

Ekonomiczny Uniwersytet Dziecięcy



Rynek mieszkaniowy w dużych miastach *trendy i prognozy*

dr hab. Adam Czerniak, prof. SGH

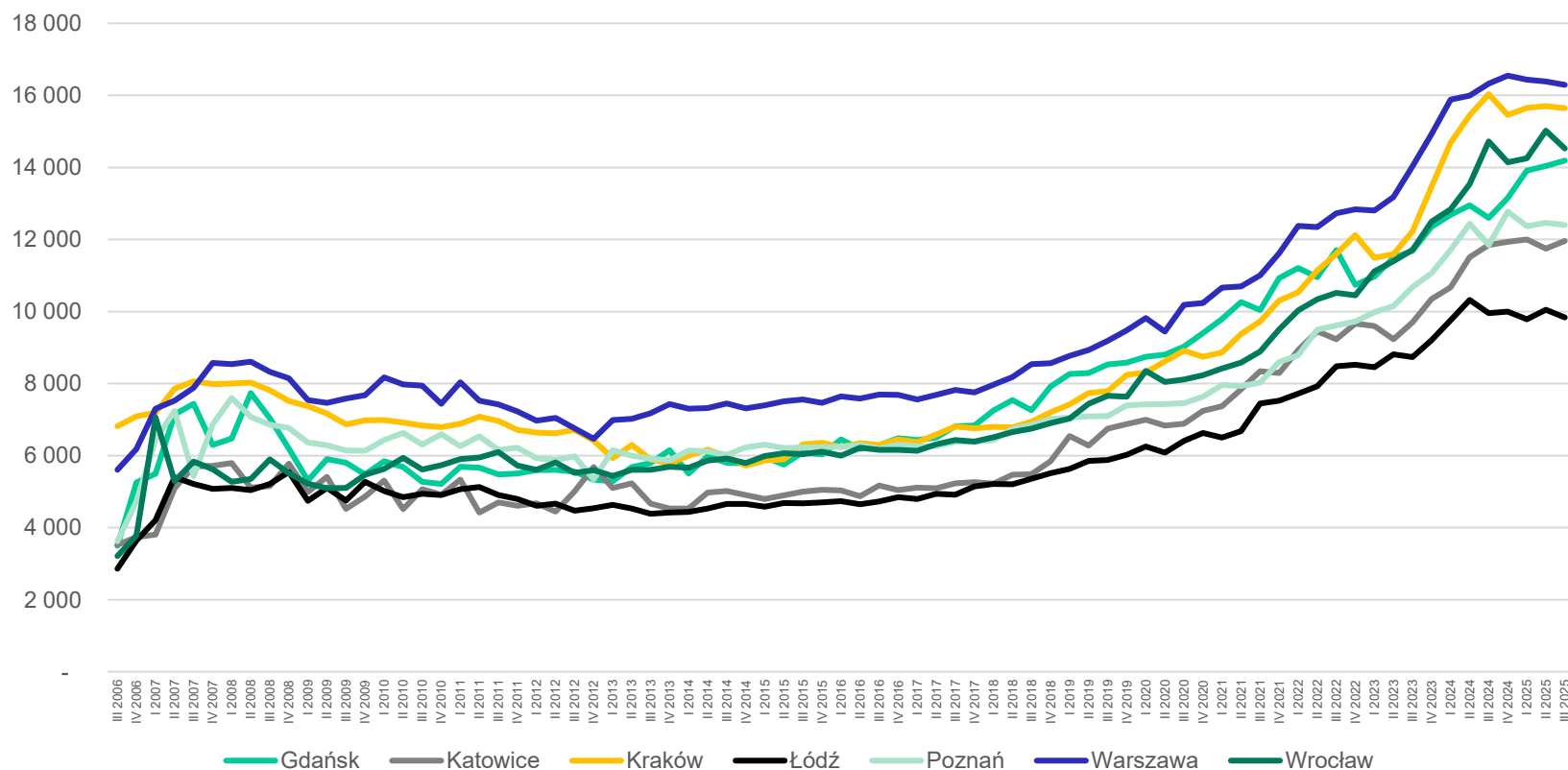
Szkoła Główna Handlowa w Warszawie



SGH
Szkoła Główna
Handlowa
w Warszawie

Ostatnie dwie dekady na rynku dużych miast

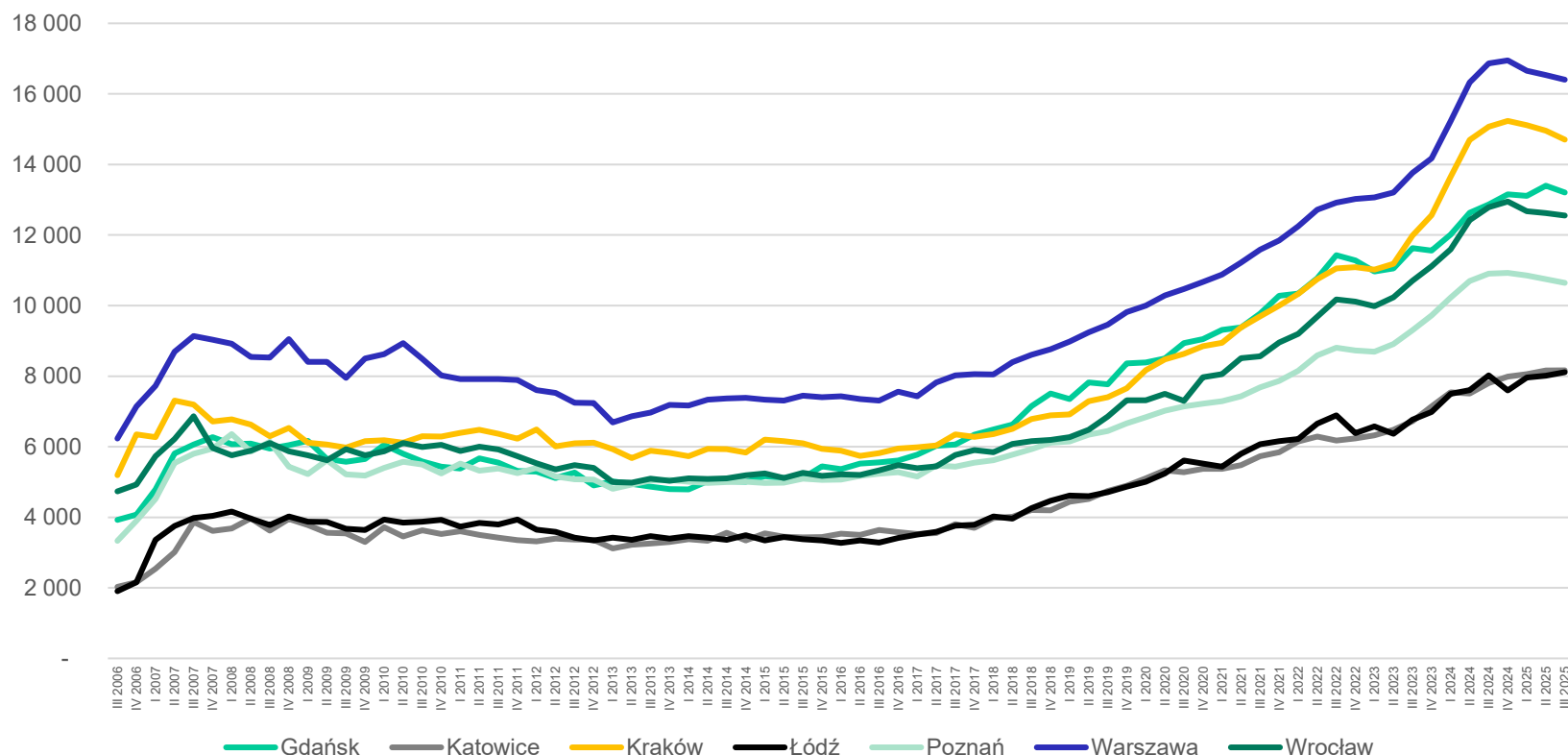
