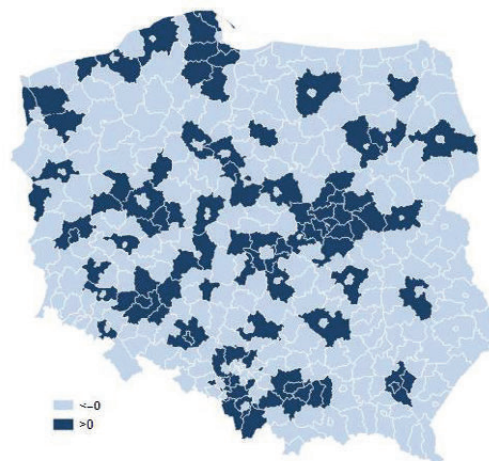
Źródło: GUS

Mapka 3.3. Saldo migracji na 1000 ludności w 2022 r.



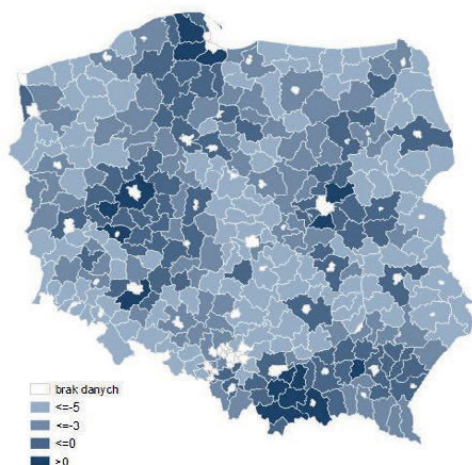
Źródło: GUS

Mapka 3.4. Saldo migracji na 1000 ludności w 2022 r. (powiaty z dodatnim i ujemnym saldem migracji)



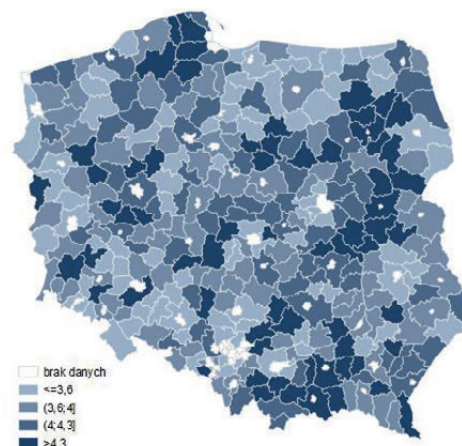
Źródło: GUS

Mapka 3.5. Przyrost naturalny na 1000 ludności w 2022 r.



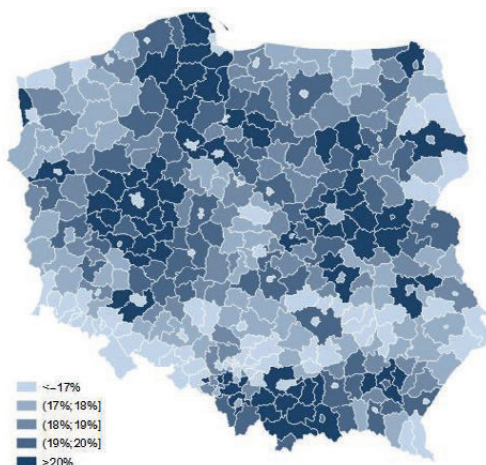
Źródło: GUS

Mapka 3.6. Małżeństwa na 1000 ludności w 2022 r.



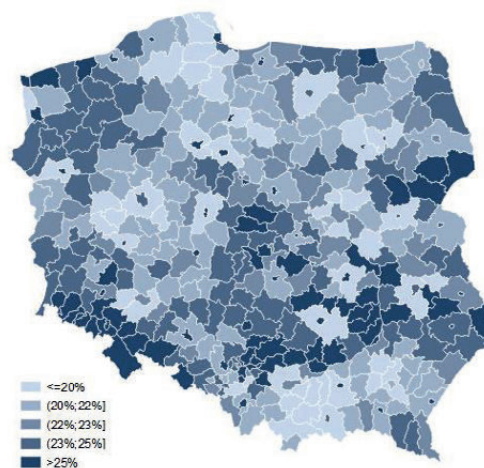
Źródło: GUS

Mapka 3.7. Udział ludności w wieku przedprodukcyjnym w 2022 r.



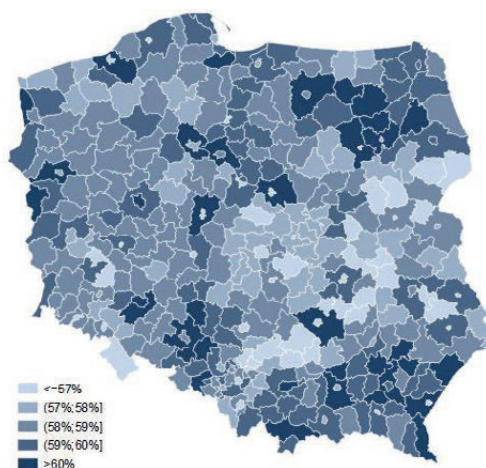
Źródło: GUS

Mapka 3.8. Udział ludności w wieku poprodukcyjnym w 2022 r.



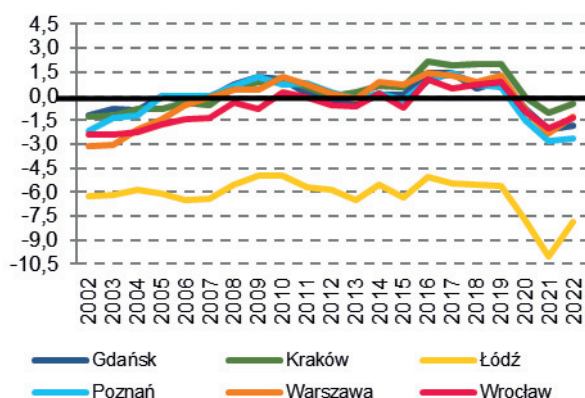
Źródło: GUS

Mapka 3.9. Udział ludności w wieku produkcyjnym w 2022 r.



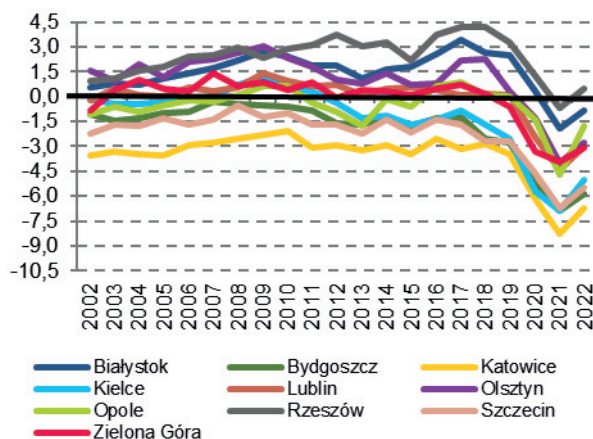
Źródło: GUS

Wykres 3.9. Przyrost naturalny na 1000 ludności w 6M



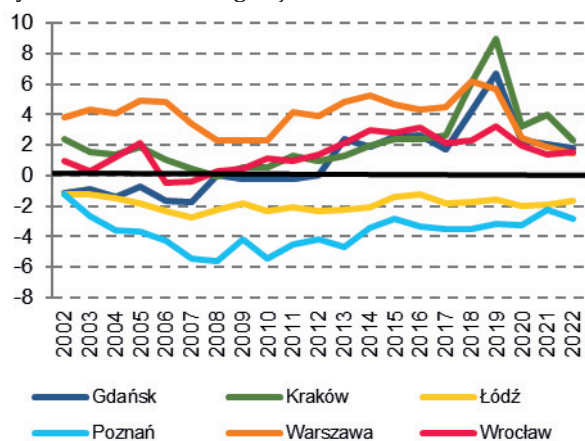
Źródło: GUS

Wykres 3.10. Przyrost naturalny na 1000 ludności w 10M



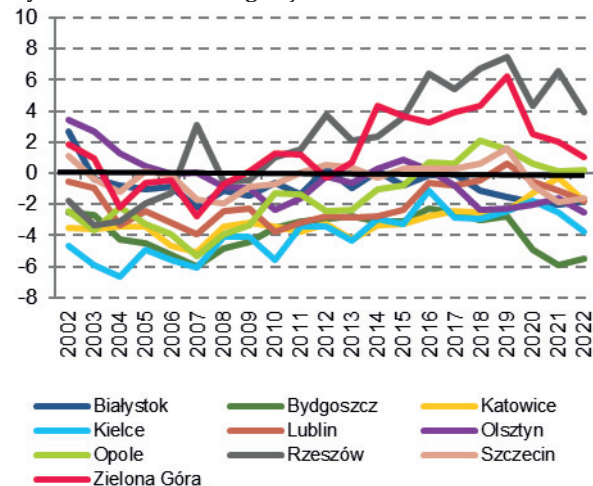
Źródło: GUS

Wykres 3.11. Saldo migracji na 1000 ludności w 6M



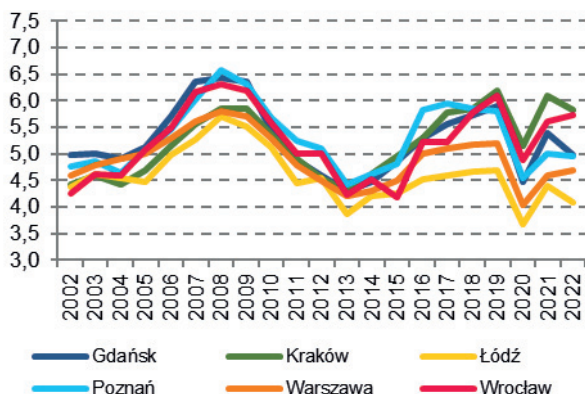
Źródło: GUS

Wykres 3.12. Saldo migracji na 1000 ludności w 10M



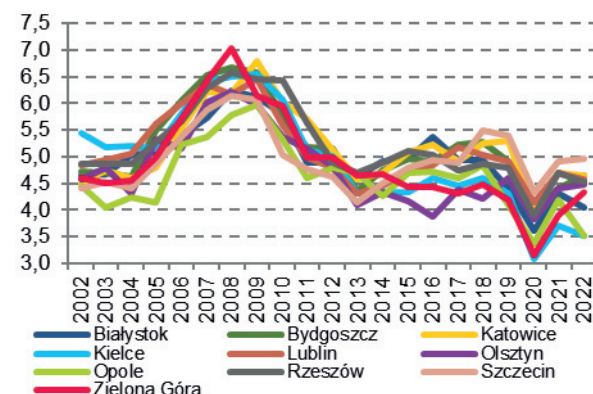
Źródło: GUS

Wykres 3.13. Małżeństwa na 1000 ludności w 6M



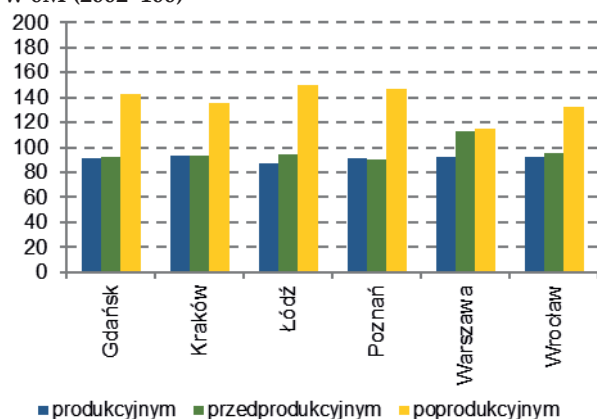
Źródło: GUS

Wykres 3.14. Małżeństwa na 1000 ludności w 10M



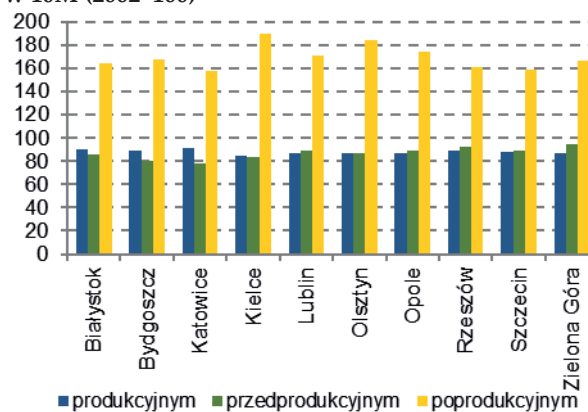
Źródło: GUS

Wykres 3.15. Dynamika wskaźników wieku w 2022 w 6M (2002=100)



Źródło: GUS

Wykres 3.16. Dynamika wskaźników wieku w 2022 w 10M (2002=100)



Źródło: GUS

Czynniki ekonomiczne w 16 miastach wojewódzkich

Po dwóch latach (tj. 2020 i 2021) związanych z wydarzeniami, zmianami i ograniczeniami wywołanymi pandemią COVID-19 rok 2022 r. okazał się trudniejszym rokiem dla rynku mieszkaniowego. Lata tzw. covidowe, mimo znacznej początkowej niepewności odnośnie do ówczesnej sytuacji, a także kierunku jego rozwoju okazały się być dla deweloperów bardzo dobre. Wówczas na wielu rynkach odnotowywano rekordowe wzrosty cen oraz rekordową sprzedaż a także rekordową produkcję. Rok 2022 r. zapowiadał się być kolejnym rekordowym rokiem, gdyż negatywne skutki pandemii (w sensie gospodarczym) traciły na znaczeniu, a gospodarka powoli wracała na poprzednią ścieżkę wzrostu. W 2022 r. PKB wzrósł o 5,1%, wobec wzrostu o 6,9% w roku poprzednim. Rozpoczęcie konfliktu zbrojnego na Ukrainie pod koniec lutego 2022 r. znacząco wpłynęło na całą gospodarkę w ubiegłym roku, a także ma istotny wpływ na obecne relacje. Napływ Ukraińców do Polski okazał się wydarzeniem bez precedensu w historii Polski. Zmiany w funkcjonowaniu gospodarki zasadniczo nie przełożyły się w 2022 r. na pogorszenie wskaźników zatrudnienia. We wszystkich miastach wojewódzkich na koniec 2022 r. zanotowano spadek bezrobocia rejestrowanego od 0,2 p.p. w Olsztynie i Opolu do 1,4% w Łodzi. W miastach wojewódzkich stopa bezrobocia rejestrowanego była najniższa od 15 lat. Podobnie jak w latach poprzednich najniższe bezrobocie było obserwowane w Poznaniu (1,0%), Warszawie i Katowicach (oba po 1,4%), a najwyższe w Łodzi (4,4%), Lublinie (4,9%) oraz Białymstoku (5,2%). Jedynie w Białymstoku, jako miasta wojewódzkiego, bezrobocie było równe wskaźnikowi ogólnopolskiemu. We wszystkich pozostałych ośrodkach bezrobocie przyjmowało wartości niższe niż dla całego kraju. W przypadku Białegostoku to zmiana specyfiki regionu obserwowanej od 10 lat (wyższy wskaźnik bezrobocia dla Białegostoku niż dla całej Polski). Tylko w trzech miastach, tj. Zielonej Górze (+0,23p.p.), Bydgoszczy (+2,8p.p.) oraz Olsztynie (+2,81p.p.) wzrósł udział osób bezrobotnych do 34. roku życia wśród ogółu bezrobotnych. Udział najmłodszych bezrobotnych w miastach wojewódzkich na koniec 2022 r. znajdował się w przedziale od 21,6% w Warszawie do 36,03% w Olsztynie (średnia dla całego kraju wyniosła 36,8%). Na powiatowej mapie Polski, w kontekście niskiego bezrobocia wyróżnia się województwo wielkopolskie,

środkowa część woj. mazowieckiego oraz południowa część woj. śląskiego. Na tych obszarach bezrobocie nie przekracza poziomu 4%.

Pozytywne dane płynące z rynku pracy nie przełożyły się jednak na rynek nieruchomości. Istotnym czynnikiem, który wpłynął na jego ograniczenie był wzrost stóp procentowych do poziomów nieobserwowanych od wielu lat. Wzrost kosztów finansowania dotknął zarówno kupujących mieszkania jak również deweloperów finansujących swoją działalność. W 2022 r. zawarto 133,7 tys. nowych umów kredytowych, co jest najniższym wynikiem od przynajmniej 15 lat. Spadek udzielonych kredytów w stosunku do 2021 r. wyniósł aż 51,3%. W skali całego, 2022 roku zdecydowanie niższą sprzedażą kredytów charakteryzowała się druga połowa roku. IV kwartał 2022r. był kwartałem o najniższej sprzedaży nowych kredytów mieszkaniowych w historii badania prowadzonego przez Narodowy Bank Polski. Pod względem liczebności nowo zawartych kredytów hipotecznych najlepszy wynik zanotowano w 2007 r. i 2008 r. (wtedy w kraju zaciągnięto odpowiednio ok. 320,1 tys. i ok. 301,6 tys. kredytów na zakup mieszkań, w tym w ośrodkach wojewódzkich odpowiednio ok. 96,7 tys. i 85,3 tys.). Kredyty udzielone w miastach wojewódzkich stanowiły 35,75% wszystkich podpisanych nowych kredytów w 2022 r. Spadek ogólnej wartości nowoudzielonych kredytów ukształtował się na poziomie 49% i był nieco niższy niż w przypadku ich liczby ze względu na stale rosnące ceny nieruchomości. Średnia wartość kredytu mieszkaniowego w miastach wojewódzkich wyniosła 408,4 tys. zł. (wzrost o 7,5 tys. zł, tj. o 1,9%). Średnia wartość kredytu mieszkaniowego w 2022 r. dla całego kraju wyniosła ok. 340,6 tys. zł.

W zdecydowanej większości miast wojewódzkich spadła (r/r) średnioroczna dostępność mieszkań na rynku pierwotnym. Odstępstwo od tej reguły zaobserwowano jedynie w Gdańsku gdzie dostępność mieszkania zwiększyła się o 0,03 mkw. W trzech ośrodkach (tj. Bydgoszczy, Katowicach i Olsztynie) ukształtowała się na zbliżonym poziomie. Największy spadek dostępności zanotowany był w Białymstoku, Lublinie, Opolu i Szczecinie. Było to efektem wyższej dynamiki wzrostu cen lokali na poszczególnych regionalnych rynkach, niż wzrost wynagrodzeń notowanych w tych miastach.

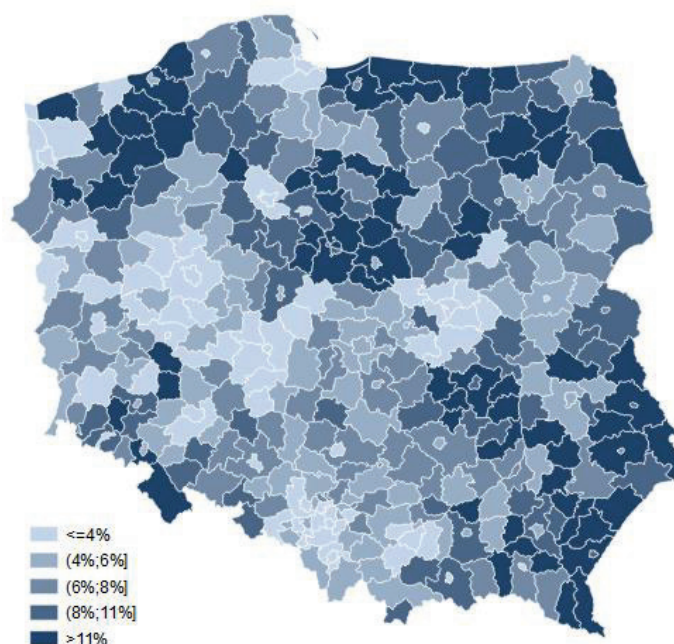
Na rynku wtórnym, za sprawą różnej dynamiki wzrostu cen oraz zmian wynagrodzeń na 5-ciu wojewódzkich rynkach zanotowano średnioroczny wzrost dostępności mieszkania, przy czym najwyższy był w Katowicach, a w przypadku innych miast, w których zanotowany był jakikolwiek wzrost oscylował w przedziale +0,7% ÷ +2,0%. W 10-ciu miastach wojewódzkich mieszkania na rynku wtórnym były mniej dostępne, a największy spadek dostępności obserwowany był w Białymstoku (o 4,7%) oraz w Szczecinie i Kielcach (po 4,4%).

Nominalnie mieszkania na rynku pierwotnym na koniec IV kwartału 2022 r. były najbardziej dostępne w Katowicach (0,84 mkw. za przeciętne miesięczne wynagrodzenie) i Zielonej Górze (0,82 mkw.), a najmniej w stolicy woj. podlaskiego oraz mazowieckiego (oba po 0,64 mkw.).

Na rynku wtórnym nominalna dostępność mieszkania kształtowała się od 0,65 mkw. w Warszawie i 0,72 mkw. w Białymstoku i Wrocławiu do 0,96 mkw. w Bydgoszczy i 1,3 mkw. w Katowicach.

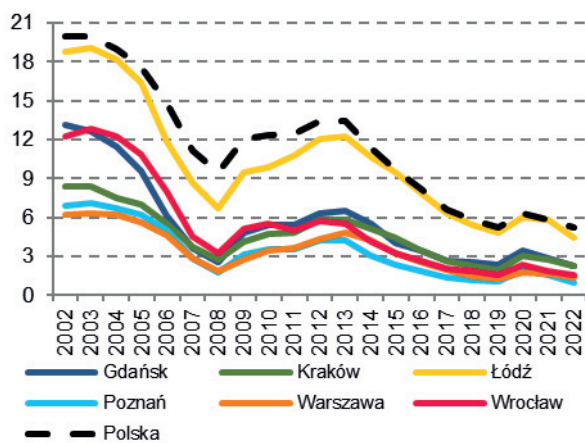
W przypadku stolicy Śląska zarejestrowano najwyższy (po Krakowie i Gdańsku) poziom przeciętnego wynagrodzenia przy relatywnie niższych cenach lokali mieszkalnych notowanych w mieście.

Mapka 3.10. Stopa bezrobocia w 2022 r.



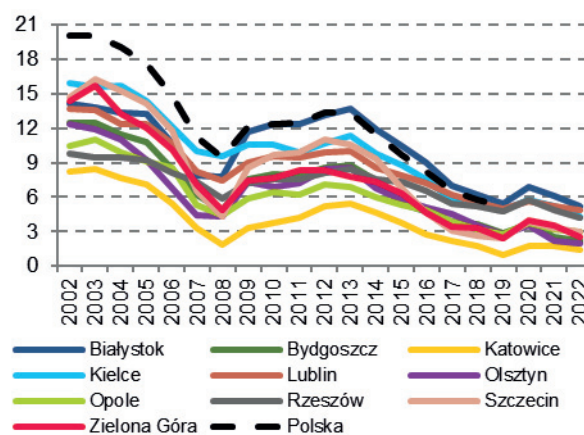
Źródło: GUS

Wykres 3.17. Stopa bezrobocia w 6M (w %)



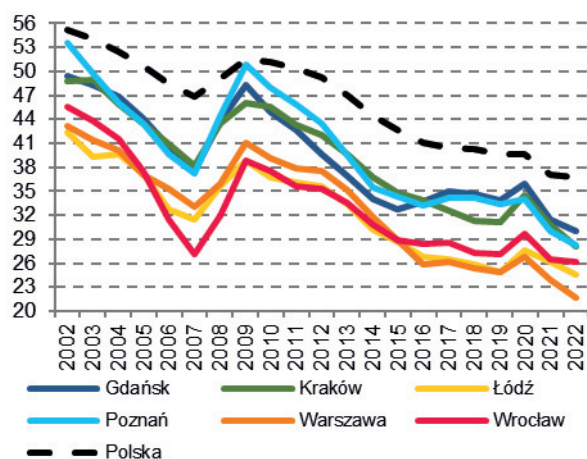
Źródło: GUS

Wykres 3.18. Stopa bezrobocia w 10M (w %)



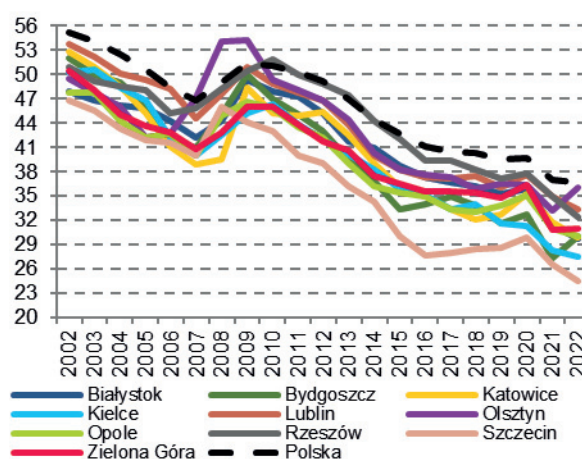
Źródło: GUS

Wykres 3.19. Udział bezrobotnych w wieku do 34 lat w 6M (w %)



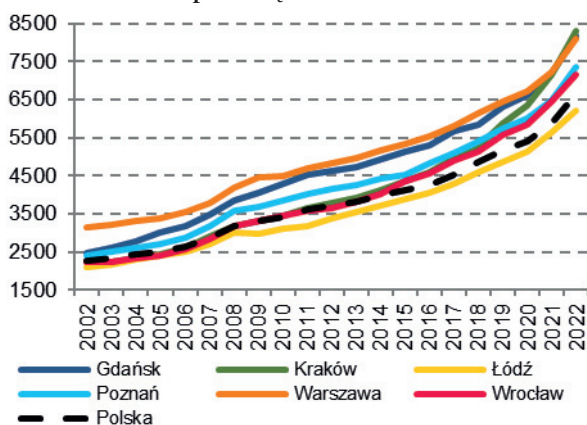
Źródło: GUS

Wykres 3.20. Udział bezrobotnych w wieku do 34 lat w 10M (w %)



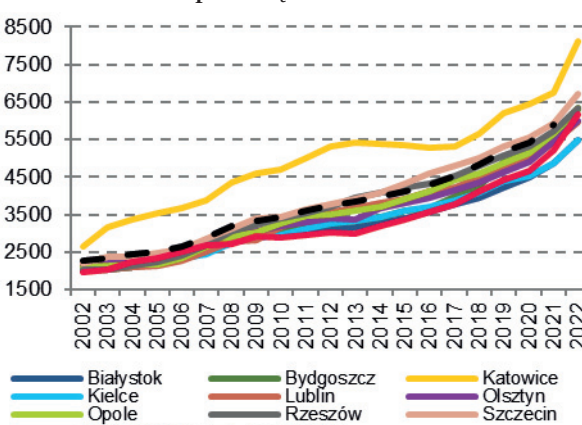
Źródło: GUS

Wykres 3.21. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w 6M (zł/m-c)



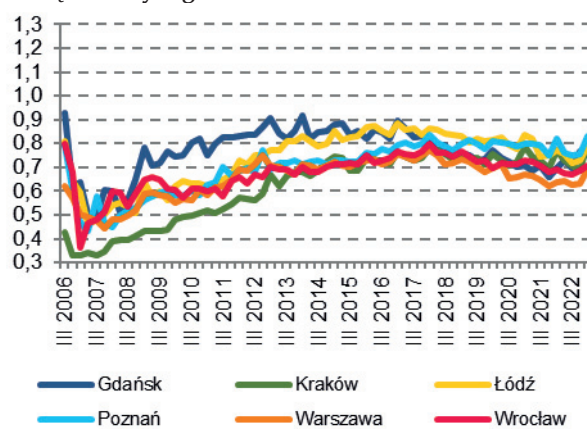
Źródło: GUS

Wykres 3.22. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w 10M (zł/m-c)



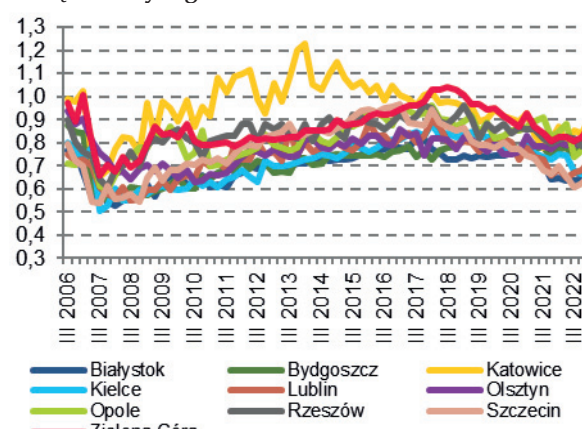
Źródło: GUS

Wykres 3.23. Dostępność mieszkania za przeciętne miesięczne wynagrodzenie (w mkw.) w 6M - RP



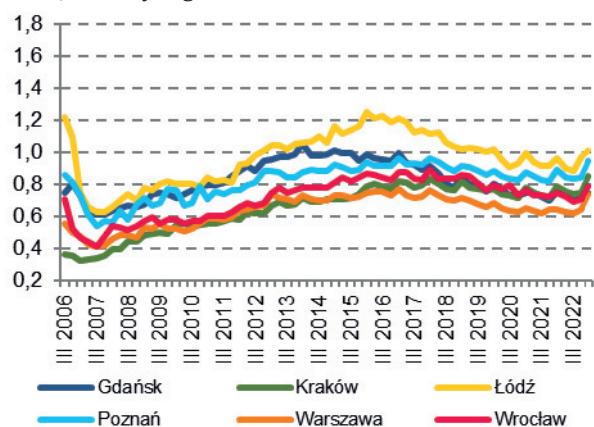
Źródło: NBP, GUS

Wykres 3.24. Dostępność mieszkania za przeciętne miesięczne wynagrodzenie (w mkw.) w 10M - RP



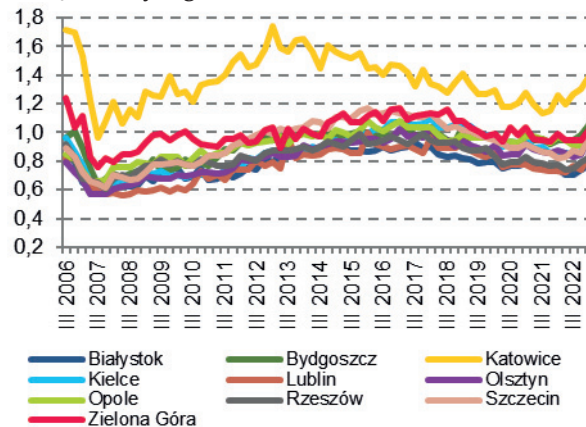
Źródło: NBP, GUS

Wykres 3.25. Dostępność mieszkania za przeciętne miesięczne wynagrodzenie (w mkw.) w 6M - RW



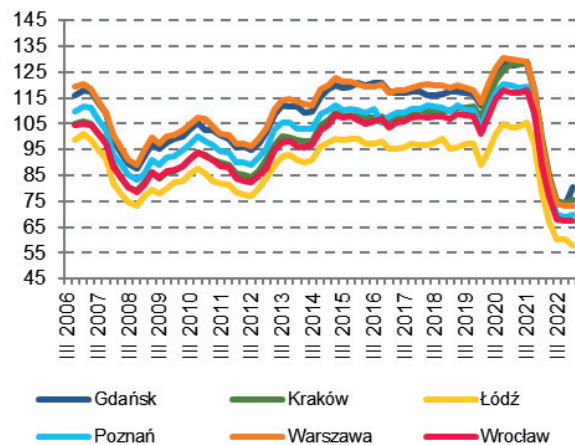
Źródło: NBP, GUS

Wykres 3.26. Dostępność mieszkania za przeciętne miesięczne wynagrodzenie (w mkw.) w 10M - RW



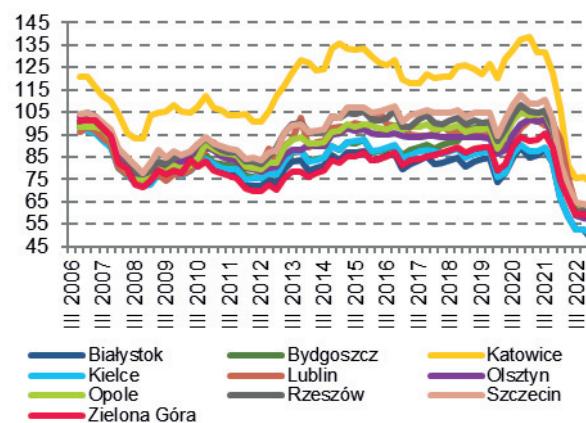
Źródło: NBP, GUS

Wykres 3.27. Dostępność kredytu (liczba wynagrodzeń) w 6M



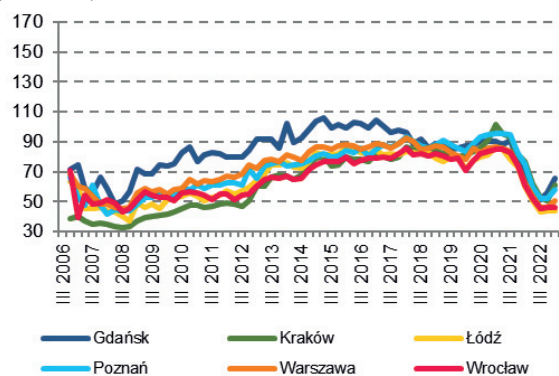
Źródło: NBP, GUS

Wykres 3.28. Dostępność kredytu (liczba wynagrodzeń) w 10M



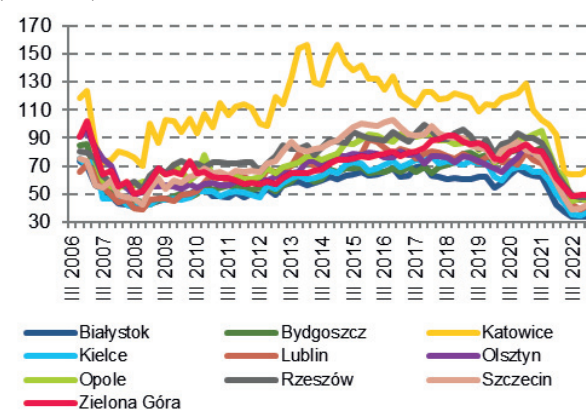
Źródło: NBP, GUS

Wykres 3.29. Kredytowa dostępność mieszkania (w mkw.) w 6M - RP



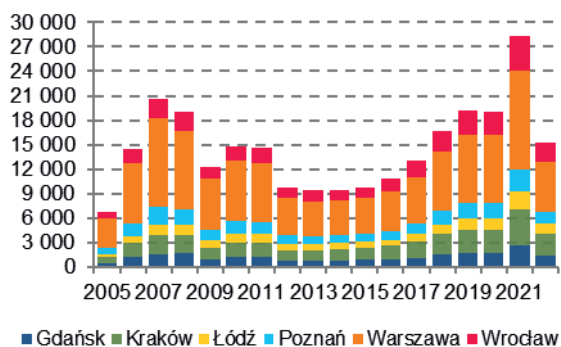
Źródło: NBP, GUS

Wykres 3.30. Kredytowa dostępność mieszkania (w mkw.) w 10M - RP



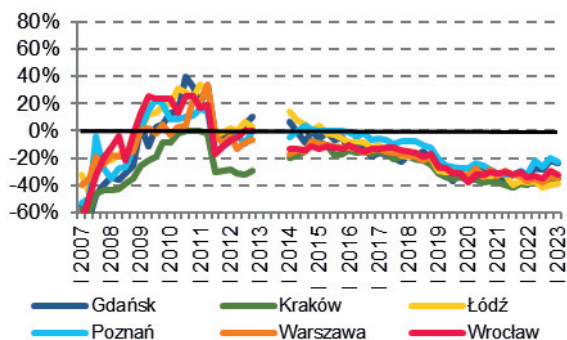
Źródło: NBP, GUS

Wykres 3.31. Wartość kredytów z nowo zawartych umów kredytowych (w mln zł) w 6M (wg miejsca zamieszkania kredytobiorcy)



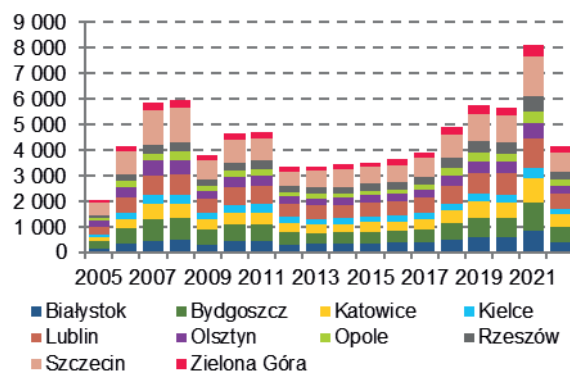
Źródło: BIK

Wykres 3.33. Luka/nadwyżka limitu RNS/MDM/MS względem mediany transakcji cen mieszkań w 6M - RP



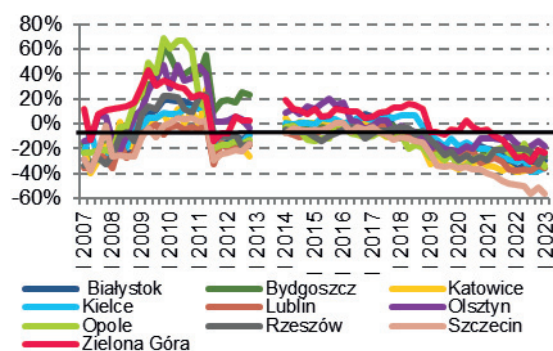
Źródło: NBP, BGK

Wykres 3.32. Wartość kredytów z nowo zawartych umów kredytowych (w mln zł) w 10M (wg miejsca zamieszkania kredytobiorcy)



Źródło: BIK

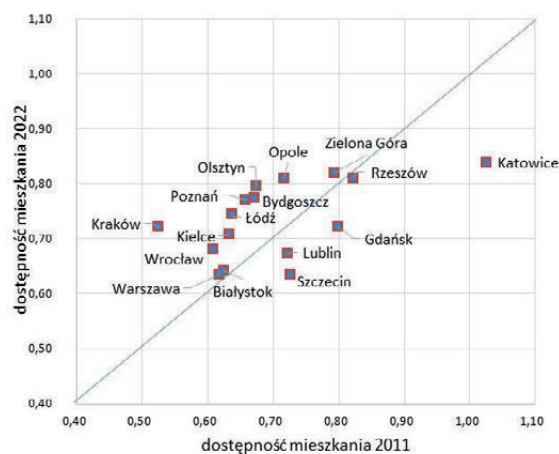
Wykres 3.34. Luka/nadwyżka limitu RNS/MDM/MS względem mediany transakcji cen mieszkań w 10M - RP



Źródło: NBP, BGK

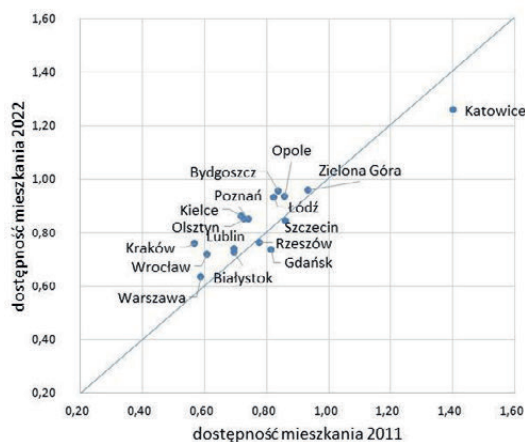
Uwaga: wykres 3.33 i 3.34 przedstawia procentowe niedopasowanie wysokości limitów cen mieszkań wyznaczonych w programie RNS (w latach 2007-2012), MDM (w latach 2014-2018) i MS (Mieszkanie na Start, od 2019) względem mediany transakcji cen lokali notowanych na poszczególnych regionalnych rynkach (według danych z bazy BaRN). Niedopasowanie liczone jest jako relacja limitu cen w programie RNS, MDM i MS, do mediany transakcji mieszkań. Wynik dodatni (powyżej czarnej osi) świadczy o wyższym poziomie limitów cen, które zostały wyznaczone w programie dla poszczególnych miast wojewódzkich, w porównaniu do cen mieszkań sprzedawanych w tych ośrodkach. Wynik ujemny wskazuje na zbyt niski poziom limitów przyjętych w programie RNS, MDM i MS w stosunku do poziomów cen sprzedawanych mieszkań.

Wykres 3.35. Sytuacja konsumentów na pierwotnym rynku mieszkaniowym w miastach wojewódzkich w 2011 r. i 2022 r.



Źródło: GUS, NBP

Wykres 3.36. Sytuacja konsumentów na wtórnym rynku mieszkaniowym w miastach wojewódzkich w 2011 r. i 2022 r.



Źródło: GUS, NBP

Budownictwo mieszkaniowe w 16 miastach wojewódzkich

Rok 2022, po bardzo udanym 2021 r., okazał się rokiem bardzo trudnym dla branży deweloperskiej. Znacząco mniejsza sprzedaż niż w latach poprzednich oraz zmiana dostępności i kosztów finansowania istotnie wpłynęły na sytuację finansową przedsiębiorstw z branży budowlanej. Trudności ze sprzedażą mieszkań przełożyły się na decyzje o wstrzymaniu lub opóźnieniu realizacji inwestycji. Dużo gorsze nastroje znalazły odzwierciedlenie w podstawowych wskaźnikach charakteryzujących rynek mieszkaniowy. Spadek (r/r) rozpoczętych budów mieszkań, łącznie dla wszystkich miast wojewódzkich (2022 r. – to blisko 53 tys. lokali, w tym firm deweloperskich 49,3 tys.) wyniósł odpowiednio 37,7% i 37%. Bardzo podobnie zachowali się deweloperzy pod tym względem w grupie dużych oraz mniejszych miast wojewódzkich. Tak niski, łączny poziom realizacji nowych inwestycji nie był obserwowany od 9 lat (poprzednia, niższa wartość zanotowana została w 2013 r. – 36,7 tys. mieszkań deweloperskich). Z ogólnej tendencji spadkowej w tej kategorii wyłamują się Olsztyn oraz Rzeszów (wzrost mieszkań rozpoczętych r/r wyniósł odpowiednio 0,8% oraz 36%). Na spadek koniunktury wyjątkowo szybko i gwałtownie zareagowali deweloperzy z Katowic, Białegostoku i Wrocławia (spadek rozpoczętych budów r/r odpowiednio o 75%, 57,1% i 56,9%). Deweloperzy jednak wierzą w przyszłą poprawę koniunktury na rynku mieszkaniowym i przygotowują się na bardziej sprzyjający okres. Potwierdza to wysoka liczba mieszkań, na budowę których w miastach wojewódzkich deweloperzy pozyskali pozwolenia, w 2022 r. – 82,8 tys., wobec rekordowego 2021 r., w którym otrzymali pozwolenia na wybudowanie 85,2 tys. lokali.

Dynamiczne zmiany w gospodarce zazwyczaj w ograniczonym stopniu przekładają się na liczbę mieszkań oddawanych do użytkowania. Proces inwestycyjny, w tym sam etap budowy, trwa kilka lat, a mimo to na 9-ciu lokalnych rynkach zanotowano spadek liczby mieszkań oddanych do użytkowania. Największy zanotowano w Białymstoku, Opolu i Katowicach (spadek odpowiednio

o 38,8%, 20,9% oraz 19,6%). Na pozostałych siedmiu rynkach zanotowano wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania, przy czym najwyższy obserwowany był w Olsztynie (73,4%, ale tu zaznaczyć należy niską bazę w 2021 r.), Zielonej Górze (39,4%), Łodzi (17,6%) oraz Rzeszowie (16,4%).

Niezmiennie pod względem nominalnym liczby mieszkań z pozyskanymi pozwoleniami, rozpoczętą budową oraz oddanych do użytkowania dominowała Warszawa.

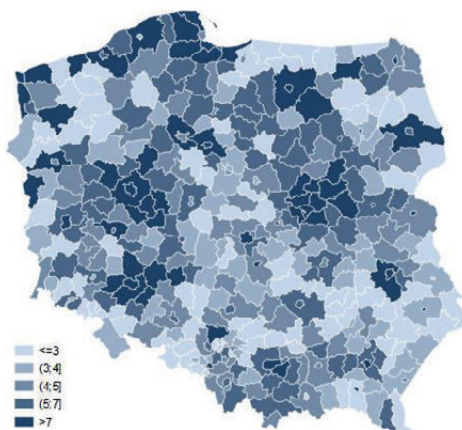
Lokale mieszkalne w miastach wojewódzkich z rozpoczętą budową stanowiły w 2022 r. ponad 26,4% wszystkich mieszkań w kraju, których proces produkcji został uruchomiony. To mniej niż w ostatnich ponad dziesięciu latach. Skala rozpoczętych budów w całym kraju była najniższa od 5-ciu lat. W przypadku lokali, na które inwestorzy pozyskali pozwolenia ich odsetek w tych ośrodkach wyniósł ok. 29,3%, wobec średniej niespełna 33% w okresie ostatnich dziesięciu lat. Udział ten jest większy niż w 2021 r., ale mniejszy niż w latach poprzednich, co może potwierdzać większe zainteresowanie działalnością deweloperską w tzw. aglomeracjach wojewódzkich i mniejszych ośrodkach. Liczba mieszkań ogółem na budowę których otrzymano pozwolenia (blisko 298 tys.) była na wysokim poziomie i jedynie w roku poprzednim (tj. 2021) była wyższa niż w analizowanym okresie (wówczas zanotowano ponad 341 tys. lokali z pozwoleniami na ich budowę).

Efekty budownictwa mieszkaniowego mierzone liczbą mieszkań przekazanych do eksploatacji w 2022 r. w Polsce osiągnęły rekordowy poziom. W tym okresie w kraju oddano niemal 238,5 tys. lokali, z tego w miastach wojewódzkich 72,8 tys. Skala budownictwa w miastach wojewódzkich (w wartościach nominalnych) była niższa niż na przestrzeni ostatnich 3-ech lat i o ok. 14% niższa niż rekordowy pod tym względem 2020 r., a udział budownictwa zrealizowanego w miastach wojewódzkich w stosunku do całego kraju najniższy od 10-ciu lat. Największymi rynkami mieszkań gotowych niezmiennie pozostają: Warszawa – blisko 15,5 tys. lokali, Kraków – 10,8 tys. oraz Wrocław ok. 9 tys. Sama zatem Warszawa w 2022 r. to 6,5% wszystkich oddanych mieszkań w Polsce, ale jej udział stale spada. Jest niemal o połowę niższy niż w rekordowym dla Warszawy 2005 roku (wówczas udział Warszawy w całej Polsce wynosił 12,7%, czyli prawie co 8 mieszkanie w Polsce zostało oddane w stolicy). W trzech ośrodkach wojewódzkich tj. Lublinie, Zielonej Górze i Łodzi rok 2022 był rekordowy pod względem oddanych, nowych mieszkań (odpowiednio ok. 3 tys. lokali, 1,8 tys. oraz 5,8 tys.). Największy wzrost w stosunku do roku poprzedniego liczby mieszkań oddanych do użytkowania zanotowano w Olsztynie (+73,4%) oraz Zielonej Górze (+39,4%) a największe spadki w stosunku do roku poprzedniego w Białymstoku (-38,8%) i Opolu (-20,9%). Wskaźnik mieszkań oddanych do użytkowania w 2022r. na 1000 mieszkańców osiągnął największą wartość w Rzeszowie (15,9), Gdańsku (14,7) oraz Krakowie i Wrocławiu (po 13,4). Wzrost kosztów finansowania nieruchomości nie wpłynął zasadniczo na zmiany wielkości mieszkań oddawanych do użytkowania. W 2022 r. największe mieszkania oddawano do użytkowania w Opolu (78,4 mkw.), Zielonej Górze (71,6 mkw.) oraz Rzeszowie (67,2 mkw.), a najmniejsze w Bydgoszczy (55,9 mkw.), Gdańsku (57,9 mkw.) oraz Olsztynie (58,7 mkw.).

Obszary z największą liczbą mieszkań oddanych na 1000 ludności to przede wszystkim powiaty sąsiadujące z miastami wojewódzkimi. Wśród województw wyróżniają się woj. pomorskie, wielkopolskie, dolnośląskie oraz mazowieckie gdzie proces rozlewania się miast był bardzo

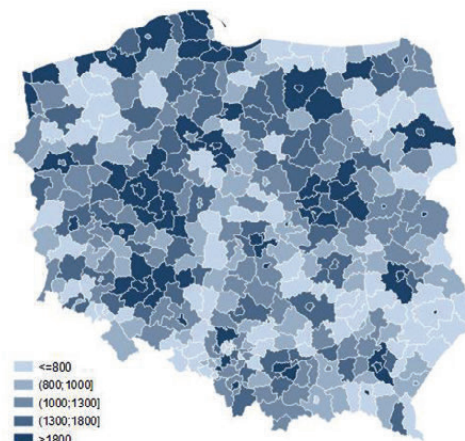
szeroki. Mapa mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 zawartych małżeństw zasadniczo pokrywa się z liczbą mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 ludności. To młode małżeństwa i usamodzielniające się osoby stanowią główny popyt na rynku mieszkaniowym. Przeciętna powierzchnia mieszkania oddanego do użytkowania na mapach powiatowych jest odwrotnie proporcjonalna do liczby oddanych mieszkań. Obszary o najmniejszej liczbie oddanych mieszkań są jednocześnie obszarami o największej, przeciętnej powierzchni mieszkania oddanego do użytkowania w 2022 r.

Mapka 3.11. Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 ludności w 2022 r.



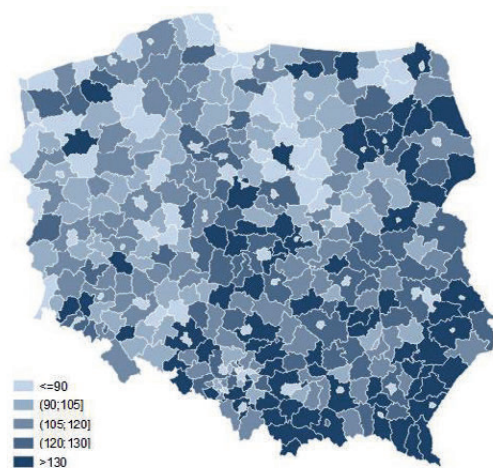
Źródło: GUS

Mapka 3.12. Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 zawartych małżeństw w 2022 r.



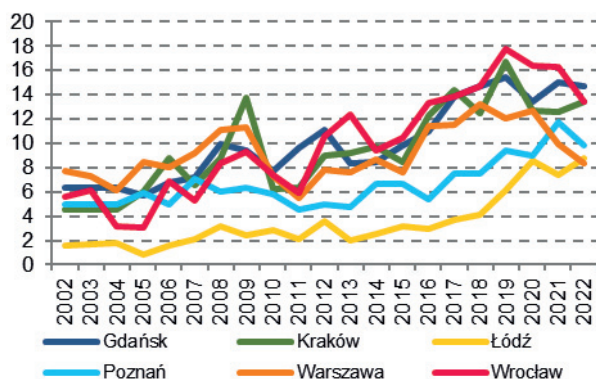
Źródło: GUS

Mapka 3.13. Przeciętna powierzchnia mieszkania oddanego do użytkowania w 2022 r.



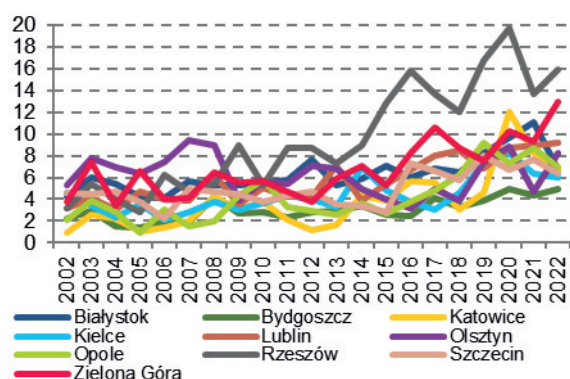
Źródło: GUS

Wykres 3.37. Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 ludności w 6M



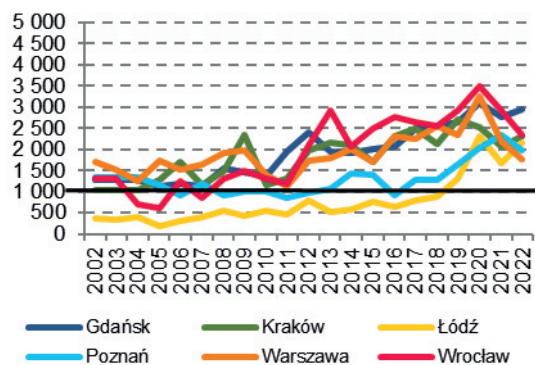
Źródło: GUS

Wykres 3.38. Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 ludności w 10M



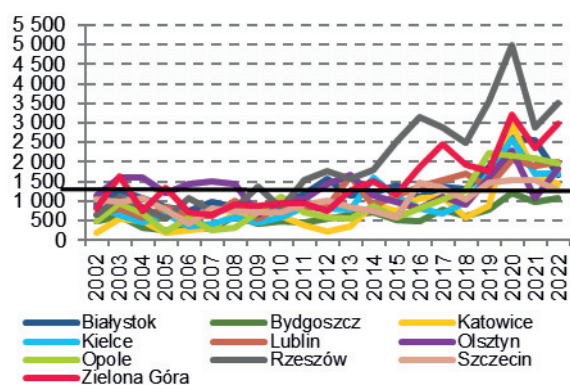
Źródło: GUS

Wykres 3.39. Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 zawartych małżeństw w 6M



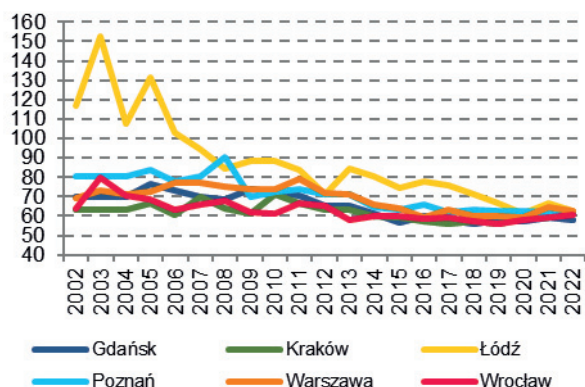
Źródło: GUS

Wykres 3.40. Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 zawartych małżeństw w 10M



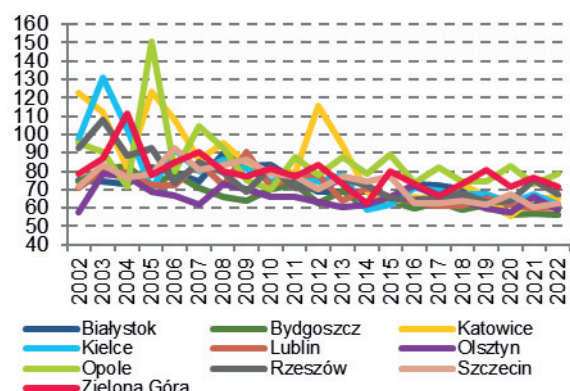
Źródło: GUS

Wykres 3.41. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania w 6M



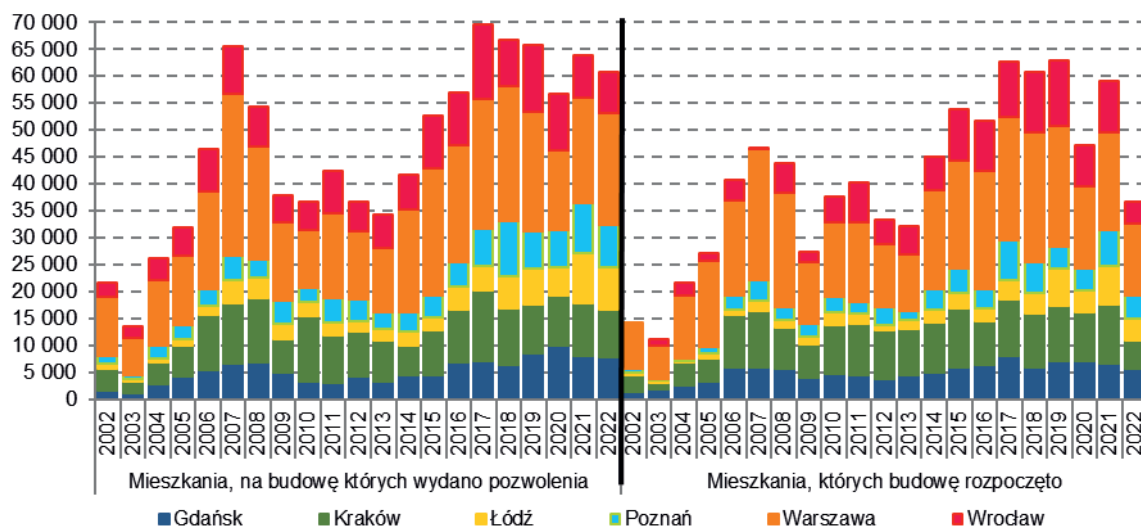
Źródło: GUS

Wykres 3.42. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania w 10M



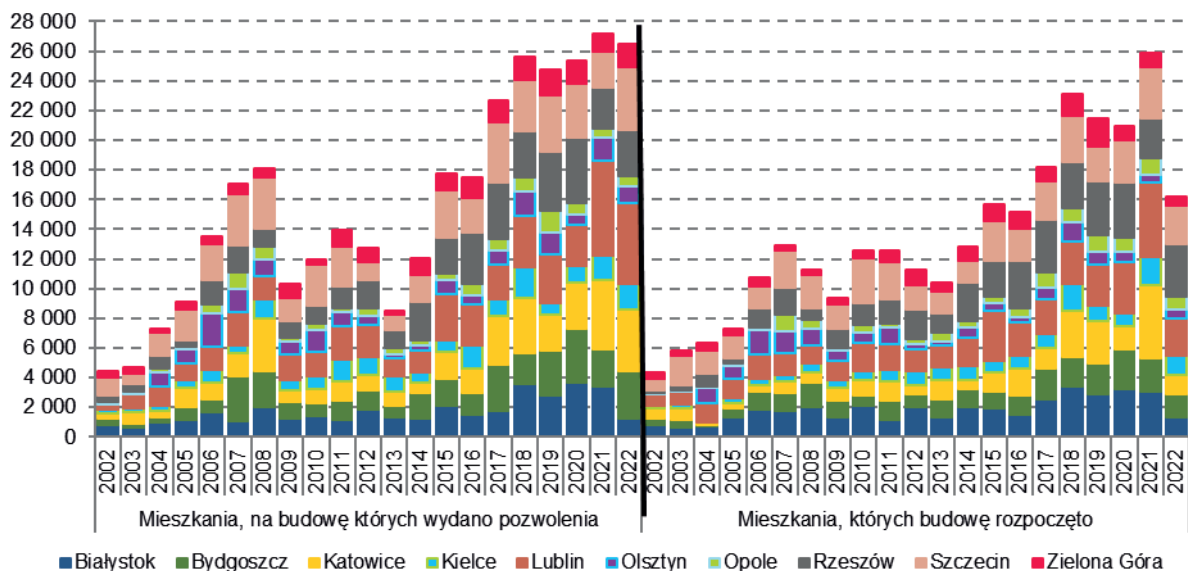
Źródło: GUS

Wykres 3.43. Perspektywy budownictwa mieszkaniowego w 6M



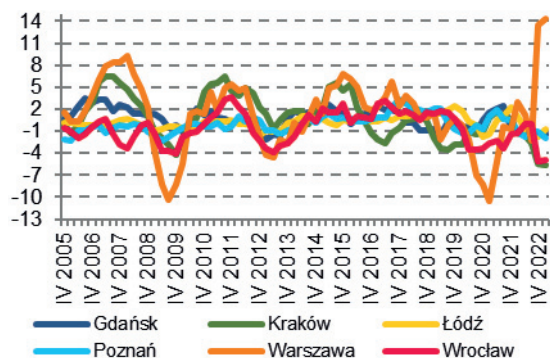
Źródło: GUS

Wykres 3.44. Perspektywy budownictwa mieszkaniowego w 10M



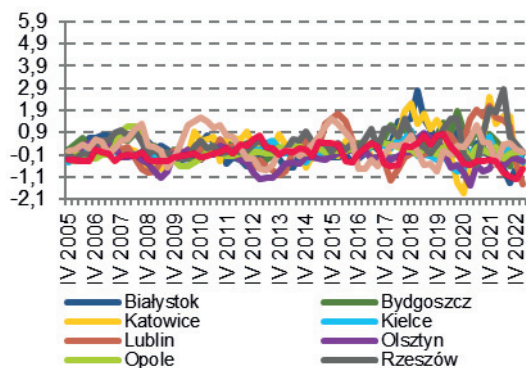
Źródło: GUS

Wykres 3.45. Wskaźnik koniunktury produkcji mieszkań (w tys.) w 6M (mieszkania rozpoczęte minus mieszkania oddane)



Źródło: GUS

Wykres 3.46. Wskaźnik koniunktury produkcji mieszkań (w tys.) w 10M (mieszkania rozpoczęte minus mieszkania oddane)



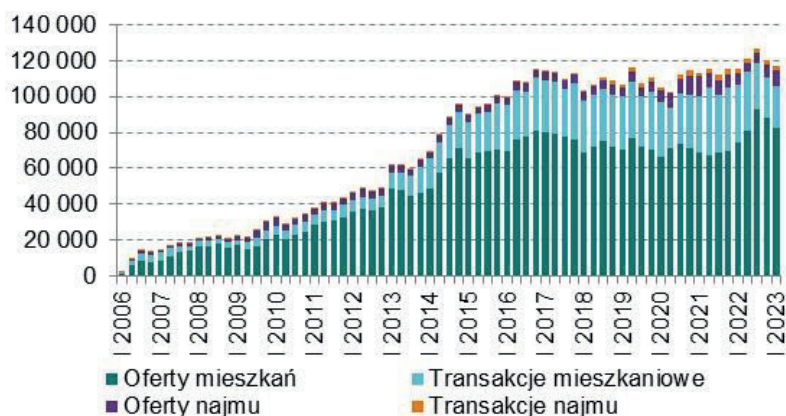
Źródło: GUS

Analiza danych zgromadzonych w bazie BaRN

W 2022 r. zarejestrowano w bazie BaRN rekordową liczbę około 483 tys. ofert oraz transakcji mieszkań, z czego ponad 298,8 tys. rekordów dotyczyło rynku pierwotnego. Stanowiły one ok. 61,9% wszystkich zarejestrowanych w bazie danych, a ich udział w stosunku do roku poprzedniego spadł o 0,6 p.p. W porównaniu do 2021 r., w 2022 r. wprowadzono ogółem do bazy BaRN o 5,7% więcej ofert i transakcji sprzedaży oraz najmu mieszkań, i tym samym ustanowiona została rekordowa liczba rekordów wprowadzonych w jednym roku (poprzednią rekordową ilość z 2021 r. udało się zwiększyć o ponad 26 tys. rekordów). Wzrost liczby rekordów potwierdza coraz lepsze pokrycie rynku oraz pełniejszy wymiar gromadzonej bazy i lepszą reprezentatywność prezentowanych wyników. Liczba ofert najmu i sprzedaży na obu rynkach (r/r) wzrosła o 16,5%, natomiast liczba transakcji najmu i sprzedaży spadła o 17,0% w stosunku do rekordowego roku poprzedniego. W przypadku samych transakcji najmu zarejestrowano ich w bazie BaRN w 2022 r. niemal 9,4 tys., tj. o 11,9% mniej, niż w rekordowym 2021 r. Łącznie rynek najmu obejmował ponad 33 tys. rekordów. Ich liczba spadła w stosunku do 2021 r. o 27,7%. W skali kraju, odmiennie do lat poprzednich, liczba zanotowanych transakcji sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym była najwyższa w II kw., natomiast na rynku pierwotnym w I kw. i w II kw. (odpowiednio 32,2% i 29% wszystkich zawartych umów na tym rynku w 2022 r.). Pod względem liczby rekordów ogółem wprowadzonych do bazy niezmiennie dominowała Warszawa z 22,2% udziałem danych w bazie (wzrost w stosunku do roku poprzedniego). Na kolejnych miejscach znalazły się Gdańsk (14,4%) oraz Kraków (z udziałem 12,8%). W analizowanym okresie wzrosła koncentracja obserwacji z rynku pierwotnego na największych rynkach mieszkaniowych. Umowy kupna nowych mieszkań oraz oferty rynkowe deweloperów w trzech największych ośrodkach wojewódzkich stanowiły w 2022 r. ok. 49,4% wszystkich zarejestrowanych danych w bazie BaRN, to jest w Warszawie 24,4%, (wzrost o 2,9 p.p.), Gdańsku 13,5% i Krakowie 11,5%.

Średnio w notowaniu w 2022 r. brało udział ok. 618 deweloperów (spadek o 2,9% w stosunku do 2021 r.) oraz 923 pośredników (wzrost o ok. 3,8% w analogicznych okresach).

Wykres 3.47. Liczba rekordów w kwartałach w bazie BaRN



Źródło: NBP

Rynek mieszkań wg bazy BaRN

W 2022 r., w porównaniu do 2021 r. w miastach wojewódzkich odnotowano wzrost cen ofertowych mieszkań, co było efektem mniejszej podaży lokali na rynku i wzrostu kosztów produkcji przy jednocześnie znacznie mniejszym popycie spowodowanym wzrostem kosztów finansowania. Dynamika zmian średnich cen ofertowych i transakcyjnych była zróżnicowana zarówno na rynku pierwotnym, jak również wtórnym w poszczególnych ośrodkach wojewódzkich na przestrzeni roku. Na wahania poziomu średnich cen nowych lokali pomiędzy kwartałami istotnie oddziaływały nowe inwestycje wprowadzane do sprzedaży, zazwyczaj sukcesywnie wyżej wycenione w ślad za rosnącymi kosztami produkcji, w porównaniu do projektów już realizowanych w podobnej lokalizacji. Dużo niższa podaż oraz niepewność gospodarcza, przede wszystkim w pierwszych miesiącach po agresji Rosji na Ukrainę spowodowały zmniejszenie podaży i przyjęcie pozycji wyczekiwania i obserwowania rozwoju sytuacji przez wielu deweloperów. We wszystkich miastach wojewódzkich na rynku pierwotnym na koniec 2022 r., w porównaniu do analogicznego okresu 2021 r., zarejestrowano wzrost średniej ceny ofertowej, przy czym najwyższy w Kielcach (o 23,3%), Katowicach (o 23,1%) oraz Lublinie (19,1%), a najniższy zaobserwowany wzrost w Gdańsku (4,1%), Zielonej Górze (4,2%) oraz Białymstoku (o 6,9%). Miasta, które legitymowały się w zeszłym roku najniższymi wzrostami cen teraz odnotowują najwyższe dynamiki co może świadczyć o procesie dostosowywania się ich poziomów w poszczególnych regionach. W przypadku mediany ofert na rynku pierwotnym, bardziej odpornej na wartości odstające (skrajne) niż średnia, na koniec 2022 r. jej wzrost potwierdzono również we wszystkich ośrodkach wojewódzkich na poziomie od 2,2% w Zielonej Górze do 27,4% w Opolu.

Dodatnia dynamika wzrostu średnich cen sprzedawanych nowych mieszkań na koniec 2022 r. względem końca 2021 r. utrzymała się (kolejny rok z rzędu) niemal we wszystkich miastach wojewódzkich. Wyjątkiem był Gdańsk, w którym zanotowano spadek średniej ceny transakcyjnej o 2,2%. Najwyższe przyrosty średniej ceny transakcyjnej (IV kw. 2022 vs. IV kw. 2021) zaobserwowano w Kielcach 23,3%, Opolu (20,9%) oraz Szczecinie (20,1%), a najniższe – poza spadkiem średniej ceny we wspomnianym Gdańsku – w Bydgoszczy (2,4%), Lublinie (7,4%) oraz Olsztynie (7,6%). Podobne wyniki obserwujemy analizując zmiany poziomu mediany ceny

transakcyjnej na rynku pierwotnym. Gdańsk, jako jedyne miasto wojewódzkie w Polsce, odnotowało spadek mediany ceny o 4,7%. W pozostałych ośrodkach jej najwyższy wzrost w analogicznym okresie zarejestrowano również w Kielcach (23,7%), Rzeszowie (21,0%) – tu inaczej w stosunku do cen średnich, oraz w Opolu (20,9%). Najniższy wzrost mediany ceny transakcyjnej w IV kw. 2022 r. vs. IV kw. 2021 r. zanotowano – poza Gdańskiem, gdzie spadek mediany wyniósł wspomniane 4,7% - w stolicy woj. kujawsko-pomorskiego, lubelskiego i warmińsko-mazurskiego (odpowiednio o 4,8%, 5,1% oraz o 5,4%). Największą różnicę pomiędzy wzrostem mediany ceny transakcyjnej a wzrostem średniej ceny sprzedaży nowych mieszkań odnotowano w Szczecinie (wzrost mediany ceny o 9,2% vs. wzrost średniej ceny o 20,1%).

Na rynku wtórnym na wszystkich rynkach nastąpił wzrost cen mieszkań. Na koniec 2022 r. najwyższe wzrosty mediany ceny ofertowej względem analogicznego okresu roku poprzedniego obserwowane były w Białymstoku (15,1%), Opolu (14,5%) oraz Zielonej Górze (13,6%). Najniższy wzrost mediany ofert obserwowany był w Warszawie (1,4%), Lublinie (3,3%) oraz Szczecinie (3,6%). W przypadku mediany cen transakcyjnych na koniec 2022 r. względem końca 2021 r. w miastach wojewódzkich zanotowano jej średni wzrost (średnia arytmetyczna wszystkich miast) na poziomie 10,0%. Największe wzrosty mediany ceny transakcyjnej zanotowano w Zielonej Górze (15,3%), Wrocławiu (14,1%) oraz Olsztynie (13,3%), a najniższe w Łodzi (1,4%) i Bydgoszczy (o 4,7%).

Analizując średnioroczne, czyli wygładzone, ceny transakcyjne na rynku pierwotnym i wtórnym otrzymujemy nieco inne grupy miast pod względem poziomu zmian cen. Na rynku pierwotnym w 2022 r. względem roku poprzedniego największe wzrosty średniorocznej ceny transakcyjnej zaobserwowano w Białymstoku (25,0%), Zielonej Górze (23,5%) oraz Szczecinie (23,0%), a najniższe w Gdańsku (8,3%), Bydgoszczy (10,1%) i Olsztynie (11%).

Na rynku wtórnym średnioroczne wzrosty ceny transakcyjnej w 2022 r. względem roku 2021 zanotowano, kolejny rok z rzędu, również na wszystkich lokalnych rynkach. Najniższa skala wzrostów cen obserwowana była w Bydgoszczy (9,8%) i Katowicach (10,8%) do najwyższych notowanych Zielonej Górze (19,1%), Białymstoku (18,2%) i Szczecinie (17,9%). Średnioroczny wzrost ceny transakcyjnej na rynku wtórnym wyniósł w miastach wojewódzkich 13,8%.

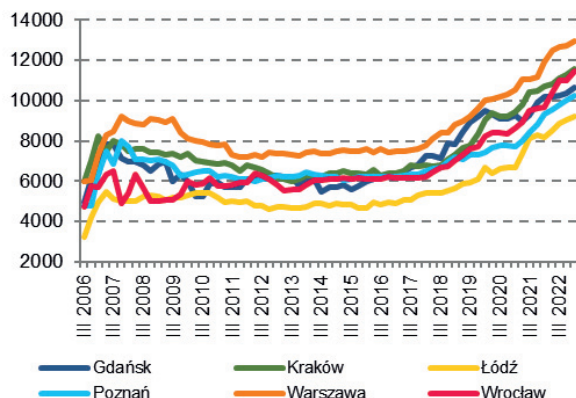
Najwyższe nominalne ceny zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym notowane były na największych rynkach. W Warszawie na rynku pierwotnym na koniec 2022 r. mediana ceny transakcyjnej mieszkania ukształtowała się na poziomie 12450 zł/mkw., w Krakowie 11100 zł/mkw., Wrocławiu 10147 zł/mkw., Gdańsku 9369 zł/mkw. i Szczecinie 9500 zł/mkw.

Na rynku wtórnym najwyższą medianę ceny transakcyjnej na koniec 2022 r. obserwowano w Warszawie – 12221 zł/mkw., Gdańsku – 10814 zł/mkw., Krakowie – 10725 zł/mkw. oraz Wrocławiu – 9886 zł/mkw.

Dla 6 największych i najbardziej płynnych rynków zanotowano wzrost średniego okresu sprzedaży mieszkań używanych w 2022 r. względem roku poprzedniego i ukształtowanie się tego wskaźnika na poziomie 123 dni (wzrost o 8 dni). Dla wszystkich, 16 rynków w Polsce średnia ta wyniosła 111 dni i była niższa niż w 2021 r. o 4 dni.

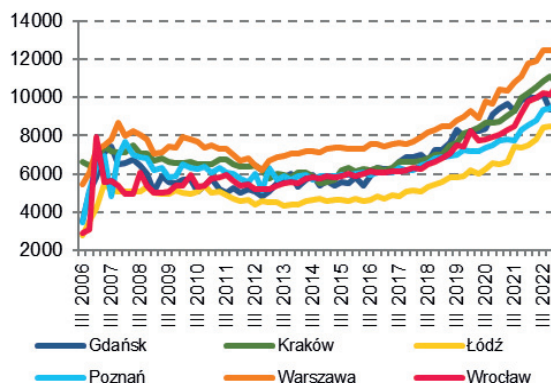
Rynek pierwotny mieszkań wg bazy BaRN

Wykres 3.48. Mediana ceny ofert sprzedaży (zł/mkw.) w 6M - RP



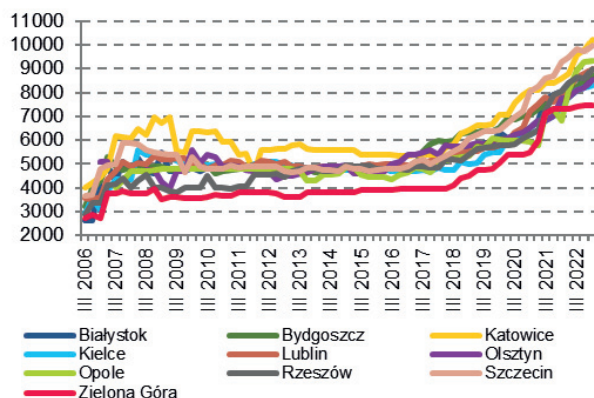
Źródło: NBP

Wykres 3.49. Mediana ceny transakcji sprzedaży (zł/mkw.) w 6M - RP



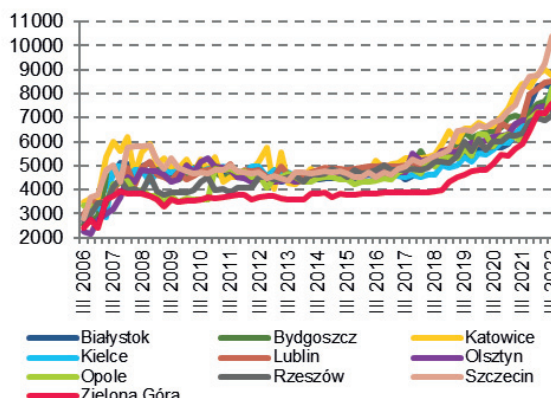
Źródło: NBP

Wykres 3.50. Mediana ceny ofert sprzedaży (zł/mkw.) w 10M - RP



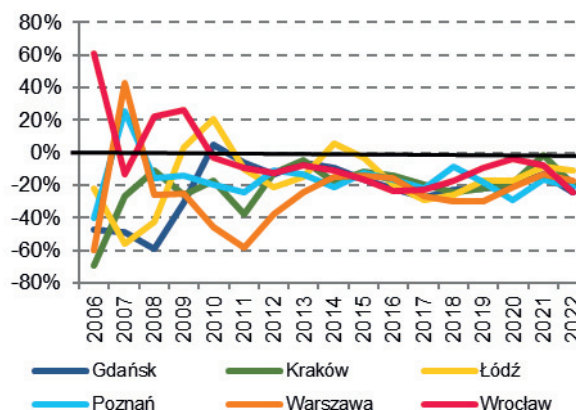
Źródło: NBP

Wykres 3.51. Mediana ceny transakcji sprzedaży (zł/mkw.) w 10M - RP



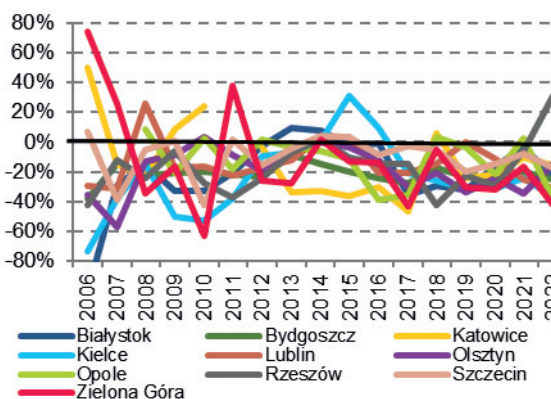
Źródło: NBP

Wykres 3.52. Miernik dopasowania mieszkań o pow.<=50 mkw. w 6M - RP



Źródło: NBP

Wykres 3.53. Miernik dopasowania mieszkań o pow.<=50 mkw. w 10M - RP

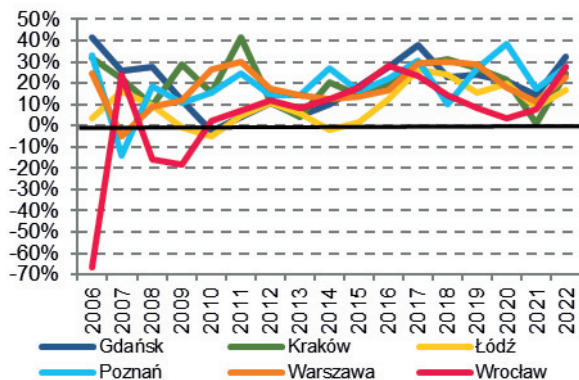


Źródło: NBP

Uwaga do wykresu 5.52 i 5.53 procentowe niedopasowanie podaży (oferty deweloperskie mieszkań) i szacunkowego popytu (transakcje mieszkaniowe) względem wielkości mieszkania, wg danych z bazy BaRN; niedopasowanie liczone jako relacja udziału mieszkań o powierzchni użytkowej do 50 mkw. będących w ofercie do udziału transakcji mieszkaniowymi o powierzchni do 50 mkw. (średnia z czterech ostatnich kwartałów). Wynik

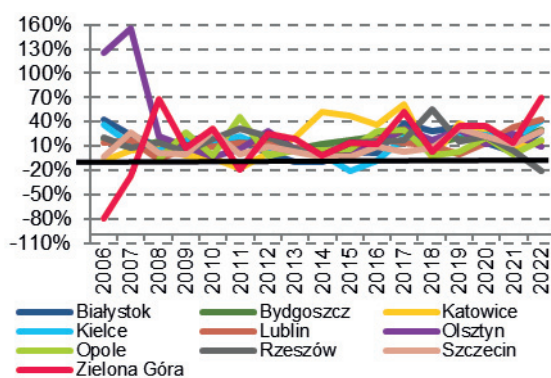
dodatni (powyżej czarnej kreski) świadczy o nadmiarze mieszkań o danej wielkości, ujemny natomiast o niedoborze. Analogiczne uwagi do wykresów 5.54 do 5.55 oraz 5.60 do 5.63.

Wykres 3.54. Miernik dopasowania mieszkań o pow.>50 mkw. w 6M - RP



Źródło: NBP

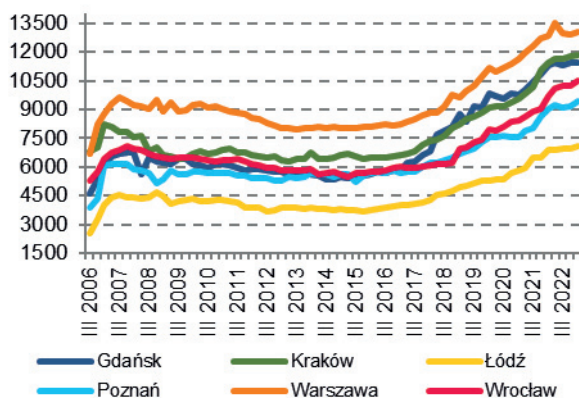
Wykres 3.55. Miernik dopasowania mieszkań o pow.>50 mkw. w 10M - RP



Źródło: NBP

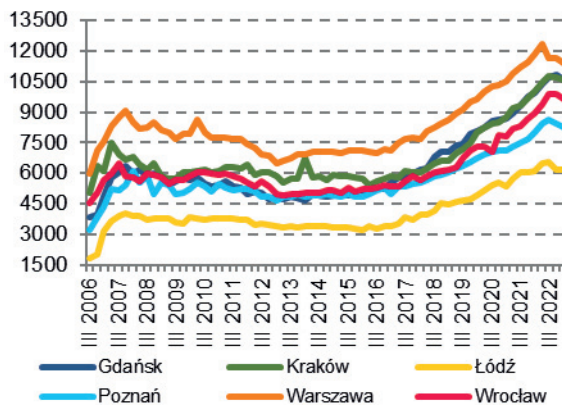
Rynek wtórny mieszkań wg bazy BaRN

Wykres 3.56. Mediana ceny ofert sprzedaży (zł/mkw.) w 6M - RW



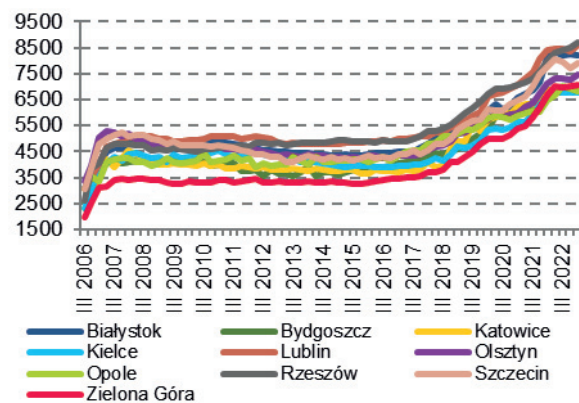
Źródło: NBP

Wykres 3.57. Mediana ceny transakcji sprzedaży (zł/mkw.) w 6M - RW



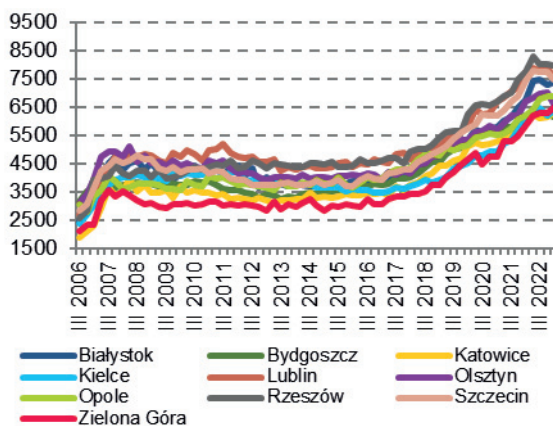
Źródło: NBP

Wykres 3.58. Mediana ceny ofert sprzedaży (zł/mkw.) w 10M - RW



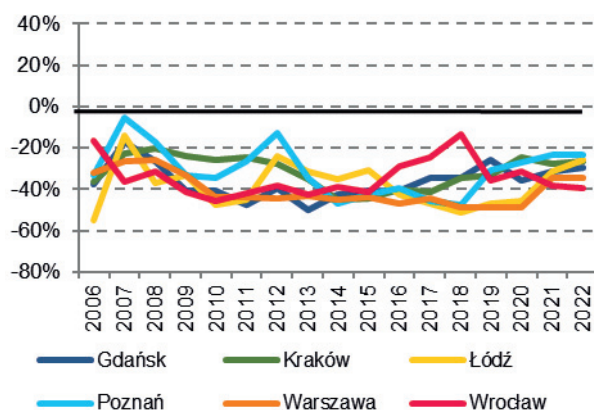
Źródło: NBP

Wykres 3.59. Mediana ceny transakcji sprzedaży (zł/mkw.) w 10M - RW



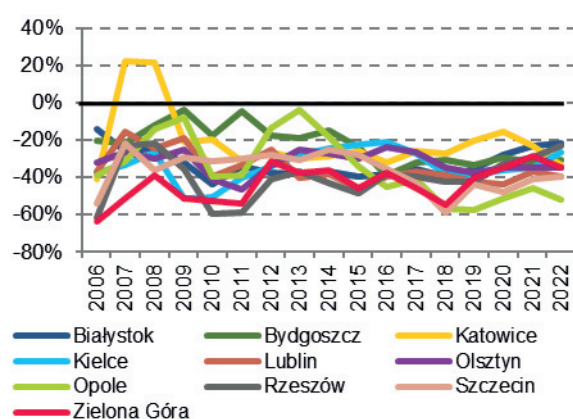
Źródło: NBP

Wykres 3.60. Miernik dopasowania mieszkań o pow.<=50 mkw. w 6M - RW



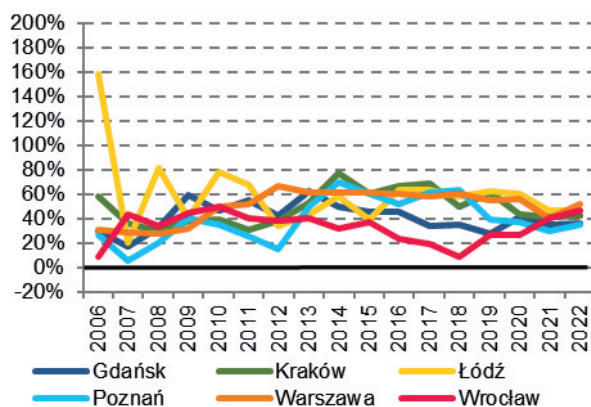
Źródło: NBP

Wykres 3.61. Miernik dopasowania mieszkań o pow.<=50 mkw. w 10M - RW



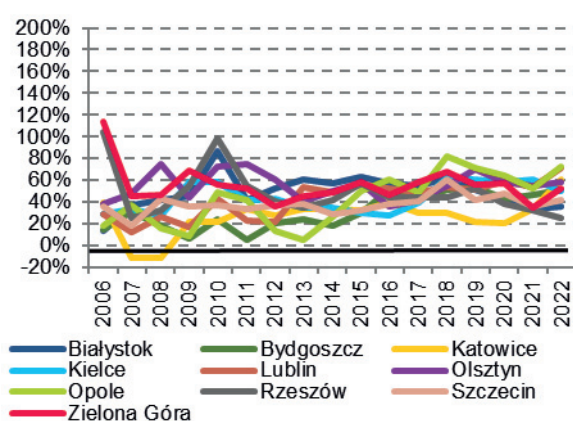
Źródło: NBP

Wykres 3.62. Miernik dopasowania mieszkań o pow.>50 mkw. w 6M - RW



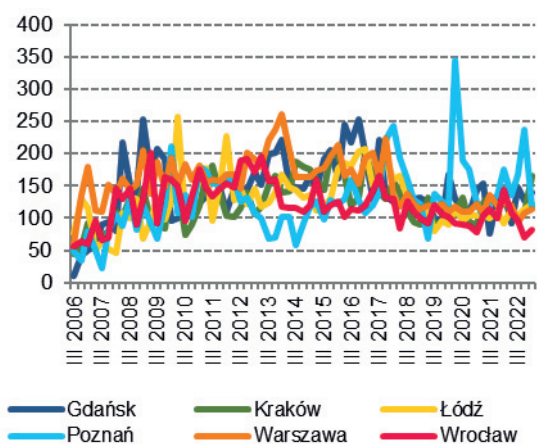
Źródło: NBP

Wykres 3.63. Miernik dopasowania mieszkań o pow.>50 mkw. w 10M - RW



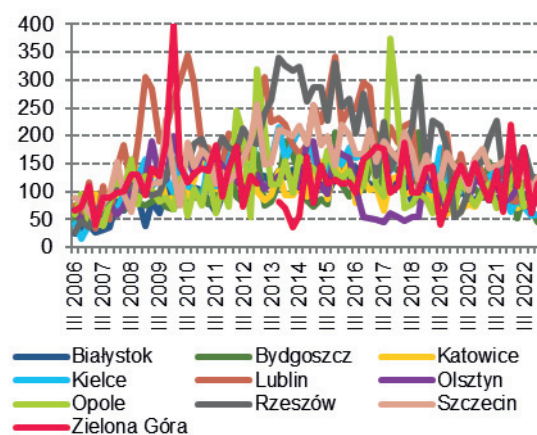
Źródło: NBP

Wykres 3.64. Średni czas sprzedaży mieszkań w 6M - RW



Źródło: NBP

Wykres 3.65. Średni czas sprzedaży mieszkań w 10M - RW



Źródło: NBP

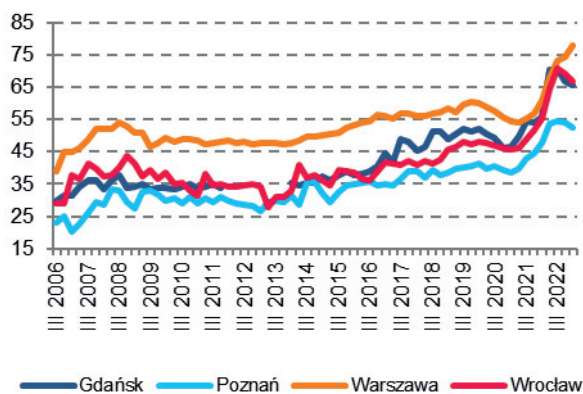
Rynek najmu mieszkań wg bazy BaRN

Średnie stawki ofertowe najmu na koniec 2022 r. na wszystkich rynkach wojewódzkich wzrosły względem końca roku poprzedniego, przeciętnie na poziomie 24,3%. Najniższa skala wzrostów stawek ofertowych była obserwowana w Białymstoku (4,2%), Katowicach (10,5%) oraz Lublinie (19,4%), a najwyższa w Krakowie (o 38,1%), Wrocławiu (34,2%) oraz Kielcach (o 32,5%).

Również we wszystkich miastach wojewódzkich wzrosły stawki transakcyjne najmu. Ich skala była różna i ukształtowała się na poziomie od 10,3 w Lublinie i 13,4% w Poznaniu do 34,1% w Krakowie i 44,5% we Wrocławiu.

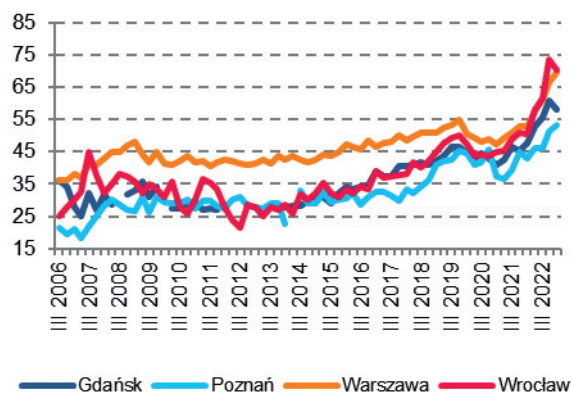
Najwyższe nominalne ofertowe stawki najmu na koniec 2022 r. notowane były tradycyjnie w Warszawie (74,3 zł/mkw.), Wrocławiu (69,3 zł/mkw.) oraz Gdańsku (66,6 zł/mkw.), natomiast transakcyjne we Wrocławiu (73,5 zł/mkw.), Warszawie (66,5 zł/mkw.) oraz Gdańsku (60,9 zł/mkw.).

Wykres 3.66. Średnie ofertowe stawki najmu (zł/mkw.) w Gdańsku, Poznaniu, Warszawie i Wrocławiu



Uwaga: Brak danych dla Krakowa i Łodzi
Źródło: NBP

Wykres 3.67. Średnie transakcyjne stawki najmu (zł/mkw.) w Gdańsku, Poznaniu, Warszawie i Wrocławiu



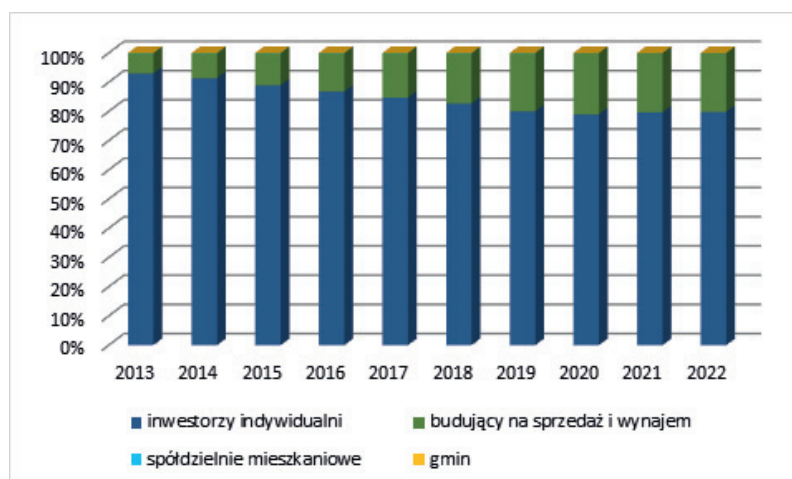
Uwaga: Brak danych dla Krakowa i Łodzi
Źródło: NBP

Rynek budynków jednorodzinnych

W okresie ostatnich lat obserwowano dynamiczny rozwój segmentu budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, które stało się dogodną alternatywą dla gospodarstw domowych poszukujących większej przestrzeni do życia, przy jednocześnie porównywalnym koszcie jego nabycia vs mieszkania w centralnych dzielnicach największych miast wojewódzkich. W 2022 r. w Polsce inwestorzy przekazali do użytkowania 112,8 tys. budynków mieszkalnych, w tym 109,8 tys. budynków jednorodzinnych. W porównaniu do 2021 r. oddano do zasiedlenia o 2,3% więcej budynków w skali całego kraju, a w perspektywie sześciolatniej o 44%. Choć w dalszym ciągu najwięcej budynków realizowanych było systemem gospodarczym, to z roku na rok wzrasta udział firm deweloperskich w budownictwie jednorodzinym. W 2022 r. inwestycje indywidualne stanowiły 79,8% ogólnej liczby budynków jednorodzinnych przekazanych do eksploatacji, a projekty inwestorów budujących na sprzedaż i wynajem 20,2% (w 2013 r. relacje te wyniosły odpowiednio 93% i 7%). W skali kraju, najwięcej budynków jednorodzinnych w okresie ostatnich kilku lat przekazali inwestorzy indywidualni w województwie mazowieckim (ok. 99,5 tys.), małopolskim (ok. 74,3 tys.) i wielkopolskim (ok. 74,4 tys.), a najmniej w woj.

