

## Rynek nieruchomości mieszkaniowych w wybranych miastach w Polsce – ujęcie dynamiczne

dr Elżbieta Roszko-Wójtowicz,

Katedra Statystyki Ekonomicznej i Społecznej Uniwersytetu Łódzkiego,  
ekspert Narodowego Instytutu Samorządu Terytorialnego

### Wykaz zmiennych

Analizę rynków nieruchomości mieszkaniowych w wybranych miastach w Polsce podzielono na 3 sekcje:

- Analiza cen transakcyjnych m<sup>2</sup> mieszkań na rynku wtórnym i pierwotnym;
- Analiza istniejącego zasobu mieszkaniowego;
- Analiza nowego zasobu mieszkaniowego.

Podgrupa:

#### 1. Zasoby mieszkaniowe

Dane o zasobach mieszkaniowych podano na podstawie bilansu zasobów mieszkaniowych wg stanu na 31 XII. Informacja zawiera liczbę mieszkań, a także izb i powierzchnię użytkową w tych mieszkaniach znajdujących się w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych. W roku 2002 zasoby mieszkaniowe zamieszkane, od roku 2003 zasoby mieszkaniowe wszystkie.

#### 2. Zasoby mieszkaniowe wg form własności

Do roku 2001 źródłem danych jest bieżąca sprawozdawczość (SG-01 cz.3), za lata 2002 - 2007 – bilans zasobów mieszkaniowych, za 2009 rok - bieżąca sprawozdawczość. (SG-01 cz.3 i M-01 ), od 2013 roku – zmodyfikowane sprawozdanie M-01. Dane dotyczące mieszkań stanowiących własność zakładów pracy za lata 2002-2007 prezentowane są łącznie z mieszkańami Skarbu Państwa. Od roku 2009 zasoby wg form własności są prezentowane w cyklu 2-letnim do poziomu powiatów. Wyjątek stanowią mieszkania gminne, które od 2013 r. ponownie prezentowane są na gminy. Od 2009 r. w tej grupie mieszkań znajdują się również mieszkania zarządzane przez jednostki oświaty i kultury, placówki wykonujące działalność leczniczą, ośrodki pomocy społecznej. Dane dotyczące mieszkań będących własnością osób fizycznych za lata 2002-2007 (NTS-5) pochodzą z bilansu zasobów mieszkaniowych, za następne lata (NTS-4) wyliczone są na podstawie

bilansu i bieżącej sprawozdawczości. Zasobów w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi nie należy sumować z mieszkaniami innych form własności. W grupie tej znajdują się zarówno mieszkania będące własnością osób fizycznych we wspólnotach mieszkaniowych, jak i mieszkania w budynkach stanowiących współwłasność tj. objętych wspólnotami, czyli mieszkania, na bazie których powstały wspólnoty (mieszkania gminne, spółdzielni mieszkaniowych, zakładów pracy, Skarbu Państwa itp.), które ujęte są już w pozycjach przy poszczególnych własnościach.

#### 3. Zasoby mieszkaniowe – wskaźniki

W roku 2002 zasoby mieszkaniowe zamieszkane, od roku 2003 zasoby mieszkaniowe wszystkie.

#### 4. Zaległości w opłatach za mieszkania wg form własności

Dane (NTS-4) pochodzą ze sprawozdania M-01. Zgodnie ze specyfiką i metodologią sprawozdania dane odnośnie zasobów gminnych dotyczą mieszkań zarządzanych przez jednostki oświaty i kultury, placówki wykonujące działalność leczniczą, ośrodki pomocy społecznej (które nie były zbierane na SG-01 cz.3). Do 2015 r. zaległości dotyczą roku sprawozdawczego. Od 2016 roku obejmują okres od początku powstania zaległości do końca okresu sprawozdawczego.

Podgrupa:

#### 5. Mieszkania wyposażone w instalacje – w % ogółu mieszkań

Zasoby mieszkaniowe wszystkie.

Podgrupa:

#### 6. Budynki mieszkalne nowe oddane do użytkowania (dane kwartalne)

Podgrupa:

#### 7. Mieszkania: rozpoczęte, pozwolenia lub zgłoszenia i oddane do użytkowania (według definicji obowiązujących od 2018 r., dane miesięczne)

Dane o mieszkaniach: których budowę rozpoczęto, na któ-

rych realizację wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia i oddane do użytkowania według definicji obowiązujących od 2018 roku. Liczba mieszkań obejmuje zarówno mieszkania w budynkach nowych jak i rozbudowywanych oraz uzyskiwanych z przebudowy. Dane pozyskiwane są w cyklu miesięcznym i mogą ulec zmianie po opracowaniu kwartalnych danych ostatecznych. Od 2018 roku uległa zmianie metodologia klasyfikowania mieszkań realizowanych przez osoby fizyczne; mieszkania budowane przez osoby fizyczne z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem (tj. w celu osiągnięcia zysku) są ujmowane w formie budownictwa przeznaczone na sprzedaż lub wynajem (do roku 2017 włącznie były one 00zaliczane do budownictwa indywidualnego). W związku ze zmianami metodologicznymi dla formy budownictwa „indywidualne” i „przeznaczone na sprzedaż lub wynajem” nie są prezentowane dane dla roku 2016 i 2017. Od 2019 r. zakres mieszkań, których budowę rozpoczęto oraz mieszkań oddanych do użytkowania i ich powierzchni użytkowej rozszerzył się o dane dotyczące liczby mieszkań na wynajem, wyodrębnionych z formy budownictwa „przeznaczone na sprzedaż lub wynajem”. Budownictwo indywidualne – realizowane przez osoby fizyczne, fundacje, kościoły i związki wyznaniowe, z przeznaczeniem na użytek własny inwestora. Budownictwo spółdzielcze – realizowane przez spółdzielnie mieszkaniowe, z przeznaczeniem dla osób będących członkami tych spółdzielni; jeśli spółdzielnia mieszkaniowa buduje budynki z mieszkaniami przeznaczonymi wyłącznie na sprzedaż lub wynajem osobom niebędącym członkami spółdzielni, takie mieszkania zaliczone są do formy budownictwa „przeznaczone na sprzedaż lub wynajem”. Budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem – realizowane w celu osiągnięcia zysku przez różnych inwestorów. Budownictwo przeznaczone na wynajem – realizowane przez różnych inwestorów z zamiarem krótkoterminowego lub długoterminowego wynajmu mieszkań, w tym na podstawie umów najmu instytucjonalnego z dojściem do własności. Budownictwo komunalne – głównie o charakterze socjalnym, interwencyjnym lub zaspokajającym potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach - realizowane w całości ze środków gminy. Budownictwo społeczne czynszowe – realizowane przez towarzystwa budownictwa społecznego (działające na zasadzie non profit), z wykorzystaniem kredytu z Banku Gospodarstwa Krajowego. Budownictwo zakładowe – realizowane przez zakłady pracy (sektora publicznego i prywatnego) z przeznaczeniem na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych pracowników tych zakładów.

Podgrupa:

#### **8. Mieszkania oddane do użytkowania (według definicji obowiązujących od 2018 r. dane kwartalne)**

Dane narastające. Budownictwo indywidualne – realizowane przez osoby fizyczne (bez względu na to, czy prowadzą działalność gospodarczą), fundacje, kościoły i związki wy-

znaniowe, z przeznaczeniem na użytek własny inwestora. Budownictwo spółdzielcze – realizowane przez spółdzielnie mieszkaniowe, z przeznaczeniem dla osób będących członkami tych spółdzielni; jeśli spółdzielnia mieszkaniowa buduje budynki z mieszkaniami przeznaczonymi wyłącznie na sprzedaż lub wynajem osobom niebędącym członkami spółdzielni, takie mieszkania powinny zostać zaliczone do formy budownictwa „mieszkania na sprzedaż lub wynajem. Budownictwo zakładowe – realizowane przez zakłady pracy (sektora publicznego i prywatnego) z przeznaczeniem na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych pracowników tych zakładów. Budownictwo komunalne – głównie o charakterze socjalnym, interwencyjnym lub zaspokajającym potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach – realizowane w całości ze środków gminy. Budownictwo społeczne czynszowe – realizowane przez towarzystwa budownictwa społecznego (działające na zasadzie non profit), z wykorzystaniem kredytu z Banku Gospodarstwa Krajowego. Budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem – realizowane w celu osiągnięcia zysku przez różnych inwestorów.

## **Wprowadzenie teoretyczne**

Problem mieszkalnictwa w Polsce funkcjonuje od zawsze. Zapotrzebowanie na lokale mieszkaniowe nadal nie maleje. Zapis Konstytucji RP mówi jasno, że:

*Art. 75. 1. Władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. 2. Ochronę praw lokatorów określa ustawa.*

Wykonywanie zaleceń zapisanych w Konstytucji nie należy do łatwych zadań. Władze publiczne muszą wykazać się wiedzą i aktywnością na wielu płaszczyznach. Ponadto winny posiadać wiedzę interdyscyplinarną zarówno z zakresu prawa cywilnego, publicznego, administracyjnego, ale również z wiedzy społecznej.

Na przestrzeni ostatnich lat, nieodłącznym elementem krajobrazu większości miast Polski są place budowy: nowych osiedli, apartamentowców czy też domów. Każdy chce mieć swoje wymarzone m – mieszkanie. Niektórzy jednak nie są w stanie pozwolić sobie na jego zakup, więc na rynku nieruchomości jest bardzo dużo ofert dotyczących wynajmu nowo wybudowanych mieszkań, gotowych do wprowadzenia od zaraz czy też tych z rynku wtórnego.