rynek pierwotny (cena za m²)



Źródło: KZN, NBP.

Ostatnie dwie dekady na rynku dużych miast

rynek wtórny (cena m²)



Determinanty cen mieszkań (1)



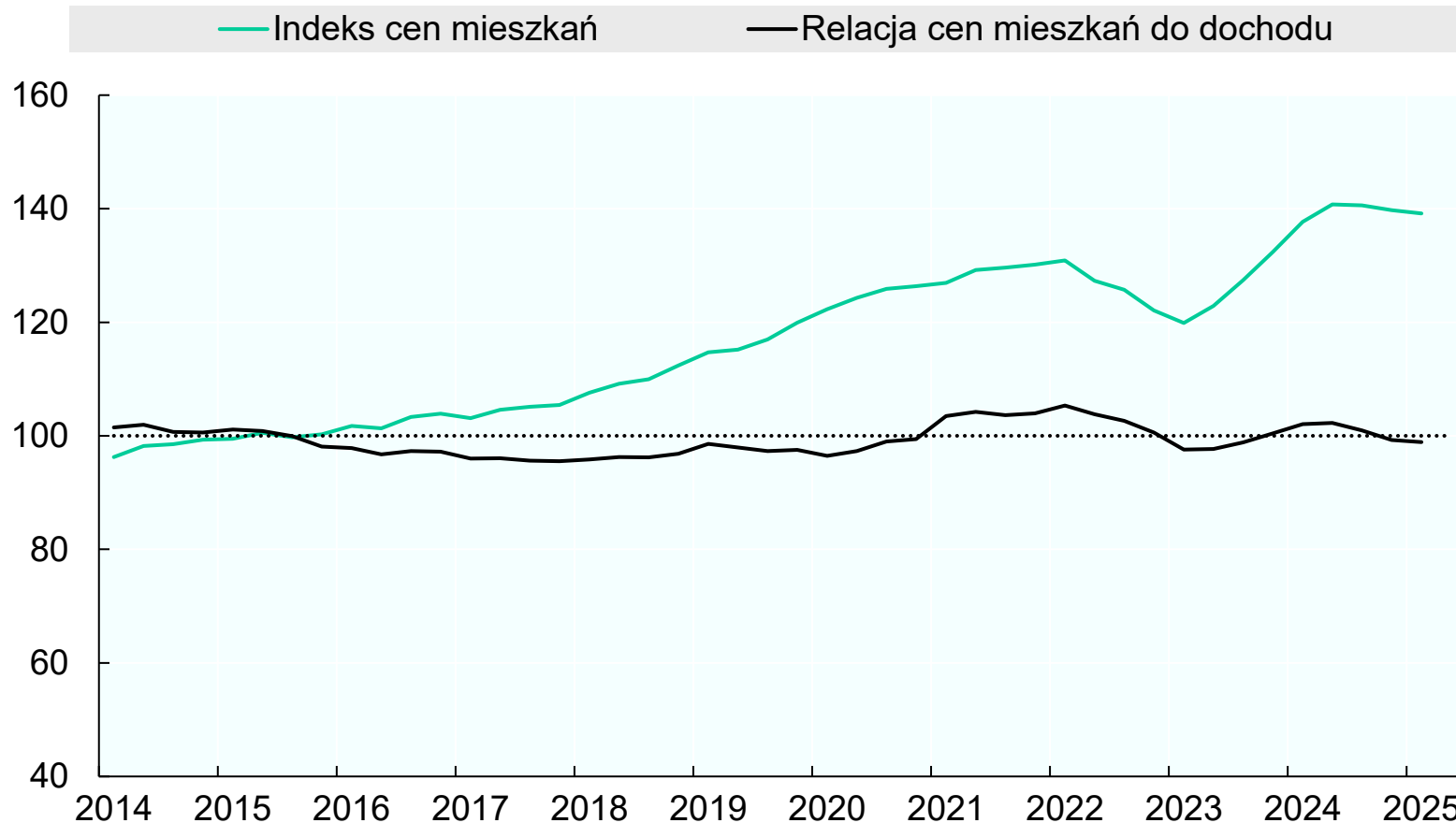
- Popytowe
 - dochody,
 - stopy procentowe,
 - migracje:
 - krajowe,
 - międzynarodowe,
 - trendy demograficzne,
 - programy rządowe (RnS, MdM, BK2)