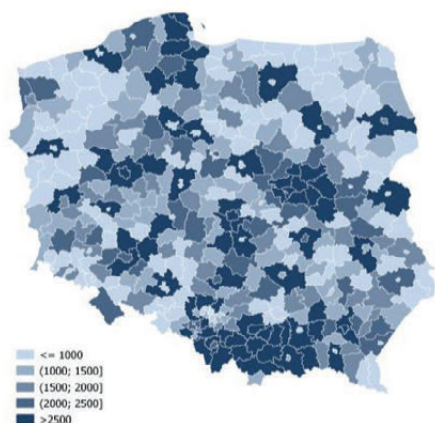
lubuskim, opolskim i warmińsko-mazurskim (łącznie w tych trzech województwach 49,2 tys.). W przypadku budownictwa deweloperskiego jednorodzinnego jego największy rozwój odnotowano w aglomeracjach największych miast wojewódzkich Mazowsza, Wielkopolski, Pomorza i Dolnego Śląska. Przeciętny czas trwania budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego oddanego do użytkowania w 2022 r. w Polsce wyniósł ponad 4 lata.

Wykres 3.68. Udział budynków jednorodzinnych oddanych do użytkowania w latach 2013-2022 w Polsce wg rodzaju inwestorów



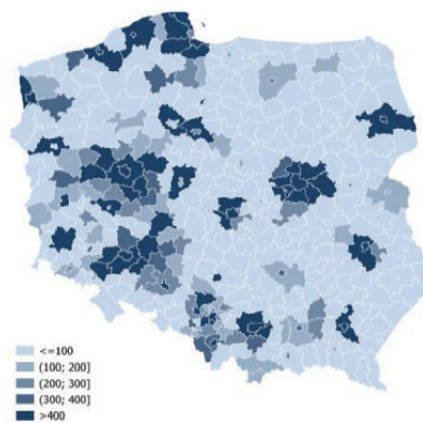
Źródło: GUS

Mapka 3.14. Liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych przekazanych do użytkowania przez inwestorów indywidualnych w latach 2013-2022



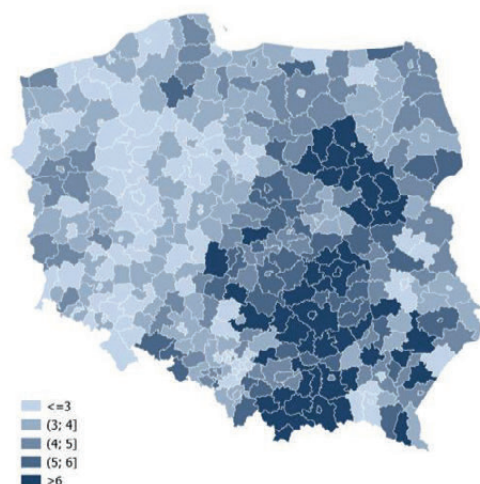
Źródło: GUS

Mapka 3.15. Liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych przekazanych do użytkowania przez inwestorów budujących na sprzedaż i wynajem w latach 2013-2022



Źródło: GUS

Mapka 3.16. Przeciętny czas trwania budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych (w latach) w 2022 r.



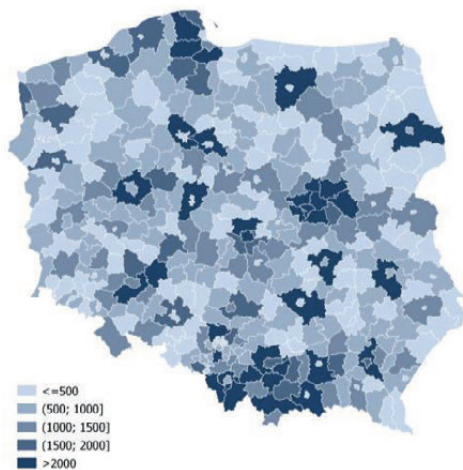
Źródło: GUS

Plany w zakresie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego określone na podstawie pozyskanych pozwoleń na budowę wyhamowały. W 2022 r. inwestorzy pozyskali w Polsce pozwolenia na wybudowanie ponad 105 tys. domów jednorodzinnych jednomieszkaniowych, tj. o niemal 25% mniej w porównaniu do rekordowego pod tym względem 2021 r. i o 5,7% mniej w stosunku do 2020 r. Spadek zamiarów rozpoczęcia budów w sektorze jednorodzinym może wynikać z najwyższego w okresie ostatnich kilku lat wzrostu kosztu ich budowy (r/r) o 1/5.

W skali kraju, na podstawie pozyskanych w 2022 r. pozwoleń na budowę lub dokonanych zgłoszeń projektów, najwięcej domów jednorodzinnych jednomieszkaniowych ma zostać zrealizowanych na terenie Mazowsza, Małopolski i Śląska, odpowiednio ok. 14,6 tys. domów, 12,9 tys. i 10,5 tys., a najmniej w województwie opolskim (zaledwie ok. 2,2 tys. domów), lubuskim (ok. 2,5 tys.) i podlaskim (ok. 3,6 tys.). Z uwagi na mniejszą dostępność terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe i wyższe ceny gruntów budowlanych plany realizacji inwestycji w sektorze jednorodzinym w miastach wojewódzkich były niewielkie. W 2022 r. inwestorzy pozyskali pozwolenia na wybudowanie na ich obszarze zaledwie ok. 5,2 tys. domów jednorodzinnych jednomieszkaniowych, wobec 6,4 tys. w 2021 r., co stanowiło odpowiednio ok. 5% i 4,6% ogółu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z pozyskanymi pozwoleniami. Wśród miast wojewódzkich, najwięcej w 2022 r. planowanych do realizacji domów jednorodzinnych odnotowano w Łodzi (niemal 1 tys.) i Warszawie (ok. 0,8 tys. budynków jednorodzinnych), a najmniej w Olsztynie (zaledwie 48 domów) i Kielcach – 110.

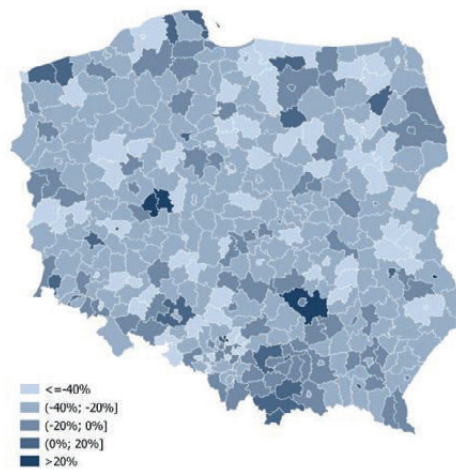
W ślad za rosnącymi kosztami realizacji inwestycji mieszkaniowych, odnotowano kolejne wzrosty cen domów jednorodzinnych w miastach wojewódzkich. W 2022 r. w tych ośrodkach ceny ofertowe domów wzrosły (r/r) średnio o 17,1%, a transakcyjne o 23,4%.

Mapka 3.17. Liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych jednomieszkaniowych, na które wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia projektu w latach 2020-2022



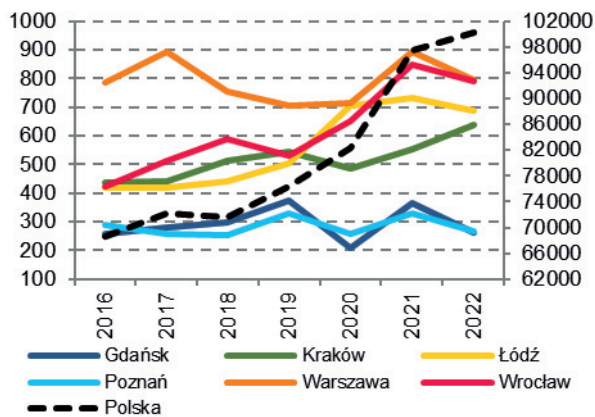
Źródło: GUS

Mapka 3.18. Dynamika liczby budynków mieszkalnych jednorodzinnych jednomieszkaniowych, na które wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia projektu w 2022 (r/r)



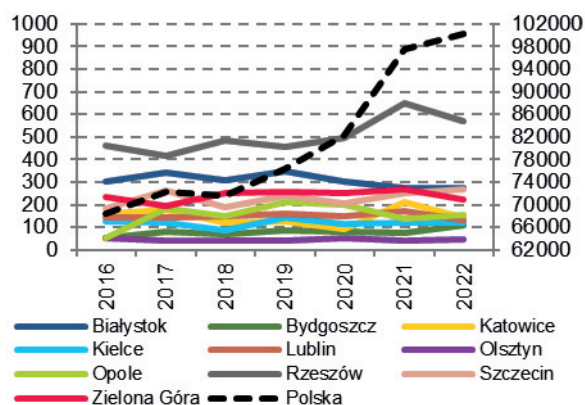
Źródło: GUS

Wykres 3.69. Efekty budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego jednomieszkaniowego w 6M i w Polsce (prawa skala) – BMJ oddane do użytkowania



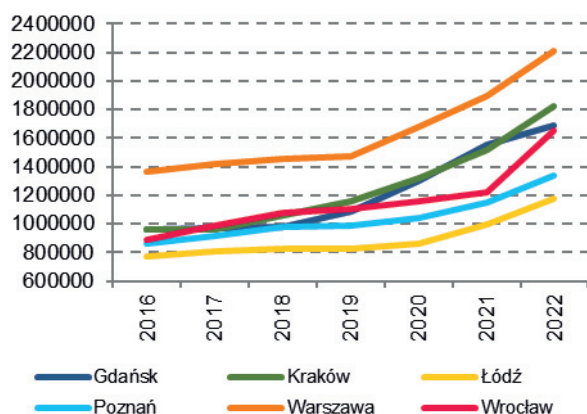
Źródło: GUS

Wykres 3.70. Efekty budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego jednomieszkaniowego w 10M i w Polsce (prawa skala) – BMJ oddane do użytkowania



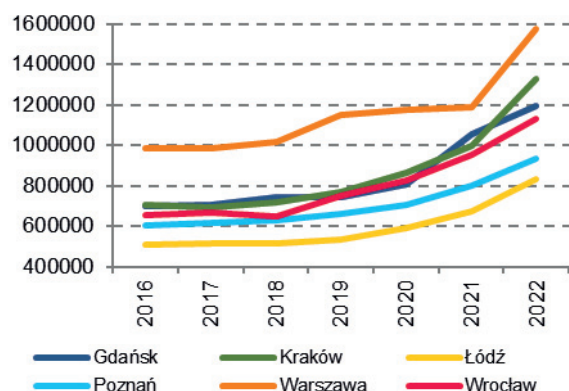
Źródło: GUS

Wykres 3.71. Średnia cena domu jednorodzinnego (zł) – RWO w 6M



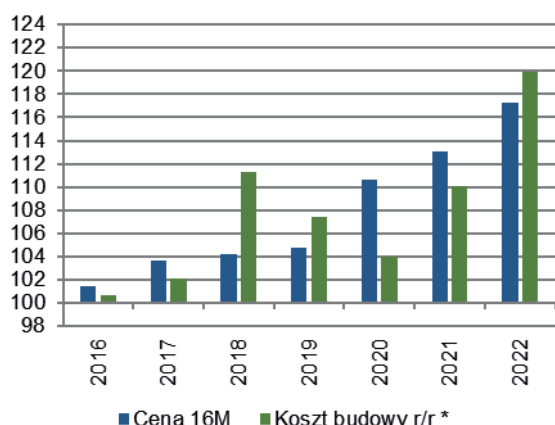
Źródło: NBP

Wykres 3.73. Średnia cena domu jednorodzinnego (zł) – RWT w 6M



Źródło: NBP

Wykres 3.75. Dynamika zmian średniej ceny domu jednorodzinnego 16M - RWO

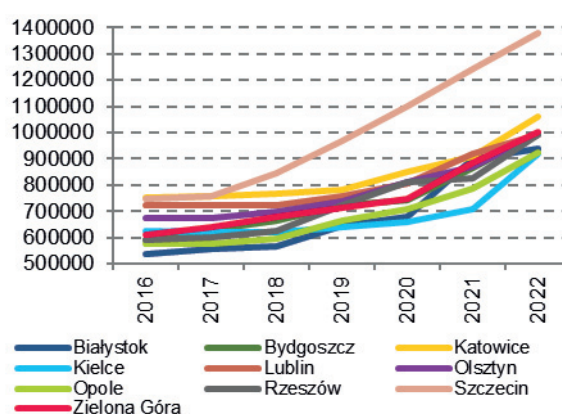


16M: Białystok, Bydgoszcz, Gdańsk, Katowice, Kielce, Kraków, Lublin, Łódź, Olsztyn, Opole, Poznań, Rzeszów, Szczecin, Warszawa, Wrocław, Zielona Góra

*Sekocenbud: dom jednorodzinny 11110-101

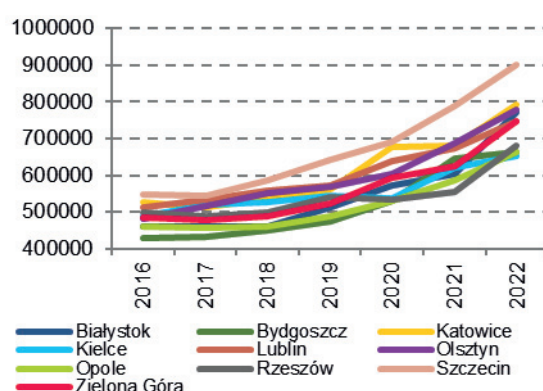
Źródło: NBP

Wykres 3.72. Średnia cena domu jednorodzinnego (zł) – RWO w 10M



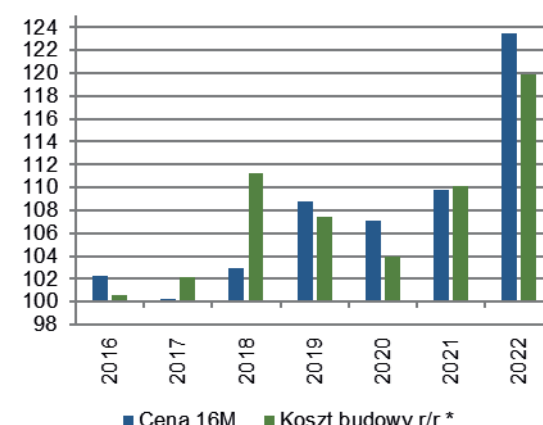
Źródło: NBP

Wykres 3.74. Średnia cena domu jednorodzinnego (zł) – RWT w 10M



Źródło: NBP

Wykres 3.76. Dynamika zmian średniej ceny domu jednorodzinnego 16M - RWT



4. Białystok

4.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

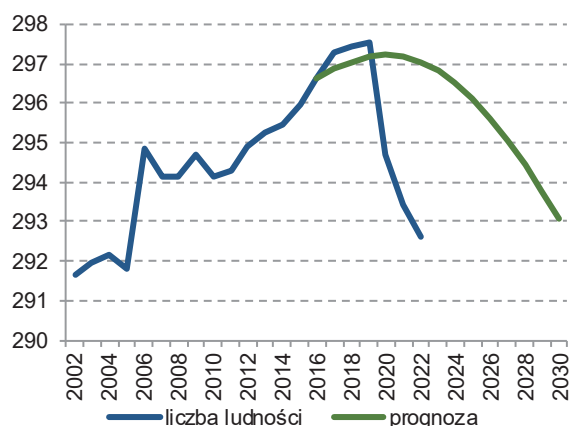
4.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 4.1. Czynniki demograficzne w Białymstoku

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany I. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
2017	297288	1020	-25	995	1466	3,4	-0,1	4,9
2018	297459	794	-331	463	1470	2,7	-1,1	4,9
2019	297554	739	-432	307	1308	2,5	-1,5	4,4
2020	294675	91	-556	-465	1075	0,3	-1,9	3,6
2021	293413	-565	-578	-1143	1264	-1,9	-2,0	4,3
2022	292600	-255	-518	-773	1185	-0,9	-1,8	4,0

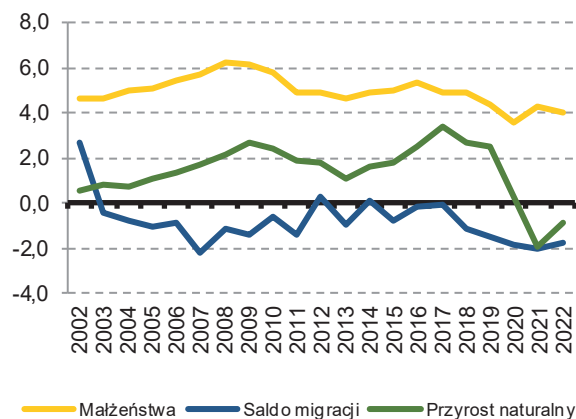
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Wykres 4.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Białegostoku (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku; Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne GUS)

Wykres 4.2. Relacje demograficzne w Białymstoku (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Tabela 4.2. Gospodarstwa domowe w Białymstoku

Gospodarstwa domowe	w tys. osób			Udział (w %)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
OGÓŁEM	115	119	112	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	38	35	31	33%	30%	28%
w tym z 2 osobami	27	33	30	23%	28%	27%
w tym z 3 osobami	22	24	22	19%	20%	20%
w tym z 4 osobami	20	18	17	17%	15%	15%
w tym z 5 i więcej osobami	9	8	11	8%	7%	10%
Ludność w gospodarstwach	286	292	292			
Przeciętna I. osób w gospodarstwie	2,48	2,46	2,61			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,15	1,01				

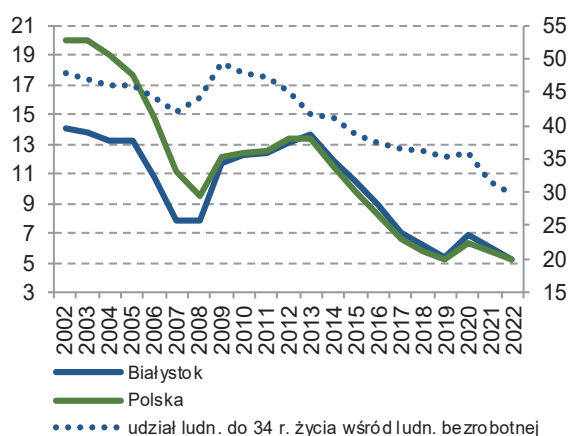
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Tabela 4.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Białymstoku

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2017	62,0	17,4	20,5
2018	61,1	17,7	21,2
2019	60,3	17,9	21,8
2020	60,5	17,4	22,1
2021	59,8	17,7	22,4
2022	59,2	18,0	22,8

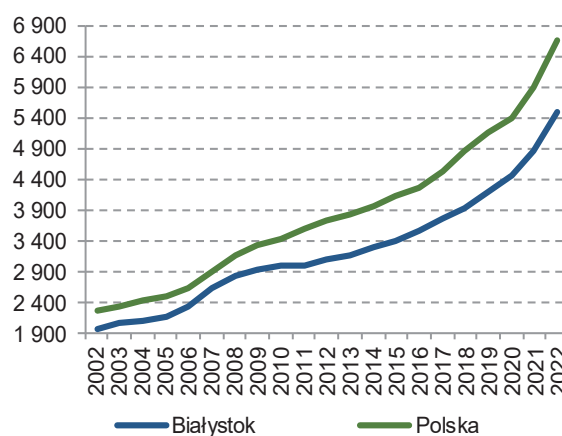
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Wykres 4.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Białymstoku (%; P. óś)



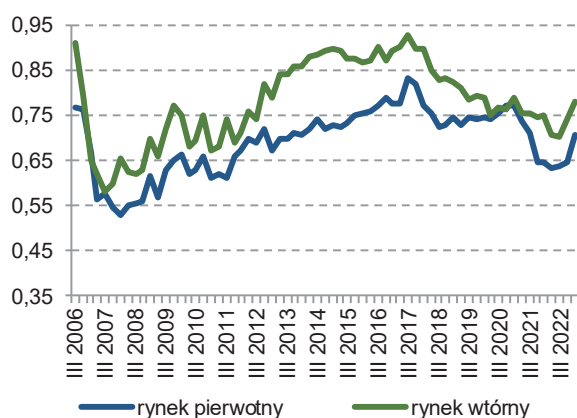
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Wykres 4.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Białymstoku (zł/miesiąc)



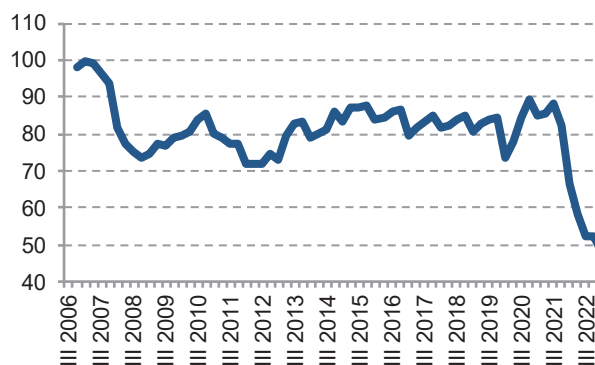
Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Wykres 4.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Białymstoku (mkw.)



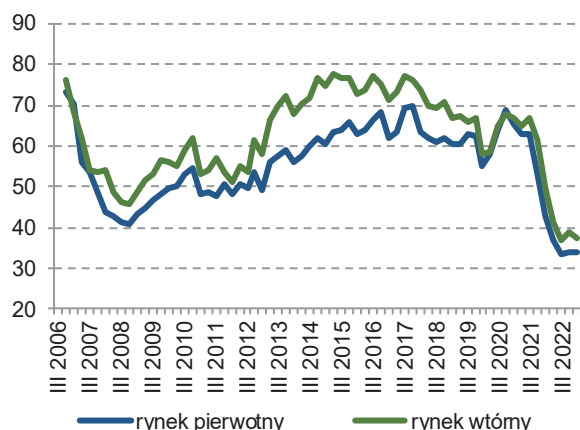
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Białymstoku

Wykres 4.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Białymstoku (krotność przec. mies. wynagr.)



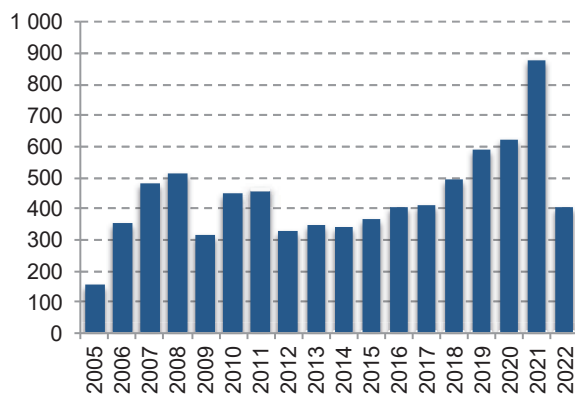
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Białymstoku

Wykres 4.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Białymstoku (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Białymstoku

Wykres 4.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Białymstoku (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

4.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 4.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Białymstoku

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	130092	131982	134359	137074	138627	140606
- mieszkania na 1000 ludności	438	444	452	465	473	481
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	7960	8093	8253	8442	8549	8681
- przeciętna (m kw.)	61,2	61,3	61,4	61,6	61,7	61,7
-na osobę (m kw.)	26,8	27,2	27,7	28,6	29,1	29,7
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,5
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,3	2,3	2,2	2,2	2,1	2,1

Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku; 2022 r. – szacunek NBP O/O w Białymstoku

4.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 4.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Białymstoku

L.p.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Deweloperzy	10	14	17	20	20	20
2	Biura pośredników	90	90	95	95	100	95
3	Kancelarie notarialne	30	30	30	30	30	30
4	Rzeczoznawcy majątkowi	50	52	55	55	55	55
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	10	10	10	10	10	10
6	Wspólnoty mieszkaniowe	520	550	570	600	630	650

Źródło: szacunki NBP O/O w Białymstoku na podstawie danych z GUS i MTBiGM

Tabela 4.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Białymstoku

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba umów	3850	4328	4811	4795	5295	3230
Wartość w mln zł	864,00	1024,62	1285,66	1397,30	1749,03	1213,88

Źródło: szacunek NBP O/O w Białymstoku

Tabela 4.7. Budownictwo mieszkaniowe w Białymstoku

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	1742	3596	2799	3653	3423	1239
- indywidualne	395	200	318	237	275	223
- na sprzedaż lub wynajem	1347	3396	2144	3416	2536	1016
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	2507	3438	2903	3258	3082	1366
- indywidualne	231	221	309	175	204	130
- na sprzedaż lub wynajem	2209	3217	2433	3083	2878	1236
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	2033	1927	2450	2832	3234	1979
- indywidualne	152	187	219	201	161	145
- spółdzielcze	0	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	1849	1673	2231	2518	3073	1830
- społeczne czynszowe	0	24	0	113	0	0
- komunalne	32	0	0	0	0	4

* Uwaga: w 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Tabela 4.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Białymstoku

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	2033	1927	2450	2832	3234	1979
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	147,0	134,9	165,5	176,7	200,5	131,2
- na 1000 ludności	6,8	6,5	8,2	9,6	11,0	6,8
- na 1000 zaw. małżeństw	1387	1311	1873	2634	2559	1670
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-567	-457	-1142	-1757	-1970	-794
- na 1000 ludności	-1,91	-1,54	-3,84	-5,96	-6,71	-3
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)						
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	72,3	70,0	67,5	62,4	62,0	66,3
Liczba izb oddanych	6671	6196	7781	8230	9400	5886
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym						
Przec. pow. izby (m kw.)	3,3	3,2	3,2	2,9	2,9	3
Przec. pow. izby (m kw.)	22,0	21,8	21,3	21,5	21,3	22

Źródło: Urząd Statystyczny w Białymstoku

Tabela 4.9. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Białymstoku

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedoniczna (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2017	4844	4612	4580	4015	4373	25,0	27,3
II 2017	4874	4687	4597	4040	4452	28,9	27,5
III 2017	5096	4463	4597	3998	4364	26,2	20,5
IV 2017	5066	4587	4746	4199	4305	28,2	26,1
I 2018	5095	4944	4921	4254	4381	26,4	25,9
II 2018	5236	5052	5059	4495	4323	29,1	27,5
III 2018	5401	5351	5134	4682	4407	28,7	29,3
IV 2018	5569	5385	5333	4712	4389	29,2	31,6
I 2019	5640	5422	5718	4896	4396	30,9	32,1
II 2019	5753	5620	5743	5069	4372	32,2	32,2
III 2019	5916	5584	5794	5315	4337	31,7	32,9
IV 2019	5961	5688	6063	5316	4309	31,8	34,3
I 2020	6220	5839	6245	5518	4250	34,7	32,0
II 2020	6166	5811	6488	5732	4348	35,6	29,6
III 2020	6229	5827	6312	5716	4282	34,3	33,8
IV 2020	6238	5816	6398	5866	4381	32,6	35,5
I 2021	6509	6024	6700	5892	4365	33,2	32,6
II 2021	6815	6370	6892	6216	4393	33,4	36,6
III 2021	7621	6714	7133	6320	4360	37,1	37,7
IV 2021	8155	7576	7448	6552	4323	34,8	34,9
I 2022	8318	8036	8160	6916	4338	36,5	32,7
II 2022	8611	8396	8456	7531	4327	40,8	37,7
III 2022	8723	8449	8324	7686	4324	42,1	41,1
IV 2022	8714	8474	8377	7407	4376	36,2	44,8
I 2023	8778	8390	8442	7599	4332	42,5	44,4

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu z 2008 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

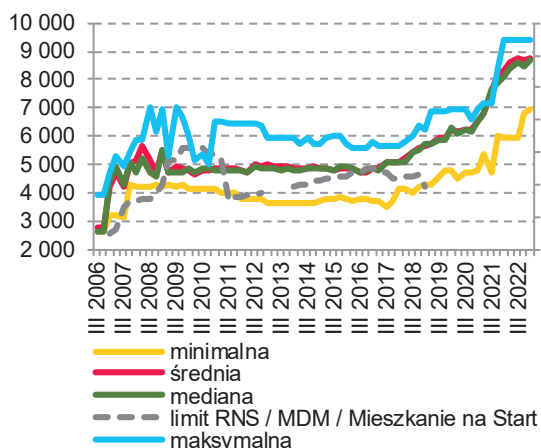
Tabela 4.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Białymstoku

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2017	102,9	102,4	100,3	98,5	100,4	99,9	100,4	102,0	100,7	98,6
II 2017	100,6	101,6	100,4	100,6	101,8	100,9	101,6	101,3	101,0	104,0
III 2017	104,6	95,2	100,0	99,0	98,0	108,8	97,1	100,4	101,7	101,3
IV 2017	99,4	102,8	103,2	105,0	98,6	107,6	101,8	103,9	103,0	98,8
I 2018	100,6	107,8	103,7	101,3	101,8	105,2	107,2	107,4	106,0	100,2
II 2018	102,8	102,2	102,8	105,7	98,7	107,4	107,8	110,1	111,3	97,1
III 2018	103,2	105,9	101,5	104,2	101,9	106,0	119,9	111,7	117,1	101,0
IV 2018	103,1	100,6	103,9	100,6	99,6	109,9	117,4	112,4	112,2	102,0
I 2019	101,3	100,7	107,2	103,9	100,2	110,7	109,7	116,2	115,1	100,3
II 2019	102,0	103,7	100,4	103,5	99,5	109,9	111,2	113,5	112,8	101,1
III 2019	102,8	99,4	100,9	104,9	99,2	109,5	104,4	112,9	113,5	98,4
IV 2019	100,8	101,9	104,6	100,0	99,4	107,0	105,6	113,7	112,8	98,2
I 2020	104,3	102,7	103,0	103,8	98,6	110,3	107,7	109,2	112,7	96,7
II 2020	99,1	99,5	103,9	103,9	102,3	107,2	103,4	113,0	113,1	99,4
III 2020	101,0	100,3	97,3	99,7	98,5	105,3	104,4	108,9	107,5	98,7
IV 2020	100,1	99,8	101,4	102,6	102,3	104,7	102,3	105,5	110,4	101,7
I 2021	104,3	103,6	104,7	100,4	99,6	104,7	103,2	107,3	106,8	102,7
II 2021	104,7	105,7	102,9	105,5	100,7	110,5	109,6	106,2	108,4	101,0
III 2021	111,8	105,4	103,5	101,7	99,3	122,4	115,2	113,0	110,6	101,8
IV 2021	107,0	112,8	104,4	103,7	99,2	130,7	130,3	116,4	111,7	98,7
I 2022	102,0	106,1	109,6	105,5	100,3	127,8	133,4	121,8	117,4	99,4
II 2022	103,5	104,5	103,6	108,9	99,7	126,4	131,8	122,7	121,2	98,5
III 2022	101,3	100,6	98,4	102,1	99,9	114,4	125,8	116,7	121,6	99,2
IV 2022	99,9	100,3	100,6	96,4	101,2	106,9	111,9	112,5	113,0	101,2
I 2023	100,7	99,0	100,8	102,6	99,0	105,5	104,4	103,5	109,9	99,9

Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

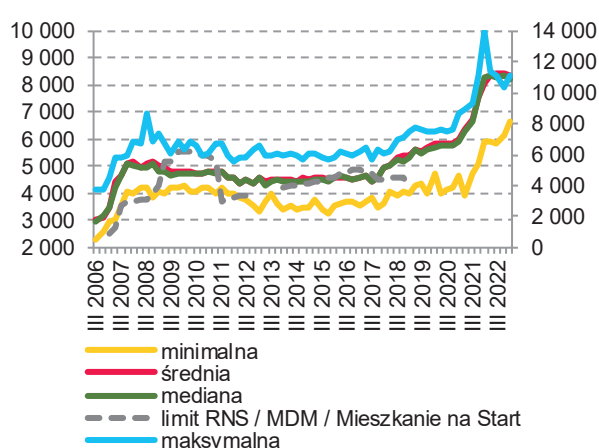
4.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 4.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna p. oś)



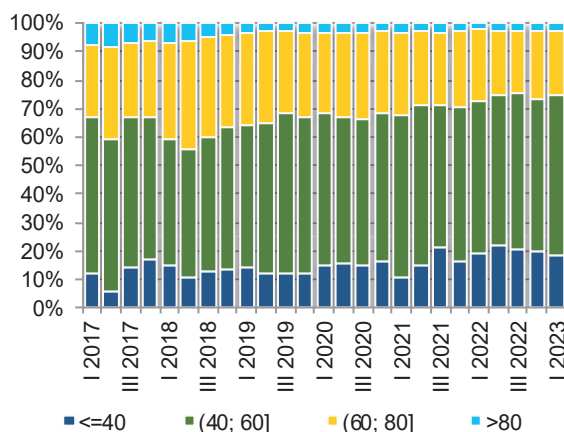
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 4.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna p. oś)



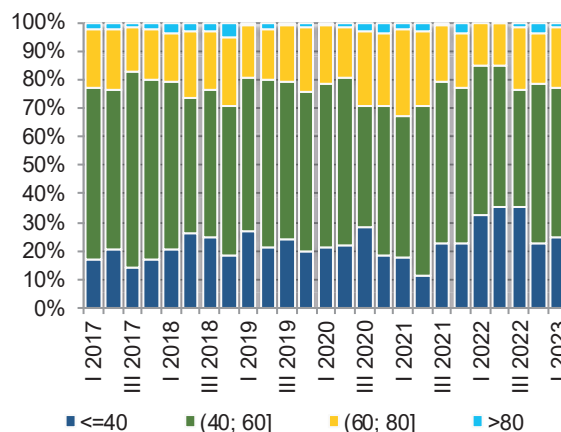
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 4.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



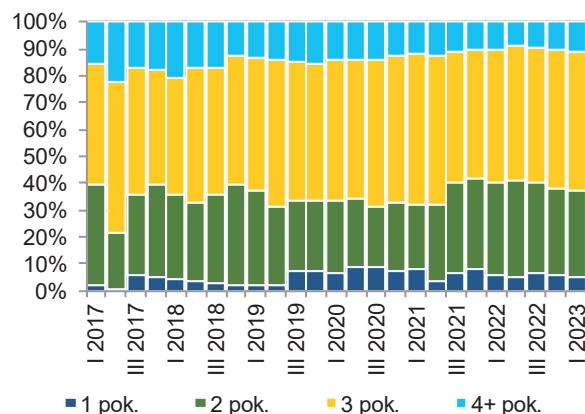
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 4.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



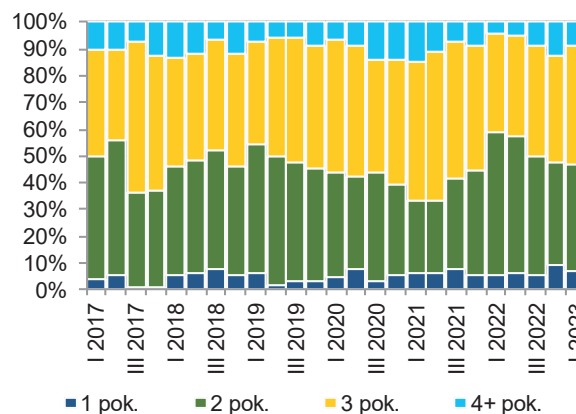
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 4.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



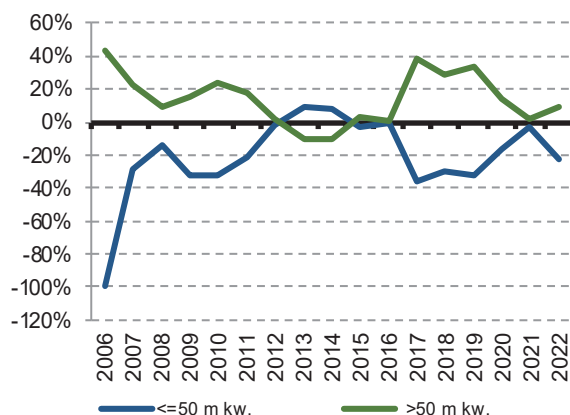
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 4.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



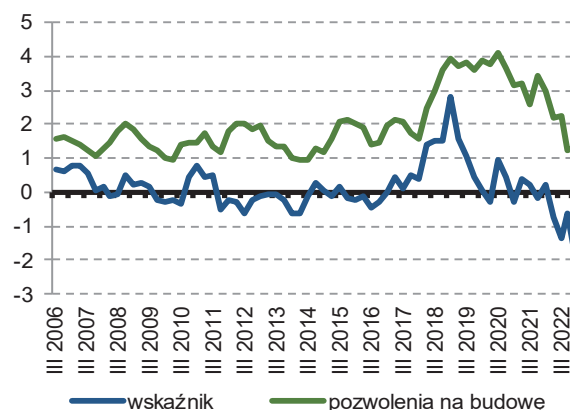
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 4.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP



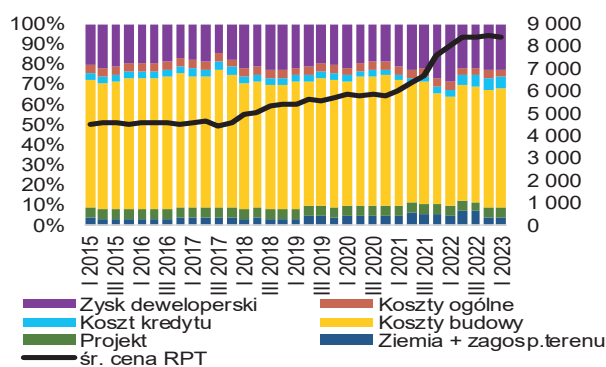
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 4.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

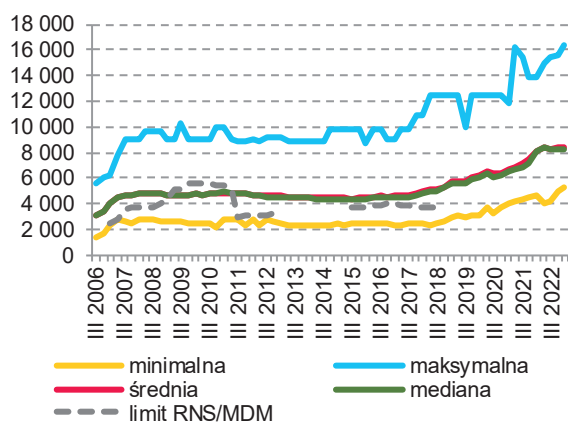
Wykres 4.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw., śr. cena RPT p. oś)



Źródło: NBP, Sekocenbud

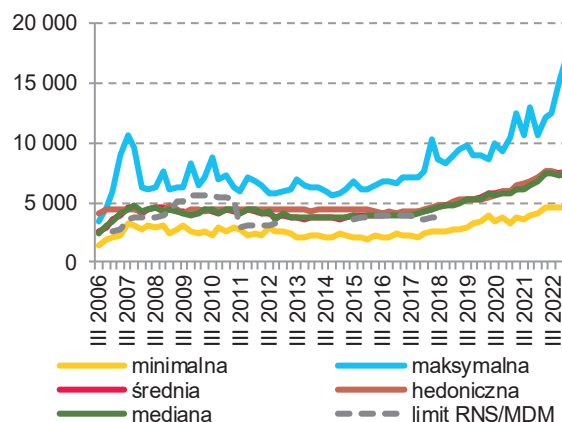
4.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 4.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw.)



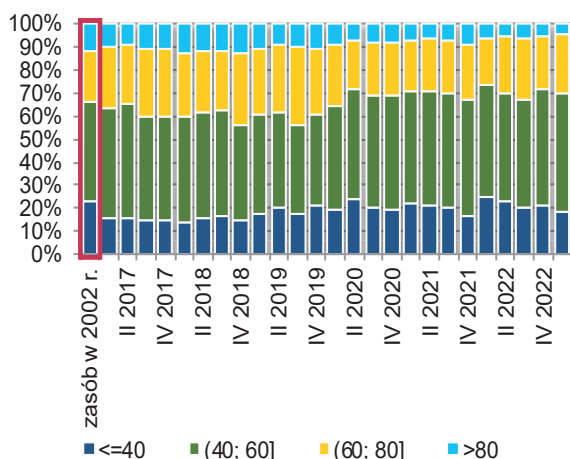
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 4.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw.)



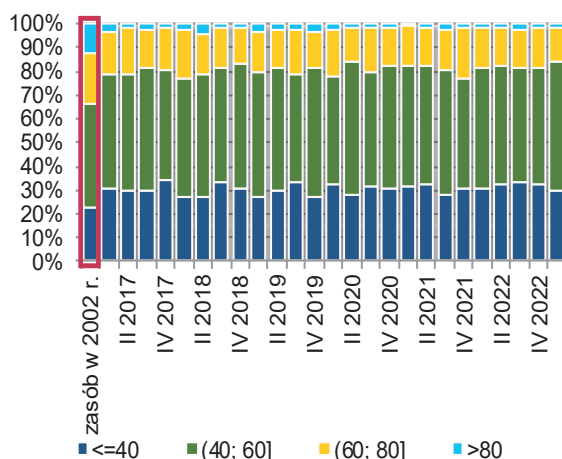
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 4.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



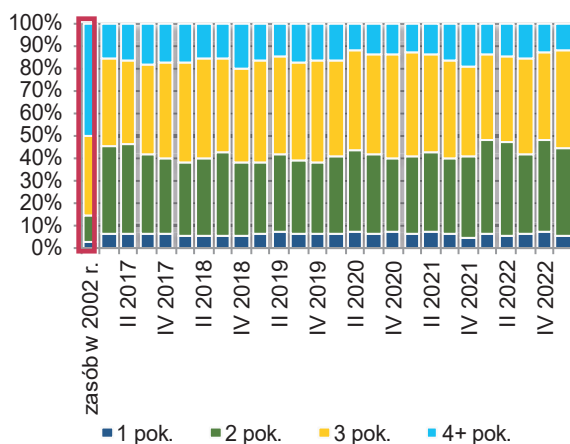
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 4.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



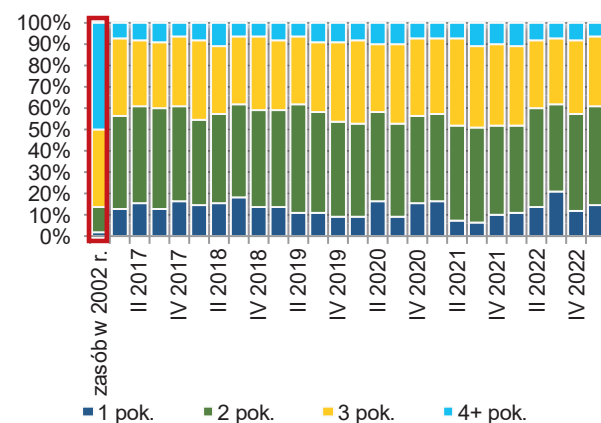
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 4.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



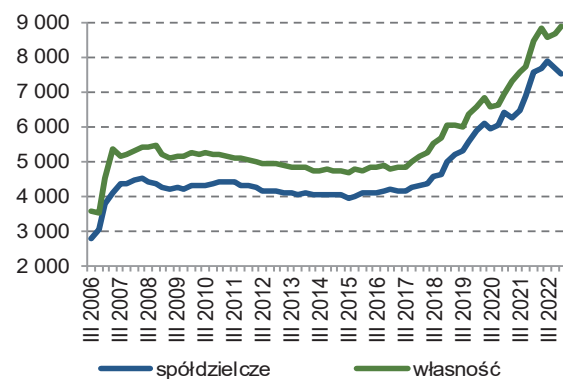
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 4.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



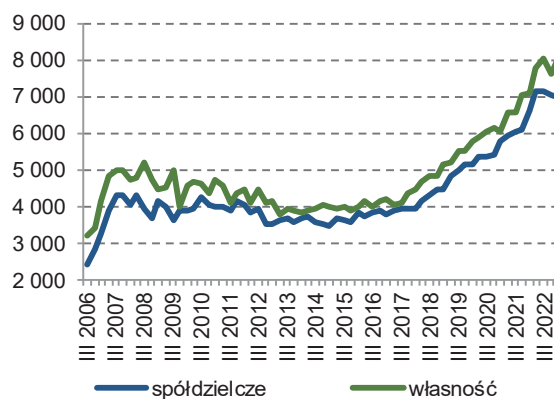
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 4.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



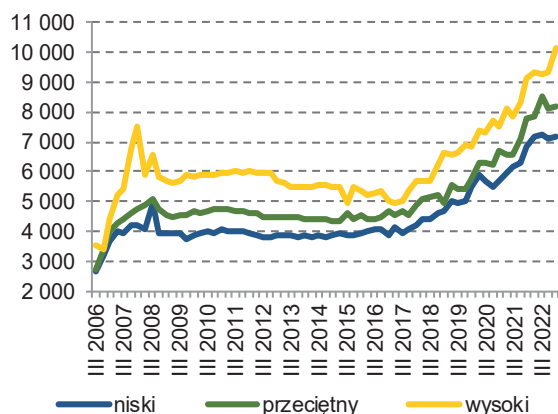
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 4.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



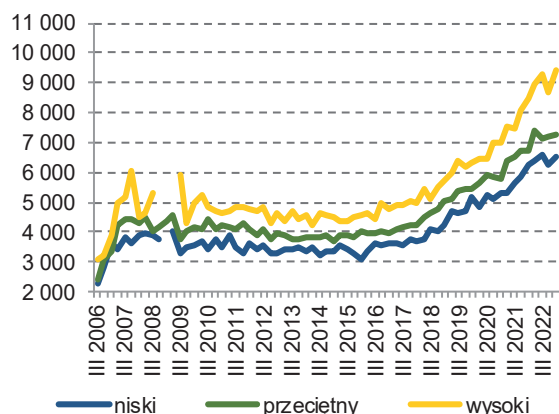
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 4.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



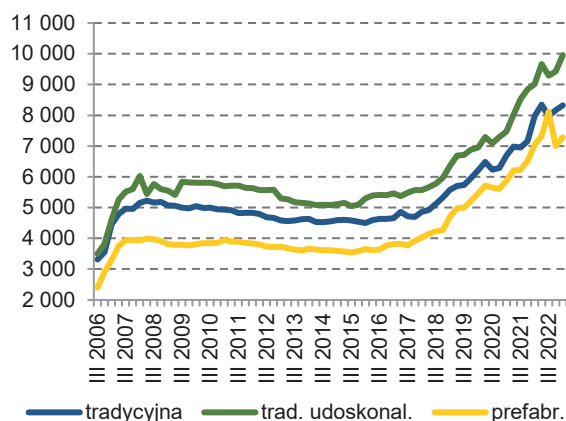
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 4.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT(zł/mkw.)



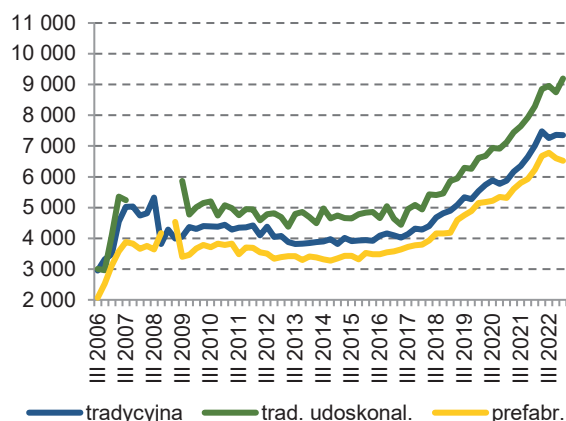
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 4.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



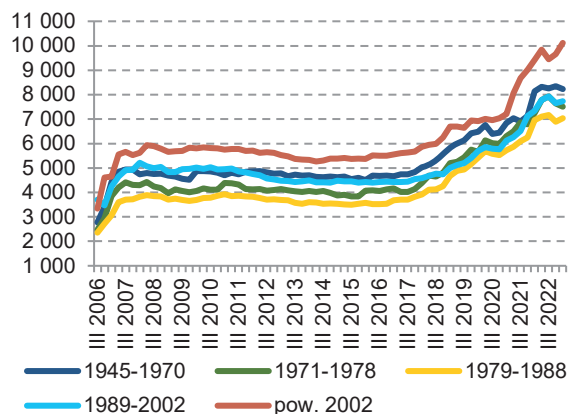
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 4.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



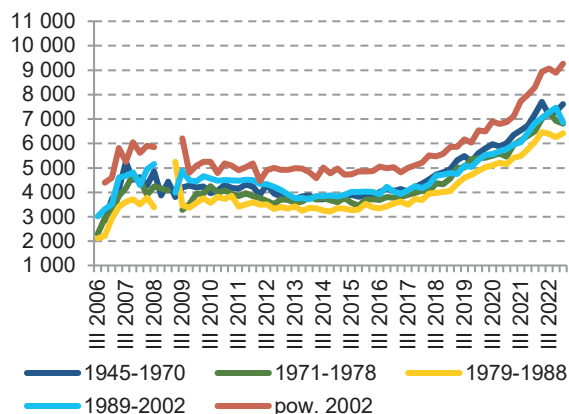
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 4.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



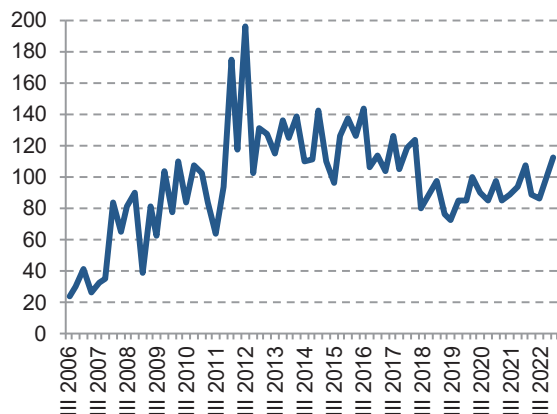
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 4.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



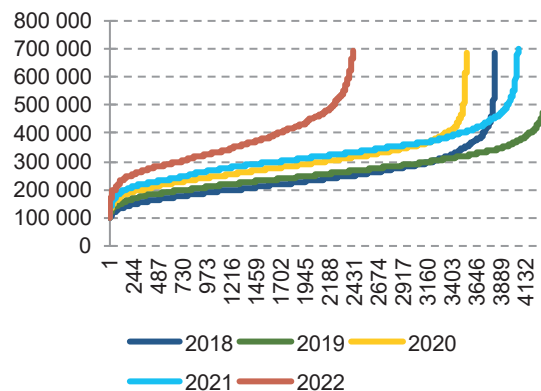
Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 4.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Białymstoku (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

Wykres 4.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Białymstoku w latach 2018-2022



Źródło: badanie NBP O/O w Białymstoku

5. Bydgoszcz

5.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

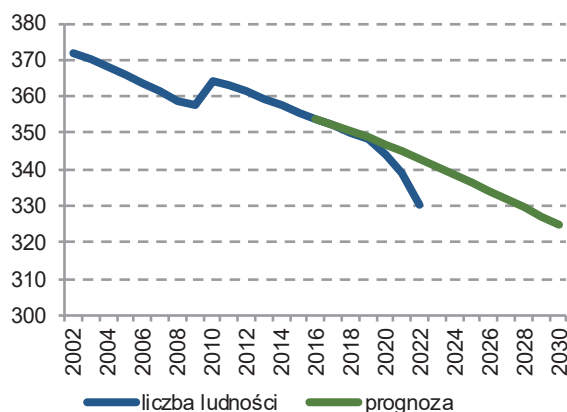
5.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 5.1. Czynniki demograficzne w Bydgoszczy

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Mażeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Mażeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
2017	352313	-446	-889	-1335	1848	-1,3	-2,5	5,2
2018	350178	-879	-1056	-1935	1855	-2,5	-3,0	5,3
2019	348190	-965	-986	-1951	1706	-2,8	-2,8	4,9
2020	339068	-1855	-1701	-3556	1368	-5,3	-4,9	3,9
2021	334026	-2322	-1982	-4304	1475	-6,9	-5,9	4,4
2022	330038	-1939	-1816	-3755	1533	-5,9	-5,5	4,6

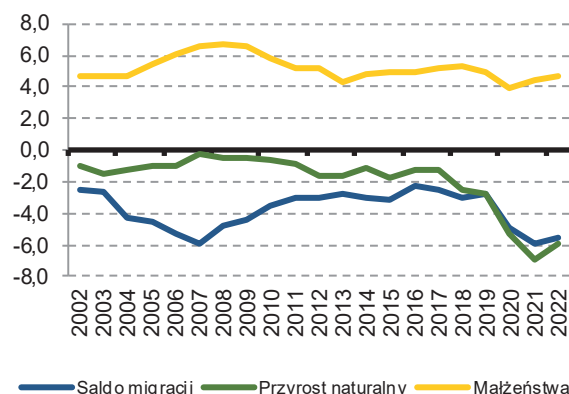
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Wykres 5.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Bydgoszczy (w tys. osób)



Źródło: Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne GUS)

Wykres 5.2. Relacje demograficzne w Bydgoszczy (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Tabela 5.2. Gospodarstwa domowe w Bydgoszczy

Gospodarstwa domowe	w tys. osób			Udział (w %)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
OGÓŁEM	145	146	130	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	39	40	36	27%	27%	28%
w tym z 2 osobami	38	44	39	26%	30%	30%
w tym z 3 osobami	32	31	26	22%	21%	20%
w tym z 4 osobami	25	21	17	17%	14%	13%
w tym z 5 i więcej osobami	11	11	12	7%	7%	10%
Ludność w gospodarstwach	368	362	334			
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,54	2,48	2,57			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,12	1,02				

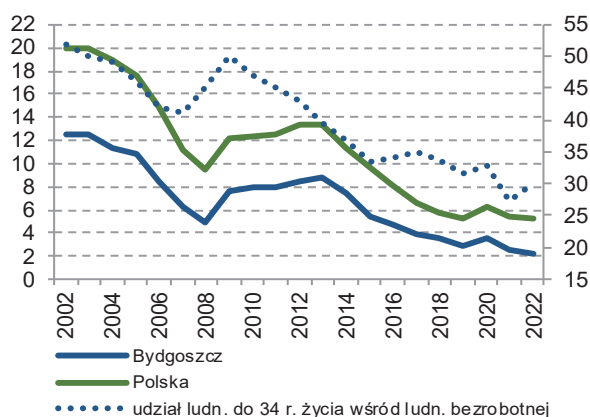
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Tabela 5.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Bydgoszczy

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2017	59,5	15,8	24,7
2018	58,7	16,0	25,3
2019	58,1	16,0	25,9
2020	58,1	15,8	26,1
2021	57,8	15,7	26,5
2022	57,4	15,7	26,9

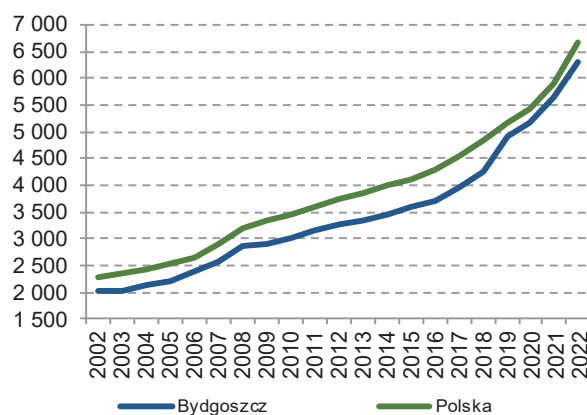
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Wykres 5.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Bydgoszczy (%; P. oś)



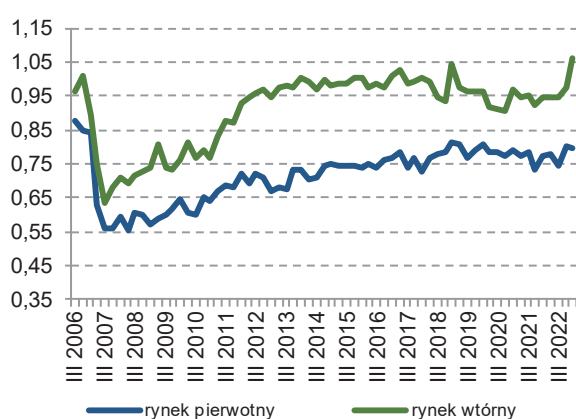
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Wykres 5.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Bydgoszczy (zł/miesiąc)



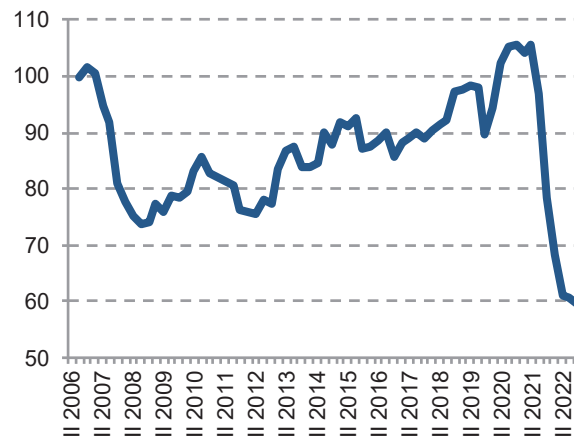
Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Wykres 5.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Bydgoszczy (mkw.)



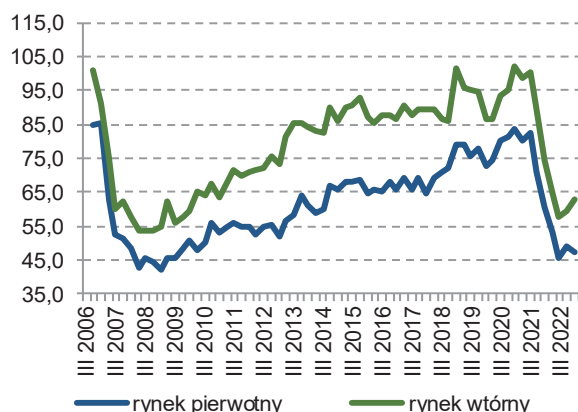
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Wykres 5.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Bydgoszczy (krotność przec. mies. wynagr.)



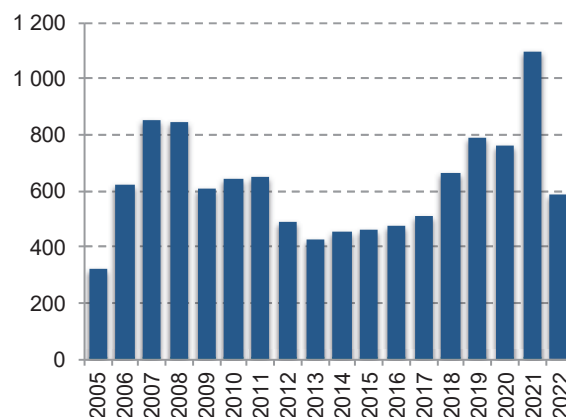
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Wykres 5.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Bydgoszczy (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Wykres 5.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Bydgoszczy (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

5.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 5.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Bydgoszczy

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	150309	151316	152586	155633	156157	157799
- mieszkania na 1000 ludności	427	432	438	459	468	478
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. mkw.)	8710	8770	8848	9056	9087	9179
- przeciętna (mkw.)	57,9	58,0	58,0	58,2	58,2	58,2
-na osobę (mkw.)	24,7	25,0	25,4	26,7	27,2	27,8
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,3	2,3	2,3	2,2	2,1	2,1

Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy; 2021 r. – szacunek NBP O/O w Bydgoszczy

5.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 5.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Bydgoszczy

L.p.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Deweloperzy	30	30	33	36	37	36
2	Pośrednicy/agencje nieruchomości	301	301	283	308	343	331
3	Kancelarie notarialne	42	33	34	34	39	41
4	Rzeczoznawcy majątkowi	96	98	98	105	108	110
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	18	18	19	19	19	19
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1705	1745	1795	1840	1895	1951

Źródło: szacunki NBP O/O w Bydgoszczy na podstawie danych z GUS i MTBiGM

Tabela 5.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Bydgoszczy

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba umów	3957	4185	4612	3577	4413	2337
Wartość w mln zł	868,9	944,4	1167,2	947,0	1456,8	807,4

Źródło: szacunek NBP O/O w Bydgoszczy

Tabela 5.7. Budownictwo mieszkaniowe w Bydgoszczy

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	3106	2076	2988	3634	2471	3177
- indywidualne	130	161	130	100	111	102
- na sprzedaż lub wynajem	2930	1824	2858	3444	2360	3075
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	2087	1929	2089	2622	2263	1522
- indywidualne	139	129	141	99	157	107
- na sprzedaż lub wynajem	1 867	1 715	1 612	2 097	2 106	1415
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	1 432	1 139	1 340	1 665	1 438	1642
- indywidualne	89	69	93	86	83	91
- spółdzielcze	170	116	268	19	0	62
- na sprzedaż lub wynajem	1 104	910	957	1 532	1 355	1399
- społeczne czynszowe	22	44	22	28	0	90
- komunalne	47	0	0	0	0	0

* Uwaga: w 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Tabela 5.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Bydgoszczy

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	1432	1139	1340	1665	1438	1642
- ogółem pow. użytł. (tys. mkw.)	90,6	67,3	82,9	93,8	82,1	91,8
- na 1000 ludności	4,1	3,3	3,8	4,9	4,3	5,0
- na 1000 zaw. małżeństw	775	614	785	1217	975	1071
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	416	716	366	-297	37	-109
- na 1000 ludności	1,18	2,04	1,05	-0,88	0,11	-0,33
Przec. pow. użytł. mieszkania	63,3	59,1	61,9	56,4	57,1	55,9
Liczba izb oddanych	4186	3304	3911	4950	4182	4592
Przeciętna liczba izb w	2,9	2,9	2,9	3,0	2,9	2,8
Przec. pow. izby (mkw.)	21,7	20,4	21,2	19,0	19,6	20,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Bydgoszczy

Tabela 5.9. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Bydgoszczy

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hed. (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2017	5289	4971	4123	3779	3751	30	24
II 2017	5397	4945	4195	3792	3691	31	25
III 2017	6028	5330	4285	3987	3826	31	30
IV 2017	6041	5177	4328	4004	3803	31	27
I 2018	6196	5635	4460	4102	3866	32	24
II 2018	6123	5403	4488	4181	3930	31	25
III 2018	6227	5393	4526	4430	3985	32	27
IV 2018	6427	5429	4684	4560	3986	33	31
I 2019	6309	5911	4789	4601	3852	34	29
II 2019	6340	5930	4970	4914	4088	34	35
III 2019	6415	6337	5252	5050	3959	35	30
IV 2019	6512	6190	5430	5095	3818	35	33
I 2020	6592	6331	5553	5297	3844	34	31
II 2020	7093	6354	5851	5456	4057	32	31
III 2020	7125	6535	6013	5611	4196	33	29
IV 2020	7227	6665	6107	5698	4146	34	30
I 2021	7272	6962	6201	5689	4090	34	27
II 2021	7405	7107	6252	5792	4164	34	29
III 2021	7564	7092	6282	5861	4093	33	35
IV 2021	8103	7671	6477	6102	4000	36	34
I 2022	8309	7738	6753	6297	4143	36	36
II 2022	8875	7862	6921	6440	4054	41	40
III 2022	8857	8330	7058	6565	4094	42	39
IV 2022	9010	7853	7052	6445	4121	45	43
I 2023	9125	8522	7252	6389	4081	45	43

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu z 2008 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

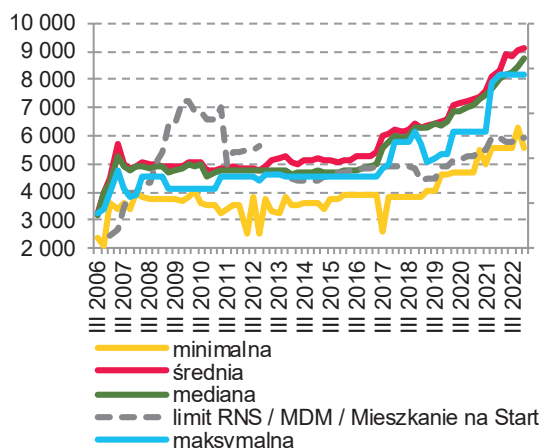
Tabela 5.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Bydgoszczy

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2017	100,7	102,5	101,9	99,9	98,8	102,7	102,9	106,4	105,7	100,6
II 2017	102,0	99,5	101,7	100,3	98,4	104,7	102,3	109,4	102,1	98,0
III 2017	111,7	107,8	102,1	105,1	103,7	114,9	107,6	109,6	108,0	103,6
IV 2017	100,2	97,1	101,0	100,4	99,4	115,1	106,7	106,9	105,9	100,2
I 2018	102,6	108,8	103,0	102,4	101,7	117,1	113,4	108,2	108,5	103,1
II 2018	98,8	95,9	100,6	101,9	101,7	113,5	109,3	107,0	110,3	106,5
III 2018	101,7	99,8	100,8	106,0	101,4	103,3	101,2	105,6	111,1	104,2
IV 2018	103,2	100,7	103,5	102,9	100,0	106,4	104,9	108,2	113,9	104,8
I 2019	98,2	108,9	102,2	100,9	96,6	101,8	104,9	107,4	112,2	99,6
II 2019	100,5	100,3	103,8	106,8	106,1	103,5	109,8	110,7	117,5	104,0
III 2019	101,2	106,9	105,7	102,8	96,8	103,0	117,5	116,0	114,0	99,3
IV 2019	101,5	97,7	103,4	100,9	96,4	101,3	114,0	115,9	111,7	95,8
I 2020	101,2	102,3	102,3	104,0	100,7	104,5	107,1	116,0	115,1	99,8
II 2020	107,6	100,4	105,4	103,0	105,5	111,9	107,2	117,7	111,0	99,2
III 2020	100,5	102,8	102,8	102,8	103,4	111,1	103,1	114,5	111,1	106,0
IV 2020	101,4	102,0	101,6	101,5	98,8	111,0	107,7	112,5	111,8	108,6
I 2021	100,6	104,5	101,5	99,9	98,6	110,3	110,0	111,7	107,4	106,4
II 2021	101,8	102,1	100,8	101,8	101,8	104,4	111,9	106,9	106,2	102,6
III 2021	102,2	100,2	100,5	101,2	98,3	106,2	108,9	104,5	104,5	97,5
IV 2021	107,1	107,8	103,1	104,1	97,7	112,1	115,1	106,1	107,1	96,5
I 2022	102,5	100,9	104,3	103,2	103,6	114,3	111,1	108,9	110,7	101,3
II 2022	106,8	101,6	102,5	102,3	97,9	119,8	110,6	110,7	111,2	97,4
III 2022	99,8	106,0	102,0	101,9	101,0	117,0	117,0	112,4	112,0	100,0
IV 2022	101,7	94,3	99,9	98,2	100,7	111,2	102,4	108,9	105,6	103,0
I 2023	101,3	108,5	102,8	99,1	99,0	109,8	110,1	107,4	101,5	98,5

Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

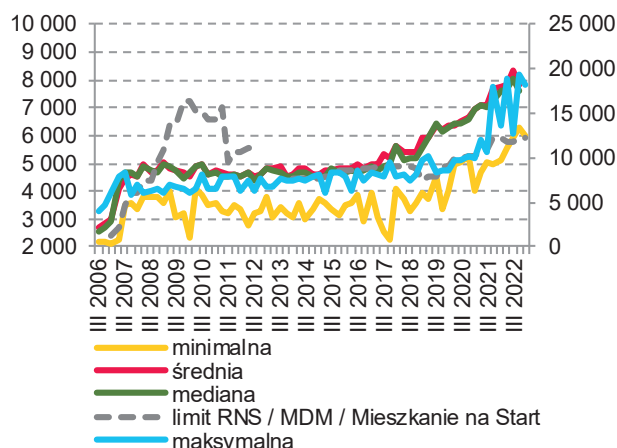
5.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 5.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna p. óś)



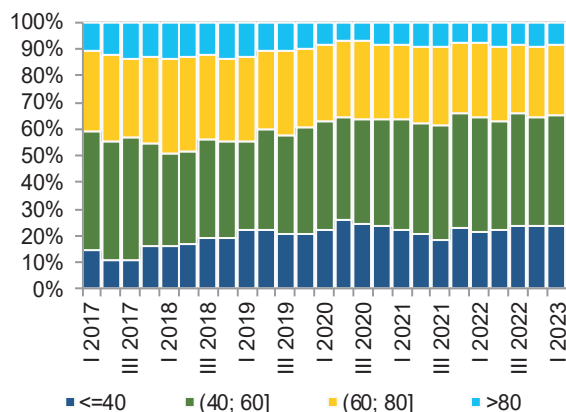
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 5.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw.)



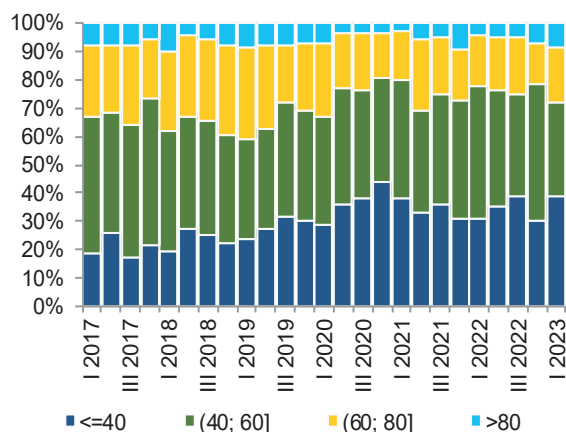
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 5.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



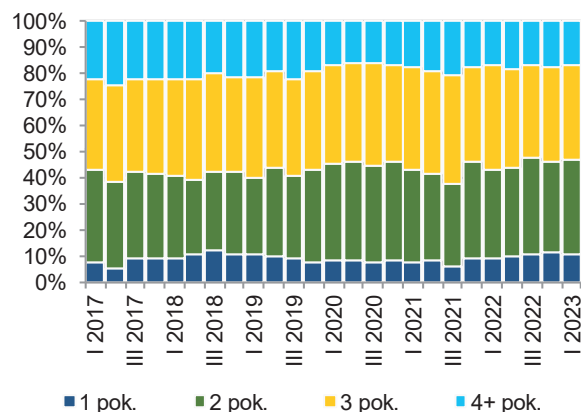
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 5.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



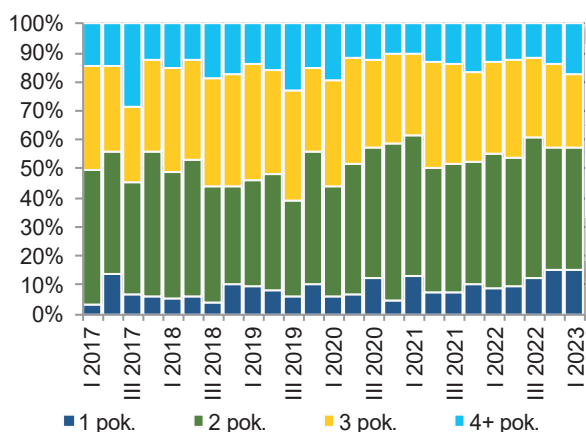
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 5.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



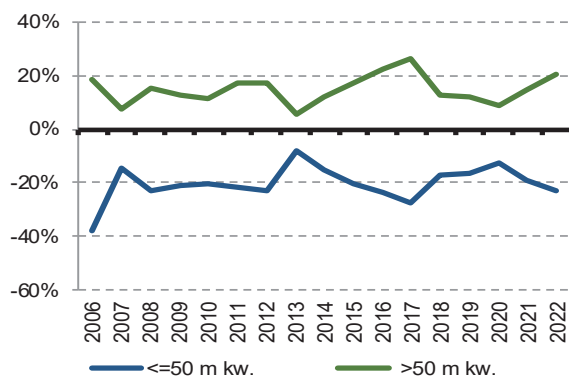
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 5.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



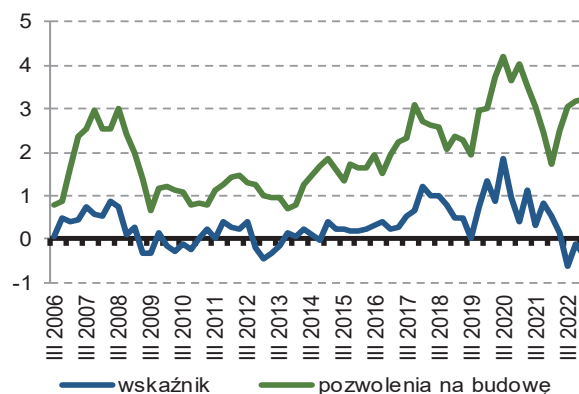
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 5.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP



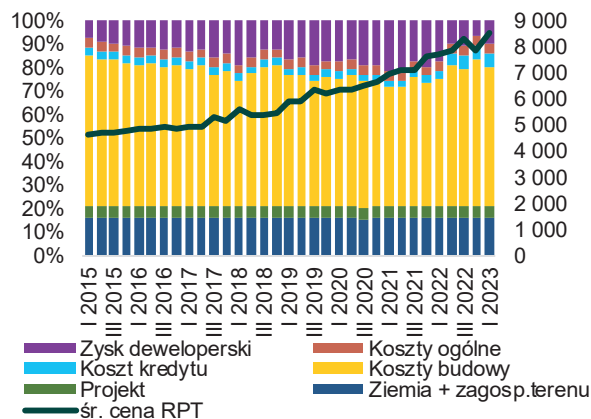
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 5.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

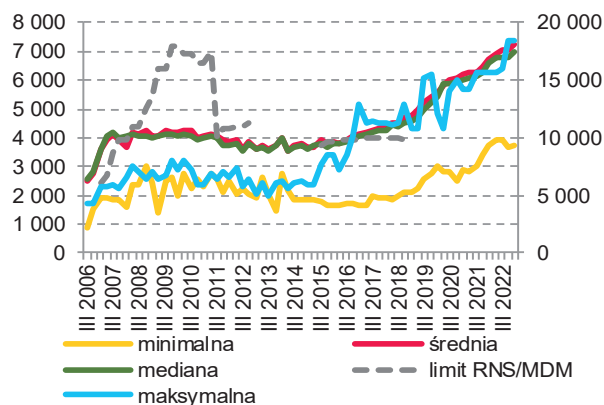
Wykres 5.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw., śr. cena RPT p. oś)



Źródło: NBP, Sekocenbud

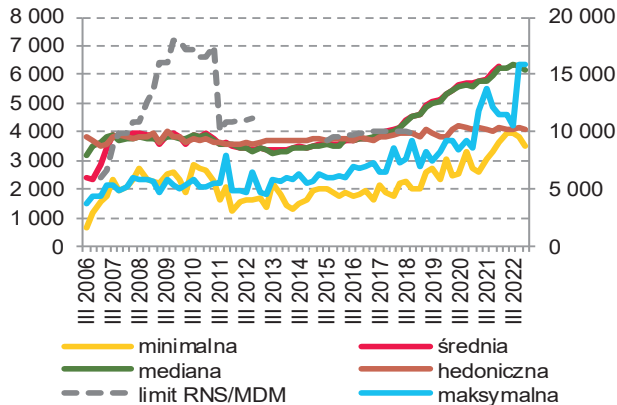
5.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 5.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw., maksymalna p. oś)



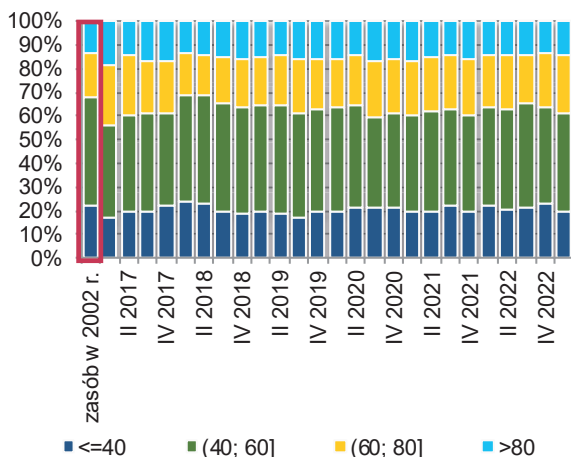
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 5.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw., maksymalna p. oś)



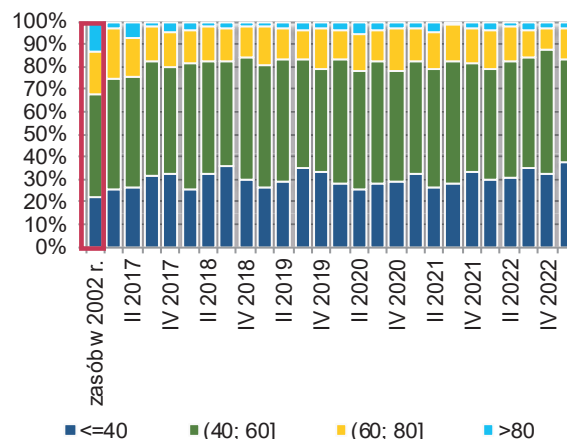
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 5.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



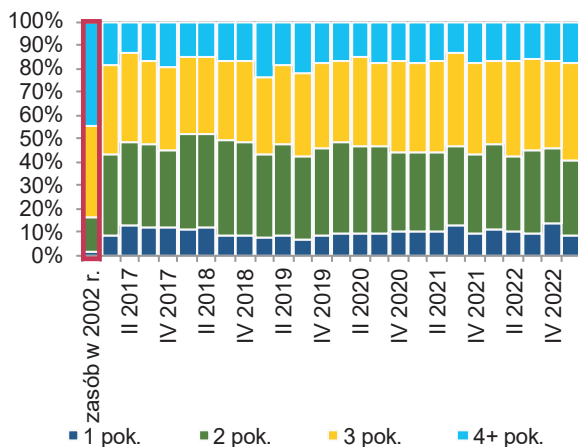
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 5.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



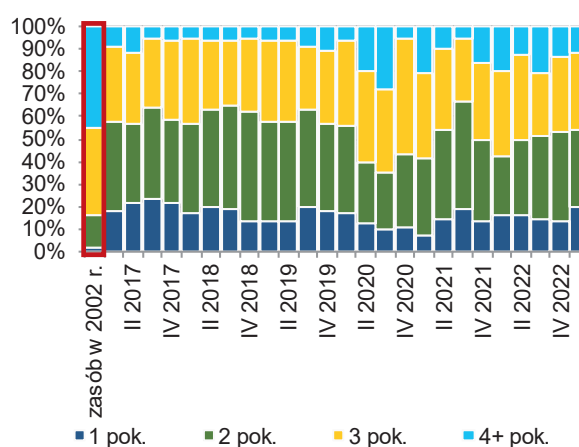
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 5.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



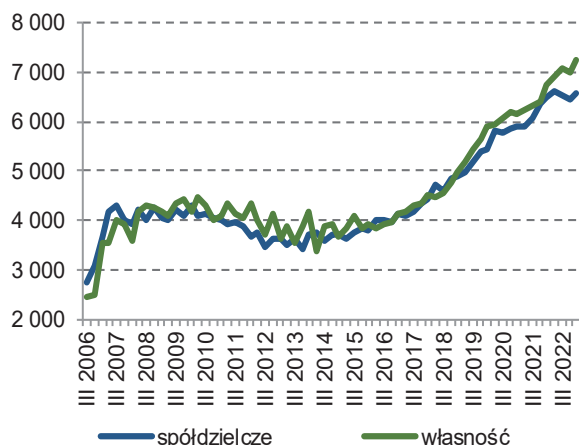
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 5.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



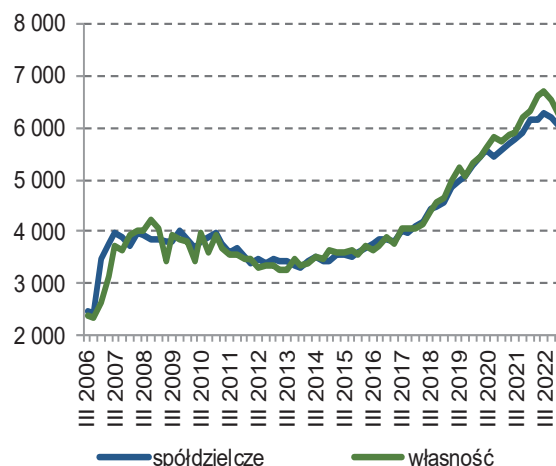
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 5.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



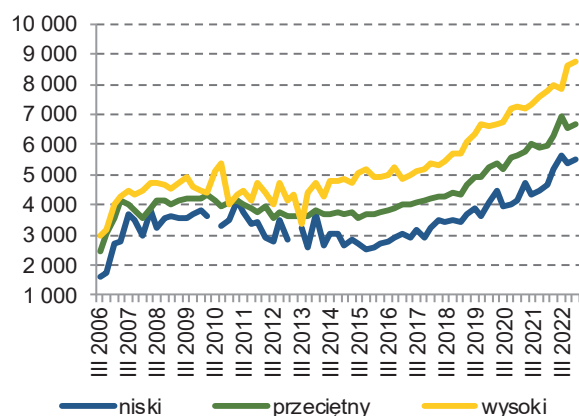
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 5.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



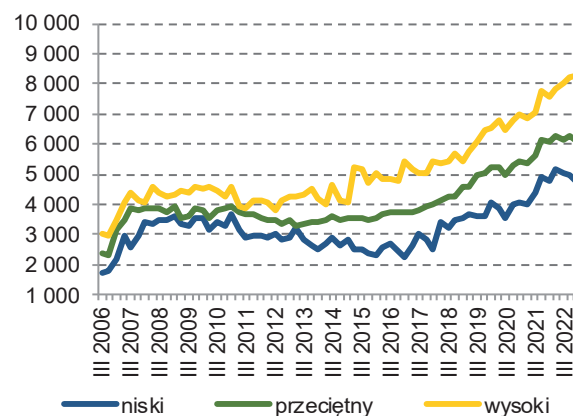
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 5.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



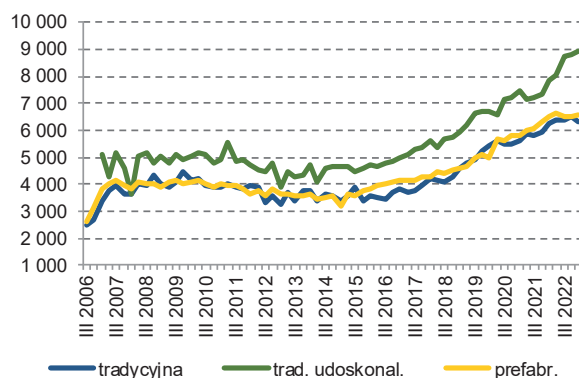
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 5.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT (zł/mkw.)



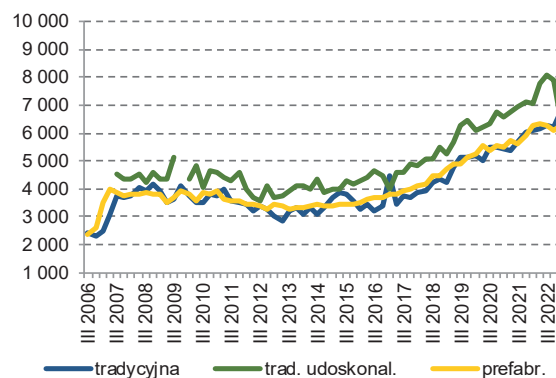
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 5.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



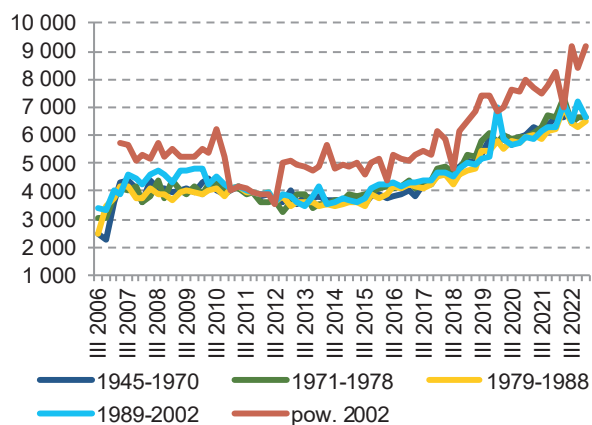
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 5.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



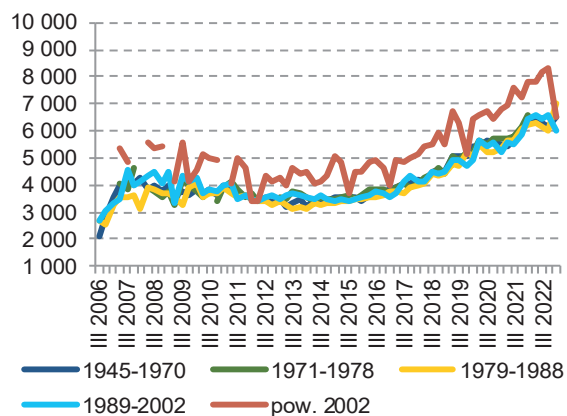
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 5.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



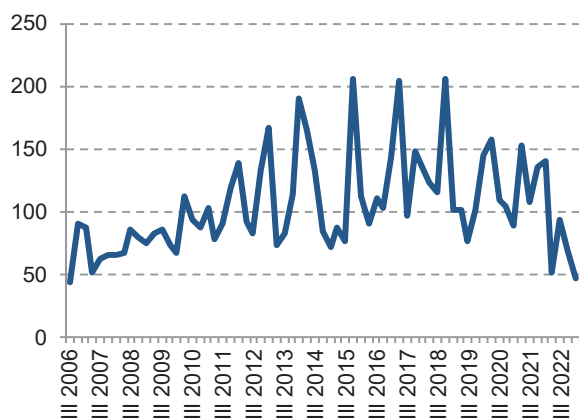
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 5.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



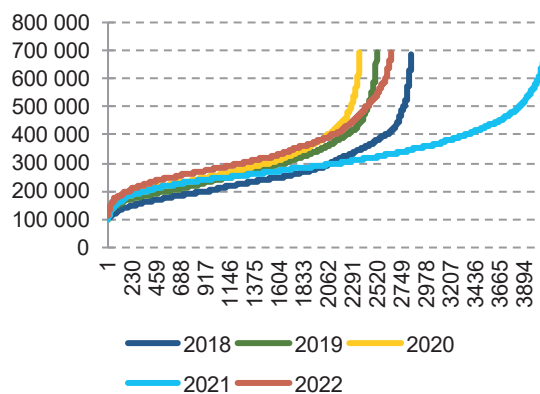
Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 5.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Bydgoszczy (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

Wykres 5.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Bydgoszczy w latach 2018-2022



Źródło: badanie NBP O/O w Bydgoszczy

6. Katowice

6.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

6.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

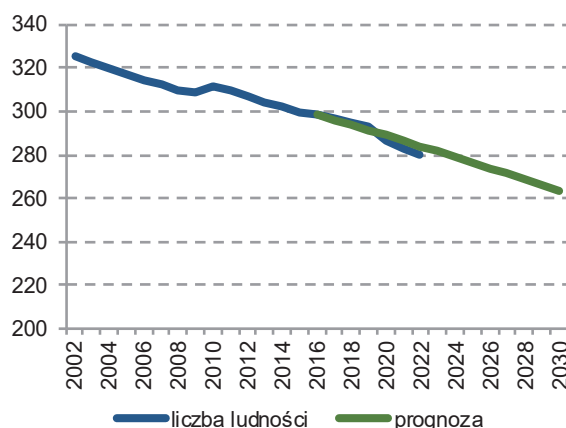
Tabela 6.1. Czynniki demograficzne w Katowicach

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
2017	296262	-941	-720	-1661	1463	-3,2	-2,4	4,9
2018	294510	-841	-752	-1593	1552	-2,9	-2,5	5,3
2019	292774	-1016	-694	-1710	1548	-3,5	-2,4	5,3
2020	286369	-1793	-365	-2158	1150	-6,1	-1,3	3,9
2021	282755	-2356	-83	-2439	1352	-8,3	-0,3	4,7
2022	280190	-1879	-488	-2367	1300	-6,7	-1,7	4,6

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

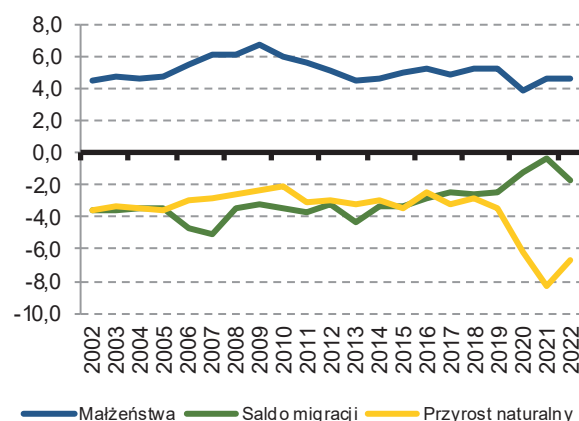
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

Wykres 6.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Katowicach (w tys. osób)



Źródło: Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne GUS)

Wykres 6.2. Relacje demograficzne w Katowicach (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

Tabela 6.2. Gospodarstwa domowe w Katowicach

Gospodarstwa domowe	w tys. osób			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
OGÓŁEM	136	134	121	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	44	44	39	32%	33%	32%
w tym z 2 osobami	36	39	38	27%	29%	31%
w tym z 3 osobami	28	27	22	20%	20%	18%
w tym z 4 osobami	20	17	14	15%	12%	12%
w tym z 5 i więcej osobami	8	7	8	6%	5%	6%
Ludność w gospodarstwach	322	308	282			
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,37	2,30	2,33			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,08	0,97				

Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

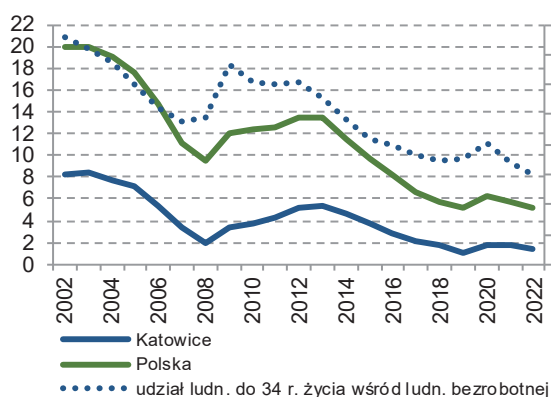
Tabela 6.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Katowicach

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2017	60,1	14,7	25,2
2018	59,3	14,9	25,8
2019	58,6	15,1	26,4
2020	59,3	14,7	26,0
2021	59,1	14,5	26,3
2022	58,8	14,5	26,7

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

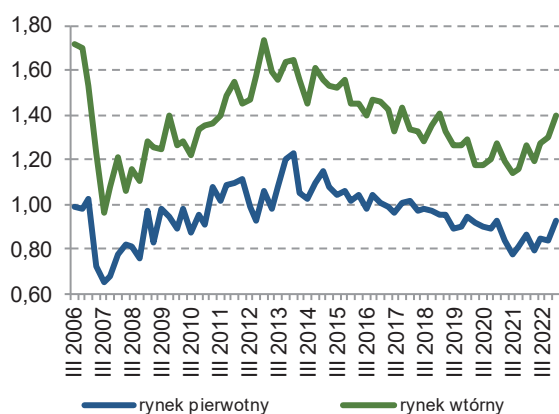
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

Wykres 6.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Katowicach (%; P. oś)



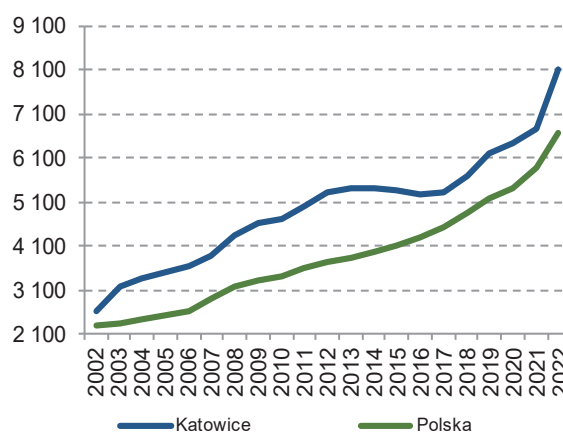
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

Wykres 6.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Katowicach (mkw.)



