

Ekonomiczny Uniwersytet Dziecięcy



Rynek mieszkaniowy

- co nas czeka w przyszłości

Grzegorz Kowerda

Organizatorzy



WYDZIAŁ INŻYNIERII ZARZĄDZANIA
POLITECHNIKI BIAŁOSTOCKIEJ

Politechnika Białostocka
Wydział Inżynierii Zarządzania
Data: 02.12.2023 r.

Definicja



Rynek nieruchomości – ogół warunków, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości oraz są zawierane umowy, które stwarzają wzajemne prawa i obowiązki, połączone z władaniem nieruchomościami.

Źródło: Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomość a rynek*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN, 2006

Rodzaje rynków nieruchomości



Ze względu na pełnioną funkcję wyróżniamy:

- Rynek nieruchomości mieszkaniowych,
- Rynek nieruchomości komercyjnych,
- Rynek nieruchomości przemysłowych,
- Rynek nieruchomości rolnych,
- Rynek nieruchomości specjalnego przeznaczenia.

Źródło: Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomość a rynek*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN, 2006

Rodzaje własności nieruchomości mieszkalnych



- własność odrębna,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu,
- lokal komunalny.

Źródło: <https://www.nieruchomosci-online.pl/porady/formy-wlasnosci-mieszkania-13378.html> 01.12.2023

Rynek mieszkań w Polsce



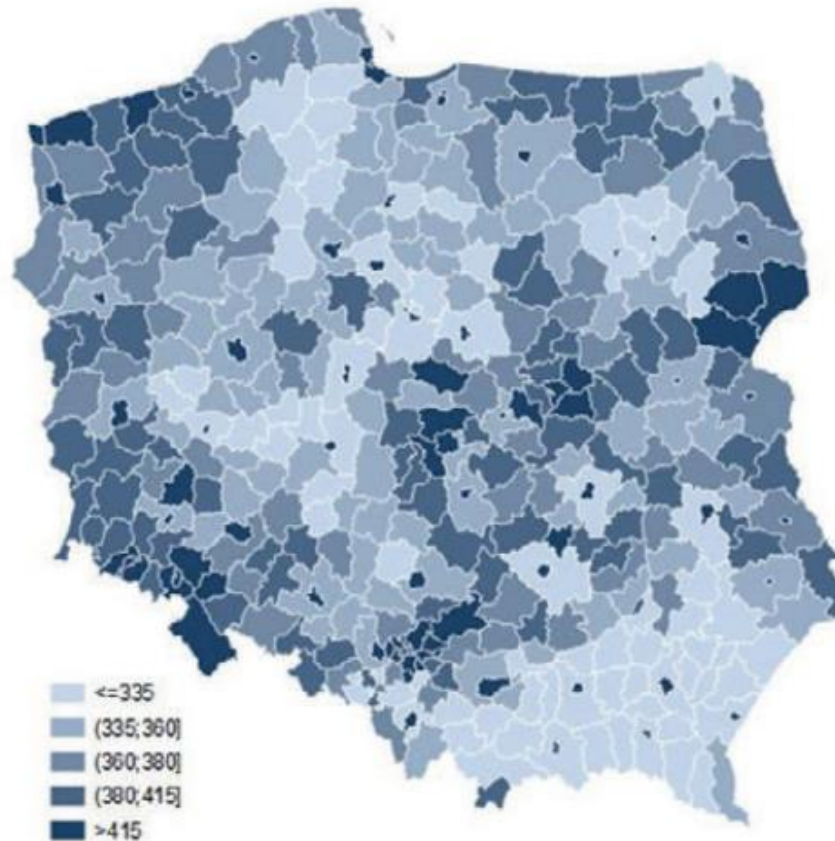
Sytuację mieszkaniową w Polsce można opisać za pomocą kilku wartości liczbowych (na podstawie danych GUS, 2021 rok):

- liczba ludności ogółem: 37,996 mln,
- liczba mieszkań ogółem: 15,3 mln,
- średnia powierzchnia mieszkania: 52,6 m²,
- przeciętna powierzchnia użytkowa nowo oddanego mieszkania: 92,8 m² (2020 r.– 88,7 m²),
- przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę w Polsce: 27,4 m²,
- przeciętna liczba osób na 1 izbę w Polsce: 0,66 (dla 2020 roku),
- przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie: 2,54 (dla 2020 roku).