Determinanty cen mieszkań (2)



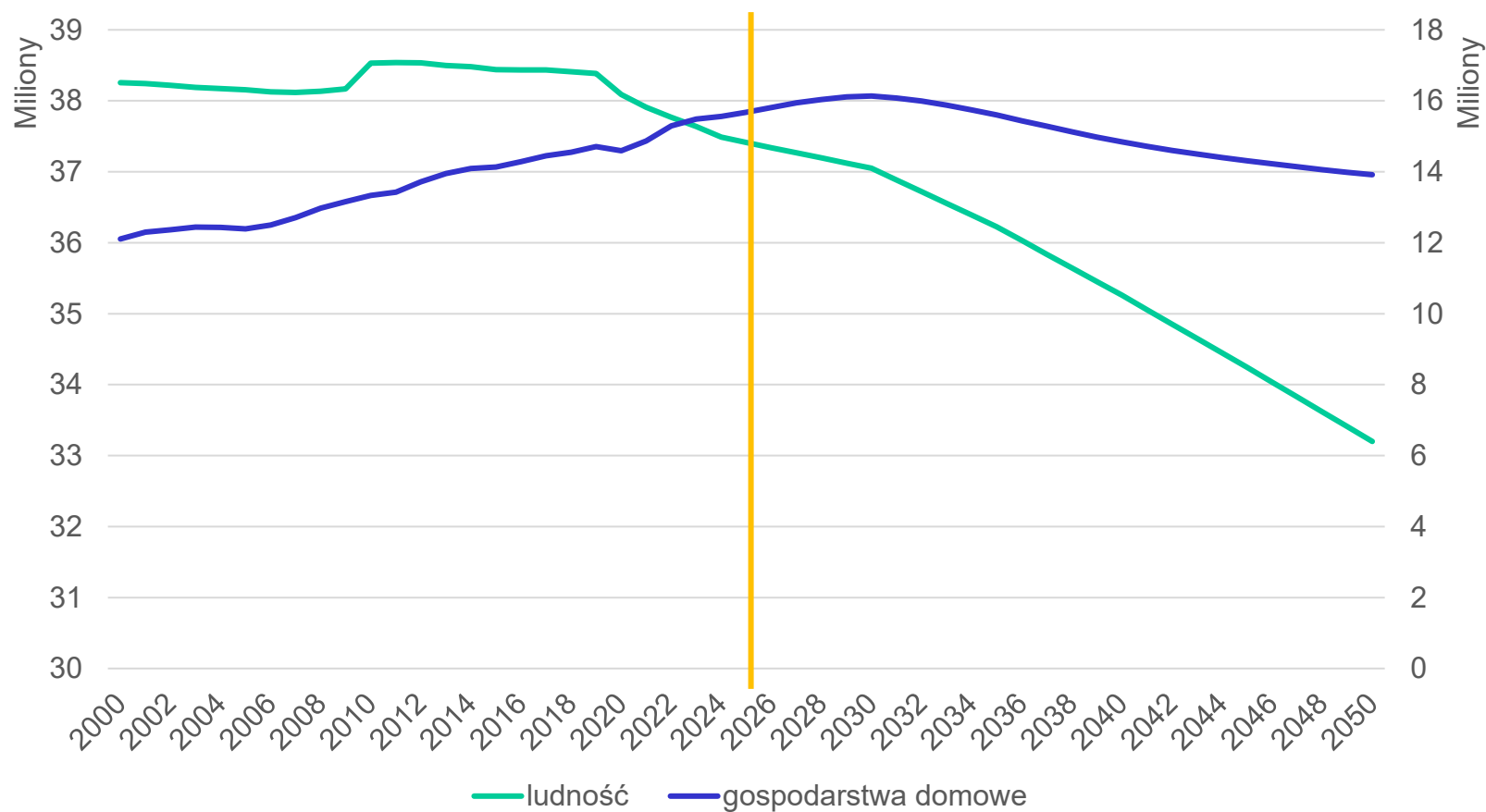
- Podażowe
 - dostępność gruntów,
 - dostępność najmu,
 - budownictwo deweloperskie,
 - budownictwo społeczne,
 - elastyczność podaży rynku wtórnego,
 - działalność fliperska,
 - utowarowienie mieszkań.