W raporcie tym przedstawiliśmy zagadnienia dotyczące rynku nieruchomości w Polsce – dynamikę sprzedaży nieruchomości mieszkalnych w latach 2010 – 2018 w cenach bieżących i stałych, średnie ceny nieruchomości w latach 2010 – 2018,

średnie ceny lokali mieszkalnych w latach 2010 – 2018, średnie ceny lokali niemieszkalnych w latach 2010 – 2018, dynamikę cen nieruchomości w latach 2010 – 2018, dynamikę cen lokali mieszkalnych w latach 2010 – 2018, dynamikę cen lokali niemieszkalnych w latach 2010 – 2018. Następnie przyjrzyliśmy się danym dotyczącym sytuacji w stolicach miast województw. Omówiliśmy dla nich jak kształtuje się mediana cen za 1m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych sprzedanych w 2018 roku, oraz przyjrzyliśmy się jak kształtowała się ta mediana na przestrzeni lat 2015 – 2018.

Oprócz tematu dotyczącego rynku nieruchomości, przedstawiliśmy również dane dotyczące ogólnej sytuacji w Polsce oraz w województwach na przestrzeni lat 2008 – 2018, m.in. populacji, odsetku ludności w wieku 25 – 34, 25 – 64, liczby zatrudnionych, przeciętnego wynagrodzenia brutto, PKB oraz PKB per capita.

## Omówienie zmiennych opisujących ogólne tendencje w kraju i poszczególnych województwach

W tym miejscu zostaną omówione zmienne dla Polski oraz województw, opisujące PKB oraz PKB per capita, przeciętne wynagrodzenie brutto, sytuację demograficzną: odsetek osób w wieku 25 – 64 lata oraz 25 – 34 lata, wielkość populacji, strukturę zatrudnienia oraz zmiany tych wszystkich zmiennych na przestrzeni lat 2008 – 2018. Dane zostały opracowane na podstawie tych zamieszczonych w BDL.

Przedstawienie i przeanalizowanie tych danych, pozwoli nam uzasadnić wyniki otrzymane przy analizie zmiennych stricte dotyczących rynku nieruchomości mieszkań.

## Omówienie zmiennych dla Polski

W celu przyjrzenia się jak kształtowały się zmiany w województwach, warto w pierwszej kolejności przyrzeć się Polsce, jako zobrazowanie ogólnej tendencji.

### Populacja oraz odsetek ludności w przedziale 25 – 64 oraz 25 - 34

Na przestrzeni lat liczba ludności w Polsce malała, można przypuszczać, że społeczeństwo się starzeje albo też, że coraz więcej ludzi decyduje się na emigrację. Tendencja ta, jest również zauważalna na dwóch kolejnych wykresach – doty-

Rysunek 1 Populacja w Polsce w latach 2008 -2018



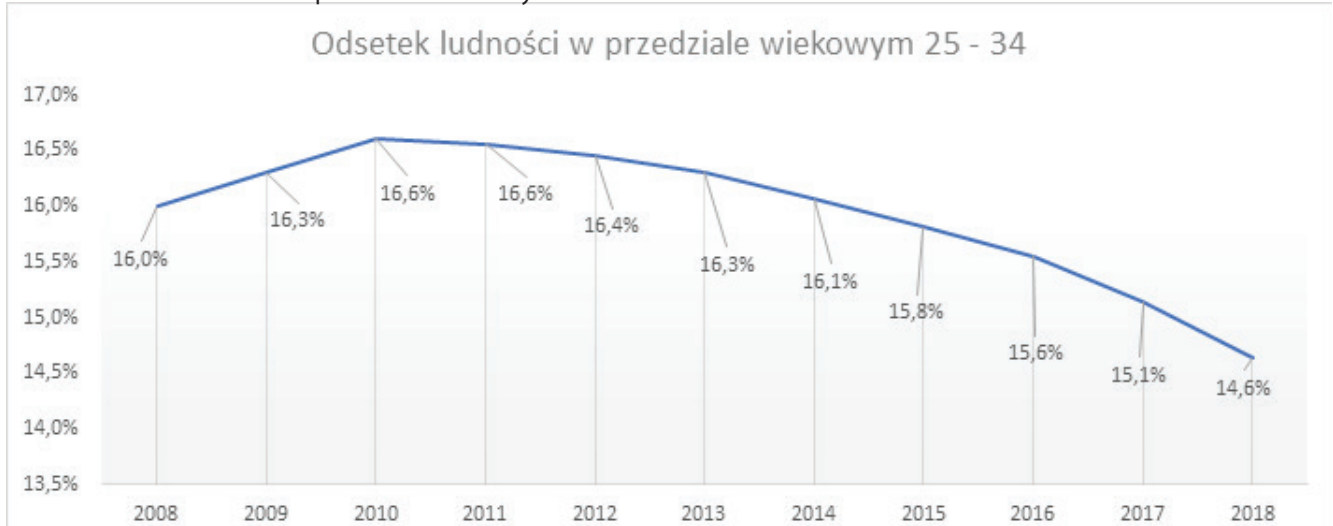
Źródło: Opracowanie własne

Rysunek 2 Odsetek ludności w przedziale wiekowym 25 – 64



Źródło: Opracowanie własne

Rysunek 3 Odsetek ludności w przedziale wiekowym 25 – 34



Źródło: Opracowanie własne

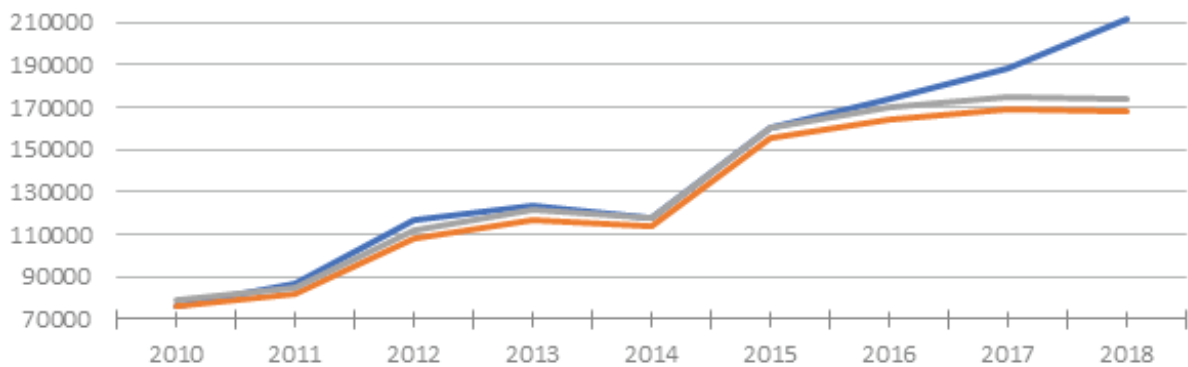
czących odsetku ludności w przedziale wiekowym 25 – 64 oraz 25-34.

W przypadku przedziału 25 – 34 od 2011 roku zauważalna jest tendencja spadkowa i nic nie wskazuje na to, by obecnie mogło to ulec zmianie. Dodatkowo warto zauważyć, że pomiędzy 25 a 34 rokiem życia, często zakładane są rodziny,

ludzie zaczynają wyprowadzać się z domu co wiąże się z szukaniem i tworzeniem własnego domu. Dlatego też mimo tendencji spadkowych, rynek nieruchomości i tak będzie wzrastał, czasem z bardziej czasem z mniej widocznymi spadkami – co zresztą zaprezentowano na kolejnym wykresie.

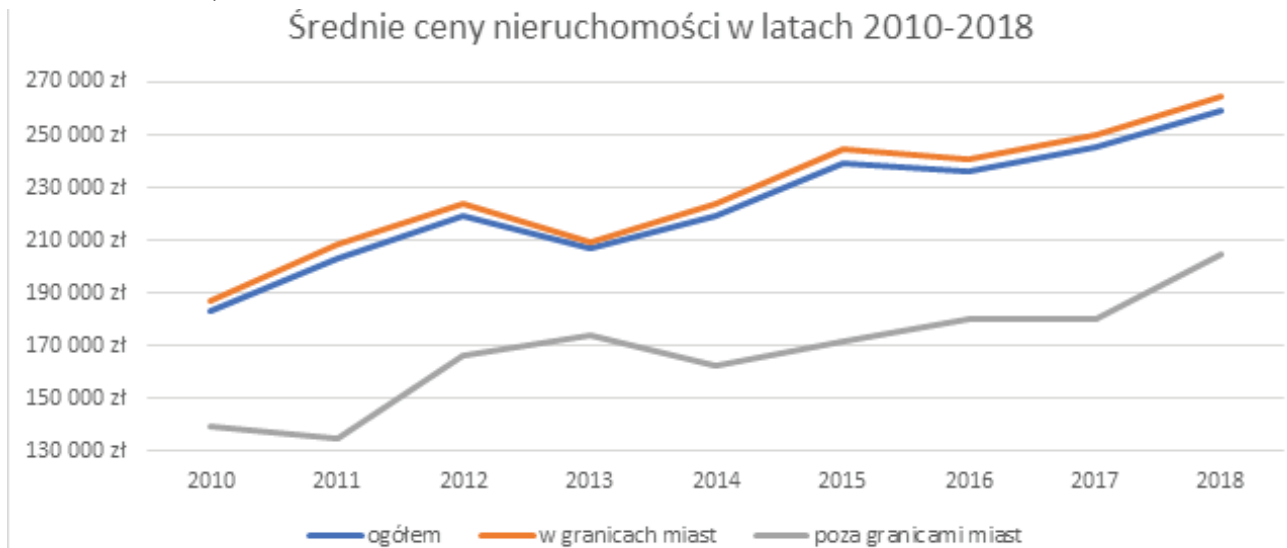
Rysunek 4 Dynamika sprzedaży nieruchomości mieszkalnych w latach 2010 - 2018