Źródło: Radziszewska-Zielina E., *Rynek mieszkaniowy w Polsce*
– analiza popytu i podaży, www.przegladbudowlany.pl, 01.12.2023

Rynek mieszkań w Polsce

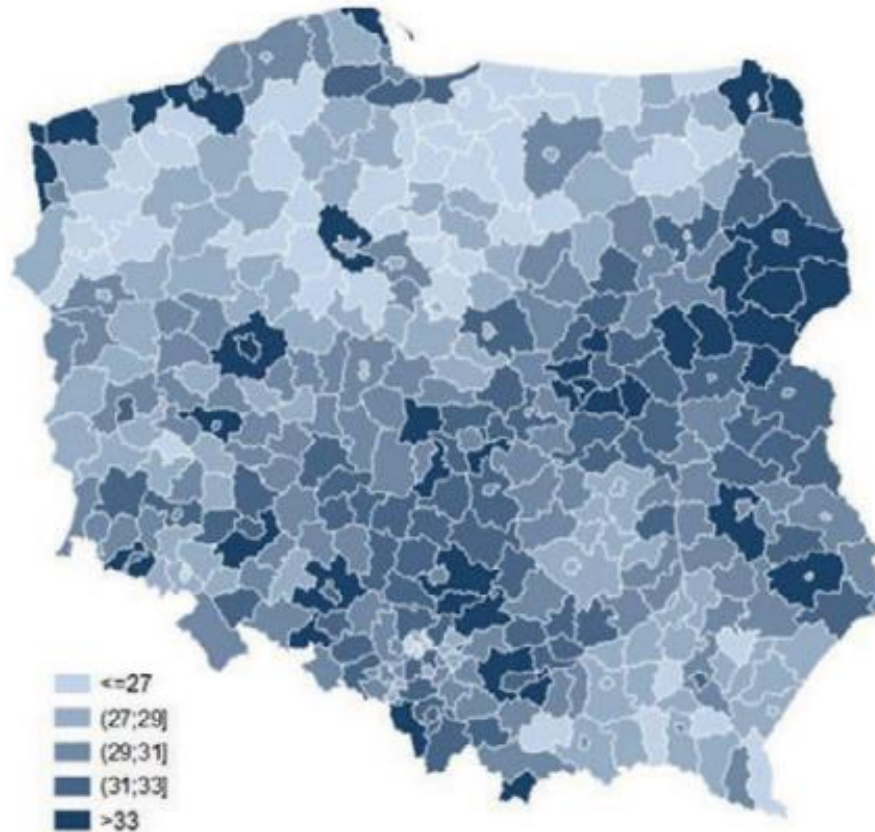
Mieszkania na 1000 ludności wg stanu na dzień 31 XII 2021 r.