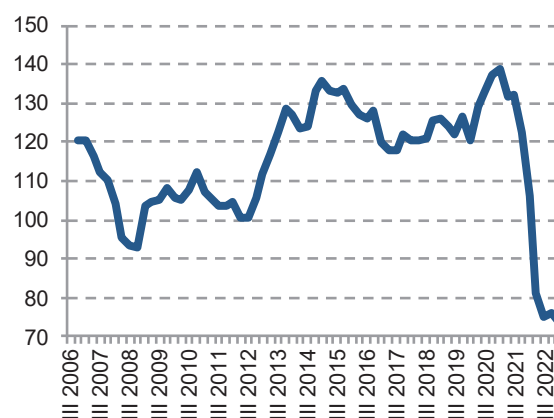
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Katowicach

Wykres 6.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Katowicach (zł/miesiąc)



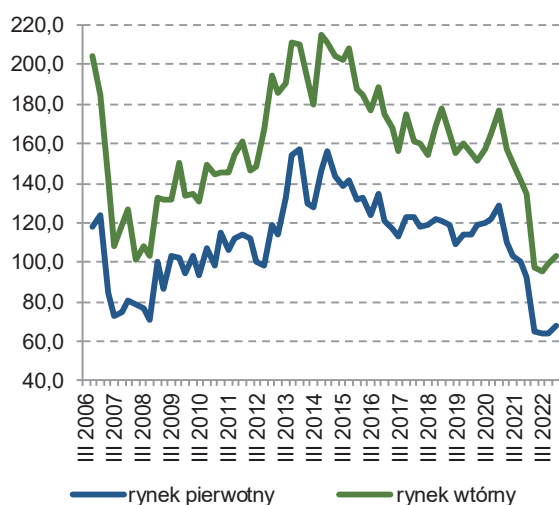
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

Wykres 6.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Katowicach (krotność przec. mies. wynagr.)



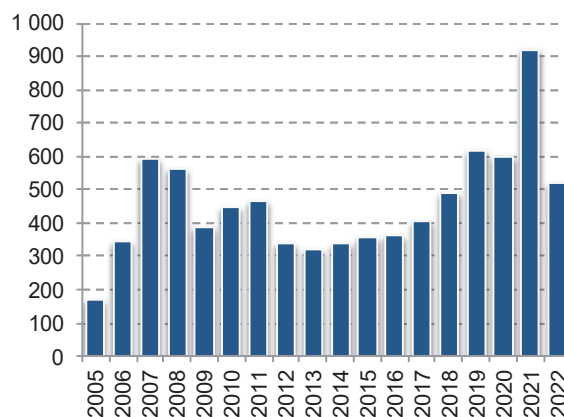
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Katowicach

Wykres 6.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Katowicach (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Katowicach

Wykres 6.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Katowicach (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

6.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 6.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Katowicach

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	144204	145064	146387	152260	154471	156341
- mieszkania na 1000 ludności	487	493	500	532	546	558
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	8667	8728	8814	9064	9206	9329
- przeciętna (m kw.)	60,1	60,2	60,2	59,5	59,6	59,7
- na osobę (m kw.)	29,3	29,6	30,1	31,7	32,6	33,3
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,1	2,0	2,0	1,9	1,8	1,8

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021. Dane za 2022 r. szacunek NBP O/O w Katowicach

Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

6.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 6.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Katowicach

L.p.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Deweloperzy	40	45	51	60	60	60
2	Biura pośredników	70	80	79	75	85	75
3	Kancelarie notarialne	39	39	40	32	43	44
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	35	34	33	38	32	35
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	23	24	23	23	22	22

Źródło: szacunki NBP O/O w Katowicach

Tabela 6.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Katowicach

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba umów	2754	3159	4910	4861	4500	4200
Wartość w mln zł	479,52	707,09	930,38	1673,57	1500,00	1700,00

Źródło: szacunki NBP O/O w Katowicach

Tabela 6.7. Budownictwo mieszkaniowe w Katowicach

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	3289	3681	2446	3116	4653	4182
- indywidualne	185	121	113	89	95	78
- na sprzedaż lub wynajem	3028	3517	2293	3027	4558	3993
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	1427	3106	2783	1616	4847	1264
- indywidualne	222	87	99	75	83	75
- na sprzedaż lub wynajem	1071	3019	2684	1541	4764	1189
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	1642	894	1344	3451	2325	1870
- indywidualne	83	80	82	66	104	119
- spółdzielcze	20	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	1420	704	1238	3251	2221	1751
- społeczne czynszowe	52	110	24	134	0	0
- komunalne	67	0	0	0	0	0

* Uwaga: w 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

Tabela 6.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Katowicach

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	1642	894	1344	3451	2325	1870
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	106,3	65,6	88,9	192,6	152,1	122,5
- na 1000 ludności	5,5	3,0	4,6	12,1	8,2	6,7
- na 1000 zaw. małżeństw	1122	576	868	3001	1720	1438
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-179	658	204	-2301	-973	-570
- na 1000 ludności	-0,6	2,2	0,7	-8,0	-3,4	-2,0
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)						
	64,7	73,4	66,1	55,8	65,4	65,5
Liczba izb oddanych						
	4754	2771	4014	9525	6866	5324
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym						
	2,9	3,1	3,0	2,8	3,0	2,8
Przec. pow. izby (m kw.)						
	22,4	23,7	22,1	20,2	22,1	23,0

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach

Tabela 6.9. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Katowicach

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2017	5362	5114	3929	3528	3330	31,4	33,8
II 2017	5383	5095	3945	3551	3480	33,1	31,9
III 2017	5439	5226	3899	3805	3279	32,2	31,6
IV 2017	5479	5266	4013	3698	3344	32,8	30,1
I 2018	5377	5217	4315	3981	3344	31,9	31,4
II 2018	5780	5464	4146	4018	3366	33,6	33,1
III 2018	5845	5487	4173	4204	3419	34,2	32,0
IV 2018	6274	5846	4734	4200	3474	35,2	33,9
I 2019	6418	6539	4953	4438	3330	34,2	34,3
II 2019	6548	6275	4914	4521	3373	33,3	36,8
III 2019	6717	6746	5618	4749	3343	34,8	38,9
IV 2019	7002	6880	5431	4895	3426	36,2	38,0
I 2020	7313	6996	5781	5106	3415	35,9	34,5
II 2020	7341	6829	5821	5327	3438	38,3	34,4
III 2020	7662	6885	6084	5278	3334	35,8	35,0
IV 2020	7954	7246	5949	5376	3409	36,4	37,5
I 2021	8051	7371	6487	5370	3305	36,2	36,5
II 2021	8249	7839	6527	5481	3311	34,8	34,3
III 2021	8387	8340	6609	5728	3362	37,4	35,7
IV 2021	8384	8290	6962	5842	3441	37,9	33,3
I 2022	8850	8928	7251	6145	3442	39,3	36,2
II 2022	9295	9449	7212	6288	3406	40,1	36,3
III 2022	10107	9229	7305	6174	3376	41,8	40,2
IV 2022	10320	9663	7400	6232	3371	41,8	39,6
I 2023	10460	9594	7267	6319	3334	42,4	42,8

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu z 2009 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

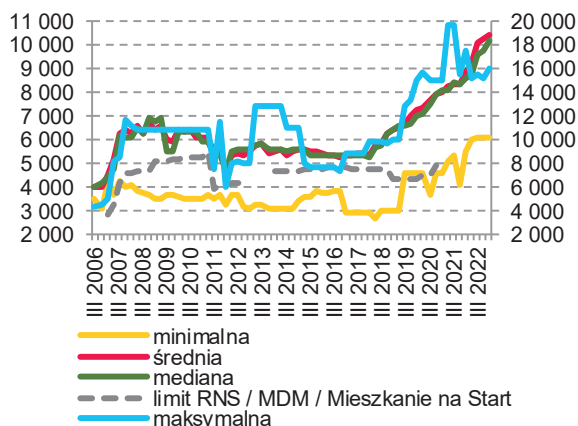
Tabela 6.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Katowicach

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2017	101,3	101,5	99,3	98,6	98,1	98,9	101,7	100,2	99,9	98,3
II 2017	100,4	99,6	100,4	100,7	104,5	100,2	104,7	99,3	101,5	104,3
III 2017	101,0	102,6	98,8	107,2	94,2	101,4	101,0	97,8	104,6	96,8
IV 2017	100,8	100,8	102,9	97,2	102,0	103,5	104,5	101,4	103,4	98,5
I 2018	98,1	99,1	107,5	107,6	100,0	100,3	102,0	109,8	112,9	100,4
II 2018	107,5	104,7	96,1	100,9	100,7	107,4	107,2	105,1	113,1	96,7
III 2018	101,1	100,4	100,6	104,6	101,6	107,5	105,0	107,0	110,5	104,3
IV 2018	107,3	106,5	113,4	99,9	101,6	114,5	111,0	118,0	113,6	103,9
I 2019	102,3	111,9	104,6	105,7	95,8	119,4	125,3	114,8	111,5	99,6
II 2019	102,0	96,0	99,2	101,9	101,3	113,3	114,8	118,5	112,5	100,2
III 2019	102,6	107,5	114,3	105,0	99,1	114,9	122,9	134,6	112,9	97,8
IV 2019	104,2	102,0	96,7	103,1	102,5	111,6	117,7	114,7	116,5	98,6
I 2020	104,4	101,7	106,4	104,3	99,7	114,0	107,0	116,7	115,0	102,6
II 2020	100,4	97,6	100,7	104,3	100,7	112,1	108,8	118,5	117,8	101,9
III 2020	104,4	100,8	104,5	99,1	97,0	114,1	102,1	108,3	111,2	99,7
IV 2020	103,8	105,2	97,8	101,8	102,2	113,6	105,3	109,5	109,8	99,5
I 2021	101,2	101,7	109,0	99,9	97,0	110,1	105,4	112,2	105,2	96,8
II 2021	102,5	106,3	100,6	102,1	100,2	112,4	114,8	112,1	102,9	96,3
III 2021	101,7	106,4	101,2	104,5	101,5	109,5	121,1	108,6	108,5	100,8
IV 2021	100,0	99,4	105,4	102,0	102,4	105,4	114,4	117,0	108,7	101,0
I 2022	105,6	107,7	104,1	105,2	100,0	109,9	121,1	111,8	114,4	104,1
II 2022	105,0	105,8	99,5	102,3	98,9	112,7	120,5	110,5	114,7	102,9
III 2022	108,7	97,7	101,3	98,2	99,1	120,5	110,7	110,5	107,8	100,4
IV 2022	102,1	104,7	101,3	100,9	99,8	123,1	116,6	106,3	106,7	98,0
I 2023	101,3	99,3	98,2	101,4	98,9	118,2	107,5	100,2	102,8	96,8

Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

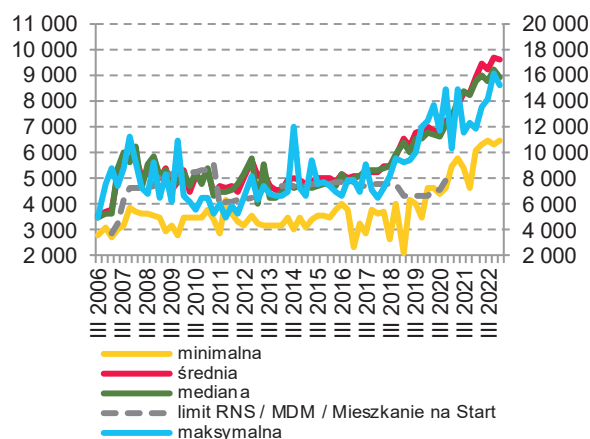
6.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 6.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna p. óś)



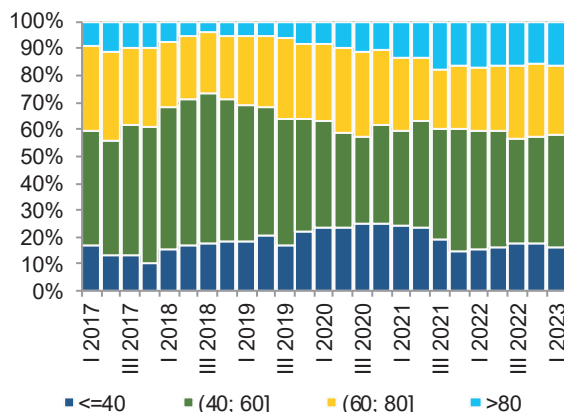
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 6.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna p. óś)



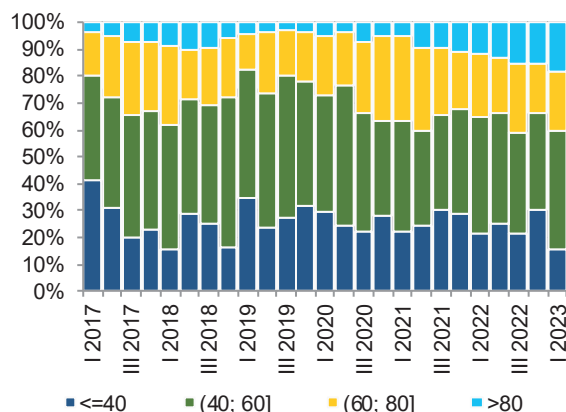
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 6.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



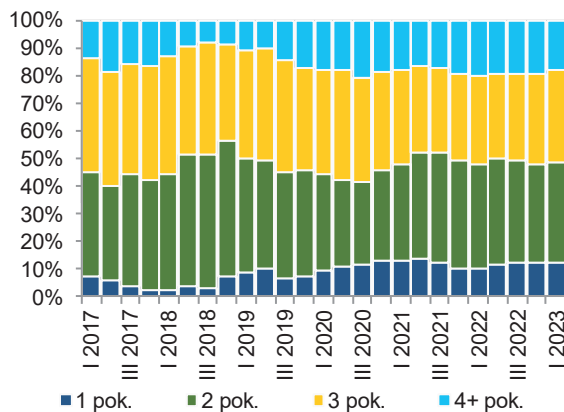
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 6.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



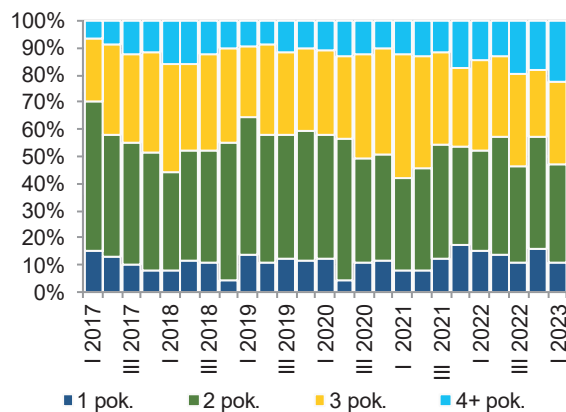
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 6.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



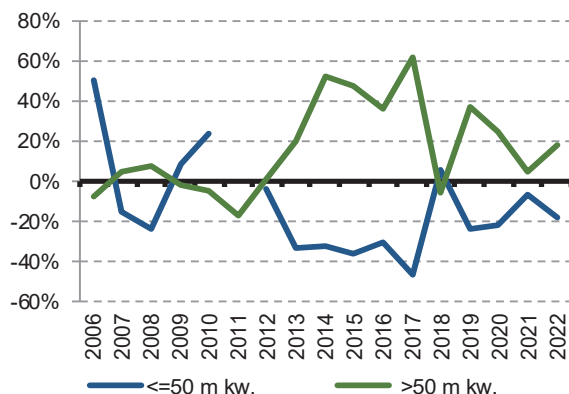
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 6.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



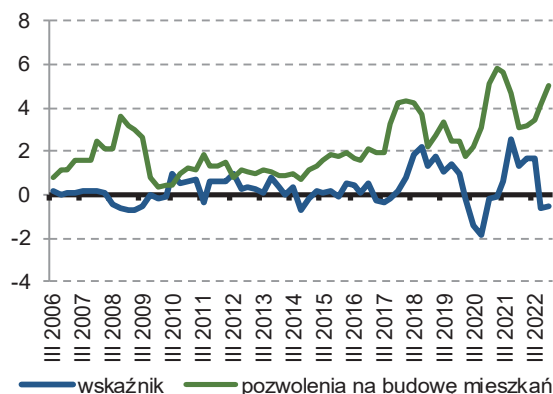
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 6.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP



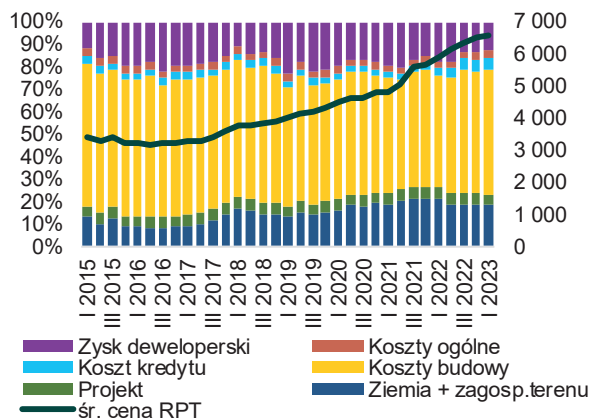
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 6.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

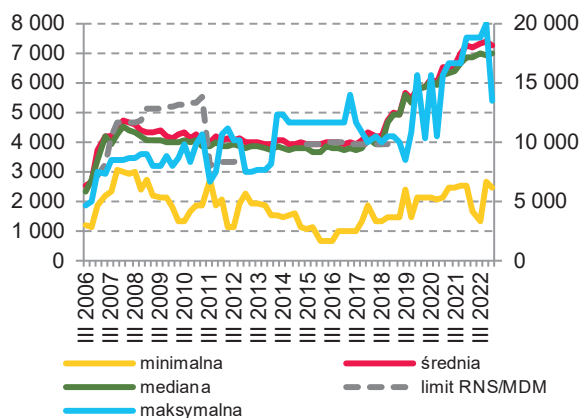
Wykres 6.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw., śr. cena RPT p. oś)



Źródło: NBP, Sekocenbud

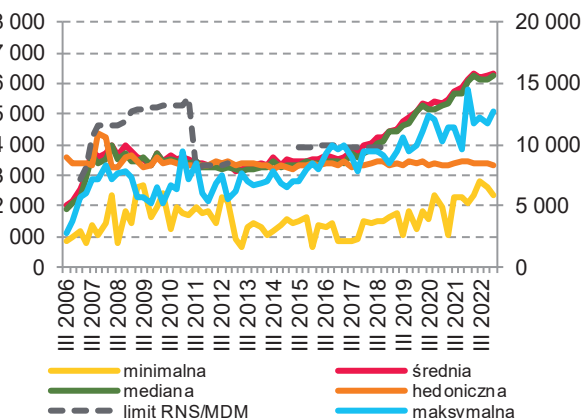
6.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 6.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw., maksymalna p. oś)



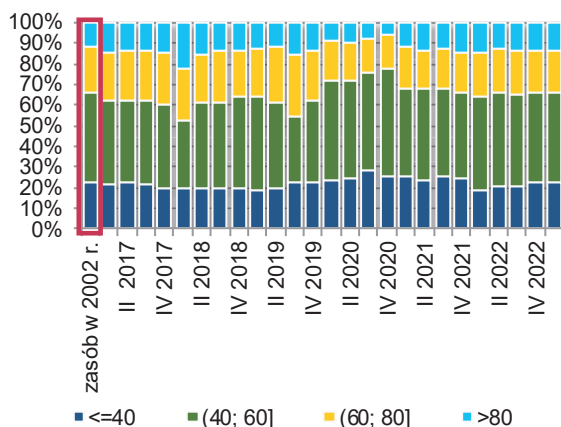
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 6.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw., maksymalna p. oś)



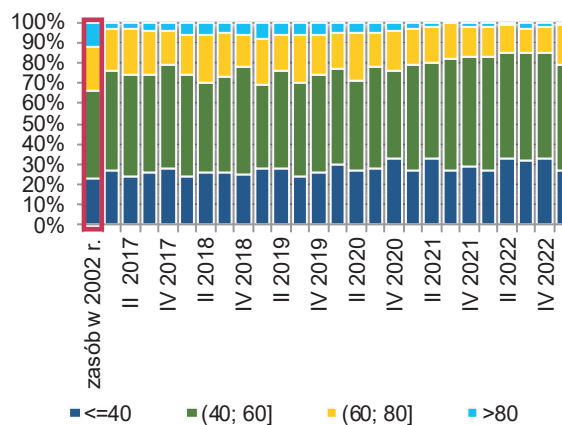
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 6.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



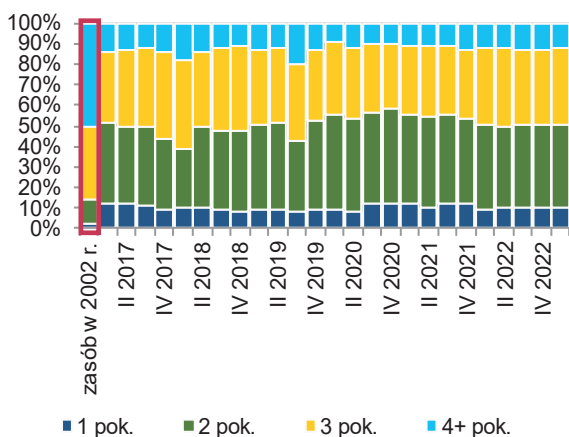
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 6.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



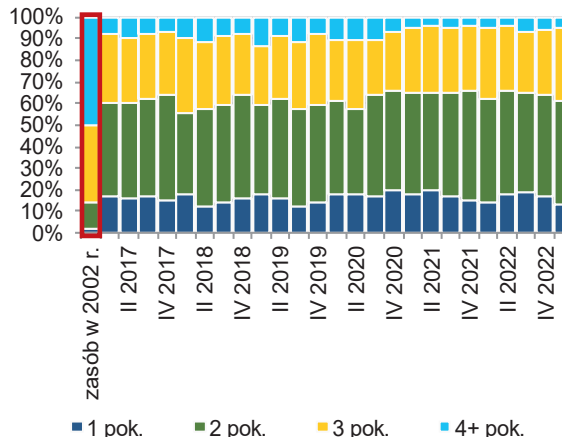
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 6.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



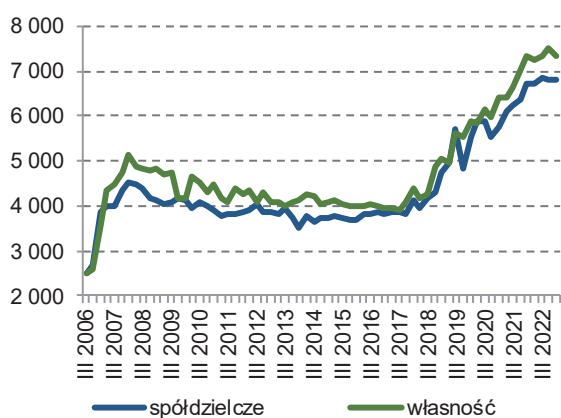
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 6.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



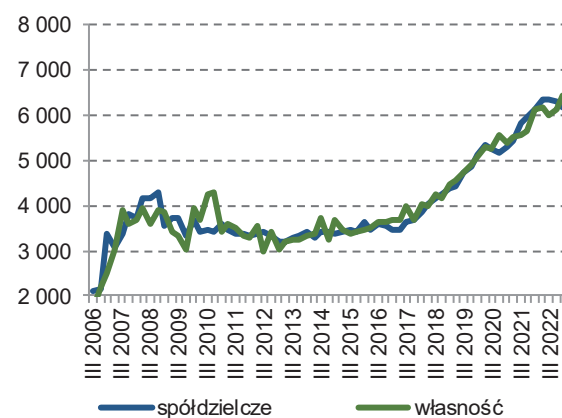
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 6.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



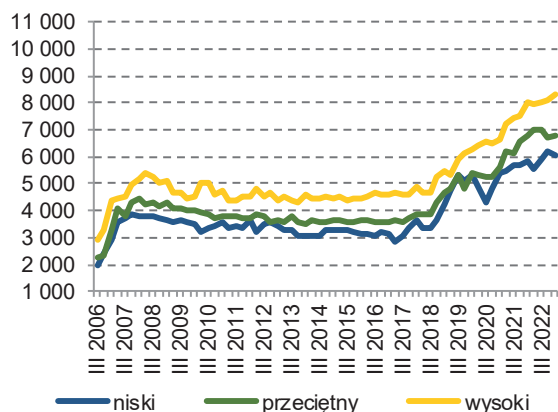
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 6.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



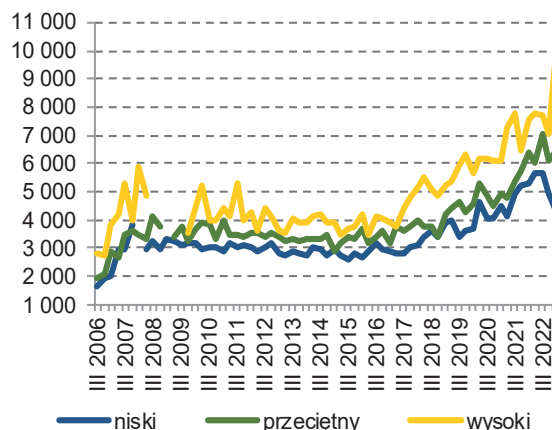
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 6.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



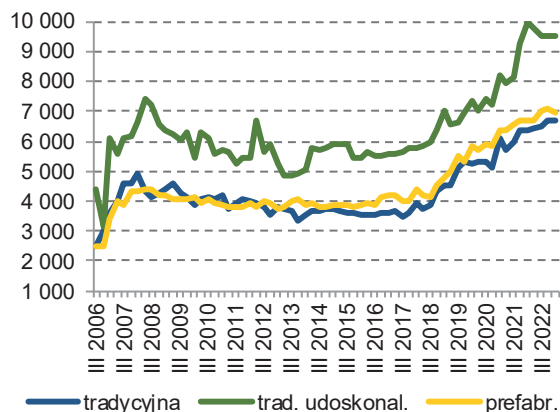
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 6.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT(zł/mkw.)



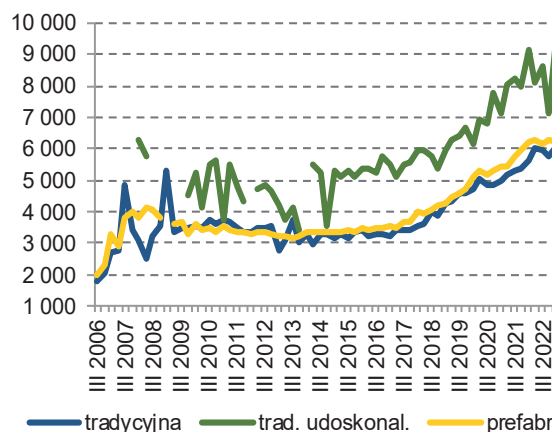
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 6.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



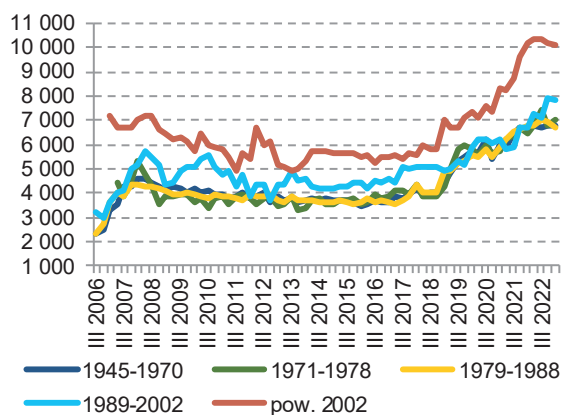
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 6.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



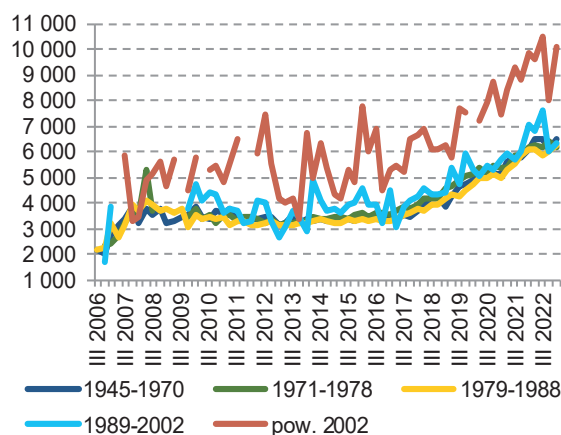
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 6.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.) Tytuł



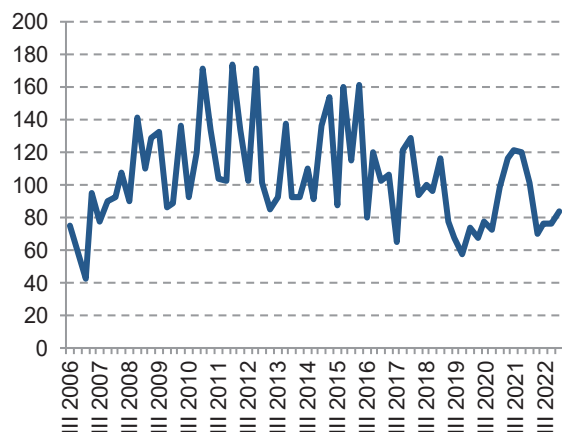
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 6.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



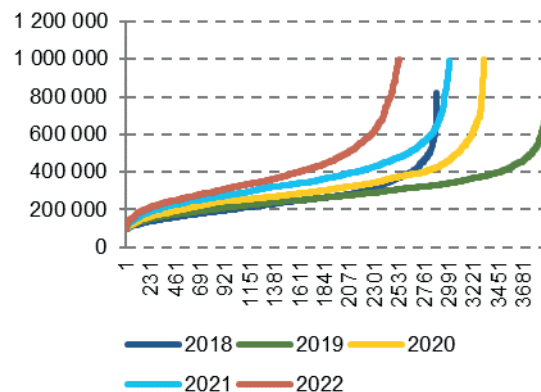
Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 6.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Katowicach (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

Wykres 6.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Katowicach w latach 2018-2022



Źródło: badanie NBP O/O w Katowicach

7. Kielce

7.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

7.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

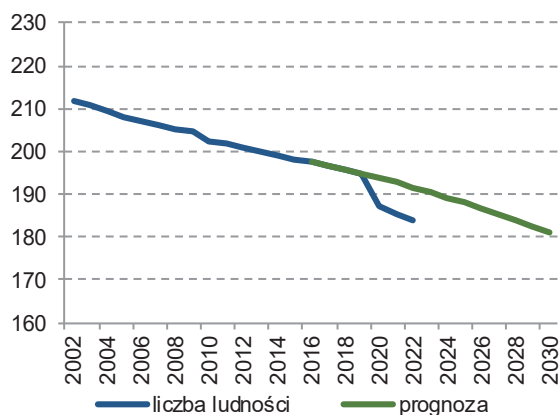
Tabela 7.1. Czynniki demograficzne w Kielcach

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
2017	196804	-166	-570	-736	880	-0,8	-2,9	4,5
2018	195774	-326	-582	-908	903	-1,7	-3,0	4,6
2019	194852	-497	-474	-971	839	-2,5	-2,4	4,3
2020	187427	-1104	-351	-1455	599	-5,7	-1,8	3,1
2021	185478	-1278	-474	-1752	692	-6,9	-2,5	3,7
2022	183885	-926	-687	-1613	645	-5,0	-3,7	3,5

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

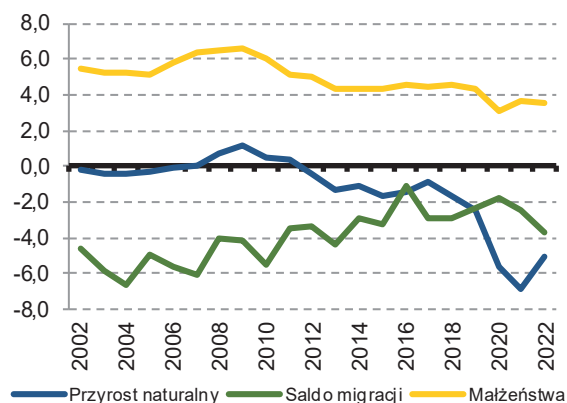
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

Wykres 7.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Kielc (w tys. osób)



Źródło: Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne GUS)

Wykres 7.2. Relacje demograficzne w Kielcach (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

Tabela 7.2. Gospodarstwa domowe w Kielcach

Gospodarstwa domowe	w tys. osób			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
OGÓLEM	83	80	72	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	26	22	20	31%	28%	28%
w tym z 2 osobami	20	23	21	24%	29%	29%
w tym z 3 osobami	17	17	14	21%	22%	20%
w tym z 4 osobami	14	11	10	17%	14%	14%
w tym z 5 i więcej osobami	6	6	7	8%	8%	9%
Ludność w gospodarstwach	208	200	184			
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,49	2,51	2,57			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,12	1,00	0,80			

Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

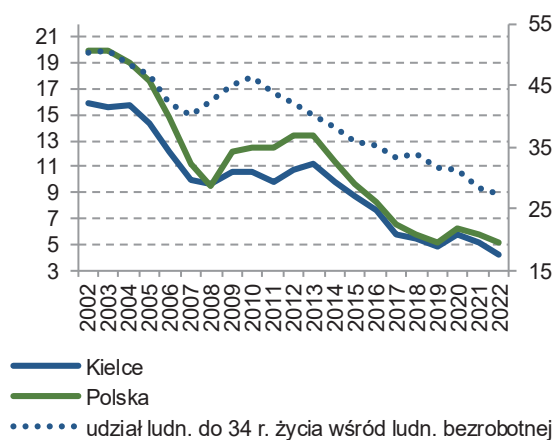
Tabela 7.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Kielcach

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2017	59,3	15,8	24,9
2018	58,4	15,9	25,7
2019	57,7	15,9	26,4
2020	57,1	16,0	26,9
2021	56,7	16,0	27,2
2022	56,4	16,0	27,6

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

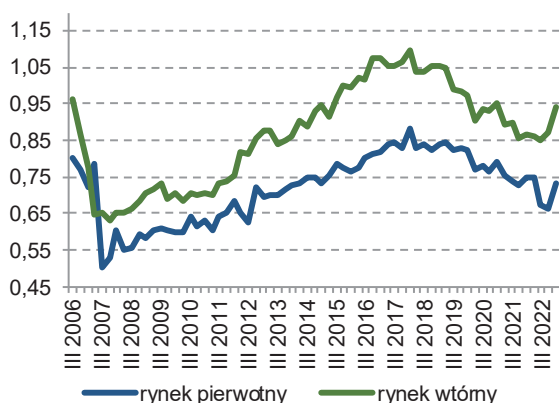
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

Wykres 7.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Kielcach (%; P. oś)



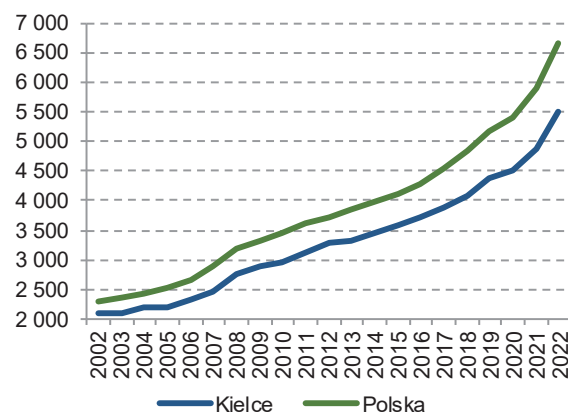
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

Wykres 7.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Kielcach (mkw.)



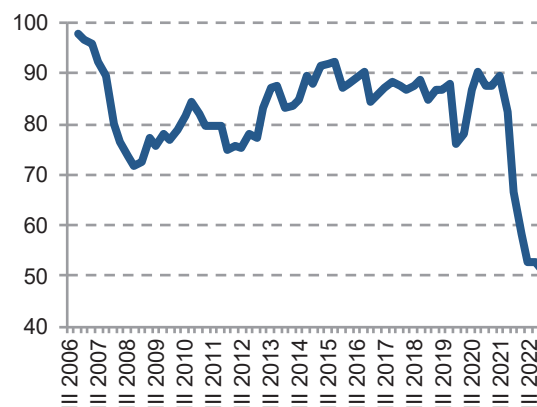
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Kielcach

Wykres 7.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Kielcach (zł/miesiąc)



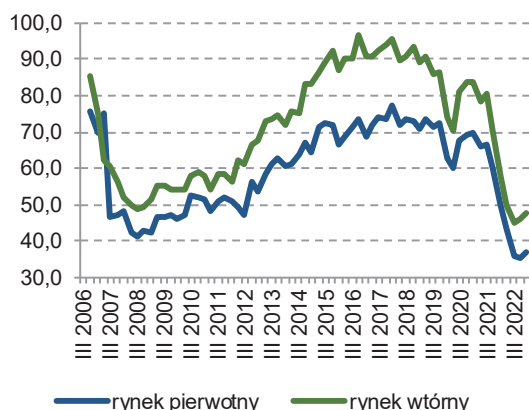
Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

Wykres 7.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Kielcach (krotność przec. mies. wynagr.)



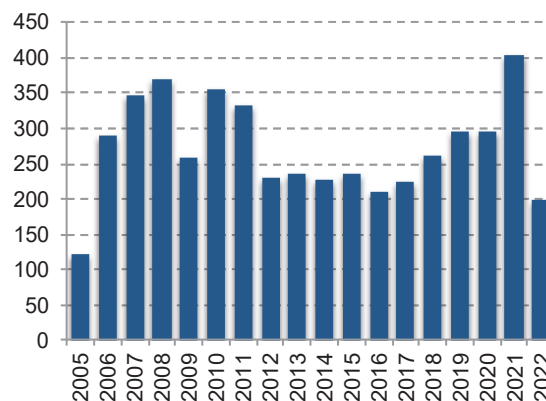
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Kielcach

Wykres 7.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Kielcach (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Kielcach

Wykres 7.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Kielcach (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

7.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 7.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Kielcach

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	84233	85085	86491	89159	90006	91099
- mieszkania na 1000 ludności	428	435	444	476	485	495
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	4941	4997	5090	5310	5365	5433
- przeciętna (m kw.)	58,7	58,7	58,9	59,6	59,6	59,6
- na osobę (m kw.)	25,1	25,5	26,1	28,3	28,9	29,5
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,3	2,3	2,3	2,1	2,1	2,0

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021. Dane za 2022 r. szacunek NBP O/O w Kielcach

Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach.

7.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 7.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Kielcach

L.p.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Deweloperzy	46	43	43	44	44	40
2	Biura pośredników	43	49	48	46	45	42
3	Kancelarie notarialne	32	33	32	35	36	35
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	74	75	74	73	73	73
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	15	15	15	15	15	15
6	Wspólnoty mieszkaniowe	796	828	851	883	914	944

Źródło: 1, 2 szacunki NBP O/O w Kielcach; 3 Izba Notarialna w Krakowie; 4 dane z MRiT; 5 KRS; 6 Urząd Statystyczny w Kielcach

Tabela 7.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Kielcach

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba umów	1600	1617	2089	2322	2693	2198
Wartość w mln zł	288,18	321,65	439,28	546,17	677,71	693,58

Źródło: Izba Administracji Skarbowej w Kielcach za lata 2017-2020. Dane za lata 2021-2022 szacunek NBP O/O w Kielcach na podstawie danych z CRCM

Tabela 7.7. Budownictwo mieszkaniowe w Kielcach

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	1160	2129	808	1160	1686	1729
- indywidualne	464	153	103	80	109	74
- na sprzedaż lub wynajem	696	1661	705	1080	1577	1450
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	894	1868	1102	833	1909	1288
- indywidualne	272	96	106	104	100	65
- na sprzedaż lub wynajem	598	1444	996	729	1809	1223
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	609	895	1424	1545	1173	1093
- indywidualne	101	73	112	127	124	103
- spółdzielcze	36	119	42	0	0	42
- na sprzedaż lub wynajem	465	691	1216	1404	1034	933
- społeczne czynszowe	0	0	46	0	0	0
- komunalne	7	12	8	14	15	15

* Uwaga: w 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

Tabela 7.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Kielcach

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	609	895	1424	1545	1173	1093
- ogółem pow. użyt. (tys. m kw.)	42,5	60,2	96,1	97,0	79,0	67,7
- na 1000 ludności	3,1	4,6	7,3	8,2	6,3	5,9
- na 1000 zaw. małżeństw	692	991	1697	2579	1695	1695
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	271	8	-585	-946	-481	-448
- na 1000 ludności	1,4	0,0	-3,0	-5,0	-2,6	-2,4
Przec. pow. użyt. mieszkania oddanego (m kw.)						
Przec. pow. użyt. mieszkania oddanego (m kw.)	69,8	67,3	67,5	62,8	67,4	62,0
Liczba izb oddanych	2069	2936	4421	4789	3555	3274
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym						
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,4	3,3	3,1	3,1	3,0	3,0
Przec. pow. izby (m kw.)	20,5	20,5	21,7	20,3	22,2	20,7

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

Źródło: Urząd Statystyczny w Kielcach

Tabela 7.9. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Kielcach

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofertowa
I 2017	4677	4614	4091	3502	4005	23,5
II 2017	4757	4545	4065	3612	4064	24,8
III 2017	4780	4547	4117	3653	4069	25,1
IV 2017	4762	4689	4189	3655	4071	28,2
I 2018	4869	4591	4309	3705	4103	25,8
II 2018	4869	4798	4364	3854	4147	25,5
III 2018	4852	4805	4365	3883	4173	23,8
IV 2018	5112	4967	4541	3882	4176	25,1
I 2019	5101	4999	4750	3968	4146	28,3
II 2019	5132	5020	4759	4067	4145	28,0
III 2019	5284	5220	4797	4345	4248	27,4
IV 2019	5476	5295	5079	4453	4214	27,8
I 2020	5494	5425	5447	4578	4233	27,0
II 2020	6156	5573	5451	4774	4279	28,1
III 2020	6145	5725	5439	4770	4276	27,5
IV 2020	6235	5920	5531	4867	4307	28,6
I 2021	6232	5982	5671	4973	4293	28,8
II 2021	6345	6297	5739	5301	4320	29,1
III 2021	6633	6530	6100	5377	4265	29,3
IV 2021	6769	6718	6263	5716	4329	29,0
I 2022	7124	6929	6651	5992	4311	31,7
II 2022	7704	7108	6844	6188	4147	31,1
III 2022	8068	8043	6922	6391	4217	34,5
IV 2022	8347	8282	6883	6324	4229	38,5
I 2023	8386	8201	6916	6384	4237	39,0

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu z 2008 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

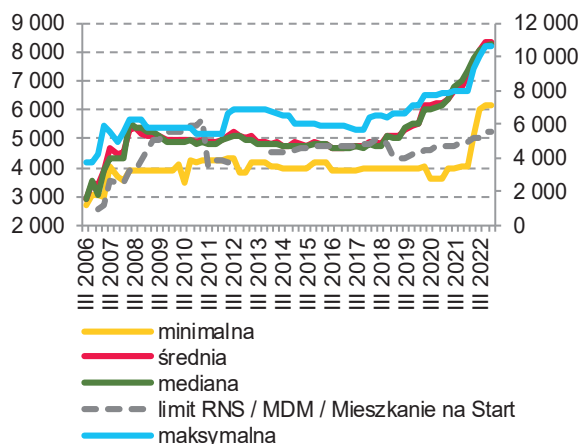
Tabela 7.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Kielcach

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2017	99,9	101,2	102,1	101,3	100,3	96,7	98,0	101,6	97,1	99,0
II 2017	101,7	98,5	99,4	103,2	101,5	98,4	97,0	101,5	101,5	101,1
III 2017	100,5	100,0	101,3	101,1	100,1	102,0	99,3	101,4	100,9	99,7
IV 2017	99,6	103,1	101,8	100,1	100,0	101,8	102,9	104,5	105,8	101,9
I 2018	102,3	97,9	102,9	101,4	100,8	104,1	99,5	105,3	105,8	102,4
II 2018	100,0	104,5	101,3	104,0	101,1	102,3	105,6	107,4	106,7	102,0
III 2018	99,6	100,1	100,0	100,7	100,6	101,5	105,7	106,0	106,3	102,5
IV 2018	105,4	103,4	104,0	100,0	100,1	107,4	105,9	108,4	106,2	102,6
I 2019	99,8	100,6	104,6	102,2	99,3	104,8	108,9	110,2	107,1	101,1
II 2019	100,6	100,4	100,2	102,5	100,0	105,4	104,6	109,1	105,5	100,0
III 2019	102,9	104,0	100,8	106,8	102,5	108,9	108,6	109,9	111,9	101,8
IV 2019	103,6	101,4	105,9	102,5	99,2	107,1	106,6	111,9	114,7	100,9
I 2020	100,3	102,4	107,2	102,8	100,4	107,7	108,5	114,7	115,4	102,1
II 2020	112,0	102,7	100,1	104,3	101,1	119,9	111,0	114,5	117,4	103,2
III 2020	99,8	102,7	99,8	99,9	99,9	116,3	109,7	113,4	109,8	100,7
IV 2020	101,5	103,4	101,7	102,0	100,7	113,9	111,8	108,9	109,3	102,2
I 2021	100,0	101,0	102,5	102,2	99,7	113,4	110,3	104,1	108,6	101,4
II 2021	101,8	105,3	101,2	106,6	100,6	103,1	113,0	105,3	111,0	101,0
III 2021	104,5	103,7	106,3	101,4	98,7	107,9	114,1	112,2	112,7	99,7
IV 2021	102,0	102,9	102,7	106,3	101,5	108,6	113,5	113,2	117,4	100,5
I 2022	105,2	103,1	106,2	104,8	99,6	114,3	115,8	117,3	120,5	100,4
II 2022	108,1	102,6	102,9	103,3	96,2	121,4	112,9	119,3	116,7	96,0
III 2022	104,7	113,2	101,1	103,3	101,7	121,6	123,2	113,5	118,9	98,9
IV 2022	103,5	103,0	99,4	98,9	100,3	123,3	123,3	109,9	110,6	97,7
I 2023	100,5	99,0	100,5	100,9	100,2	117,7	118,4	104,0	106,5	98,3

Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

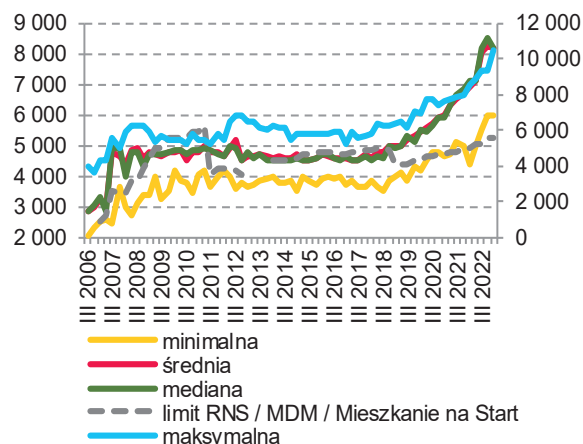
7.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 7.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna p. óś)



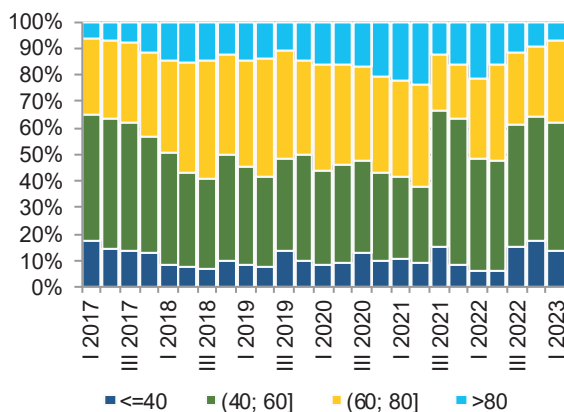
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 7.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna p. óś)



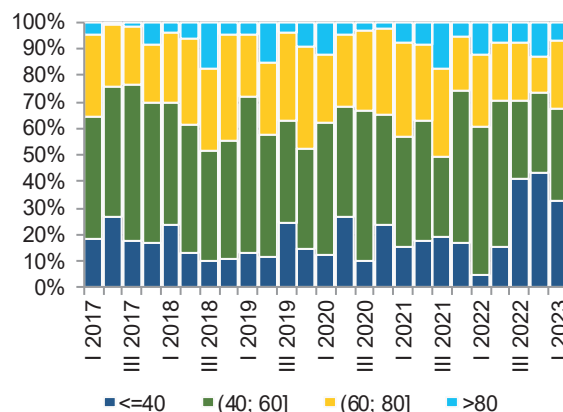
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 7.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



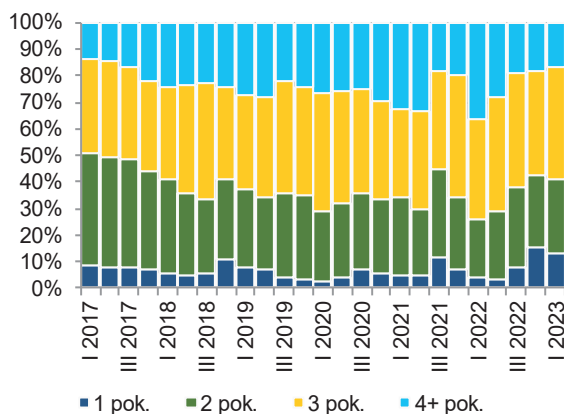
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 7.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



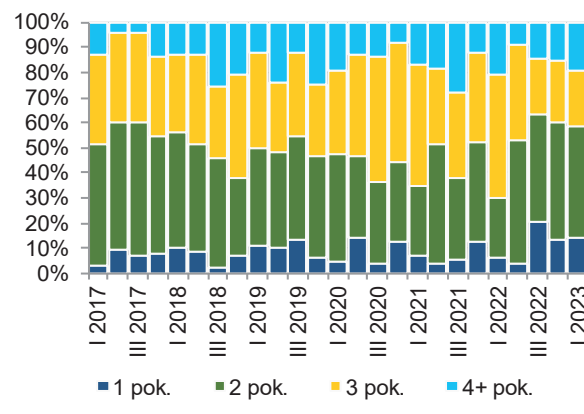
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 7.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



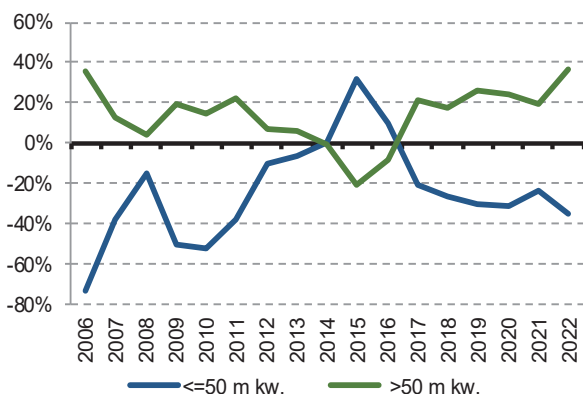
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 7.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



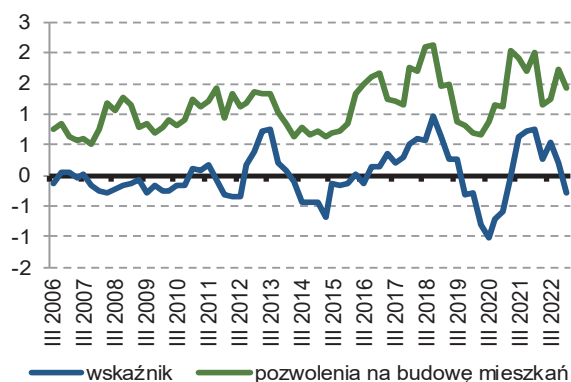
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 7.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP



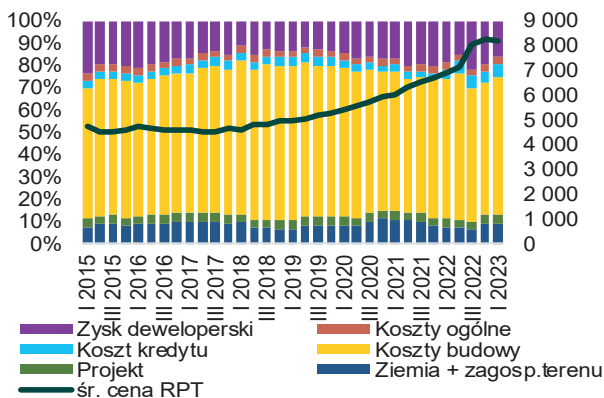
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 7.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Kielcach

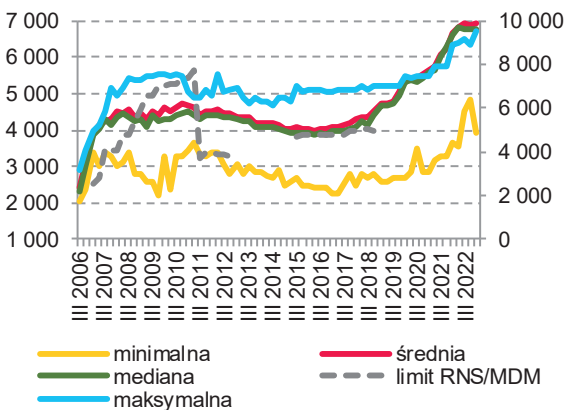
Wykres 7.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw., śr. cena RPT p. oś)



Źródło: NBP, Sekocenbud

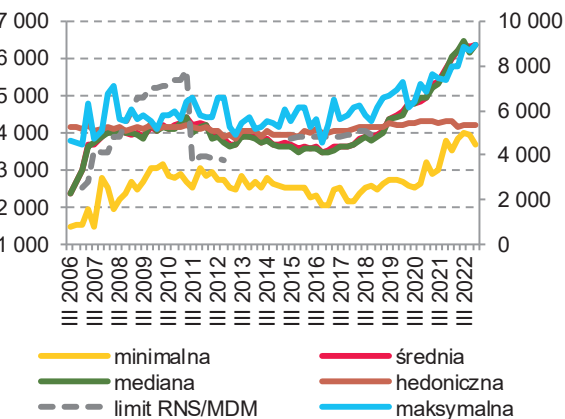
7.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 7.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw., maksymalna p. oś)



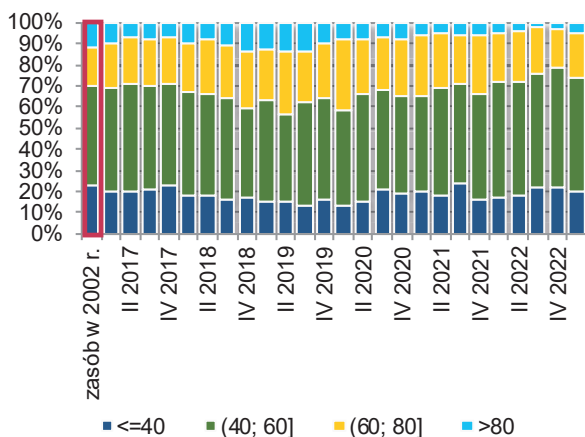
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 7.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw., maksymalna p. oś)



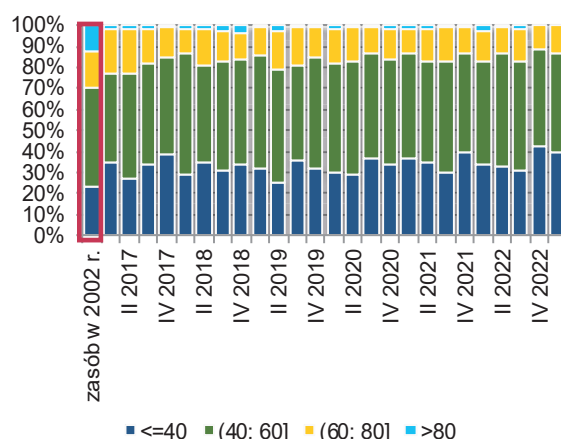
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 7.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



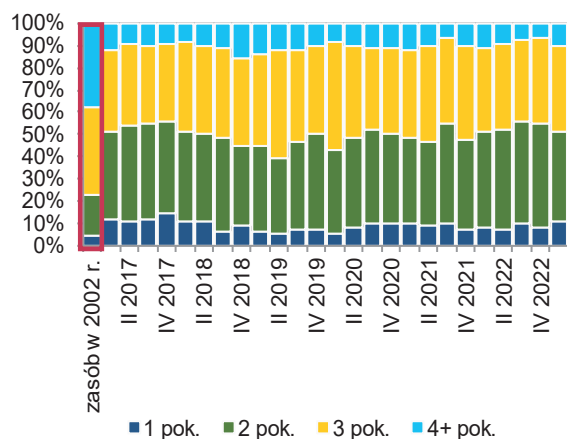
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 7.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



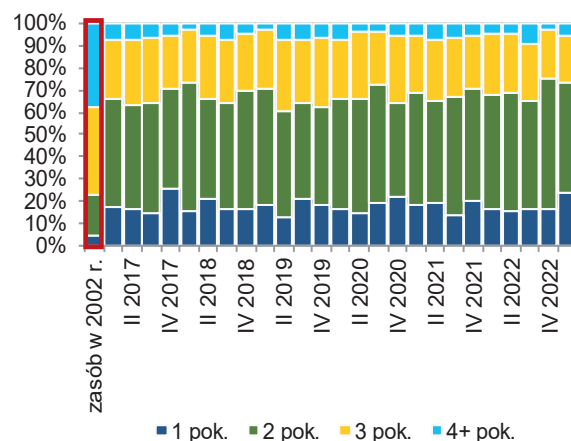
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 7.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



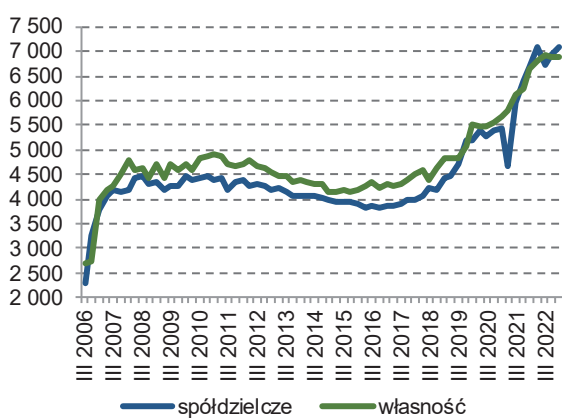
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 7.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



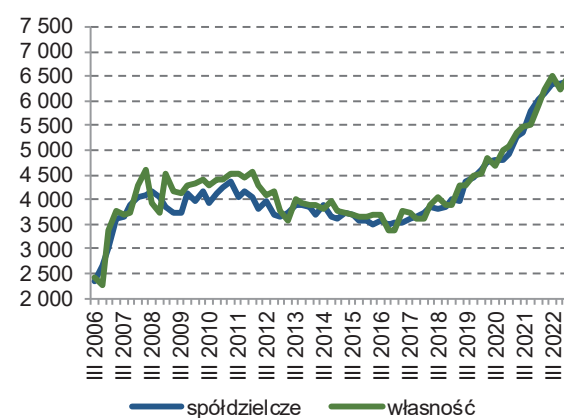
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 7.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



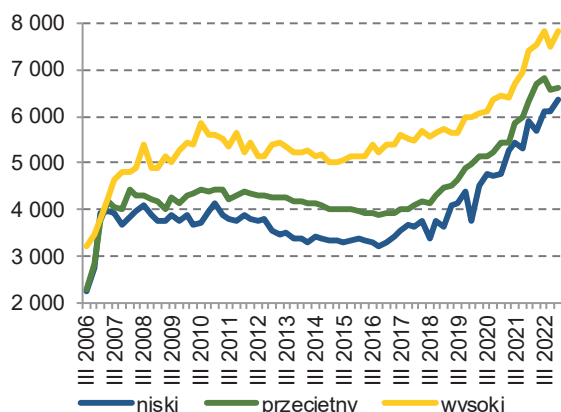
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 7.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



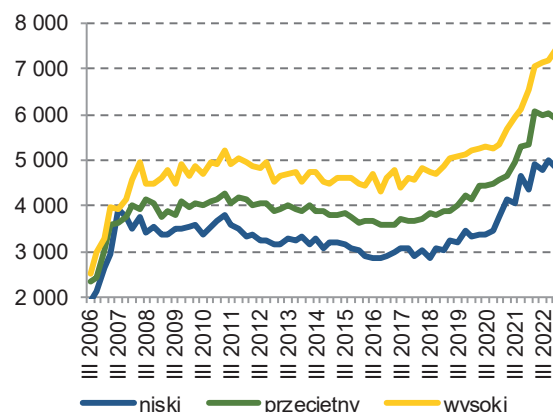
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 7.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



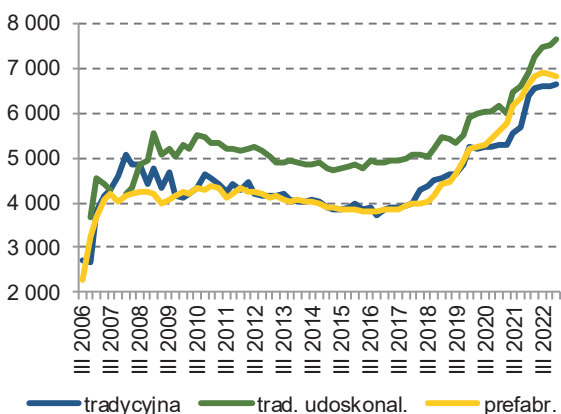
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 7.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT(zł/mkw.)



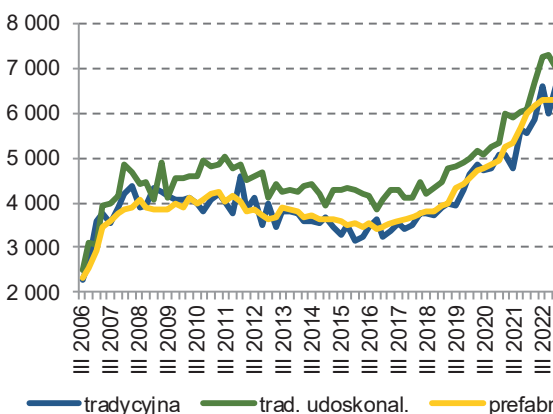
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 7.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



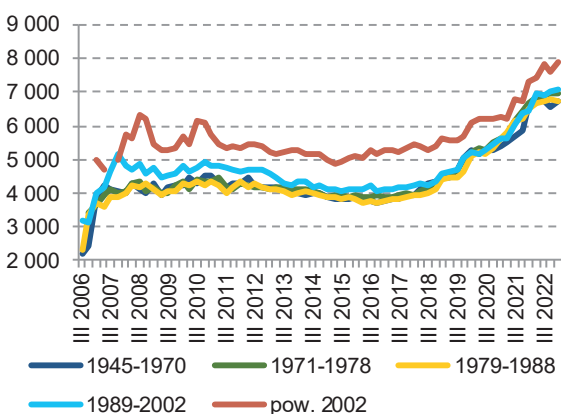
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 7.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



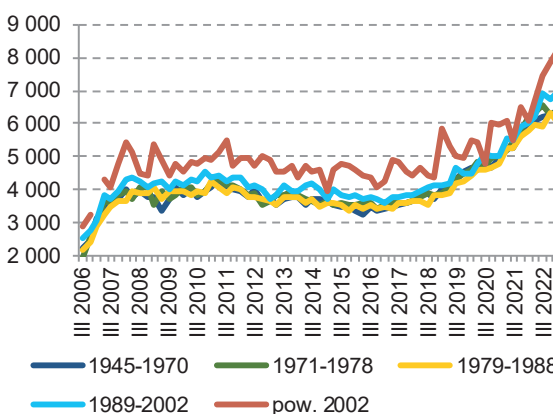
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 7.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)Tytuł



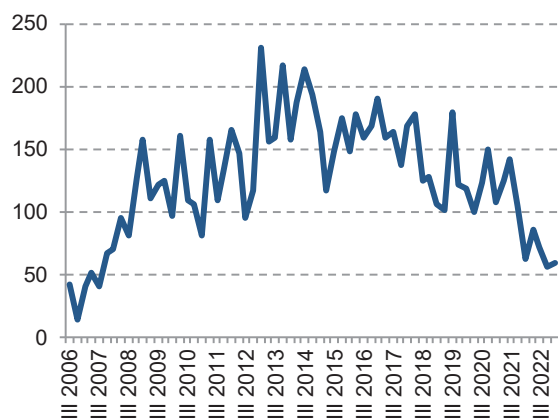
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 7.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



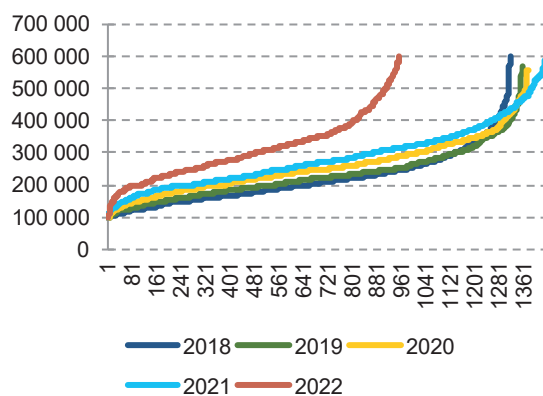
Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 7.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Kielcach (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

Wykres 7.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Kielcach w latach 2018-2022



Źródło: badanie NBP O/O w Kielcach

8. Kraków

8.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

8.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

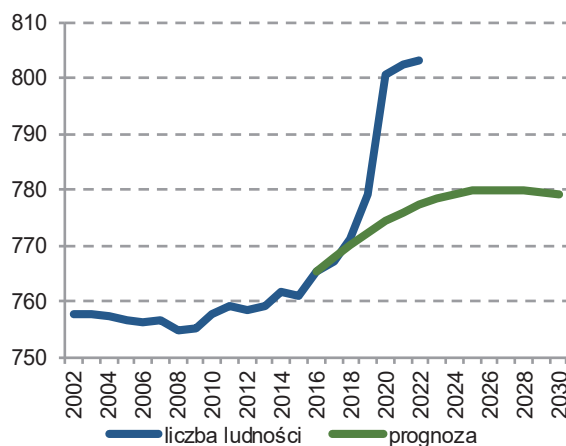
Tabela 8.1. Czynniki demograficzne w Krakowie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Mażeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Mażeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
2017	767348	1507	2002	3509	4424	2,0	2,6	5,8
2018	771069	1575	4714	6289	4498	2,1	6,1	5,8
2019	779115	1525	6972	8497	4805	2,0	9,0	6,2
2020	800531	-65	2503	2438	4021	-0,1	3,2	5,1
2021	802583	-798	3237	2439	4863	-1,0	4,0	6,1
2022	803282	-367	1886	1519	4686	-0,5	2,3	5,8

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

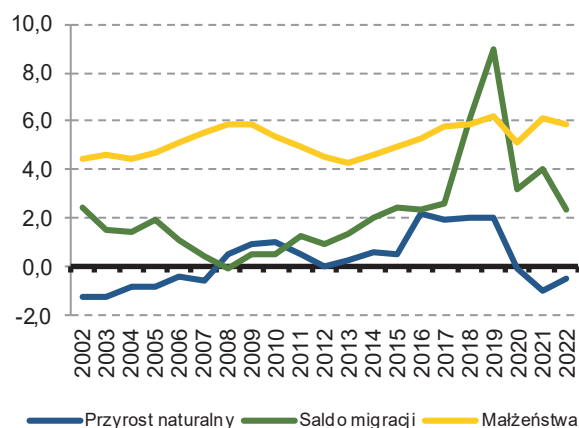
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Wykres 8.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Krakowa (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie; Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne GUS)

Wykres 8.2. Relacje demograficzne w Krakowie (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Tabela 8.2. Gospodarstwa domowe w Krakowie

Gospodarstwa domowe	w tys. osób			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
OGÓŁEM	307	321	321	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	108	113	105	35%	35%	33%
w tym z 2 osobami	74	88	93	24%	27%	29%
w tym z 3 osobami	60	59	57	19%	19%	18%
w tym z 4 osobami	44	40	40	14%	12%	12%
w tym z 5 i więcej osobami	21	21	26	7%	7%	8%
Ludność w gospodarstwach	727	744	779			
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,37	2,32	2,42			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,19	0,96				

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

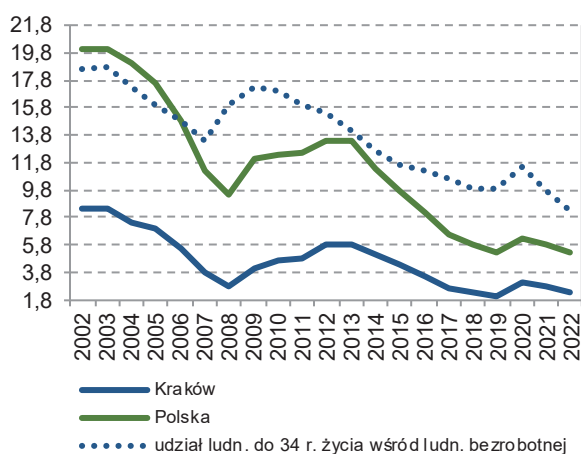
Tabela 8.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Krakowie

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2017	60,3	16,6	23,1
2018	59,6	16,9	23,5
2019	59,1	17,2	23,6
2020	61,9	15,8	22,3
2021	61,6	16,1	22,3
2022	61,3	16,4	22,4

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

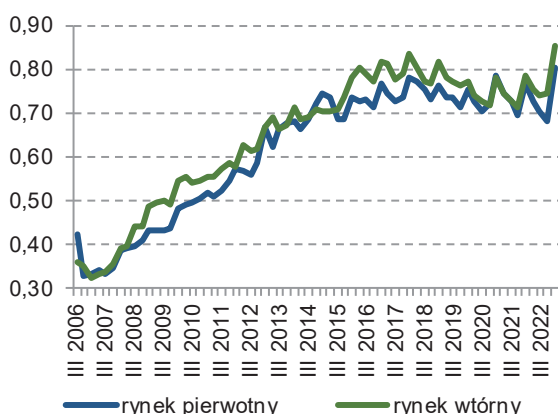
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Wykres 8.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Krakowie (%; P. oś)



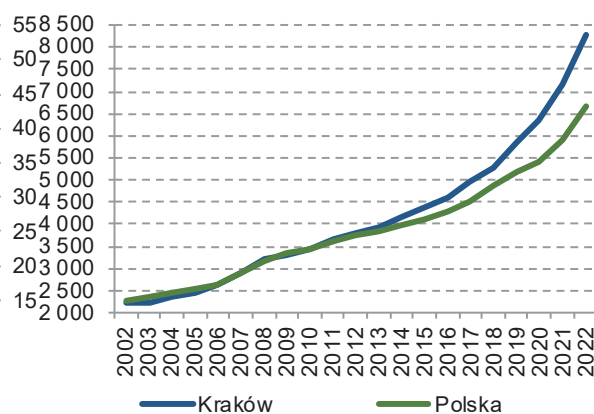
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Wykres 8.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Krakowie (mkw.)



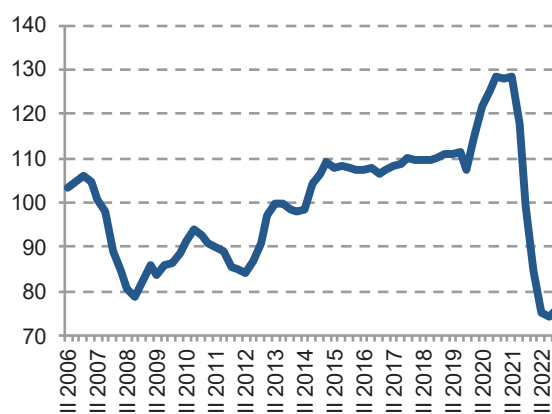
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Krakowie

Wykres 8.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Krakowie (zł/miesiąc)



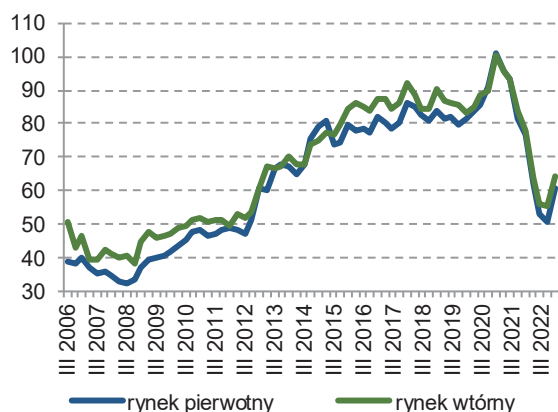
Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Wykres 8.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Krakowie (krotność przec. mies. wynagr.)



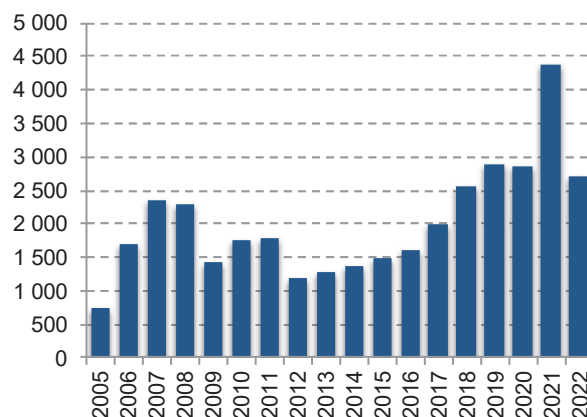
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Krakowie

Wykres 8.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Krakowie (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Krakowie

Wykres 8.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Krakowie (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

8.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 8.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Krakowie

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	380088	389606	402538	431775	438684	449450
- mieszkania na 1000 ludności	495	505	517	539	547	560
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	21921	22461	23180	24899	25310	25974
- przeciętna (m kw.)	57,7	57,6	57,6	57,7	57,7	57,8
- na osobę (m kw.)	28,6	29,1	29,8	31,1	31,5	32,3
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,0	2,0	1,9	1,9	1,8	1,8

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021. Dane za 2022 r. szacunek NBP O/O w Krakowie

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

8.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 8.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Krakowie

L.p.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Deweloperzy	147	154	176	168	150	144
2	Pośrednicy	1209	1230	1319	1195	1244	1227
3	Kancelarie notarialne	106	111	112	117	120	125
4	Rzeczoznawcy majątkowi	270	286	307	330	340	346
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	174	112	112	98	96	97
6	Wspólnoty mieszkaniowe	5089	5283	5481	5979	6178	6379

Źródło: szacunki NBP O/O w Krakowie na podstawie danych z GUS i MTBiGM

Tabela 8.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Krakowie

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba umów	16707	19169	16569	14931	17152	15792
Wartość w mln zł	5 482	6 607	6 189	6 276	8 215	8 510

Źródło: Urząd Miasta w Krakowie

Tabela 8.7. Budownictwo mieszkaniowe w Krakowie

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	12889	10473	9058	9232	9763	8774
- indywidualne	766	633	573	464	482	490
- na sprzedaż lub wynajem	12123	9840	8357	8768	9281	8284
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	10582	10070	10240	9010	10805	5326
- indywidualne	1164	713	746	745	710	403
- na sprzedaż lub wynajem	8397	9107	9494	8265	9803	4923
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	11044	9606	13039	10158	10101	10766
- indywidualne	458	475	474	473	551	586
- spółdzielcze	133	0	78	298	90	0
- na sprzedaż lub wynajem	10453	9131	12308	9222	9460	10130
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	0	0
- komunalne	0	0	179	165	0	48

* Uwaga: w 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Tabela 8.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Krakowie

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	11044	9606	13039	10158	10101	10766
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	619,7	549,7	730,5	593,1	598,0	663,9
- na 1000 ludności	14,4	12,5	16,7	12,7	12,6	13,4
- na 1000 zaw. małżeństw	2496	2136	2714	2526	2077	2297
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-6620	-5108	-8234	-6137	-5238	-6080
- na 1000 ludności	-8,6	-6,6	-10,6	-7,7	-6,5	-7,6
Przec. pow. użytk. mieszkania	56,1	57,2	56,0	58,4	59,2	61,7
Liczba izb oddanych	29164	25802	33170	27528	27274	30150
Przeciętna liczba izb w	2,6	2,7	2,5	2,7	2,7	2,8
Przec. pow. izby (m kw.)	21,2	21,3	22,0	21,5	21,9	22,0

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Tabela 8.9. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Krakowie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2017	6619	6373	6859	5979	5365	42,6	31,1
II 2017	6746	6583	6992	6038	5405	41,1	28,6
III 2017	6931	6810	7205	6347	5580	.	33,0
IV 2017	6924	6755	7593	6276	5800	41,5	37,4
I 2018	6918	6796	7767	6357	5674	43,4	36,9
II 2018	6902	6778	8006	6504	5750	39,8	33,8
III 2018	7040	6945	8059	6787	5731	41,4	39,2
IV 2018	7356	7199	8466	6892	5709	42,9	41,3
I 2019	7623	7426	8697	6912	5612	42,8	42,6
II 2019	7957	7739	8899	7286	5773	43,3	47,3
III 2019	8017	7788	8913	7404	5688	46,2	47,6
IV 2019	8532	8238	9109	7657	5510	46,0	48,4
I 2020	9212	8307	9518	8162	5497	44,1	41,5
II 2020	9757	8613	9672	8469	5650	45,0	41,6
III 2020	9466	8917	9542	8620	5680	43,3	41,0
IV 2020	9615	8745	9820	8847	5792	39,0	39,4
I 2021	9739	8866	9899	8940	5681	40,2	35,9
II 2021	10141	9377	10231	9380	5764	43,1	39,3
III 2021	10617	9723	10614	9695	5815	45,5	42,2
IV 2021	11009	10308	11416	10001	5708	47,4	43,9
I 2022	11156	10537	11845	10331	5831	48,5	46,2
II 2022	11390	11143	12106	10750	5663	54,9	50,9
III 2022	11731	11610	12247	11057	5745	60,7	57,0
IV 2022	11930	12130	12433	11086	5702	65,4	58,8
I 2023	12081	11442	12649	10872	5639	66,9	56,6

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu z 2009 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

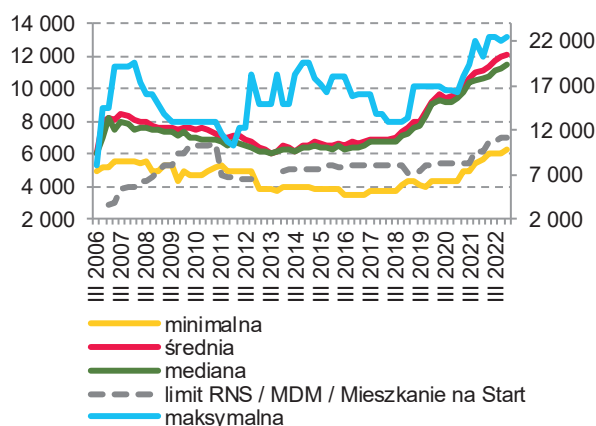
Tabela 8.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Krakowie

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2017	98,6	98,8	99,3	100,5	96,5	101,5	102,1	100,5	101,6	95,2
II 2017	101,9	103,3	101,9	101,0	100,7	101,1	103,8	103,5	105,2	96,6
III 2017	102,7	103,4	103,0	105,1	103,2	106,2	108,1	105,4	109,1	98,9
IV 2017	99,9	99,2	105,4	98,9	103,9	103,2	104,7	109,9	105,5	104,3
I 2018	99,9	100,6	102,3	101,3	97,8	104,5	106,6	113,2	106,3	105,8
II 2018	99,8	99,7	103,1	102,3	101,3	102,3	103,0	114,5	107,7	106,4
III 2018	102,0	102,5	100,7	104,3	99,7	101,6	102,0	111,9	106,9	102,7
IV 2018	104,5	103,7	105,0	101,6	99,6	106,2	106,6	111,5	109,8	98,4
I 2019	103,6	103,2	102,7	100,3	98,3	110,2	109,3	112,0	108,7	98,9
II 2019	104,4	104,2	102,3	105,4	102,9	115,3	114,2	111,2	112,0	100,4
III 2019	100,8	100,6	100,2	101,6	98,5	113,9	112,1	110,6	109,1	99,2
IV 2019	106,4	105,8	102,2	103,4	96,9	116,0	114,4	107,6	111,1	96,5
I 2020	108,0	100,8	104,5	106,6	99,8	120,8	111,9	109,4	118,1	97,9
II 2020	105,9	103,7	101,6	103,8	102,8	122,6	111,3	108,7	116,2	97,9
III 2020	97,0	103,5	98,7	101,8	100,5	118,1	114,5	107,1	116,4	99,9
IV 2020	101,6	98,1	102,9	102,6	102,0	112,7	106,2	107,8	115,5	105,1
I 2021	101,3	101,4	100,8	101,0	98,1	105,7	106,7	104,0	109,5	103,3
II 2021	104,1	105,8	103,4	104,9	101,5	103,9	108,9	105,8	110,8	102,0
III 2021	104,7	103,7	103,7	103,4	100,9	112,2	109,0	111,2	112,5	102,4
IV 2021	103,7	106,0	107,5	103,2	98,2	114,5	117,9	116,3	113,0	98,5
I 2022	101,3	102,2	103,8	103,3	102,2	114,5	118,9	119,7	115,6	102,6
II 2022	102,1	105,7	102,2	104,1	97,1	112,3	118,8	118,3	114,6	98,3
III 2022	103,0	104,2	101,2	102,9	101,4	110,5	119,4	115,4	114,1	98,8
IV 2022	101,7	104,5	101,5	100,3	99,2	108,4	117,7	108,9	110,9	99,9
I 2023	101,3	94,3	101,7	98,1	98,9	108,3	108,6	106,8	105,2	96,7

Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

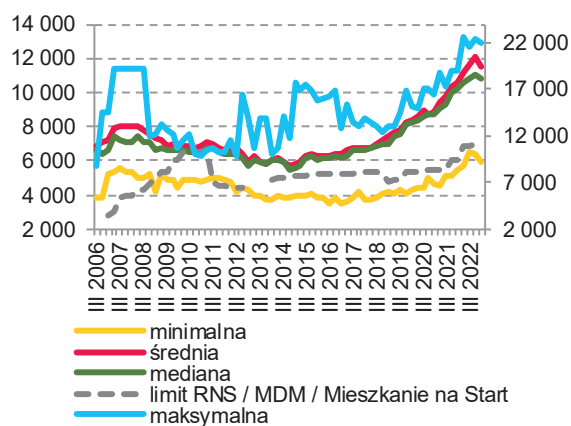
8.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 8.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna p. ós)



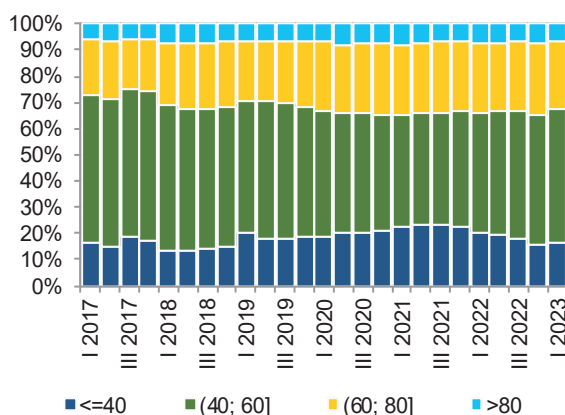
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 8.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna p. ós)



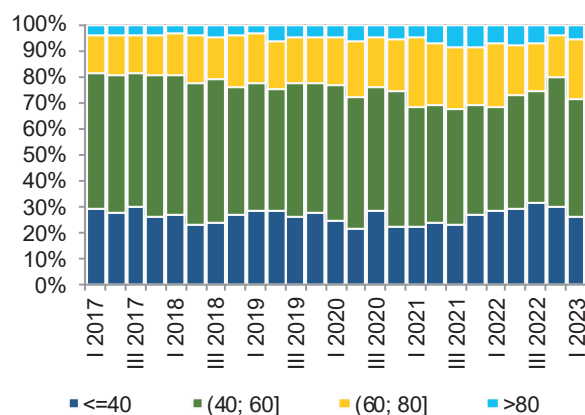
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 8.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



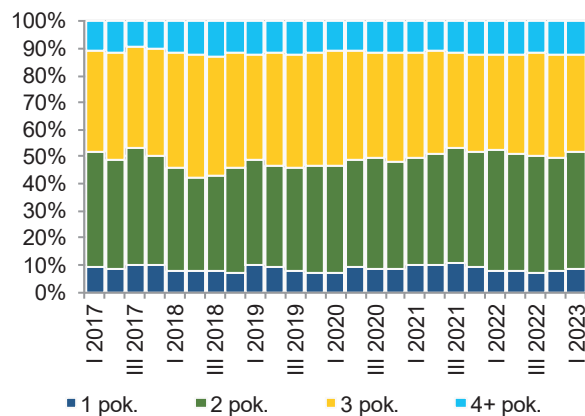
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 8.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



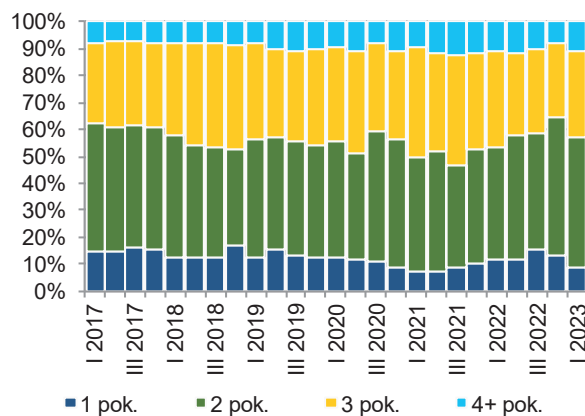
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 8.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



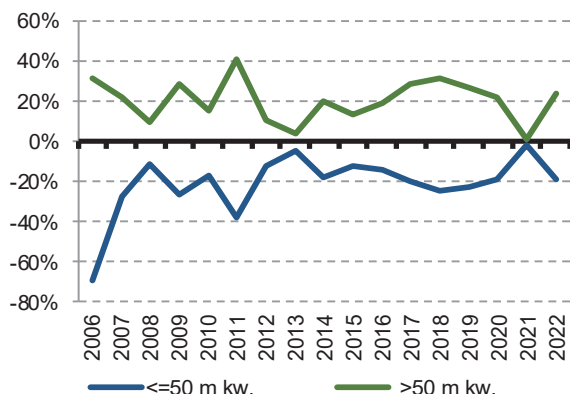
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 8.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



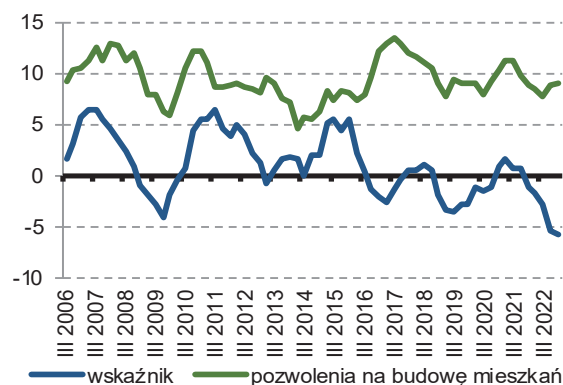
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 8.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP



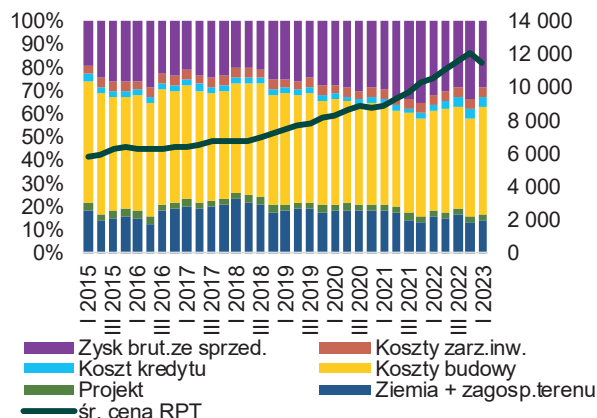
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 8.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Krakowie

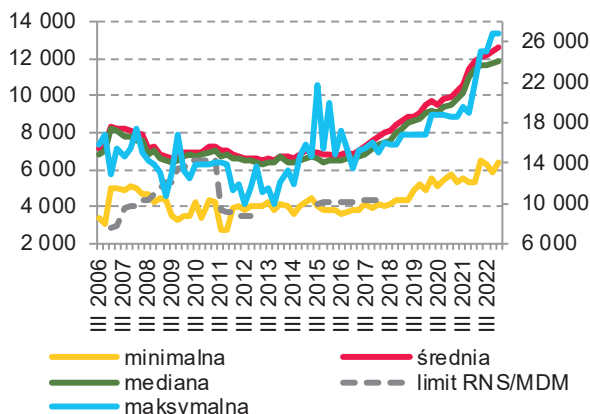
Wykres 8.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw., śr. cena RPT p. oś)



Źródło: NBP, Sekocenbud

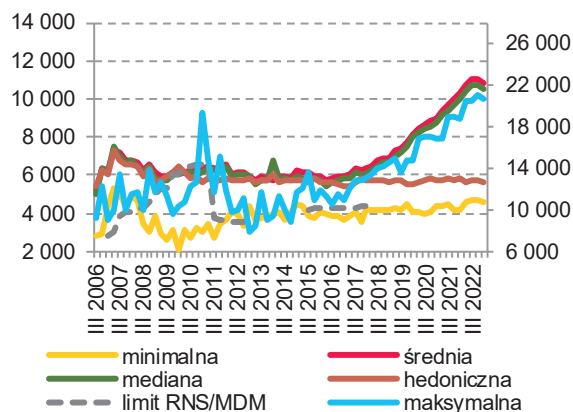
8.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 8.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw., maksymalna p. oś)



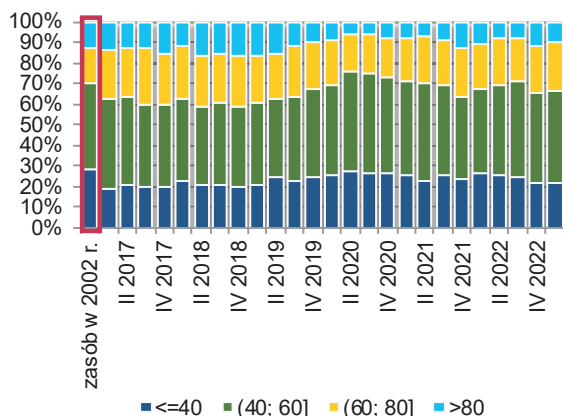
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 8.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw., maksymalna p. oś)



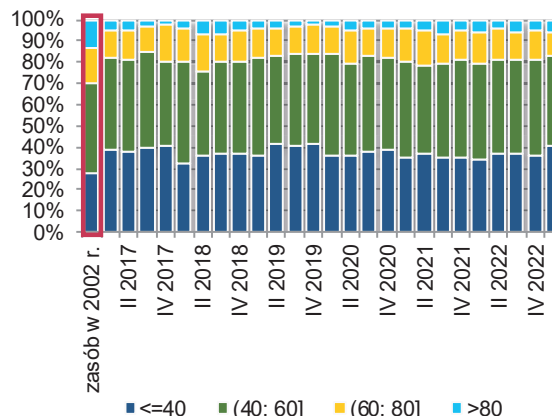
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 8.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



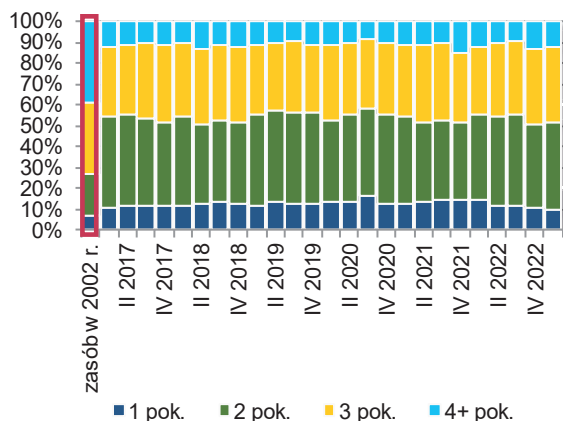
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 8.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



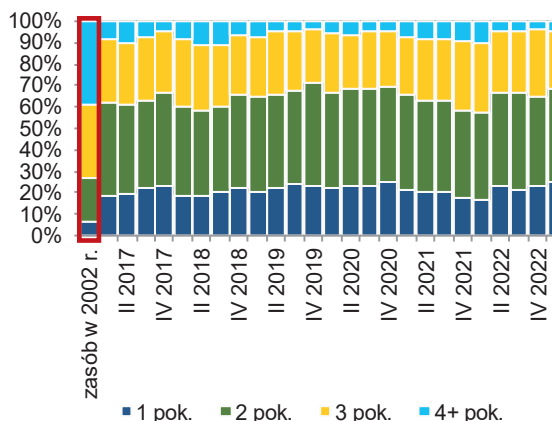
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 8.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



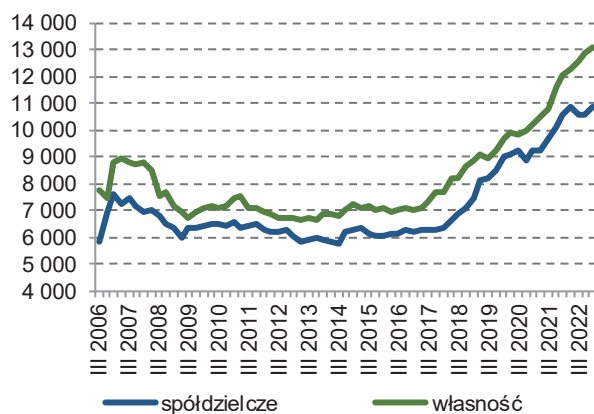
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 8.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



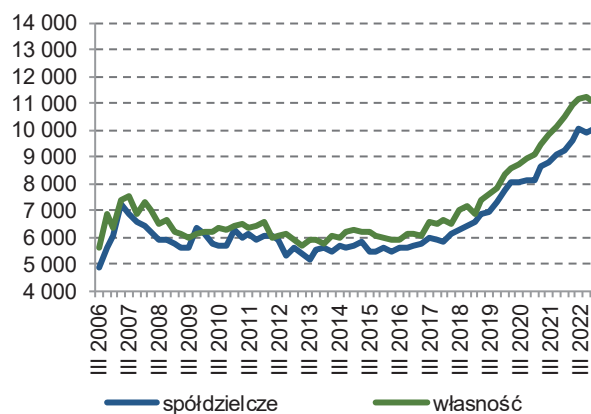
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 8.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



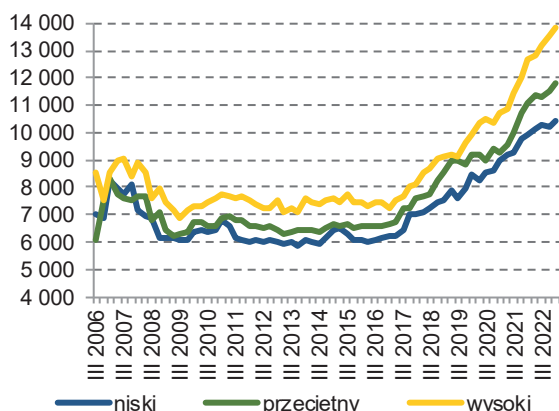
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 8.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



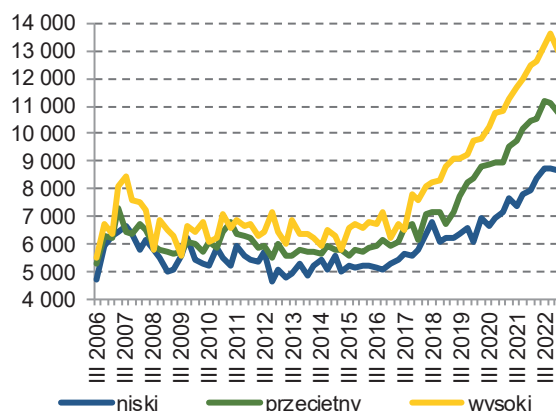
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 8.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



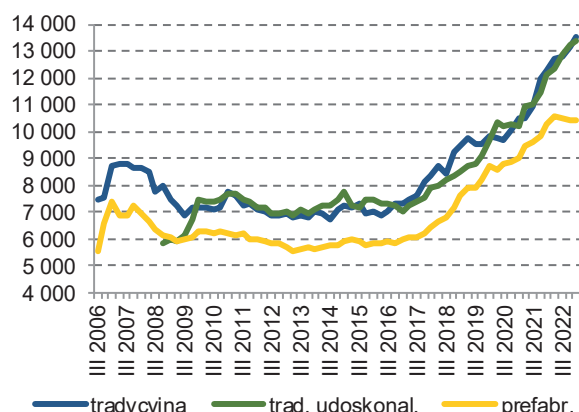
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 8.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT(zł/mkw.)