### Dynamika sprzedaży nieruchomości mieszkalnych w latach 2010 - 2018 w cenach bieżących i cenach stałych



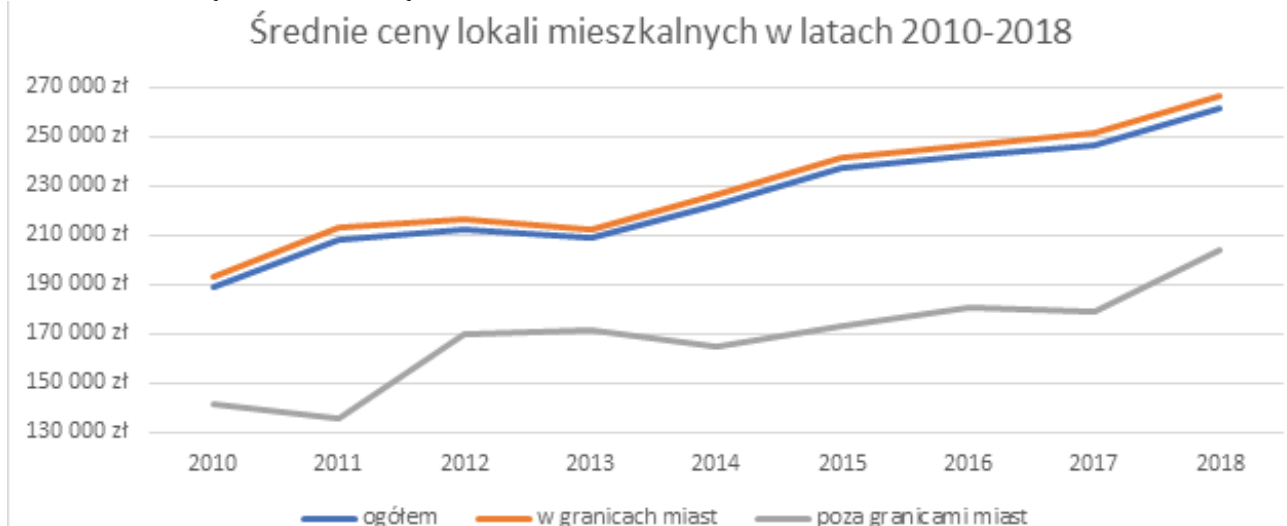
Źródło: Opracowanie własne

Rysunek 5 Średnie ceny nieruchomości w latach 2010-2018



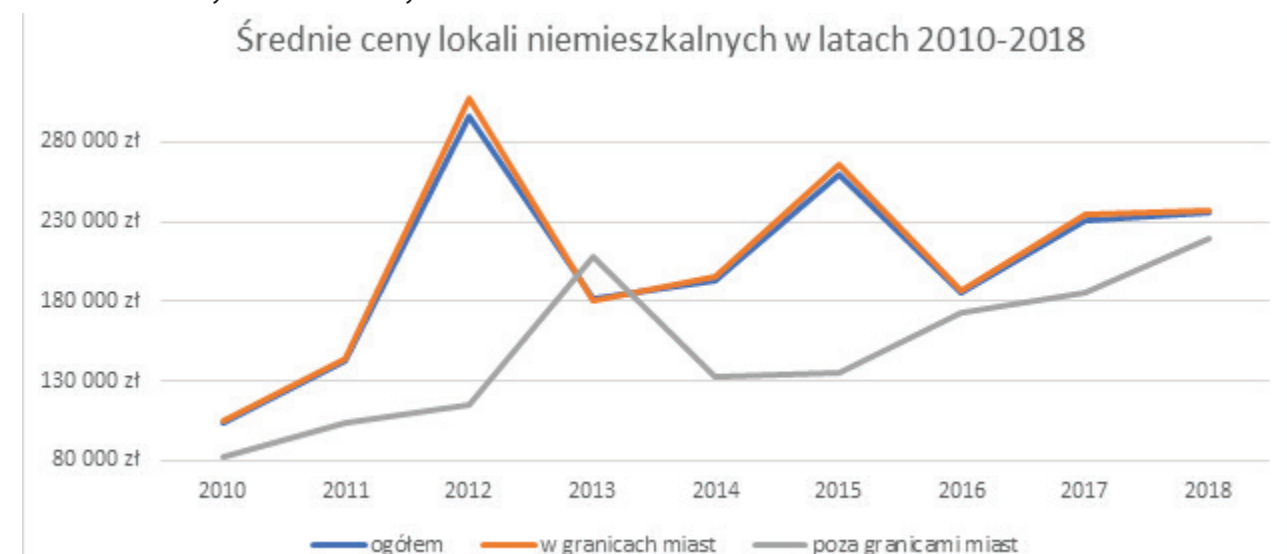
Źródło: Opracowanie własne

Rysunek 6 Średnie ceny lokali mieszkalnych w latach 2010-2018



Źródło: Opracowanie własne

Rysunek 7 Średnie ceny lokali niemieszkalnych w latach 2010-2018

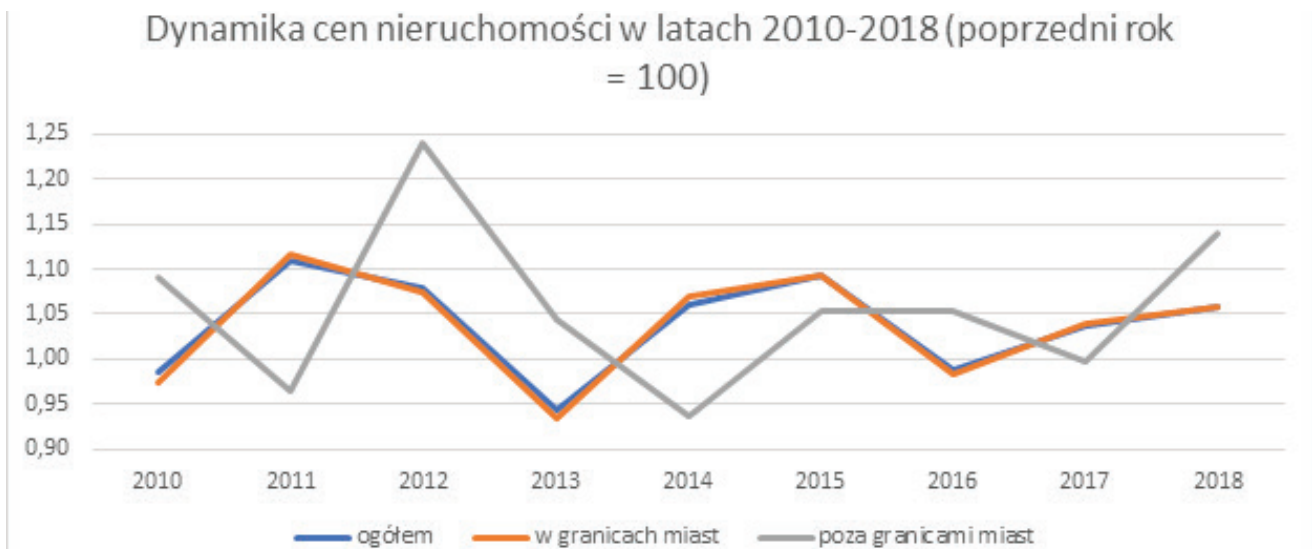


Źródło: Opracowanie własne

W latach 2010-2018 występowała bardzo wyraźna tendencja wzrostowa cen na rynku nieruchomości. Ceny lokali mieszkalnych wzrosły w tym okresie o przeszło jedną trzecią. Wzrost ten dosyć znacznie przekracza ogólny poziom inflacji zaobserwowany w tych latach w Polsce (Rys. 11). Na tak dynamiczny wzrost cen nieruchomości miało wpływ kilka czynników. Po pierwsze, jak można zauważyć na Rysunku nr. 24, w większości województw przeciętne wynagrodzenia wzrosły o ok. jedną trzecią między 2010, a 2018 rokiem. Ponadto wzrosły ceny materiałów budowlanych,