Dostępność finansowa mieszkań



Źródło: OECD.

Trendy demograficzne

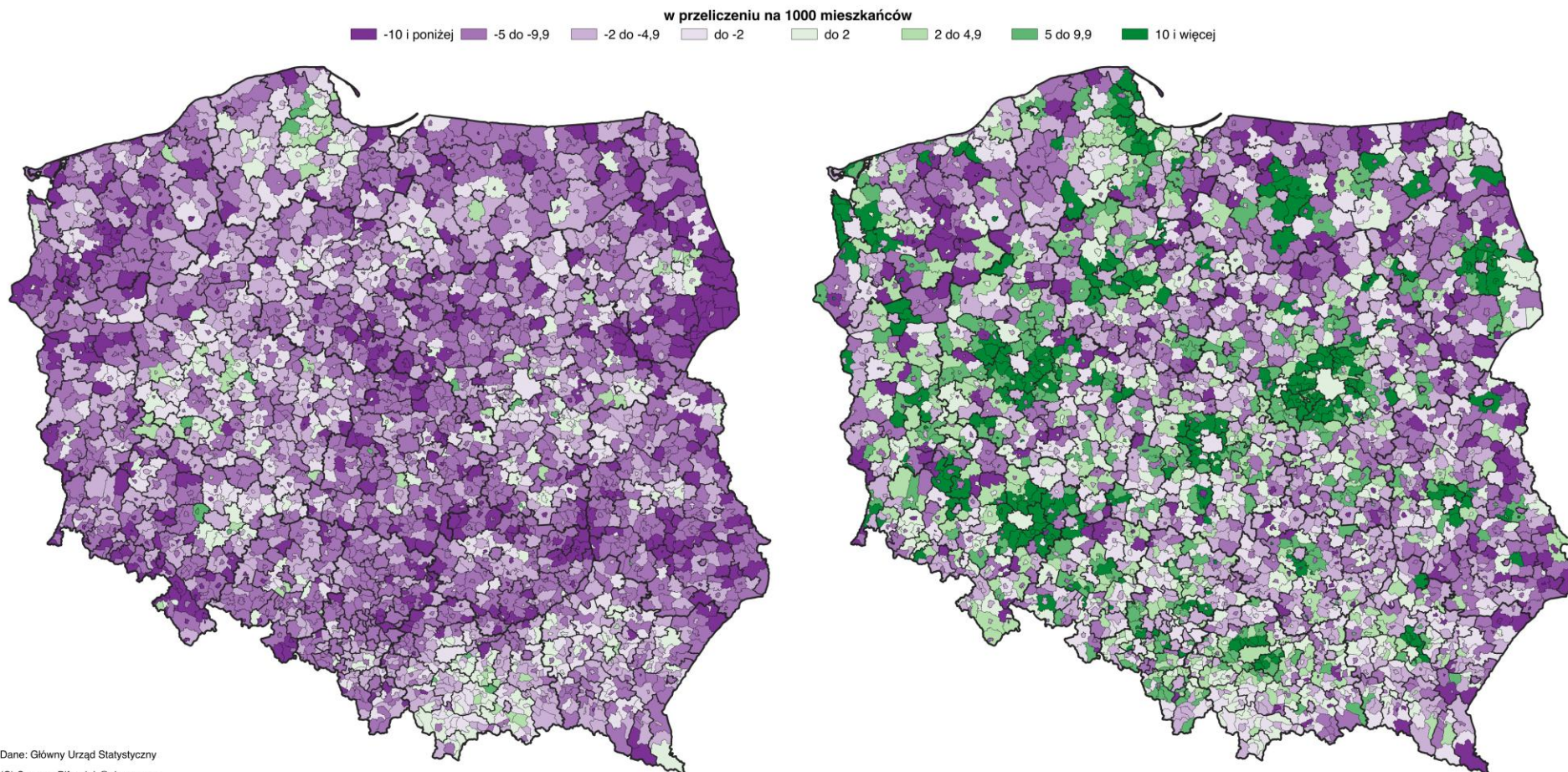


Źródło: KZN, GUS.