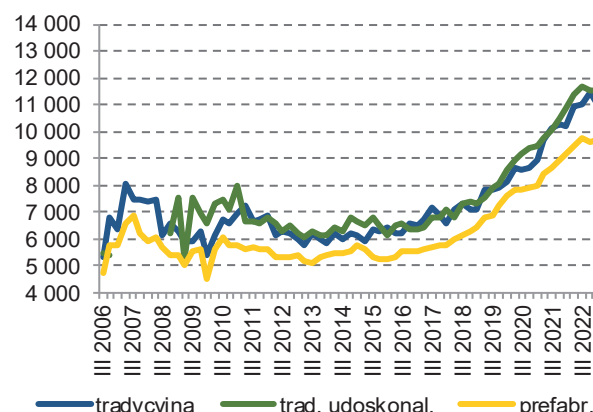
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 8.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



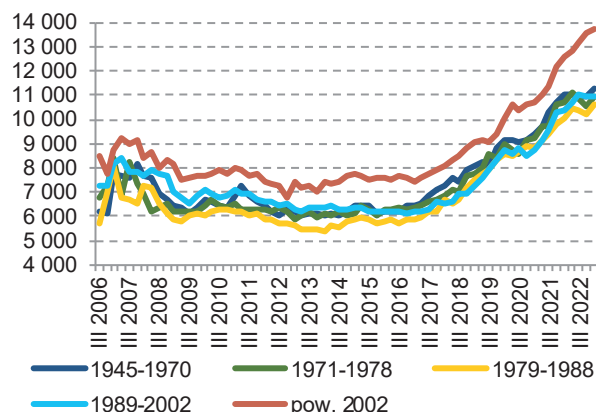
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 8.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



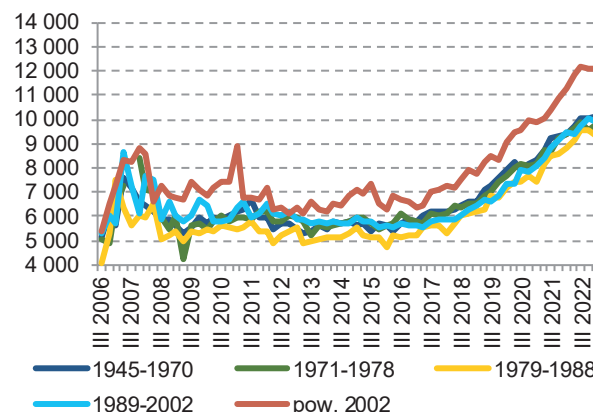
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 8.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



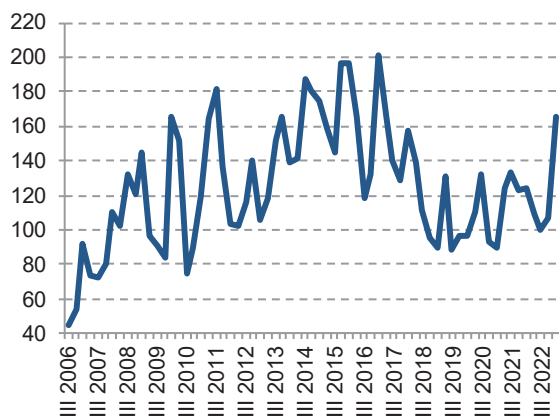
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 8.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



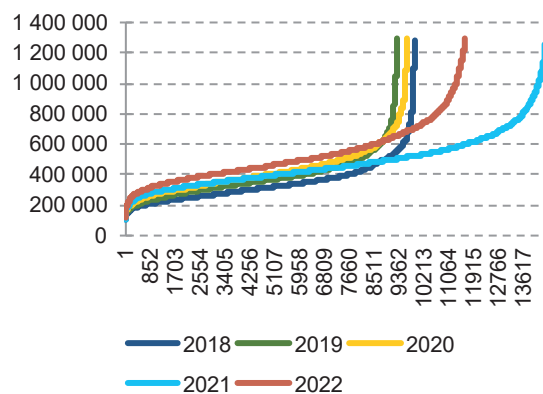
Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 8.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Krakowie (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

Wykres 8.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Krakowie w latach 2018-2022



Źródło: badanie NBP O/O w Krakowie

9. Lublin

9.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

9.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

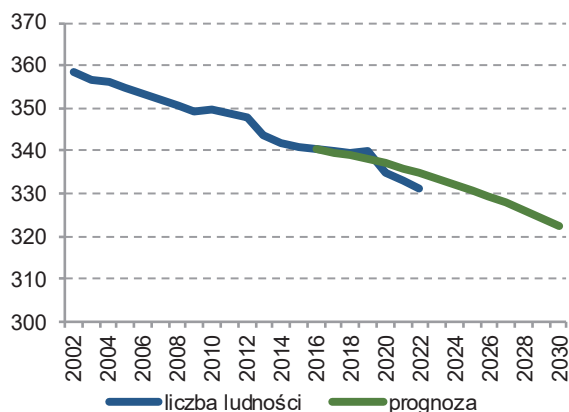
Tabela 9.1. Czynniki demograficzne w Lublinie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
2017	339850	44	-279	-235	1762	0,1	-0,8	5,2
2018	339682	58	-155	-97	1709	0,2	-0,5	5,0
2019	339784	36	193	229	1672	0,1	0,6	4,9
2020	335114	-839	-182	-1021	1402	-2,5	-0,5	4,1
2021	332852	-1469	-377	-1846	1567	-4,4	-1,1	4,7
2022	331243	-1008	-599	-1607	1515	-3,0	-1,8	4,6

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

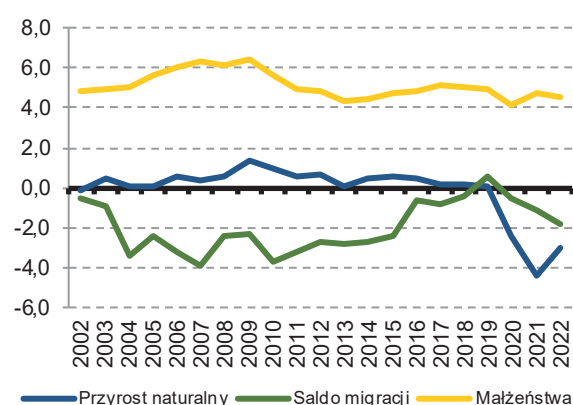
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

Wykres 9.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Lublina (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie; Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne GUS)

Wykres 9.2. Relacje demograficzne w Lublinie (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

Tabela 9.2. Gospodarstwa domowe w Lublinie

Gospodarstwa domowe	w tys. osób			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
OGÓŁEM	141	144	128	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	46	47	37	32%	32%	29%
w tym z 2 osobami	33	40	36	24%	27%	28%
w tym z 3 osobami	29	29	24	20%	20%	19%
w tym z 4 osobami	23	19	17	16%	13%	14%
w tym z 5 i więcej osobami	10	10	13	7%	7%	10%
Ludność w gospodarstwach	345	344	331			
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,45	2,38	2,59			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,18	1,05				

Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

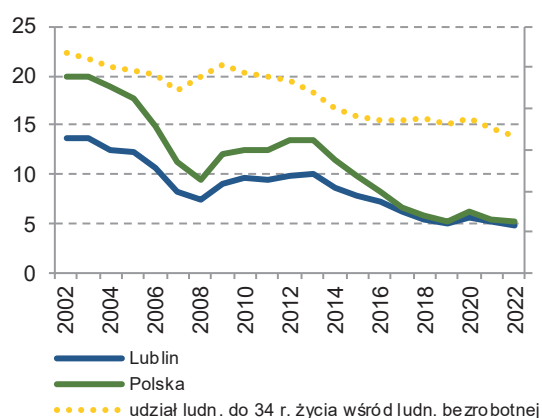
Tabela 9.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Lublinie

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2017	60,0	16,7	23,3
2018	59,2	17,0	23,8
2019	58,6	17,2	24,2
2020	58,8	16,8	24,3
2021	58,5	17,0	24,5
2022	58,2	17,1	24,8

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

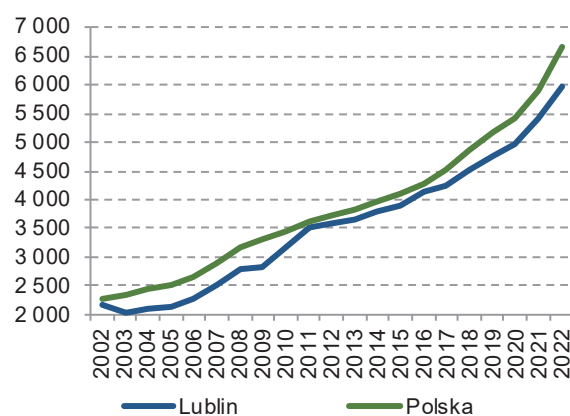
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

Wykres 9.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Lublinie (%; P. oś)



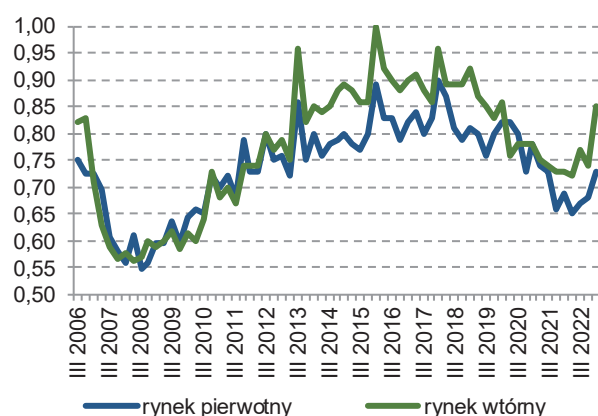
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

Wykres 9.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Lublinie (zł/miesiąc)



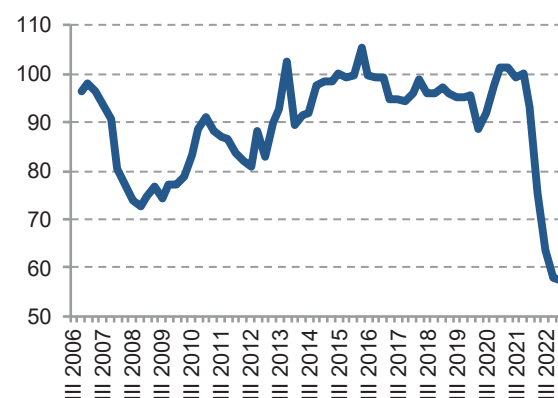
Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

Wykres 9.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Lublinie (mkw.)



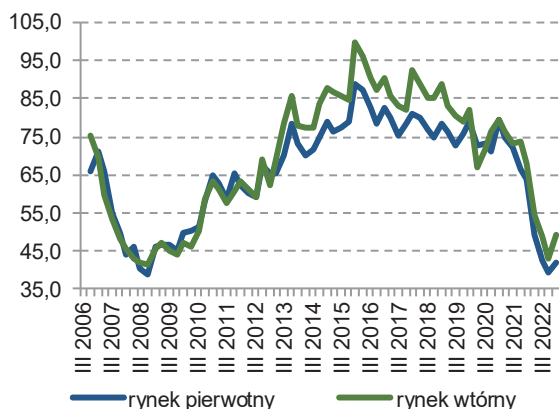
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Lublinie

Wykres 9.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Lublinie (krotność przec. mies. wynagr.)



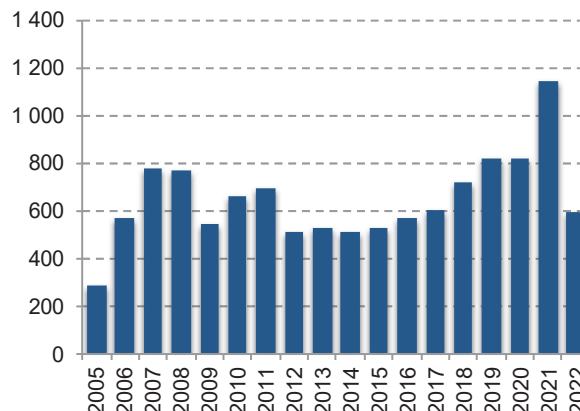
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Lublinie

Wykres 9.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Lublinie (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Lublinie

Wykres 9.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Lublinie (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

9.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 9.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Lublinie

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	152118	154926	157147	161492	163293	166341
- mieszkania na 1000 ludności	448	456	463	482	491	502
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	9141	9312	9456	9730	9843	10026
- przeciętna (m kw.)	60,1	60,1	60,2	60,3	60,3	60,3
-na osobę (m kw.)	26,9	27,4	27,8	29,0	29,6	30,3
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,6	3,6	3,5	3,5	3,5	3,5
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,2	2,2	2,2	2,1	2,0	2,0

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021. Dane za 2022 r. szacunek NBP O/O w Lublinie.

Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

9.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 9.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Lublinie

L.p.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	<i>Deweloperzy</i>	41	47	50	60	65	55
2	<i>Biura pośredników</i>	61	86	62	46	51	60
3	<i>Kancelarie notarialne</i>	70	70	62	58	65	54
4	<i>Biura rzeczoznawców majątkowych</i>	125	125	134	134	140	145
5	<i>Spółdzielnie mieszkaniowe</i>	67	67	67	67	67	67
6	<i>Wspólnoty mieszkaniowe</i>	1140	1209	1238	1287	1348	1402

Źródło: szacunki NBP O/O w Lublinie na podstawie danych z GUS i MTBiGM

Tabela 9.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Lublinie

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba umów	3876	4599	2968	3585	6159	3095
Wartość w mln zł	1002	1236	879	1172	2180	1271

Źródło: szacunek NBP O/O w Lublinie

Tabela 9.7. Budownictwo mieszkaniowe w Lublinie

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	2308	3447	3229	2766	6377	5442
- indywidualne	674	192	194	195	202	186
- na sprzedaż lub wynajem	1511	3060	3035	2330	5946	5007
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	2329	2837	2750	3462	5053	2530
- indywidualne	556	184	258	210	224	155
- na sprzedaż lub wynajem	1650	2542	2300	2923	4600	2247
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	2716	2889	2328	2912	2960	3048
- indywidualne	137	121	140	157	209	154
- spółdzielcze	73	347	36	111	188	285
- na sprzedaż lub wynajem	2386	2421	2152	2644	2479	2609
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	84	0

* Uwaga: w 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

Tabela 9.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Lublinie

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	2716	2889	2328	2912	2960	3048
- ogółem pow. użytł. (tys. m kw.)	166	176	151	179	176	183
- na 1000 ludności	8,0	8,5	6,9	8,7	8,9	9,2
- na 1000 zaw. małżeństw	1541	1690	1392	2077	1889	2012
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-954	-1180	-656	-1510	-1393	-1533
- na 1000 ludności	-2,8	-3,5	-1,9	-4,5	-4,2	-4,6
Przec. pow. użytł. mieszkania oddanego (m kw.)						
Liczba izb oddanych	8410	8994	7177	8963	8931	8952
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,1	3,1	3,1	3,1	3,0	2,9
Przec. pow. izby (m kw.)	19,7	19,6	21,1	20,0	19,7	20,5

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie

Tabela 9.9. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Lublinie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2017	5123	5095	5047	4651	4718	32,0	36,0
II 2017	5210	4953	5073	4630	4617	33,0	34,0
III 2017	5134	5243	5102	4765	4710	33,0	33,0
IV 2017	5209	5093	5142	4879	4724	34,0	34,0
I 2018	5284	5473	5139	4782	4641	35,0	35,0
II 2018	5364	5479	5339	4939	4797	36,0	35,0
III 2018	5676	5545	5295	5001	4708	37,0	36,0
IV 2018	5860	5785	5507	5095	4598	32,0	31,0
I 2019	5866	5874	5641	5176	4676	34,0	32,0
II 2019	5844	5852	5733	5371	4672	36,0	33,0
III 2019	5933	6158	5965	5565	4707	31,0	33,0
IV 2019	5911	5977	6171	5747	4721	34,0	34,0
I 2020	5965	6151	6666	5884	4731	37,0	36,0
II 2020	6224	5978	6835	6465	4952	37,0	37,0
III 2020	6651	6188	6808	6331	4788	35,0	34,0
IV 2020	6898	6849	6970	6359	4740	35,0	34,0
I 2021	7082	6790	7285	6767	4986	35,0	34,0
II 2021	7578	7085	7410	6950	4896	35,3	35,7
III 2021	7965	7274	7694	7176	4820	38,0	37,0
IV 2021	7897	8176	8284	7362	4872	38,0	39,0
I 2022	8170	8359	8425	7884	4855	39,0	40,0
II 2022	8500	8771	8566	7893	4812	44,0	41,0
III 2022	9382	8815	8539	7707	4553	45,0	43,0
IV 2022	9407	8783	8546	8009	5019	45,4	43,0
I 2023	9733	9127	8618	7761	4570	46,1	43,3

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu z 2009 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

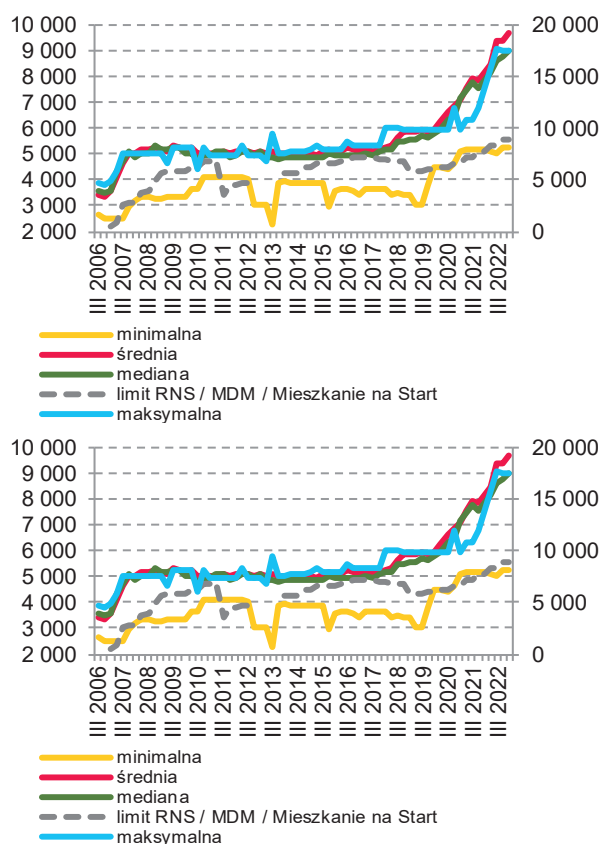
Tabela 9.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Lublinie

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2017	98,5	97,8	101,3	99,4	100,6	101,4	102,0	102,0	104,5	102,6
II 2017	101,7	97,2	100,5	99,5	97,9	102,3	98,4	101,7	101,4	101,6
III 2017	98,5	105,9	100,6	102,9	102,0	97,9	105,4	102,2	104,5	103,0
IV 2017	101,5	97,1	100,8	102,4	100,3	100,1	97,7	103,3	104,3	100,7
I 2018	101,4	107,5	99,9	98,0	98,2	103,1	107,4	101,8	102,8	98,4
II 2018	101,5	100,1	103,9	103,3	103,4	103,0	110,6	105,2	106,7	103,9
III 2018	105,8	101,2	99,2	101,3	98,1	110,6	105,8	103,8	105,0	100,0
IV 2018	103,2	104,3	104,0	101,9	97,7	112,5	113,6	107,1	104,4	97,3
I 2019	100,1	101,5	102,4	101,6	101,7	111,0	107,3	109,8	108,2	100,7
II 2019	99,6	99,6	101,6	103,8	99,9	108,9	106,8	107,4	108,7	97,4
III 2019	101,5	105,2	104,0	103,6	100,8	104,5	111,1	112,7	111,3	100,0
IV 2019	99,6	97,1	103,4	103,3	100,3	100,9	103,3	112,1	112,8	102,7
I 2020	100,9	102,9	108,0	102,4	100,2	101,7	104,7	118,2	113,7	101,2
II 2020	104,3	97,2	102,5	109,9	104,7	106,5	102,1	119,2	120,4	106,0
III 2020	106,9	103,5	99,6	97,9	96,7	112,1	100,5	114,1	113,8	101,7
IV 2020	103,7	110,7	102,4	100,5	99,0	116,7	114,6	113,0	110,6	100,4
I 2021	102,7	99,1	104,5	106,4	105,2	118,7	110,4	109,3	115,0	105,4
II 2021	107,0	104,4	101,7	102,7	98,2	121,8	118,5	108,4	107,5	98,9
III 2021	105,1	102,7	103,8	103,3	98,5	119,8	117,6	113,0	113,4	100,7
IV 2021	99,1	112,4	107,7	102,6	101,1	114,5	119,4	118,9	115,8	102,8
I 2022	103,5	102,2	101,7	107,1	99,7	115,4	123,1	115,7	116,5	97,4
II 2022	104,0	104,9	101,7	100,1	99,1	112,2	123,8	115,6	113,6	98,3
III 2022	110,4	100,5	99,7	97,6	94,6	117,8	121,2	111,0	107,4	94,5
IV 2022	100,3	99,6	100,1	103,9	110,2	119,1	107,4	103,2	108,8	103,0
I 2023	103,5	103,9	100,8	96,9	91,1	119,1	109,2	102,3	98,4	94,1

Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

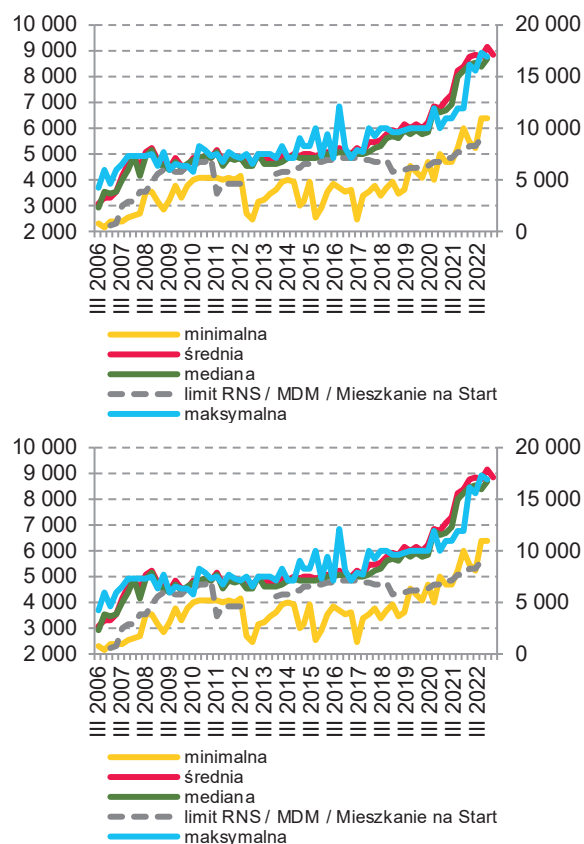
9.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 9.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna p. óś)



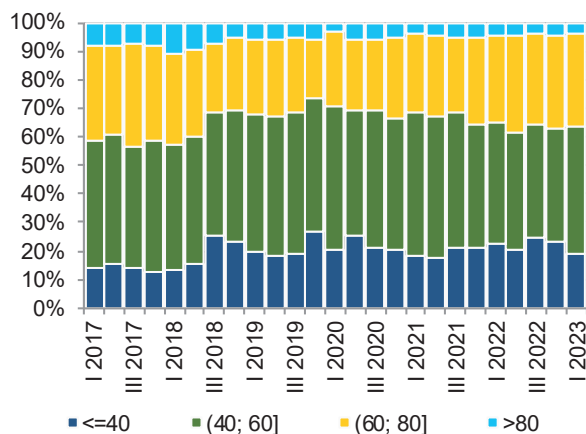
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 9.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna p. óś)



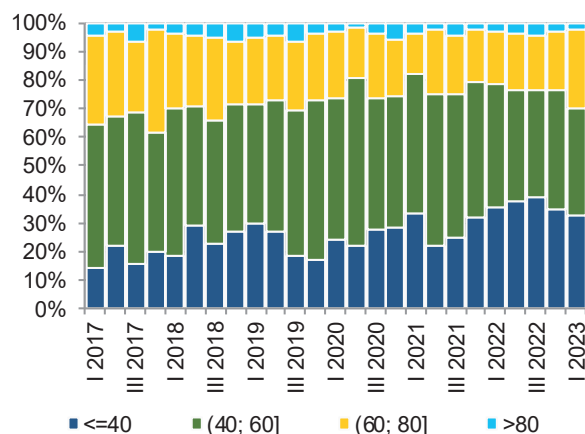
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 9.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



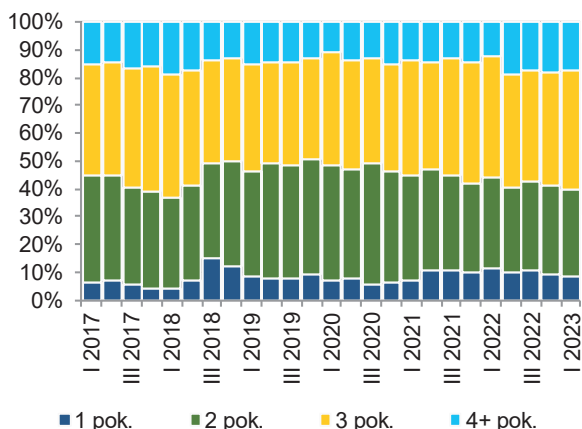
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 9.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



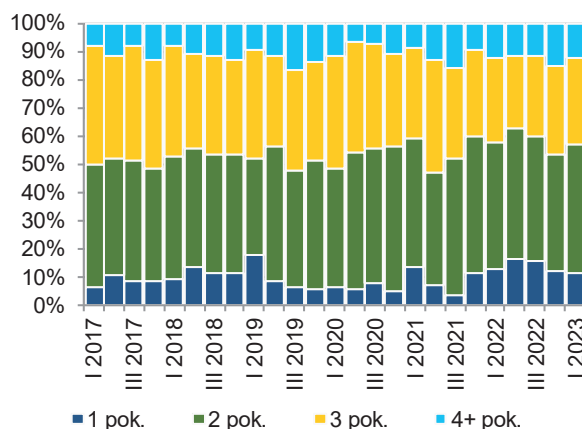
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 9.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



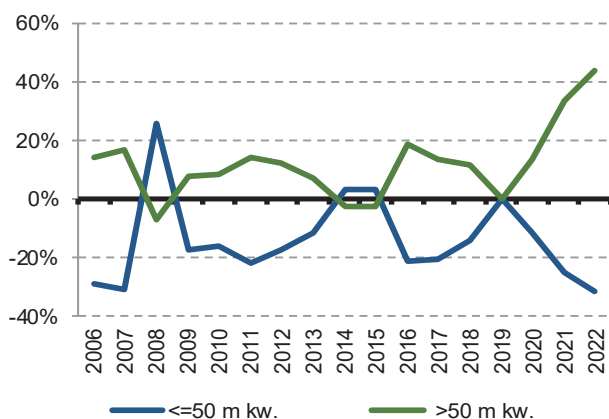
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 9.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



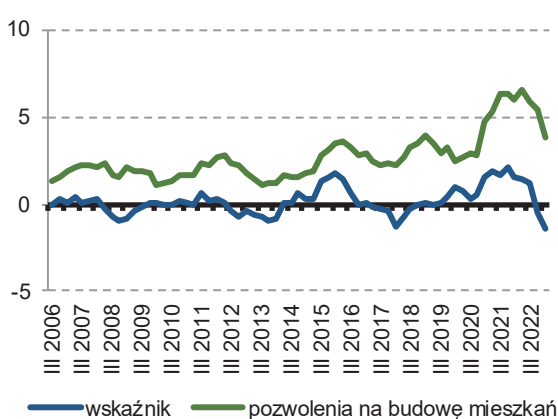
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 9.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP



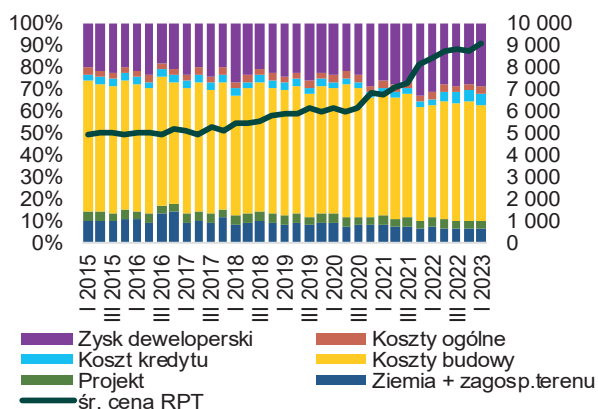
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 9.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Lublinie

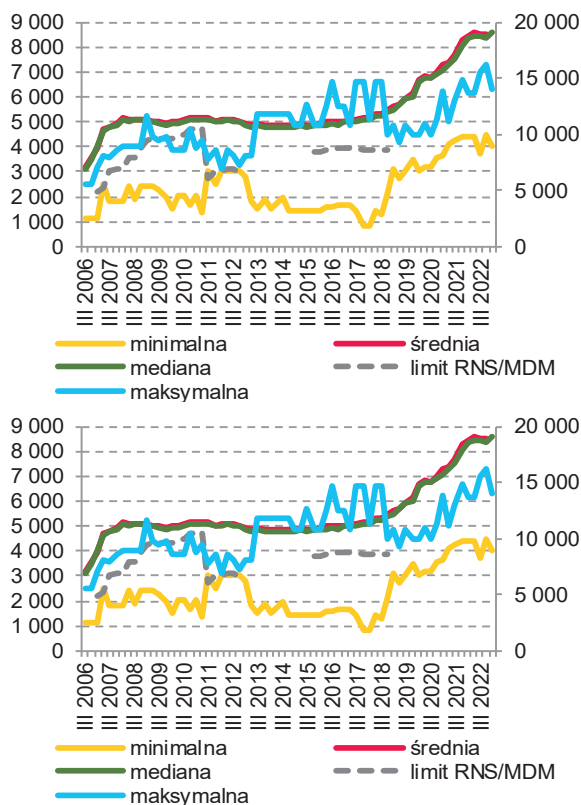
Wykres 9.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw., śr. cena RPT p. os)



Źródło: NBP, Sekocenbud

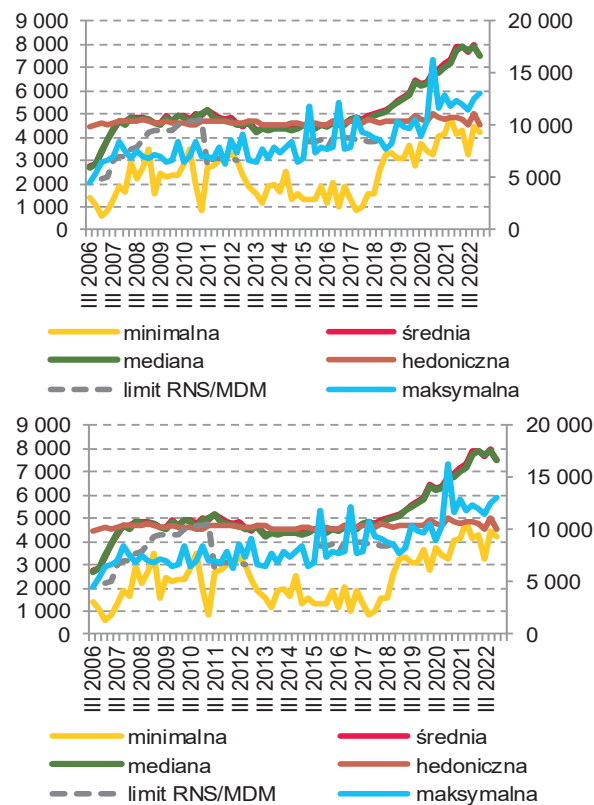
9.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 9.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw., maksymalna p. oś)



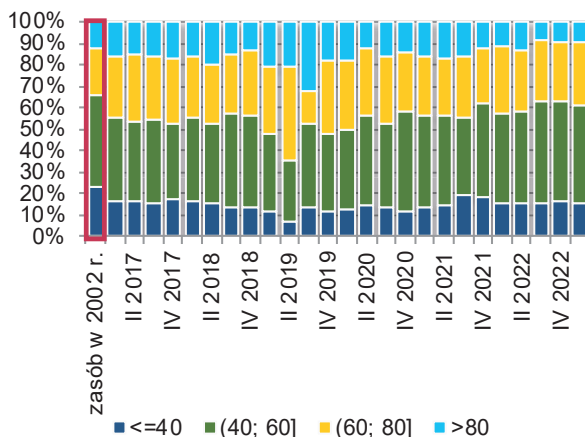
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 9.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw., maksymalna p. oś)



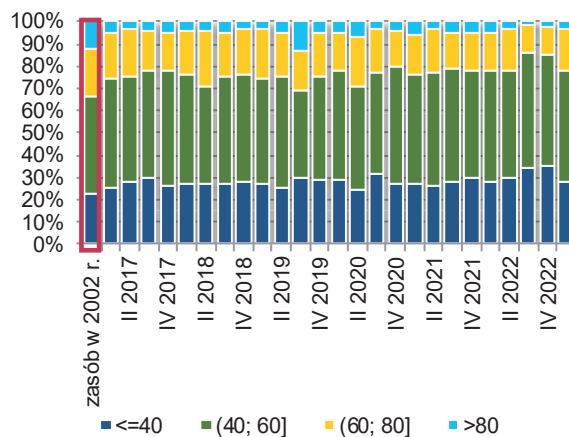
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 9.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



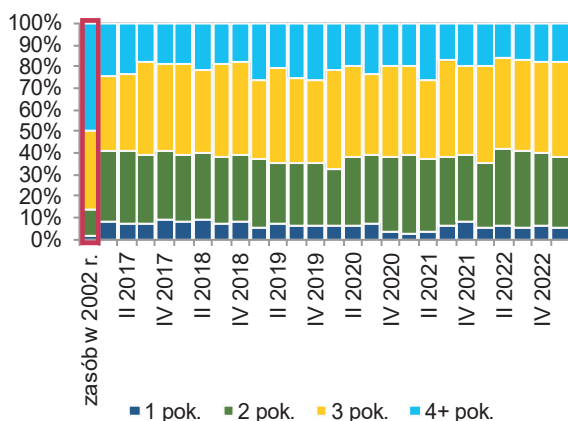
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 9.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



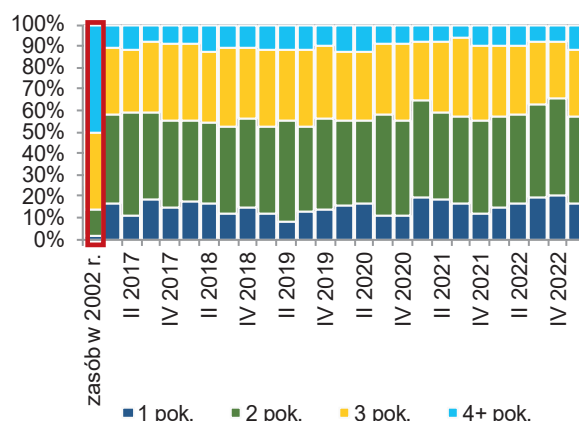
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 9.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



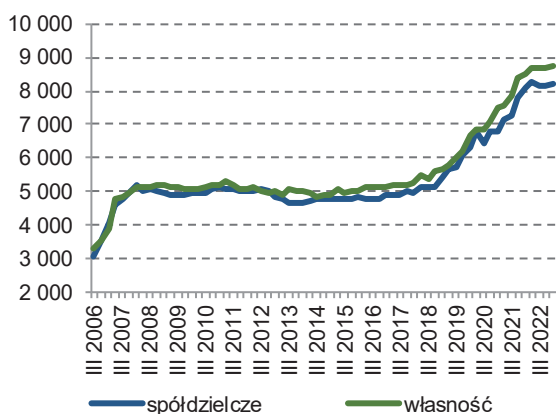
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 9.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



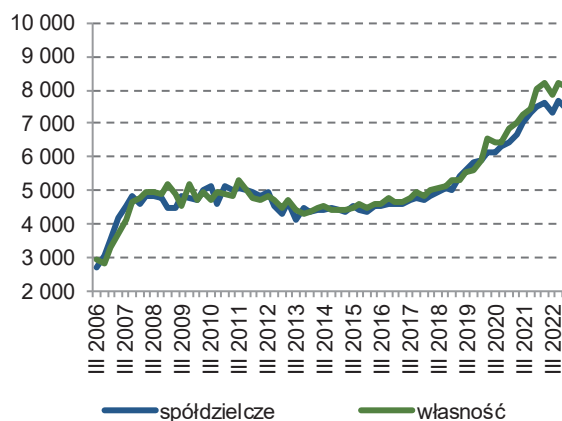
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 9.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



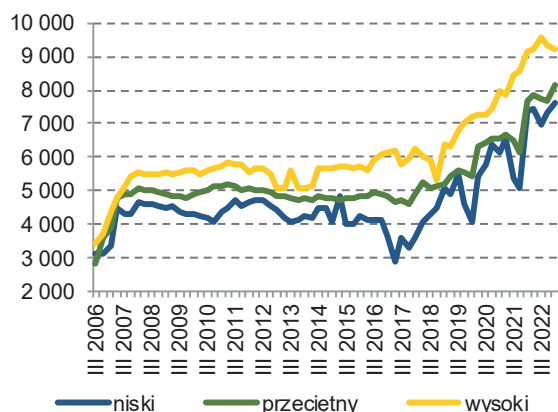
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 9.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



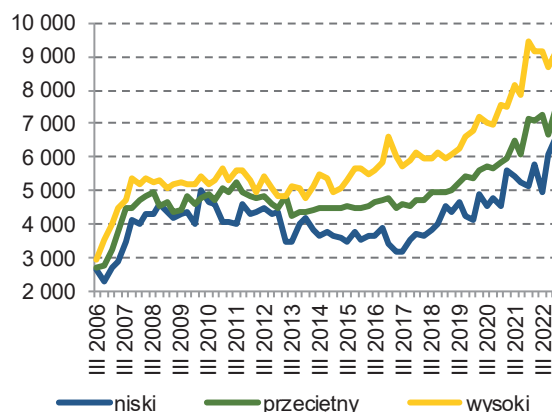
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 9.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



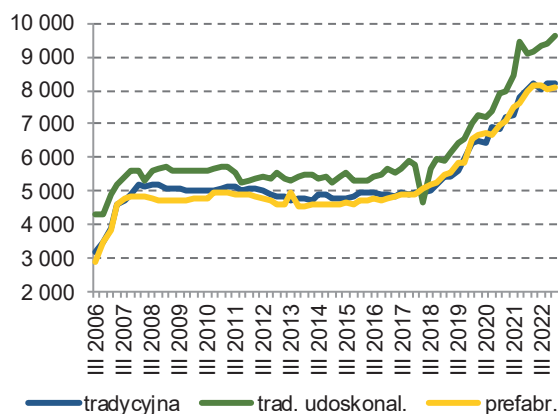
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 9.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT (zł/mkw.)



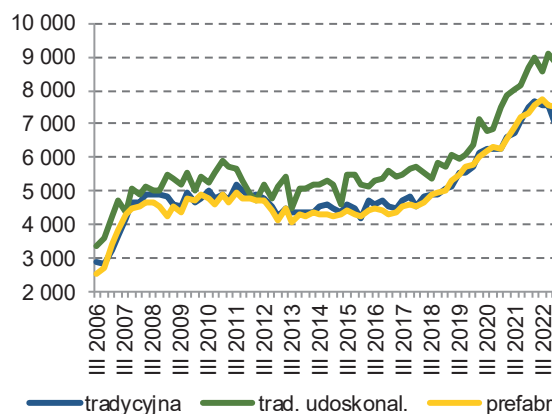
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 9.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



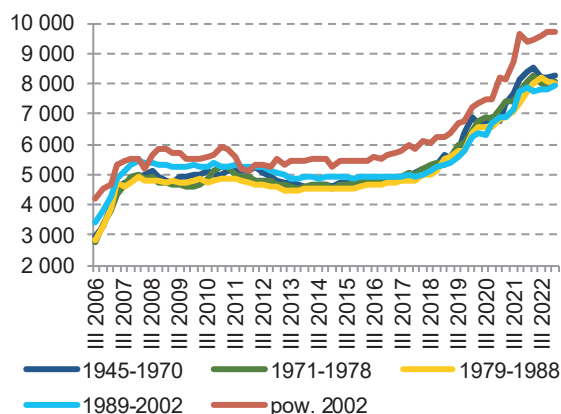
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 9.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



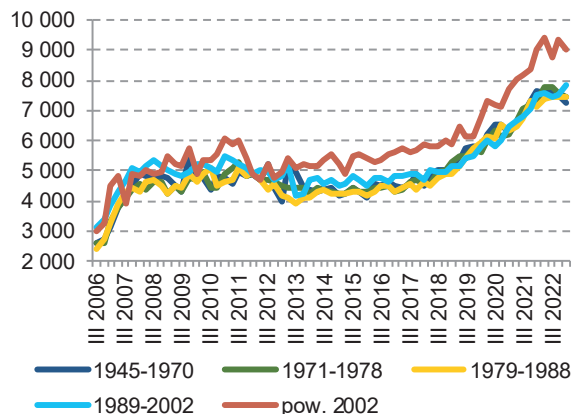
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 9.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



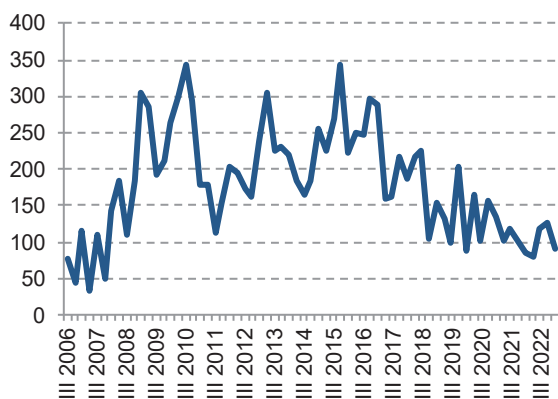
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 9.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



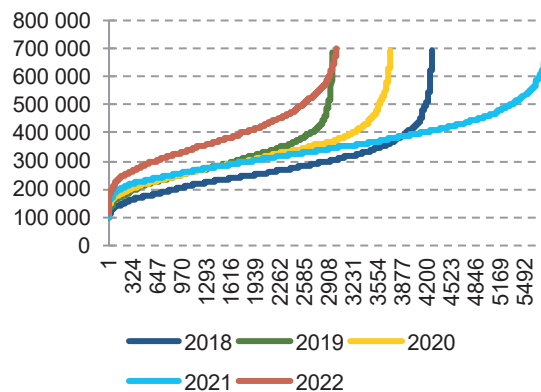
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 9.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Lublinie (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

Wykres 9.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Lublinie w latach 2018-2022



Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie

10. Łódź

10.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

10.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

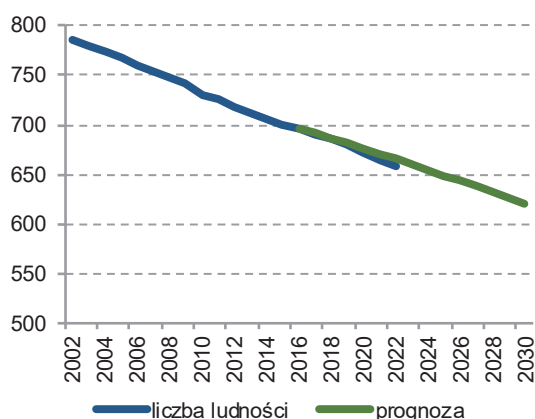
Tabela 10.1. Czynniki demograficzne w Łodzi

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
2017	690422	-3782	-1237	-5019	3185	-5,5	-1,8	4,6
2018	685285	-3822	-1198	-5020	3209	-5,6	-1,7	4,7
2019	679941	-3828	-1086	-4914	3182	-5,6	-1,6	4,7
2020	673003	-5247	-1338	-6585	2498	-7,7	-2,0	3,7
2021	664860	-6661	-1294	-7955	2959	-10,0	-1,9	4,4
2022	658444	-5189	-1100	-6289	2692	-7,9	-1,7	4,1

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021.

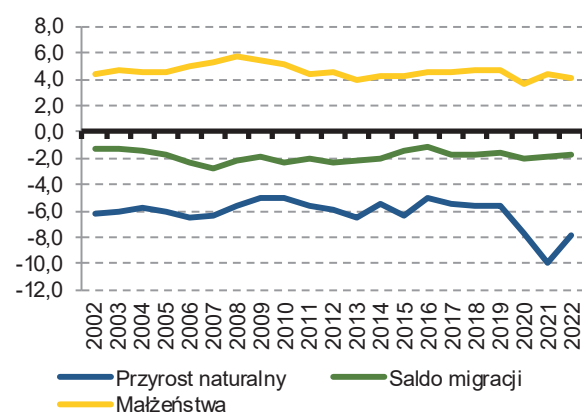
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

Wykres 10.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Łodzi (w tys. osób)



Źródło: Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne GUS)

Wykres 10.2. Relacje demograficzne w Łodzi (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

Tabela 10.2. Gospodarstwa domowe w Łodzi

Gospodarstwa domowe	Liczba gospodarstw/osób (w tys.)			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
OGÓŁEM	352	325	290	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	125	109	101	35%	34%	35%
w tym z 2 osobami	100	102	90	29%	31%	31%
w tym z 3 osobami	73	65	52	21%	20%	18%
w tym z 4 osobami	42	35	31	12%	11%	11%
w tym z 5 i więcej osobami	12	13	17	3%	4%	6%
Ludność w gospodarstwach	776	723	656			
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,20	2,23	2,26			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,11	0,94				

Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

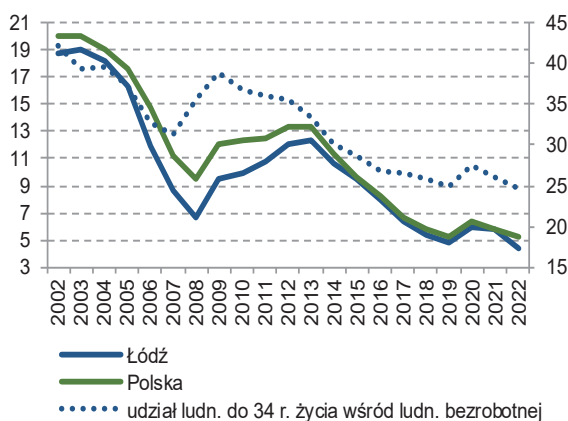
Tabela 10.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Łodzi

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2017	57,9	14,7	27,4
2018	57,1	14,9	28,0
2019	56,4	15,1	28,6
2020	57,1	14,6	28,3
2021	56,8	14,7	28,5
2022	56,4	14,9	28,7

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021.

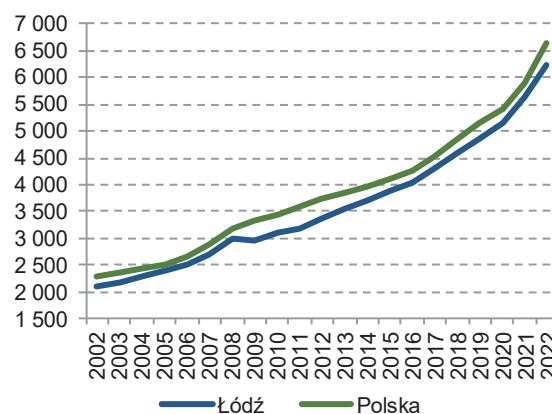
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

Wykres 10.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Łodzi (%; P. oś)



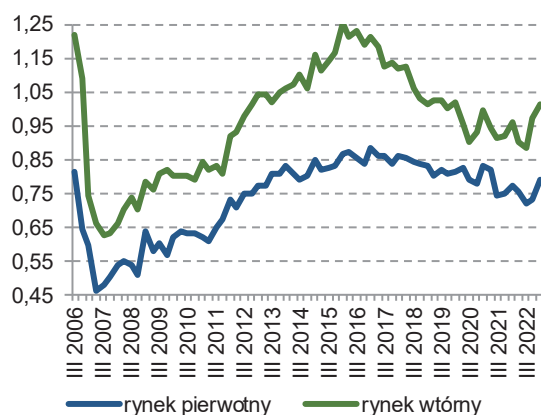
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

Wykres 10.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Łodzi (zł/miesiąc)



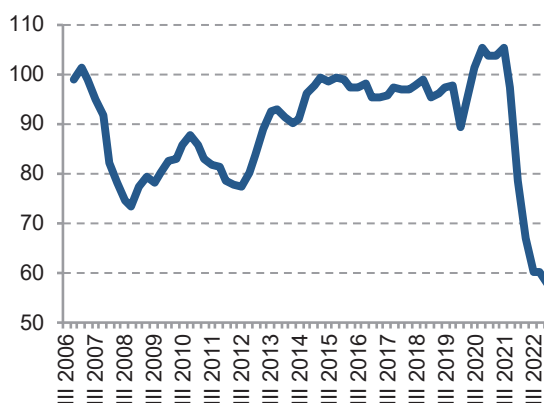
Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

Wykres 10.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Łodzi (mkw.)



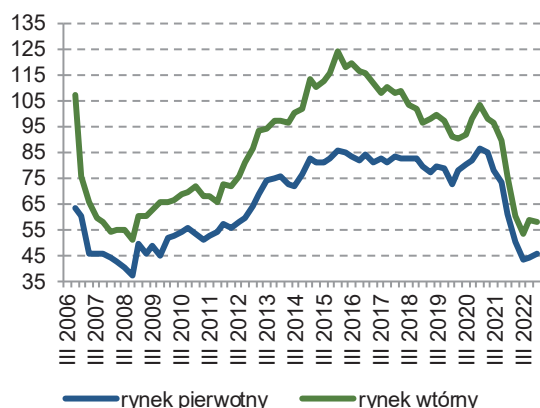
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Łodzi

Wykres 10.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Łodzi (krotność przec. mies. wynagr.)



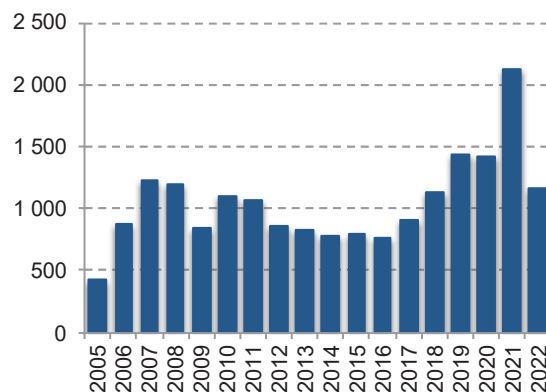
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Łodzi

Wykres 10.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Łodzi (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Łodzi

Wykres 10.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Łodzi (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

10.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 10.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Łodzi

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	356350	358991	363171	367170	370558	376346
- mieszkania na 1000 ludności	516	524	534	546	557	572
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	19318	19506	19782	20307	20545	20906
- przeciętna (m kw.)	54,2	54,3	54,5	55,3	55,4	55,6
- na osobę (m kw.)	28,0	28,5	29,1	30,2	30,9	31,8
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	1,9	1,9	1,9	1,8	1,8	1,8

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021. Dane za 2022 r. szacunek NBP O/O w Łodzi.

Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

10.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 10.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Łodzi

L.p.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Deweloperzy	76	95	110	98	86	76
2	Biura pośredników	165	165	185	217	202	180
3	Kancelarie notarialne	78	81	85	89	88	93
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	146	151	195	190	188	196
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	62	62	58	48	48	48
6	Wspólnoty mieszkaniowe	3172	3195	3635	3730	3800	3850

Źródło: dane z MRiT, szacunki NBP O/O w Łodzi na podstawie danych z GUS.

Tabela 10.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Łodzi

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba umów	5300	5600	6400	6193	8320	4610
Wartość w mln zł	1069,00	1230,00	1825,00	1488,34	2862,08	1774,28

Źródło: szacunek NBP O/O w Łodzi

Tabela 10.7. Budownictwo mieszkaniowe w Łodzi

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	4628	6135	6615	5257	9351	8054
- indywidualne	1087	484	402	464	469	359
- na sprzedaż lub wynajem	3541	5573	6213	4793	8882	7695
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	3552	3842	6708	4037	7117	4003
- indywidualne	936	450	440	438	523	394
- na sprzedaż lub wynajem	2588	3334	6208	3599	6434	3585
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	2520	2800	4202	5768	4921	5788
- indywidualne	343	305	364	407	406	541
- spółdzielcze	28	0	0	0	37	0
- na sprzedaż lub wynajem	2094	2495	3822	5315	4367	5198
- społeczne czynszowe	51	0	0	0	0	49
- komunalne	4	0	16	46	111	0

* Uwaga: w 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

Tabela 10.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Łodzi

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	2520	2800	4202	5768	4921	5788
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	191,3	198,6	280,4	355,5	328,1	361,3
- na 1000 ludności	3,6	4,1	6,2	8,6	7,4	8,8
- na 1000 zaw. małżeństw	791	873	1321	2309	1663	2150
Małżeństwa minus mieszkania						
- różnica ogółem	665	409	-1020	-3270	-1962	-3096
- na 1000 ludności	1,0	0,6	-1,5	-4,9	-3,0	-4,7
Przec. pow. użytk. mieszkania oddanego (m kw.)	75,9	70,9	66,7	61,6	66,7	62,4
Liczba izb oddanych	8335	8602	12924	16353	14886	15499
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym	3,3	3,1	3,1	2,8	3,0	2,7
Przec. pow. izby (m kw.)	23,0	23,1	21,7	21,7	22,0	23,3

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021.

Źródło: Urząd Statystyczny w Łodzi

Tabela 10.9. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Łodzi

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.
I 2017	4943	4792	4149	3509	3903	27,5
II 2017	5180	4940	4203	3588	4004	29,4
III 2017	5147	4911	4241	3762	3995	30,3
IV 2017	5332	5148	4314	3784	3990	30,3
I 2018	5524	5211	4432	4022	4120	29,7
II 2018	5475	5206	4642	3959	4013	28,3
III 2018	5529	5356	4711	4256	3976	29,5
IV 2018	5663	5507	4811	4465	4084	34,8
I 2019	5796	5631	5053	4616	4090	35,2
II 2019	6010	5853	5116	4596	3909	33,6
III 2019	6027	5881	5203	4708	3916	36,5
IV 2019	6274	6026	5392	4870	3973	36,5
I 2020	6608	6249	5465	5011	3942	34,7
II 2020	6510	6080	5432	5245	3952	31,9
III 2020	6734	6406	5464	5613	4130	29,8
IV 2020	6761	6624	5721	5522	4173	32,4
I 2021	6854	6500	5905	5433	3960	39,4
II 2021	7409	6676	6012	5800	4099	43,1
III 2021	8006	7451	6683	6075	4115	40,0
IV 2021	8117	7528	6667	6158	4108	39,5
I 2022	8145	7718	7018	6214	3835	41,2
II 2022	8481	7929	6974	6652	3876	46,6
III 2022	8973	8475	7164	6887	3881	47,5
IV 2022	9152	8520	7203	6384	3864	52,0
I 2023	9391	8451	7373	6579	3865	52,7

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu z 2008 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

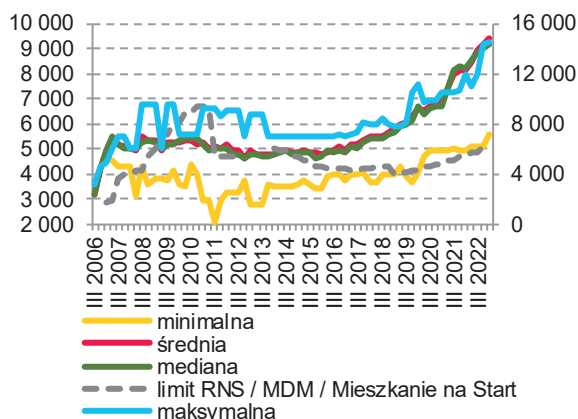
Tabela 10.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Łodzi

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2017	96,7	98,8	101,3	102,7	100,2	103,6	101,1	105,3	107,1	103,9
II 2017	104,8	103,1	101,3	102,3	102,6	105,8	106,3	104,8	107,2	104,4
III 2017	99,4	99,4	100,9	104,8	99,8	105,0	103,9	105,1	114,6	102,0
IV 2017	103,6	104,8	101,7	100,6	99,9	104,3	106,1	105,3	110,7	102,4
I 2018	103,6	101,2	102,7	106,3	103,3	111,8	108,7	106,8	114,6	105,6
II 2018	99,1	99,9	104,7	98,4	97,4	105,7	105,4	110,4	110,3	100,2
III 2018	101,0	102,9	101,5	107,5	99,1	107,4	109,1	111,1	113,1	99,5
IV 2018	102,4	102,8	102,1	104,9	102,7	106,2	107,0	111,5	118,0	102,4
I 2019	102,3	102,3	105,0	103,4	100,1	104,9	108,1	114,0	114,8	99,3
II 2019	103,7	103,9	101,2	99,6	95,6	109,8	112,4	110,2	116,1	97,4
III 2019	100,3	100,5	101,7	102,4	100,2	109,0	109,8	110,4	110,6	98,5
IV 2019	104,1	102,5	103,6	103,4	101,5	110,8	109,4	112,1	109,1	97,3
I 2020	105,3	103,7	101,4	102,9	99,2	114,0	111,0	108,2	108,6	96,4
II 2020	98,5	97,3	99,4	104,7	100,3	108,3	103,9	106,2	114,1	101,1
III 2020	103,4	105,4	100,6	107,0	104,5	111,7	108,9	105,0	119,2	105,5
IV 2020	100,4	103,4	104,7	98,4	101,0	107,8	109,9	106,1	113,4	105,0
I 2021	101,4	98,1	103,2	98,4	94,9	103,7	104,0	108,0	108,4	100,5
II 2021	108,1	102,7	101,8	106,7	103,5	113,8	109,8	110,7	110,6	103,7
III 2021	108,1	111,6	111,2	104,7	100,4	118,9	116,3	122,3	108,2	99,6
IV 2021	101,4	101,0	99,8	101,4	99,8	120,1	113,6	116,5	111,5	98,4
I 2022	100,3	102,5	105,3	100,9	93,4	118,8	118,7	118,9	114,4	96,8
II 2022	104,1	102,7	99,4	107,0	101,1	114,5	118,8	116,0	114,7	94,6
III 2022	105,8	106,9	102,7	103,5	100,1	112,1	113,8	107,2	113,4	94,3
IV 2022	102,0	100,5	100,5	92,7	99,6	112,7	113,2	108,0	103,7	94,1
I 2023	102,6	99,2	102,4	103,1	98,0	115,3	109,5	105,1	105,9	98,7

Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

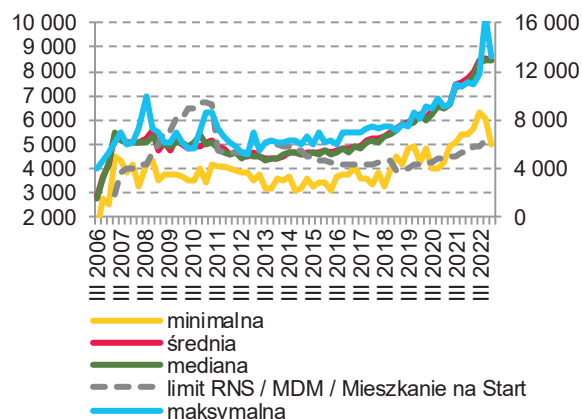
10.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 10.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna p. oś)



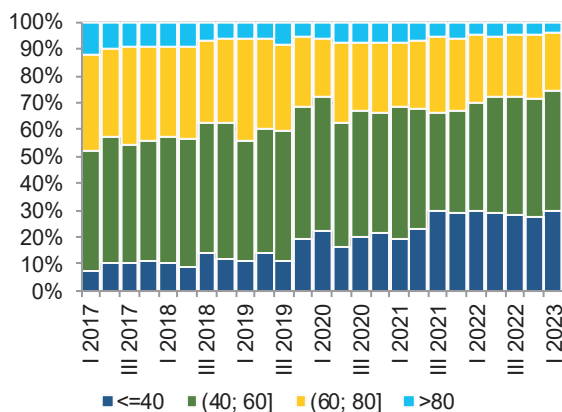
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 10.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna p. oś)



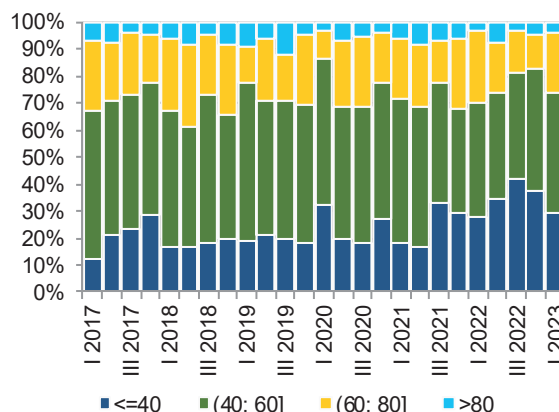
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 10.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



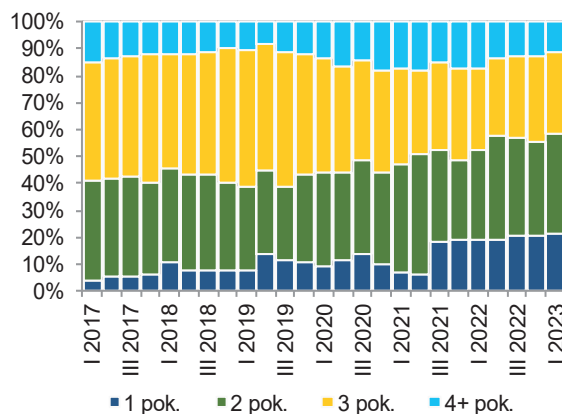
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 10.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



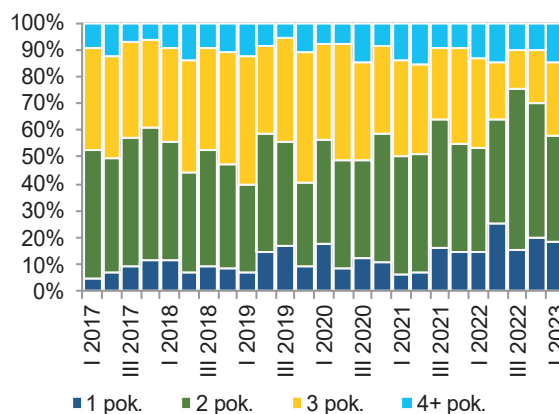
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 10.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



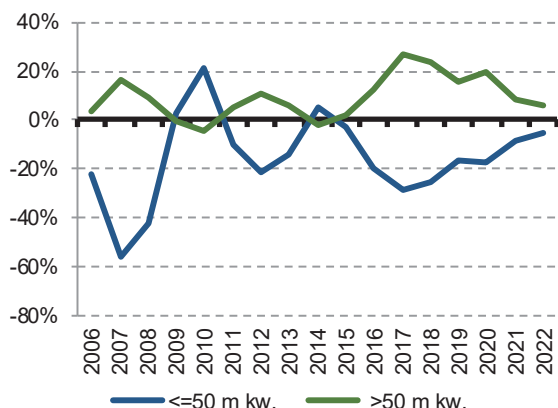
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 10.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



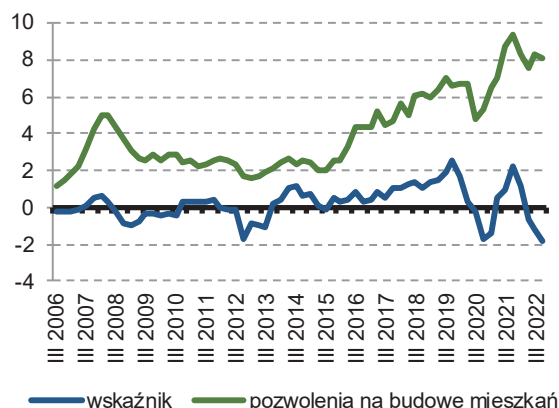
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 10.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP



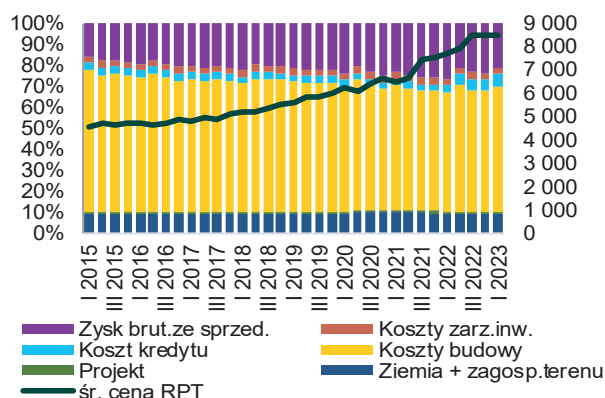
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 10.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Łodzi

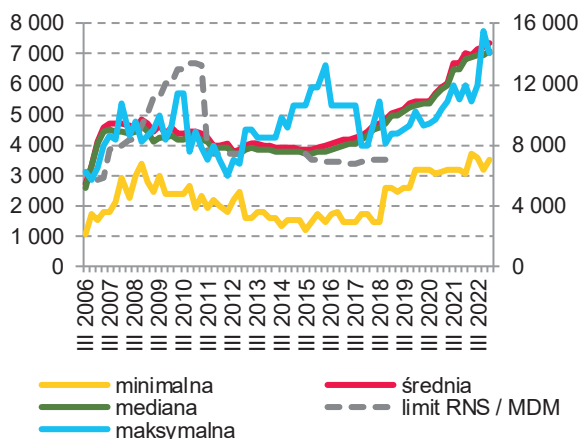
Wykres 10.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw., śr. cena RPT p. oś)



Źródło: NBP, Sekocenbud

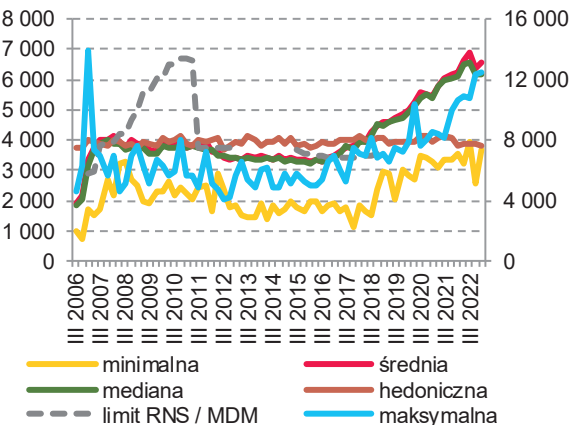
10.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 10.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw., maksymalna p. oś)



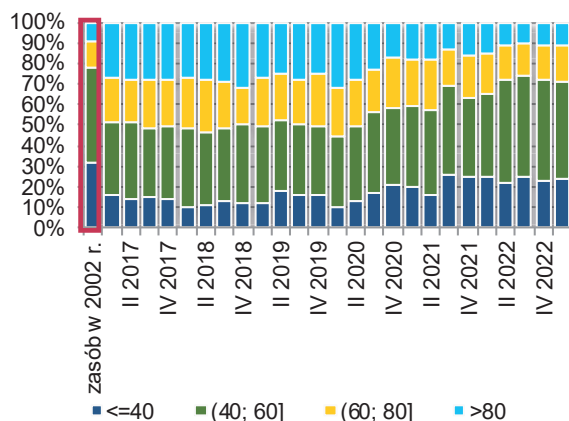
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 10.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw., maksymalna p. oś)



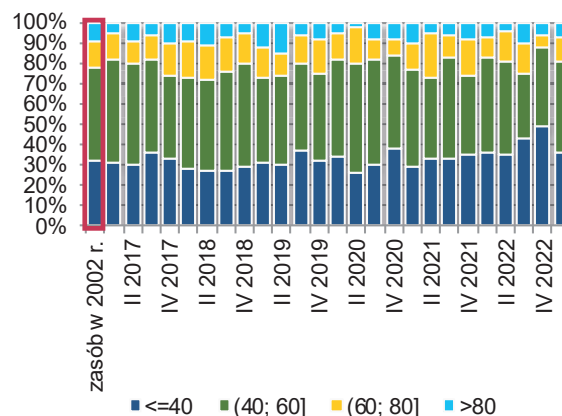
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 10.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



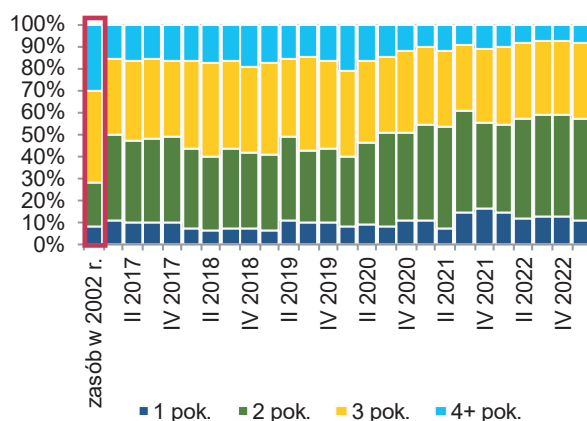
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 10.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



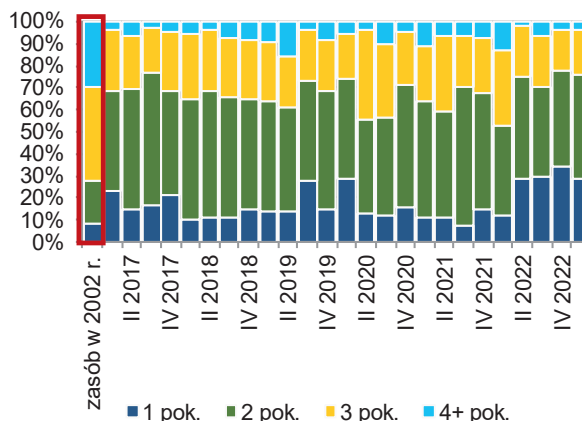
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 10.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



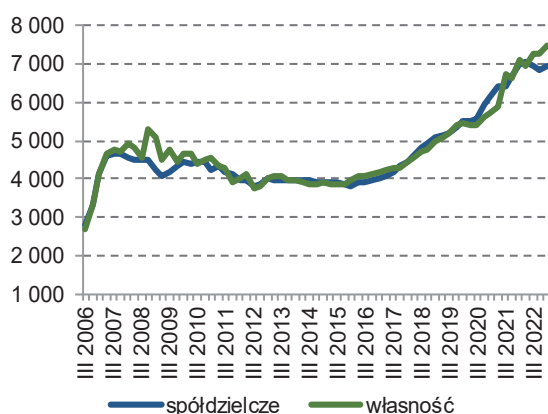
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 10.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



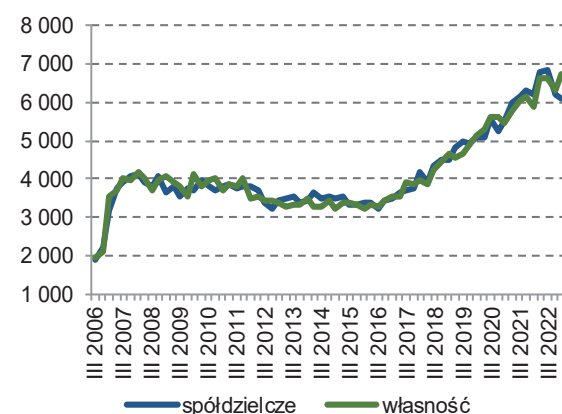
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 10.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



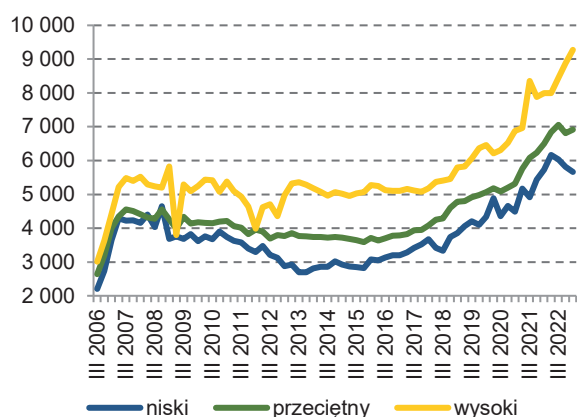
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 10.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



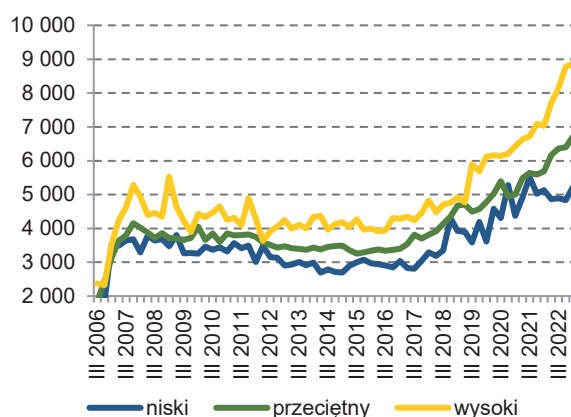
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 10.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



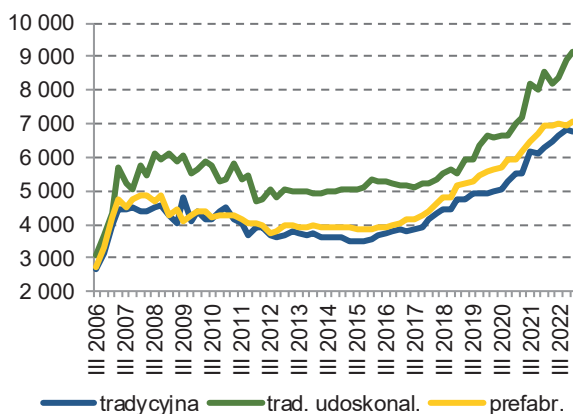
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 10.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT(zł/mkw.)



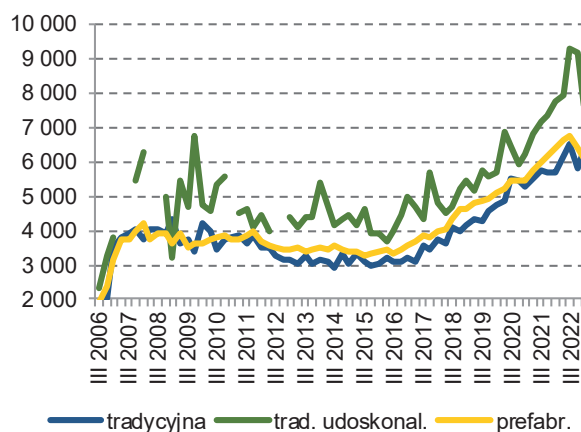
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 10.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



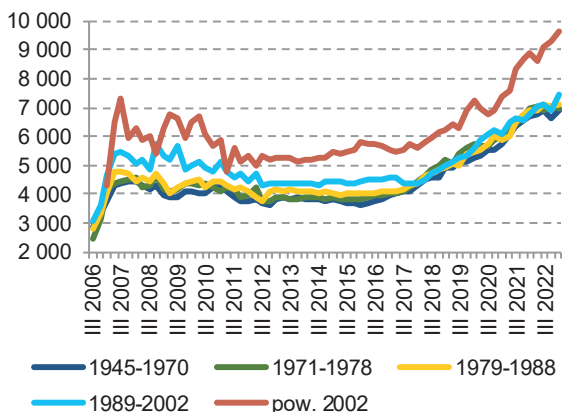
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 10.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



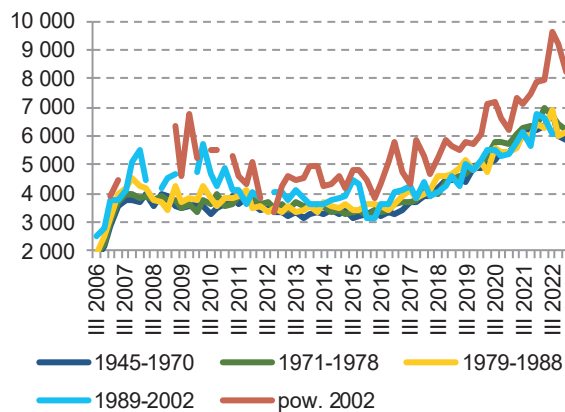
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 10.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



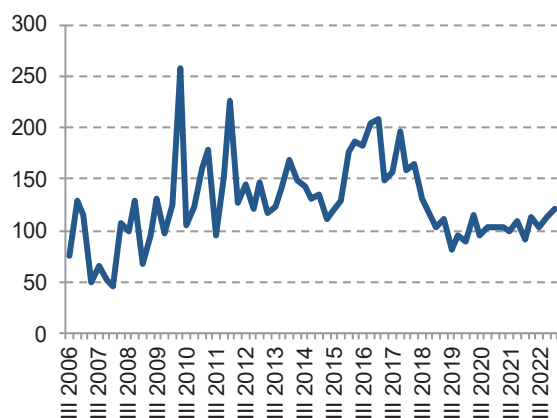
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 10.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



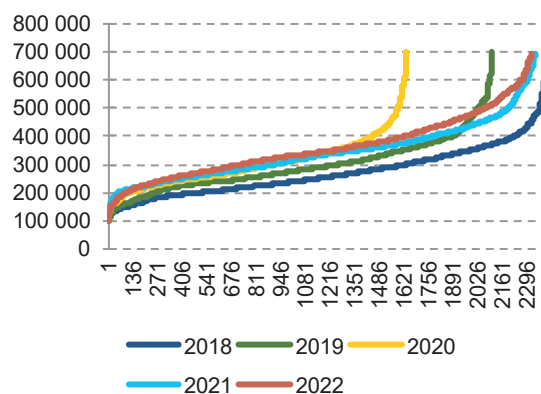
Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 10.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Łodzi (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

Wykres 10.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Łodzi w latach 2018-2022



Źródło: badanie NBP O/O w Łodzi

11. Olsztyn

11.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

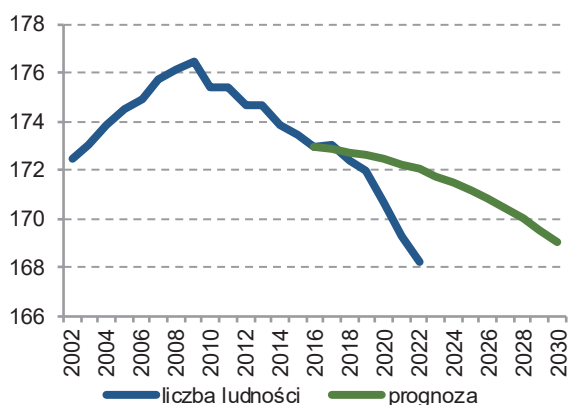
11.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 11.1. Czynniki demograficzne w Olsztynie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
2017	173070	380	-135	245	757	2,2	-0,8	4,4
2018	172362	393	-415	-22	730	2,3	-2,4	4,2
2019	171979	48	-396	-348	797	0,3	-2,3	4,6
2020	170706	-230	-344	-574	658	-1,3	-2,0	3,8
2021	169251	-686	-274	-960	751	-4,0	-1,6	4,4
2022	168212	-471	-423	-894	754	-2,8	-2,5	4,5

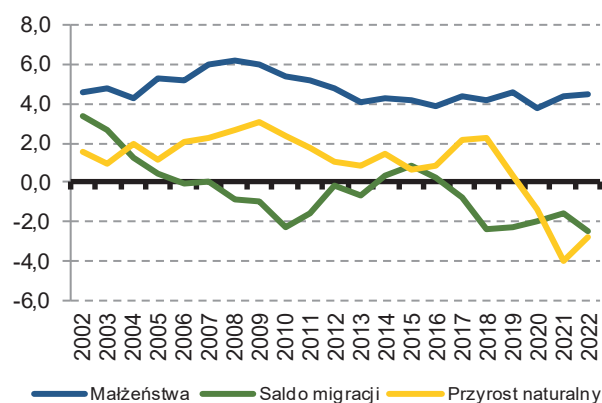
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

Wykres 11.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Olsztyna (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie; Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymetalne GUS)

Wykres 11.2. Relacje demograficzne w Olsztynie (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

Tabela 11.2. Gospodarstwa domowe w Olsztynie

Gospodarstwa domowe	w tys. osób			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
OGÓŁEM	69	75	68	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	22	25	20	32%	33%	29%
w tym z 2 osobami	17	23	20	25%	30%	29%
w tym z 3 osobami	14	15	13	21%	20%	20%
w tym z 4 osobami	11	10	9	16%	13%	14%
w tym z 5 i więcej osobami	4	3	5	6%	5%	8%
Ludność w gospodarstwach	166	173	169			
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,42	2,29	2,48			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,12					

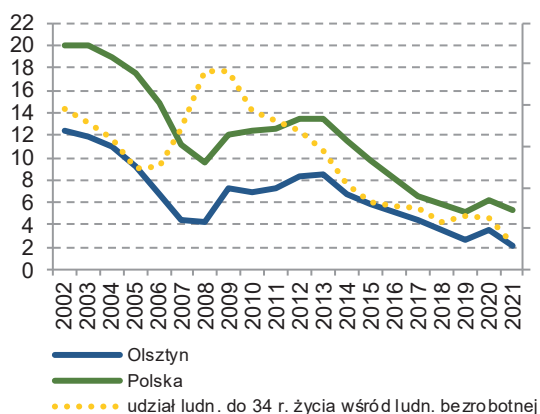
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

Tabela 11.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Olsztynie

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2017	60,9	17,2	21,9
2018	59,8	17,5	22,7
2019	58,9	17,6	23,4
2020	59,6	16,9	23,5
2021	59,0	17,0	24,0
2022	58,5	17,0	24,5

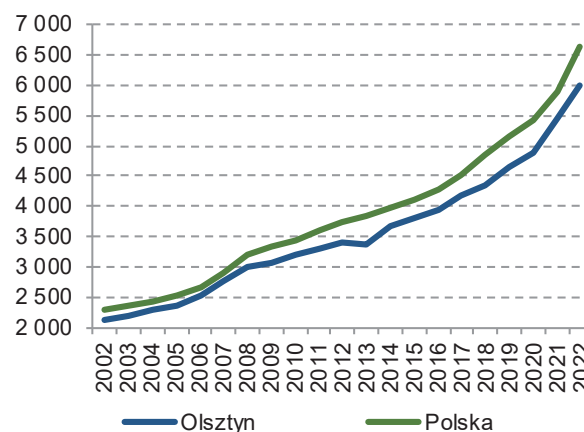
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

Wykres 11.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Olsztynie (%; P. oś)



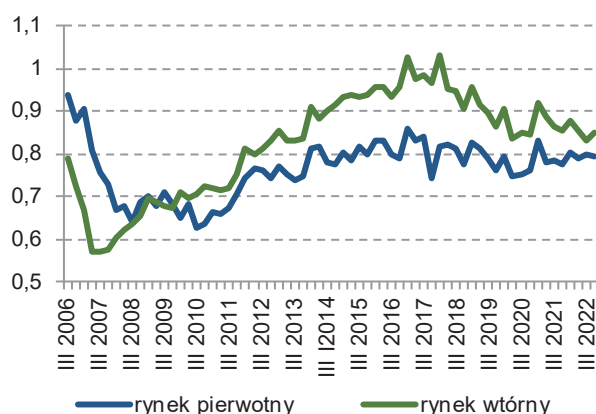
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

Wykres 11.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Olsztynie (zł/miesiąc)



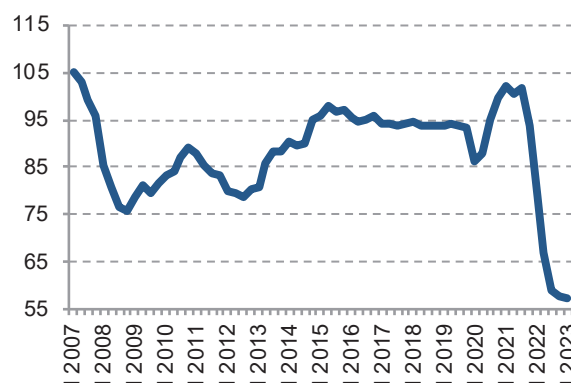
Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

Wykres 11.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Olsztynie (mkw.)



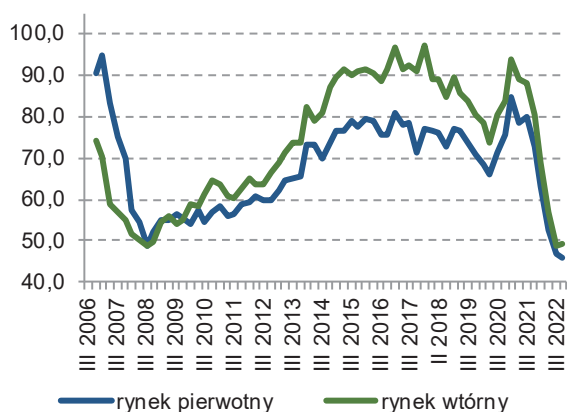
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Olsztynie

Wykres 11.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Olsztynie (krotność przec. mies. wynagr.)