Źródło: Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2022 r. nbp.pl

Rynek mieszkań w Polsce

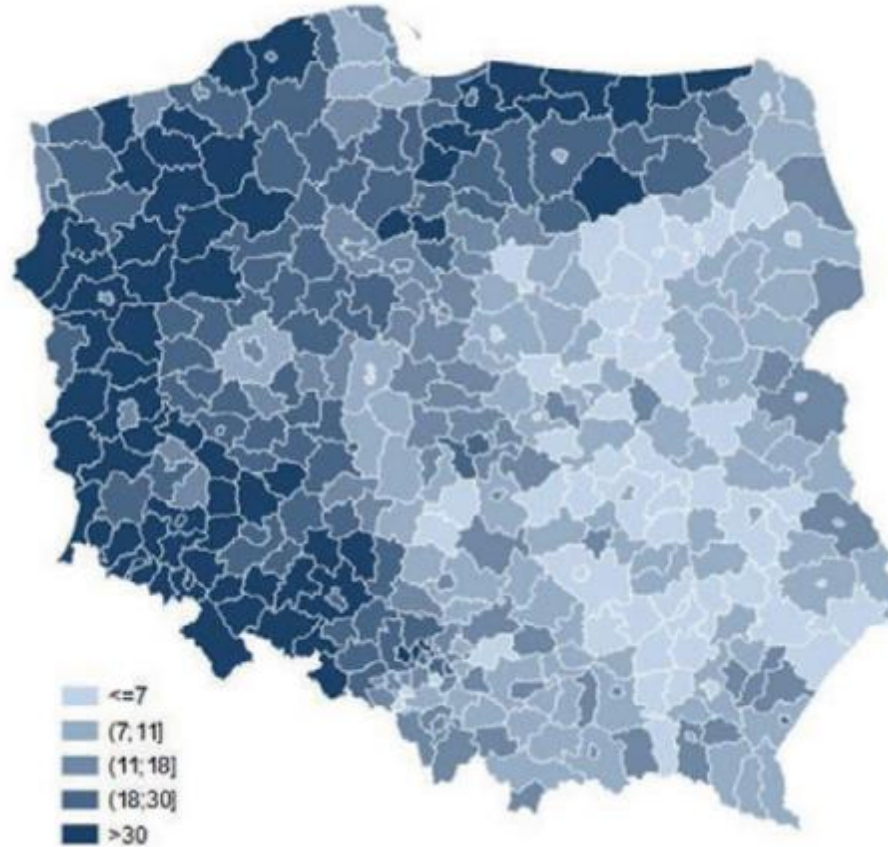
Przeciętna powierzchnia mieszkania na osobę wg stanu na dzień 31 XII 2021 r.



Źródło: Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2022 r. nbp.pl

Rynek mieszkań w Polsce

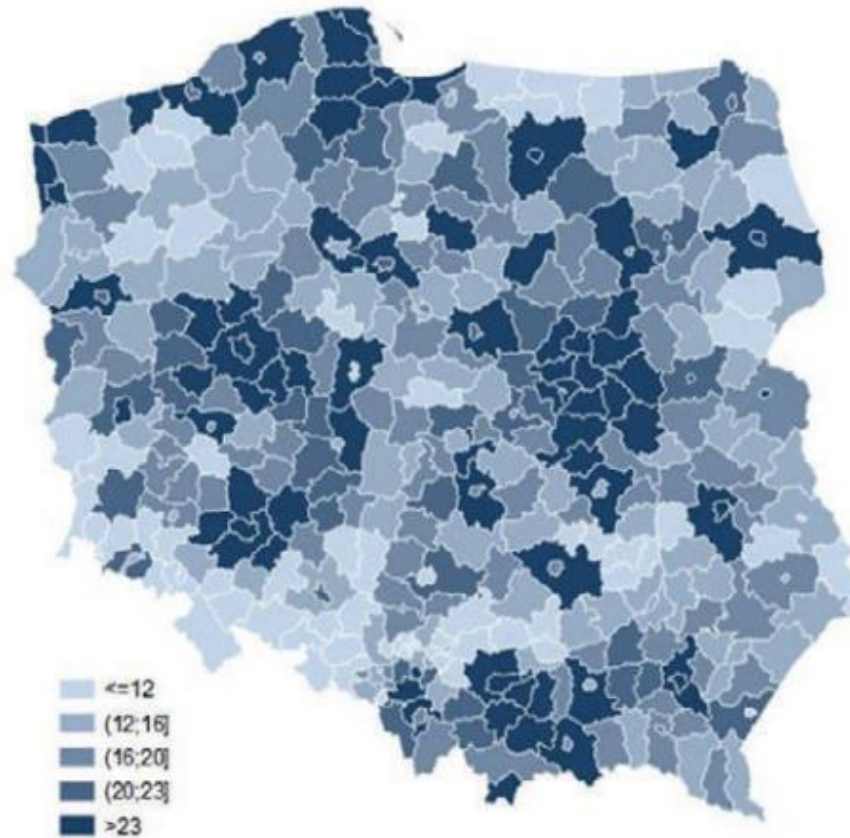
Udział mieszkań wybudowanych do 1944 r. w zasobie wg NSP 2021 (w %)