Migracje krajowe (1)

Przyrost naturalny

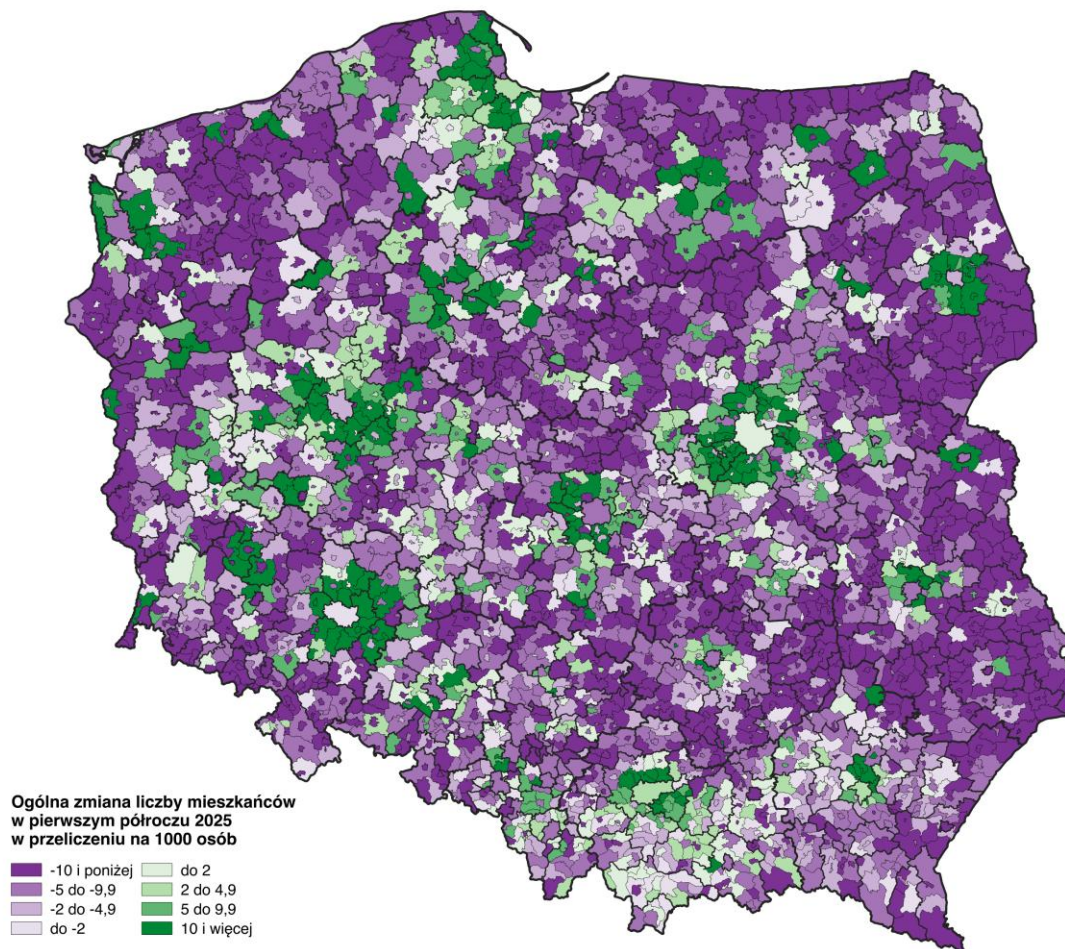
Saldo migracji



Dane: Główny Urząd Statystyczny

(C) Szymon Piłczyk | @sheemawn
Kartografia Ekstremalna | facebook.com/kartografiaekstremalna | kartografia-ekstremalna.pl