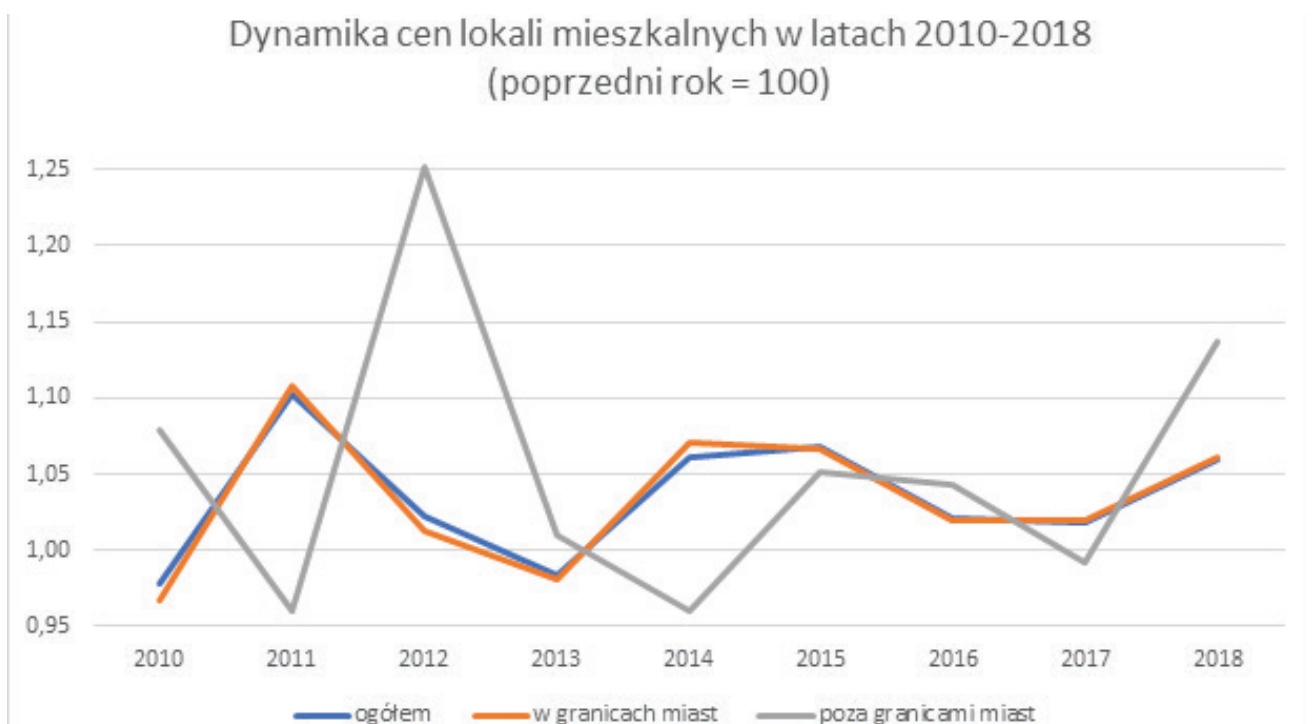
oraz ceny samych gruntów, na których lokale są zbudowane. Dodać też trzeba, że wzrost popytu na mieszkania, a w efekcie tego wzrost cen nieruchomości jest spowodowany niskimi stopami procentowymi. Skutkują one tym, że inwestycja w nieruchomości jawi się jako świetne miejsce do ulokowania swoich oszczędności. Dowodem na to jest fakt iż wg Narodowego Banku Polskiego, w ostatnich latach aż trzy czwarte mieszkań zostało zakupionych za gotówkę, a pozostałe 25% transakcji sfinansowano kredytem.