Źródło: Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2022 r. nbp.pl

Rynek mieszkań w Polsce

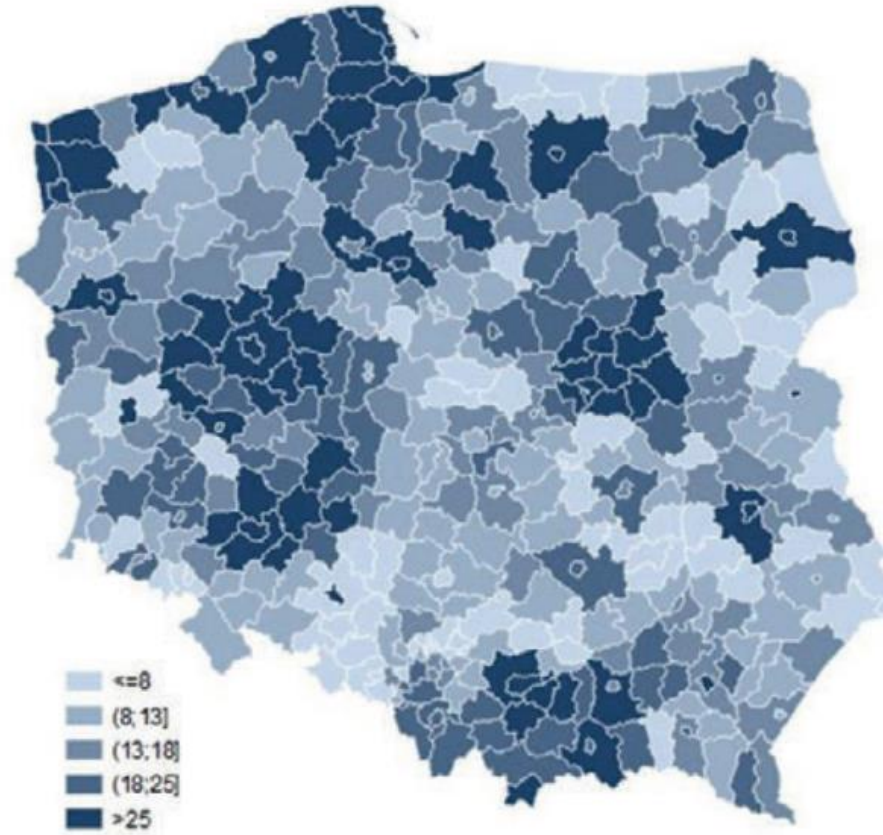
Udział mieszkań wybudowanych po 2002 r. w zasobie wg NSP 2021 (w %)