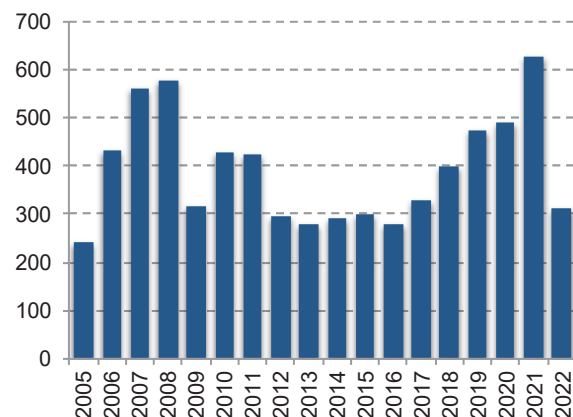
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Olsztynie

Wykres 11.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Olsztynie (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Olsztynie

Wykres 11.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Olsztynie (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

11.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 11.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Olsztynie

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	77525	78184	79461	81152	81689	83080
- mieszkania na 1000 ludności	448	454	462	475	483	494
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	4462	4517	4560	4636	4750	4785
- przeciętna (m kw.)	58,2	58,3	58,3	58,3	58,5	58,6
-na osobę (m kw.)	26,1	26,5	27,0	3,4	3,4	3,4
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,5	3,5	3,5	3,5	3,4	3,4
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,2	2,2	2,2	2,1	2,1	2,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie; 2020 r. – szacunek NBP O/O w Olsztynie

11.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 11.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Olsztynie

L.p.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Deweloperzy	20	22	22	22	22	22
2	Biura pośredników	95	94	95	99	112	104
3	Kancelarie notarialne	30	28	28	27	27	29
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	106	106	115	114	121	124
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	12	10	10	10	10	10
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1443	1467	1468	1491	1518	1512

Źródło: szacunki NBP O/O w Olsztynie na podstawie danych z GUS i MTBiGM

Tabela 11.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Olsztynie

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba umów	2787	3126	3037	3179	3408,9	2475
Wartość w mln zł	614	684	821	981	1405,8	874,5

Źródło: szacunek NBP O/O w Olsztynie

Tabela 11.7. Budownictwo mieszkaniowe w Olsztynie

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	974	1651	1492	637	1563	1079
- indywidualne	104	43	43	34	59	28
- na sprzedaż lub wynajem	870	1608	1449	535	1501	1051
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	794	1297	837	666	530	584
- indywidualne	88	24	30	34	31	25
- na sprzedaż lub wynajem	706	1273	747	632	499	503
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	847	663	1279	1509	802	1391
- indywidualne	39	38	28	34	41	33
- spółdzielcze	0	65	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	808	560	1251	1475	761	1358
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	0	0
- komunalne	0	0	0	0	0	0

* Uwaga: w 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

Tabela 11.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Olsztynie

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	847	663	1279	1509	802	1391
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	55,7	43,0	76,2	87,5	53,0	81,7
- na 1000 ludności	4,9	3,8	7,4	8,8	4,7	8,3
- na 1000 zaw. małżeństw	1119	908	1605	2293	1068	1845
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-90	67	-482	-851	-51	-637
- na 1000 ludności	-0,5	0,4	-2,8	-5,0	-0,3	-3,8
Przec. pow. użytk. mieszkania	65,7	64,9	59,6	58,0	66,1	58,7
Liczba izb oddanych	2523	2124	3849	4657	2538	4310
Przeciętna liczba izb w	3,0	3,2	3,0	3,1	3,2	3,1
Przec. pow. izby (m kw.)	22,1	20,3	19,8	18,8	20,9	19,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Olsztynie

Tabela 11.9. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Olsztynie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2017	5566	4899	4437	4091	4349	26,6	22,9
II 2017	5481	4997	4471	4260	4377	26,6	23,0
III 2017	5450	4929	4449	4199	4342	27,4	24,4
IV 2017	5600	5593	4516	4312	4347	27,0	24,1
I 2018	5709	5364	4654	4243	4321	28,0	24,4
II 2018	5811	5240	4728	4510	4371	28,4	24,1
III 2018	5794	5311	4867	4554	4277	27,8	25,3
IV 2018	5946	5612	5025	4804	4414	29,4	26,0
I 2019	6083	5577	5254	4823	4424	29,4	25,2
II 2019	6082	5677	5401	5049	4298	30,7	28,5
III 2019	6191	5872	5536	5171	4317	30,4	27,0
IV 2019	6350	6108	5674	5383	4286	31,6	25,9
I 2020	6380	6220	5813	5449	4282	32,1	28,5
II 2020	6411	6289	6016	5630	4327	30,1	28,1
III 2020	6429	6388	5958	5666	4343	31,4	27,8
IV 2020	6417	6425	6032	5794	4327	30,1	27,9
I 2021	6591	6448	6130	5813	4217	30,5	27,1
II 2021	6870	6778	6334	5989	4196	31,2	28,6
III 2021	6917	6841	6510	6209	4333	31,2	28,8
IV 2021	7203	7031	7056	6375	4311	32,5	31,2
I 2022	7810	7444	7324	6833	4361	36,8	33,9
II 2022	7960	7602	7536	7008	4388	39,3	35,2
III 2022	8237	7474	7554	7191	4453	39,9	36,4
IV 2022	8563	7563	7547	7060	4456	40,8	36,4
I 2023	8879	8244	7581	6874	4388	42,8	37,0

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu z 2009 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

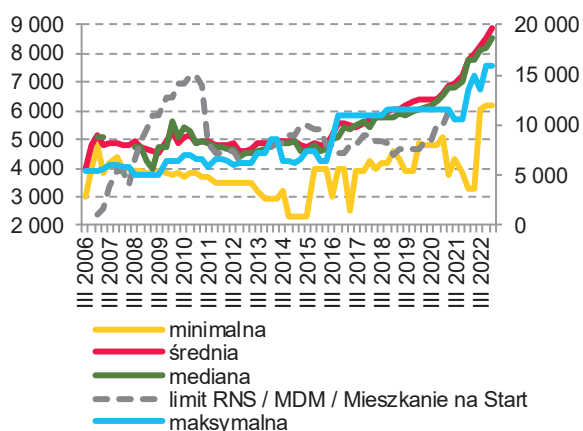
Tabela 11.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Olsztynie

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2017	100,1	98,2	101,2	99,1	99,4	115,8	103,4	101,4	99,2	99,5
II 2017	98,5	102,0	100,8	104,1	100,6	114,5	105,7	102,1	103,4	100,2
III 2017	99,4	98,6	99,5	98,6	99,2	105,3	99,9	102,2	99,6	99,4
IV 2017	102,8	113,5	101,5	102,7	100,1	100,7	112,1	103,0	104,5	99,3
I 2018	101,9	95,9	103,1	98,4	99,4	102,6	109,5	104,9	103,7	99,3
II 2018	101,8	97,7	101,6	106,3	101,2	106,0	104,9	105,8	105,9	99,9
III 2018	99,7	101,4	102,9	101,0	97,9	106,3	107,8	109,4	108,5	98,5
IV 2018	102,6	105,7	103,2	105,5	103,2	106,2	100,3	111,3	111,4	101,5
I 2019	102,3	99,4	104,6	100,4	100,2	106,6	104,0	112,9	113,7	102,4
II 2019	100,0	101,8	102,8	104,7	97,1	104,6	108,3	114,2	111,9	98,3
III 2019	101,8	103,4	102,5	102,4	100,4	106,8	110,6	113,7	113,6	100,9
IV 2019	102,6	104,0	102,5	104,1	99,3	106,8	108,8	112,9	112,1	97,1
I 2020	100,5	101,8	102,4	101,2	99,9	104,9	111,5	110,6	113,0	96,8
II 2020	100,5	101,1	103,5	103,3	101,1	105,4	110,8	111,4	111,5	100,7
III 2020	100,3	101,6	99,0	100,6	100,4	103,8	108,8	107,6	109,6	100,6
IV 2020	99,8	100,6	101,3	102,3	99,6	101,1	105,2	106,3	107,6	101,0
I 2021	102,7	100,4	101,6	100,3	97,5	103,3	103,7	105,5	106,7	98,5
II 2021	104,2	105,1	103,3	103,0	99,5	107,2	107,8	105,3	106,4	97,0
III 2021	100,7	100,9	102,8	103,7	103,3	107,6	107,1	109,3	109,6	99,8
IV 2021	104,1	102,8	108,4	102,7	99,5	112,2	109,4	117,0	110,0	99,6
I 2022	108,4	105,9	103,8	107,2	101,2	118,5	115,4	119,5	117,6	103,4
II 2022	101,9	102,1	102,9	102,6	100,6	115,9	112,2	119,0	117,0	104,6
III 2022	103,5	98,3	100,2	102,6	101,5	119,1	109,2	116,0	115,8	102,8
IV 2022	104,0	101,2	99,9	98,2	100,1	118,9	107,6	107,0	110,8	103,4
I 2023	103,7	109,0	100,5	97,4	98,5	113,7	110,7	103,5	100,6	100,6

Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

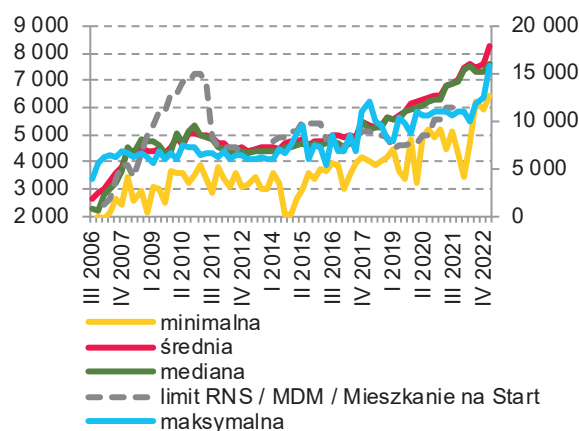
11.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 11.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna p. oś)



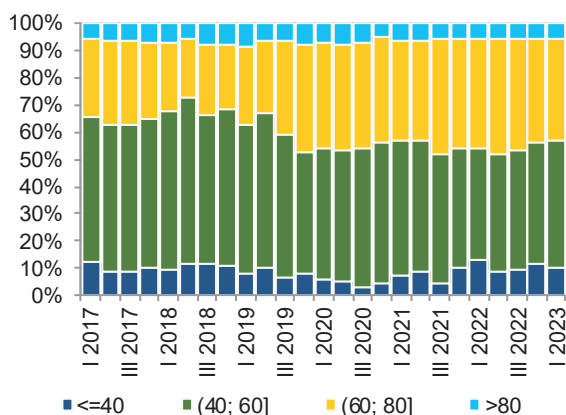
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 11.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna p. oś)



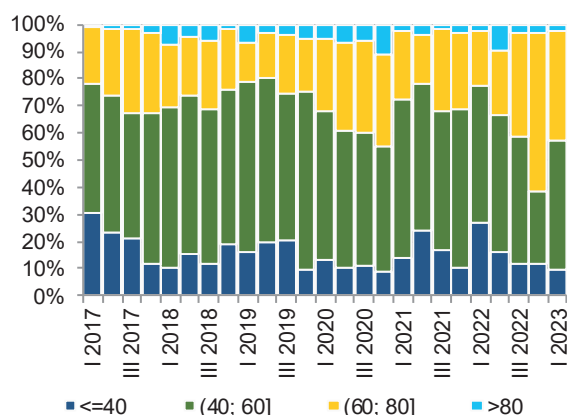
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 11.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



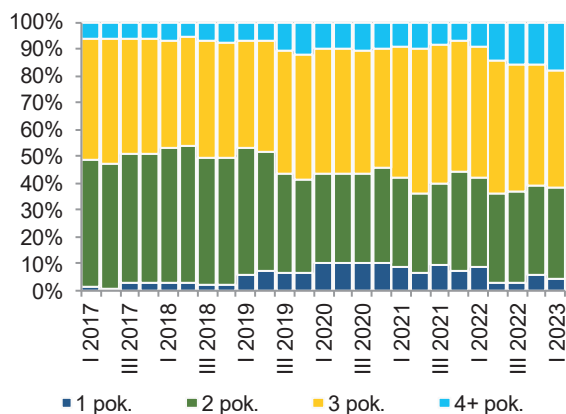
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 11.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



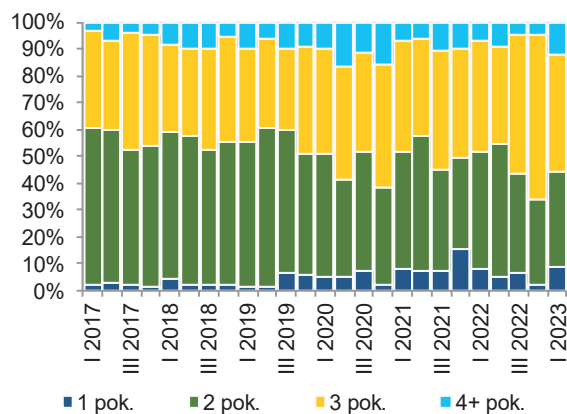
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 11.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



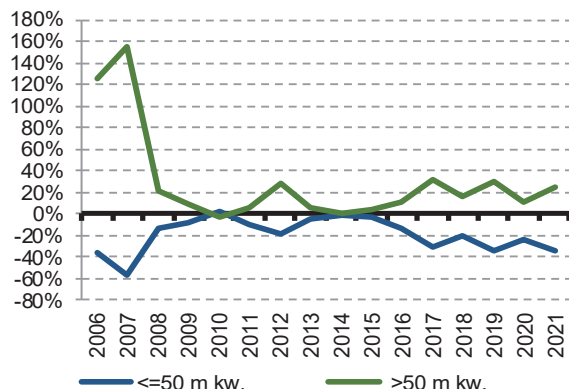
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 11.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



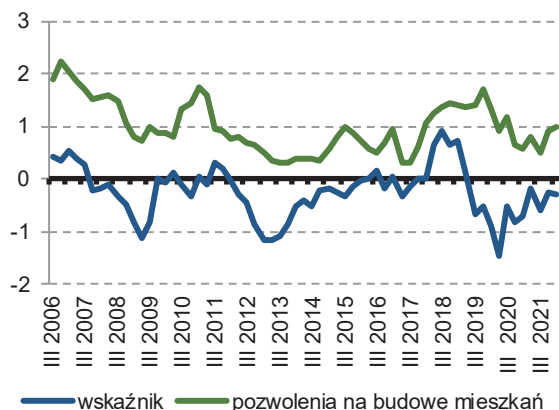
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 11.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP



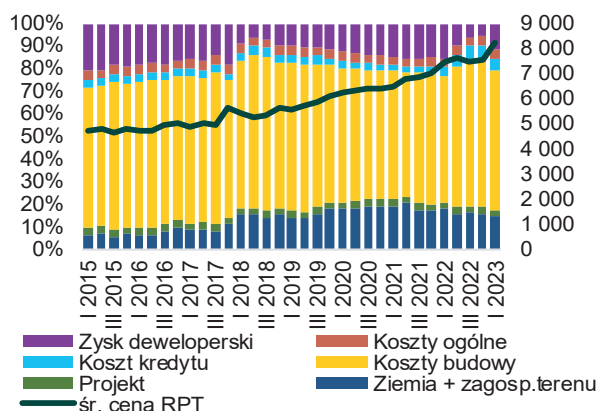
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 11.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Olsztynie

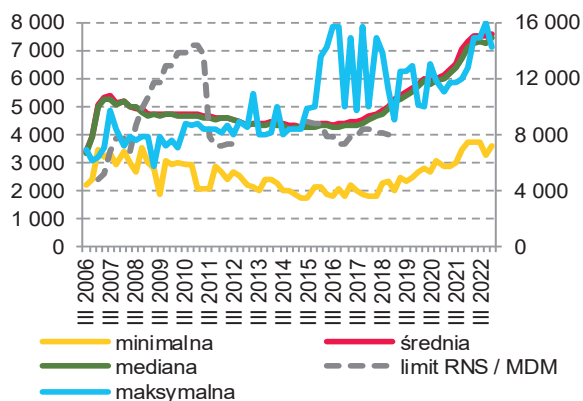
Wykres 11.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw., śr. cena RPT p. oś)



Źródło: NBP, Sekocenbud

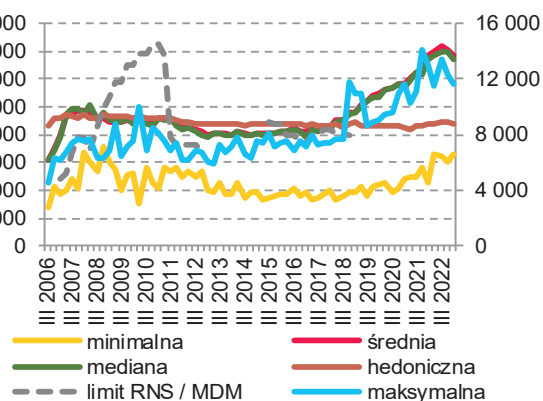
11.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 11.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw., maksymalna p. oś)



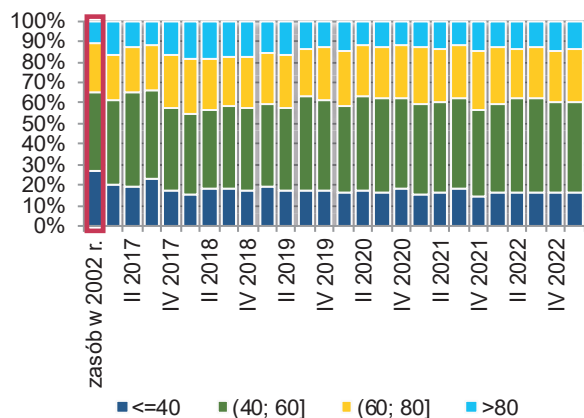
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 11.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw., maksymalna p. oś)



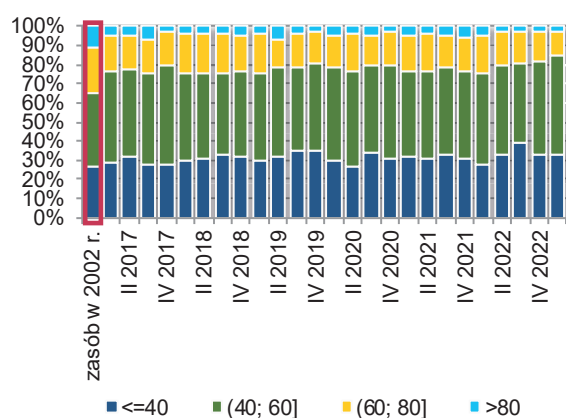
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 11.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



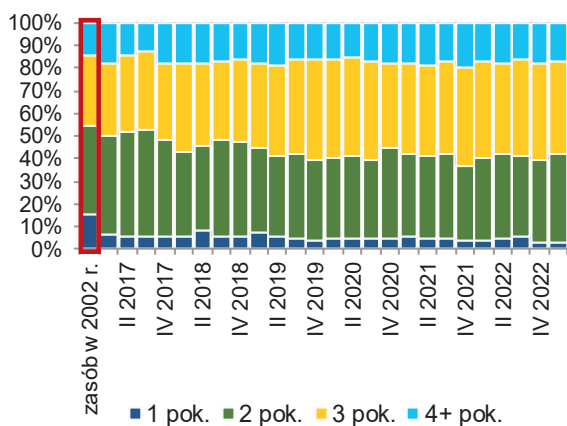
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 11.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



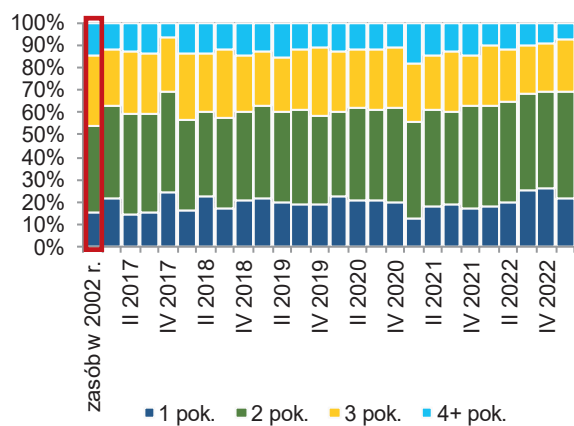
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 11.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



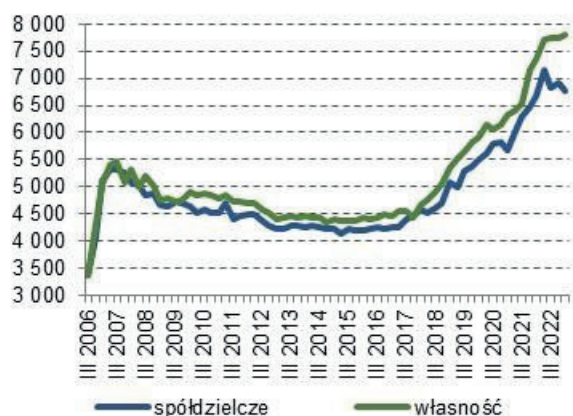
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 11.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 11.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



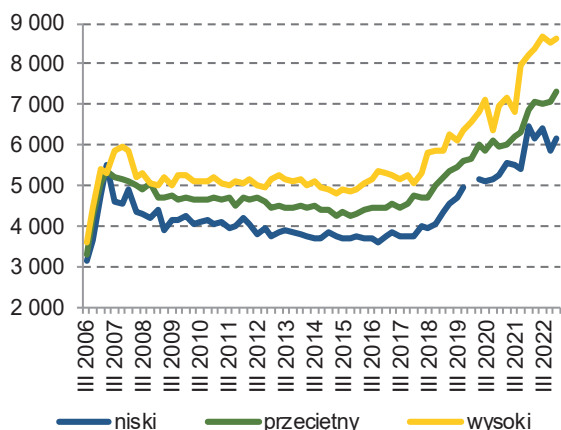
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 11.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



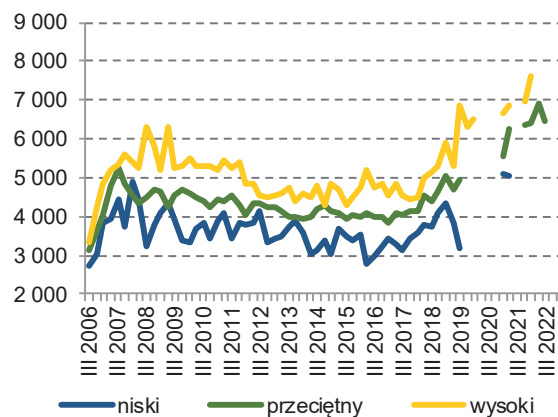
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 11.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



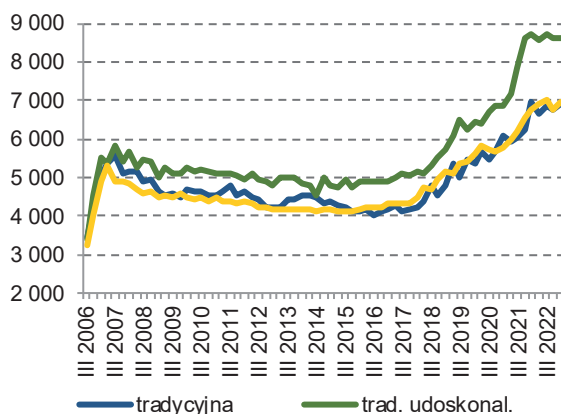
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 11.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT(zł/mkw.)



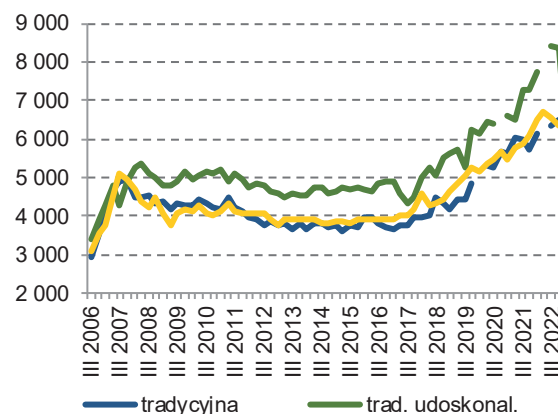
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 11.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



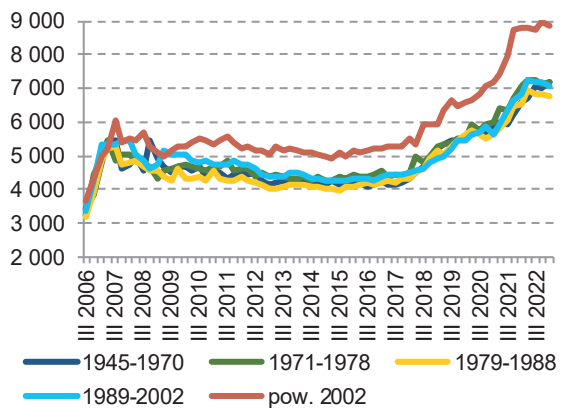
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 11.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



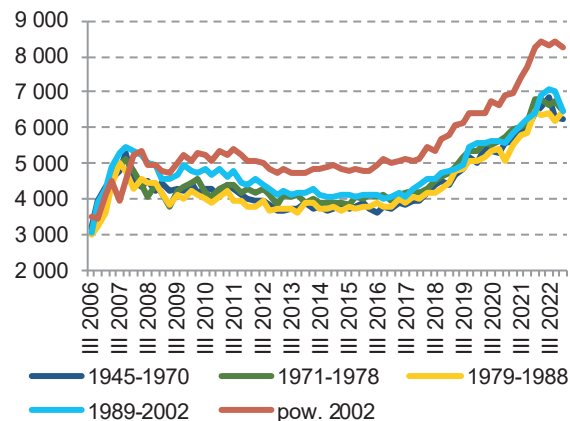
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 11.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



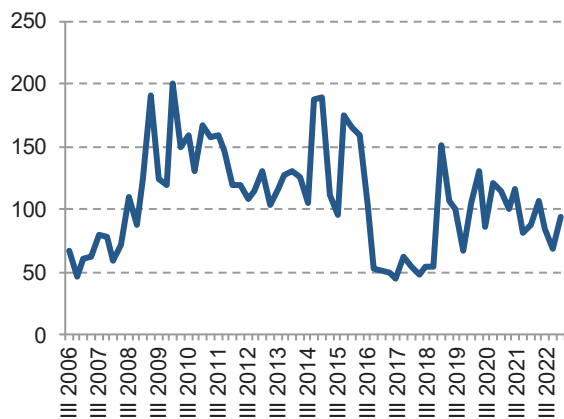
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 11.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



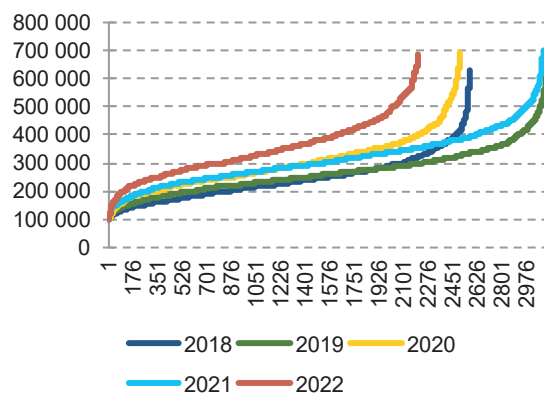
Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 11.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Olsztynie (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

Wykres 11.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Olsztynie w latach 2018-2022



Źródło: badanie NBP O/O w Olsztynie

12. Opole

12.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

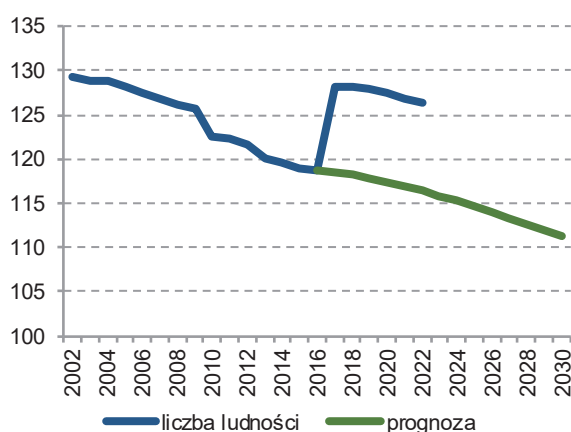
12.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 12.1. Czynniki demograficzne w Opolu

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Mażeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Mażeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
2017	128140	110	75	185	590	0,9	0,6	4,6
2018	128137	15	268	283	621	0,1	2,1	4,8
2019	128035	1	190	191	528	0,0	1,5	4,1
2020	127540	-180	76	-104	432	-1,4	0,6	3,4
2021	126775	-596	10	-586	529	-4,7	0,1	4,2
2022	126458	-223	27	-196	445	-1,8	0,2	3,5

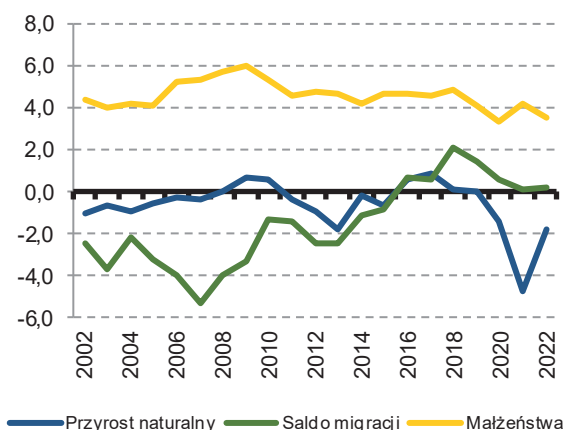
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

Wykres 12.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Opolu (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu; Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne GUS)

Wykres 12.2. Relacje demograficzne w Opolu (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

Tabela 12.2. Gospodarstwa domowe w Opolu

Gospodarstwa domowe	w tys. osób			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
OGÓŁEM	52	51	50	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	17	16	14	33%	31%	29%
w tym z 2 osobami	13	15	14	25%	29%	29%
w tym z 3 osobami	11	10	10	20%	20%	20%
w tym z 4 osobami	8	7	7	15%	13%	14%
w tym z 5 i więcej osobami	3	3	4	6%	6%	9%
Ludność w gospodarstwach	125	122	125			
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,38	2,36	2,53			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,18	1,04				

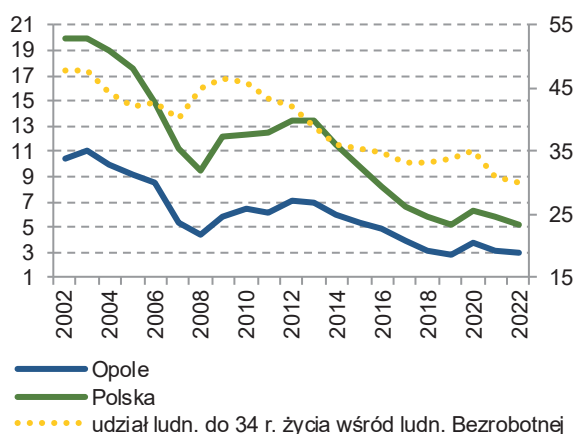
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

Tabela 12.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Opolu

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2017	60,2	15,7	24,1
2018	59,4	15,9	24,8
2019	58,5	16,2	25,4
2020	59,1	16,0	24,9
2021	58,7	16,1	25,2
2022	58,2	16,3	25,5

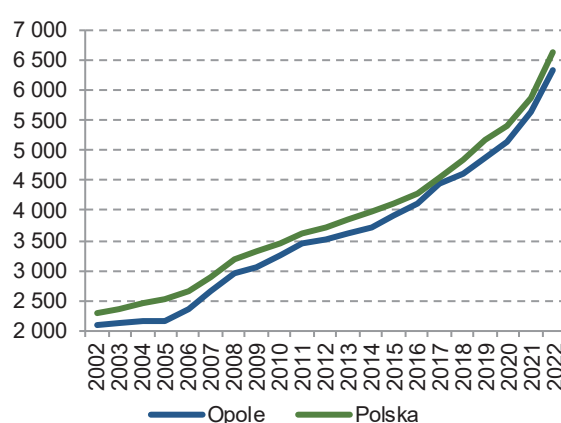
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

Wykres 12.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Opolu (%; P. oś)



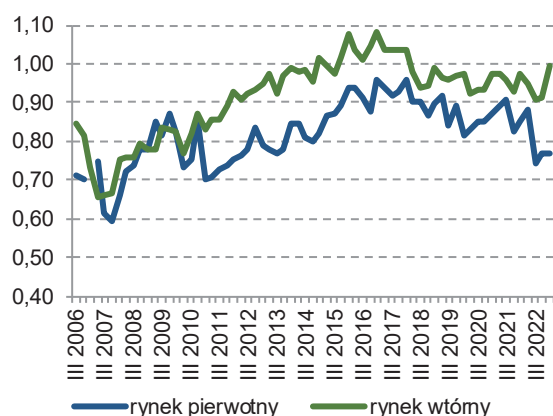
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

Wykres 12.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Opolu (zł/miesiąc)



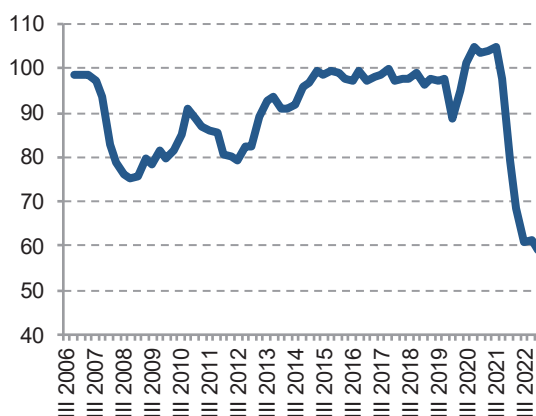
Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

Wykres 12.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Opolu (mkw.)



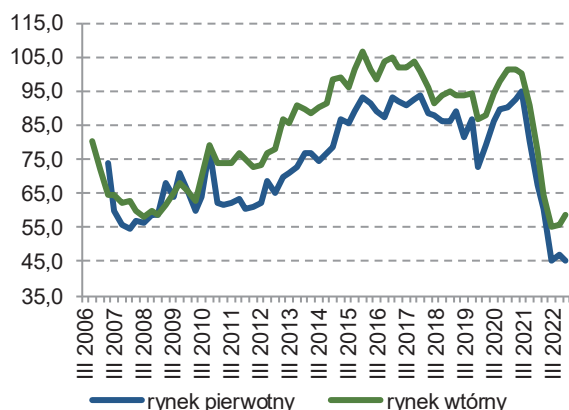
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Opolu

Wykres 12.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Opolu (krotność przec. mies. wynagr.)



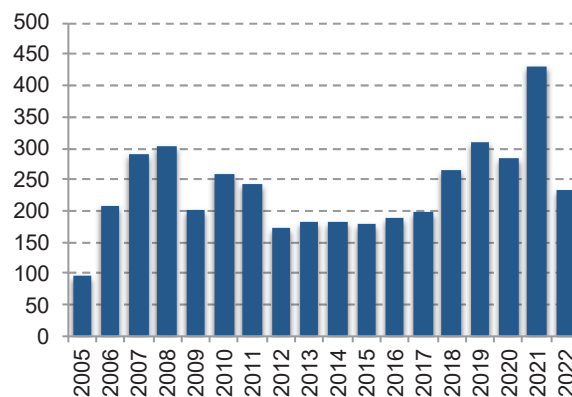
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Opolu

Wykres 12.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Opolu (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Opolu

Wykres 12.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Opolu (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

12.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 12.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Opolu

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	55949	56735	57864	58898	59712	60586
- mieszkania na 1000 ludności	437	443	452	462	471	479
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	3835	3893	3978	4001	4062	4131
- przeciętna (m kw.)	68,5	68,6	68,7	67,9	68,0	68,2
- na osobę (m kw.)	29,9	30,4	31,1	31,4	32,0	32,7
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,8	3,8	3,8	3,6	3,6	3,6
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,3	2,3	2,2	2,2	2,1	2,1

Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu; 2020 r. – szacunek NBP O/O w Opolu

12.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 12.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Opolu

L.p.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Deweloperzy	20	22	20	20	25	25
2	Biura pośredników	54	53	48	49	54	58
3	Kancelarie notarialne	15	14	14	16	16	18
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	75	80	81	81	83	83
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	6	5	2	2	2	3
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1530	1552	1625	1658	1681	1718

Źródło: szacunki NBP O/O w Opolu na podstawie danych z GUS i MTBiGM

Tabela 12.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Opolu

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba umów	902	884	1263	1108	1639	1454
Wartość w mln zł	230,70	254,30	332,91	314,91	520,60	518,94

Źródło: szacunek NBP O/O w Opolu

Tabela 12.7. Budownictwo mieszkaniowe w Opolu

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	764	946	1514	823	591	726
- indywidualne	332	105	99	90	93	52
- na sprzedaż lub wynajem	330	827	1415	733	498	674
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	1025	939	1105	939	1091	880
- indywidualne	391	142	114	106	139	97
- na sprzedaż lub wynajem	362	797	938	833	952	783
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	616	795	1179	929	1105	874
- indywidualne	153	111	128	106	112	112
- spółdzielcze	0	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	451	569	1051	823	993	762
- społeczne czynszowe	12	115	0	0	0	0
- komunalne	0	0	0	0	0	0

* Uwaga: w 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

Tabela 12.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Opolu

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	616	795	1179	929	1105	874
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	50,5	59,2	88,0	76,8	80,6	68,5
- na 1000 ludności	4,8	6,2	9,2	7,3	8,7	6,9
- na 1000 zaw. małżeństw	1044	1280	2233	2150	2089	1964
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-26	-174	-651	-497	-576	-429
- na 1000 ludności	-0,2	-1,4	-5,1	-3,9	-4,5	-3,4
Przec. pow. użytk. mieszkania oddane	82,0	74,5	74,6	82,7	72,9	78,4
Liczba izb oddanych	2242	2566	3748	3415	3486	2921
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,6	3,2	3,2	3,7	3,2	3,3
Przec. pow. izby (m kw.)	22,5	23,1	23,5	22,5	23,1	23,4

Źródło: Urząd Statystyczny w Opolu

Tabela 12.9. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Opolu

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2017	4691	4529	4395	4006	3654
II 2017	4741	4657	4522	4212	3775
III 2017	4761	4759	4581	4221	3689
IV 2017	4758	4794	4586	4285	3807
I 2018	5021	4704	4787	4371	3966
II 2018	5070	4994	4972	4609	3903
III 2018	5199	5013	5006	4818	3940
IV 2018	5264	5312	5192	4875	3770
I 2019	5322	5303	5236	4808	3763
II 2019	5646	5222	5313	4978	3717
III 2019	5698	5728	5325	4993	3546
IV 2019	6086	5487	5540	5043	3529
I 2020	6098	6202	5849	5189	4014
II 2020	6076	6082	5934	5474	3841
III 2020	6109	5955	5817	5429	3801
IV 2020	6011	6031	5799	5520	3758
I 2021	5997	6231	5900	5567	3764
II 2021	5943	6152	6034	5605	3818
III 2021	6855	6119	6106	5774	3818
IV 2021	7147	6844	6146	6083	3985
I 2022	6838	7102	6620	6201	3915
II 2022	8221	6937	6809	6463	3795
III 2022	8341	8367	7064	6836	4025
IV 2022	8500	8277	7039	6957	3944
I 2023	9056	8848	7363	6852	3774

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu z 2008 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

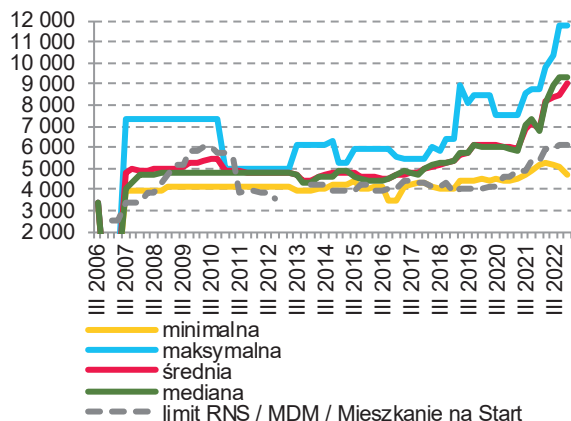
Tabela 12.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Opolu

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2017	104,2	96,6	103,3	101,8	101,8	102,5	103,7	105,0	105,3	98,9
II 2017	101,1	102,8	102,9	105,1	103,3	102,2	107,1	107,1	107,4	99,3
III 2017	100,4	102,2	101,3	100,2	97,7	106,1	107,4	104,9	105,5	99,2
IV 2017	99,9	100,7	100,1	101,5	103,2	105,7	102,3	107,8	108,9	106,0
I 2018	105,5	98,1	104,4	102,0	104,2	107,0	103,9	108,9	109,1	108,5
II 2018	101,0	106,2	103,9	105,4	98,4	106,9	107,2	110,0	109,4	103,4
III 2018	102,5	100,4	100,7	104,5	101,0	109,2	105,3	109,3	114,1	106,8
IV 2018	101,2	106,0	103,7	101,2	95,7	110,6	110,8	113,2	113,8	99,0
I 2019	101,1	99,8	100,9	98,6	99,8	106,0	112,7	109,4	110,0	94,9
II 2019	106,1	98,5	101,5	103,5	98,8	111,3	104,6	106,9	108,0	95,2
III 2019	100,9	109,7	100,2	100,3	95,4	109,6	114,3	106,4	103,6	90,0
IV 2019	106,8	95,8	104,0	101,0	99,5	115,6	103,3	106,7	103,4	93,6
I 2020	100,2	113,0	105,6	102,9	113,7	114,6	116,9	111,7	107,9	106,7
II 2020	99,6	98,1	101,5	105,5	95,7	107,6	116,5	111,7	110,0	103,3
III 2020	100,6	97,9	98,0	99,2	99,0	107,2	104,0	109,2	108,7	107,2
IV 2020	98,4	101,3	99,7	101,7	98,8	98,8	109,9	104,7	109,5	106,5
I 2021	99,8	103,3	101,7	100,9	100,2	98,3	100,5	100,9	107,3	93,8
II 2021	99,1	98,7	102,3	100,7	101,4	97,8	101,2	101,7	102,4	99,4
III 2021	115,4	99,5	101,2	103,0	100,0	112,2	102,7	105,0	106,4	100,4
IV 2021	104,3	111,9	100,7	105,4	104,4	118,9	113,5	106,0	110,2	106,1
I 2022	95,7	103,8	107,7	101,9	98,2	114,0	114,0	112,2	111,4	104,0
II 2022	120,2	97,7	102,9	104,2	96,9	138,3	112,8	112,8	115,3	99,4
III 2022	101,5	120,6	103,7	105,8	106,1	121,7	136,7	115,7	118,4	105,4
IV 2022	101,9	98,9	99,7	101,8	98,0	118,9	120,9	114,5	114,4	99,0
I 2023	106,5	106,9	104,6	98,5	95,7	132,4	124,6	111,2	110,5	96,4

Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

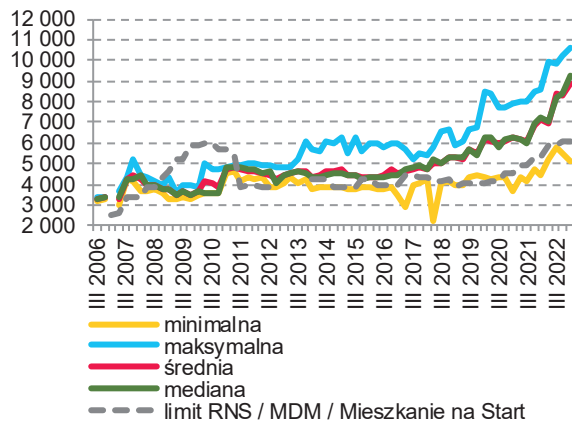
12.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 12.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw.)



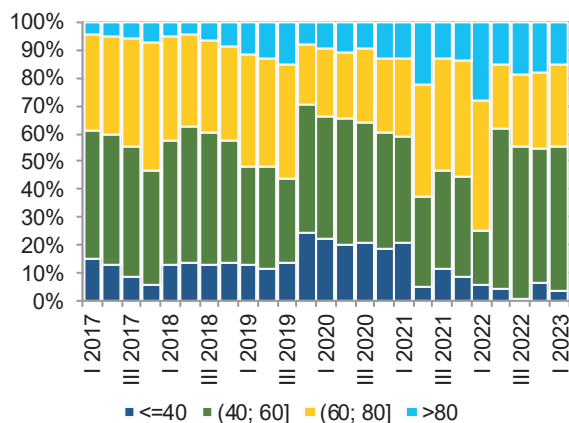
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 12.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw.)



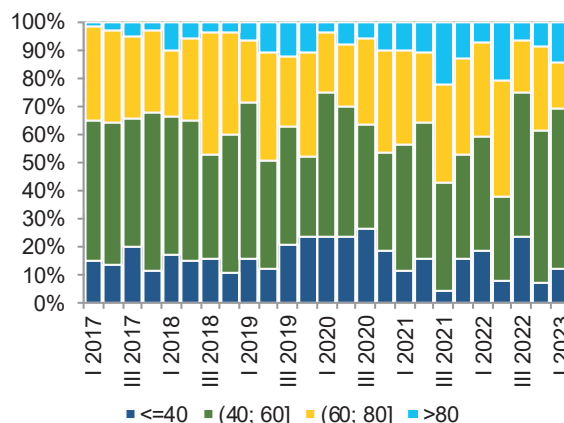
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 12.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



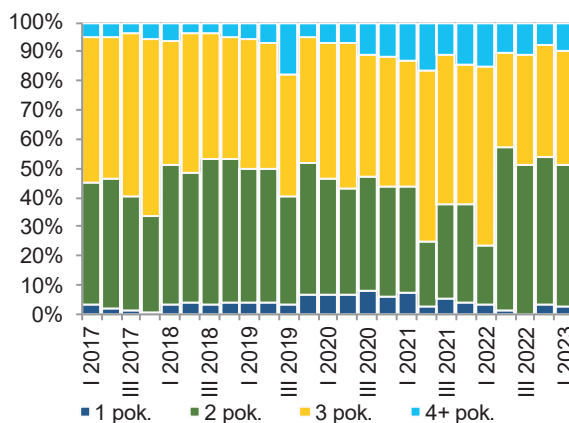
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 12.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



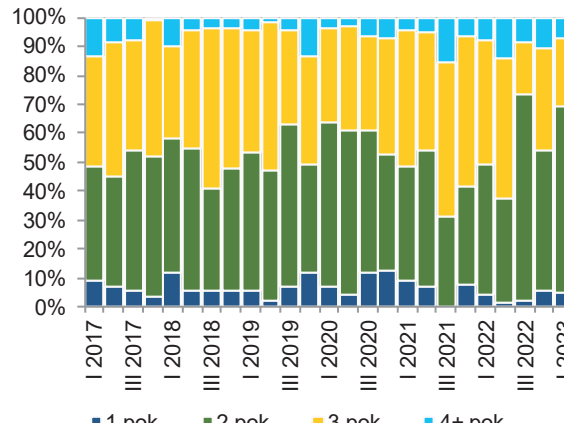
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 12.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



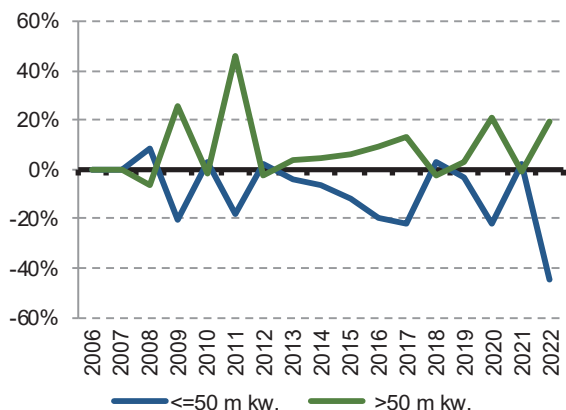
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 12.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



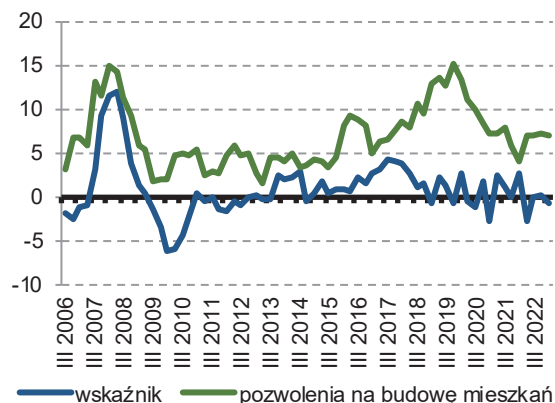
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 12.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP



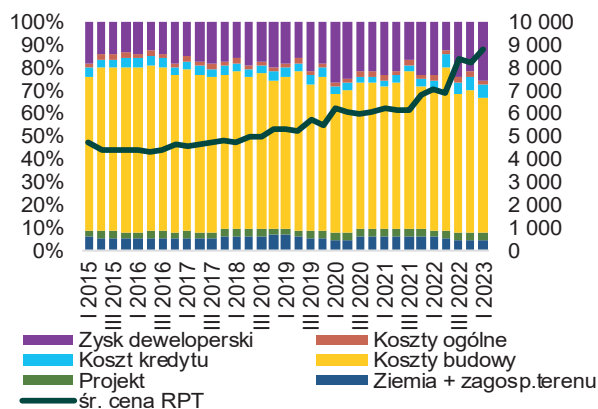
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 12.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

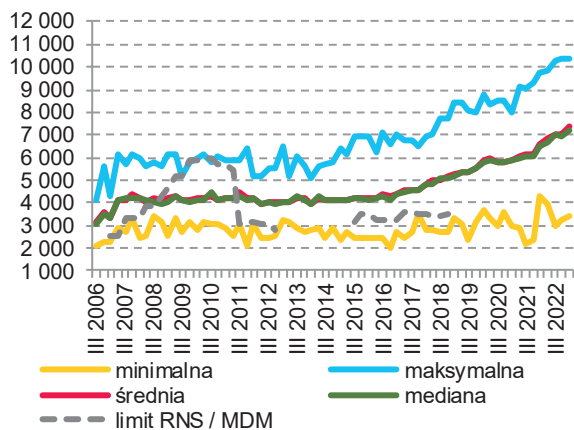
Wykres 12.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw., śr. cena RPT p. oś)



Źródło: NBP, Sekocenbud

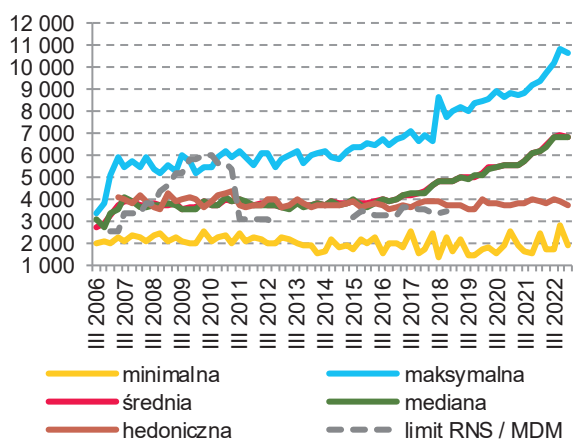
12.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 12.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw.)



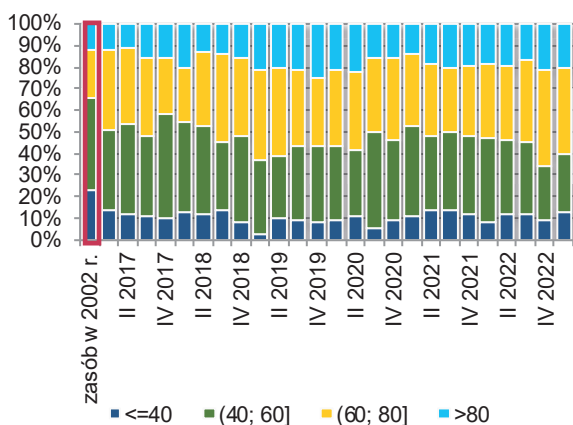
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 12.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw.)



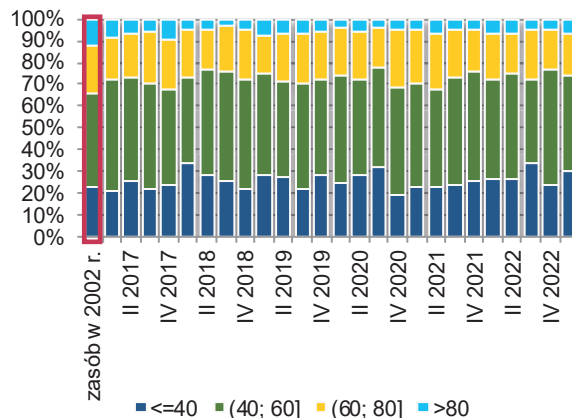
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 12.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



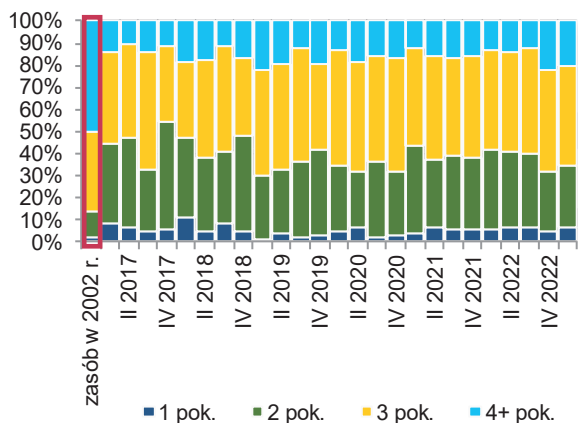
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 12.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



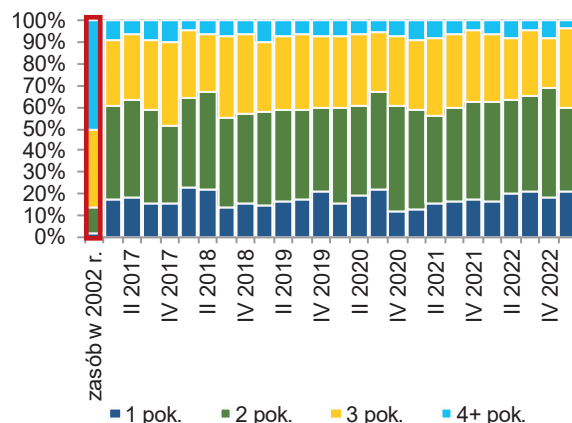
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 12.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



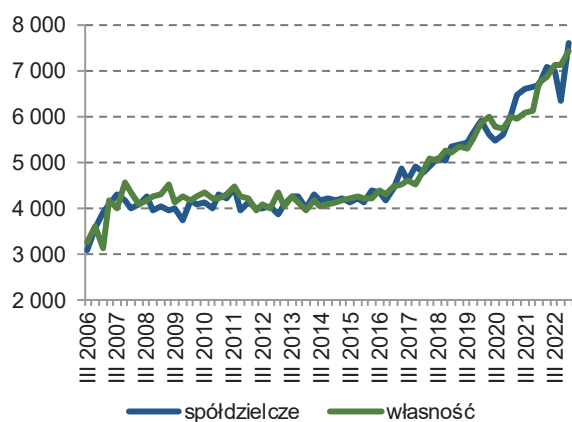
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 12.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



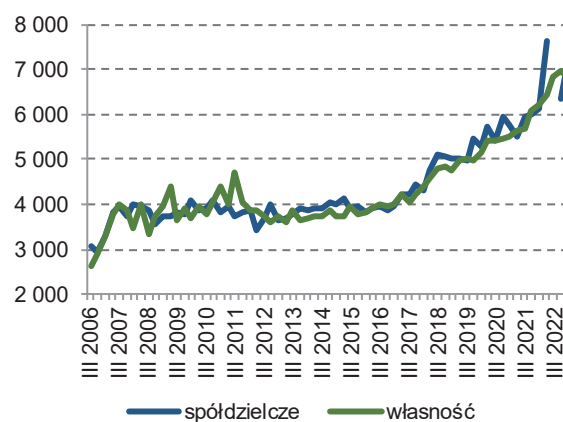
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 12.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



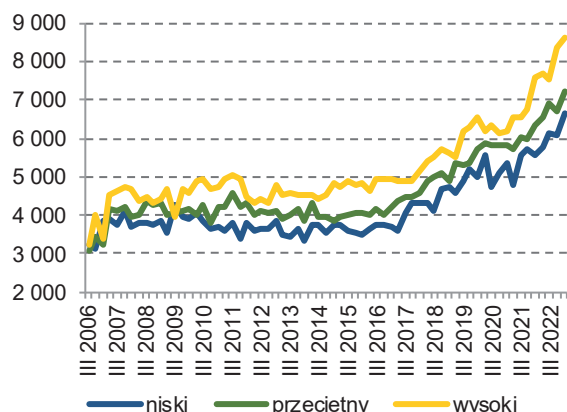
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 12.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



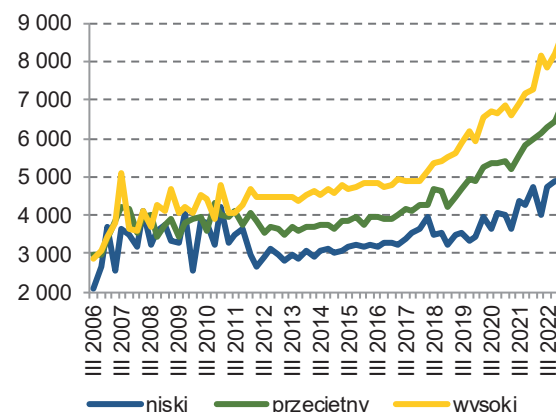
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 12.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



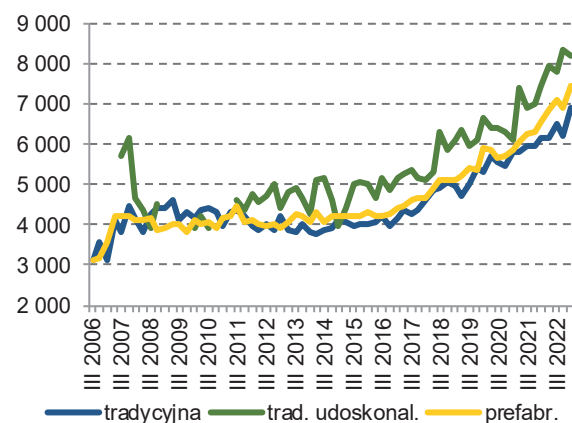
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 12.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT(zł/mkw.)



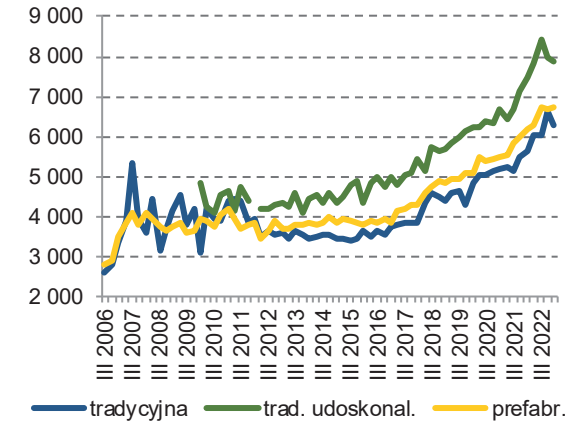
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 12.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



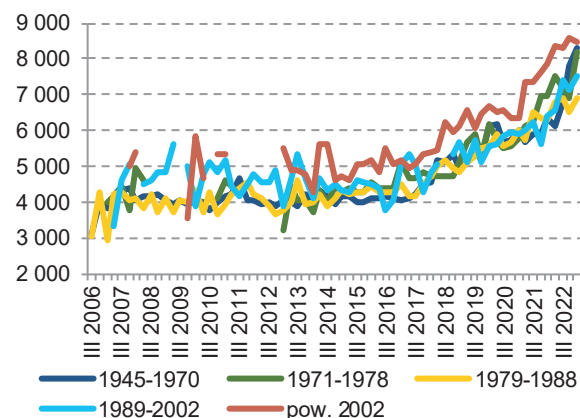
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 12.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



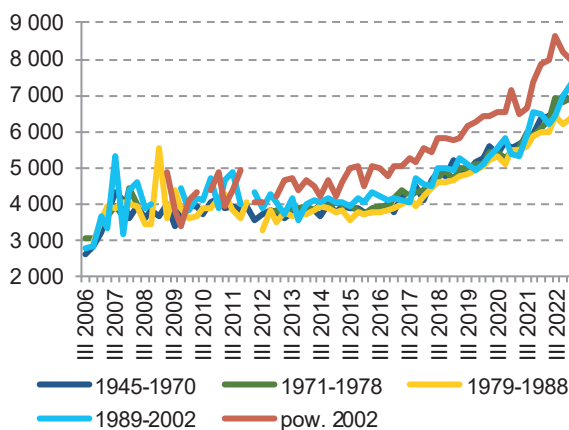
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 12.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



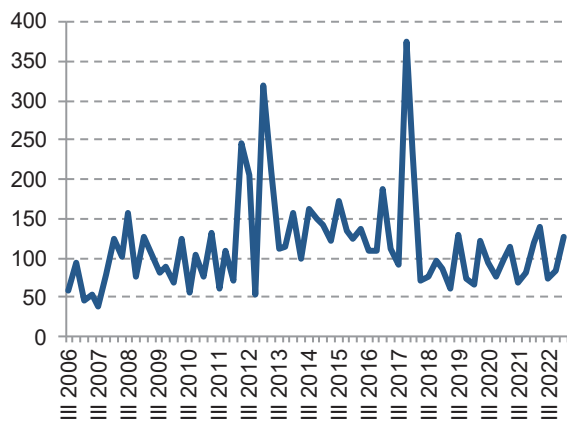
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 12.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



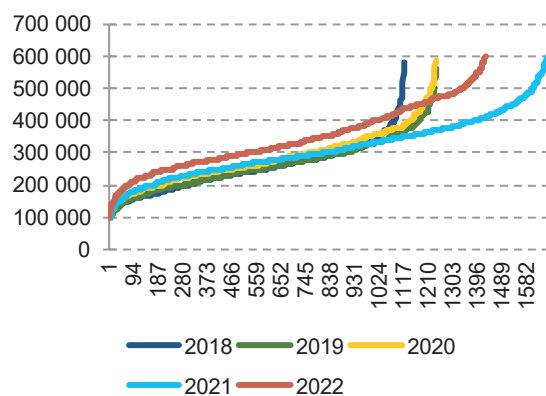
Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 12.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Opolu (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

Wykres 12.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Opolu w latach 2018-2022



Źródło: badanie NBP O/O w Opolu

13. Poznań

13.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

13.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

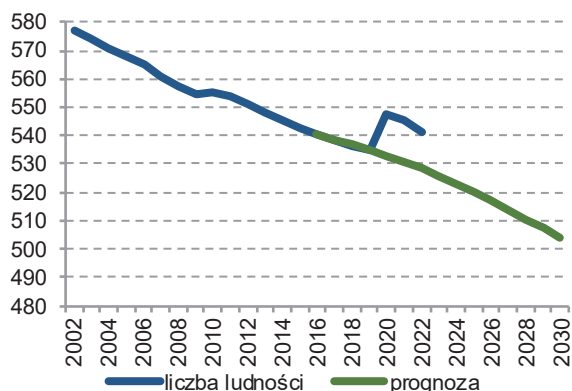
Tabela 13.1. Czynniki demograficzne w Poznaniu

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Mażeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Mażeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
2017	538633	788	-1869	-1081	3205	1,5	-3,5	5,9
2018	536438	376	-1887	-1511	3152	0,7	-3,5	5,9
2019	534813	296	-1693	-1397	3087	0,6	-3,2	5,8
2020	547777	-793	-1723	-2516	2426	-1,5	-3,2	4,5
2021	545073	-1521	-1203	-2724	2742	-2,8	-2,2	5,0
2022	541316	-1409	-1550	-2959	2688	-2,6	-2,9	5,0

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

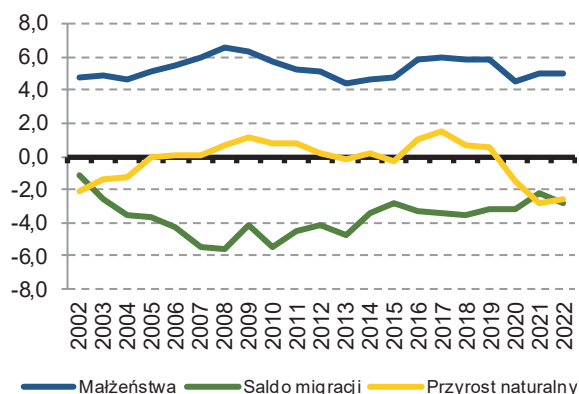
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

Wykres 13.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Poznania (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu; Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne)

Wykres 13.2. Relacje demograficzne w Poznaniu (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

Tabela 13.2. Gospodarstwa domowe w Poznaniu

Gospodarstwa domowe	w tys. osób			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
OGÓLEM	234	233	221	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	77	77	71	33%	33%	32%
w tym z 2 osobami	58	65	67	25%	28%	30%
w tym z 3 osobami	46	45	39	20%	19%	18%
w tym z 4 osobami	36	30	27	16%	13%	12%
w tym z 5 i więcej osobami	16	16	18	7%	7%	8%
Ludność w gospodarstwach	563	549	534			
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,41	2,36	2,41			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie wg NSP	1,10	0,97				

Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

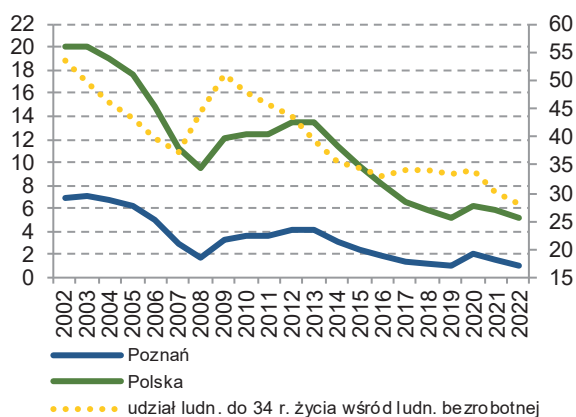
Tabela 13.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Poznaniu

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2017	59,5	16,5	24,0
2018	58,7	16,8	24,5
2019	58,1	17,0	24,9
2020	60,9	15,4	23,7
2021	60,7	15,6	23,8
2022	60,4	15,7	23,9

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

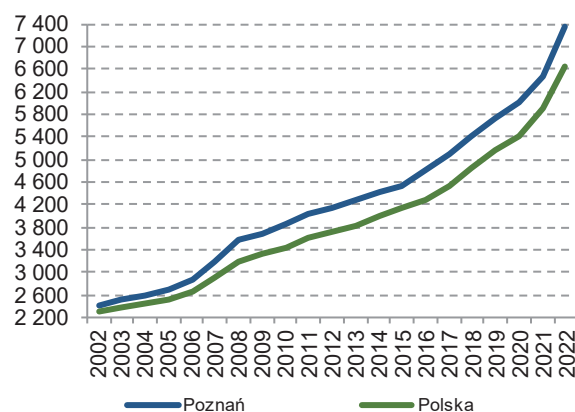
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

Wykres 13.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Poznaniu (%; P. oś)



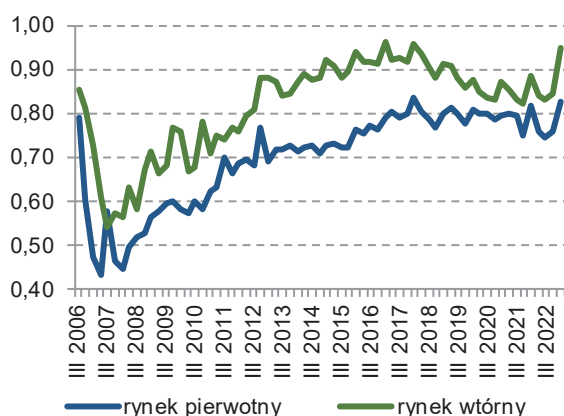
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

Wykres 13.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Poznaniu (zł/miesiąc)



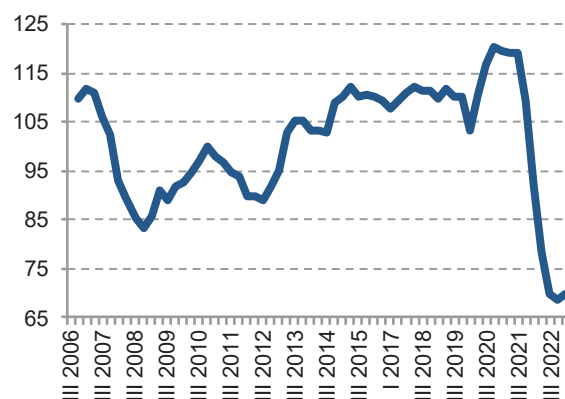
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

Wykres 13.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Poznaniu (mkw.)



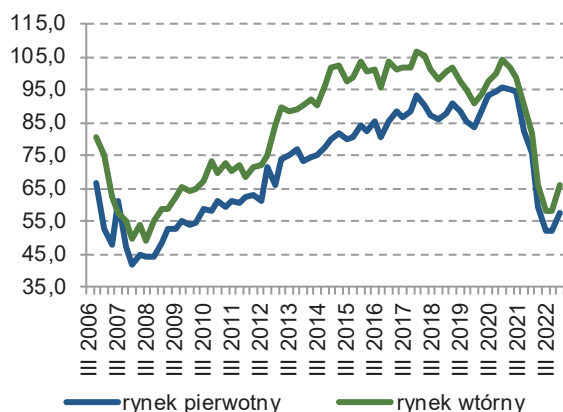
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Poznaniu

Wykres 13.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Poznaniu (krotność przec. mies. wynagr.)



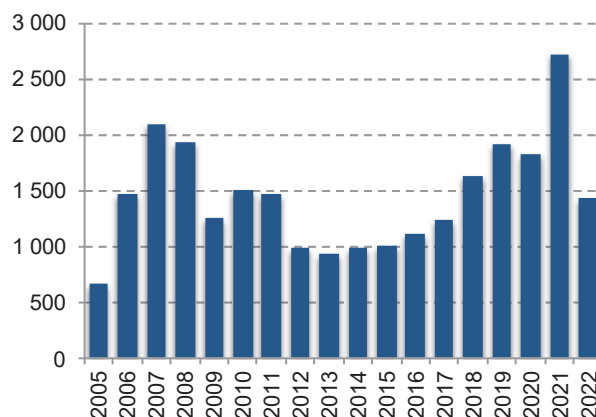
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Poznaniu

Wykres 13.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Poznaniu (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Poznaniu

Wykres 13.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Poznaniu (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

13.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 13.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Poznaniu

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	258015	261845	266686	287732	292187	297506
- mieszkania na 1000 ludności	479	488	499	525	536	550
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	16650	16886	17181	18202	18479	18807
- przeciętna (m kw.)	64,5	64,5	64,4	63,3	63,2	63,2
-na osobę (m kw.)	30,9	31,5	32,1	33,2	33,9	34,7
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,5	3,5	3,5	3,4	3,4	3,4
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,1	2,1	2,0	1,9	1,9	1,8

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu; 2022 r. – szacunek NBP O/O w Poznaniu

13.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 13.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Poznaniu

L.p.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Deweloperzy	95	82	91	100	94	93
2	Pośrednicy	910	913	943	397	418	408
3	Kancelarie notarialne	123	128	124	129	133	133
4	Rzeczoznawcy majątkowi	222	231	235	221	230	237
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	27	31	31	31	31	29
6	Wspólnoty mieszkaniowe	2878	2978	3082	3183	3276	3371

Źródło: szacunek NBP O/O w Poznaniu na podstawie danych z GUS, CEiDG, CRRzM oraz Izby Notarialnej w Poznaniu

Tabela 13.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Poznaniu

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba umów	8308	8981	10582	9251	12510	8002
Wartość w mln zł	2497,13	2913,63	3661,28	3495,58	5155,89	3682,18

Źródło: szacunek NBP O/O w Poznaniu

Tabela 13.7. Budownictwo mieszkaniowe w Poznaniu

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	6909	10086	6815	6880	9260	7897
- indywidualne	559	470	462	501	458	384
- na sprzedaż lub wynajem	5821	8655	6009	6379	8622	7448
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	7432	5610	4273	4199	6837	4236
- indywidualne	367	332	410	436	326	220
- na sprzedaż lub wynajem	6610	5228	3766	3583	5944	4016
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	4069	4006	5043	4927	6389	5319
- indywidualne	294	321	379	400	361	299
- spółdzielcze	0	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	3685	3545	4182	4476	5630	4896
- społeczne czynszowe	0	0	362	0	180	0
- komunalne	90	140	120	50	218	124

* Uwaga: w 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

Tabela 13.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Poznaniu

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	4069	4006	5043	4927	6389	5319
- ogółem pow. użyt. (tys. m kw.)	252,0	253,0	315,7	309,3	394,0	327,5
- na 1000 ludności	7,6	7,5	9,4	9,0	11,7	9,8
- na 1000 zaw. małżeństw	1270	1271	1634	2031	2330	1979
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-864	-854	-1956	-2501	-3647	-2631
- na 1000 ludności	-1,6	-1,6	-3,7	-4,6	-6,7	-4,9
Przec. pow. użyt. mieszkania oddanego (m kw.)						
	61,9	63,1	62,6	62,8	61,7	61,6
Liczba izb oddanych						
	11493	11928	14924	13312	18268	15185
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym						
	2,8	3,0	3,0	2,7	2,9	2,9
Przec. pow. izby (m kw.)						
	21,9	21,2	21,2	23,2	21,6	21,6

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

Tabela 13.9. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Poznaniu

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2017	6429	6263	5955	5154	6054	35,1	32,4
II 2017	6435	6260	6080	5465	6350	34,4	32,7
III 2017	6479	6379	6053	5433	6302	36,7	31,6
IV 2017	6551	6382	6349	5550	6354	38,7	29,9
I 2018	6676	6430	6525	5620	6379	38,8	33,3
II 2018	6866	6735	6652	5777	6319	37,1	32,0
III 2018	6931	6849	6763	5932	6401	39,3	34,4
IV 2018	7033	7017	6939	6114	6473	37,9	36,1
I 2019	7351	7056	6959	6151	6444	38,7	40,8
II 2019	7233	7087	7073	6339	6489	39,8	42,0
III 2019	7391	7102	7188	6448	6473	40,0	42,6
IV 2019	7394	7396	7639	6664	6506	40,4	45,3
I 2020	7541	7423	7809	6832	6592	41,4	44,7
II 2020	7764	7431	7823	7013	6567	39,6	41,0
III 2020	7922	7459	7851	7133	6625	40,4	41,8
IV 2020	7980	7636	7808	7219	6677	39,2	45,6
I 2021	7990	7961	7943	7285	6694	38,7	37,5
II 2021	8256	7930	8137	7425	6601	39,7	36,6
III 2021	8781	8026	8322	7676	6651	42,8	39,3
IV 2021	9200	8605	8952	7862	6601	44,7	45,1
I 2022	9842	8795	9402	8125	6551	47,6	43,1
II 2022	9968	9495	9517	8570	6792	53,7	46,2
III 2022	10145	9775	9438	8787	6766	54,5	46,1
IV 2022	10325	9711	9543	8709	6719	54,1	51,1
I 2023	10682	9980	9914	8707	6666	52,6	53,2

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu z 2008 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

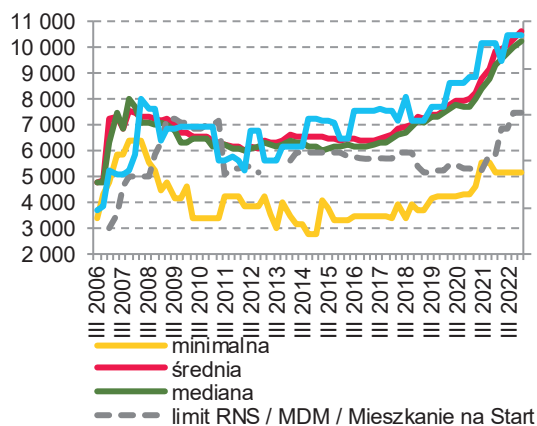
Tabela 13.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Poznaniu

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2017	100,4	99,4	97,3	97,6	99,3	100,1	100,3	100,2	101,8	99,9
II 2017	100,1	100,0	102,1	106,0	104,9	99,6	99,4	100,6	105,6	103,5
III 2017	100,7	101,9	99,6	99,4	99,2	100,4	103,0	99,3	103,8	102,7
IV 2017	101,1	100,1	104,9	102,1	100,8	102,3	101,2	103,7	105,1	104,3
I 2018	101,9	100,7	102,8	101,3	100,4	103,8	102,7	109,6	109,0	105,4
II 2018	102,8	104,8	101,9	102,8	99,1	106,7	107,6	109,4	105,7	99,5
III 2018	100,9	101,7	101,7	102,7	101,3	107,0	107,4	111,7	109,2	101,6
IV 2018	101,5	102,5	102,6	103,1	101,1	107,4	109,9	109,3	110,2	101,9
I 2019	104,5	100,6	100,3	100,6	99,6	110,1	109,7	106,7	109,4	101,0
II 2019	98,4	100,4	101,6	103,1	100,7	105,3	105,2	106,3	109,7	102,7
III 2019	102,2	100,2	101,6	101,7	99,8	106,6	103,7	106,3	108,7	101,1
IV 2019	100,0	104,1	106,3	103,3	100,5	105,1	105,4	110,1	109,0	100,5
I 2020	102,0	100,4	102,2	102,5	101,3	102,6	105,2	112,2	111,1	102,3
II 2020	102,9	100,1	100,2	102,6	99,6	107,3	104,9	110,6	110,6	101,2
III 2020	102,0	100,4	100,4	101,7	100,9	107,2	105,0	109,2	110,6	102,3
IV 2020	100,7	102,4	99,5	101,2	100,8	107,9	103,3	102,2	108,3	102,6
I 2021	100,1	104,2	101,7	100,9	100,3	105,9	107,2	101,7	106,6	101,6
II 2021	103,3	99,6	102,4	101,9	98,6	106,3	106,7	104,0	105,9	100,5
III 2021	106,4	101,2	102,3	103,4	100,8	110,8	107,6	106,0	107,6	100,4
IV 2021	104,8	107,2	107,6	102,4	99,3	115,3	112,7	114,6	108,9	98,9
I 2022	107,0	102,2	105,0	103,3	99,2	123,2	110,5	118,4	111,5	97,9
II 2022	101,3	108,0	101,2	105,5	103,7	120,7	119,7	117,0	115,4	102,9
III 2022	101,8	102,9	99,2	102,5	99,6	115,5	121,8	113,4	114,5	101,7
IV 2022	101,8	99,3	101,1	99,1	99,3	112,2	112,8	106,6	110,8	101,8
I 2023	103,5	102,8	103,9	100,0	99,2	108,5	113,5	105,4	107,2	101,7

Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

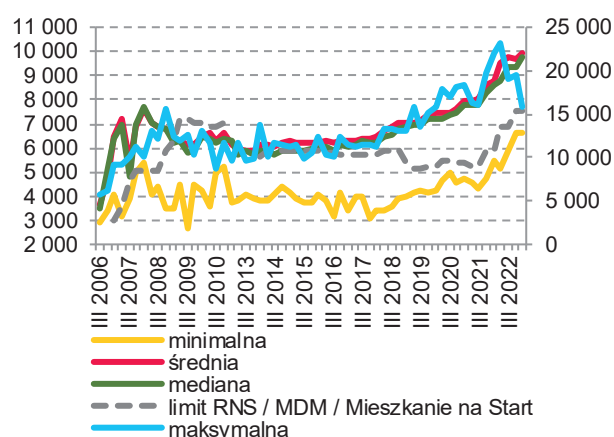
13.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 13.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna p. oś)



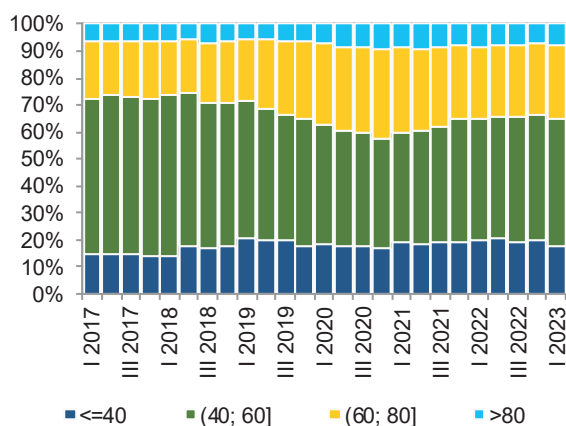
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 13.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna p. oś)



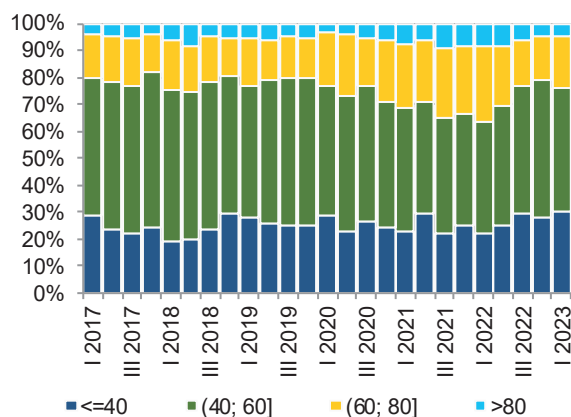
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 13.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



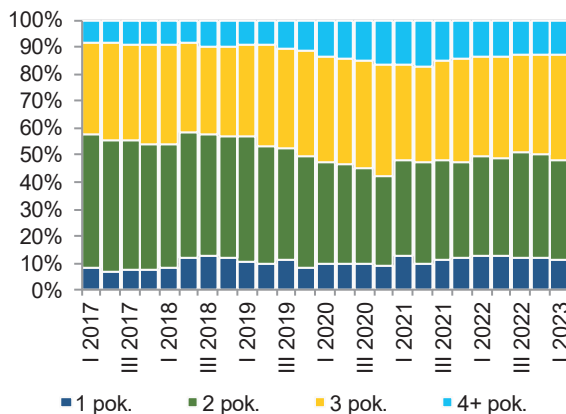
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 13.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



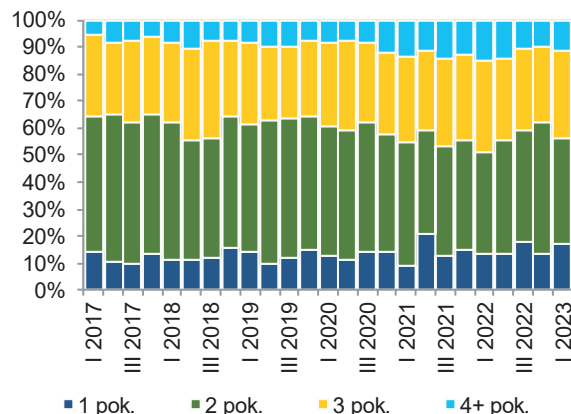
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 13.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



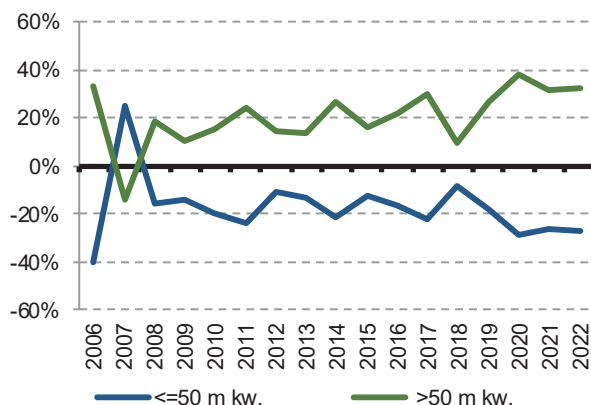
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 13.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



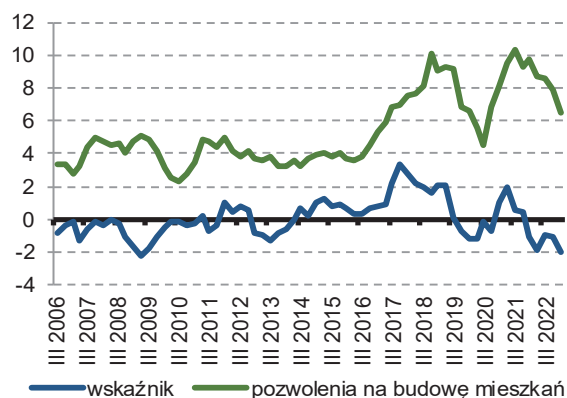
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 13.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP



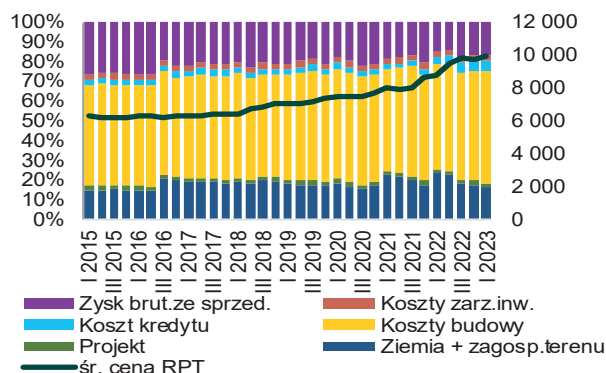
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 13.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

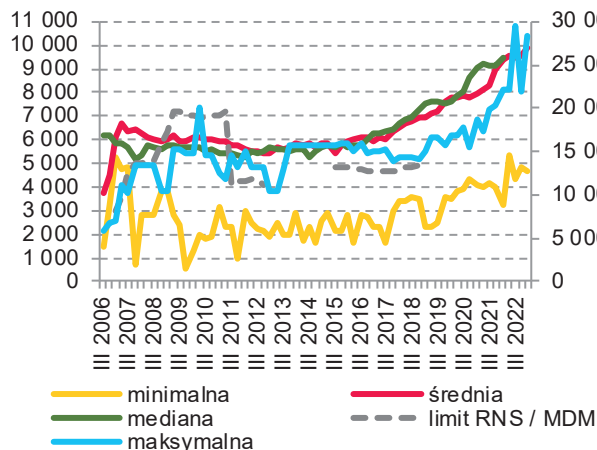
Wykres 13.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw., śr. cena RPT p. oś)



Źródło: NBP, Sekocenbud

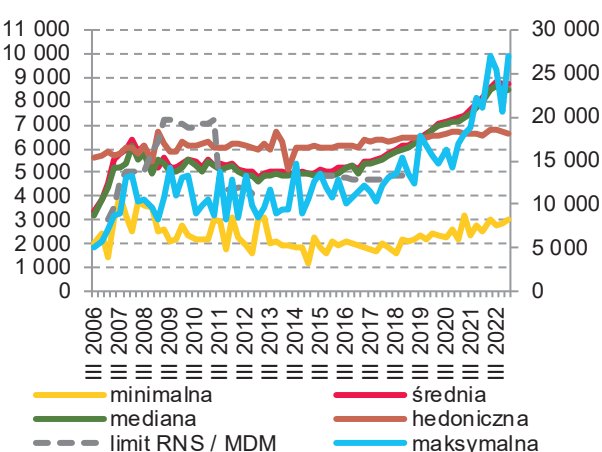
13.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 13.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw., maksymalna p. oś)



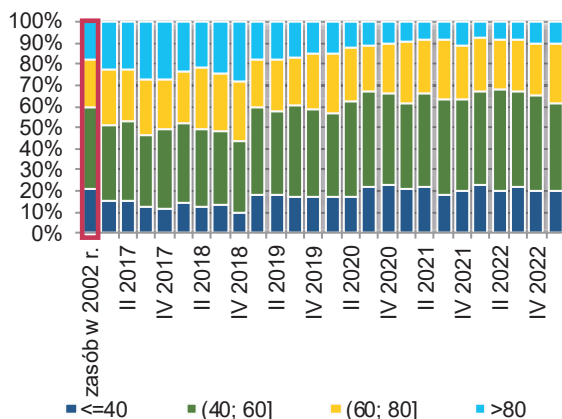
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 13.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw., maksymalna p. oś)



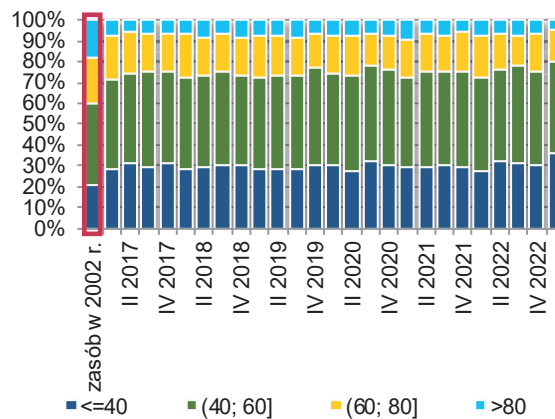
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 13.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



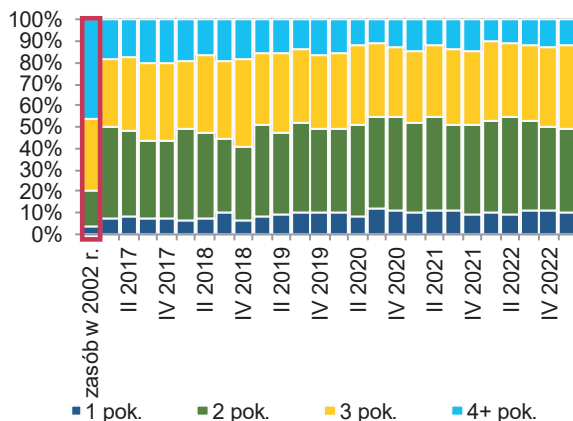
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 13.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



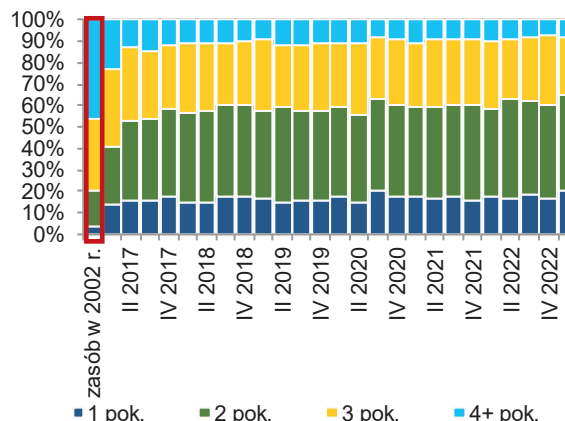
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 13.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



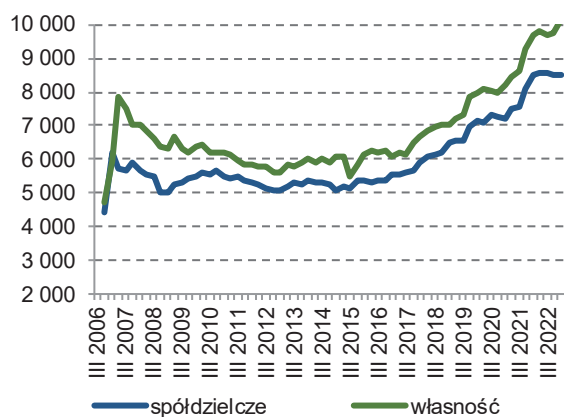
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 13.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



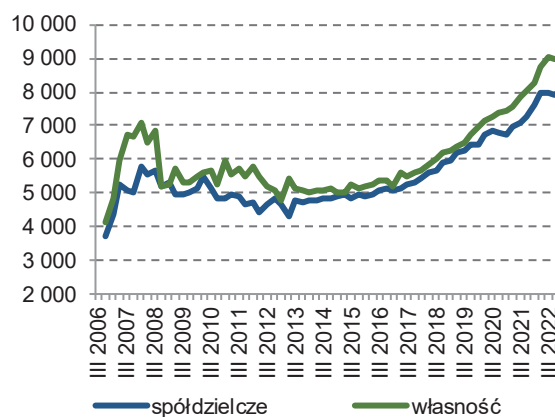
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 13.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



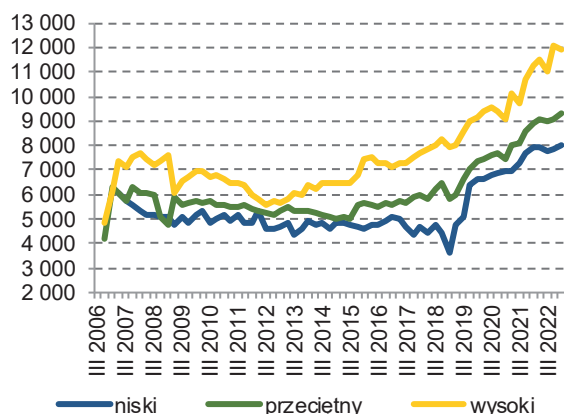
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 13.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



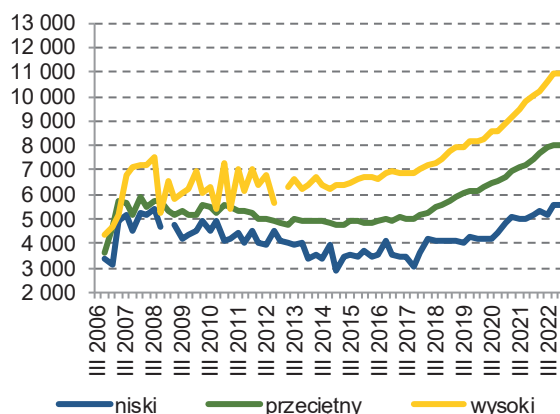
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 13.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



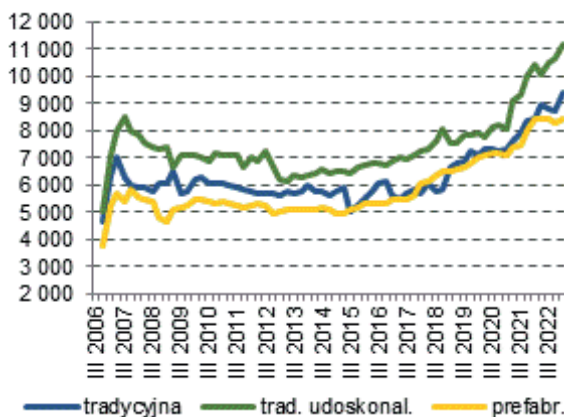
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 13.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT(zł/mkw.)