Rysunek 8 Dynamika cen nieruchomości w latach 2010-2018



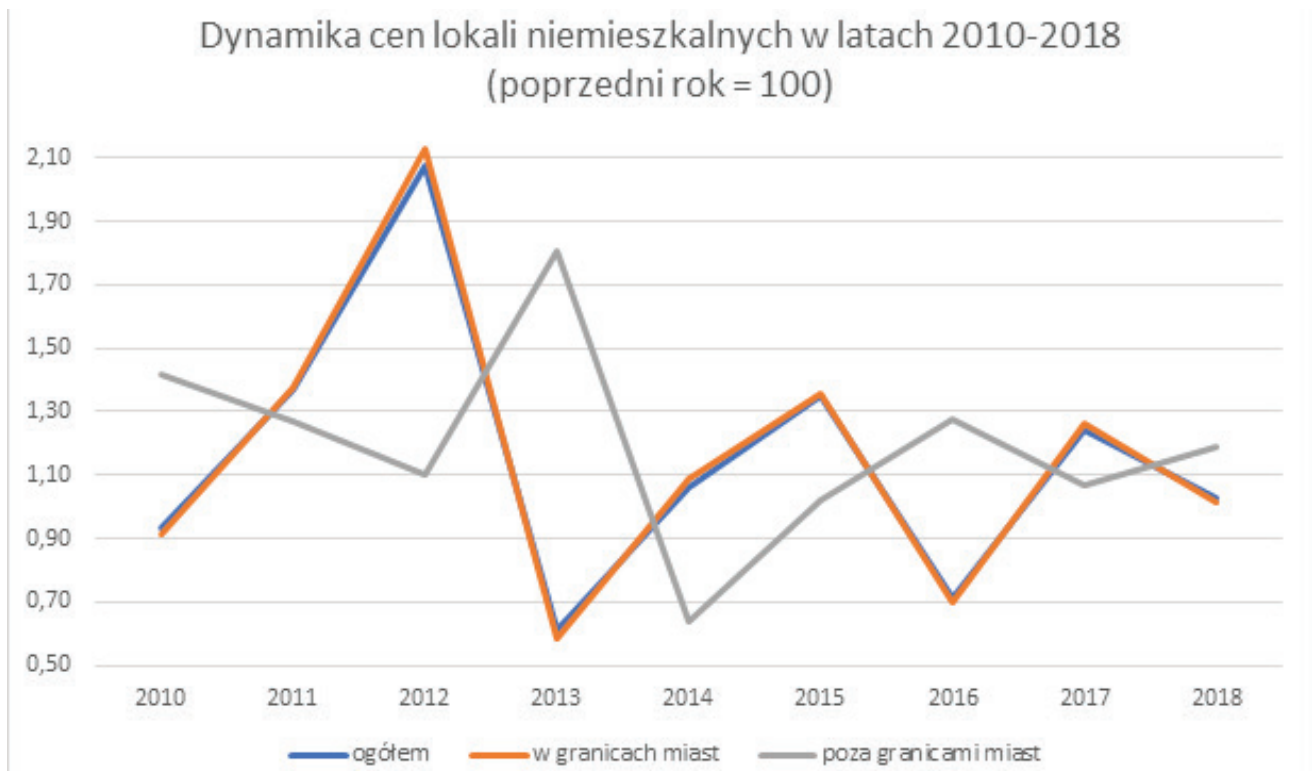
Źródło: Opracowanie własne

Rysunek 9 Dynamika cen lokali mieszkalnych w latach 2010-2018



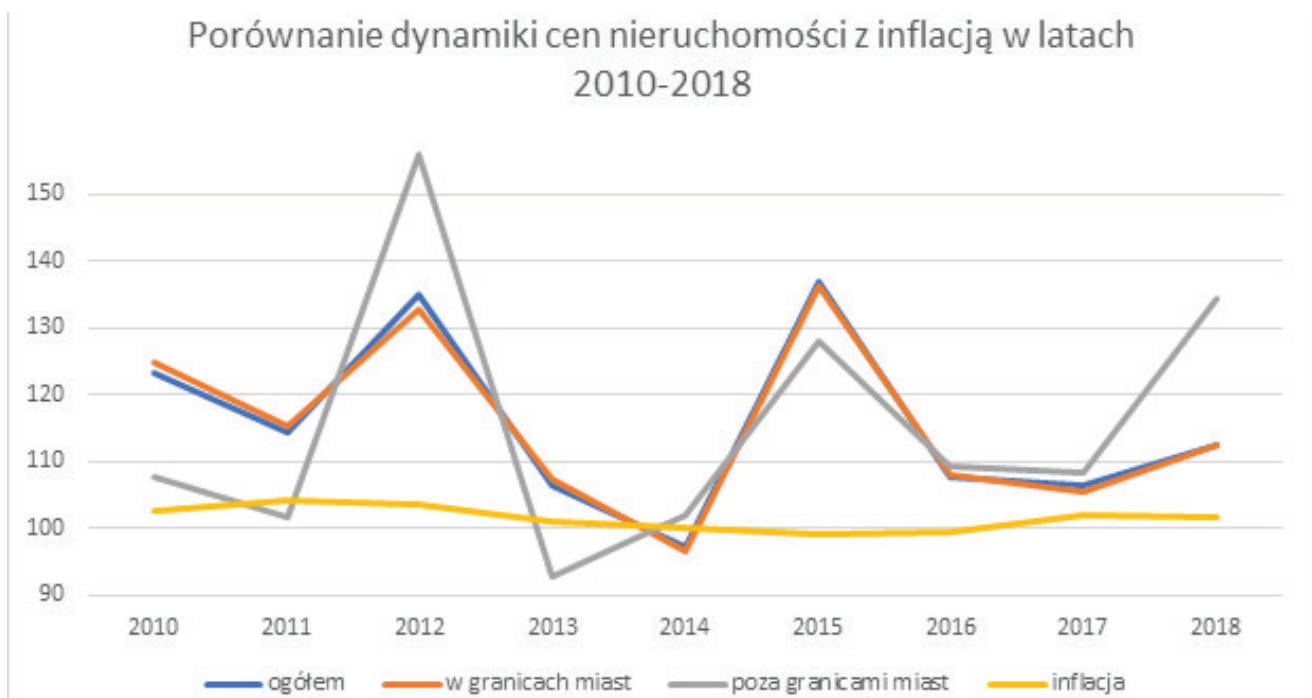
Źródło: Opracowanie własne

Rysunek 10 Dynamika cen lokali niemieszkalnych w latach 2010-2018



Źródło: Opracowanie własne

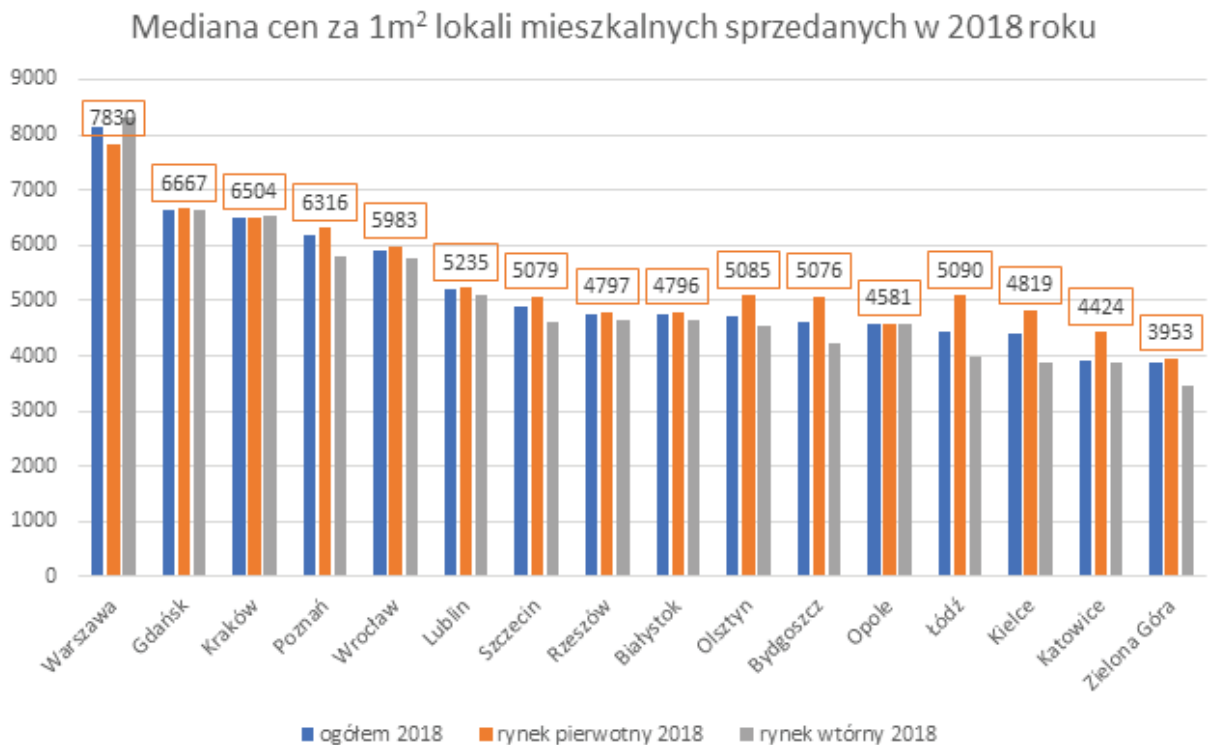
Rysunek 11 Porównanie dynamiki cen nieruchomości z inflacją w latach 2010-2018



Źródło: Opracowanie własne

Rynek nieruchomości – sytuacja w wybranych miastach Polski

Rysunek 12 Mediana cen za 1m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych sprzedanych w 2018 roku



Źródło: Opracowanie własne

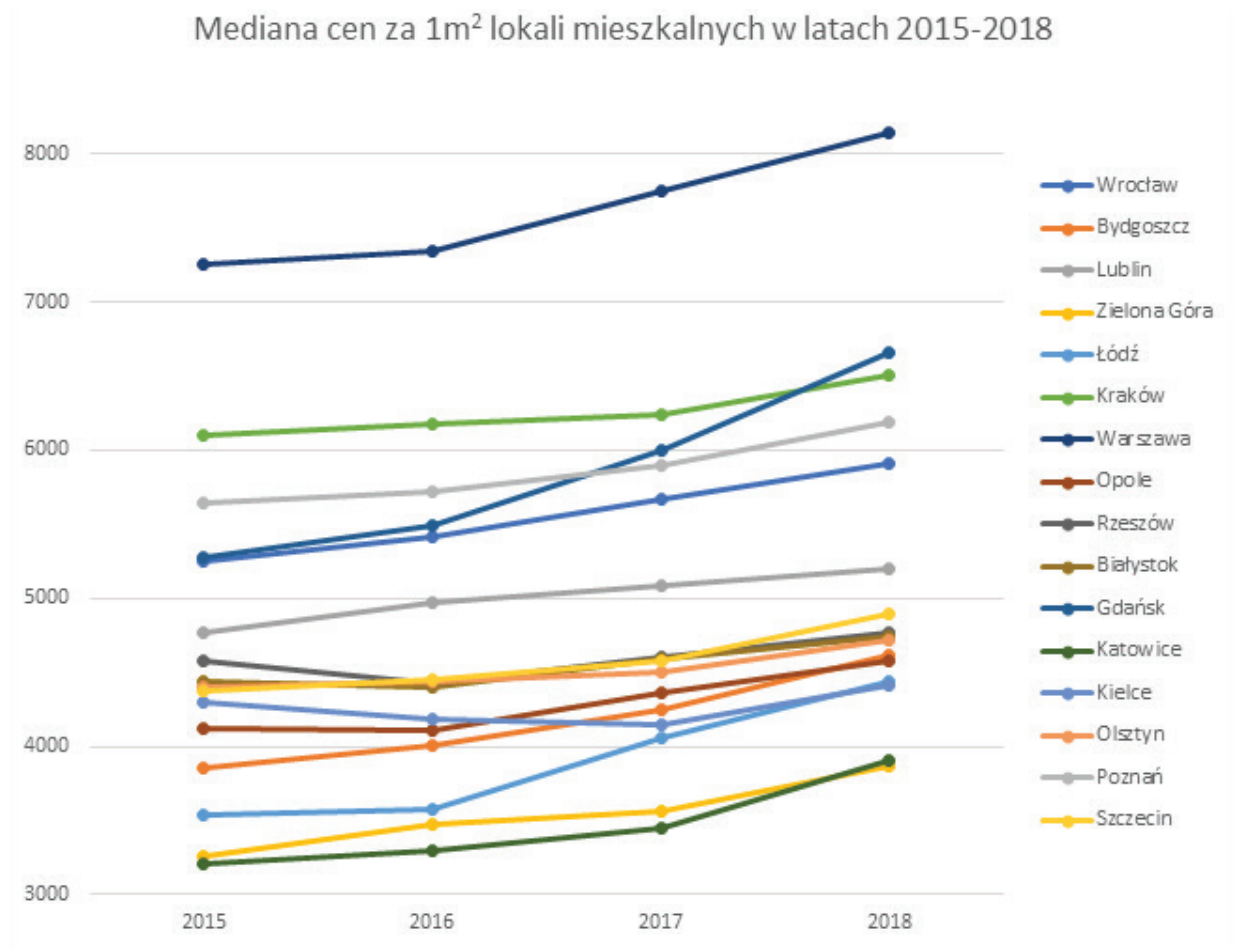
Na powyższym wykresie ukazane zostały ceny transakcyjne za 1 metr kwadratowy lokali mieszkalnych zlokalizowanych w miastach wojewódzkich i sprzedanych w 2018 roku. Oczywiście najdroższym rynkiem nieruchomości jest Warszawa. Jest to też jedyne miasto wojewódzkie w Polsce, w którym mediana cen za 1m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku wtórnym jest wyraźnie wyższa od mediany na rynku pierwotnym. Na kolejnych czterech miejscach plasują się najludniejsze po Warszawie miasta w Polsce, kolejno: Gdańsk, Kraków, Poznań i Wrocław. Wyjątkiem jest Łódź, która mimo prawie 700 tys. mieszkańców (stan

na 1 stycznia 2019 roku), ma jedne z najtańszych nieruchomości wśród miast wojewódzkich, szczególnie na rynku wtórnym.

Na rysunku 13 przedstawione zostały natomiast mediany cen za 1m<sup>2</sup> nieruchomości w latach 2015-2018, niezależnie czy pochodzą one z rynku pierwotnego, czy wtórnego. Największy wzrost cen w badanym okresie, można zaobserwować głównie w Warszawie, Gdańsku i Łodzi. W pozostałych miastach również ceny nieruchomości w 2018 roku były wyższe niż w roku 2015, jednak nie odnotowano tam, aż tak dużych zmian jak to miało miejsce w przypadku wymienionych wyżej miast.



Rysunek 13 Mediana cen za 1m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych sprzedanych w latach 2015-2018



Źródło: Opracowanie własne

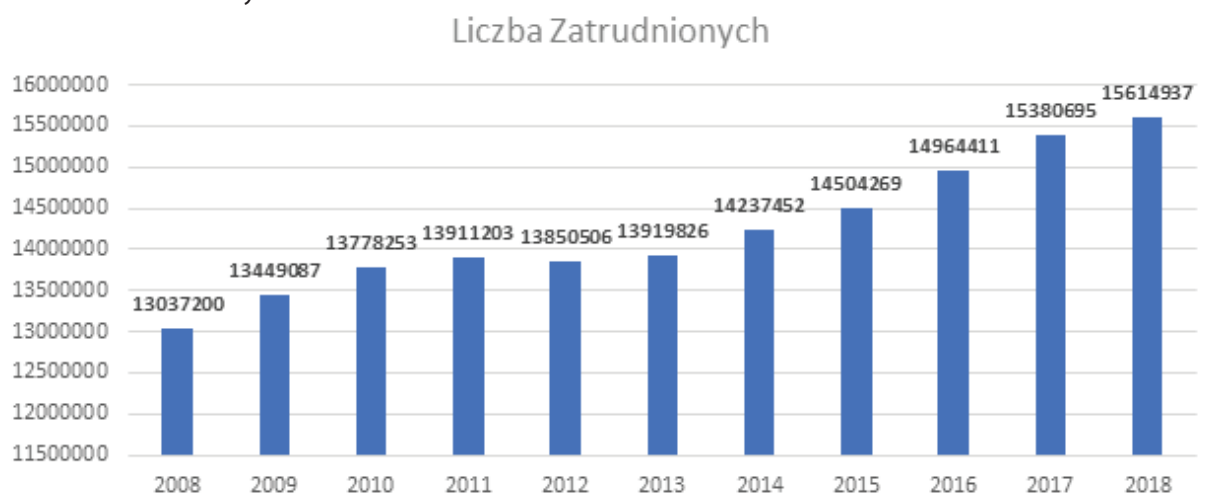
## Ogólna sytuacja gospodarcza i ekonomiczna w kraju

Jedyny spadek był zauważalny między rokiem 2011 i 2012, kiedy to panował kryzys w strefie euro. Przeciętne wynagrodzenie brutto również wzrastało. Najbardziej widoczny wzrost zanotowano w 2018 roku.