Źródło: Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2022 r. nbp.pl

Rynek mieszkań w Polsce

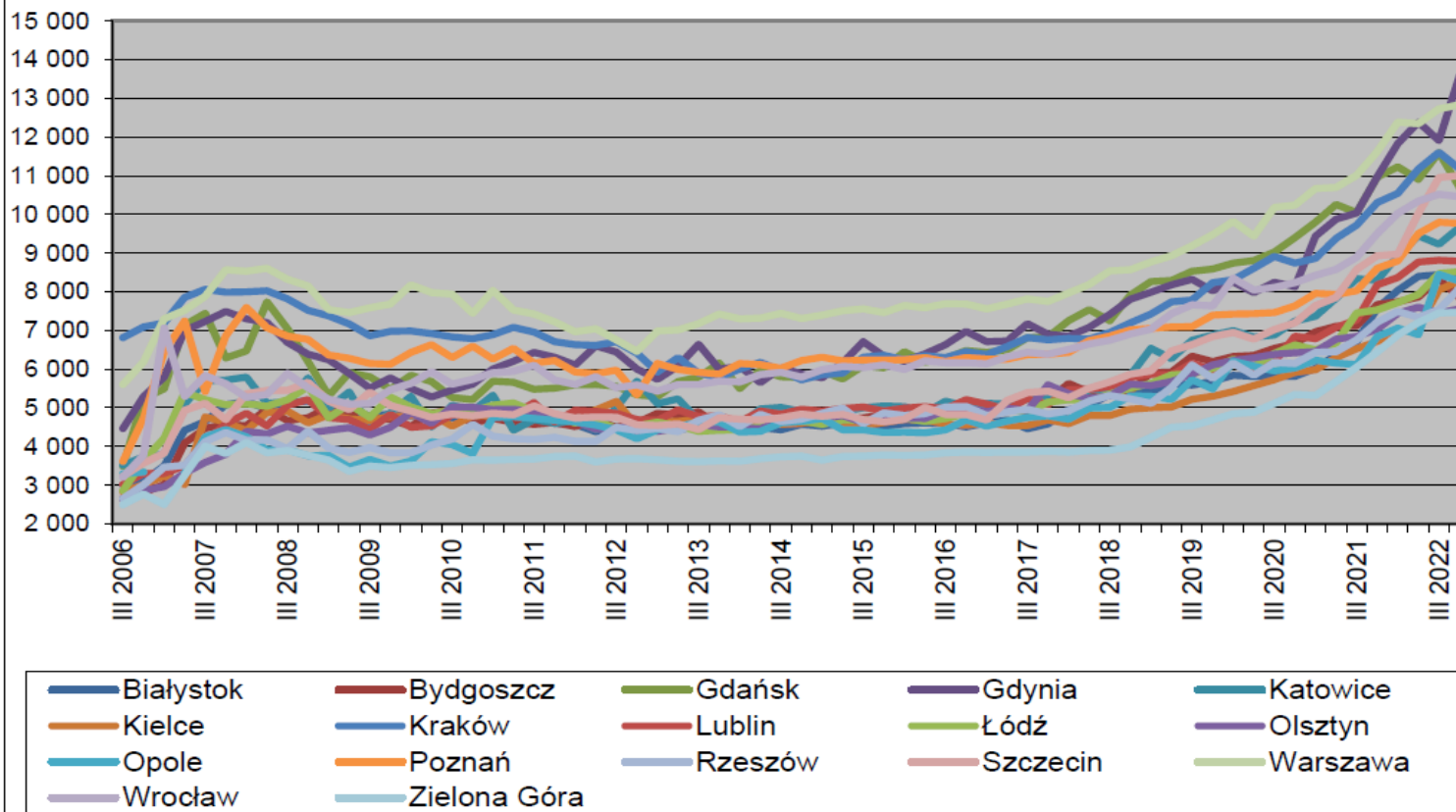
Dynamika zasobu mieszkań 2021 vs 2002 wg stanu na dzień 31 XII (mieszkania ogółem, w %)