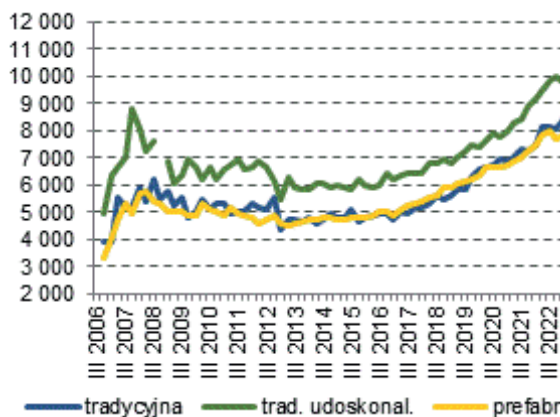
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 13.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



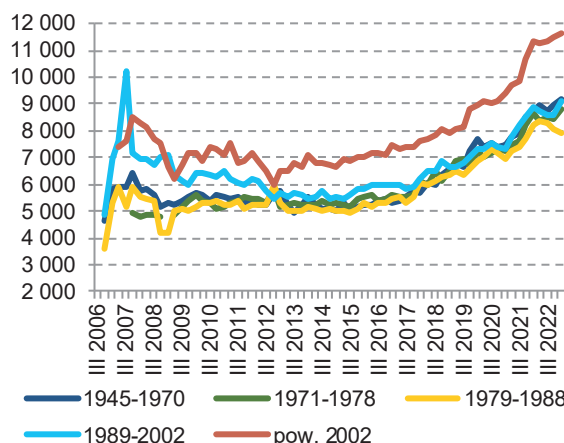
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 13.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



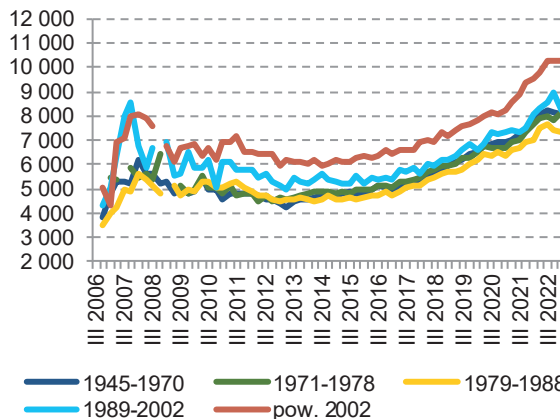
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 13.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



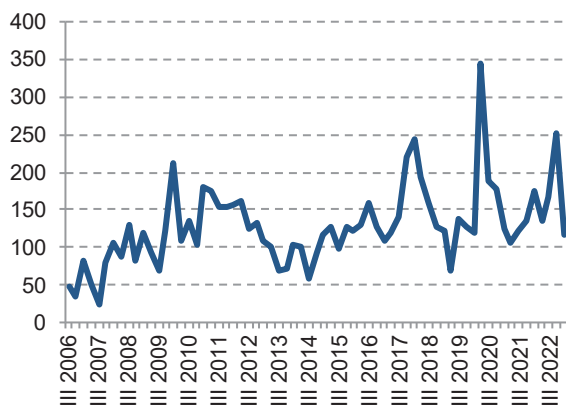
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 13.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



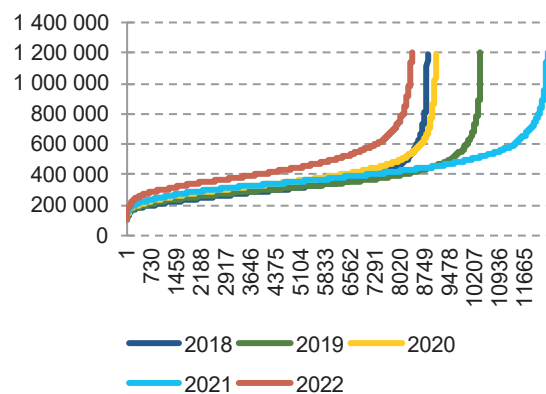
Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 13.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Poznaniu (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

Wykres 13.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Poznaniu w latach 2018-2022



Źródło: badanie NBP O/O w Poznaniu

14. Rzeszów

14.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

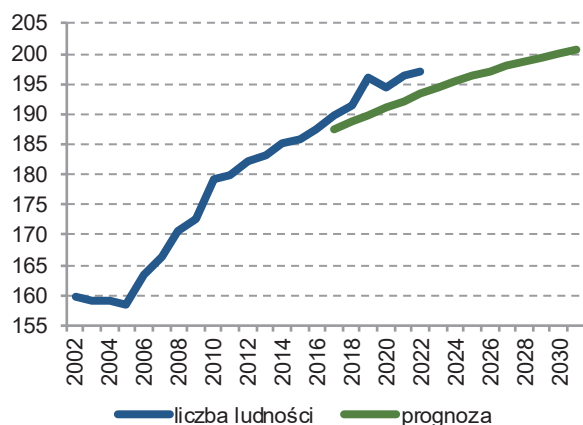
14.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 14.1. Czynniki demograficzne w Rzeszowie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
2017	189662	796	1029	1825	897	4,2	5,4	4,7
2018	191564	793	1282	2075	928	4,2	6,7	4,9
2019	196208	638	1463	2101	931	3,3	7,5	4,8
2020	194374	247	857	1104	769	1,3	4,4	3,9
2021	196374	-136	1297	1161	929	-0,7	6,6	4,7
2022	197181	95	769	864	893	0,5	3,9	4,5

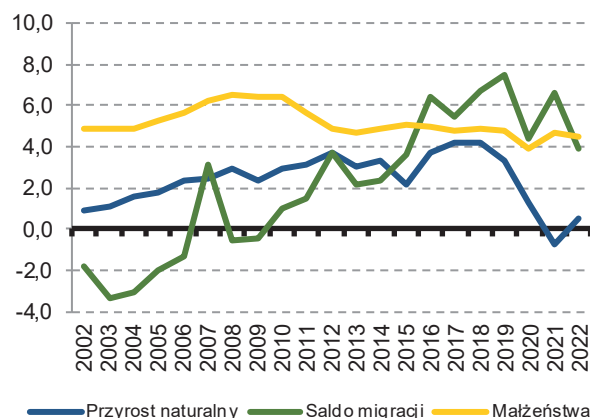
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Wykres 14.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Rzeszowa (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie; Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymetalne GUS)

Wykres 14.2. Relacje demograficzne w Rzeszowie (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Tabela 14.2. Gospodarstwa domowe w Rzeszowie

Gospodarstwa domowe	w tys. osób			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
OGÓŁEM	58	69	72	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	17	21	19	30%	30%	27%
w tym z 2 osobami	13	18	19	22%	26%	26%
w tym z 3 osobami	11	14	14	20%	20%	20%
w tym z 4 osobami	10	10	12	18%	15%	16%
w tym z 5 i więcej osobami	7	7	8	11%	10%	12%
Ludność w gospodarstwach	154	177	194			
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,65	2,56	2,71			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,16	1,08	0,76			

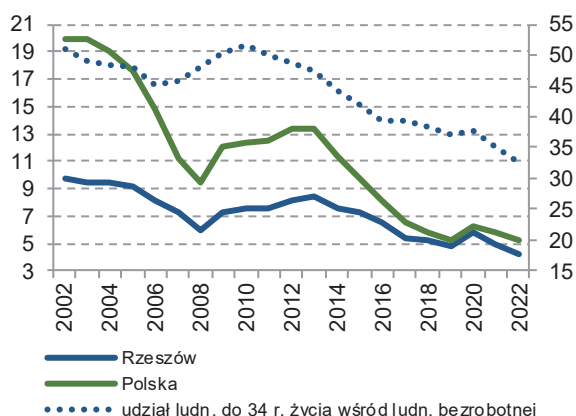
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Tabela 14.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Rzeszowie

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2017	61,7	18,3	20,1
2018	60,8	18,6	20,6
2019	60,1	18,9	21,0
2020	60,1	18,7	21,2
2021	59,7	19,0	21,4
2022	59,2	19,2	21,6

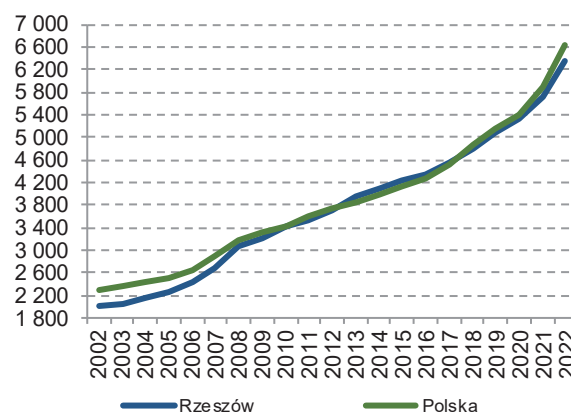
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Wykres 14.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Rzeszowie (%; P. oś)



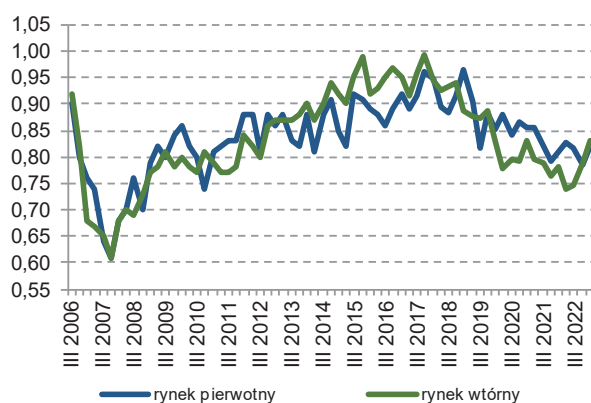
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Wykres 14.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Rzeszowie (zł/miesiąc)



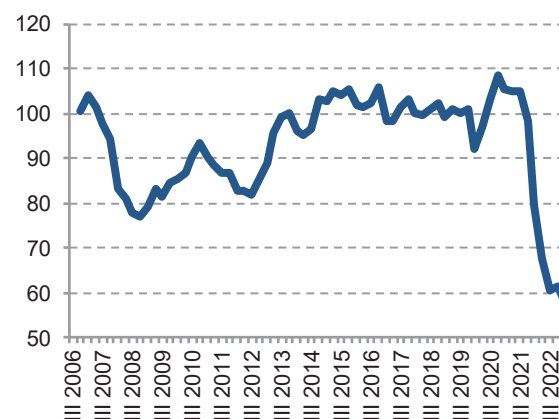
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Wykres 14.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Rzeszowie (mkw.)



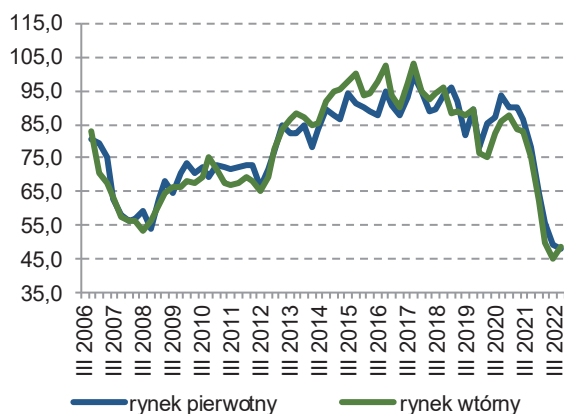
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Wykres 14.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Rzeszowie (krotność przec. mies. wynagr.)



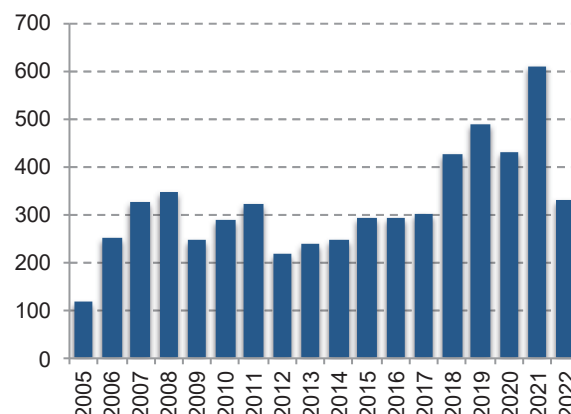
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Wykres 14.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Rzeszowie (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Wykres 14.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Rzeszowie (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

14.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 14.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Rzeszowie

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	79329	81596	85592	90994	93508	96642
- mieszkania na 1000 ludności	418	426	436	468	476	490
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. m kw.)	5291	5444	5719	6205	6401	6612
- przeciętna (m kw.)	66,7	66,7	66,8	68,2	68,5	68,4
-na osobę (m kw.)	27,9	28,4	29,1	31,9	32,6	33,5
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,7	3,7	3,6	3,7	3,7	3,6
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,4	2,4	2,3	2,1	2,1	2,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie; 2021 r. – szacunek NBP O/O w Rzeszowie

14.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 14.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Rzeszowie

L.p.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Deweloperzy	261	284	113	113	110	110
2	Biura pośredników	85	86	101	96	107	103
3	Kancelarie notarialne	34	38	40	44	50	51
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	65	70	73	50	77	78
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	20	12	12	12	12	12
6	Wspólnoty mieszkaniowe	676	710	758	807	846	896

Źródło: szacunek NBP O/O w Rzeszowie na podstawie danych: Urzędu Statystycznego w Rzeszowie, Głównego Nadzoru Budowlanego, Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych oraz informacji własnych.

Tabela 14.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Rzeszowie

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba umów	578	2006	3112	2537	3278	2117
Wartość w mln zł	141,44	478,70	839,49	0,82	1146,42961	849,28

Źródło: szacunki NBP O/O w Rzeszowie

Tabela 14.7. Budownictwo mieszkaniowe w Rzeszowie

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	3777	3048	3918	4366	2808	3152
- indywidualne	2259	269	285	185	259	265
- na sprzedaż lub wynajem	1479	2436	3633	4181	2549	2887
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	3576	3139	3656	3728	2710	3529
- indywidualne	1226	263	273	220	273	214
- na sprzedaż lub wynajem	2016	2419	3382	3228	2437	3315
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	2599	2307	3291	3837	2693	3134
- indywidualne	314	311	328	297	440	389
- spółdzielcze	328	275	0	391	172	141
- na sprzedaż lub wynajem	1957	1721	2963	3149	2081	2604
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	0	0
- komunalne	0	0	0	0	0	0

* Uwaga: w 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Tabela 14.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Rzeszowie

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	2599	2307	3291	3837	2693	3134
- ogółem pow. użytk. (tys. m kw.)	169,6	157,5	207,9	245,7	203,1	210,7
- na 1000 ludności	13,7	12,0	16,8	19,5	13,6	15,9
- na 1000 zaw. małżeństw	2897	2486	3535	4990	2899	3510
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-1702	-1379	-2360	-3068	-1764	-2241
- na 1000 ludności	-9,0	-7,2	-12,0	-15,8	-9,0	-11,4
Przec. pow. użytk. mieszkania	65,257791	68,257044	63,175327	64,043524	75,4	67,2
Liczba izb oddanych	8245	7878	9933	12075	9353	9889
Przeciętna liczba izb w	3,2	3,4	3,0	3,1	3,5	3,2
Przec. pow. izby (m kw.)	20,6	20,0	20,9	20,4	21,7	21,3

Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Tabela 14.9. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Rzeszowie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.
I 2017	4811	4801	4995	4651	3875	29,5
II 2017	5054	4894	5023	4763	3936	28,8
III 2017	4990	4962	5121	4744	3959	30,3
IV 2017	4992	4842	5225	4677	3894	31,6
I 2018	4952	4929	5394	4945	3852	31,9
II 2018	5257	5170	5414	4989	3865	31,5
III 2018	5233	5318	5476	5044	3858	30,3
IV 2018	5210	5227	5659	5106	3824	31,2
I 2019	5549	5117	5851	5546	3787	32,8
II 2019	5792	5523	6132	5697	3937	31,5
III 2019	5799	6105	6243	5708	3892	32,2
IV 2019	5880	5761	6552	5731	3752	33,6
I 2020	5909	6157	6904	6313	3780	33,4
II 2020	5987	5845	7006	6611	3715	32,6
III 2020	6048	6173	7067	6516	3664	32,0
IV 2020	6274	6146	7133	6713	3772	31,0
I 2021	6362	6438	7246	6627	3645	31,6
II 2021	6711	6448	7384	6957	3683	31,5
III 2021	7271	6759	7553	7033	3709	31,9
IV 2021	7776	7210	7836	7495	3633	33,4
I 2022	8102	7493	8126	7792	3568	33,8
II 2022	8412	7341	8519	8216	4982	38,2
III 2022	8696	7540	8600	8239	5010	40,2
IV 2022	8721	8087	8742	8041	4940	43,0
I 2023	8949	8207	8836	8133	5070	44,0

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu z 2009 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

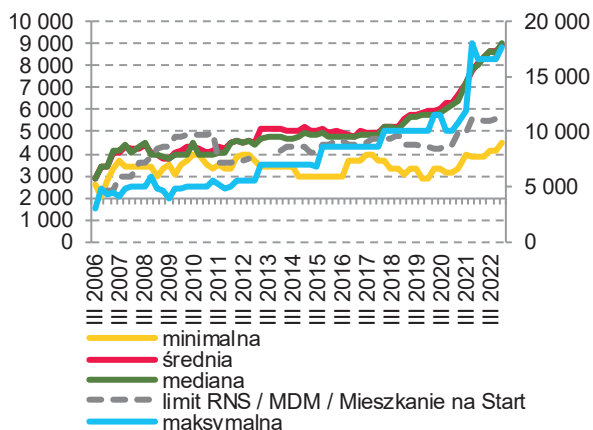
Tabela 14.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Rzeszowie

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2017	99,4	95,3	100,8	100,2	100,4	96,5	99,9	101,6	100,6	99,6
II 2017	105,1	101,9	100,6	102,4	101,6	100,8	100,9	102,2	103,7	101,3
III 2017	98,7	101,4	102,0	99,6	100,6	100,8	98,9	103,4	105,1	102,3
IV 2017	100,0	97,6	102,0	98,6	98,4	103,1	96,1	105,5	100,8	100,9
I 2018	99,2	101,8	103,2	105,7	98,9	102,9	102,7	108,0	106,3	99,4
II 2018	106,2	104,9	100,4	100,9	100,3	104,0	105,6	107,8	104,7	98,2
III 2018	99,5	102,9	101,1	101,1	99,8	104,9	107,2	106,9	106,3	97,5
IV 2018	99,6	98,3	103,3	101,2	99,1	104,4	108,0	108,3	109,2	98,2
I 2019	106,5	97,9	103,4	108,6	99,0	112,1	103,8	108,5	112,2	98,3
II 2019	104,4	107,9	104,8	102,7	104,0	110,2	106,8	113,3	114,2	101,9
III 2019	100,1	110,5	101,8	100,2	98,9	110,8	114,8	114,0	113,2	100,9
IV 2019	101,4	94,4	104,9	100,4	96,4	112,9	110,2	115,8	112,2	98,1
I 2020	100,5	106,9	105,4	110,2	100,7	106,5	120,3	118,0	113,8	99,8
II 2020	101,3	94,9	101,5	104,7	98,3	103,4	105,8	114,3	116,0	94,4
III 2020	101,0	105,6	100,9	98,6	98,6	104,3	101,1	113,2	114,2	94,1
IV 2020	103,7	99,6	100,9	103,0	102,9	106,7	106,7	108,9	117,1	100,5
I 2021	101,4	104,8	101,6	98,7	96,6	107,7	104,6	105,0	105,0	96,4
II 2021	105,5	100,2	101,9	105,0	101,0	112,1	110,3	105,4	105,2	99,1
III 2021	108,3	104,8	102,3	101,1	100,7	120,2	109,5	106,9	107,9	101,2
IV 2021	106,9	106,7	103,7	106,6	98,0	123,9	117,3	109,9	111,6	96,3
I 2022	104,2	103,9	103,7	104,0	98,2	127,3	116,4	112,1	117,6	97,9
II 2022	103,8	98,0	104,8	105,4	94,3	125,4	113,9	115,4	118,1	91,3
III 2022	103,4	102,7	101,0	100,3	100,6	119,6	111,5	113,9	117,2	135,1
IV 2022	100,3	107,3	101,6	97,6	98,6	112,2	112,2	111,6	107,3	136,0
I 2023	102,6	101,5	101,1	101,1	102,6	110,4	109,5	108,7	104,4	100,6

Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

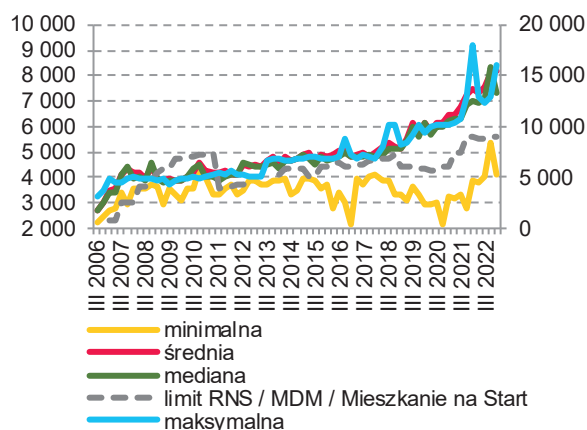
14.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 14.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna p. oś)



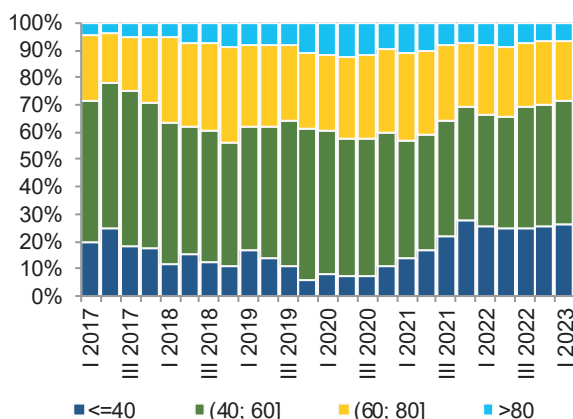
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 14.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna p. oś)



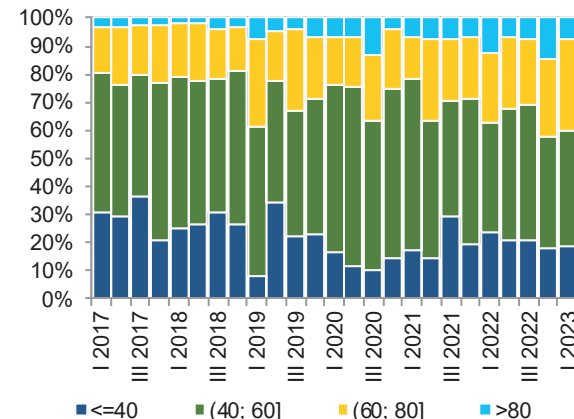
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 14.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



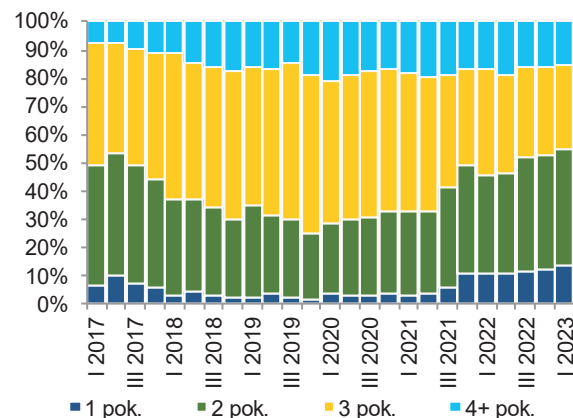
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 14.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



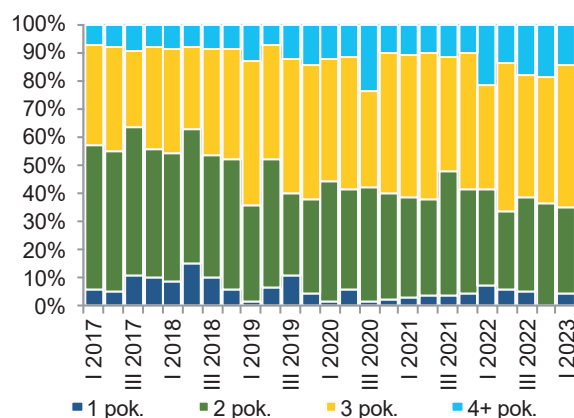
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 14.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



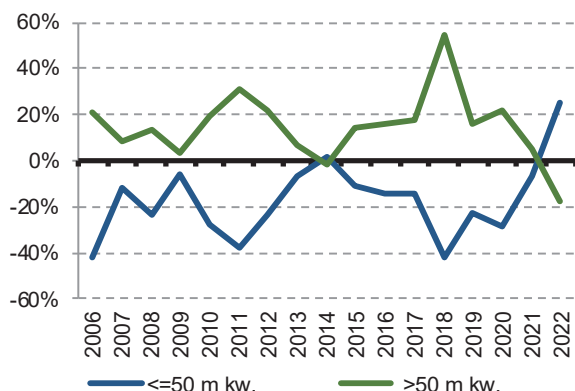
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 14.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



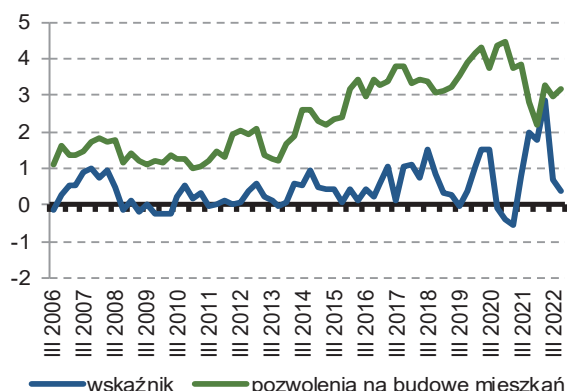
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 14.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP



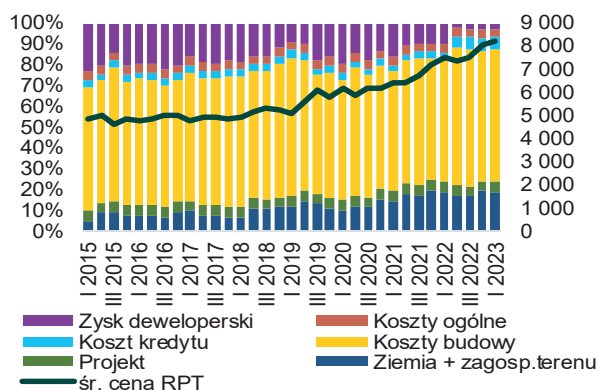
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 14.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

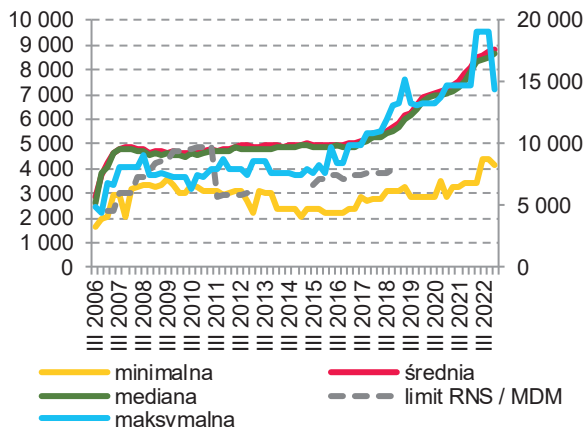
Wykres 14.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw., śr. cena RPT p. os)



Źródło: NBP, Sekocenbud

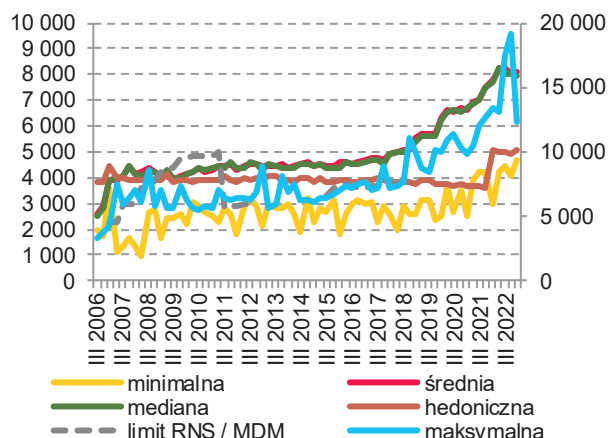
14.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 14.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw., maksymalna p. os)



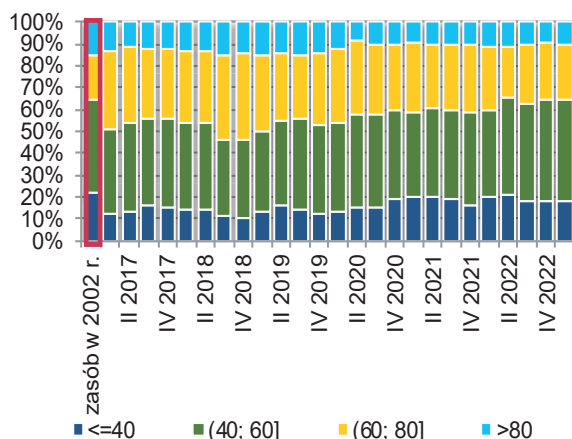
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 14.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw., maksymalna p. os)



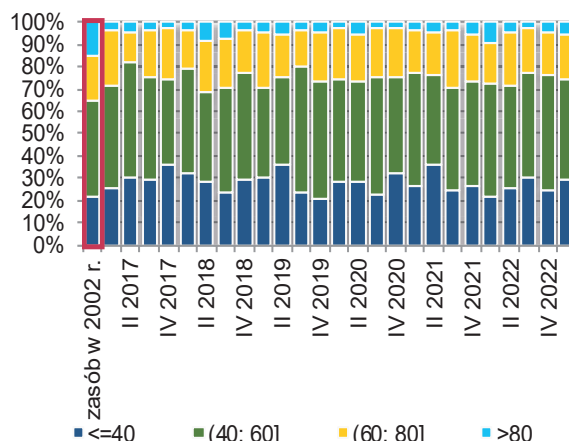
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 14.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



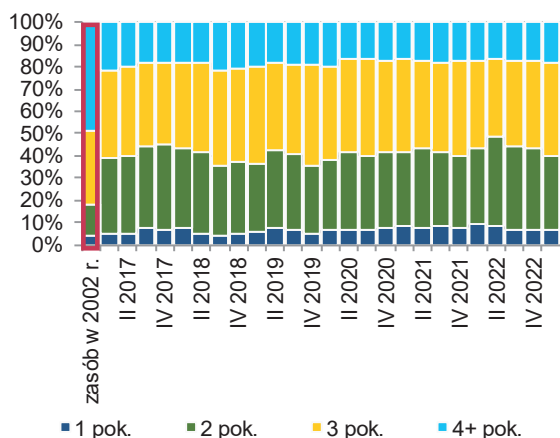
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 14.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



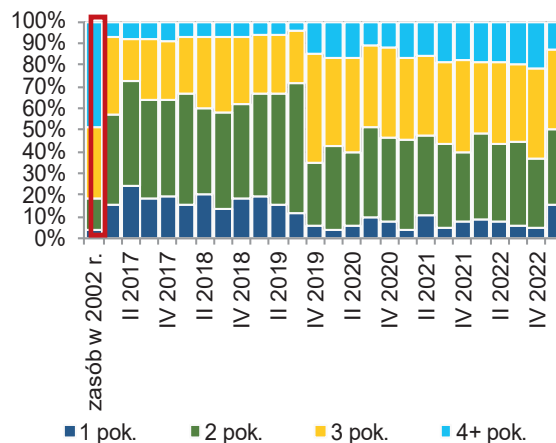
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 14.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



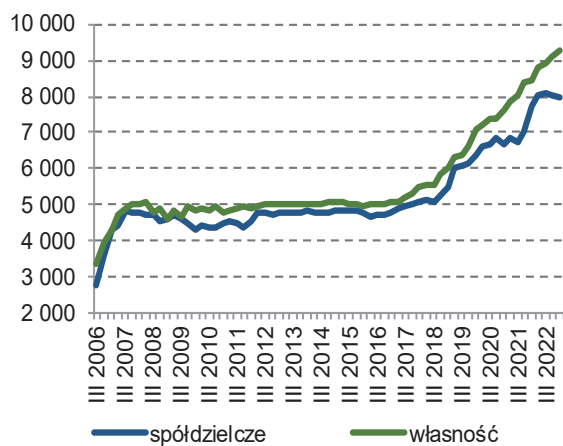
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 14.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



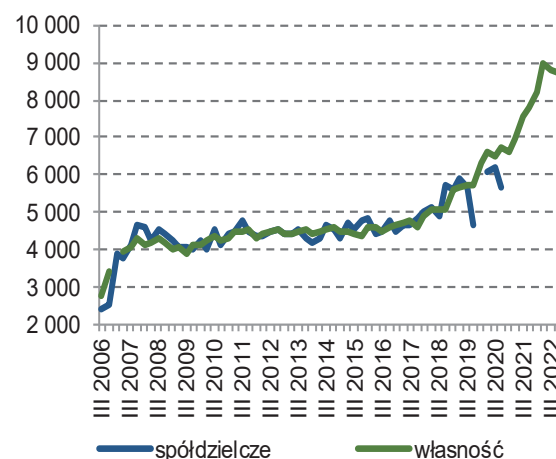
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 14.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



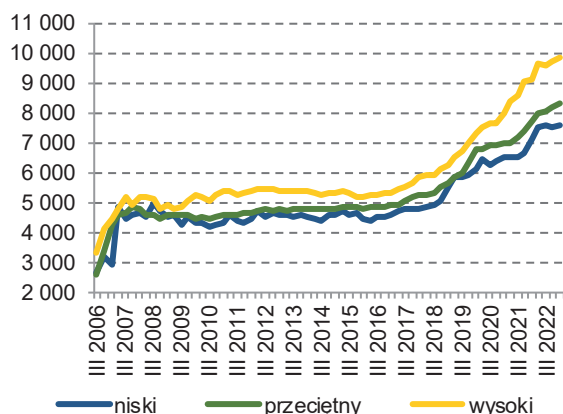
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 14.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



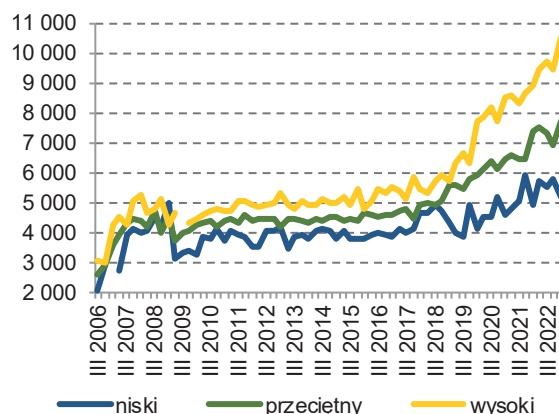
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 14.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



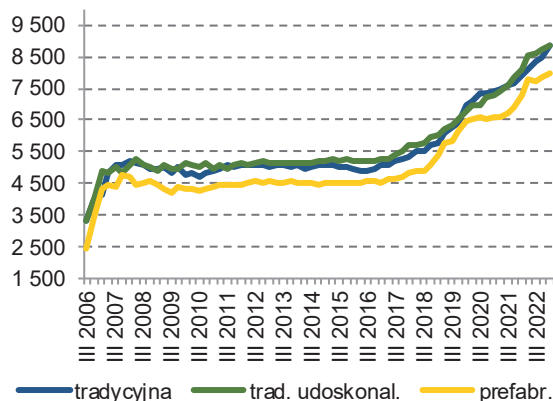
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 14.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT(zł/mkw.)



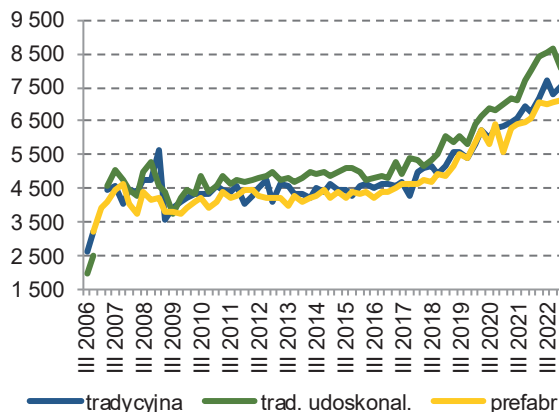
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 14.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



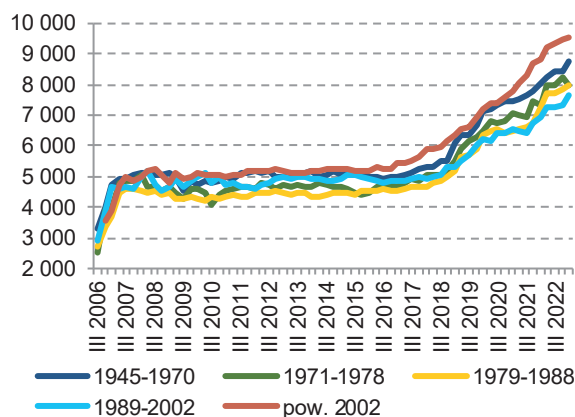
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 14.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



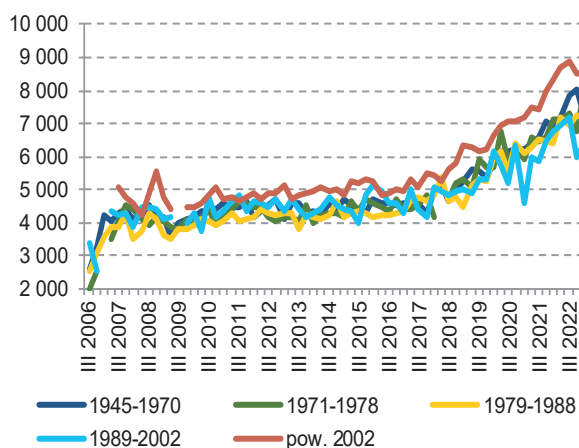
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 14.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)Tytuł



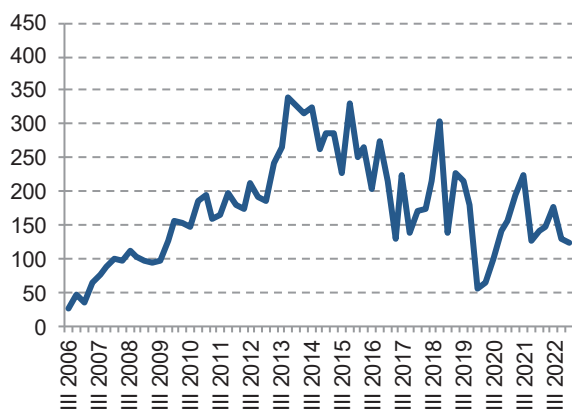
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 14.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



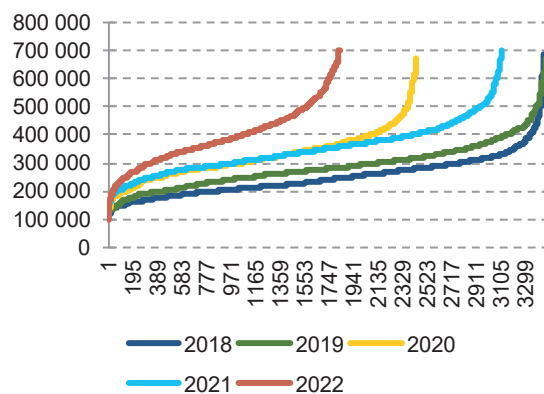
Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 14.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Rzeszowie (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

Wykres 14.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Rzeszowie w latach 2018-2022



Źródło: badanie NBP O/O w Rzeszowie

15. Szczecin

15.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

15.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

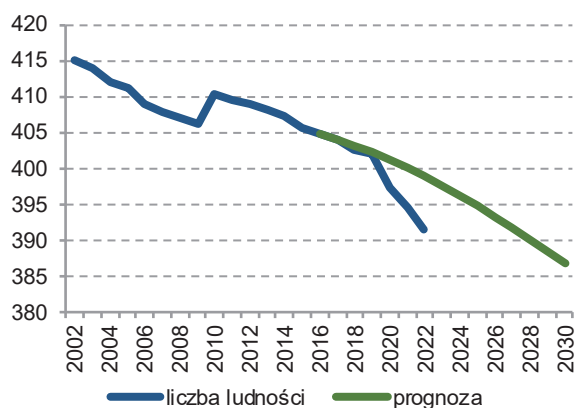
Tabela 15.1. Czynniki demograficzne w Szczecinie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
2017	403883	-666	112	-554	1978	-1,7	0,3	4,9
2018	402465	-1095	237	-858	2210	-2,7	0,6	5,5
2019	401907	-1080	640	-440	2183	-2,7	1,6	5,4
2020	397289	-1847	-328	-2175	1735	-4,6	-0,8	4,3
2021	394482	-2664	-745	-3409	1955	-6,7	-1,9	4,9
2022	391566	-2160	-646	-2806	1942	-5,5	-1,6	5,0

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

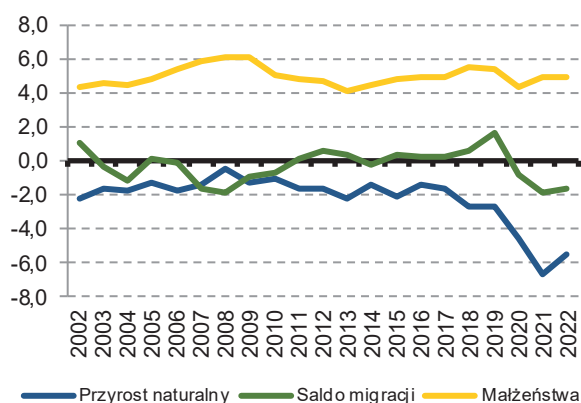
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

Wykres 15.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Szczecina (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie; Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne GUS)

Wykres 15.2. Relacje demograficzne w Szczecinie (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

Tabela 15.2. Gospodarstwa domowe w Szczecinie

Gospodarstwa domowe	w tys. osób			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
OGÓŁEM	170	170	156	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	55	51	45	32%	30%	29%
w tym z 2 osobami	45	51	46	27%	30%	30%
w tym z 3 osobami	35	35	30	21%	21%	19%
w tym z 4 osobami	25	23	21	15%	13%	13%
w tym z 5 i więcej osobami	10	10	13	6%	6%	9%
Ludność w gospodarstwach	405	406	390			
Przeciętna liczba osób w gospodarstwie	2,38	2,39	2,50			
Liczba gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,13	1,02				

Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

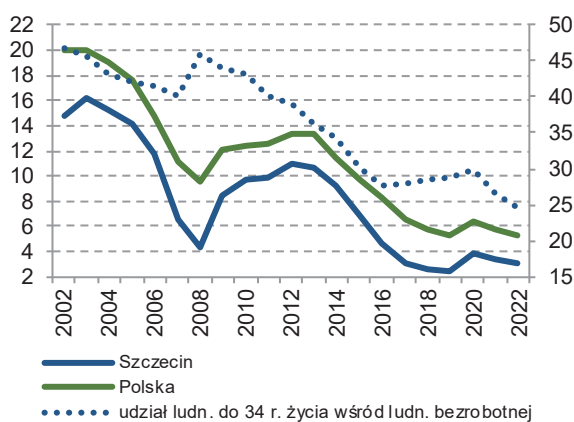
Tabela 15.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Szczecinie

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2017	59,8	16,0	24,2
2018	59,1	16,1	24,8
2019	58,3	16,3	25,4
2020	59,0	15,7	25,3
2021	58,7	15,9	25,5
2022	58,2	16,1	25,7

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

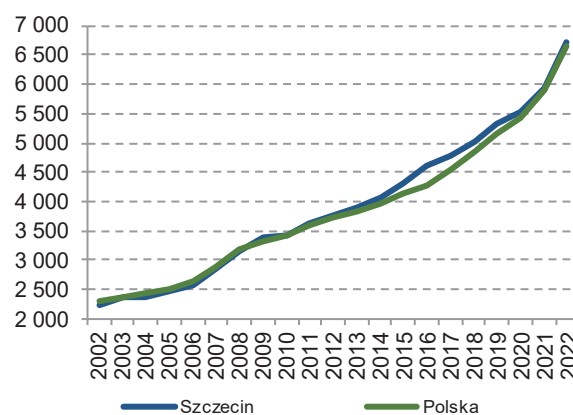
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

Wykres 15.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Szczecinie (%; P. oś)



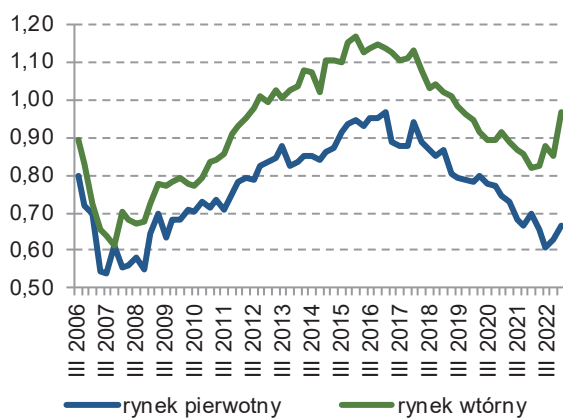
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

Wykres 15.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Szczecinie (zł/miesiąc)



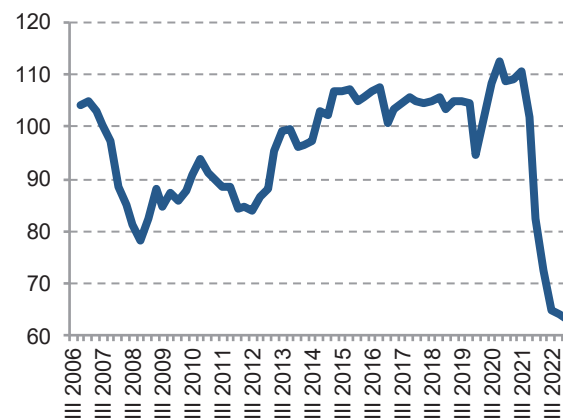
Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

Wykres 15.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Szczecinie (mkw.)



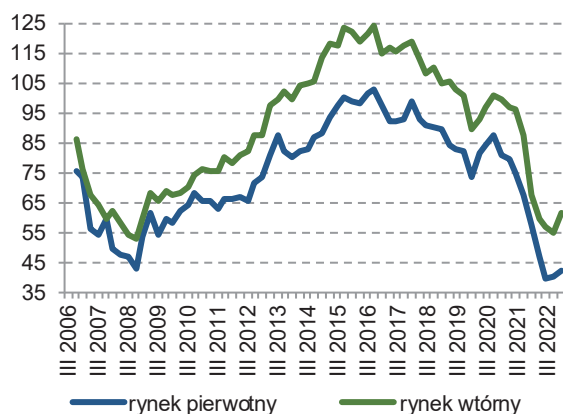
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Szczecinie

Wykres 15.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Szczecinie (krotność przec. mies. wynagr.)



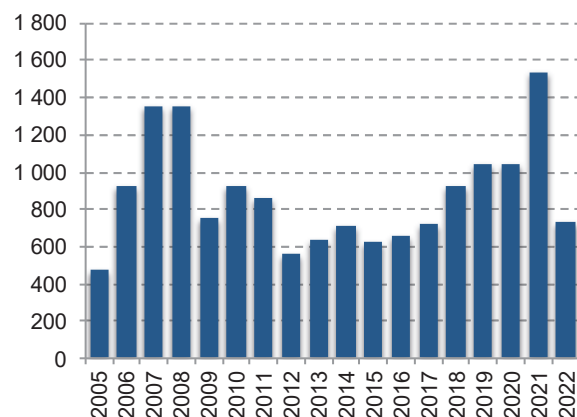
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Szczecinie

Wykres 15.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Szczecinie (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Szczecinie

Wykres 15.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Szczecinie (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

15.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 15.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Szczecinie

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	177766	180049	183237	188190	190070	192538
- mieszkania na 1000 ludności	440	447	456	474	482	492
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. mkw.)	11351	11495	11690	11612	11734	11888
- przeciętna (mkw.)	63,9	63,8	63,8	61,7	61,7	61,7
- na osobę (mkw.)	28,1	28,6	29,1	29,2	29,7	30,4
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,6	3,6	3,6	3,4	3,4	3,4
Przeciętna liczba osób w	2,3	2,2	2,2	2,1	2,1	2,0

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021. Dane za 2022 r. szacunek NBP O/O w Szczecinie

Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

15.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 15.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Szczecinie

L.p.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Deweloperzy	73	90	85	76	71	85
2	Pośrednicy/agencje nieruchomości	242	246	254	206	221	247
3	Kancelarie notarialne	80	79	82	78	82	80
4	Rzeczoznawcy majątkowi	59	59	58	56	57	53
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	103	131	128	60	64	57
6	Wspólnoty mieszkaniowe	3554	3597	3375	3736	3797	3828

Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie. Szacunki NBP O/O w Szczecinie na podstawie danych z GUS i PSRWN

Tabela 15.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Szczecinie

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba umów	4381	4977	5295	5910	5699	2394
Wartość w mln zł	1094	1344	1547	2041	2019	848

Źródło: Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Szczecinie. Dane za lata 2019 – 2022 szacunek NBP O/O w Szczecinie

Tabela 15.7. Budownictwo mieszkaniowe w Szczecinie

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	4120	3465	3852	3648	2356	4201
- indywidualne	989	320	249	212	183	174
- na sprzedaż lub wynajem	3035	2887	3541	3331	2165	4027
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	2582	3071	2351	2898	3421	2622
- indywidualne	730	160	157	148	169	108
- na sprzedaż lub wynajem	1719	2865	2161	2487	3204	2498
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	2661	2299	3215	2659	2997	2468
- indywidualne	173	132	152	128	163	158
- spółdzielcze	47	164	57	33	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	2405	1964	2637	2278	2834	2108
- społeczne czynszowe	36	39	369	220	0	202
- komunalne	0	0	0	0	0	0

* Uwaga: w 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

Tabela 15.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Szczecinie

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	2661	2299	3215	2659	2997	2468
- ogółem pow. użyt. (tys. mkw.)	165,8	147,3	199,4	179,7	181,1	154,9
- na 1000 ludności	6,6	5,7	8,0	6,7	7,6	6,3
- na 1000 zawartych małżeństw	1345	1040	1473	1533	1533	1271
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-683	-89	-1032	-924	-1042	-526
- na 1000 ludności	-1,7	-0,2	-2,6	-2,3	-2,6	-1,3
Przec. pow. użyt. mieszkania	62,3	64,1	62,0	67,6	60,4	62,8
Liczba izb oddanych	7561	6533	8773	8147	7703	6767
Przeciętna liczba izb	2,8	2,8	2,7	3,1	2,6	2,7
Przec. pow. izby (mkw.)	21,9	22,5	22,7	22,1	23,5	22,9

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

Źródło: Urząd Statystyczny w Szczecinie

Tabela 15.9. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Szczecinie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.
I 2017	5052	4694	4431	3995	4542	32,7	27,1
II 2017	5772	5236	4453	4138	4574	32,8	28,7
III 2017	5845	5359	4650	4265	4579	34,9	31,5
IV 2017	5617	5468	4633	4316	4471	35,3	32,0
I 2018	5660	5257	4752	4375	4605	35,9	30,4
II 2018	5759	5513	4933	4555	4628	36,0	29,5
III 2018	5941	5672	4975	4781	4629	34,4	33,0
IV 2018	6054	5880	5177	4815	4584	36,9	34,7
I 2019	6244	5960	5453	5074	4670	39,3	33,2
II 2019	6305	6495	5657	5186	4497	38,8	35,5
III 2019	6606	6650	5786	5359	4589	40,6	36,4
IV 2019	6574	6752	5857	5525	4600	40,7	37,6
I 2020	6642	6913	6159	5698	4566	40,4	35,8
II 2020	7085	6732	6218	5882	4526	40,5	40,7
III 2020	7786	7014	6302	6094	4645	41,9	35,3
IV 2020	8091	7156	6459	6194	4649	39,5	38,8
I 2021	8221	7643	6609	6211	4672	41,4	36,9
II 2021	8461	7854	6830	6445	4536	40,3	35,6
III 2021	8794	8580	7212	6724	4664	43,4	40,2
IV 2021	9177	8928	7666	6906	4635	44,6	41,1
I 2022	9417	8974	7917	7669	4524	48,0	37,7
II 2022	9901	9961	8155	7880	4658	53,5	48,6
III 2022	10974	10930	8101	7556	4590	54,9	54,4
IV 2022	10861	10720	7921	7872	4692	53,6	53,8
I 2023	11157	10976	7988	7542	4613	54,4	48,1

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu z 2008 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

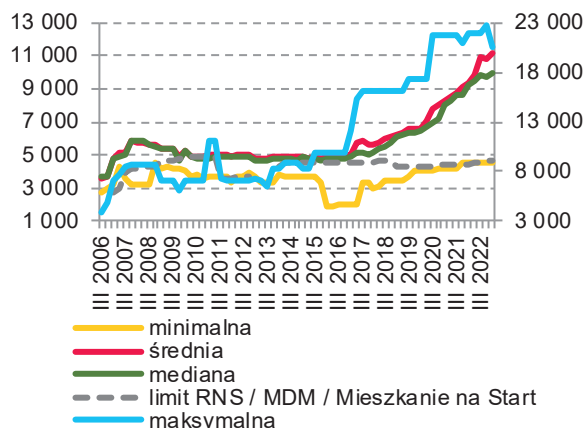
Tabela 15.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Szczecinie

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2017	103,6	97,3	101,9	99,9	97,2	103,7	100,5	100,4	105,5	100,1
II 2017	114,3	111,5	100,5	103,6	100,7	118,2	108,3	102,4	103,5	99,8
III 2017	101,3	102,4	104,4	103,1	100,1	120,0	111,8	106,1	106,5	101,6
IV 2017	96,1	102,0	99,6	101,2	97,6	115,2	113,4	106,5	108,0	95,7
I 2018	100,8	96,1	102,6	101,4	103,0	112,0	112,0	107,2	109,5	101,4
II 2018	101,7	104,9	103,8	104,1	100,5	99,8	105,3	110,8	110,1	101,2
III 2018	103,2	102,9	100,9	105,0	100,0	101,6	105,8	107,0	112,1	101,1
IV 2018	101,9	103,7	104,0	100,7	99,0	107,8	107,5	111,7	111,5	102,5
I 2019	103,1	101,4	105,3	105,4	101,9	110,3	113,4	114,7	116,0	101,4
II 2019	101,0	109,0	103,7	102,2	96,3	109,5	117,8	114,7	113,8	97,2
III 2019	104,8	102,4	102,3	103,3	102,1	111,2	117,2	116,3	112,1	99,1
IV 2019	99,5	101,5	101,2	103,1	100,2	108,6	114,8	113,1	114,7	100,4
I 2020	101,0	102,4	105,2	103,1	99,3	106,4	116,0	112,9	112,3	97,8
II 2020	106,7	97,4	101,0	103,2	99,1	112,4	103,7	109,9	113,4	100,6
III 2020	109,9	104,2	101,3	103,6	102,6	117,9	105,5	108,9	113,7	101,2
IV 2020	103,9	102,0	102,5	101,6	100,1	123,1	106,0	110,3	112,1	101,1
I 2021	101,6	106,8	102,3	100,3	100,5	123,8	110,6	107,3	109,0	102,3
II 2021	102,9	102,8	103,3	103,8	97,1	119,4	116,7	109,8	109,6	100,2
III 2021	103,9	109,2	105,6	104,3	102,8	112,9	122,3	114,5	110,3	100,4
IV 2021	104,4	104,1	106,3	102,7	99,4	113,4	124,8	118,7	111,5	99,7
I 2022	102,6	100,5	103,3	111,1	97,6	114,5	117,4	119,8	123,5	96,8
II 2022	105,1	111,0	103,0	102,8	102,9	117,0	126,8	119,4	122,3	102,7
III 2022	110,8	109,7	99,3	95,9	98,6	124,8	127,4	112,3	112,4	98,4
IV 2022	99,0	98,1	97,8	104,2	102,2	118,4	120,1	103,3	114,0	101,2
I 2023	102,7	102,4	100,8	95,8	98,3	118,5	122,3	100,9	98,3	102,0

Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

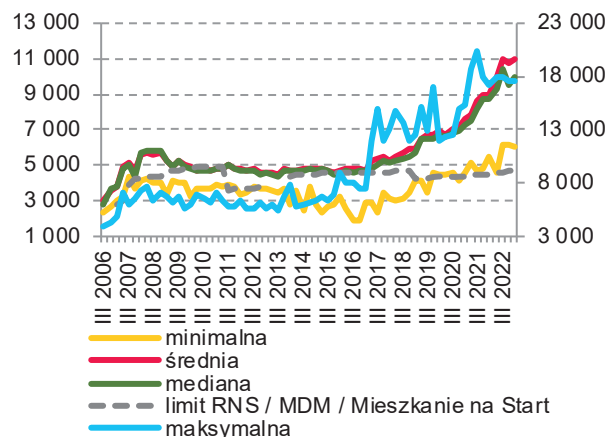
15.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 15.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna p. oś)



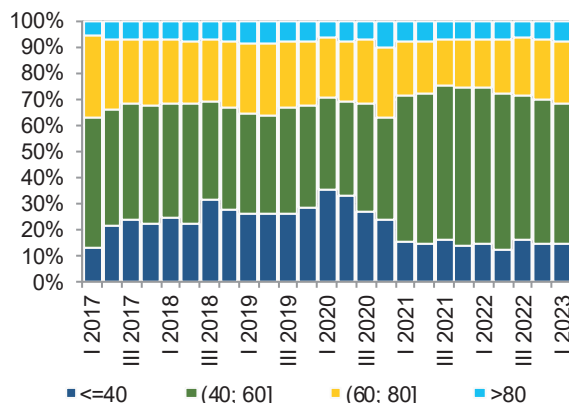
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 15.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna p. oś)



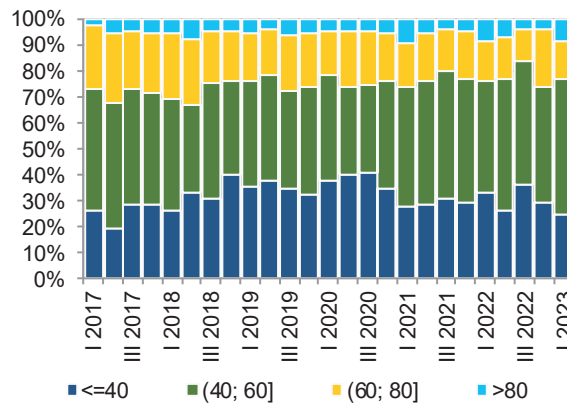
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 15.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



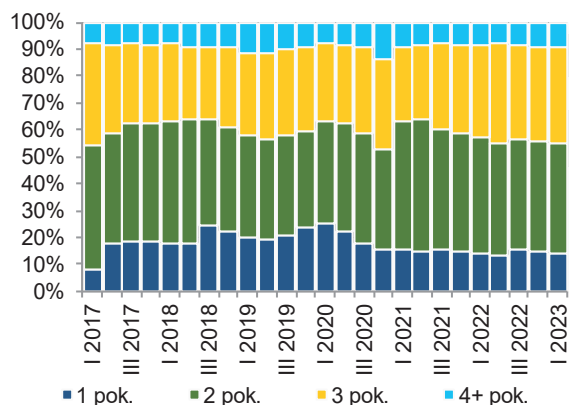
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 15.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



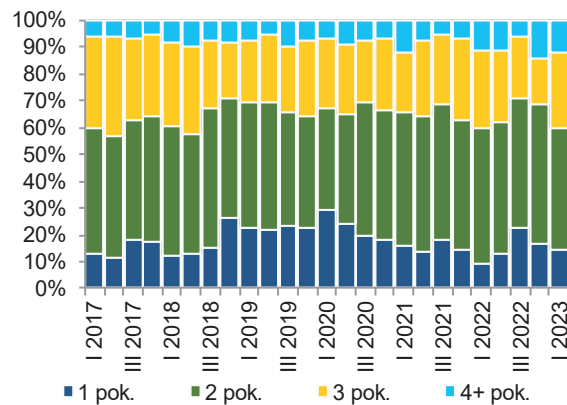
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 15.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



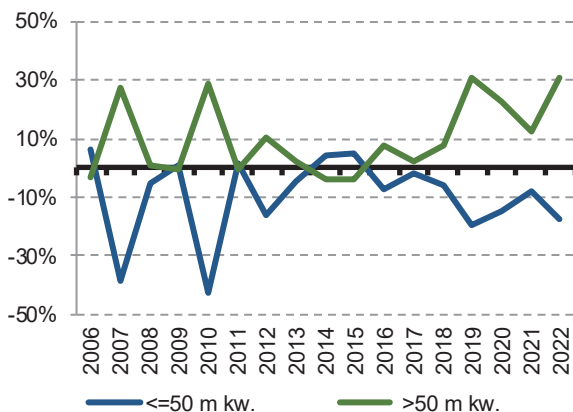
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 15.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



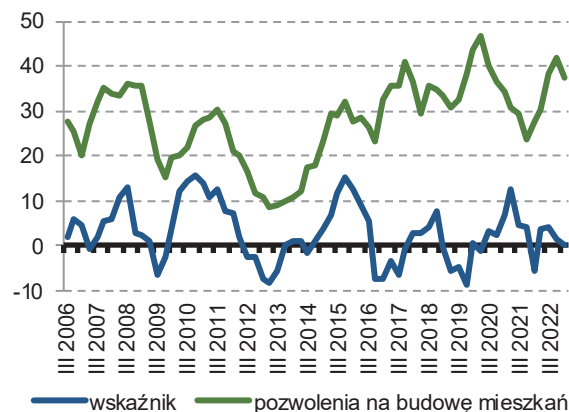
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 15.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP



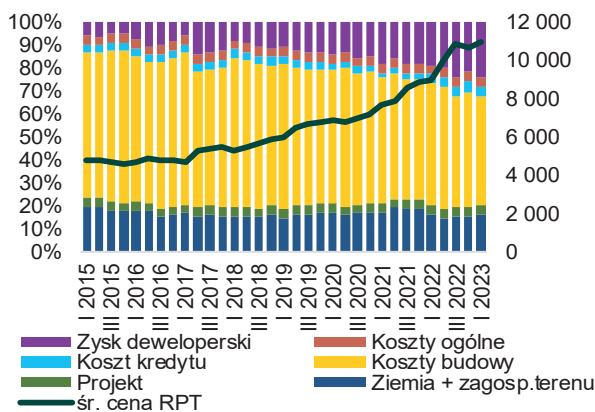
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 15.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Szczecinie

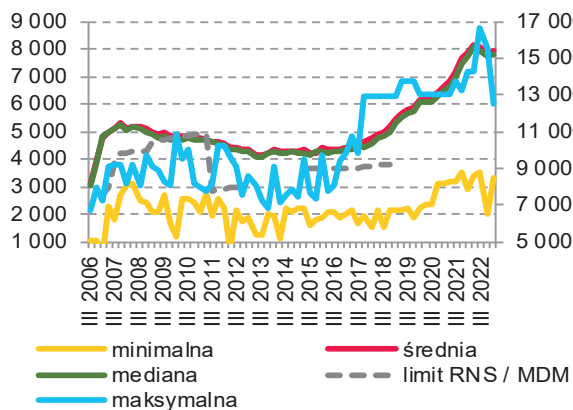
Wykres 15.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw., śr. cena RPT p. oś)



Źródło: NBP, Sekocenbud

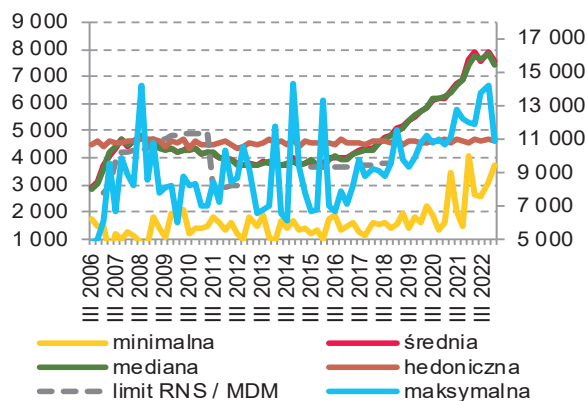
15.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 15.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw., maksymalna p. oś)



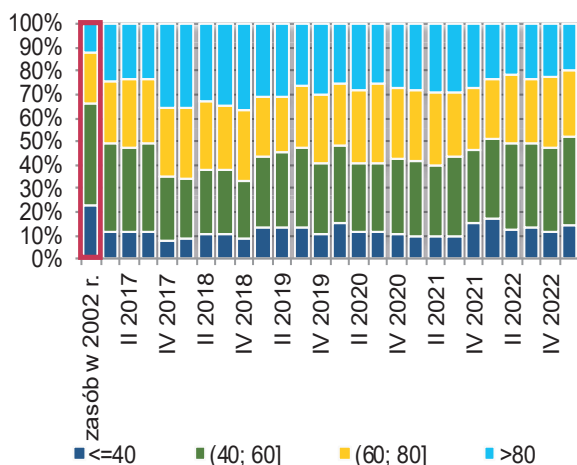
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 15.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw., maksymalna p. oś)



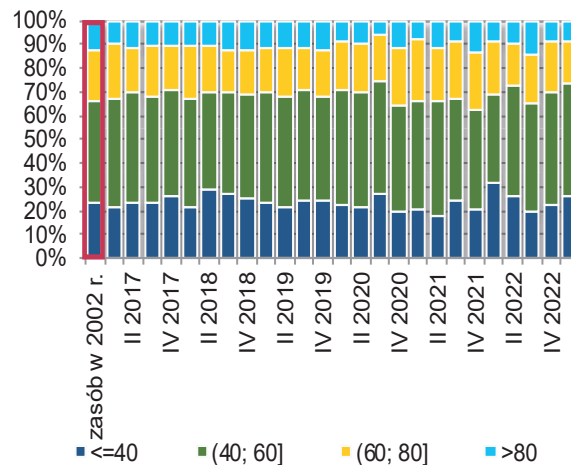
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 15.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



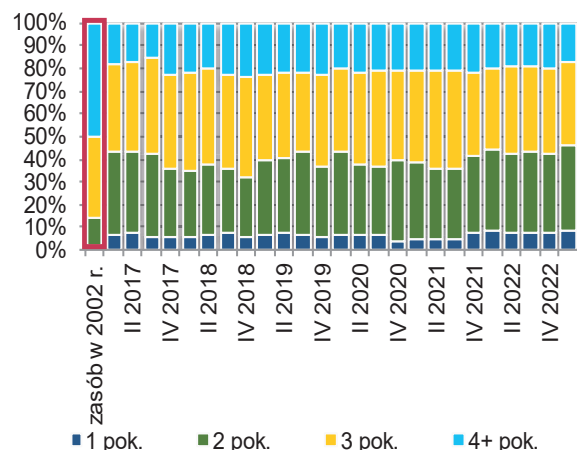
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 15.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



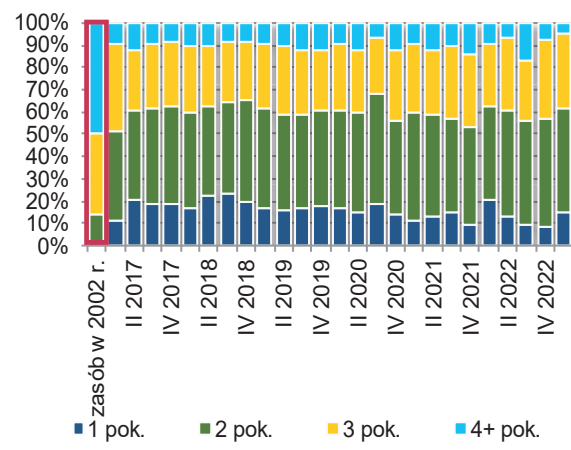
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 15.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



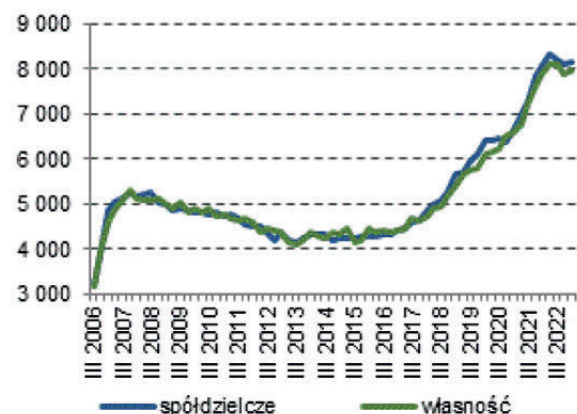
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 15.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



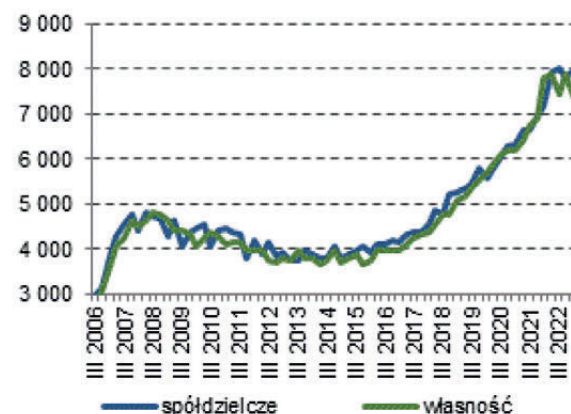
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 15.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



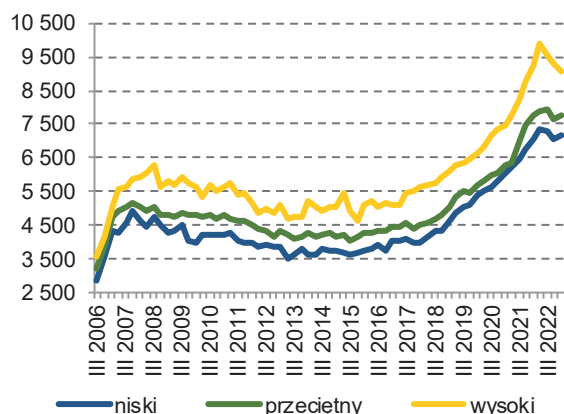
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 15.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



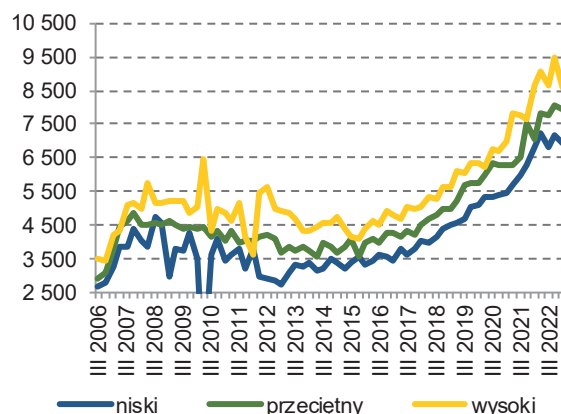
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 15.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



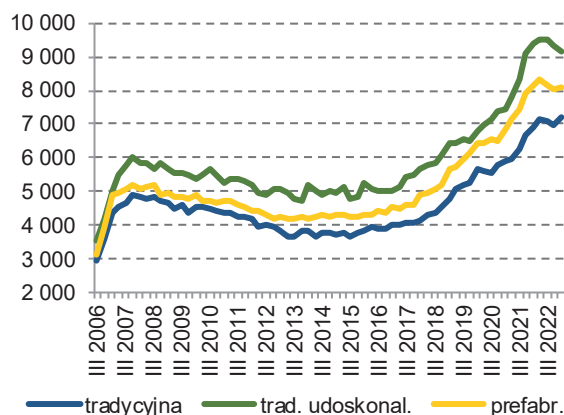
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 15.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT (zł/mkw.)



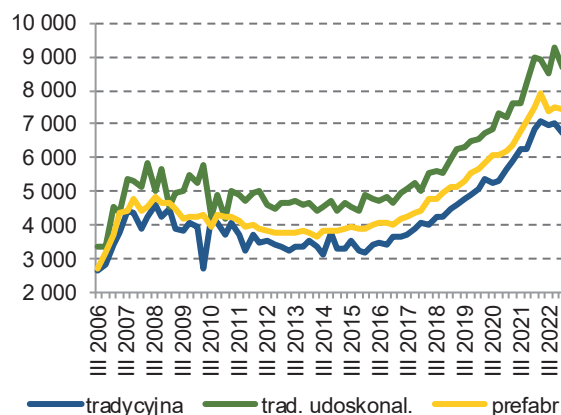
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 15.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



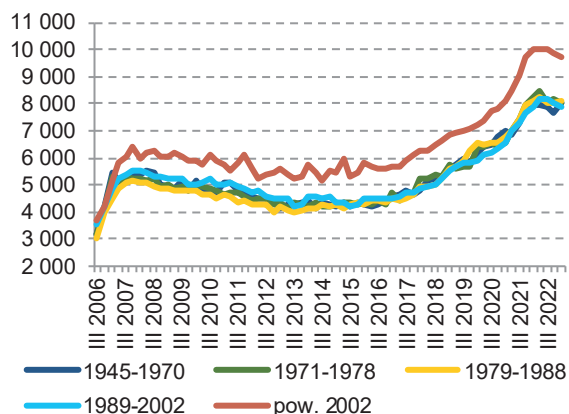
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 15.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



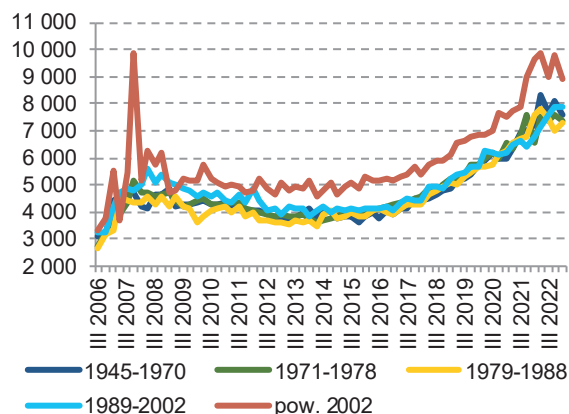
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 15.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



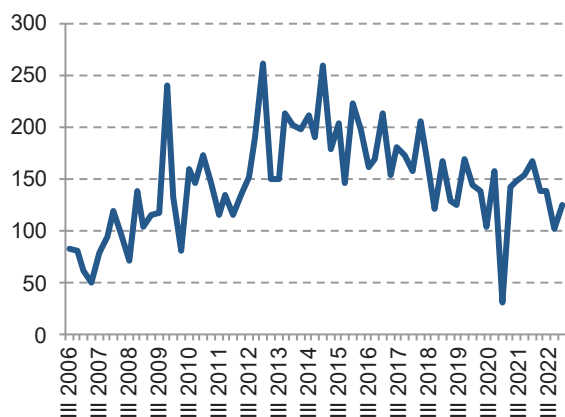
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 15.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



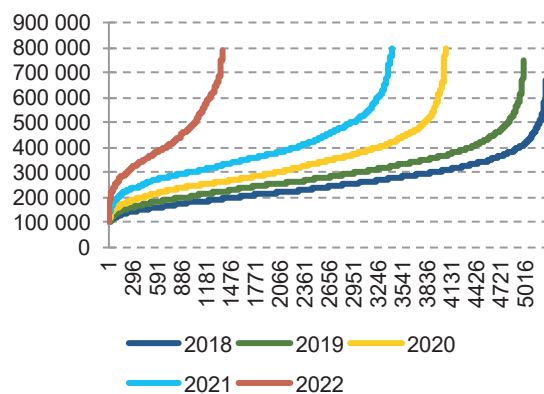
Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 15.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Szczecinie (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

Wykres 15.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Szczecinie w latach 2018-2022



Źródło: badanie NBP O/O w Szczecinie

16. Trójmiasto

16.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

16.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 16.1.1. Czynniki demograficzne w Gdańsku

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	<i>liczby bezwzględne</i>					<i>na 1000 ludności</i>		
2017	464254	655	804	1459	2581	1,4	1,7	5,6
2018	466631	232	1968	2200	2669	0,5	4,2	5,7
2019	470907	463	3121	3584	2744	1,0	6,7	5,9
2020	486542	-363	1079	716	2105	-0,8	2,3	4,5
2021	486271	-1037	1007	-30	2637	-2,1	2,1	5,4
2022	486345	-891	864	-27	2429	-1,8	1,8	5,0

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 16.1.2. Czynniki demograficzne w Gdyni

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	<i>liczby bezwzględne</i>					<i>na 1000 ludności</i>		
2017	246306	-461	-90	-551	1302	-1,9	-0,4	5,3
2018	246309	-328	156	-172	1326	-1,3	0,6	5,4
2019	246348	-347	206	-141	1231	-1,4	0,8	5,0
2020	245739	-893	-332	-1225	953	-3,6	-1,4	3,9
2021	244676	-1231	-130	-1361	1116	-5,0	-0,5	4,6
2022	242874	-1340	-310	-1650	1136	-5,5	-1,3	4,7

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

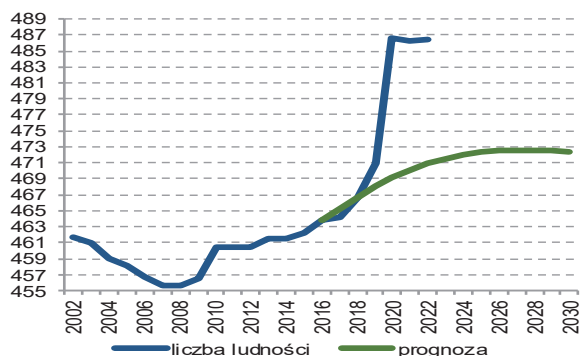
Tabela 16.1.3. Czynniki demograficzne w Sopocie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	<i>liczby bezwzględne</i>					<i>na 1000 ludności</i>		
2017	36533	-156	-157	-313	189	-4,3	-4,3	5,1
2018	36046	-211	-111	-322	168	-5,8	-3,1	4,6
2019	35719	-214	-152	-366	160	-6,0	-4,2	4,5
2020	33125	-283	-102	-385	102	-8,0	-2,9	2,9
2021	32743	-352	-87	-439	153	-10,7	-2,6	4,7
2022	32276	-314	-188	-502	119	-9,7	-5,8	3,7

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

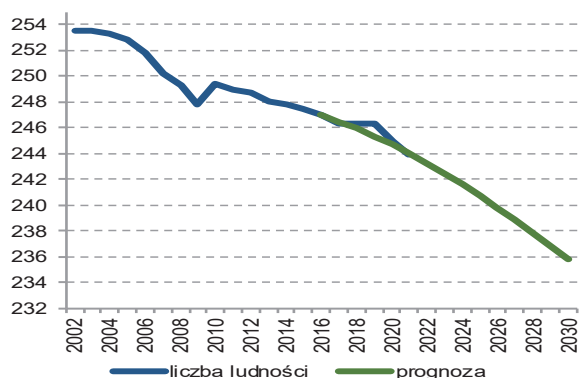
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 16.1.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Gdańska (w tys. osób)



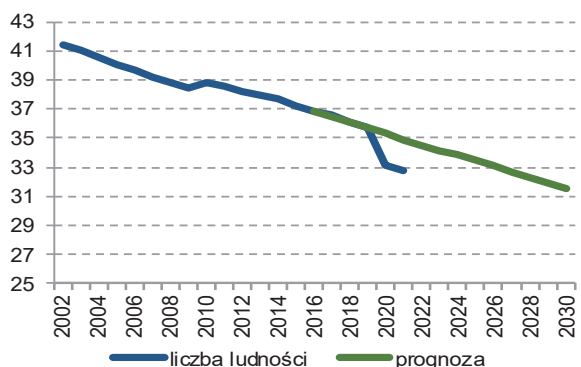
Źródło: Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030 (opracowanie eksperymentalne GUS)

Wykres 16.1.2. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Gdyni (w tys. osób)



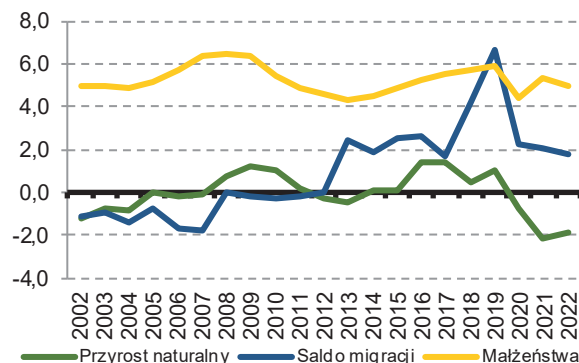
Źródło: Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030 (opracowanie eksperymentalne GUS)

Wykres 16.1.3. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Sopotu (w tys. osób)



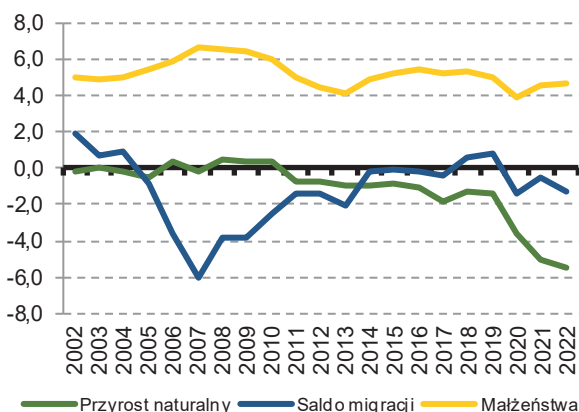
Źródło: Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030 (opracowanie eksperymentalne GUS)

Wykres 16.2.1. Relacje demograficzne w Gdańsku (na 1000 ludności)



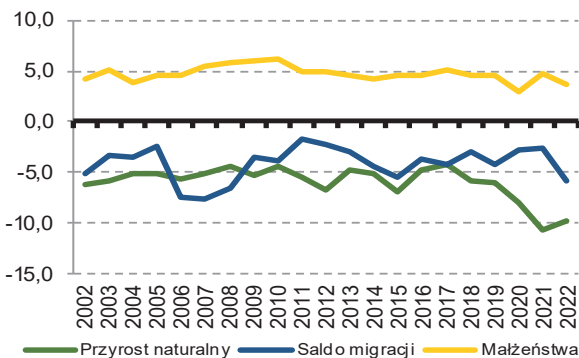
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 16.2.2. Relacje demograficzne w Gdyni (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 16.2.3. Relacje demograficzne w Sopocie (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 16.2.1. Gospodarstwa domowe w Gdańsku

Gospodarstwa domowe	w tys. osób			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
OGÓŁEM	184	189	194	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	57	56	58	31%	30%	30%
w tym z 2 osobami	48	57	58	26%	30%	30%
w tym z 3 osobami	38	39	37	20%	20%	19%
w tym z 4 osobami	28	26	26	15%	14%	13%
w tym z 5 i więcej osobami	13	12	15	7%	6%	8%
Ludność w gospodarstwach	452	456	478			
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,45	2,41	2,47			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,16	0,97				

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 16.2.2. Gospodarstwa domowe w Gdyni

Gospodarstwa domowe	w tys. osób			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
OGÓŁEM	101	103	96	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	30	30	28	29%	29%	29%
w tym z 2 osobami	26	30	29	26%	30%	30%
w tym z 3 osobami	22	22	18	21%	21%	19%
w tym z 4 osobami	17	14	13	17%	14%	14%
w tym z 5 i więcej osobami	7	6	8	7%	6%	9%
Ludność w gospodarstwach	251	248	242			
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,48	2,41	2,52			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,14	0,96				

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 16.2.3. Gospodarstwa domowe w Sopocie

Gospodarstwa domowe	w tys. osób			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
OGÓŁEM	19	18	14	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	8	7	5	40%	41%	35%
w tym z 2 osobami	5	5	4	26%	28%	30%
w tym z 3 osobami	3	3	2	18%	16%	16%
w tym z 4 osobami	2	2	2	12%	10%	11%
w tym z 5 i więcej osobami	1	1	1	5%	4%	8%
Ludność w gospodarstwach	41	39	33			
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,18	2,11	2,32			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,19	0,98				

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 16.3.1. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Gdańsku

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2017	59,2	17,1	23,8
2018	58,5	17,5	24,0
2019	58,0	17,8	24,2
2020	60,4	16,4	23,2
2021	60,2	16,7	23,2
2022	59,9	16,9	23,2

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 16.3.2. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Gdyni

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2017	58,7	16,2	25,1
2018	58,1	16,3	25,6
2019	57,6	16,4	26,0
2020	58,3	15,9	25,7
2021	58,0	16,0	26,0
2022	57,7	16,0	26,2

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

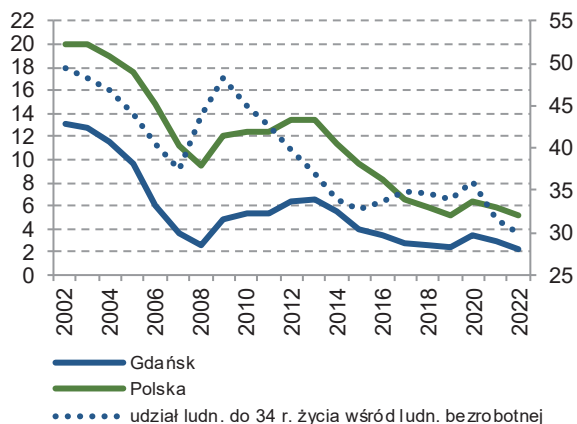
Tabela 16.3.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Sopocie

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2017	56,9	12,5	30,6
2018	55,8	12,7	31,5
2019	55,1	12,7	32,1
2020	55,0	12,8	32,2
2021	54,7	13,0	32,3
2022	46,2	18,6	35,2

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

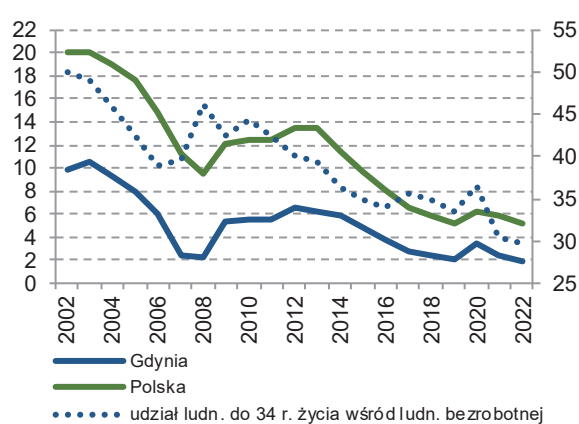
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 16.3.1. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Gdańsku (%; P. oś)



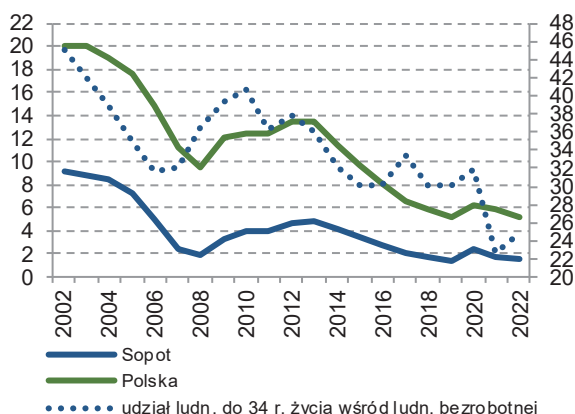
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 16.3.2. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Gdyni (%; P. oś)



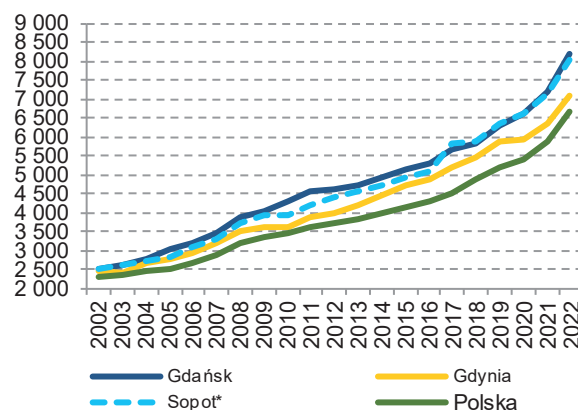
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 16.3.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Sopocie (%; P. oś)



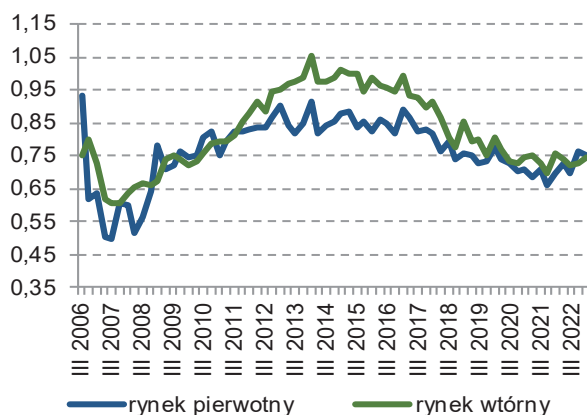
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 16.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Gdańsku, Gdyni i Sopocie (zł/miesiąc)



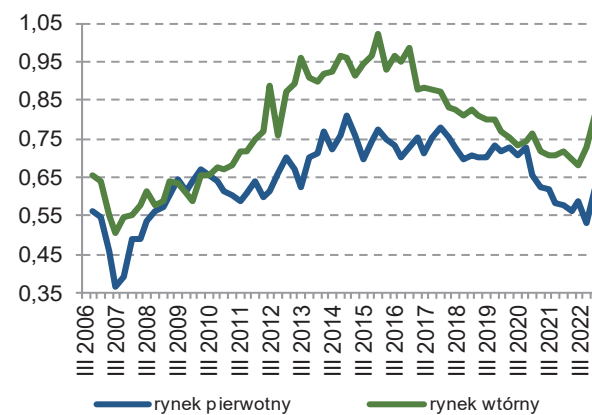
Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 16.5.1. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Gdańsku (mkw.)



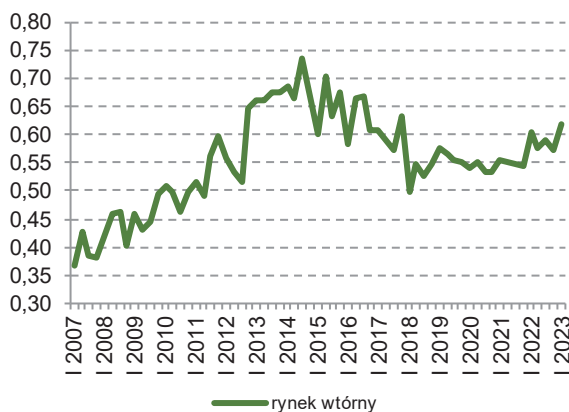
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 16.5.2. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Gdyni (mkw.)



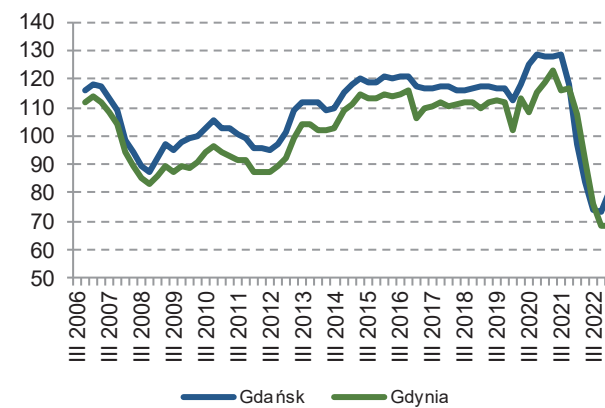
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 16.5.3. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Sopocie (mkw.)



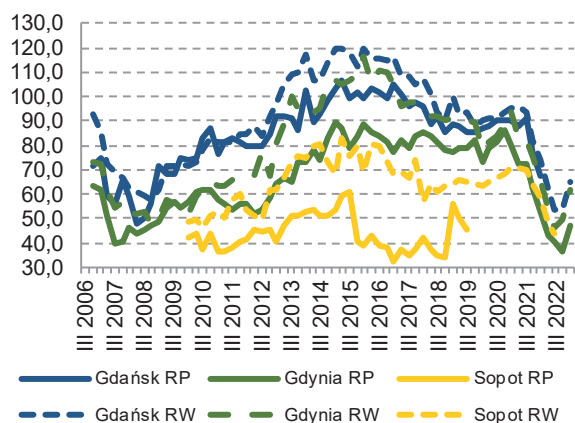
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 16.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Gdańsku i Gdyni (krotność przec. mies. wynagr.)