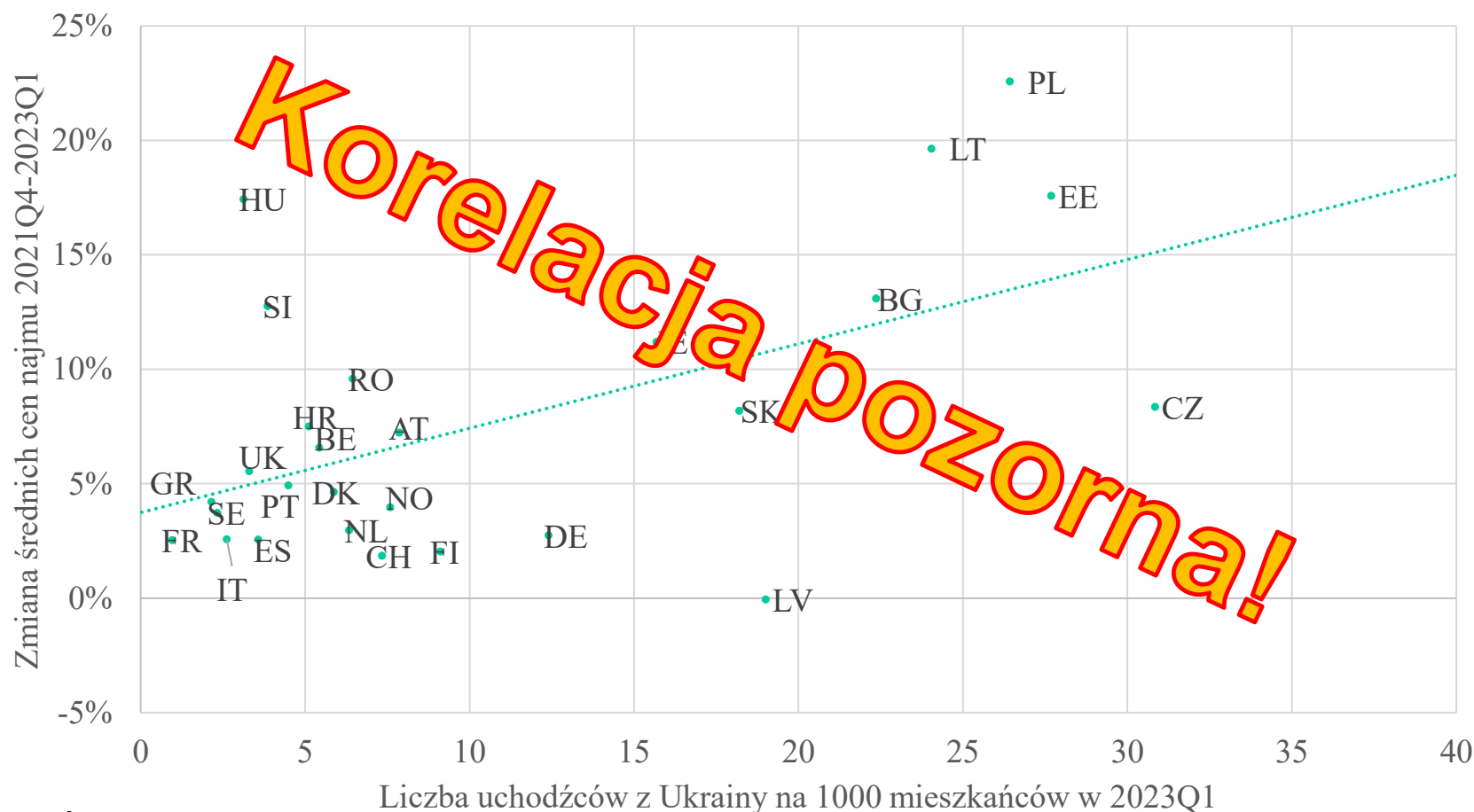
Migracje krajowe (2)



Dane: Główny Urząd Statystyczny

(C) Szymon Piłczyk | Kartografia Ekstremalna
facebook.com/kartografiaekstremalna | @sheemawn on X | kartografia-ekstremalna.pl

Migracje międzynarodowe

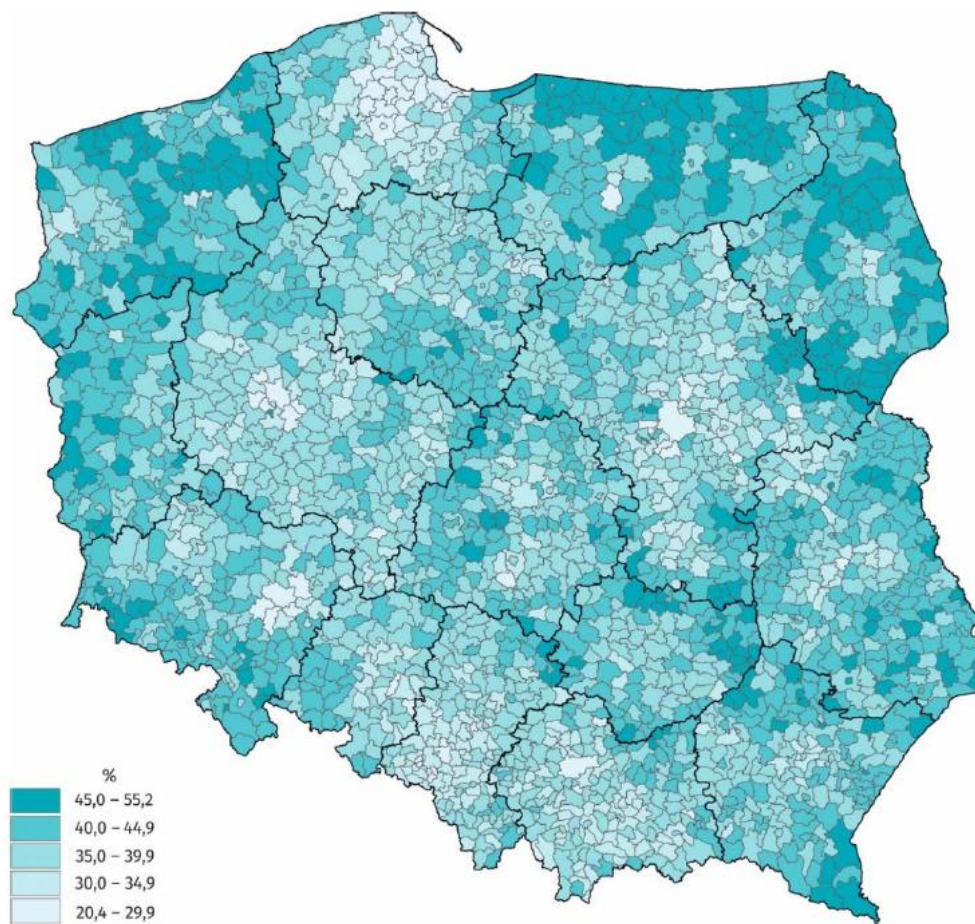


Źródło: Czerniak 2023.