Źródło: Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2022 r. nbp.pl

Ceny mieszkań - rynek pierwotny

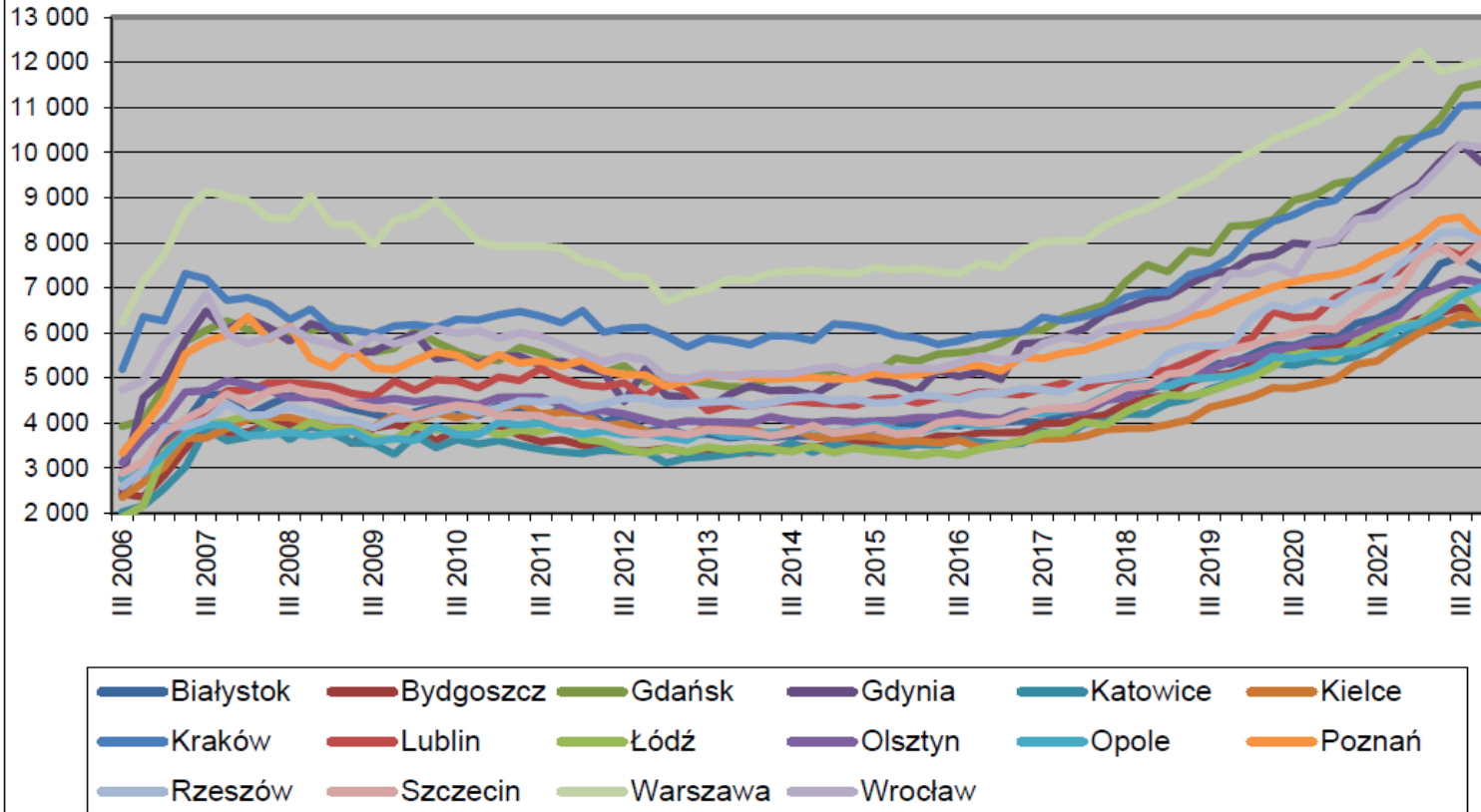
Ceny transakcyjne nier. mieszkaniowych - rynek PIERWOTNY



źródło: NBP

Ceny mieszkań - rynek wtórny

Ceny transakcyjne nier. mieszkaniowych - rynek WTÓRNY



źródło: NBP

Ceny mieszkań

Miasto	Przeciętna cena m2	Zmiana od września 2023	Zmiana od października 2022
Kraków	14 000 zł	0,5%	27%
Katowice	8 180 zł	-10%	21%
Wrocław	12 190 zł	2%	19%
Warszawa	15 234 zł	2%	17%
Poznań	10 615 zł	1%	17%
Łódź	8 404 zł	0,3%	15%
Toruń	8 544 zł	1%	14%
Białystok	9 440 zł	2%	11%
Rzeszów	9 062 zł	2%	11%
Lublin	9 245 zł	3%	9%
Szczecin	9 125 zł	0%	8%
Częstochowa	6 447 zł	0,2%	7%
Bydgoszcz	8 000 zł	1%	7%
Gdynia	10 945 zł	-5%	6%
Sosnowiec	5 853 zł	-8%	4%
Radom	6 579 zł	-1%	0,4%
Gdańsk	11 199 zł	-2%	-0,8%

Zdolność kredytowa



Źródło: www.ksiegowosc.infor.pl 01.12.2023

Przyszłość rynku mieszkań



Własność czy najem?

Dziękuję za uwagę