### Liczba zatrudnionych oraz przeciętne wynagrodzenie brutto

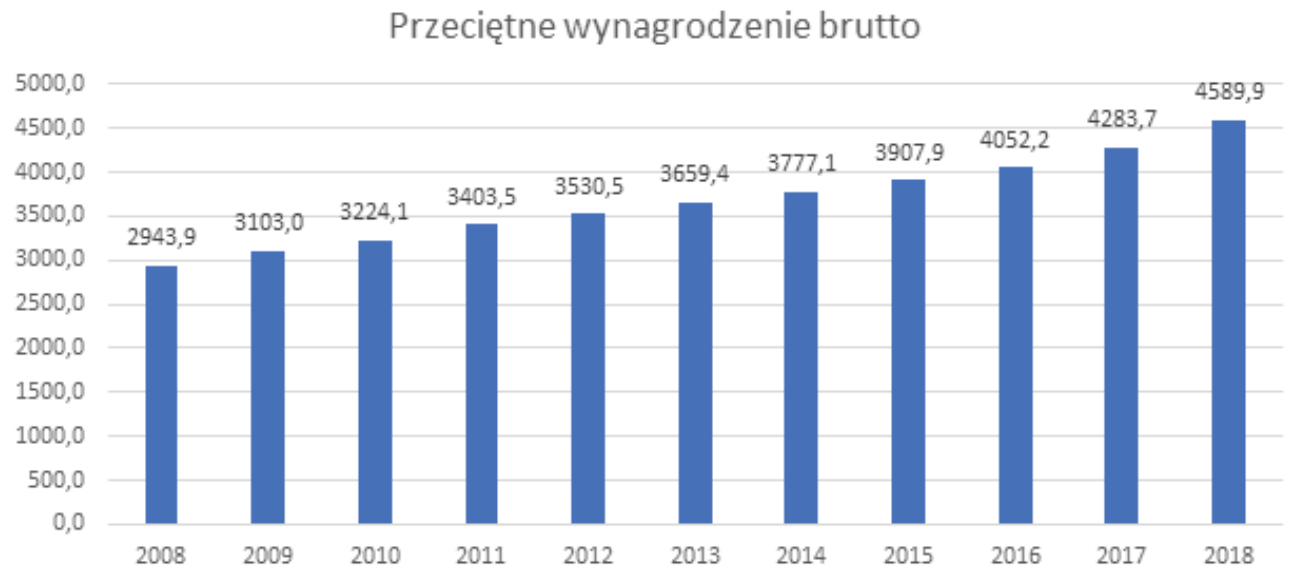
Na przestrzeni lat, liczba zatrudnionych w Polsce wzrastała.

Rysunek 14 Liczba zatrudnionych



Źródło: Opracowanie własne

Rysunek 15 Przeciętne wynagrodzenie brutto



Źródło: Opracowanie własne

**PKB oraz PKB per capita**

Na poprzednim wykresie zaprezentowano wzrost wartości przeciętnych wynagrodzeń brutto, oczywiście nie miały by

one miejsca gdyby nie wzrost PKB, co przekłada się również na wzrost PKB per capita.

Rysunek 16 PKB w mln



Źródło: Opracowanie własne

Rysunek 17 PKB per capita



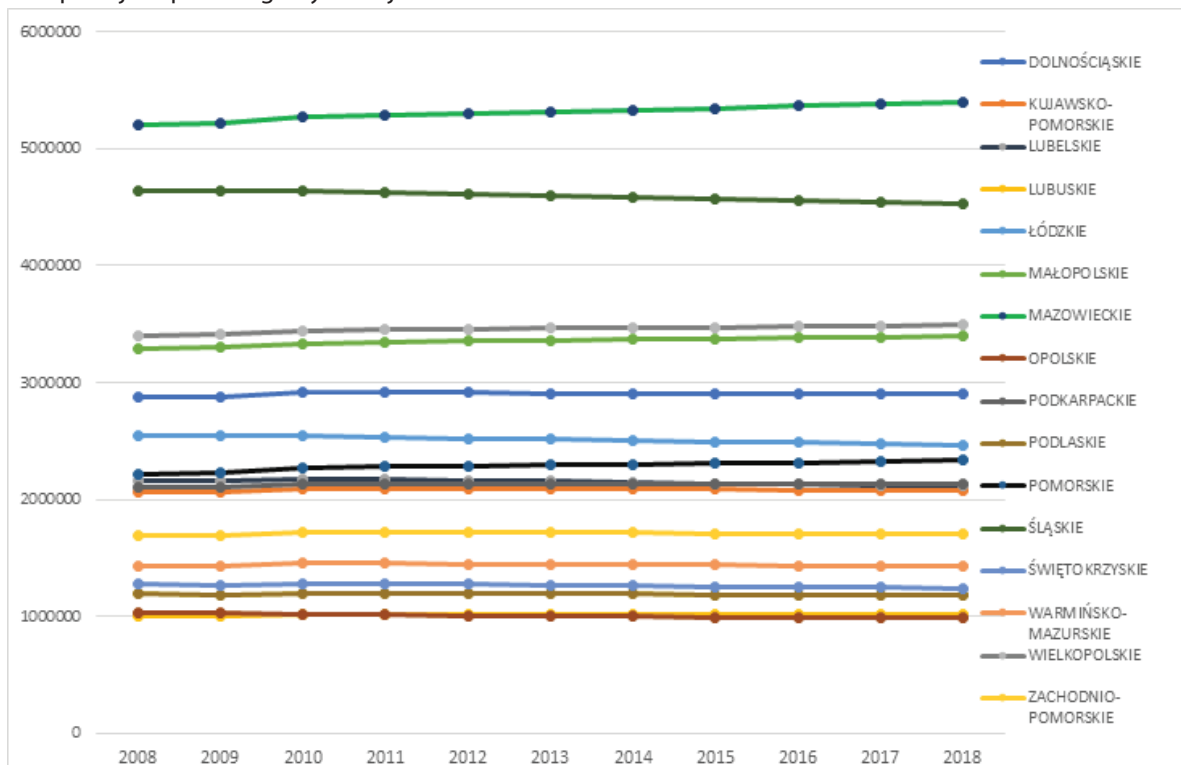
Źródło: Opracowanie własne

## Omówienie zmiennych dla poszczególnych województw

Teraz można przyrzeć się jak poszczególne zmienne kształtowały się dla województw.