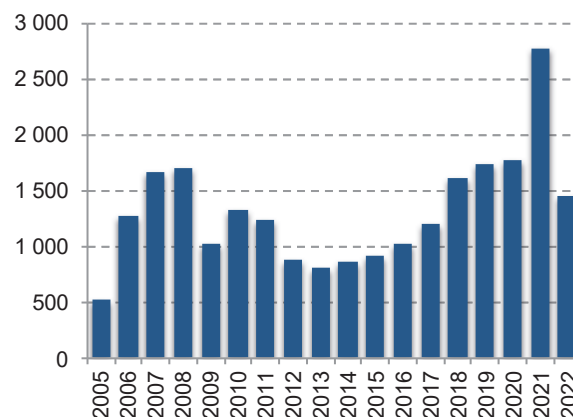
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 16.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Trójmieście (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku

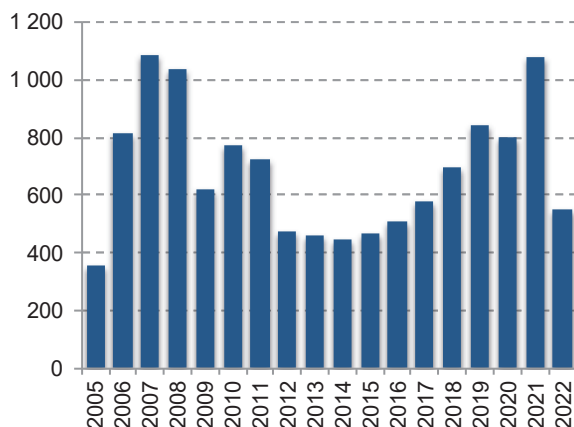
Wykres 16.8.1. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Gdańsku (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

Wykres 16.8.2. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Gdyni (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

16.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 16.1. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Gdańsku

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	222310	228966	236119	243910	249820	256985
- mieszkania na 1000 ludności	479	491	501	501	514	528
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. mkw.)	13186	13555	13964	14399	14738	15153
- przeciętna (mkw.)	59,3	59,2	59,1	59,0	59,0	59,0
-na osobę (mkw.)	28,4	29,0	29,7	29,6	30,3	31,2
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,3	3,3	3,3	3,2	3,2	3,2
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,1	2,0	2,0	2,0	2,0	1,9

Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021. Dane za 2022 r. szacunek NBP O/O w Gdańsku

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 16.4.2. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Gdyni

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	113129	114611	116037	117890	119637	120638
- mieszkania na 1000 ludności	459	465	471	480	489	497
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. mkw.)	6984	7084	7184	7265	7377	7452
- przeciętna (mkw.)	61,7	61,8	61,9	61,6	61,7	61,8
-na osobę (mkw.)	28,4	28,8	29,2	29,6	30,1	30,7
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,2	2,2	2,1	2,1	2,1	2,0

Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021. Dane za 2022 r. szacunek NBP O/O w Gdańsku

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 16.4.3. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Sopocie

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	19264	19333	19460	19393	19505	19534
- mieszkania na 1000 ludności	527	536	545	585	596	605
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. mkw.)	1221	1226	1234	1209	1216	1218
- przeciętna (mkw.)	63,4	63,4	63,4	62,4	62,4	62,4
-na osobę (mkw.)	33,4	34,0	34,5	36,5	37,1	37,7
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,4	3,5	3,4	3,4	3,3	3,3
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	1,9	1,9	1,8	1,7	1,7	1,7

Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021. Dane za 2022 r. szacunek NBP O/O w Gdańsku

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

16.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 16.5.1. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Gdańsku

L.p.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Deweloperzy	70	65	42	73	75	88
2	Biura pośredników	201	250	321	359	331	335
3	Kancelarie notarialne	64	64	65	66	66	69
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	72	72	70	168	177	183
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	108	51	51	51	51	52
6	Wspólnoty mieszkaniowe	5571	5675	5778	5808	5911	6024

Źródło: dane z MRiT, MS, szacunek własny NBP O/O w Gdańsku na podstawie danych z GUS

Tabela 16.5.2. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Gdyni

L.p.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Deweloperzy	31	24	27	40	43	42
2	Biura pośredników	175	210	239	245	215	198
3	Kancelarie notarialne	36	37	37	39	39	41
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	35	38	43	36	87	86
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	43	33	33	33	33	33
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1605	1614	1652	1732	1790	1802

Źródło: dane z MRiT, MS, szacunek własny NBP O/O w Gdańsku na podstawie danych z GUS

Tabela 16.5.3. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Sopocie

L.p.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Deweloperzy	20	15	15	6	6	11
2	Biura pośredników	50	54	57	67	54	54
3	Kancelarie notarialne	8	9	9	8	6	7
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	12	9	9	20	21	21
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	11	9	9	9	9	9
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1059	1064	1060	1060	1065	1069

Źródło: dane z MRiT, MS, szacunek własny NBP O/O w Gdańsku na podstawie danych z GUS

Tabela 16.6.1. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Gdańsku

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba umów	10434	10856	11911	11271	13084	8949
Wartość w mln zł	3477	4197	5679	6532	8344	5945

Źródło: szacunek NBP O/O w Gdańsku

Tabela 16.6.2. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Gdyni

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba umów	3469	3308	3741	3620	4163	2811
Wartość w mln zł	1530	1353	1737	1915	2649	1957

Źródło: szacunek NBP O/O w Gdańsku

Tabela 16.6.3. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Sopocie

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba umów	899	255	238	477	560	423
Wartość w mln zł	567	188	191	393	551	421

Źródło: szacunek NBP O/O w Gdańsku

Tabela 16.7.1. Budownictwo mieszkaniowe w Gdańsku

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	7265	6351	8690	9992	8048	7808
- indywidualne	275	240	171	244	321	218
- na sprzedaż lub wynajem	6741	6071	8349	9622	7679	7586
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	8002	5904	7256	7143	6775	5663
- indywidualne	351	306	268	423	301	148
- na sprzedaż lub wynajem	7624	5285	6944	6692	6133	5195
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	6442	6851	7265	6558	7328	7165
- indywidualne	146	176	243	192	233	214
- spółdzielcze	74	30	192	0	155	43
- na sprzedaż lub wynajem	6042	6556	6671	6216	6881	6878
- społeczne czynszowe	0	77	90	149	55	30
- komunalne	180	12	69	0	4	0

* Uwaga: w 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 16.7.2. Budownictwo mieszkaniowe w Gdyni

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	1639	1876	1647	1424	2252	1558
- indywidualne	199	154	119	117	110	130
- na sprzedaż lub wynajem	1440	1722	1498	1307	2142	1428
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	2479	1827	1525	1533	1641	1499
- indywidualne	177	117	144	112	133	106
- na sprzedaż lub wynajem	2213	1710	1351	1421	1508	1393
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	1111	1521	1479	1985	2375	1001
- indywidualne	107	81	103	82	170	110
- spółdzielcze	22	0	21	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	982	1422	1266	1903	2175	891
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	0	0
- komunalne	0	0	0	0	30	0

* Uwaga: w 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 16.7.3. Budownictwo mieszkaniowe w Sopocie

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	165	130	112	168	237	99
- indywidualne	13	7	6	12	8	11
- na sprzedaż lub wynajem	149	122	105	156	179	34
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	85	197	159	31	321	109
- indywidualne	38	12	4	3	2	3
- na sprzedaż lub wynajem	47	181	106	28	269	105
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	136	95	135	41	124	29
- indywidualne	10	9	11	6	3	1
- spółdzielcze	0	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	110	26	124	35	72	28
- społeczne czynszowe	0	0	0	0	0	0
- komunalne	16	60	0	0	49	0

* Uwaga: w 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 16.8.1. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Gdańsku

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	6442	6851	7265	6558	7328	7165
- ogółem pow. użyt. (tys. mkw.)	371,8	383,2	421,4	376,6	436,3	414,6
- na 1000 ludności	13,9	14,7	15,4	13,5	15,1	14,7
- na 1000 zaw. małżeństw	2496	2567	2648	3115	2779	2950
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-3861	-4182	-4521	-4453	-4691	-4736
- na 1000 ludności	-8	-9	-10	-9	-10	-10
Przec. pow. użyt. mieszkania	58	56	58	57	60	58
Liczba izb oddanych	16933	17766	19087	16966	19866	18938
Przeciętna liczba izb w	2,6	2,6	2,6	2,6	2,7	2,6
Przec. pow. izby (mkw.)	22,0	21,6	22,1	22,2	22,0	21,9

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 16.8.2. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Gdyni

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	1111	1521	1479	1985	2375	1001
- ogółem pow. użyt. (tys. mkw.)	84,5	103,9	106,9	129,0	155,1	75,7
- na 1000 ludności	4,5	6,2	6,0	8,1	9,7	4,1
- na 1000 zaw. małżeństw	853	1147	1201	2083	2128	881
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	191	-195	-248	-1032	-1259	135
- na 1000 ludności	0,8	-0,8	-1,0	-4,2	-5,1	0,6
Przec. pow. użyt. mieszkania	76,0	68,3	72,3	65,0	65,3	75,6
Liczba izb oddanych	3586	4423	4923	5636	6763	3258
Przeciętna liczba izb w	3,2	2,9	3,3	2,8	2,8	3,3
Przec. pow. izby (mkw.)	23,6	23,5	21,7	22,9	22,9	23,2

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 16.8.3. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Sopocie

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	136	95	135	41	124	29
- ogółem pow. użyt. (tys. mkw.)	9176	7029	8705	4740	8588	1835
- na 1000 ludności	3,7	2,6	3,8	1,2	3,8	0,9
- na 1000 zaw. małżeństw	720	565	844	402	810	244
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	53	73	25	61	29	90
- na 1000 ludności	1,5	2,0	0,7	1,8	0,9	2,8
Przec. pow. użyt. mieszkania	67,5	74,0	64,5	115,6	69,3	63,3
Liczba izb oddanych	462	296	383	124	390	74
Przeciętna liczba izb w	3,4	3,1	2,8	3,0	3,1	2,6
Przec. pow. izby (mkw.)	19,9	23,7	22,7	38,2	22,0	24,8

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

Źródło: Urząd Statystyczny w Gdańsku

Tabela 16.9.1. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Gdańsku

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. dla Trójmiasta	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2017	6462	6430	6566	5778	5661	44,4	38,8
II 2017	6775	6501	6970	6030	5719	41,8	37,2
III 2017	7329	6816	7035	6065	5817	48,8	37,4
IV 2017	7371	6829	7345	6337	5767	48,0	40,7
I 2018	8054	7255	7727	6485	5853	45,4	40,4
II 2018	8422	7543	8567	6625	5753	46,3	40,8
III 2018	8293	7257	8740	7149	5845	51,3	41,8
IV 2018	8603	7915	8856	7508	5982	51,4	41,1
I 2019	8267	8262	9415	7351	5841	49,0	41,9
II 2019	9033	8288	9345	7823	5689	50,3	43,9
III 2019	9474	8534	9956	7767	5776	52,2	46,3
IV 2019	9806	8585	9893	8364	5821	51,2	46,4
I 2020	9904	8741	10573	8387	5874	52,1	44,6
II 2020	9781	8806	10332	8504	5964	50,4	42,8
III 2020	9621	9024	10264	8935	5833	49,2	44,3
IV 2020	9691	9400	10523	9053	6330	46,1	43,1
I 2021	10068	9795	10529	9315	6089	46,3	41,0
II 2021	9714	10257	10819	9379	6158	49,8	42,5
III 2021	10310	10043	11156	9771	6272	54,3	46,3
IV 2021	11185	10958	11444	10275	6318	54,2	45,4
I 2022	11356	11231	12012	10336	6906	55,5	47,8
II 2022	11632	10903	12097	10771	5918	70,5	52,8
III 2022	11620	11599	11931	11208	6712	70,7	55,5
IV 2022	11655	10703	12219	11294	6805	66,6	60,9
I 2023	11808	10874	12223	10963	6498	65,8	57,9

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu na danych za 2009 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Tabela 16.9.2. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Gdyni*

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		Rynek wtórny - najem
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Stawka ofert.
I 2017	6870	6710	6822	4971	42,8
II 2017	6785	6732	7186	5754	36,6
III 2017	7259	7175	7204	5799	44,1
IV 2017	7955	6902	7383	5920	41,8
I 2018	7855	6851	7301	6098	38,9
II 2018	7912	7080	8006	6428	46,9
III 2018	7641	7418	8560	6562	46,7
IV 2018	9342	7803	8490	6743	43,9
I 2019	9206	7990	8668	6810	48,6
II 2019	9071	8181	9440	7081	48,5
III 2019	9186	8321	9139	7297	51,8
IV 2019	9175	8027	9078	7384	48,8
I 2020	9243	8251	8583	7671	54,9
II 2020	9438	7974	8563	7727	56,0
III 2020	9571	8240	8685	7993	45,7
IV 2020	9759	8133	9563	7942	41,6
I 2021	10218	9325	9029	8017	39,9
II 2021	10409	9824	9414	8549	42,5
III 2021	10998	9739	9919	8745	48,8
IV 2021	10923	9927	10156	8998	47,3
I 2022	11241	9830	10834	9269	45,3
II 2022	11531	10131	10884	9801	62,0
III 2022	11850	10331	10749	10184	62,1
IV 2022	11667	10830	11069	9737	58,2
I 2023	11244	10843	10931	9414	57,4

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu na danych za 2009 r.

*Wobec dużych wahań liczby transakcji mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym w poszczególnych dzielnicach Gdyni od III kwartału 2021 r. wprowadzono system średniej ceny w zł/mkw. ważonej liczbą ludności w wyszczególnionych segmentach rynku

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Tabela 16.9.3. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Sopocie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		Rynek wtórny - najem
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Stawka ofert.
I 2017	17563	18424	10370	8766	51
II 2017	17625	17887	11423	9744	52
III 2017	18647	18763	11143	9798	45
IV 2017	18292	17719	11768	8897	45
I 2018	19191	15308	11333	11355	50
II 2018	15530	18702	12760	10872	46
III 2018	18151	19274	12525	10938	53
IV 2018	17649	19516	12584	10509	53
I 2019	13534	11685	13114	10124	52
II 2019	13310	14587	13184	11120	56
III 2019	17396	16002	13115	11185	52
IV 2019	15996	x	13199	11284	50
I 2020	14382	x	12727	11689	52
II 2020	14626	x	12608	11835	53
III 2020	13666	x	12766	12287	44
IV 2020	12704	x	13291	12414	46
I 2021	13580	x	12996	12514	47
II 2021	13294	x	13805	12747	53
III 2021	x	x	14395	12991	52
IV 2021	x	x	14719	13199	51
I 2022	x	x	15214	12986	54
II 2022	x	x	15428	13798	70
III 2022	x	x	15152	13668	66
IV 2022	x	x	15591	14272	58
I 2023	x	x	15477	14464	59

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu na danych za 2009 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Tabela 16.10.1. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Gdańsku

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. dla Trójmiasta
I 2017	98,7	99,2	101,7	103,0	98,5	97,4	99,7	106,0	107,7	93,5
II 2017	104,9	101,1	106,2	104,4	101,0	102,9	105,1	110,3	109,2	100,6
III 2017	108,2	104,9	100,9	100,6	101,7	112,1	108,5	113,0	109,2	102,6
IV 2017	100,6	100,2	104,4	104,5	99,2	112,5	105,4	113,8	113,0	100,4
I 2018	109,3	106,2	105,2	102,3	101,5	124,6	112,8	117,7	112,2	103,4
II 2018	104,6	104,0	110,9	102,2	98,3	124,3	116,0	122,9	109,9	100,6
III 2018	98,5	96,2	102,0	107,9	101,6	113,2	106,5	124,2	117,9	100,5
IV 2018	103,7	109,1	101,3	105,0	102,3	116,7	115,9	120,6	118,5	103,7
I 2019	96,1	104,4	106,3	97,9	97,7	102,7	113,9	121,8	113,4	99,8
II 2019	109,3	100,3	99,3	106,4	97,4	107,3	109,9	109,1	118,1	98,9
III 2019	104,9	103,0	106,5	99,3	101,5	114,2	117,6	113,9	108,6	98,8
IV 2019	103,5	100,6	99,4	107,7	100,8	114,0	108,5	111,7	111,4	97,3
I 2020	101,0	101,8	106,9	100,3	100,9	119,8	105,8	112,3	114,1	100,6
II 2020	98,8	100,7	97,7	101,4	101,5	108,3	106,2	110,6	108,7	104,8
III 2020	98,4	102,5	99,3	105,1	97,8	101,6	105,7	103,1	115,0	101,0
IV 2020	100,7	104,2	102,5	101,3	108,5	98,8	109,5	106,4	108,2	108,7
I 2021	103,9	104,2	100,1	102,9	96,2	101,7	112,0	99,6	111,1	103,6
II 2021	96,5	104,8	102,8	100,7	101,1	99,3	116,5	104,7	110,3	103,2
III 2021	106,1	97,9	103,1	104,2	101,8	107,2	111,3	108,7	109,4	107,5
IV 2021	108,5	108,8	102,6	105,2	100,7	115,4	116,3	108,8	113,5	99,8
I 2022	101,5	102,7	105,0	100,6	109,3	112,8	114,7	114,1	111,0	113,4
II 2022	102,4	97,0	100,7	104,2	85,7	119,7	106,2	111,8	114,8	96,1
III 2022	99,9	106,5	98,6	104,1	113,4	112,7	115,5	106,9	114,7	107,0
IV 2022	100,2	92,2	102,4	100,6	101,4	104,1	97,8	106,8	109,8	107,7
I 2023	101,4	101,7	100,0	97,3	95,5	104,0	96,8	101,8	106,1	94,1

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Tabela 16.10.2. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Gdyni

Notowanie	Dynamika kw./kw.				Dynamika r/r			
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.
I 2017	100,4	96,2	102,5	96,7	105,6	108,1	106,5	105,8
II 2017	98,8	100,3	105,3	115,7	97,4	105,3	105,8	111,6
III 2017	107,0	106,6	100,3	100,8	104,5	108,2	107,1	115,3
IV 2017	109,6	96,2	102,5	102,1	116,3	98,9	111,0	115,1
I 2018	98,8	99,3	98,9	103,0	114,3	102,1	107,0	122,7
II 2018	100,7	103,3	109,6	105,4	116,6	105,2	111,4	111,7
III 2018	96,6	104,8	106,9	102,1	105,3	103,4	118,8	113,2
IV 2018	122,3	105,2	99,2	102,8	117,4	113,1	115,0	113,9
I 2019	98,5	102,4	102,1	101,0	117,2	116,6	118,7	111,7
II 2019	98,5	102,4	108,9	104,0	114,7	115,5	117,9	110,2
III 2019	101,3	101,7	96,8	103,0	120,2	112,2	106,8	111,2
IV 2019	99,9	96,5	99,3	101,2	98,2	102,9	106,9	109,5
I 2020	100,7	102,8	94,5	103,9	100,4	103,3	99,0	112,6
II 2020	102,1	96,6	99,8	100,7	104,0	97,5	90,7	109,1
III 2020	101,4	103,3	101,4	103,4	104,2	99,0	95,0	109,5
IV 2020	102,0	98,7	110,1	99,4	106,4	101,3	105,3	107,6
I 2021	104,7	114,7	94,4	100,9	110,6	113,0	105,2	104,5
II 2021	101,9	105,4	104,3	106,6	110,3	123,2	109,9	110,6
III 2021	105,7	99,1	105,4	102,3	114,9	118,2	114,2	109,4
IV 2021	99,3	101,9	102,4	102,9	111,9	122,1	106,2	113,3
I 2022	102,9	99,0	106,7	103,0	110,0	105,4	120,0	115,6
II 2022	102,6	103,1	100,5	105,7	110,8	103,1	115,6	114,7
III 2022	102,8	102,0	98,8	103,9	107,8	106,1	108,4	116,5
IV 2022	98,5	104,8	103,0	95,6	106,8	109,1	109,0	108,2
I 2023	96,4	100,1	98,8	96,7	100,0	110,3	100,9	101,6

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

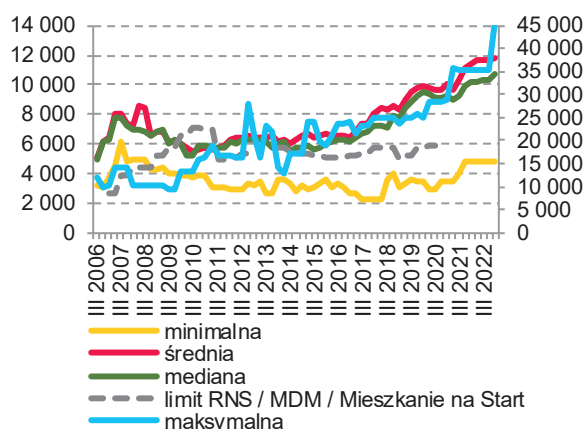
Tabela 16.10.3. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Sopocie

Notowanie	Dynamika kw./kw.				Dynamika r/r			
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny		Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.
I 2017	97,9	109,2	103,0	99,9	105,4	116,5	109,7	99,0
II 2017	100,4	97,1	110,1	111,2	103,1	119,5	118,3	122,1
III 2017	105,8	104,9	97,6	100,6	107,3	114,9	123,7	123,0
IV 2017	98,1	94,4	105,6	90,8	101,9	105,1	116,9	101,4
I 2018	104,9	86,4	96,3	127,6	109,3	83,1	109,3	129,5
II 2018	80,9	122,2	112,6	95,7	88,1	104,6	111,7	111,6
III 2018	116,9	103,1	98,2	100,6	97,3	102,7	112,4	111,6
IV 2018	97,2	101,3	100,5	96,1	96,5	110,1	106,9	118,1
I 2019	76,7	59,9	104,2	96,3	70,5	76,3	115,7	89,2
II 2019	98,3	124,8	100,5	109,8	85,7	78,0	103,3	102,3
III 2019	130,7	109,7	99,5	100,6	95,8	83,0	104,7	102,3
IV 2019	92,0	x	100,6	100,9	90,6	x	104,9	107,4
I 2020	89,9	x	96,4	103,6	106,3	x	97,0	115,5
II 2020	101,7	x	99,1	101,3	109,9	x	95,6	106,4
III 2020	93,4	x	101,2	103,8	78,6	x	97,3	109,9
IV 2020	93,0	x	104,1	101,0	79,4	x	100,7	110,0
I 2021	106,9	x	97,8	100,8	94,4	x	102,1	107,1
II 2021	97,9	x	106,2	101,9	90,9	x	109,5	107,7
III 2021	x	x	104,3	101,9	x	x	112,8	105,7
IV 2021	x	x	102,2	101,6	x	x	110,7	106,3
I 2022	x	x	103,4	98,4	x	x	117,1	103,8
II 2022	x	x	101,4	106,3	x	x	111,8	108,3
III 2022	x	x	98,2	99,1	x	x	105,3	105,2
IV 2022	x	x	102,9	104,4	x	x	105,9	108,1
I 2023	x	x	99,3	101,3	x	x	101,7	111,4

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

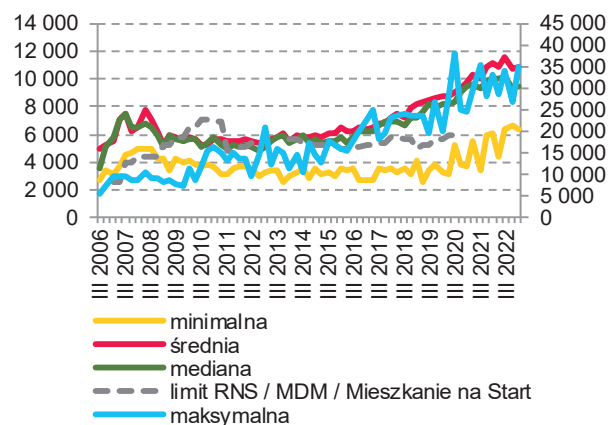
16.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 16.9.1. Ceny mieszkań RPO w Gdańsku (zł/mkw., maksymalna p. oś)



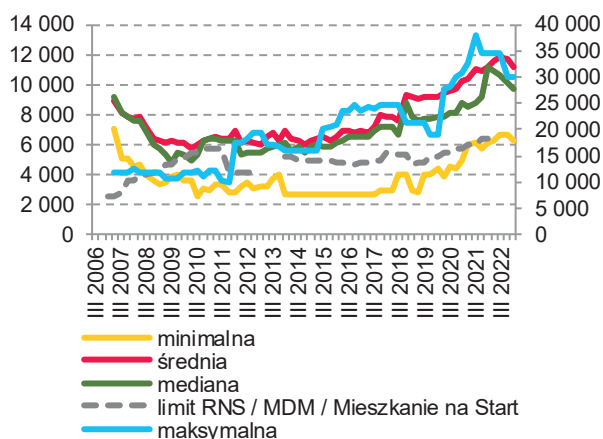
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.10.1. Ceny mieszkań RPT Gdańsku (zł/mkw., maksymalna p. oś)



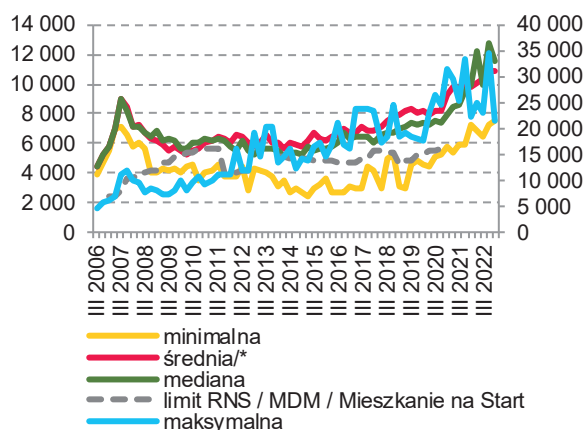
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.9.2. Ceny mieszkań RPO w Gdyni (zł/mkw., maksymalna p. oś)



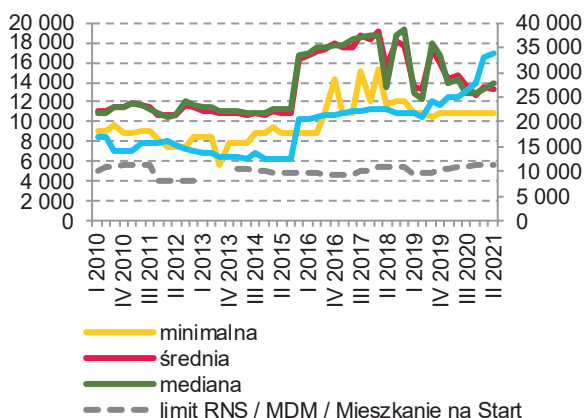
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.10.2. Ceny mieszkań RPT Gdyni (zł/mkw., maksymalna p. oś)



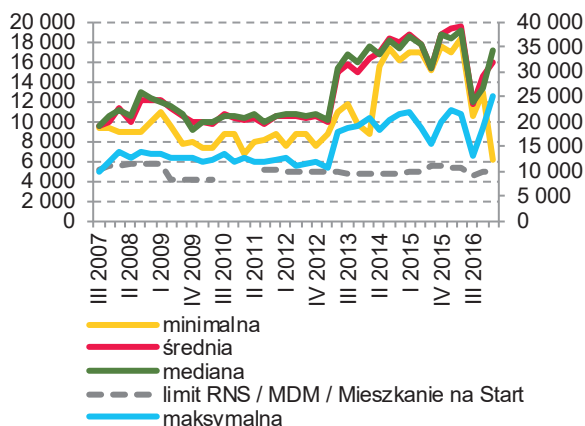
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.9.3. Ceny mieszkań RPO w Sopocie (zł/mkw., maksymalna p. oś)



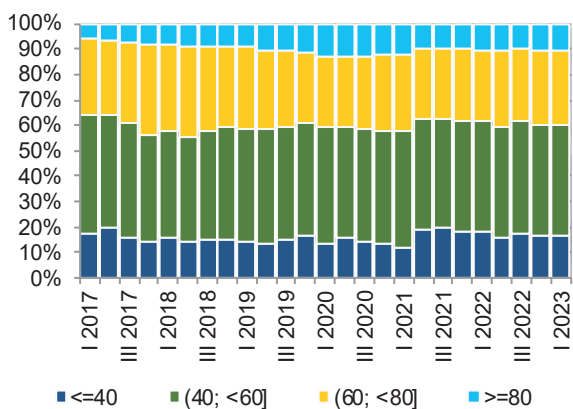
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.10.3. Ceny mieszkań RPT Sopot (zł/mkw., maksymalna p. oś)



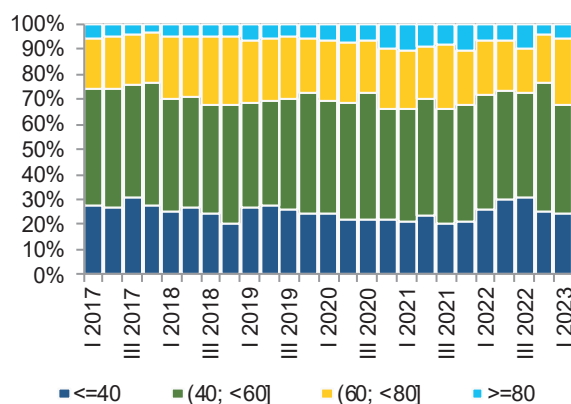
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.11.1. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO w Gdańsku



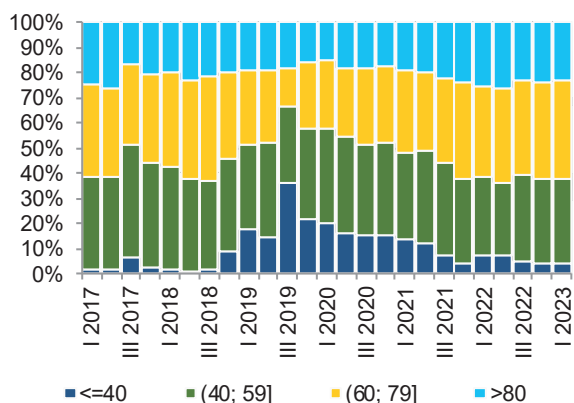
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.12.1. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT w Gdańsku

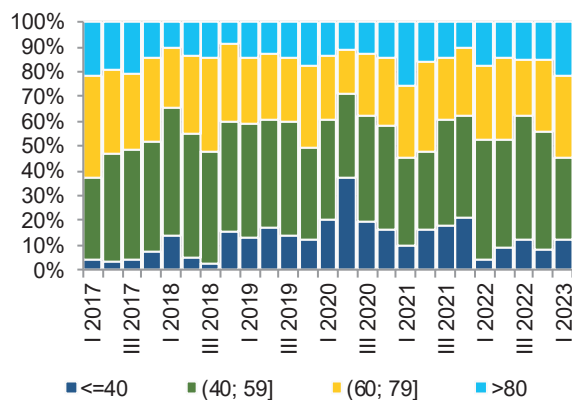


Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.11.2. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO w Gdyni



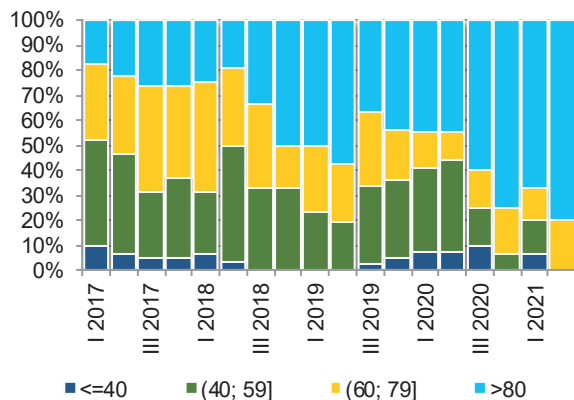
Wykres 16.12.2. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT w Gdyni



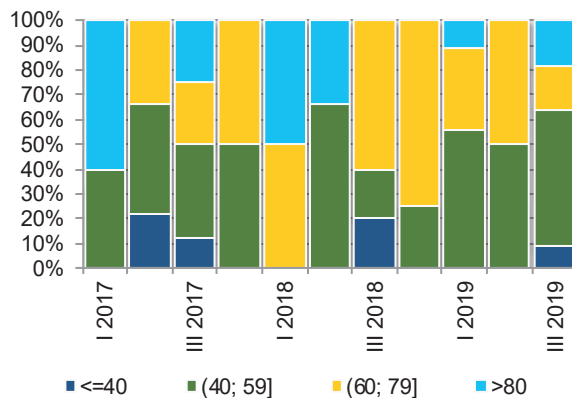
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.11.3. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO w Sopocie



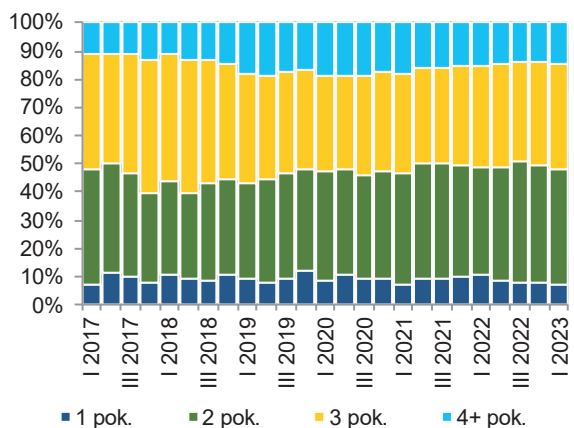
Wykres 16.12.3. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT w Sopocie



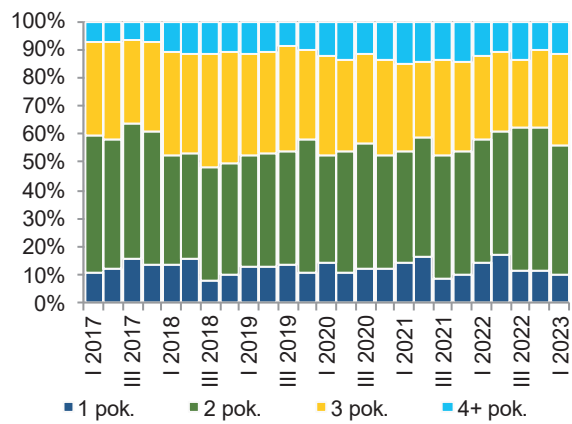
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.13.1. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO w Gdańsku



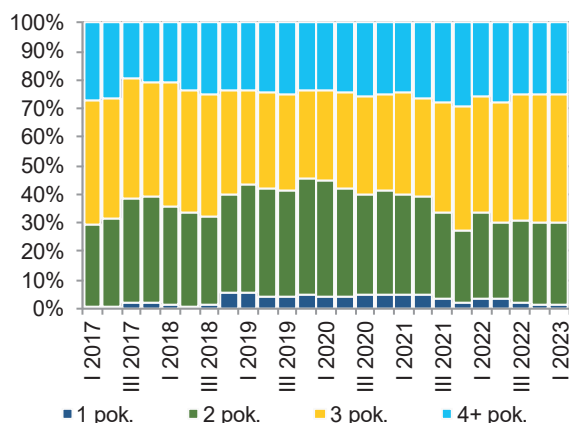
Wykres 16.14.1. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT w Gdańsku



Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

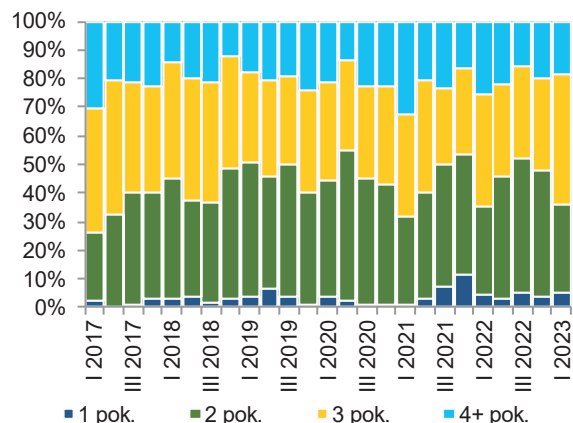
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.13.2. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO w Gdyni



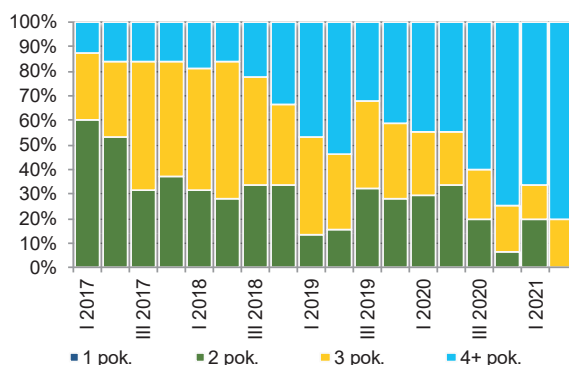
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.14.2. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT w Gdyni



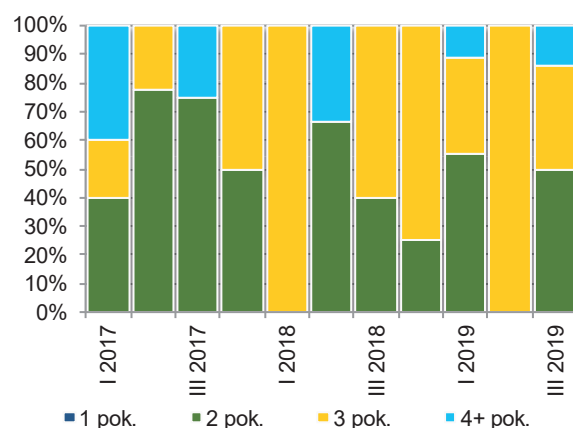
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.13.3. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO w Sopocie



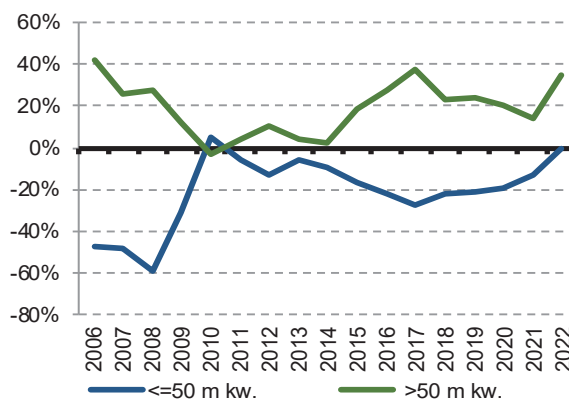
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.14.3. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT w Sopocie



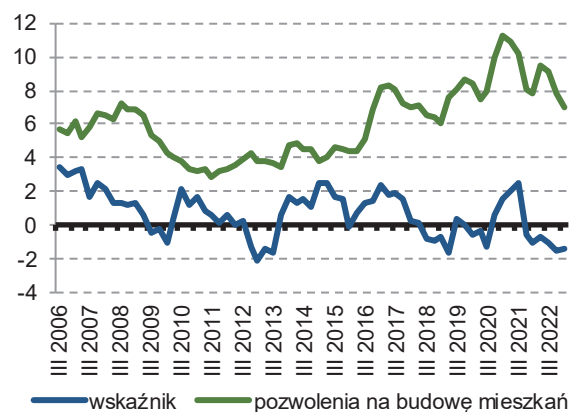
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.1. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP w Gdańsku



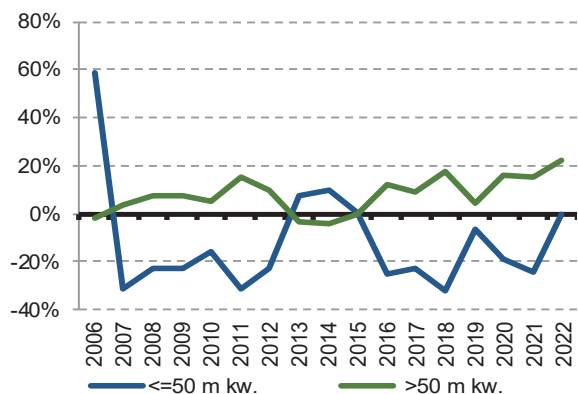
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.16.1. Wskaźnik produkcji mieszkań w Gdańsku (tys.)



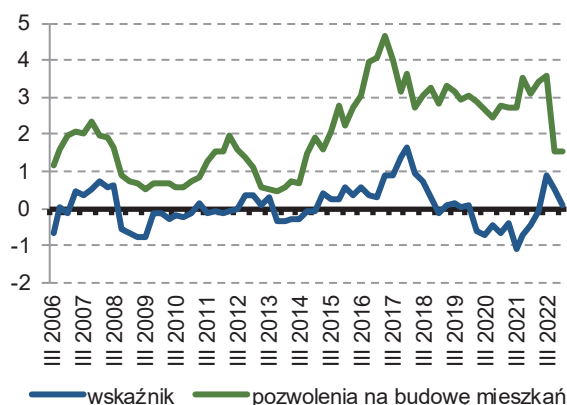
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 16.15.2. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP w Gdyni



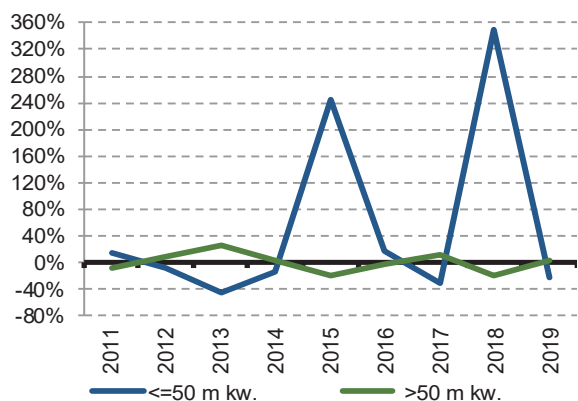
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.16.2. Wskaźnik produkcji mieszkań w Gdyni (tys.)



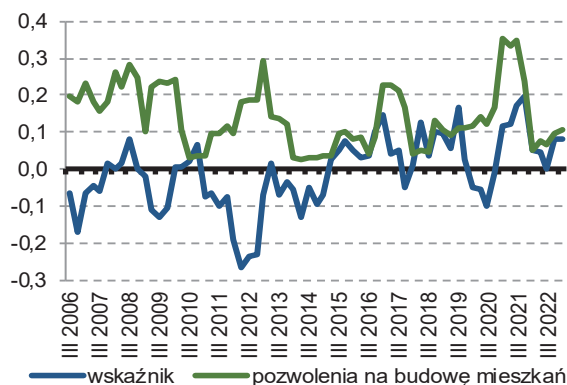
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku

Wykres 16.15.3. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP w Sopocie



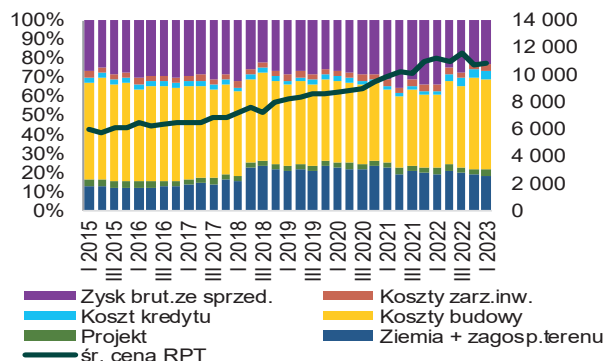
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.16.3. Wskaźnik produkcji mieszkań w Sopocie (tys.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Gdańsku

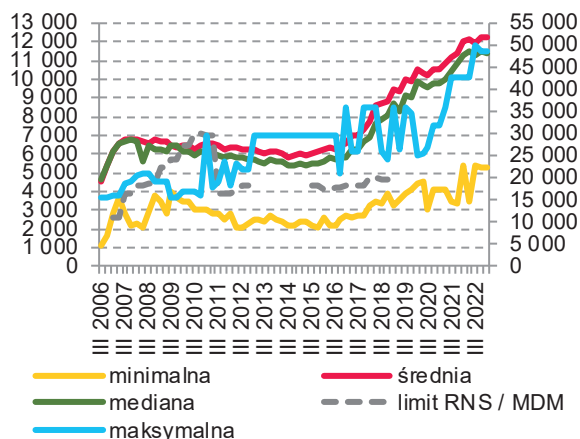
Wykres 16.17. Struktura ceny mkw. mieszkania w Gdańsku (zł/mkw., śr. cena RPT p. os.)



Źródło: NBP, Sekocenbud

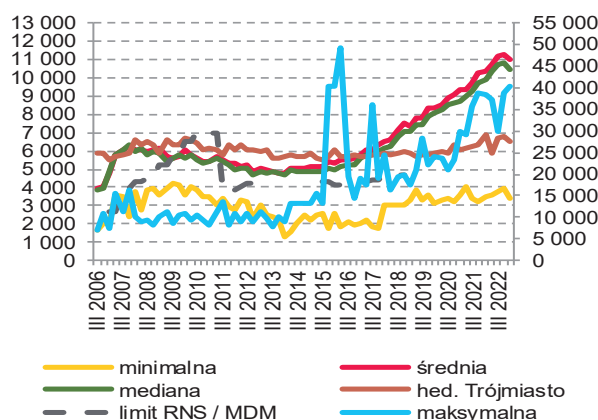
16.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 16.18.1. Ceny mieszkań RWO w Gdańsku (zł/mkw., maksymalna p. oś)



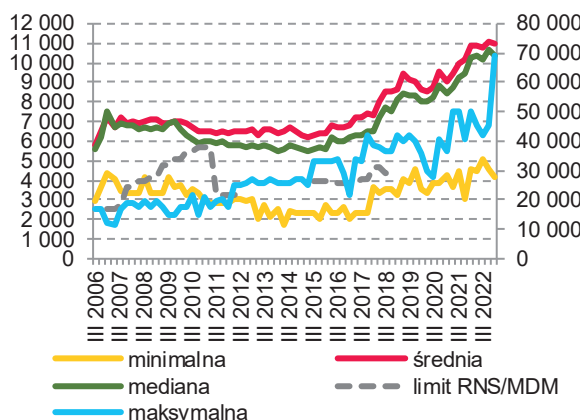
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.19.1. Ceny mieszkań RWT w Gdańsku (zł/mkw., maksymalna p. oś)



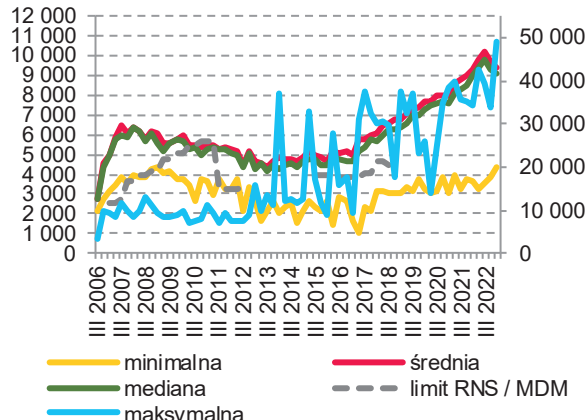
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.18.2. Ceny mieszkań RWO w Gdyni (zł/mkw., maksymalna p. oś)



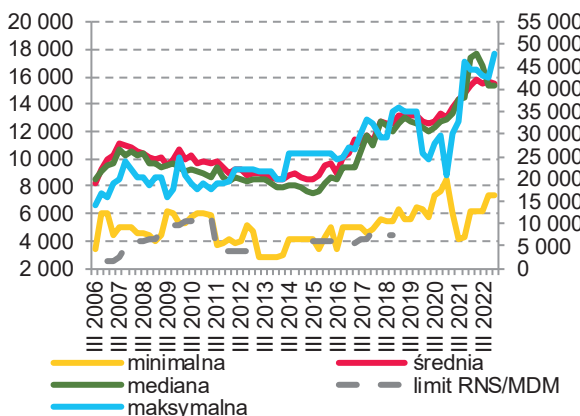
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.19.2. Ceny mieszkań RWT w Gdyni (zł/mkw., maksymalna p. oś)



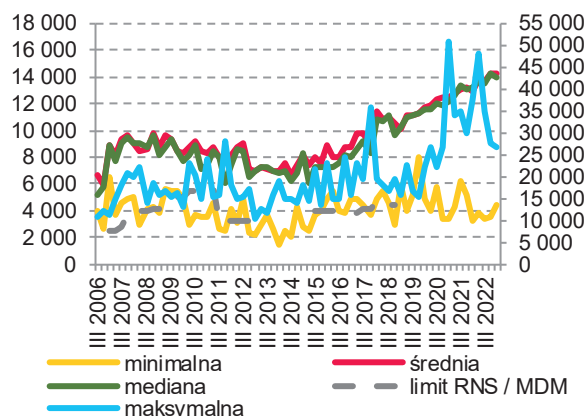
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.18.3. Ceny mieszkań RWO w Sopocie (zł/mkw., maksymalna p. oś)



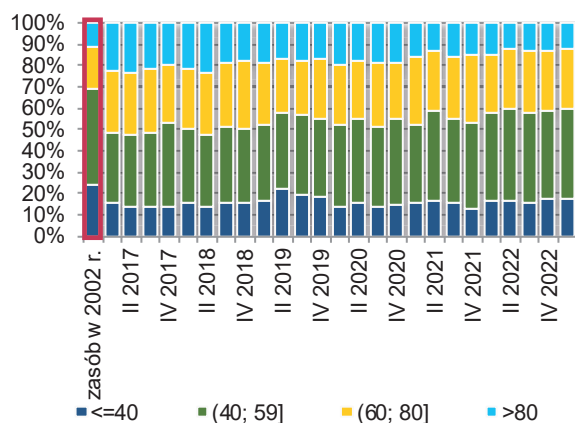
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.19.3. Ceny mieszkań RWT w Sopocie (zł/mkw., maksymalna p. oś)



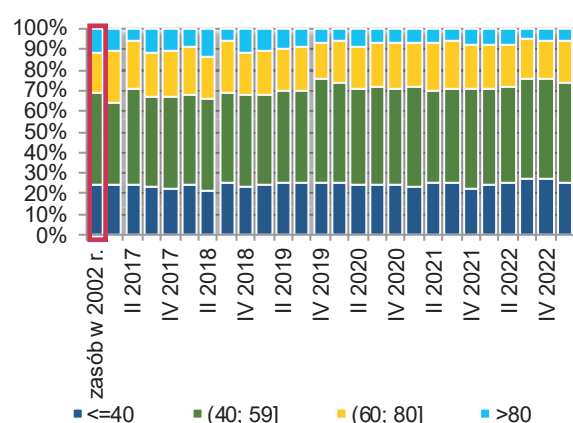
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.20.1. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO w Gdańsku



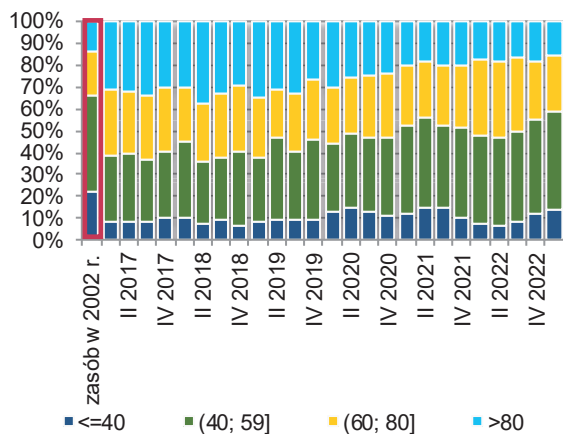
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.21.1. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT w Gdańsku



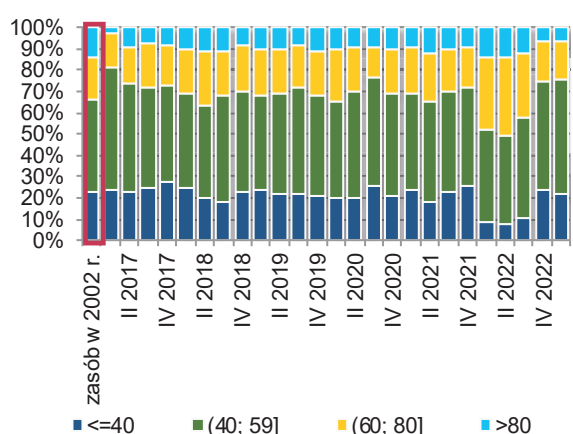
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.20.2. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO w Gdyni



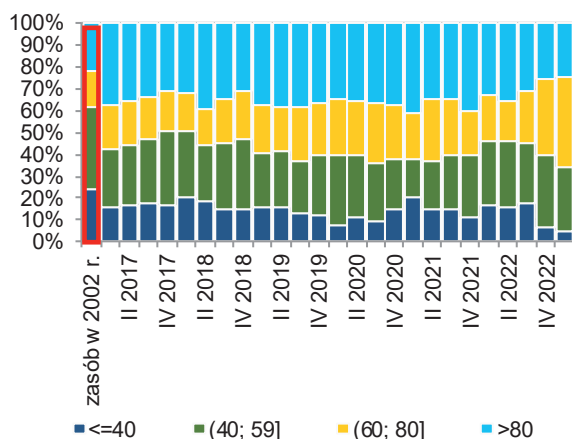
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.21.2. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT w Gdyni



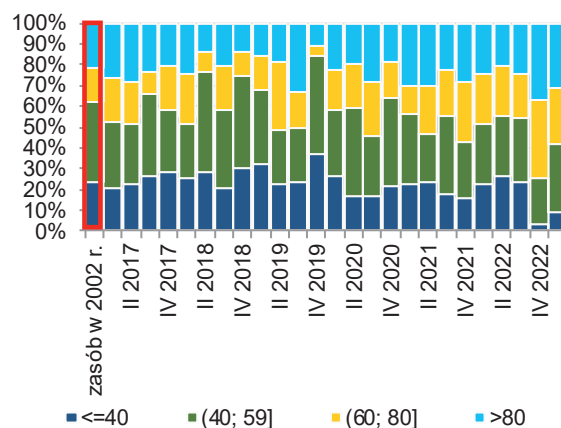
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.20.3. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO w Sopocie



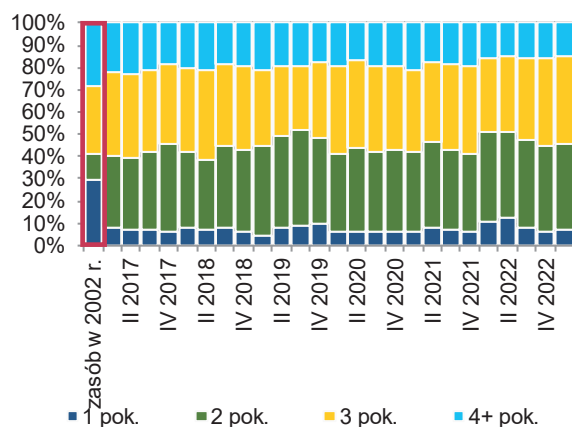
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.21.3. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT w Sopocie



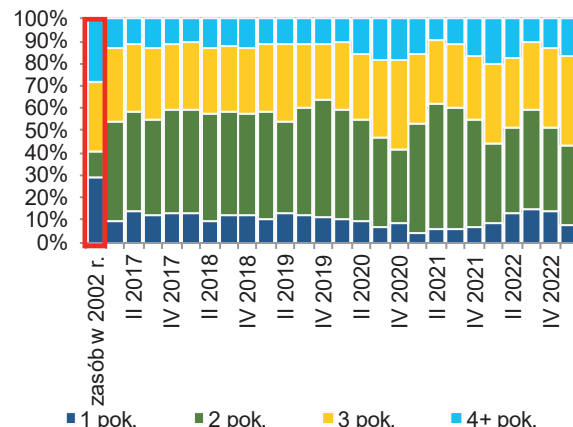
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.22.1. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO w Gdańsku



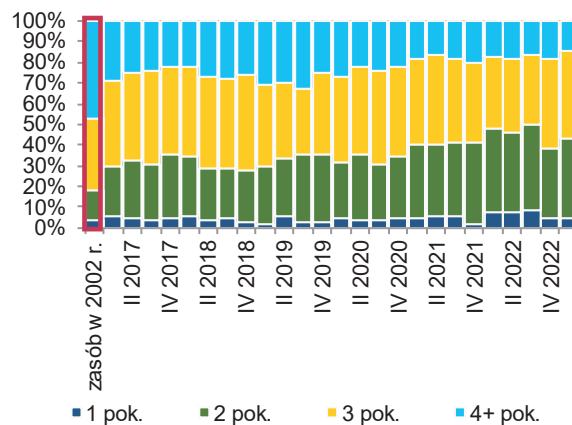
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.23.1. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT w Gdańsku



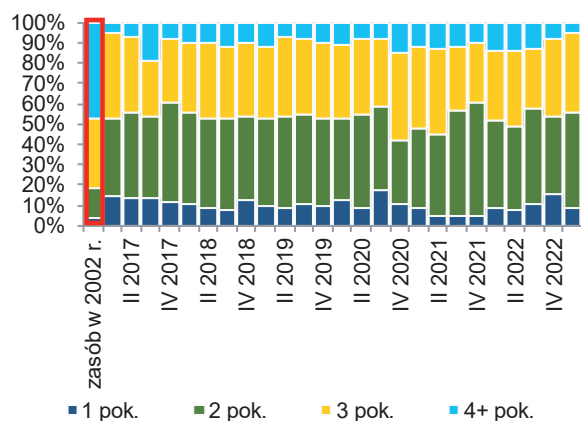
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.22.2. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO w Gdyni



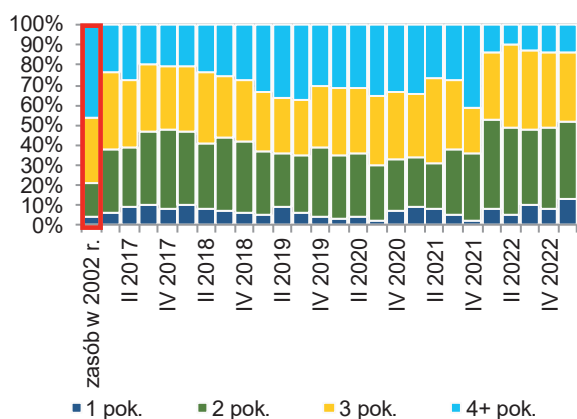
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.23.2. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT w Gdyni



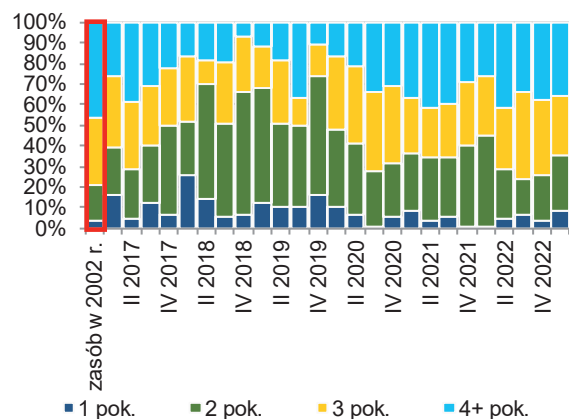
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.22.3. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO w Sopocie



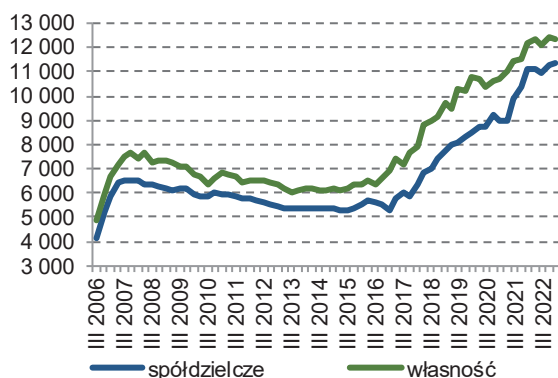
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.23.3. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT w Sopocie



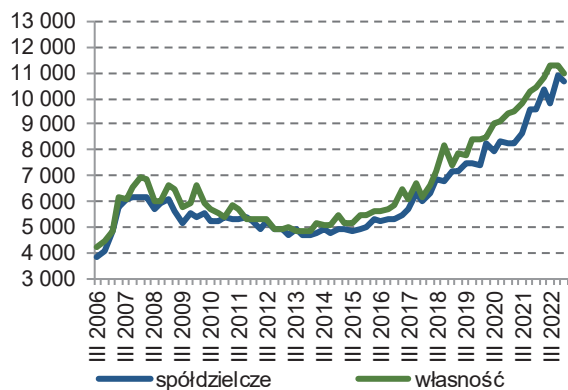
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.24.1. Ceny wg formy własności RWO w Gdańsku (zł/mkw.)



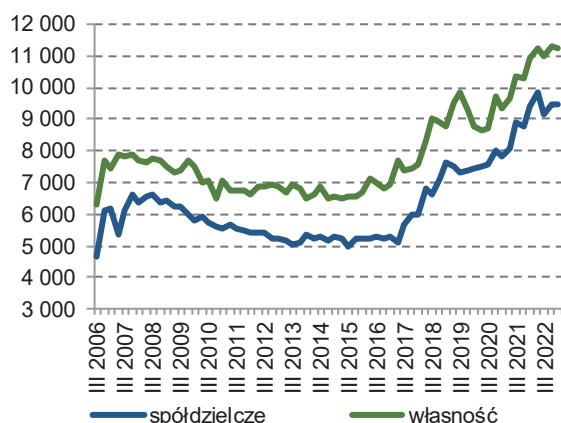
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.25.1. Ceny wg formy własności RWT w Gdańsku (zł/mkw.)



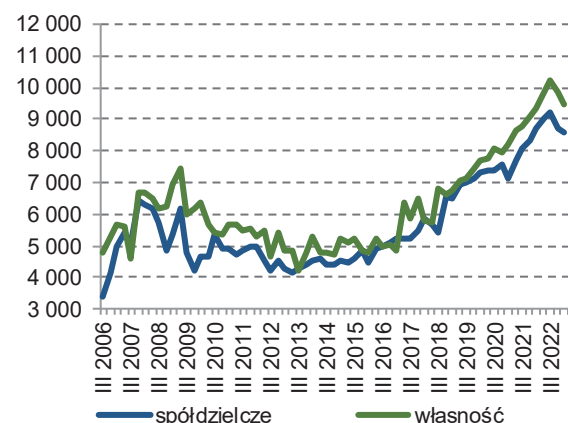
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.24.2. Ceny wg formy własności RWO w Gdyni (zł/mkw.)



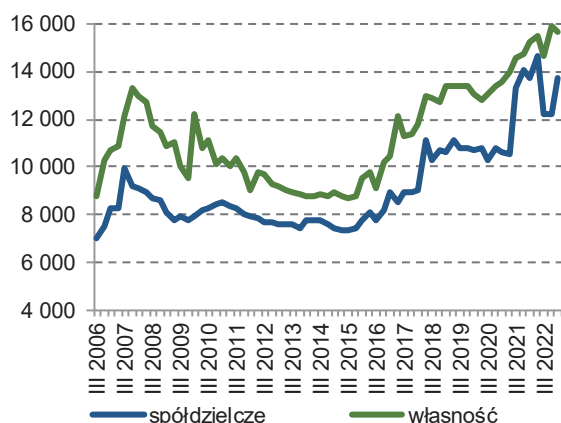
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.25.2. Ceny wg formy własności RWT w Gdyni (zł/mkw.)



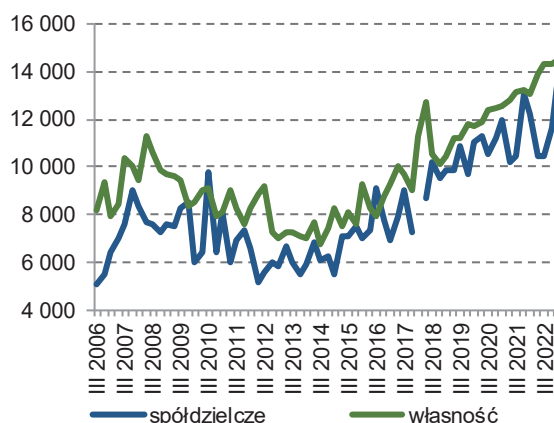
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.24.3. Ceny wg formy własności RWO w Sopocie (zł/mkw.)



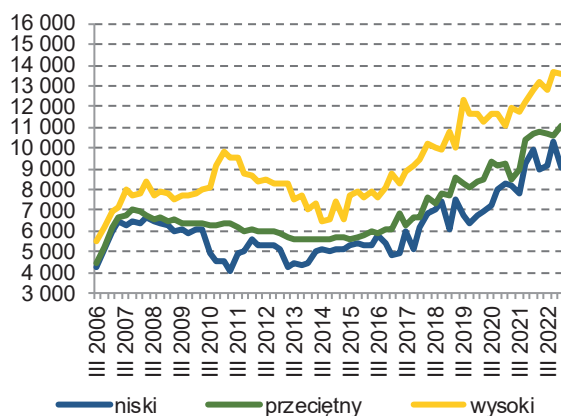
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.25.3. Ceny wg formy własności RWT w Sopocie (zł/mkw.)



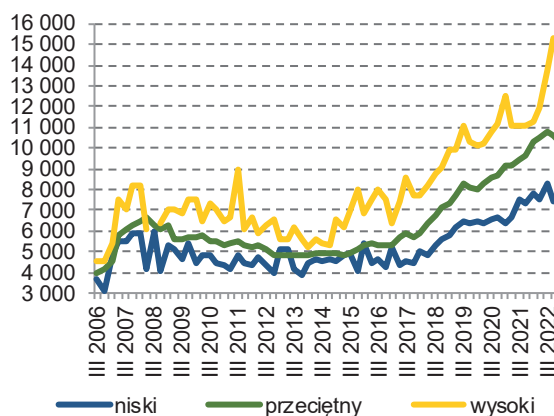
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.26.1. Ceny wg standardu wykończenia RWO w Gdańsku (zł/mkw.)



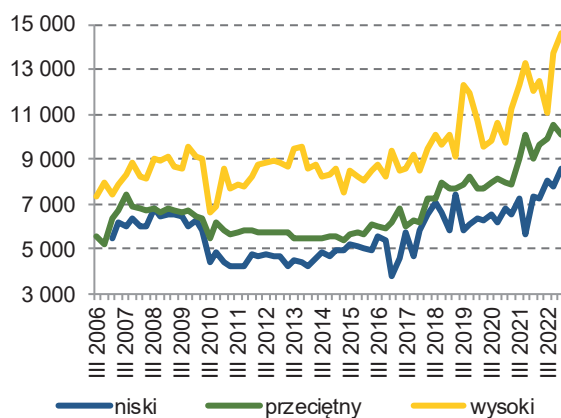
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.27.2. Ceny wg standardu wykończenia RWT w Gdańsku (zł/mkw.)



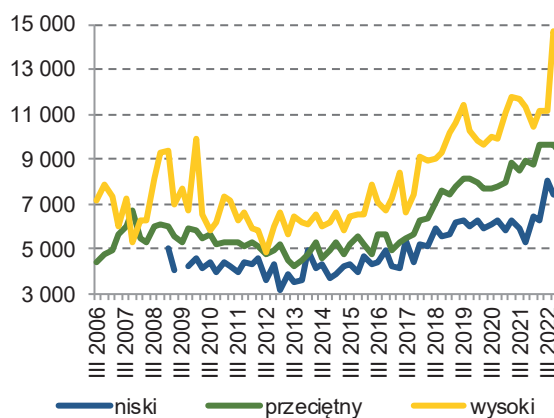
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.26.2. Ceny wg standardu wykończenia RWO w Gdyni (zł/mkw.)



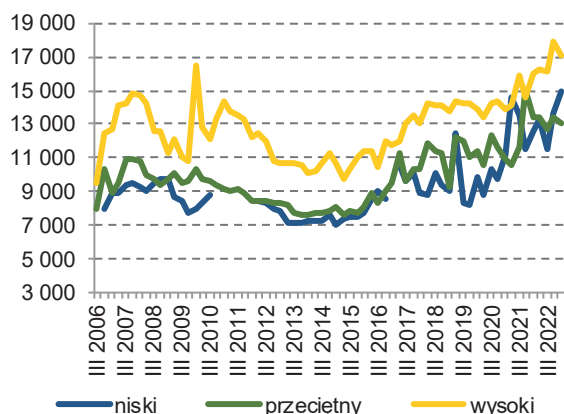
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.27.2. Ceny wg standardu wykończenia RWT w Gdyni (zł/mkw.)



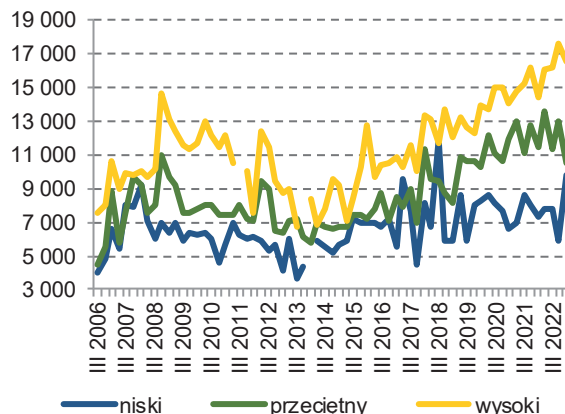
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.26.3. Ceny wg standardu wykończenia RWO w Sopocie (zł/mkw.)



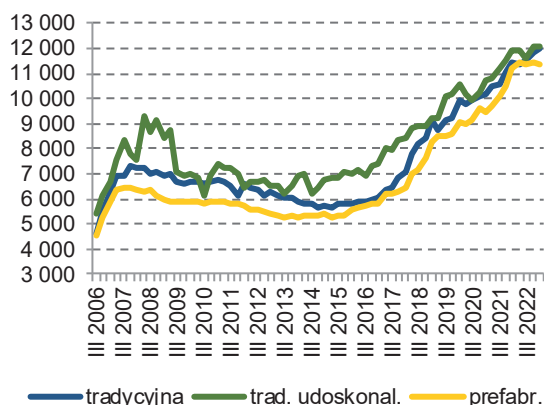
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.27.3. Ceny wg standardu wykończenia RWT w Sopocie (zł/mkw.)



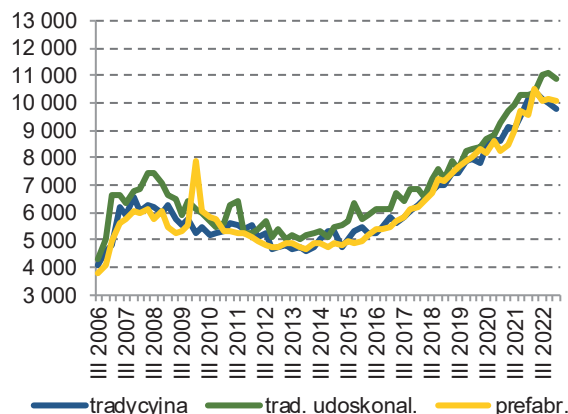
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.28.1. Ceny wg technologii budowy RWO w Gdańsku (zł/mkw.)



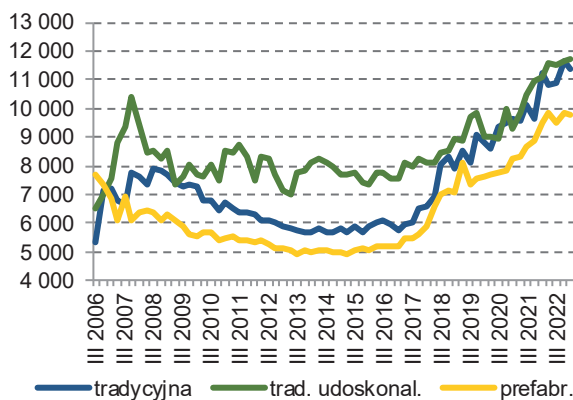
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.29.1. Ceny wg technologii budowy RWT w Gdańsku (zł/mkw.)



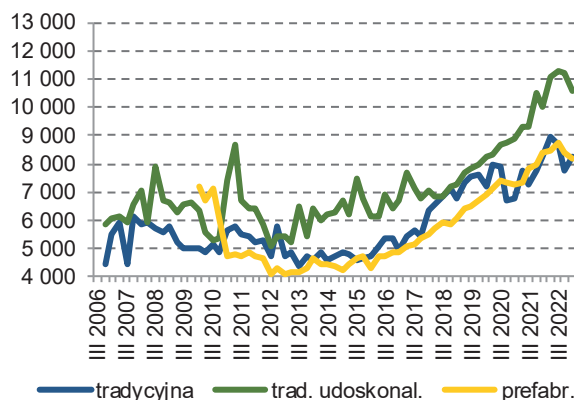
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.28.2. Ceny wg technologii budowy RWO w Gdyni (zł/mkw.)



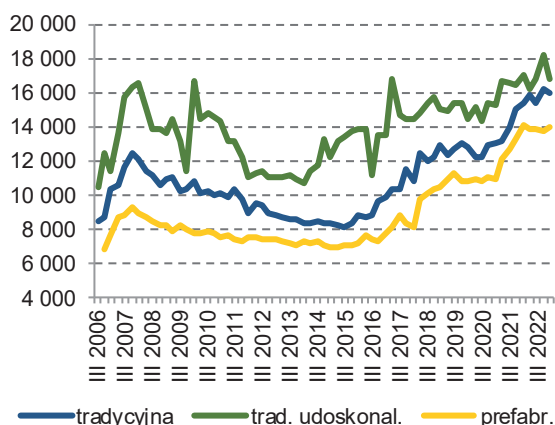
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.29.2. Ceny wg technologii budowy RWT w Gdyni (zł/mkw.)



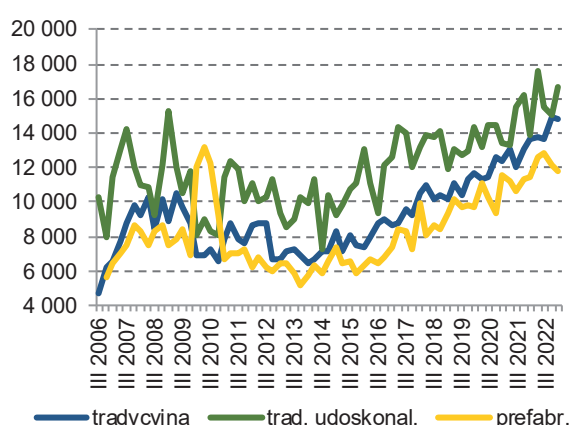
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.28.3. Ceny wg technologii budowy RWO w Sopocie (zł/mkw.)



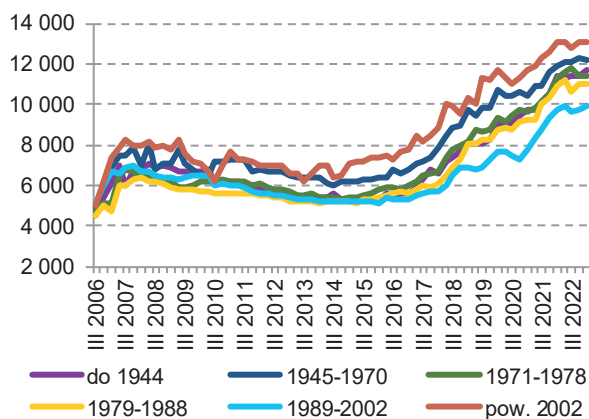
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.29.3. Ceny wg technologii budowy RWT w Sopocie (zł/mkw.)



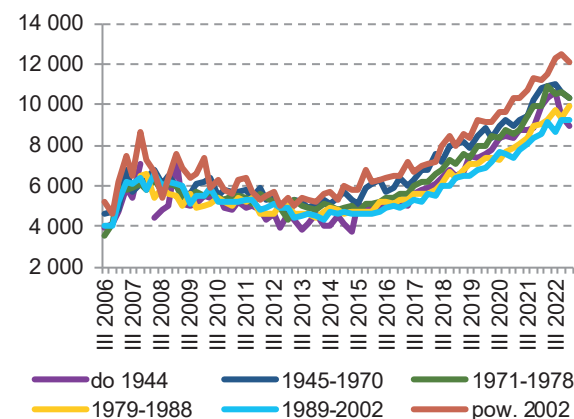
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.30.1. Ceny wg roku budowy RWO w Gdańsku (zł/mkw.)



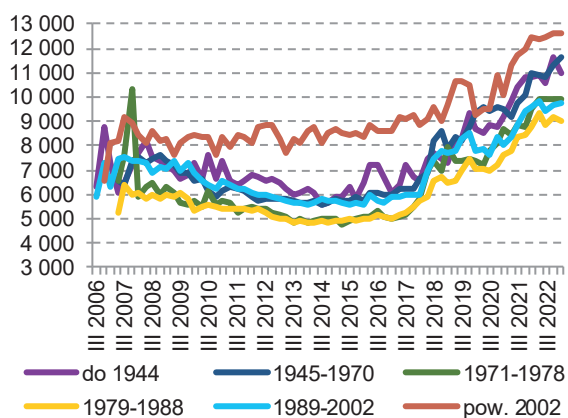
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.31.1. Ceny wg roku budowy RWT w Gdańsku (zł/mkw.)



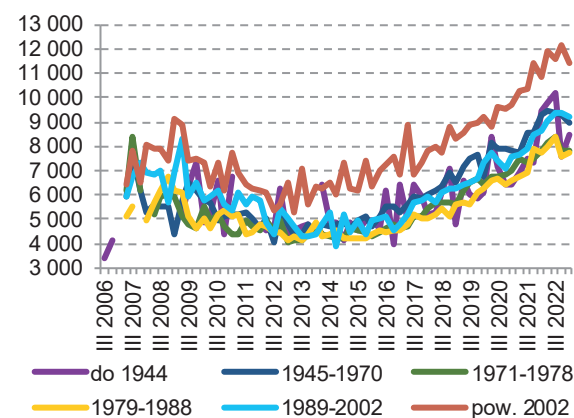
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.30.2. Ceny wg roku budowy RWO w Gdyni (zł/mkw.)



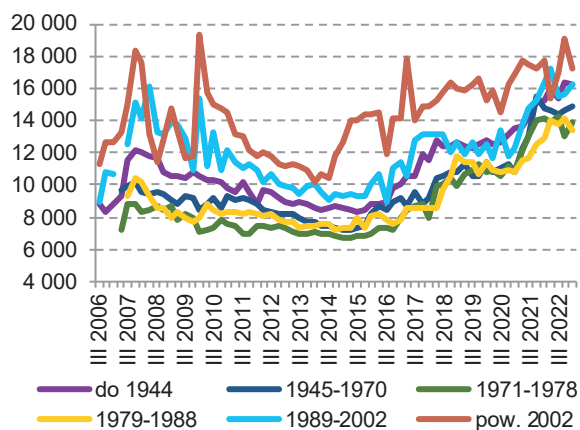
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.31.2. Ceny wg roku budowy RWT w Gdyni (zł/mkw.)



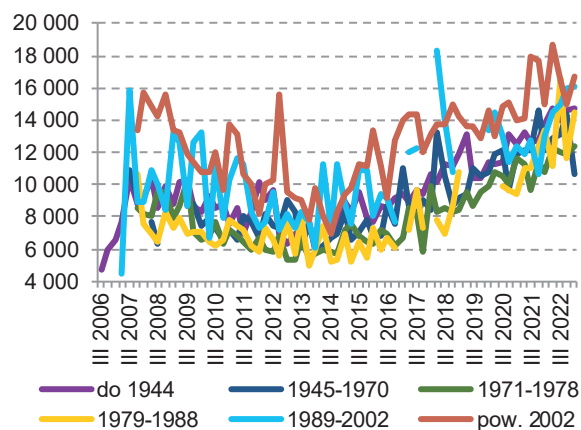
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.30.3. Ceny wg roku budowy RWO w Sopocie (zł/mkw.)



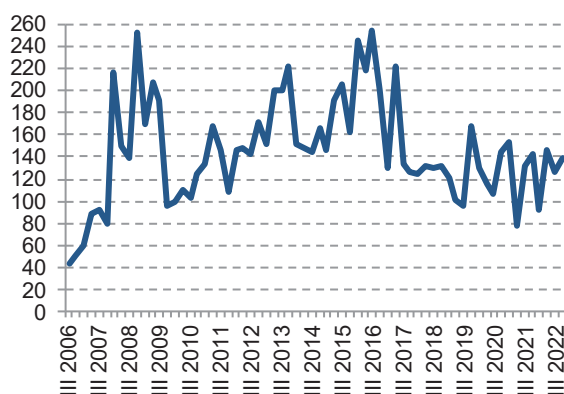
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.31.3. Ceny wg roku budowy RWT w Sopocie (zł/mkw.)



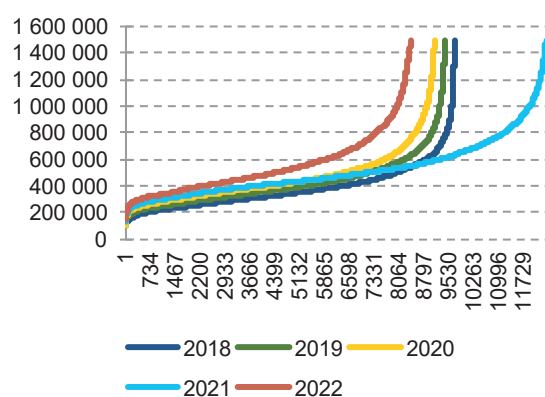
Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Gdańsku (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

Wykres 16.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Gdańsku w latach 2018-2022



Źródło: badanie NBP O/O w Gdańsku

17. Warszawa

17.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

17.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

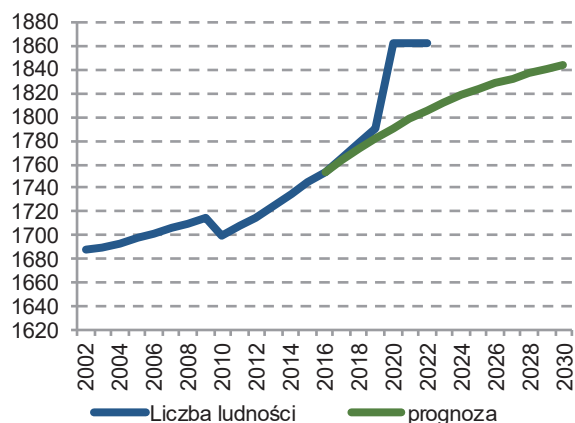
Tabela 17.1. Czynniki demograficzne w Warszawie

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Małżeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
	liczby bezwzględne				na 1000 ludności			
2017	1764615	2197	7847	10044	8977	1,3	4,5	5,1
2018	1777972	1603	10903	12506	9164	0,9	6,2	5,2
2019	1790658	2281	10235	12516	9202	1,3	5,7	5,2
2020	1861774	-1512	4466	2954	7251	-0,8	2,5	4,0
2021	1863056	-4260	3572	-688	8513	-2,3	1,9	4,6
2022	1861975	-2420	2767	347	8734	-1,3	1,5	4,7

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

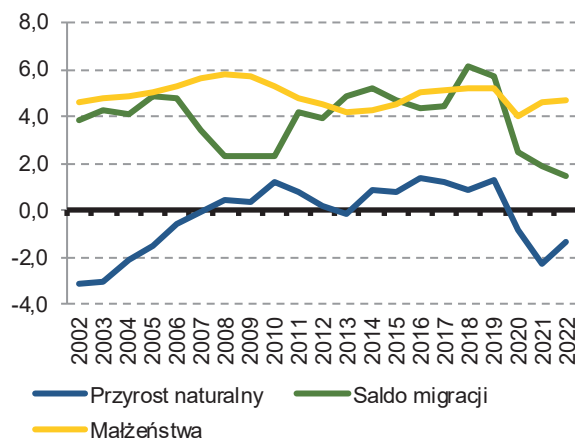
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Wykres 17.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Warszawy (w tys. osób)



Źródło: Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne GUS)

Wykres 17.2. Relacje demograficzne w Warszawie (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Tabela 17.2. Gospodarstwa domowe w Warszawie

Gospodarstwa domowe	w tys.			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
OGÓLEM	758	775	794	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	290	287	280	38%	37%	35%
w tym z 2 osobami	203	229	233	27%	30%	29%
w tym z 3 osobami	141	141	135	19%	18%	17%
w tym z 4 osobami	94	85	96	12%	11%	12%
w tym z 5 i więcej osobami	30	32	50	4%	4%	6%
Ludność w gospodarstwach	1656	1686	1834			
Przeciętna liczba osób w gospodarstwie	2,19	2,18	2,31			
Liczba gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,1	0,9				

Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

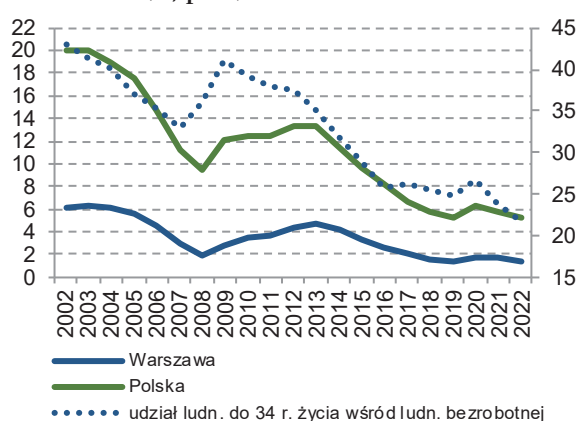
Tabela 17.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Warszawie

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2017	58,4	17,6	24,0
2018	57,8	17,9	24,3
2019	57,3	18,3	24,4
2020	60,0	17,5	22,5
2021	59,9	17,7	22,4
2022	59,8	17,8	22,4

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

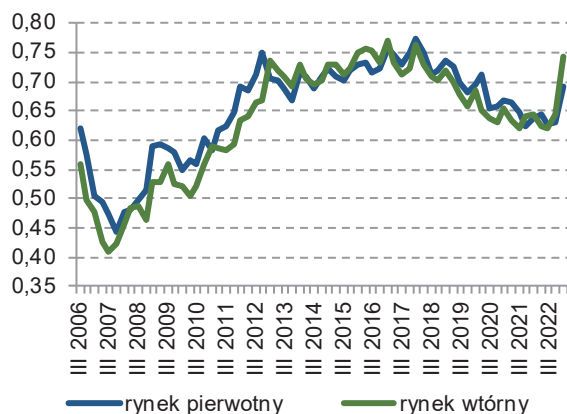
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Wykres 17.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Warszawie (%; p. oś)



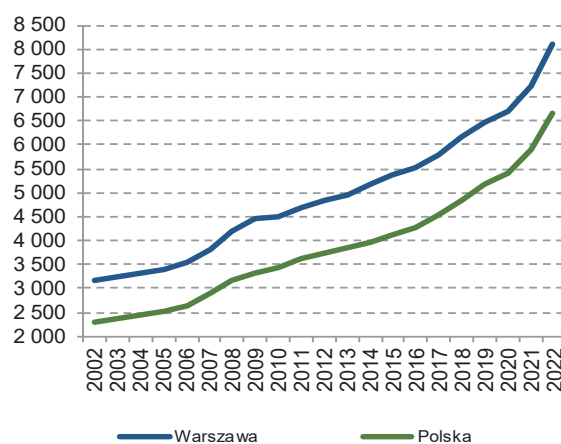
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Wykres 17.5. Dostępność mieszkania za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w Warszawie (mkw.)



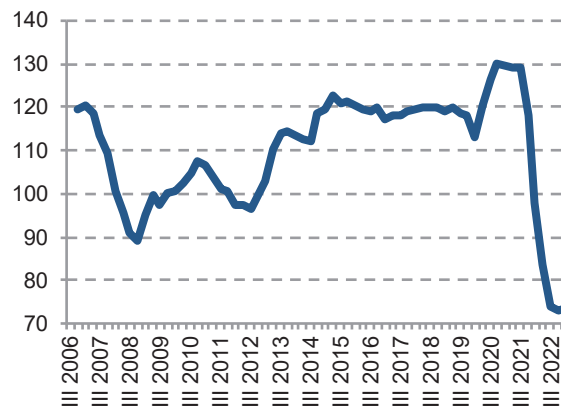
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Warszawie

Wykres 17.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Warszawie (zł/miesiąc)



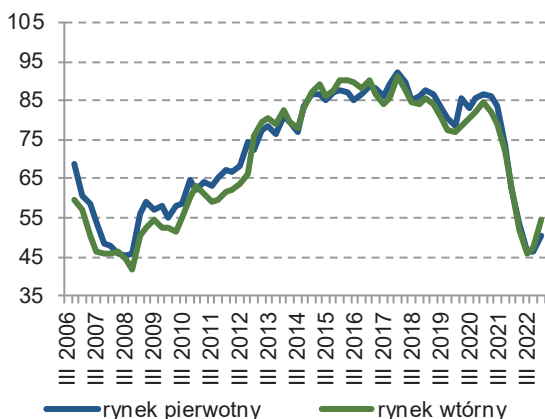
Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Wykres 17.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Warszawie (krotność przec. mies. wynagr.)



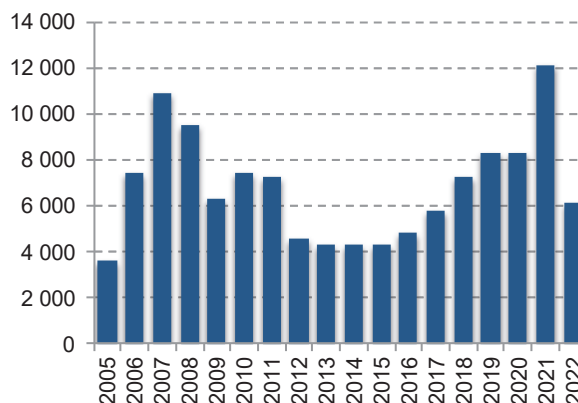
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Warszawie

Wykres 17.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Warszawie (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Warszawie

Wykres 17.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Warszawie (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

17.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 17.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Warszawie

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	952686	975731	997054	1033448	1046864	1062329
- mieszkania na 1000 ludności	540	549	557	555	562	571
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. mkw.)	56167	57532	58790	60642	61524	62496
- przeciętna (mkw.)	59,0	59,0	59,0	58,7	58,8	58,8
-na osobę (mkw.)	31,8	32,4	32,8	32,6	33,0	33,6
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,2	3,2	3,1	3,1	3,1	3,1
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	1,9	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021. Dane za 2022 r. szacunek NBP O/O w Warszawie

Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

17.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 17.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Warszawie

L.p.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Deweloperzy	263	265	261	253	247	238
2	Pośrednicy/agencje nieruchomości	845	871	898	873	869	881
3	Kancelarie notarialne	334	342	336	354	366	384
4	Rzeczoznawcy majątkowi	824	850	872	934	950	971
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	930	576	571	570	569	561
6	Wspólnoty mieszkaniowe	8627	8870	9160	9378	9620	9845

Źródło: dane z MRiT, MS, szacunek NBP O/O w Warszawie na podstawie danych z GUS

Tabela 17.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Warszawie

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba umów	39718	38141	38141	34934	37400	28896
Wartość w mln zł	16 360	16 979	18 930	19 069	22 726	18 948

Źródło: szacunek NBP O/O w Warszawie

Tabela 17.7. Budownictwo mieszkaniowe w Warszawie

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	24069	25010	22285	14809	19619	20688
- indywidualne	1573	753	602	632	842	518
- na sprzedaż lub wynajem	22351	24176	21466	14133	18523	19942
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	22770	24245	22259	15254	18020	13468
- indywidualne	678	585	872	559	926	502
- na sprzedaż lub wynajem	22092	23488	20919	14649	16977	12815
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	20331	23430	21599	23543	18528	15465
- indywidualne	754	615	534	552	642	745
- spółdzielcze	452	138	353	40	0	412
- na sprzedaż lub wynajem	19071	22552	20682	22636	17730	14308
- społeczne czynszowe	0	56	0	215	0	0
- komunalne	54	68	12	100	156	0

* Uwaga: w 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż i wynajem zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż i wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Tabela 17.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Warszawie

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	20331	23430	21599	23543	18528	15465
- ogółem pow. użyt. (tys. mkw.)	1282	1398	1290	1396	1200	972
- na 1000 ludności	11,5	13,2	12,1	12,6	9,9	8,3
- na 1000 zaw. małżeństw	2265	2557	2347	3247	2176	1771
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-11354	-14266	-12397	-16292	-10015	-6731
- na 1000 ludności	-6,4	-8,0	-6,9	-8,8	-5,4	-3,6
Przec. pow. użyt. mieszkania oddanego (mkw.)						
Przec. pow. użyt. mieszkania oddanego (mkw.)	63,1	59,7	59,7	59,3	64,8	62,8
Liczba izb oddanych	55879	63980	59122	62283	52702	42955
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym						
Przec. pow. izby (mkw.)	2,7	2,7	2,7	2,6	2,8	2,8
Przec. pow. izby (mkw.)	22,9	21,9	21,8	22,4	22,8	22,6

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

Źródło: Urząd Statystyczny w Warszawie

Tabela 17.9. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Warszawie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2017	7707	7562	8816	7429	8167	55,9	46,4
II 2017	7740	7683	8885	7821	8315	55,2	47,6
III 2017	7788	7820	9009	8020	8165	56,7	47,9
IV 2017	8020	7751	9235	8054	8177	56,8	50,0
I 2018	8201	7965	9346	8047	7961	56,1	48,6
II 2018	8611	8183	9347	8394	8305	56,0	49,8
III 2018	8888	8538	9612	8604	8392	56,7	50,7
IV 2018	9020	8565	10277	8762	8199	57,3	50,7
I 2019	9427	8771	10287	8985	8302	58,4	50,8
II 2019	9591	8932	10575	9243	8337	57,4	52,4
III 2019	9935	9188	10816	9457	8172	59,5	53,2
IV 2019	10280	9476	11192	9812	8345	60,4	54,9
I 2020	10610	9819	11656	10003	8186	60,0	50,7
II 2020	10717	9438	11521	10288	8320	58,7	49,2
III 2020	10735	10183	11713	10470	8465	57,5	48,1
IV 2020	10750	10240	11893	10671	8139	55,8	48,9
I 2021	10969	10666	12221	10879	8238	54,3	47,4
II 2021	11362	10696	12463	11218	8181	54,0	49,4
III 2021	11406	11006	12953	11585	8424	55,4	50,9
IV 2021	11820	11621	13305	11845	8209	57,0	52,7
I 2022	12517	12381	13366	12251	8064	60,8	52,9
II 2022	12895	12343	14073	12714	8100	68,1	57,6
III 2022	12912	12727	13499	12916	8048	73,1	61,2
IV 2022	13009	12836	13501	12585	8091	74,3	66,5
I 2023	13302	12818	13802	11916	8230	78,0	69,5

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu z 2008 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

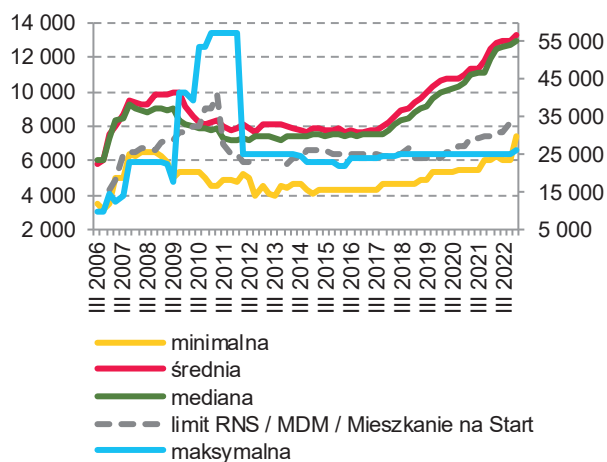
Tabela 17.10 Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Warszawie

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2017	100,9	98,4	101,2	98,3	100,3	97,8	99,0	101,8	99,9	99,6
II 2017	100,4	101,6	100,8	105,3	101,8	101,2	101,3	101,9	106,3	100,6
III 2017	100,6	101,8	101,4	102,5	98,2	100,2	101,6	102,6	109,7	98,4
IV 2017	103,0	99,1	102,5	100,4	100,1	105,0	100,8	106,0	106,6	100,4
I 2018	102,3	102,8	101,2	99,9	97,4	106,4	105,3	106,0	108,3	97,5
II 2018	105,0	102,7	100,0	104,3	104,3	111,3	106,5	105,2	107,3	99,9
III 2018	103,2	104,3	102,8	102,5	101,1	114,1	109,2	106,7	107,3	102,8
IV 2018	101,5	100,3	106,9	101,8	97,7	112,5	110,5	111,3	108,8	100,3
I 2019	104,5	102,4	100,1	102,5	101,3	114,9	110,1	110,1	111,6	104,3
II 2019	101,7	101,8	102,8	102,9	100,4	111,4	109,2	113,1	110,1	100,4
III 2019	103,6	102,9	102,3	102,3	98,0	111,8	107,6	112,5	109,9	97,4
IV 2019	103,5	103,1	103,5	103,8	102,1	114,0	110,6	108,9	112,0	101,8
I 2020	103,2	103,6	104,1	101,9	98,1	112,6	111,9	113,3	111,3	98,6
II 2020	101,0	96,1	98,8	102,8	101,6	111,8	105,7	108,9	111,3	99,8
III 2020	100,2	107,9	101,7	101,8	101,7	108,1	110,8	108,3	110,7	103,6
IV 2020	100,1	100,6	101,5	101,9	96,2	104,6	108,1	106,3	108,8	97,5
I 2021	102,0	104,2	102,8	101,9	101,2	103,4	108,6	104,9	108,8	100,6
II 2021	103,6	100,3	102,0	103,1	99,3	106,0	113,3	108,2	109,0	98,3
III 2021	100,4	102,9	103,9	103,3	103,0	106,2	108,1	110,6	110,6	99,5
IV 2021	103,6	105,6	102,7	102,2	97,4	109,9	113,5	111,9	111,0	100,9
I 2022	105,9	106,5	100,5	103,4	98,2	114,1	116,1	109,4	112,6	97,9
II 2022	103,0	99,7	105,3	103,8	100,4	113,5	115,4	112,9	113,3	99,0
III 2022	100,1	103,1	95,9	101,6	99,4	113,2	115,6	104,2	111,5	95,5
IV 2022	100,8	100,9	100,0	97,4	100,5	110,1	110,5	101,5	106,3	98,6
I 2023	102,2	99,9	102,2	94,7	101,7	106,3	103,5	103,3	97,3	102,1

Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

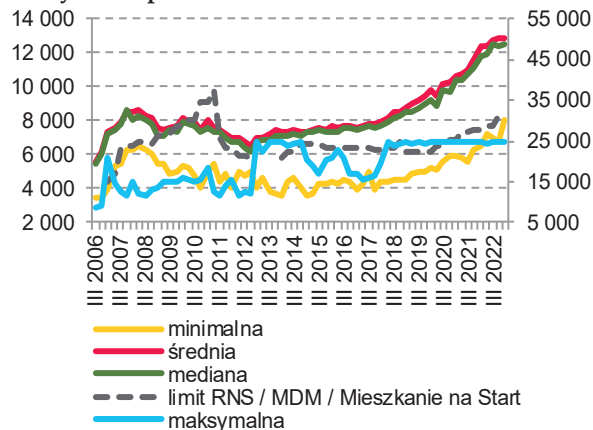
17.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 17.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna p. oś)



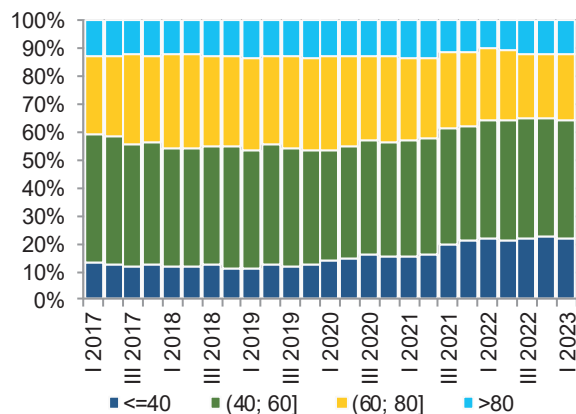
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 17.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna p. oś)



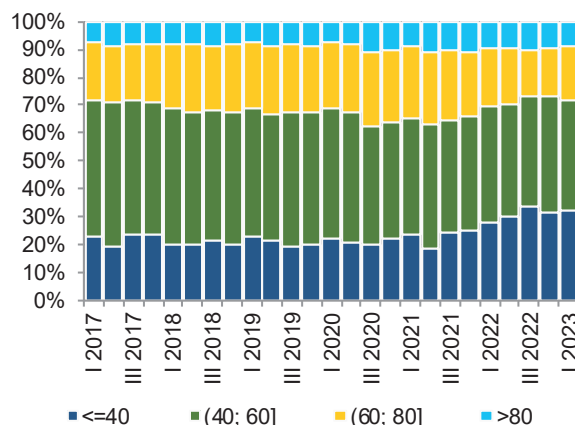
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 17.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



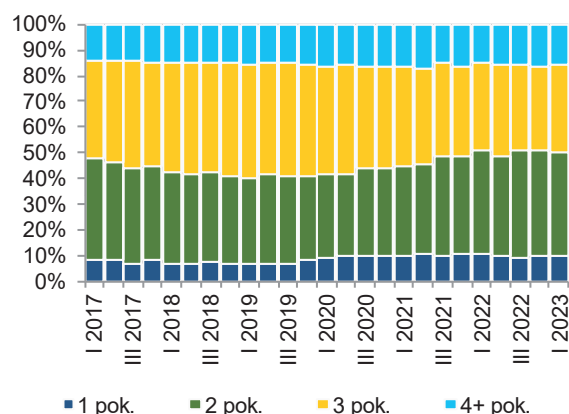
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 17.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



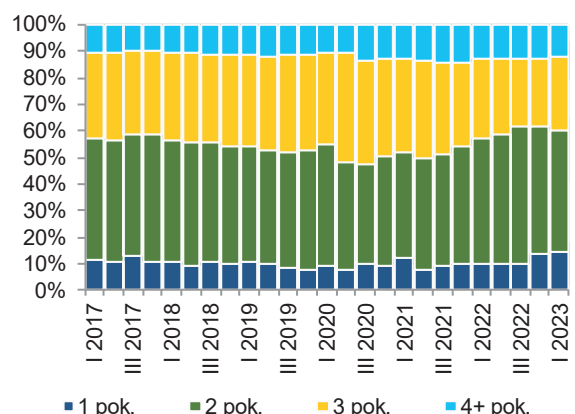
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 17.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



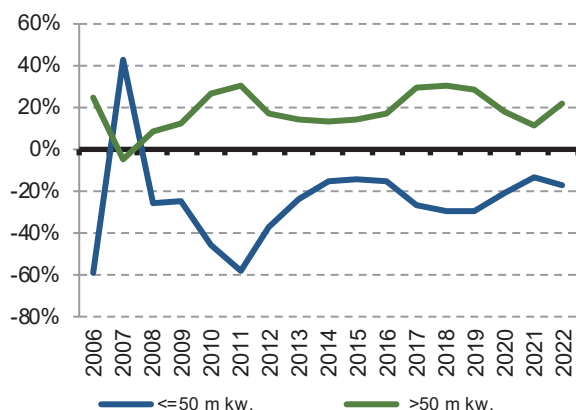
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 17.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



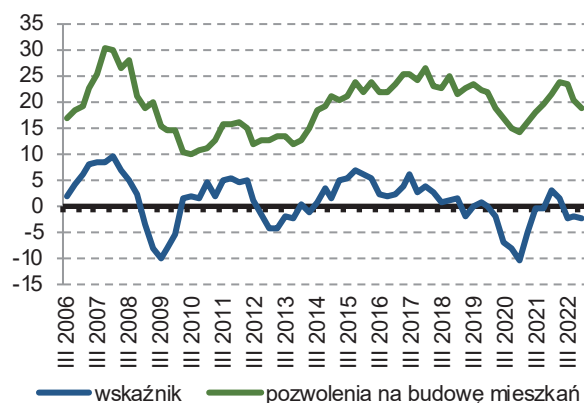
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 17.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP



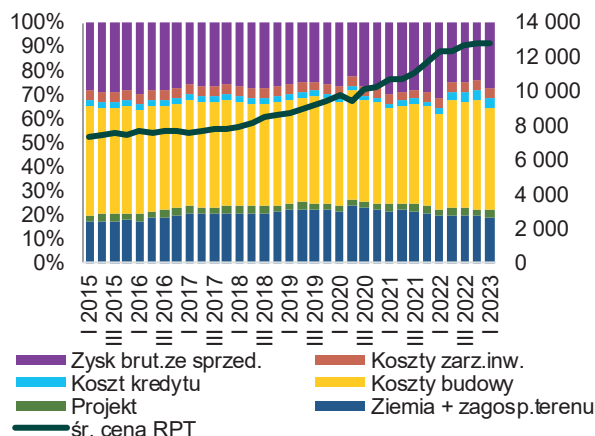
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 17.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Warszawie

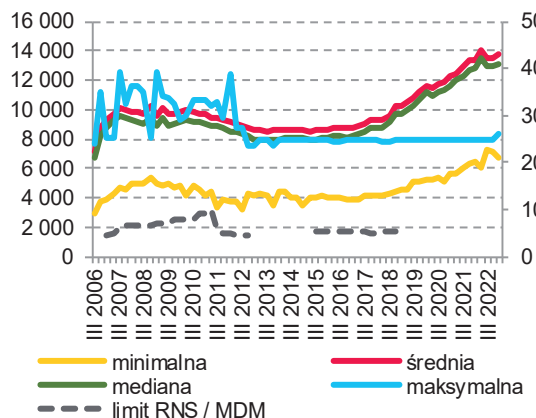
Wykres 17.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw., śr. cena RPT p. oś)



Źródło: NBP, Sekocenbud.