Gniazdownictwo

Mapa 1. Udział gniazdowników w ogólnej liczbie ludności w wieku 25–34 lata

Map 1. Share of young adults living with parents in the total number of population aged 25-34



Źródło: GUS.

Dostępność gruntów Skarbu Państwa

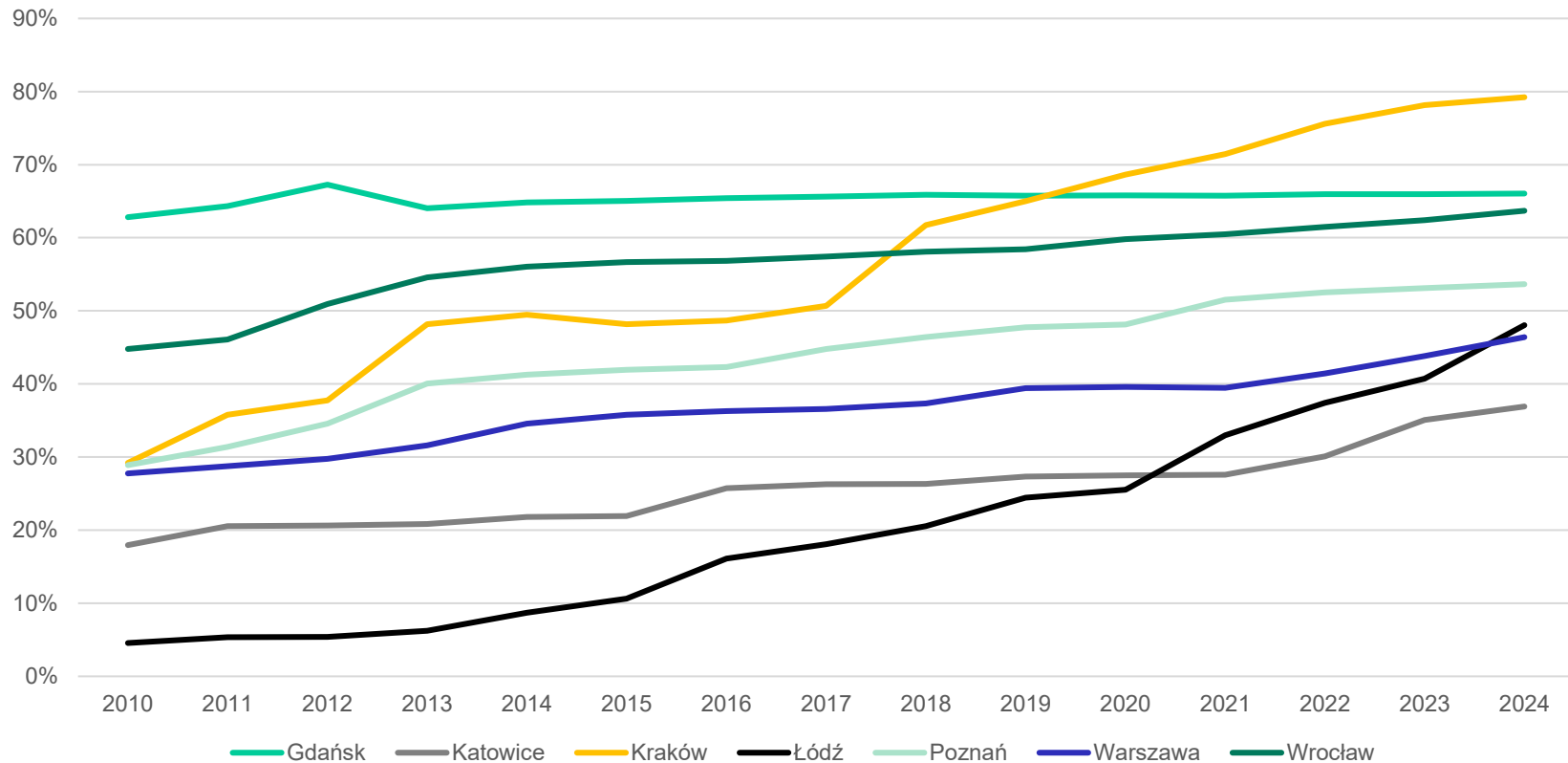


	Powierzchnia [ha]	Udział %
Grunty Skarbu Państwa, w tym:	10 013 153	100%
użytki leśne	7 304 022	73%
grunty pod wodami	692 357	7%
Analizowane wykazy, w tym:	937 806	9%
KOWR	772 860	8%
Starostowie/prezydenci miast na prawach powiatu	145 739	1,5%
Spółki Skarbu Państwa	15 616	0,2%
AMW	2 775	0,03%
Krajowy Zasób Nieruchomości	816	0,008%

Źródło: KZN (2024).