**Populacja oraz odsetek ludności w przedziale 25 - 64 oraz 25 - 34**

Rysunek 18 Populacja w poszczególnych województwach w latach 2008 -2018

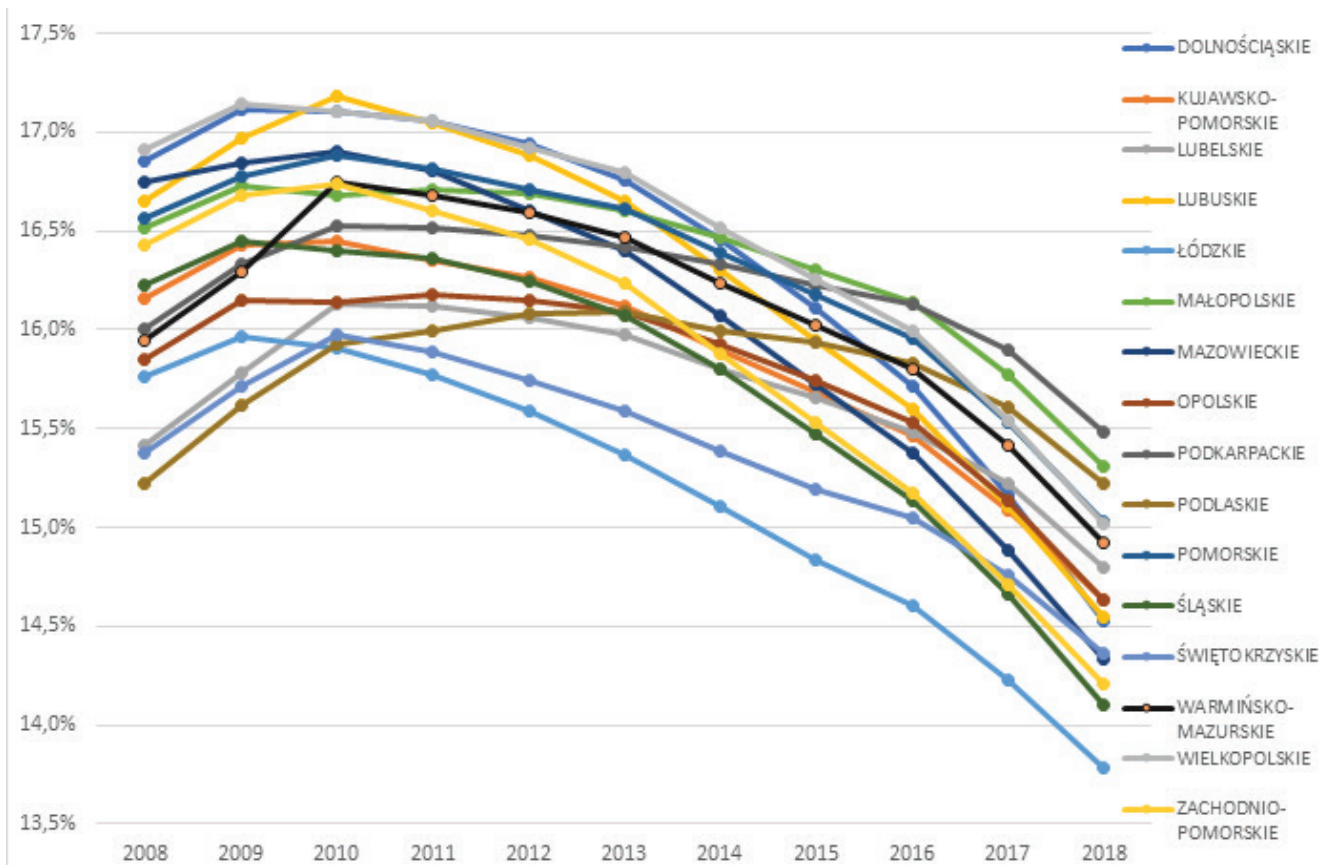


Źródło: Opracowanie własne

Na podstawie powyższego wykresu, można zauważyć, że na przestrzeni lat w większości województw, liczba ludności pozostała na tym samym poziomie. Widoczne wzrosty dla większości województw można zauważyć między 2009 i 2010 rokiem.

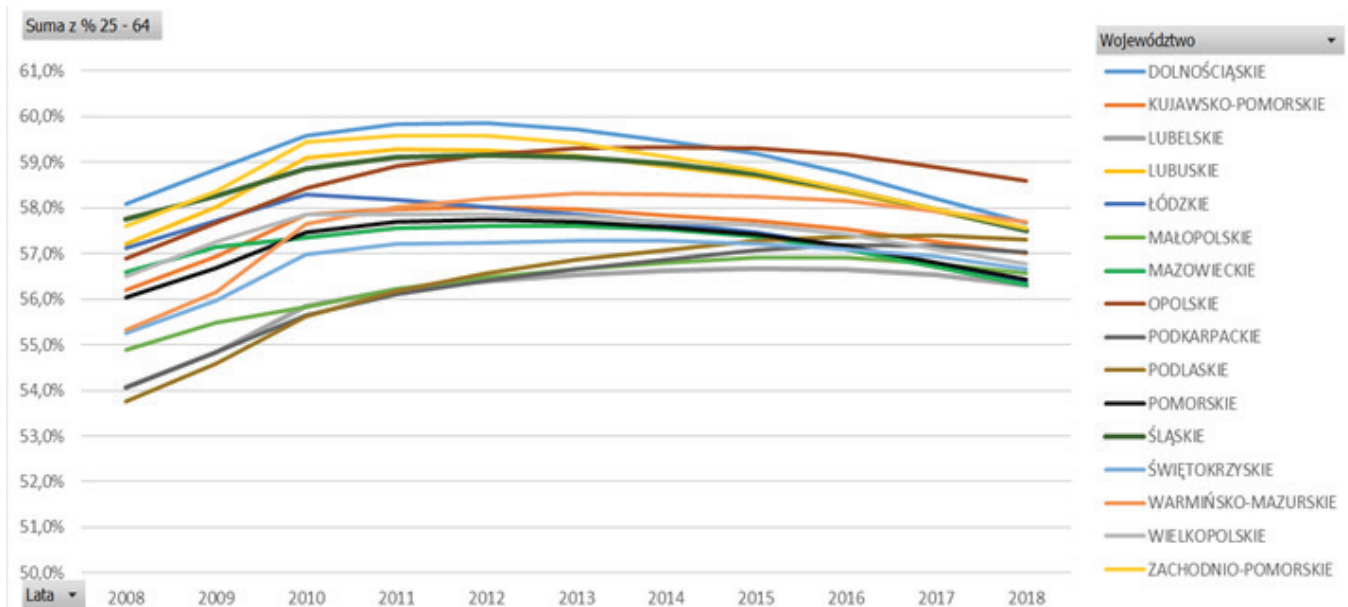
Największy wzrost liczby ludności od roku 2017 można zauważyć dla województwa Mazowieckiego, zaraz po nim znajdują się województwa: Wielkopolskie, Pomorskie oraz Małopolskie. Jedną z głównych przyczyn wzrostu ludności może być przyjazd do tych miast ludzi młodych ze względu na studia lub też absolwentów, którzy zdecydowali się osiedlić na terenie tych województw. By potwierdzić tę tendencję, należy przyrzeć się poniższym wykresom.

Rysunek 19 Odsetek ludności w przedziale wiekowym 25 – 34



Źródło: Opracowanie własne

Rysunek 20 Odsetek ludności w przedziale wiekowym 25 – 65

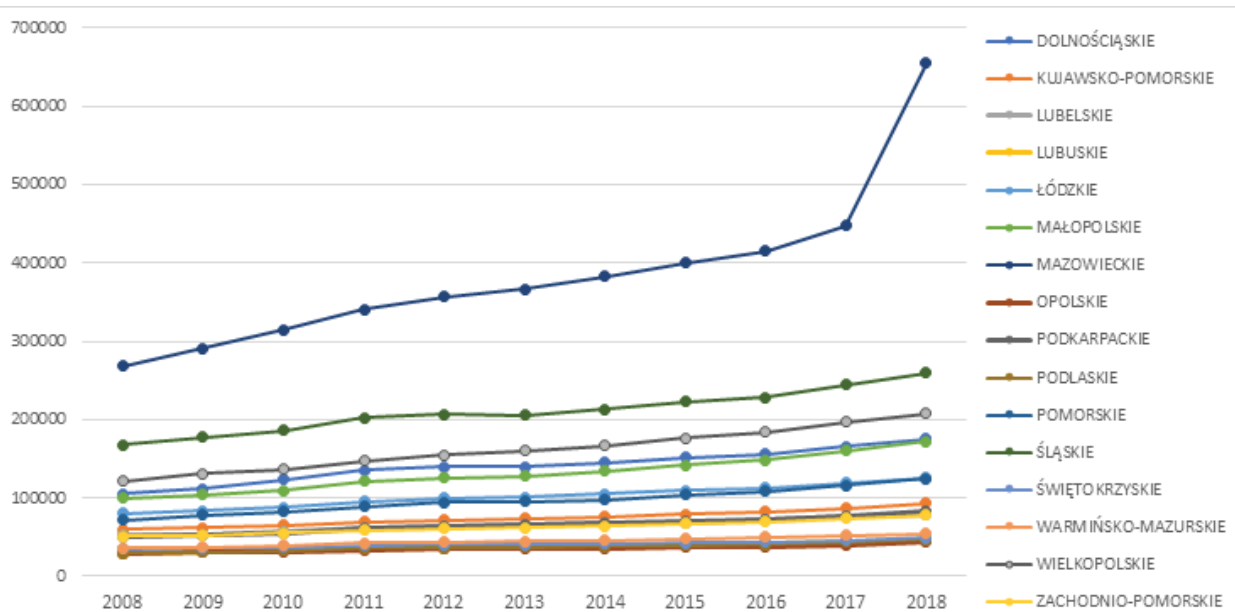


Źródło: Opracowanie własne

Na podstawie powyższych wykresów widać, że w ostatnich latach liczba ludności w przedziale wiekowym 25 – 34 znacząco maleje – dlatego też należy obalić tę tezę. Dużo więcej jest jednak ludności w przedziale 25 – 64 co oznacza, że społeczeństwo się starzeje.