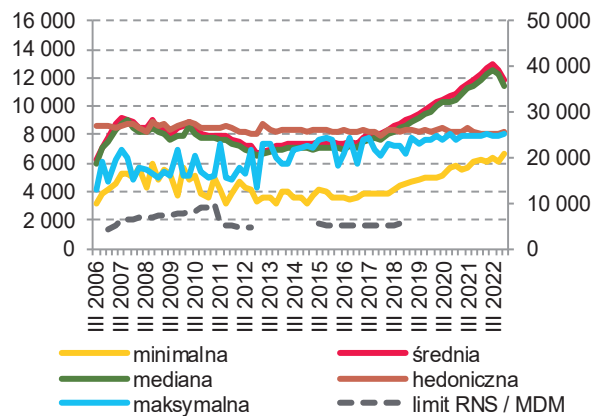
17.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 17.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw., maksymalna p. oś)



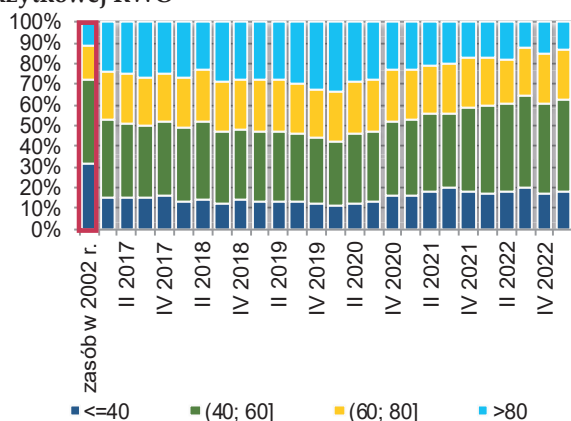
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 17.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw., maksymalna p. oś)



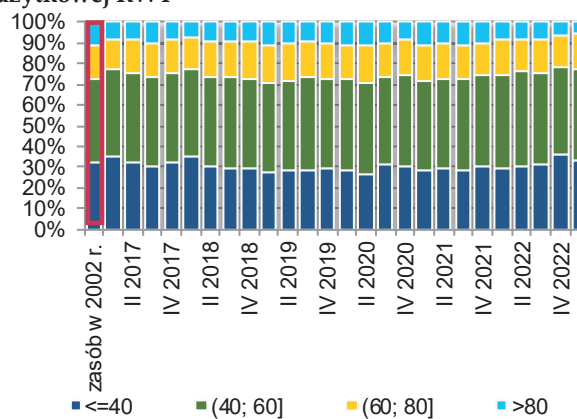
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 17.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



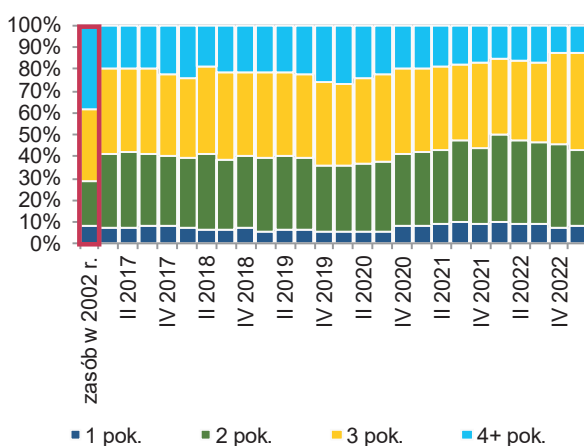
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 17.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



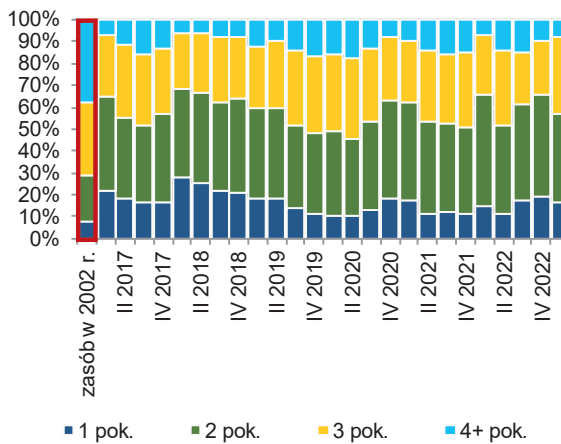
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 17.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



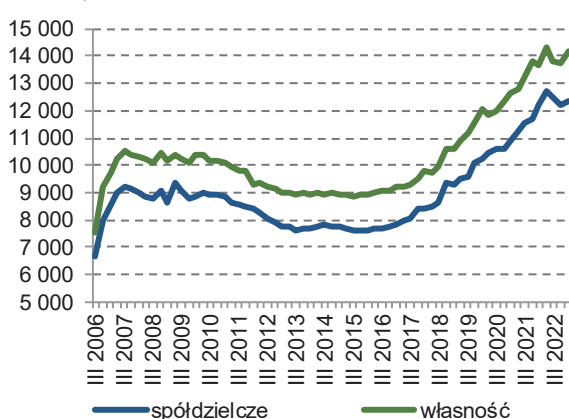
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 17.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



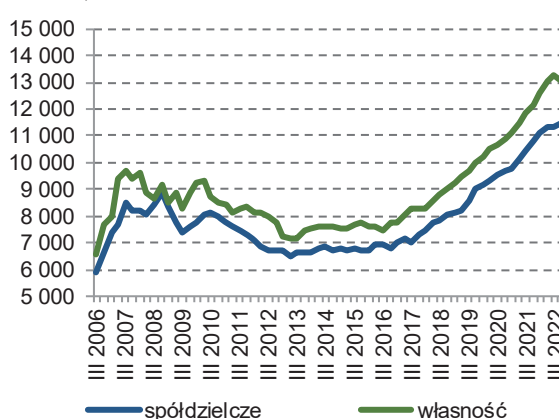
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 17.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



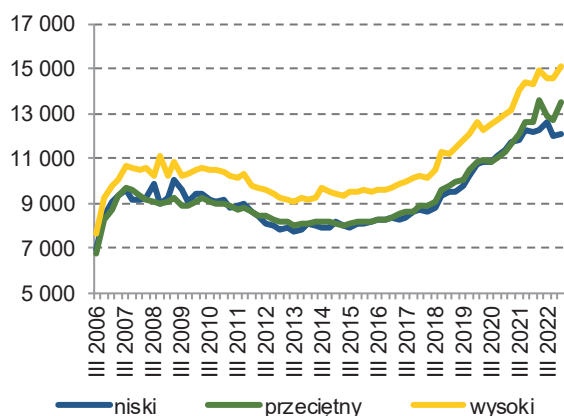
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 17.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



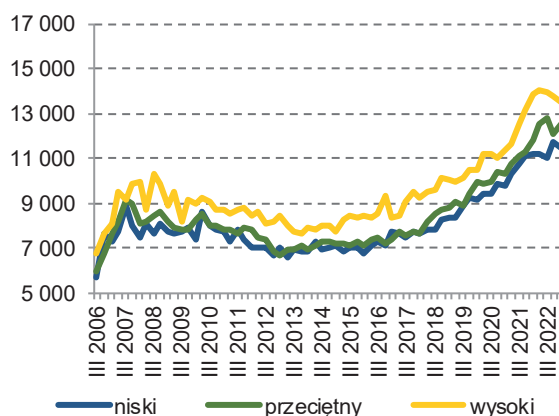
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 17.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



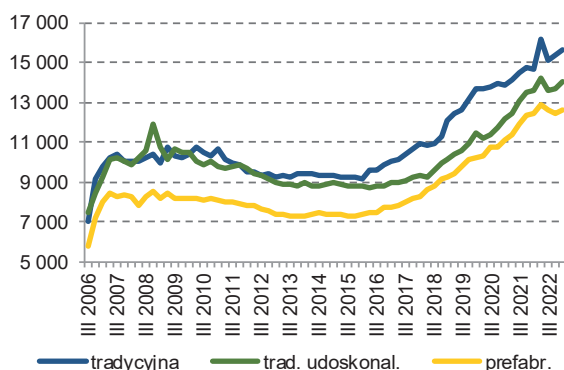
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 17.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT(zł/mkw.)



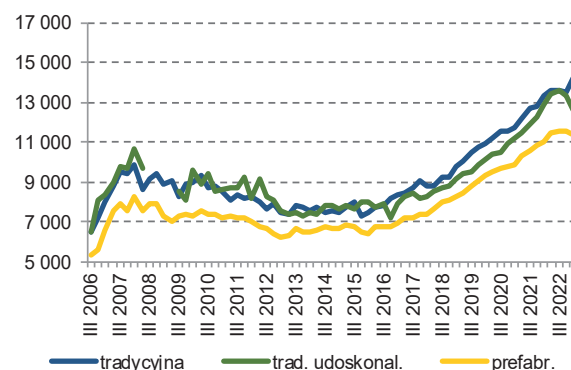
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 17.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



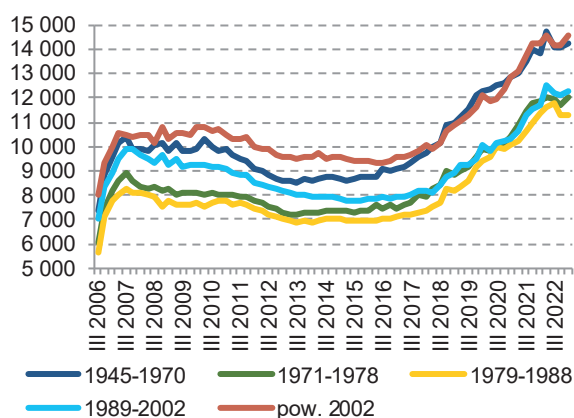
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 17.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



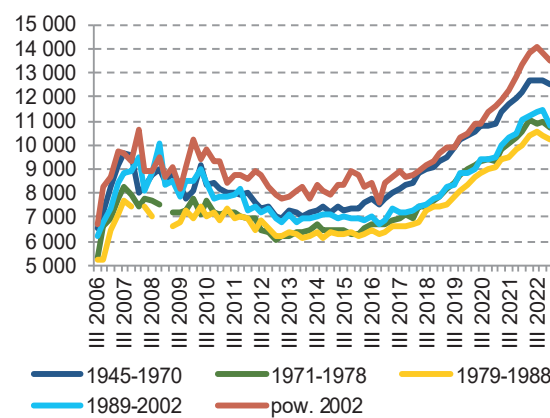
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 17.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



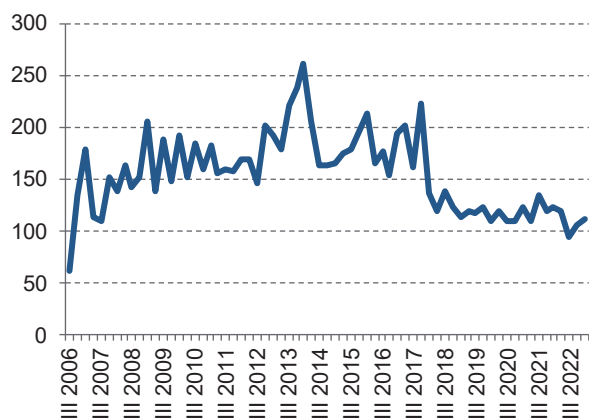
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 17.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



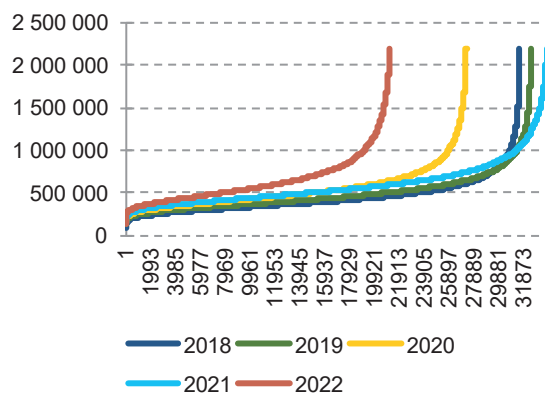
Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 17.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Warszawie (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

Wykres 17.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Warszawie w latach 2018-2022



Źródło: badanie NBP O/O w Warszawie

18. Wrocław

18.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

18.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

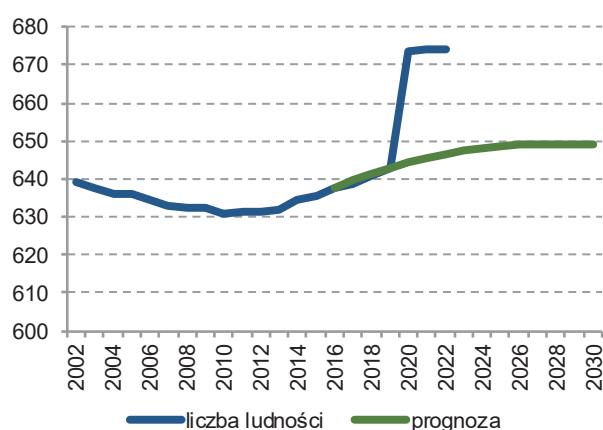
Tabela 18.1. Czynniki demograficzne we Wrocławiu

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Mażeństwo	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Mażeństwa
	w liczbach bezwzględnych				na 1000 ludności			
2017	638586	286	1386	1672	3331	0,5	2,2	5,2
2018	640648	482	1473	1955	3692	0,8	2,3	5,8
2019	642869	561	2076	2637	3898	0,9	3,2	6,1
2020	673592	-624	1287	663	3143	-1,0	2,0	4,9
2021	674312	-1358	960	-398	3791	-2,0	1,4	5,6
2022	674079	-929	1026	97	3870	-1,4	1,5	5,7

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

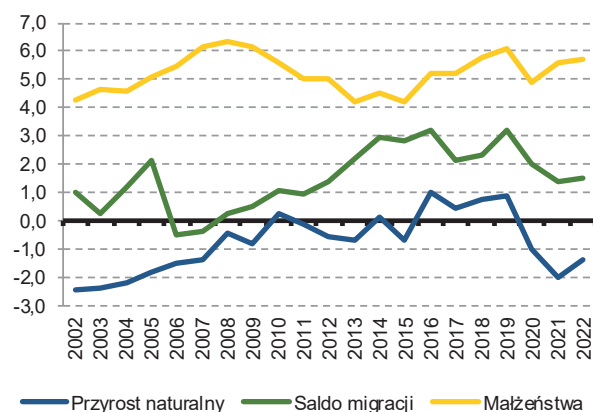
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 18.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Wrocławia (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu; Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne GUS)

Wykres 18.2. Relacje demograficzne we Wrocławiu (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Tabela 18.2. Gospodarstwa domowe we Wrocławiu

Gospodarstwa domowe	Liczba			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
OGÓŁEM	269	273	281	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	92	93	90	34%	34%	32%
w tym z 2 osobami	70	81	86	26%	30%	31%
w tym z 3 osobami	54	52	52	20%	19%	18%
w tym z 4 osobami	37	32	34	14%	12%	12%
w tym z 5 i więcej osobami	15	15	19	6%	6%	7%
Ludność w gospodarstwach	624	624	661			
Przebiegna l. osób w gospodarstwie	2,3	2,3	2,4			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,2	1,0				

Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

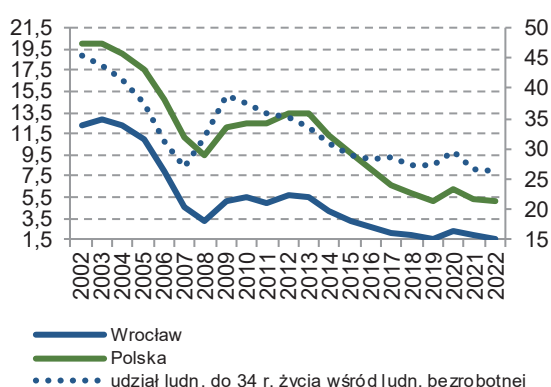
Tabela 18.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym we Wrocławiu

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2017	60,0	16,2	23,8
2018	59,2	16,6	24,2
2019	58,6	16,9	24,5
2020	61,7	15,4	22,9
2021	61,4	15,7	22,9
2022	61,0	16,0	23,0

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

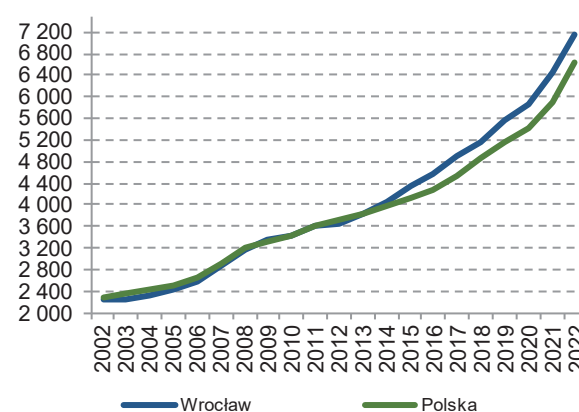
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 18.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej we Wrocławiu (%; P. oś)



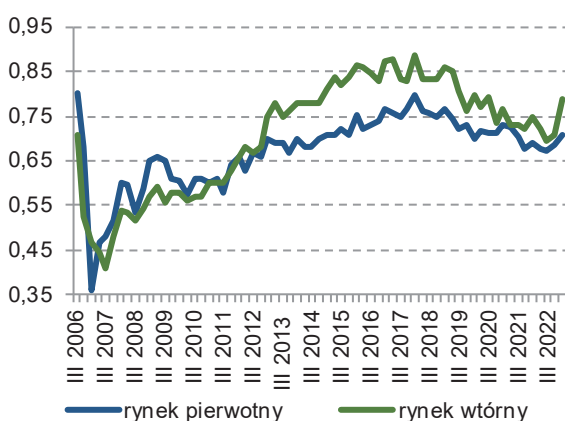
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 18.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw we Wrocławiu (zł/miesiąc)



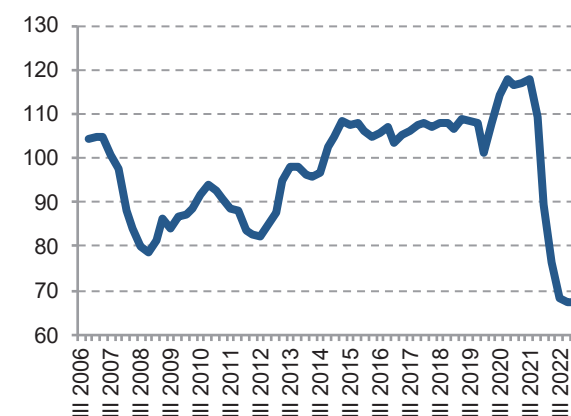
Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 18.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie we Wrocławiu (mkw.)



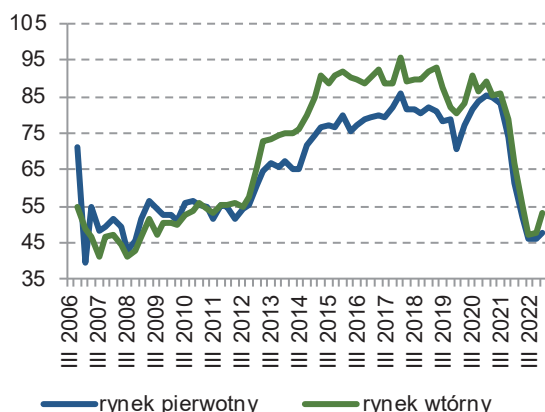
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 18.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu we Wrocławiu (krotność przec. mies. wynagr.)



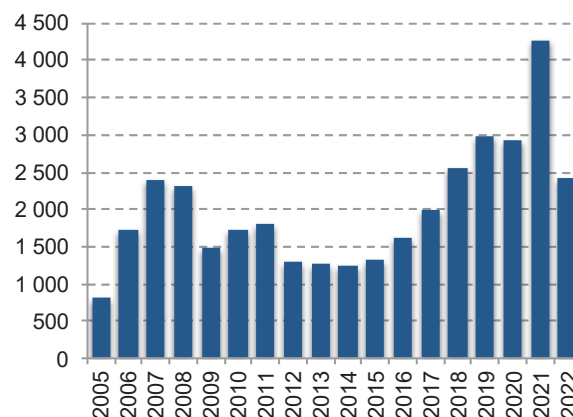
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 18.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym we Wrocławiu (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Wykres 18.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych we Wrocławiu (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

18.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 18.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej we Wrocławiu

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	319767	329064	340384	351110	362122	378879
- mieszkania na 1000 ludności	501	514	530	547	563	562
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. mkw.)	22256	22788	23415	24031	24684	22510
- przeciętna (mkw.)	69,6	69,3	68,8	59,4	59,4	59,4
-na osobę (mkw.)	34,9	35,6	36,4	37,4	38,4	33,4
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,8	3,8	3,7	3,7	3,2	3,2
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,0	2,0	1,9	1,8	1,8	1,8

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021. Dane za 2022 r. szacunek NBP O/O we Wrocławiu

Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

18.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 18.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości we Wrocławiu

L.p.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Deweloperzy	120	125	130	120	115	100
2	Biura pośredników	120	100	110	120	120	110
3	Kancelarie notarialne	135	135	135	126	126	123
4	Biura rzeczoznawców majątkowych	170	180	200	278	280	303
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	145	150	150	148	160	128
6	Wspólnoty mieszkaniowe	8000	10000	12000	14000	16000	18000

Źródło: dane z MRiT, MS, szacunek NBP O/O we Wrocławiu na podstawie danych z GUS

Tabela 18.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym we Wrocławiu

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba umów	12000	12200	12200	13900	15800	12200
Wartość w mln zł	3500	3800	4100	4800	5500	4200

Źródło: szacunki NBP O/O we Wrocławiu

Tabela 18.7. Budownictwo mieszkaniowe we Wrocławiu

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	13828	8565	12389	10660	7916	7502
- indywidualne	941	381	358	292	360	278
- na sprzedaż lub wynajem	12818	8184	11976	10367	7556	7224
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	10276	10997	12107	7605	9518	4061
- indywidualne	362	320	298	278	302	244
- na sprzedaż lub wynajem	9740	10677	11773	7306	8860	3817
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	8844	9444	11400	11010	11012	9039
- indywidualne	186	184	214	195	337	266
- spółdzielcze	81	113	46	57	139	21
- na sprzedaż lub wynajem	8074	9147	11023	10758	10542	8752
- społeczne czynszowe	503	0	117	0	0	0
- komunalne	0	0	0	0	0	0

* Uwaga: w 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Tabela 18.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego we Wrocławiu

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	8844	9444	11400	11010	11012	9039
- ogółem pow. użyt. (tys. mkw.)	525,3	543,7	636,6	636,6	652,3	547,0
- na 1000 ludności	13,8	14,7	17,7	16,3	16,3	13,4
- na 1000 zaw. małżeństw	2655	2558	2925	3503	2905	0
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-5513	-5752	-7502	-7867	-7221	-5169
- na 1000 ludności	-8,6	-9,0	-11,7	-12,3	-10,7	-7,7
Przec. pow. użyt. mieszkania	59,4	57,6	55,8	57,8	59,2	60,5
Liczba izb oddanych	24409	27100	30880	30023	30310	24993
Przeciętna liczba izb w	2,8	2,9	2,7	2,7	2,8	2,8
Przec. pow. izby (mkw.)	21,5	20,1	20,6	21,2	21,5	21,9

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

Źródło: Urząd Statystyczny we Wrocławiu

Tabela 18.9. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania we Wrocławiu

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem	
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.	Stawka trans.
I 2017	6460	6136	6253	5390	5586	41,9	39,0
II 2017	6461	6314	6267	5445	5655	41,5	37,1
III 2017	6390	6433	6293	5764	5729	41,0	37,2
IV 2017	6526	6389	6365	5906	5762	42,1	37,7
I 2018	6745	6508	6423	5841	5594	41,1	38,3
II 2018	7020	6651	6485	6077	5535	42,1	41,8
III 2018	7145	6750	6491	6159	5491	41,4	40,1
IV 2018	7230	6905	6571	6191	5693	42,7	42,2
I 2019	7457	7032	7339	6267	5744	45,8	45,1
II 2019	7636	7435	7441	6482	5691	46,6	47,6
III 2019	7909	7661	7572	6858	5808	48,0	49,3
IV 2019	7976	7634	7720	7316	5631	47,4	50,2
I 2020	8483	8354	8158	7315	5775	48,2	47,3
II 2020	8652	8041	8024	7496	5639	47,5	43,9
III 2020	8670	8109	8303	7301	5501	47,0	44,0
IV 2020	8630	8233	8597	7973	5814	46,0	43,9
I 2021	9062	8423	8715	8057	5766	45,8	44,8
II 2021	9387	8578	8982	8510	5812	46,0	45,4
III 2021	9965	8891	9160	8563	5729	48,8	48,9
IV 2021	10189	9507	9327	8953	5776	51,7	50,9
I 2022	10352	10029	10075	9202	5773	55,2	50,4
II 2022	10789	10338	10453	9686	5722	64,6	58,1
III 2022	10963	10520	10591	10178	5963	70,8	61,5
IV 2022	11384	10453	10672	10114	5647	69,3	73,5
I 2023	11948	11112	10978	9980	5563	67,0	70,4

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu z 2008 r.

Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

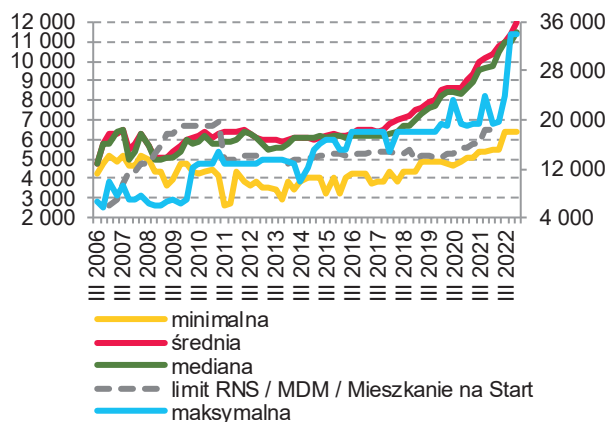
Tabela 18.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania we Wrocławiu

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2017	100,3	99,6	101,4	98,4	99,4	104,4	102,4	105,1	103,3	96,3
II 2017	100,0	102,9	100,2	101,0	101,2	104,2	101,5	104,7	104,7	101,3
III 2017	98,9	101,9	100,4	105,9	101,3	100,9	104,4	103,8	108,1	99,1
IV 2017	102,1	99,3	101,2	102,5	100,6	101,3	103,7	103,3	107,8	102,5
I 2018	103,4	101,9	100,9	98,9	97,1	104,4	106,1	102,7	108,4	100,1
II 2018	104,1	102,2	101,0	104,0	98,9	108,7	105,3	103,5	111,6	97,9
III 2018	101,8	101,5	100,1	101,3	99,2	111,8	104,9	103,1	106,9	95,8
IV 2018	101,2	102,3	101,2	100,5	103,7	110,8	108,1	103,2	104,8	98,8
I 2019	103,1	101,8	111,7	101,2	100,9	110,6	108,1	114,3	107,3	102,7
II 2019	102,4	105,7	101,4	103,4	99,1	108,8	111,8	114,7	106,7	102,8
III 2019	103,6	103,0	101,8	105,8	102,1	110,7	113,5	116,7	111,3	105,8
IV 2019	100,8	99,6	102,0	106,7	97,0	110,3	110,6	117,5	118,2	98,9
I 2020	106,4	109,4	105,7	100,0	102,6	113,8	118,8	111,2	116,7	100,5
II 2020	102,0	96,2	98,4	102,5	97,6	113,3	108,1	107,8	115,6	99,1
III 2020	100,2	100,9	103,5	97,4	97,6	109,6	105,8	109,7	106,5	94,7
IV 2020	99,5	101,5	103,5	109,2	105,7	108,2	107,8	111,4	109,0	103,2
I 2021	105,0	102,3	101,4	101,1	99,2	106,8	100,8	106,8	110,1	99,8
II 2021	103,6	101,8	103,1	105,6	100,8	108,5	106,7	111,9	113,5	103,1
III 2021	106,2	103,7	102,0	100,6	98,6	114,9	109,6	110,3	117,3	104,1
IV 2021	102,2	106,9	101,8	104,6	100,8	118,1	115,5	108,5	112,3	99,4
I 2022	101,6	105,5	108,0	102,8	99,9	114,2	119,1	115,6	114,2	100,1
II 2022	104,2	103,1	103,8	105,3	99,1	114,9	120,5	116,4	113,8	98,5
III 2022	101,6	101,8	101,3	105,1	104,2	110,0	118,3	115,6	118,9	104,1
IV 2022	103,8	99,4	100,8	99,4	94,7	111,7	110,0	114,4	113,0	97,8
I 2023	105,0	106,3	102,9	98,7	98,5	115,4	110,8	109,0	108,5	96,4

Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

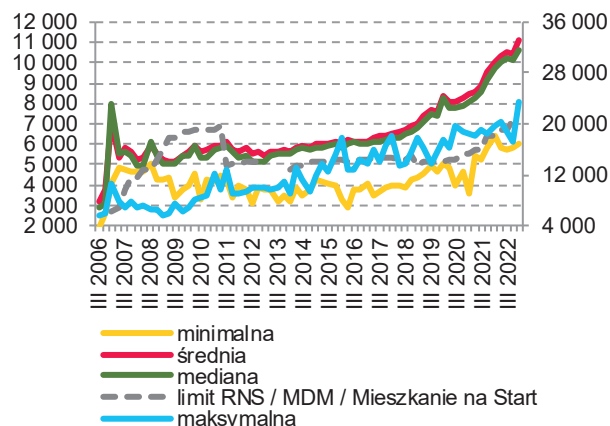
18.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 18.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw., maksymalna p. ós)



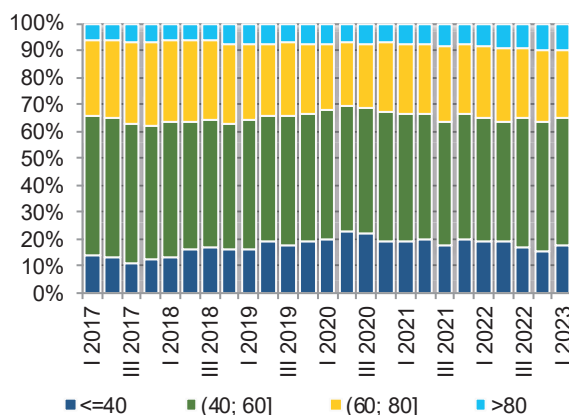
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 18.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw., maksymalna p. ós)



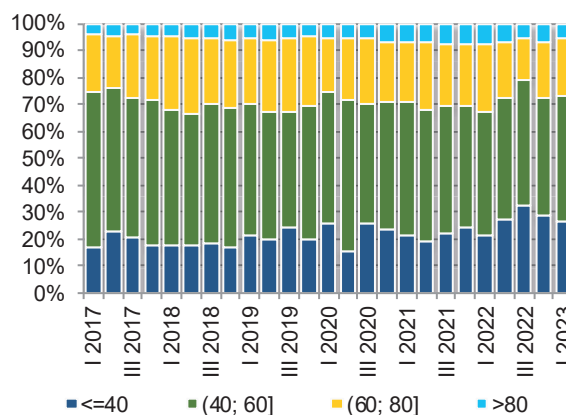
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 18.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



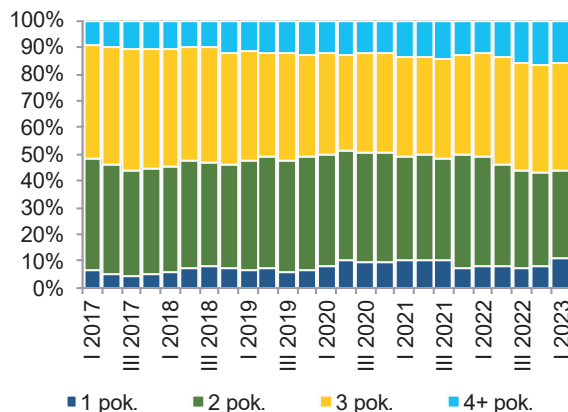
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 18.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



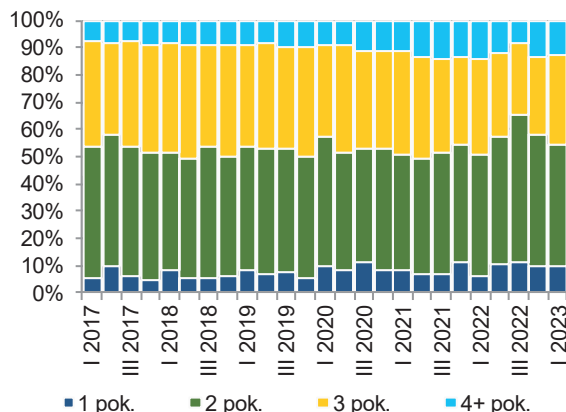
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 18.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



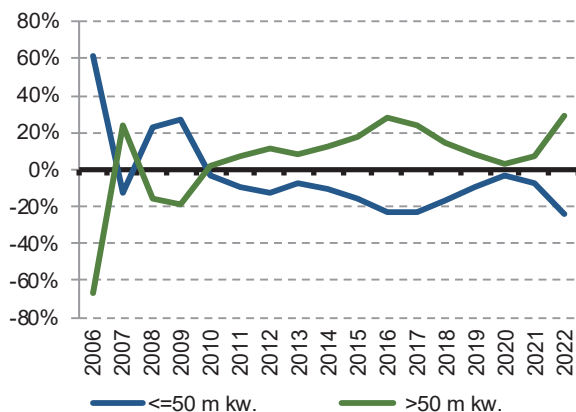
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 18.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



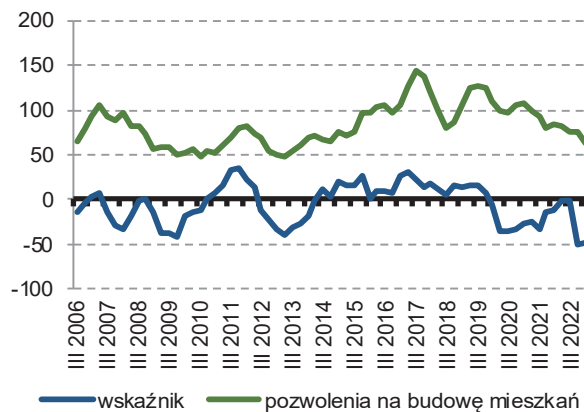
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 18.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP



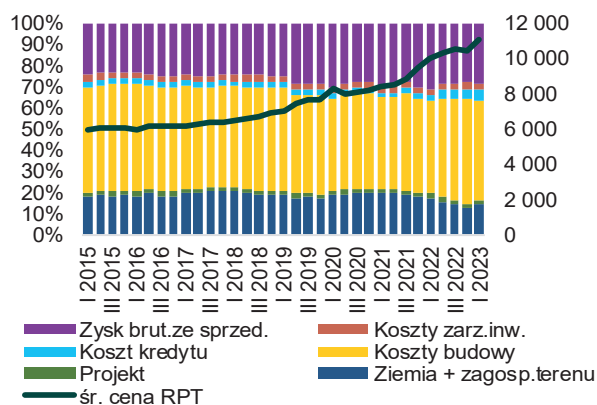
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 18.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

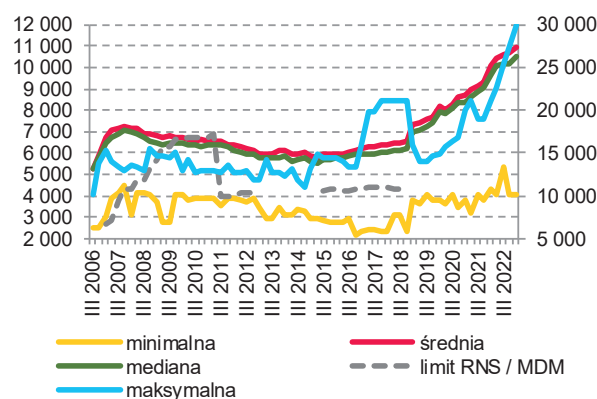
Wykres 18.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw., śr. cena RPT p. oś)



Źródło: NBP, Sekocenbud

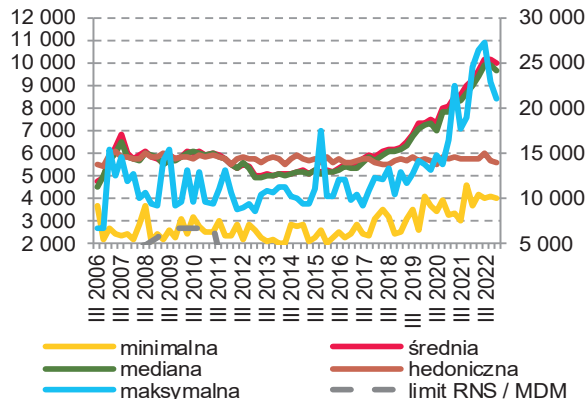
18.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 18.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw., maksymalna p. oś)



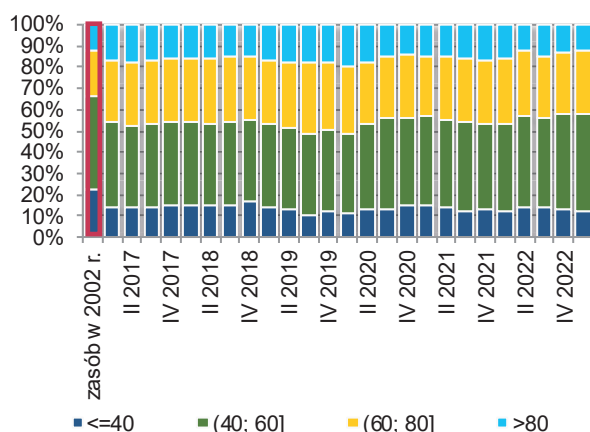
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 18.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw., maksymalna p. oś)



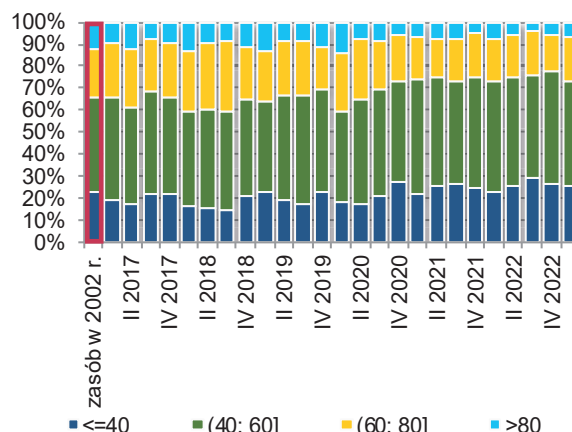
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 18.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



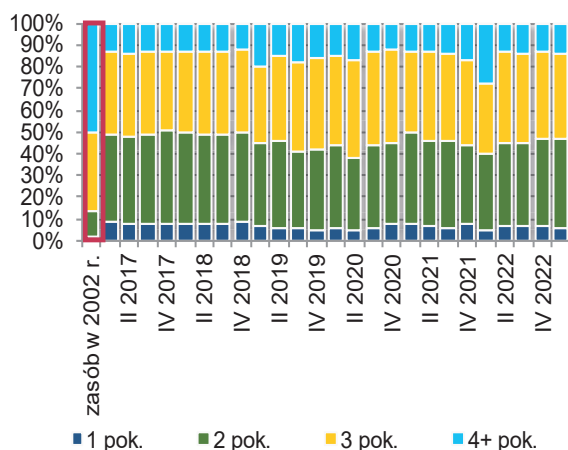
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 18.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



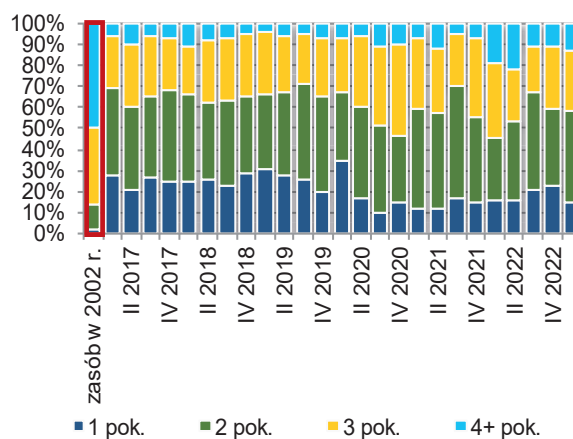
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 18.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



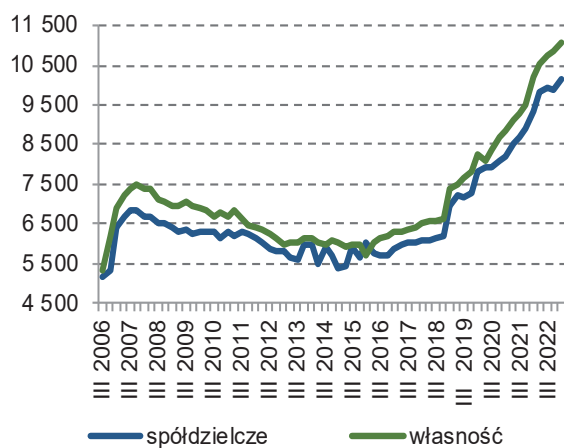
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 18.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



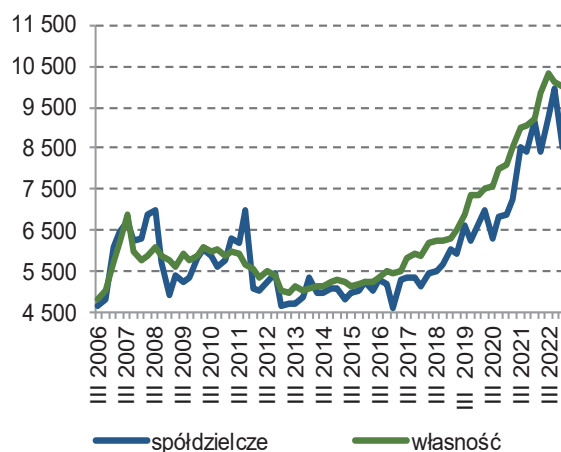
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 18.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



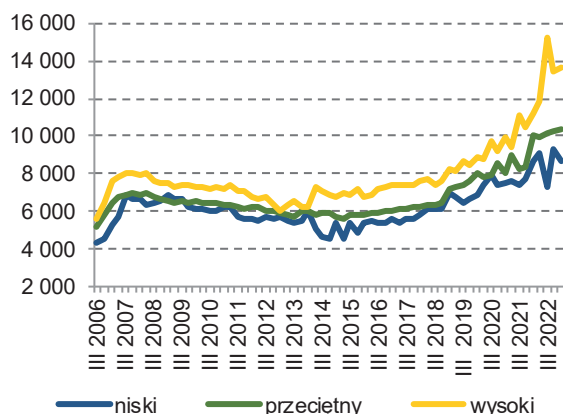
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 18.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



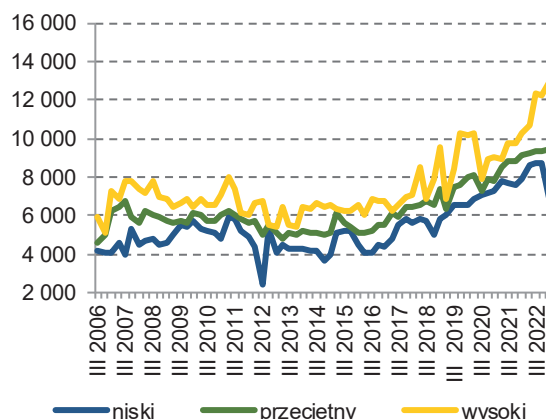
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 18.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



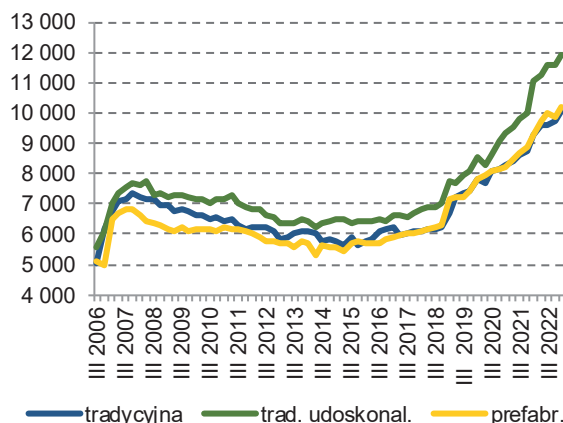
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 18.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT(zł/mkw.)



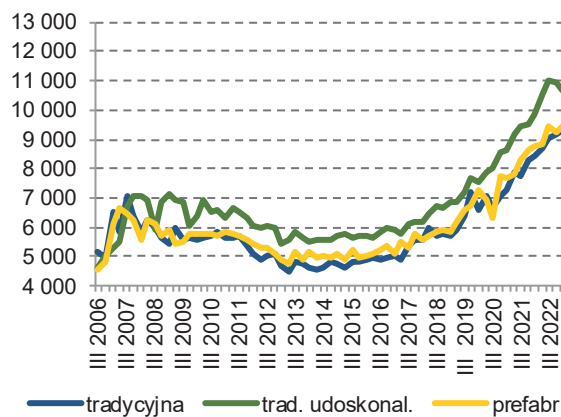
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 18.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



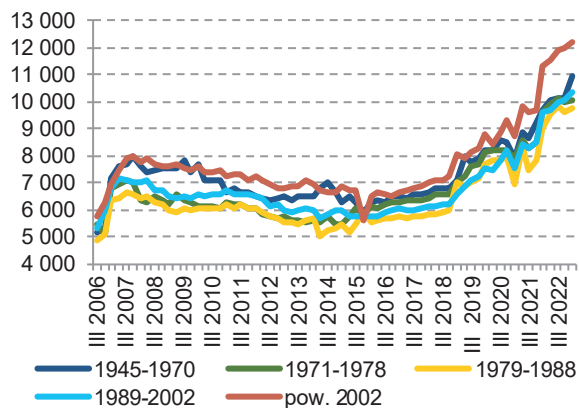
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 18.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



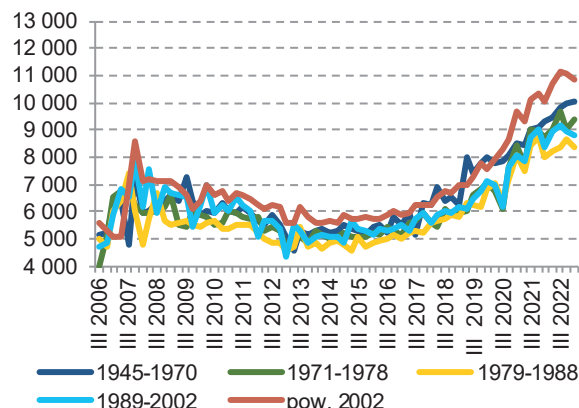
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 18.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



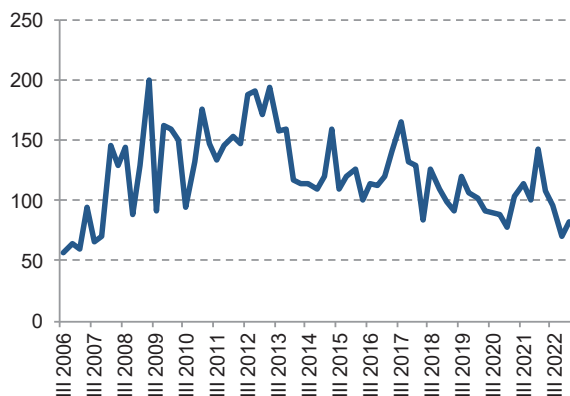
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 18.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



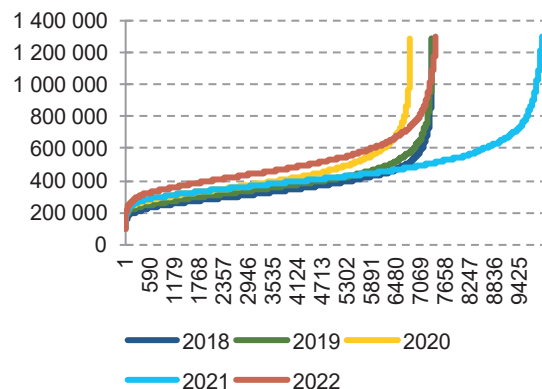
Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 18.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW we Wrocławiu (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

Wykres 18.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW we Wrocławiu w latach 2018-2022



Źródło: badanie NBP O/O we Wrocławiu

19. Zielona Góra

19.1. Dane statystyczne dotyczące nieruchomości mieszkaniowych

19.1.1. Czynniki demograficzne i ekonomiczne wpływające na sytuację i rynek nieruchomości mieszkaniowych

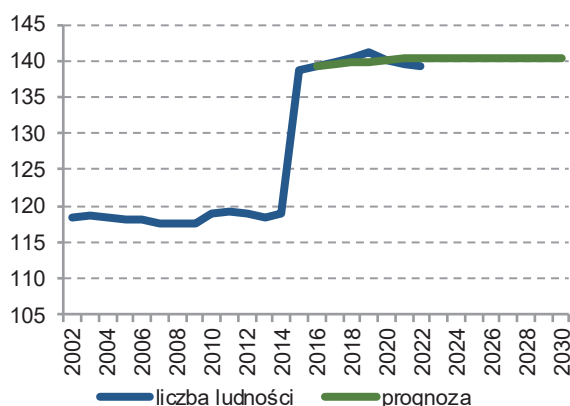
Tabela 19.1. Czynniki demograficzne w Zielonej Górze

Wg stanu na koniec:	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany l. ludności	Mażeństwa	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Mażeństwa
	liczba bezwzględna				na 1000 ludności			
2017	139819	102	546	648	601	0,7	3,9	4,3
2018	140297	28	602	630	626	0,2	4,3	4,5
2019	141222	-90	867	777	598	-0,6	6,2	4,2
2020	140148	-470	352	-118	446	-3,3	2,5	3,2
2021	139667	-545	280	-265	546	-3,9	2,0	3,9
2022	139278	-432	138	-294	605	-3,1	1,0	4,3

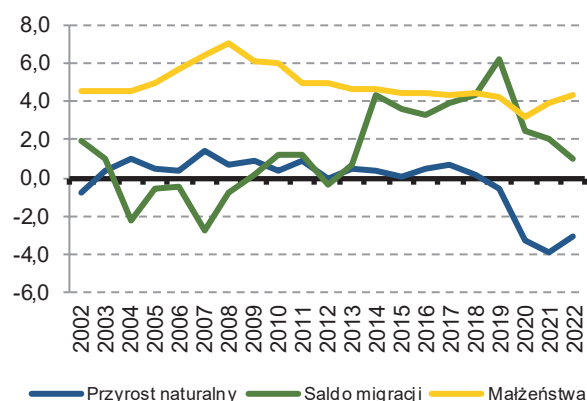
*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

Wykres 19.1. Liczba ludności oraz jej prognoza dla Zielonej Góry (w tys. osób)



Wykres 19.2. Relacje demograficzne w Zielonej Górze (na 1000 ludności)



Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze; Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne GUS)

Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

Tabela 19.2. Gospodarstwa domowe w Zielonej Górze

Gospodarstwa domowe	w tys. osób			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
OGÓLEM	46	49	54	100%	100%	100%
w tym z 1 osobą	14	14	14	29%	28%	27%
w tym z 2 osobami	12	15	16	26%	31%	29%
w tym z 3 osobami	10	11	11	21%	22%	20%
w tym z 4 osobami	8	7	8	16%	14%	15%
w tym z 5 i więcej osobami	3	3	5	7%	5%	9%
Ludność w gospodarstwach	115	118	139			
Przeciętna l. osób w gospodarstwie	2,48	2,39	2,59			
L. gospodarstw domowych na mieszkanie w zasobie mieszkaniowym	1,08	1,02				

Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

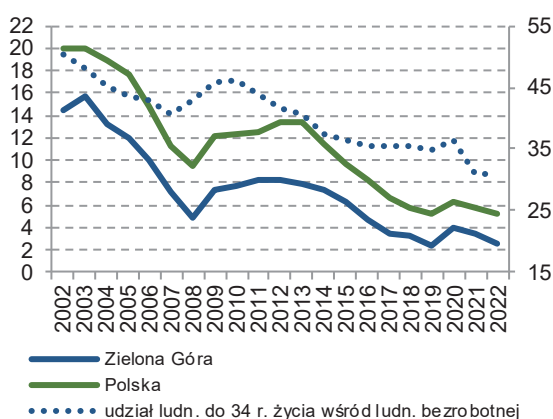
Tabela 19.3. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w Zielonej Górze

	Udział ludności (%) w wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2017	59,9	17,6	22,5
2018	59,1	17,8	23,1
2019	58,3	18,0	23,6
2020	58,7	17,6	23,8
2021	58,1	17,8	24,1
2022	57,6	17,9	24,5

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

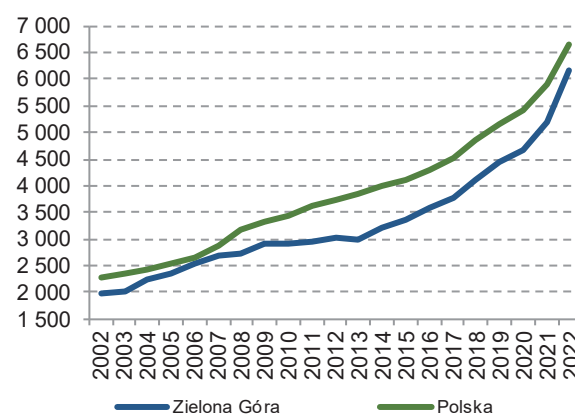
Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

Wykres 19.3. Stopa bezrobocia (%) oraz udział ludności do 34 r. życia wśród ludności bezrobotnej w Zielonej Górze (%; P. oś)



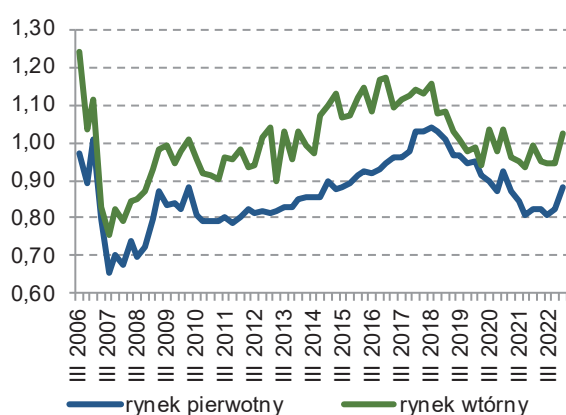
Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

Wykres 19.4. Przeciętne mies. wynagrodzenie w sekt. przedsiębiorstw w Zielonej Górze (zł/miesiąc)



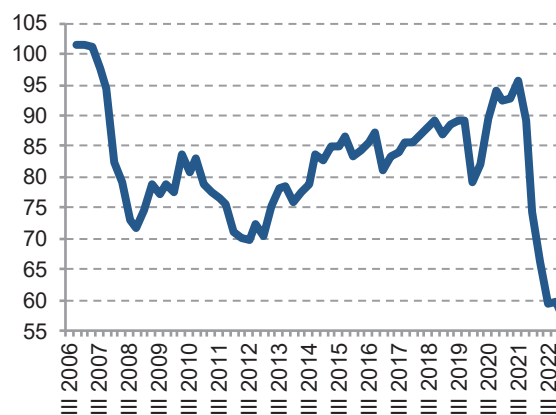
Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

Wykres 19.5. Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w Zielonej Górze (mkw.)



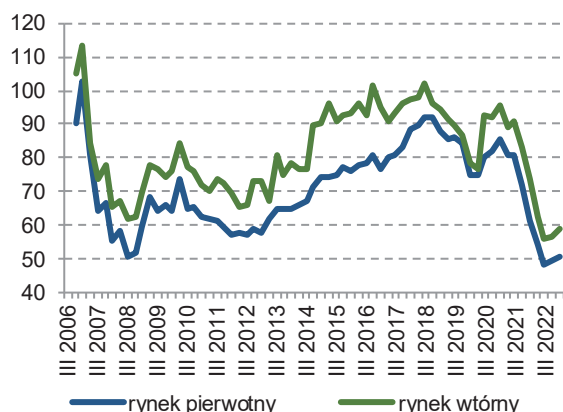
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

Wykres 19.6. Dostępność kredytu złotowego przy przeciętnym wynagrodzeniu w Zielonej Górze (krotność przec. mies. wynagr.)



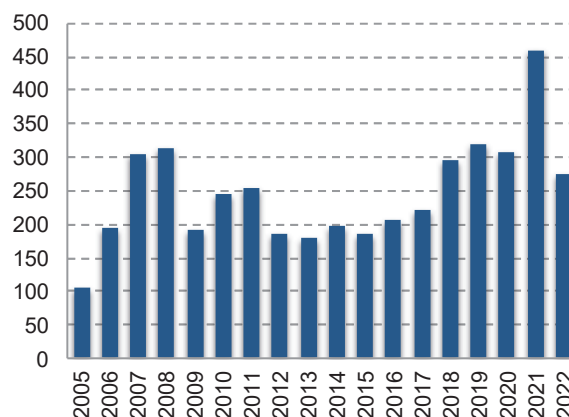
Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

Wykres 19.7. Kredytowa dostępność mieszkania przy kredycie złotowym w Zielonej Górze (mkw.)



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

Wykres 19.8. Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Zielonej Górze (mln zł)*



* Uwaga: nowo udzielone kredyty wg miejsca zamieszkania

Źródło: NBP na podst. BIK

19.1.2. Zasób mieszkaniowy

Tabela 19.4. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Zielonej Górze

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Zasób mieszkaniowy						
- mieszkania ogółem	60163	61366	62422	64022	65188	66991
- mieszkania na 1000 ludności	430	437	442	457	467	481
Powierzchnia użytkowa mieszkań						
- łączna (tys. mkw.)	4211	4298	4383	4347	4433	4563
- przeciętna (mkw.)	70,0	70,0	70,2	67,9	68,0	68,1
-na osobę (mkw.)	30,1	30,6	31,0	31,0	31,7	32,8
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,7	3,7	3,7	3,6	3,6	3,6
Przeciętna l. osób w mieszkaniu	2,3	2,3	2,3	2,2	2,1	2,1

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze; 2022 r. – szacunek NBP

19.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Tabela 19.5. Podmioty operujące na rynku nieruchomości w Zielonej Górze

L.p.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Deweloperzy	13	13	14	15	14	16
2	Biura pośredników	57	55	56	62	58	67
3	Notariusze	14	14	15	14	16	17
4	Rzeczoznawcy majątkowi	68	70	67	70	85	69
5	Spółdzielnie mieszkaniowe	11	11	11	11	11	11
6	Wspólnoty mieszkaniowe	1117	1146	1177	1200	1237	1276

Źródło: szacunki NBP O/O w Zielonej Górze, GUS, Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Izba Notarialna w Poznaniu

Tabela 19.6. Transakcje na rynku mieszkaniowym w Zielonej Górze

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba umów	1167	1837	1703	2108	1937	.
Wartość w mln zł	213,15	387,20	398,42	502,32	506,93	.

Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

Tabela 19.7. Budownictwo mieszkaniowe w Zielonej Górze

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	1463	1579	1678	1601	1236	1540
- indywidualne	364	212	195	175	188	139
- na sprzedaż lub wynajem	1099	1367	1483	1322	936	1401
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	984	1492	1859	952	990	624
- indywidualne	248	154	159	145	171	104
- na sprzedaż lub wynajem	736	1338	1700	807	819	520
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	1486	1219	1062	1433	1293	1803
- indywidualne	150	172	188	196	214	192
- spółdzielcze	0	0	0	0	0	0
- na sprzedaż lub wynajem	1336	1047	874	1187	1079	1570
- społeczne czynszowe	0	0	0	50	0	41
- komunalne	0	0	0	0	0	0

* Uwaga: w 2018 r. zmianie uległa definicja budownictwa indywidualnego w GUS. Termin ten dotyczy tylko mieszkań realizowanych na potrzeby własne inwestora; mieszkania na sprzedaż lub wynajem zaliczane do tej formy budownictwa zostały włączone do kategorii budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem mieszkań. Dane w powyższej tabeli zostały zaktualizowane wg nowych definicji.

Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

Tabela 19.8. Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Zielonej Górze

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	1486	1219	1062	1433	1293	1803
- ogółem pow. użytk. (tys. mkw.)	99607	88972	85471	102573	98721	129066
- na 1000 ludności	10,6	8,7	7,5	10,2	9,3	12,9
- na 1000 zaw. małżeństw	2473	1947	1776	3213	2368	2980
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	-885	-593	-464	-987	-747	-1198
- na 1000 ludności	-6,3	-4,2	-3,3	-7,0	-5,3	-8,6
Przec. pow. użytk. mieszkania	67,0	73,0	80,5	71,6	76,4	71,6
Liczba izb oddanych	4736	4006	3748	4640	4332	5830
Przeciętna liczba izb w	3,2	3,3	3,5	3,2	3,4	3,2
Przec. pow. izby (mkw.)	21,0	22,2	22,8	22,1	22,8	22,1

*Uwaga: korekta danych GUS za lata 2020-2021

Źródło: Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

Tabela 19.9. Średnia cena mkw. mieszkania oraz średnia stawka najmu mkw. mieszkania w Zielonej Górze

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek wtórny - najem
	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena ofertowa	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Stawka ofert.
I 2017	3890	3851	3596	3110	3114	23,3
II 2017	3912	3861	3599	3393	3145	25,4
III 2017	3922	3861	3617	3336	3154	24,8
IV 2017	3937	3873	3686	3358	3203	25,9
I 2018	3931	3863	3757	3495	3114	26,7
II 2018	3951	3899	3827	3554	3212	26,5
III 2018	4102	3909	3903	3515	3132	24,0
IV 2018	4306	3994	4311	3822	3262	30,4
I 2019	4512	4243	4285	3950	3113	30,1
II 2019	4670	4496	4486	4203	3260	31,2
III 2019	4727	4539	4721	4354	3128	31,5
IV 2019	4819	4688	4899	4547	3176	33,0
I 2020	5111	4851	5100	4650	3177	32,4
II 2020	5251	4886	5130	4758	3132	32,4
III 2020	5388	5113	5232	4430	3323	32,9
IV 2020	5481	5350	5295	4767	3256	33,0
I 2021	5635	5316	5558	4764	3325	33,6
II 2021	6298	5684	5739	5174	3243	32,7
III 2021	6820	6047	5963	5375	3339	33,6
IV 2021	7129	6438	6456	5568	3340	38,5
I 2022	7295	6885	6883	5719	3371	38,1
II 2022	7338	7203	7170	6240	3457	46,5
III 2022	7390	7458	7048	6394	3363	47,0
IV 2022	7425	7468	7095	6512	3507	50,7
I 2023	7448	7566	7200	6496	3400	47,6

Uwaga: cena hedoniczna – średnia wycena próby mieszkań dokonana na podstawie atrybutów tych mieszkań i oszacowań parametrów atrybutów wyestymowanych w modelu z 2008 r.

Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

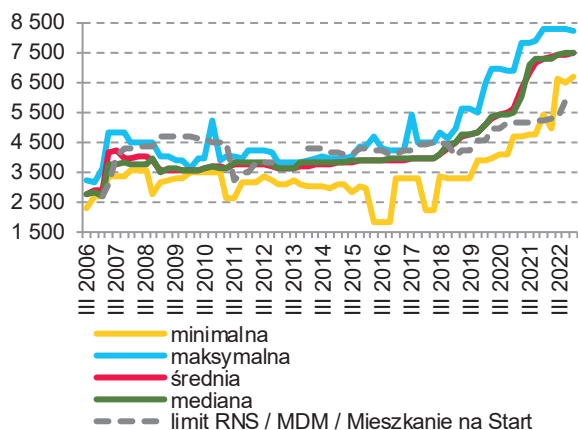
Tabela 19.10. Dynamika zmian średniej ceny mkw. mieszkania w Zielonej Górze

Notowanie	Dynamika kw./kw.					Dynamika r/r				
	Rynek pierwotny		Rynek wtórny			Rynek pierwotny		Rynek wtórny		
	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)	Cena ofert.	Cena trans.	Cena ofert.	Cena trans.	Cena hedon. (trans.)
I 2017	100,0	99,8	99,9	101,2	96,0	100,4	102,0	104,3	100,8	101,4
II 2017	100,6	100,3	100,1	109,1	101,0	100,8	102,1	102,8	110,9	103,4
III 2017	100,3	100,0	100,5	98,3	100,3	101,1	100,7	102,6	102,1	99,3
IV 2017	100,4	100,3	101,9	100,7	101,6	101,2	100,4	102,4	109,3	98,7
I 2018	99,8	99,7	101,9	104,1	97,2	101,1	100,3	104,5	112,4	100,0
II 2018	100,5	100,9	101,9	101,7	103,2	101,0	101,0	106,3	104,7	102,1
III 2018	103,8	100,3	102,0	98,9	97,5	104,6	101,2	107,9	105,4	99,3
IV 2018	105,0	102,2	110,5	108,7	104,2	109,4	103,1	117,0	113,8	101,8
I 2019	104,8	106,2	99,4	103,3	95,4	114,8	109,8	114,1	113,0	100,0
II 2019	103,5	106,0	104,7	106,4	104,7	118,2	115,3	117,2	118,3	101,5
III 2019	101,2	101,0	105,2	103,6	95,9	115,2	116,1	121,0	123,9	99,9
IV 2019	101,9	103,3	103,8	104,4	101,5	111,9	117,4	113,6	119,0	97,4
I 2020	106,1	103,5	104,1	102,3	100,0	113,3	114,3	119,0	117,7	102,1
II 2020	102,7	100,7	100,6	102,3	98,6	112,4	108,7	114,4	113,2	96,1
III 2020	102,6	104,7	102,0	93,1	106,1	114,0	112,6	110,8	101,7	106,2
IV 2020	101,7	104,6	101,2	107,6	98,0	113,7	114,1	108,1	104,8	102,5
I 2021	102,8	99,4	105,0	99,9	102,1	110,3	109,6	109,0	102,5	104,7
II 2021	111,8	106,9	103,3	108,6	97,5	119,9	116,3	111,9	108,7	103,6
III 2021	108,3	106,4	103,9	103,9	103,0	126,6	118,3	114,0	121,3	100,5
IV 2021	104,5	106,5	108,3	103,6	100,0	130,1	120,3	121,9	116,8	102,6
I 2022	102,3	106,9	106,6	102,7	100,9	129,5	129,5	123,8	120,1	101,4
II 2022	100,6	104,6	104,2	109,1	102,5	116,5	126,7	124,9	120,6	106,6
III 2022	100,7	103,5	98,3	102,5	97,3	108,4	123,3	118,2	118,9	100,7
IV 2022	100,5	100,1	100,7	101,8	104,3	104,2	116,0	109,9	116,9	105,0
I 2023	100,3	101,3	101,5	99,8	96,9	102,1	109,9	104,6	113,6	100,9

Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

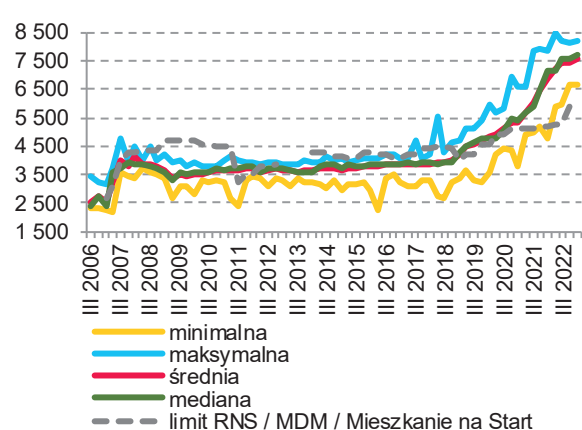
19.1.3.1. Rynek pierwotny (RP)

Wykres 19.9. Ceny mieszkań RPO (zł/mkw.)



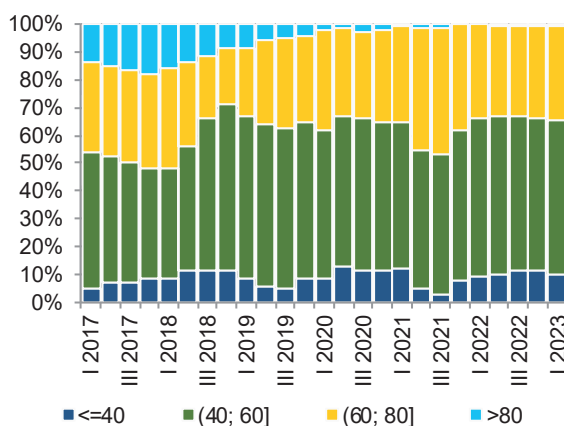
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 19.10. Ceny mieszkań RPT (zł/mkw.)



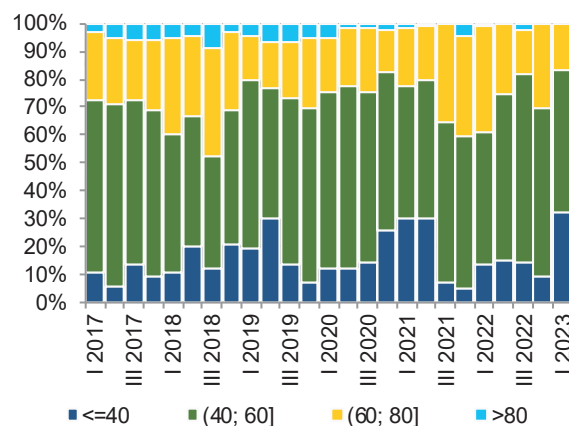
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 19.11. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPO



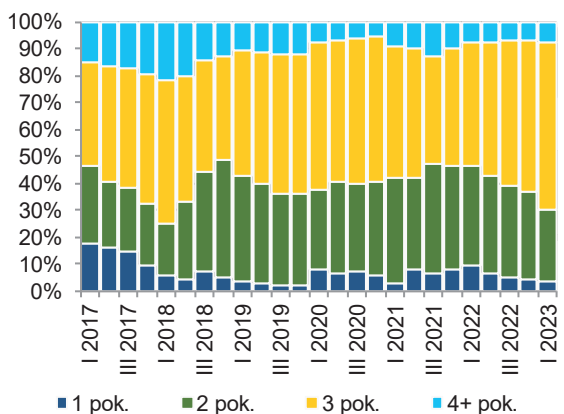
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 19.12. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RPT



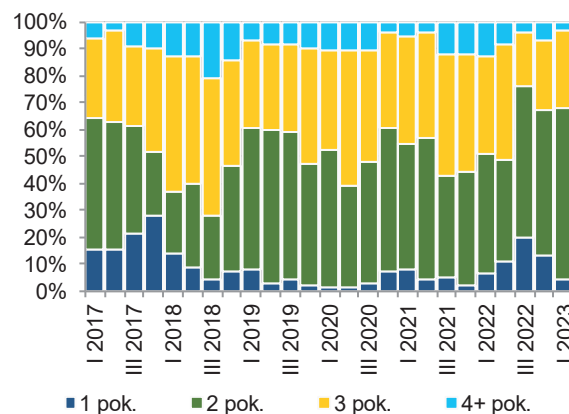
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 19.13. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPO



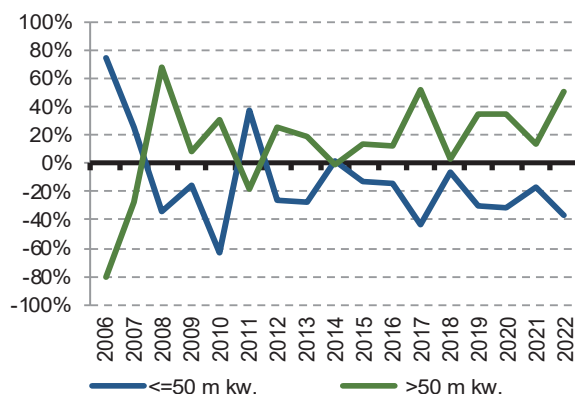
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 19.14. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RPT



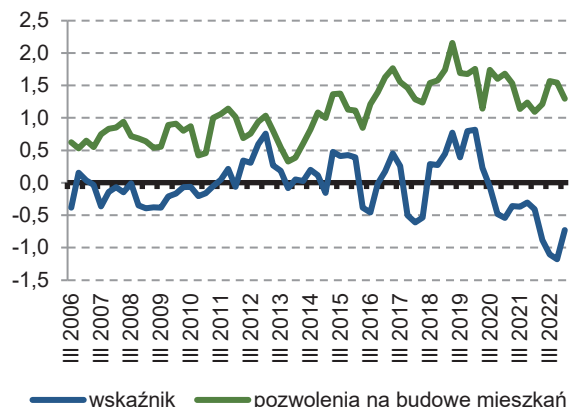
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 19.15. Relacja podaży i popytu na mieszkania o powierzchni mniejszej, równej 50 mkw. oraz powyżej 50 mkw. na RP



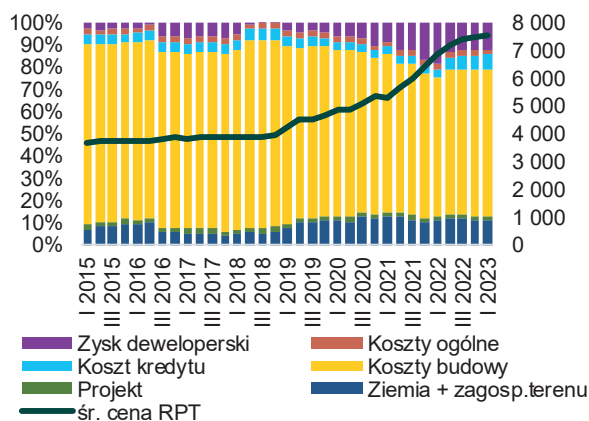
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 19.16. Wskaźnik produkcji mieszkań (tys.)#



Źródło: NBP, Urząd Statystyczny w Zielonej Górze

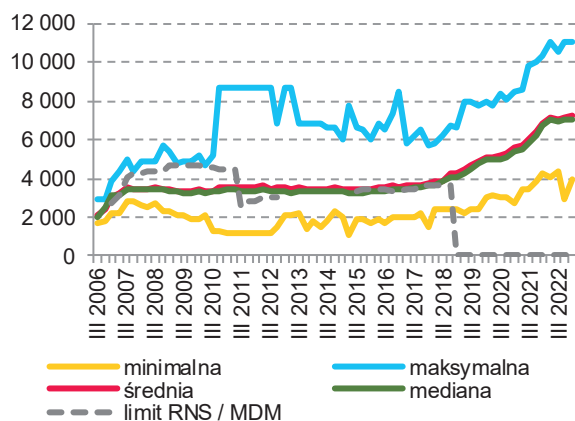
Wykres 19.17. Struktura ceny mkw. mieszkania (zł/mkw., śr. cena RPT p. os)



Źródło: NBP, Sekocenbud

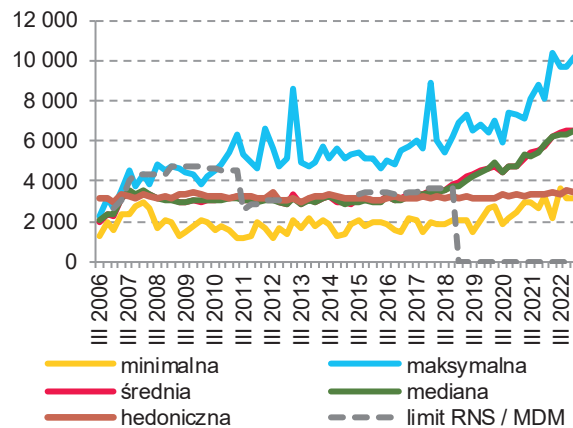
19.1.3.2. Rynek wtórny (RW)

Wykres 19.18. Ceny mieszkań RWO (zł/mkw.)



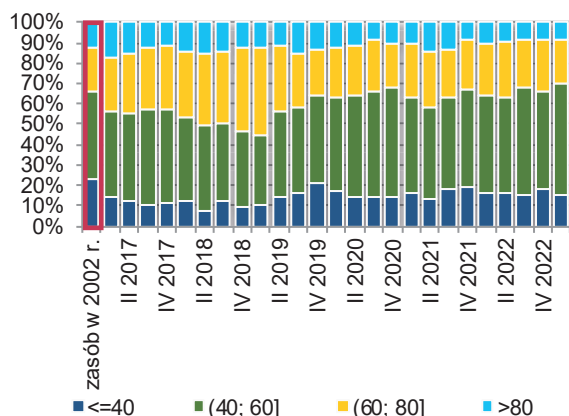
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 19.19. Ceny mieszkań RWT (zł/mkw.)



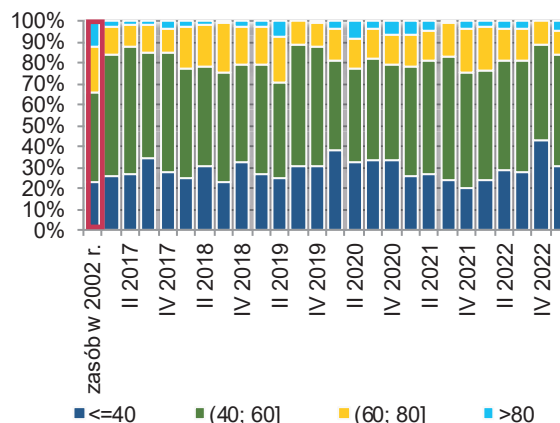
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 19.20. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWO



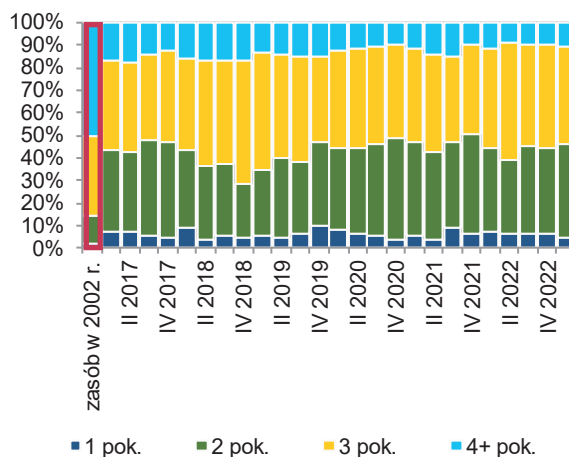
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 19.21. Struktura mieszkań wg powierzchni użytkowej RWT



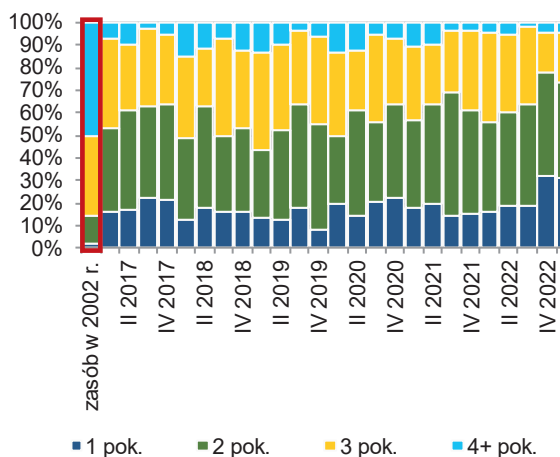
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 19.22. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWO



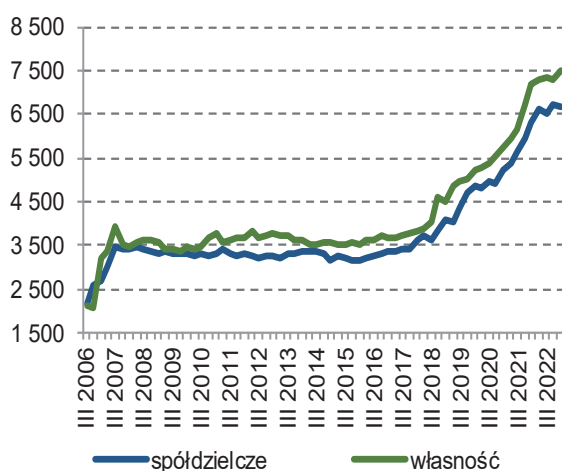
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 19.23. Struktura mieszkań wg liczby pokoi RWT



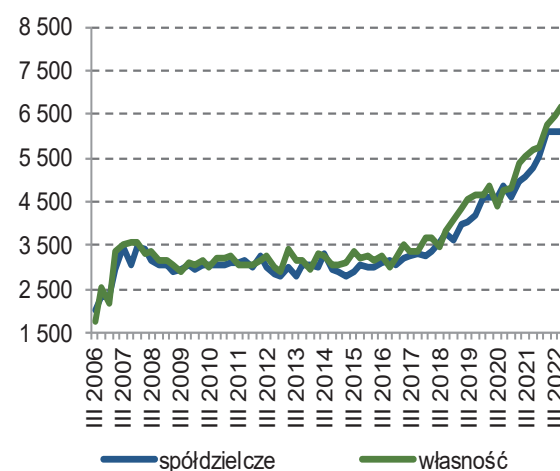
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 19.24. Ceny wg formy własności RWO (zł/mkw.)



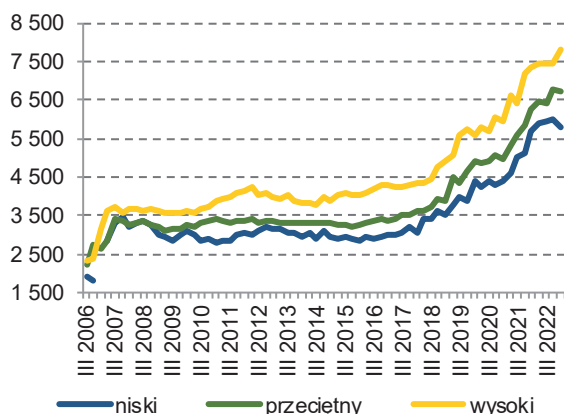
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 19.25. Ceny wg formy własności RWT (zł/mkw.)



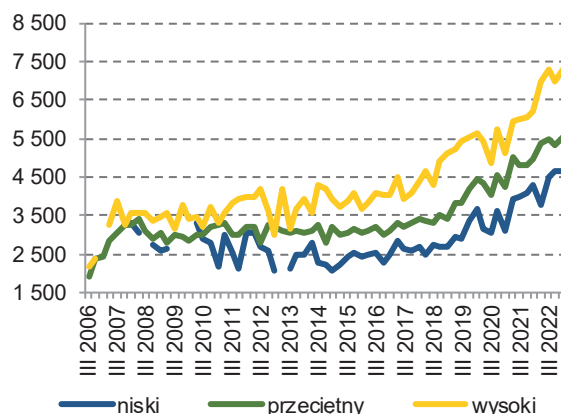
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 19.26. Ceny wg standardu wykończenia RWO (zł/mkw.)



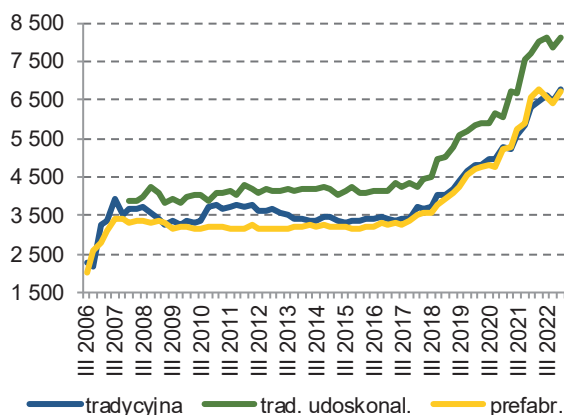
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 19.27. Ceny wg standardu wykończenia RWT(zł/mkw.)



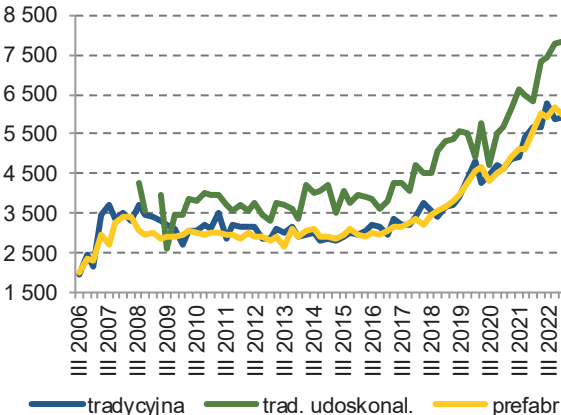
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 19.28. Ceny wg technologii budowy RWO (zł/mkw.)



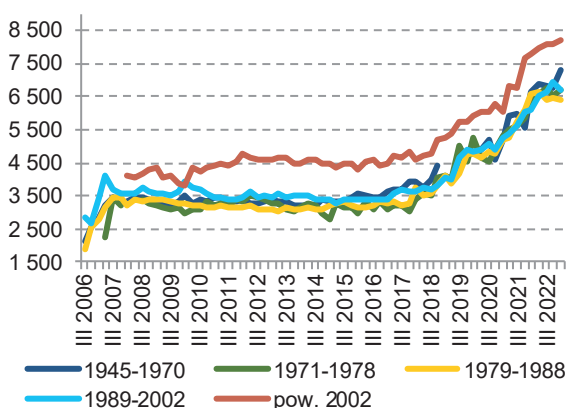
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 19.29. Ceny wg technologii budowy RWT (zł/mkw.)



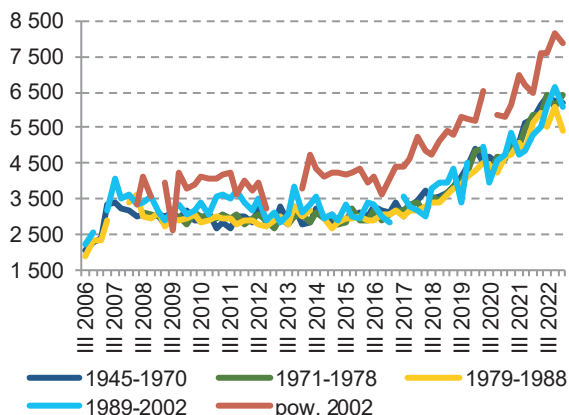
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 19.30. Ceny wg roku budowy RWO (zł/mkw.)



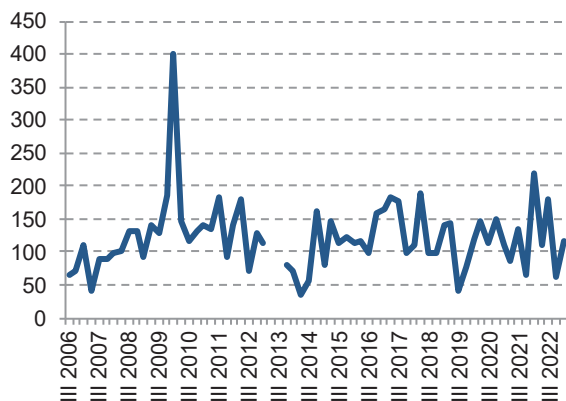
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 19.31. Ceny wg roku budowy RWT (zł/mkw.)



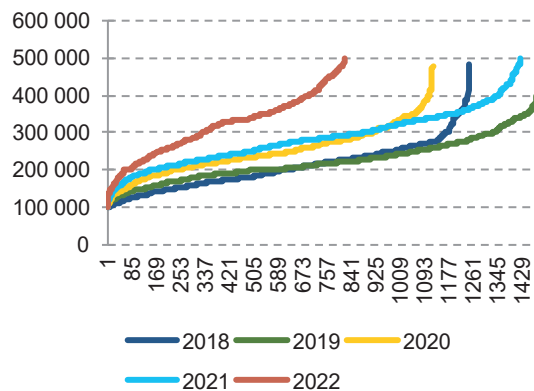
Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 19.32. Szacunkowy średni czas sprzedaży mieszkania na RW w Zielonej Górze (liczba dni)



Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

Wykres 19.33. Rozkład wartości transakcji sprzedaży mieszkań na RP i RW w Zielonej Górze w latach 2018-2022



Źródło: badanie NBP O/O w Zielonej Górze

nbp.pl