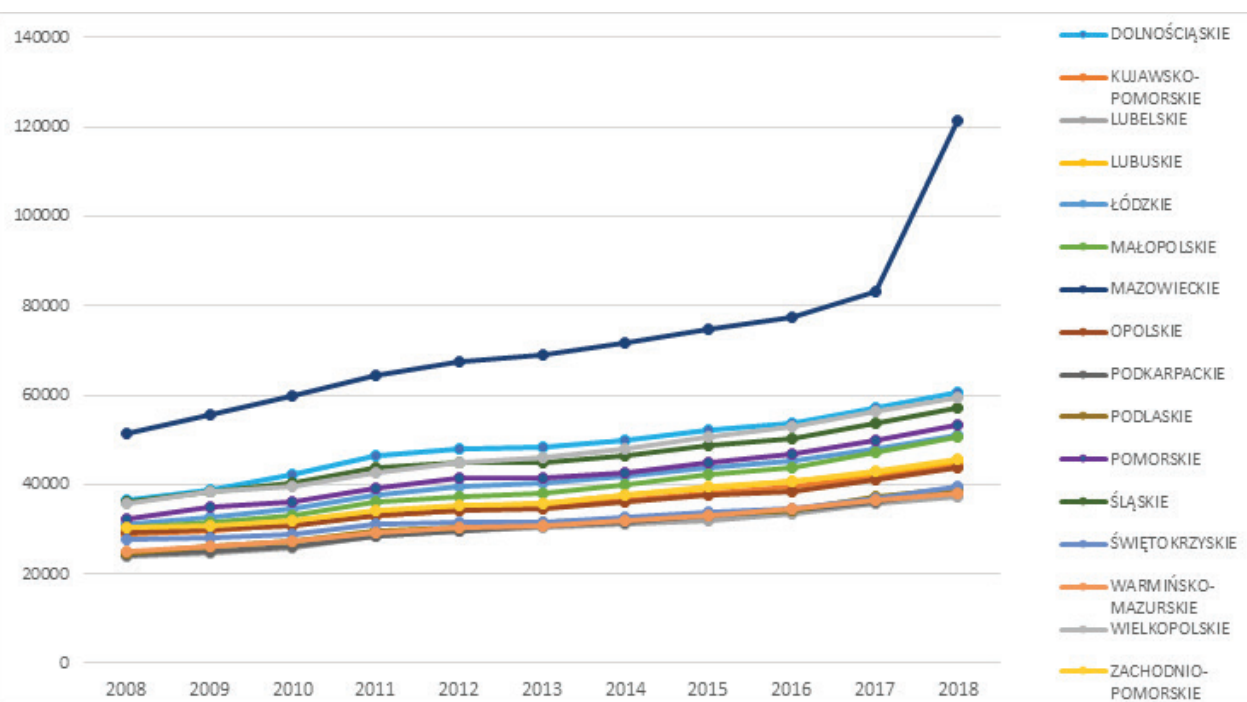
PKB oraz PKB per capita

Rysunek 21 PKB w mln



Źródło: Opracowanie własne

Rysunek 22 PKB per capita



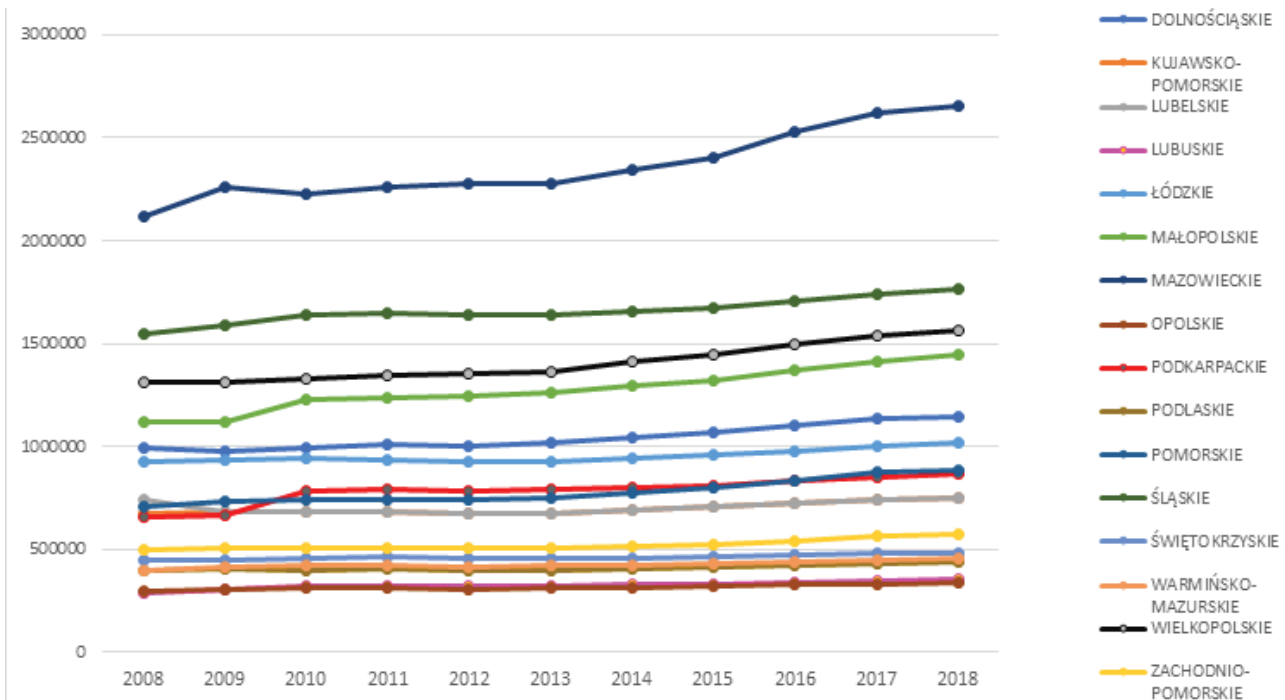
Źródło: Opracowanie własne

Na przestrzeni lat zarówno PKB jak i PKB per capita rośnie dla każdego z województw. W przypadku PKB największy wzrost można zaobserwować dla województw: Mazowieckiego, Śląskiego oraz Wielkopolskiego. Natomiast w przypadku PKB per capita największy wzrost można zaobserwować dla województwa Mazowieckiego, Dolnośląskiego, Lubelskiego oraz Śląskiego.

Wzrost wskaźnika bogactwa narodowego oraz wskaźnika dotyczącego zamożności społeczeństwa jest powiązany z zmiennymi takimi jak przeciętne wynagrodzenie brutto czy liczbą zatrudnienia. Co zostanie poniżej zaprezentowane.

**Liczba zatrudnionych oraz przeciętne wynagrodzenie brutto**

Rysunek 23 Liczba zatrudnionych

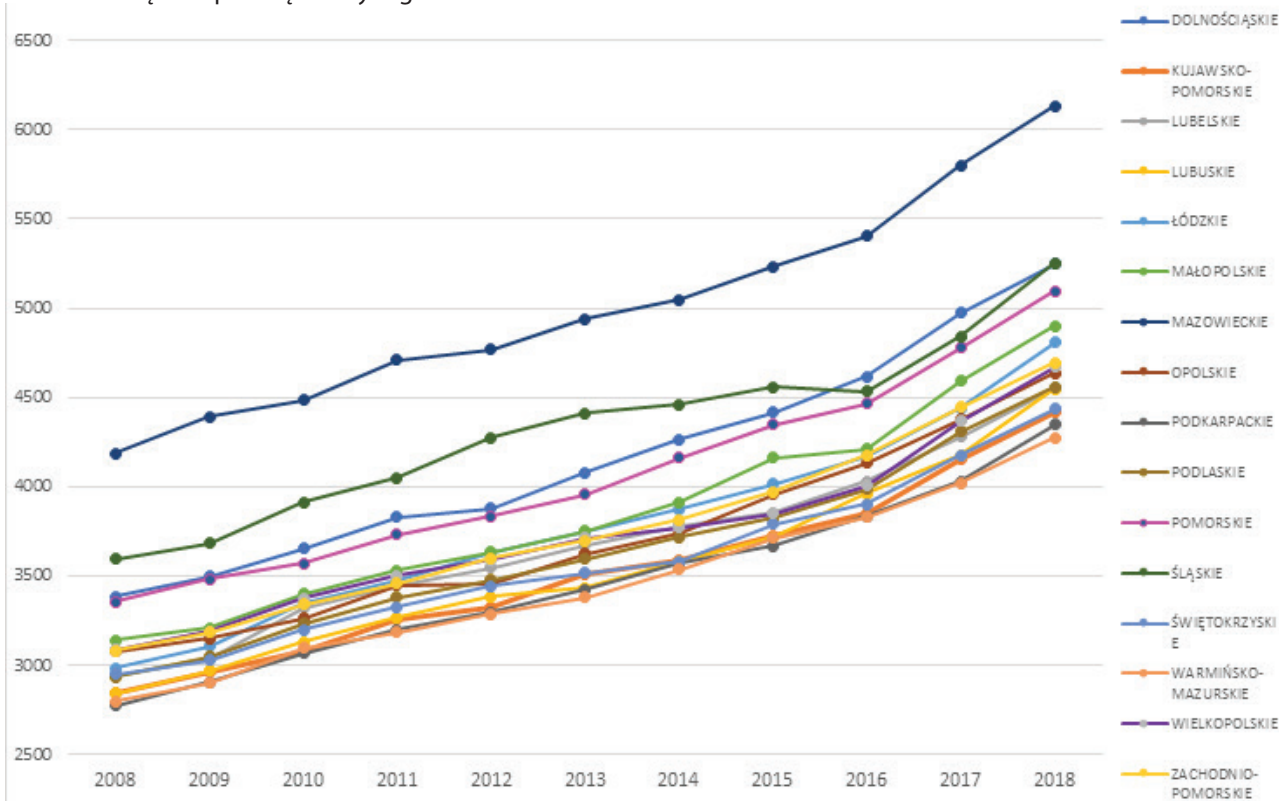


Źródło: Opracowanie własne

W przypadku liczby zatrudnionych, widać że na przestrzeni lat 2008 – 2018, dla większości województw obserwowane są tendencje wzrostowe. Największą liczbą zatrudnionych na

przezniesi lat obserwowana jest w województwach: Mazowieckim, Śląskim, Wielkopolskim, Małopolskim, Dolnośląskim oraz Łódzkim.

Rysunek 24 Miesięczne przeciętne wynagrodzenie



Źródło: Opracowanie własne

Na podstawie poniższego wykresu widać, że przez ostatnie lata w większości województw można zaobserwować tendencje wzrostowe. Ciągły wzrost był obserwowalny w województwach: Mazowieckim, Dolnośląskim oraz Pomorskim.



Narodowy Instytut Samorządu Terytorialnego powstał w 2015 r.  
Jest państwową jednostką budżetową podległą MSWiA.  
Działa na rzecz dalszej profesjonalizacji samorządu terytorialnego i administracji publicznej.

EKSPERTYZY NIST, ul. Zielona 18, Łódź 90-601  
Sekretariat tel. +48 42 633 10 70  
e-mail: sekretariat@nist.gov.pl