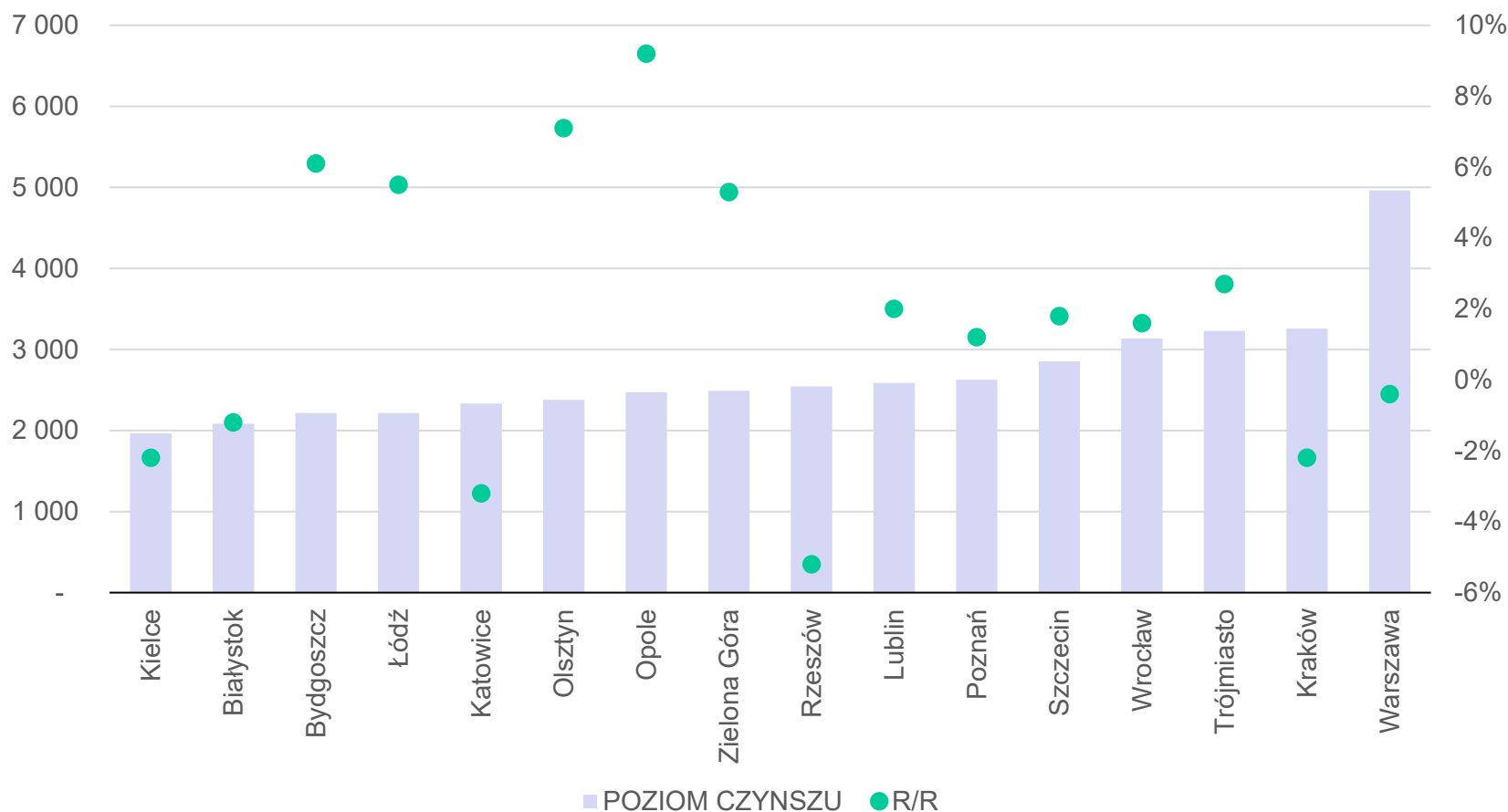
Planowanie przestrzenne

pokrycie wybranych miast mpzp



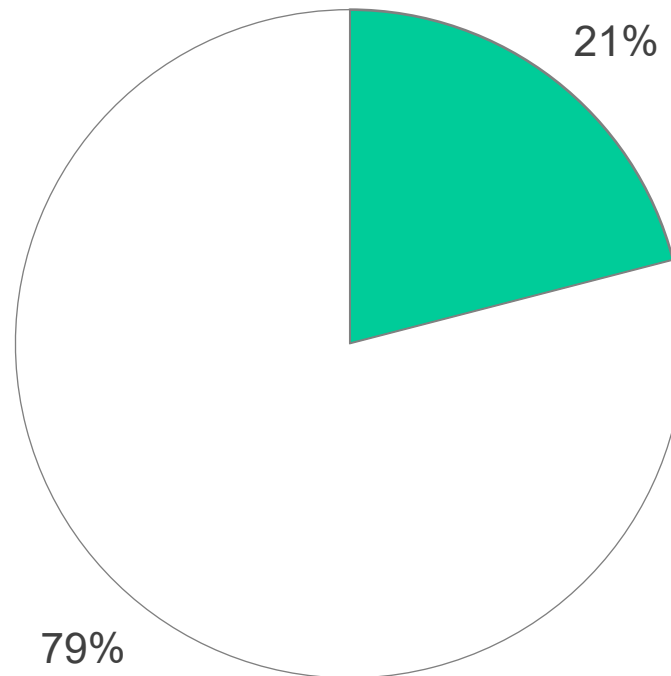
Źródło: KZN, GUS.

Dostępność najmu



Źródło: KZN, Amron.

Budownictwo deweloperskie (1)

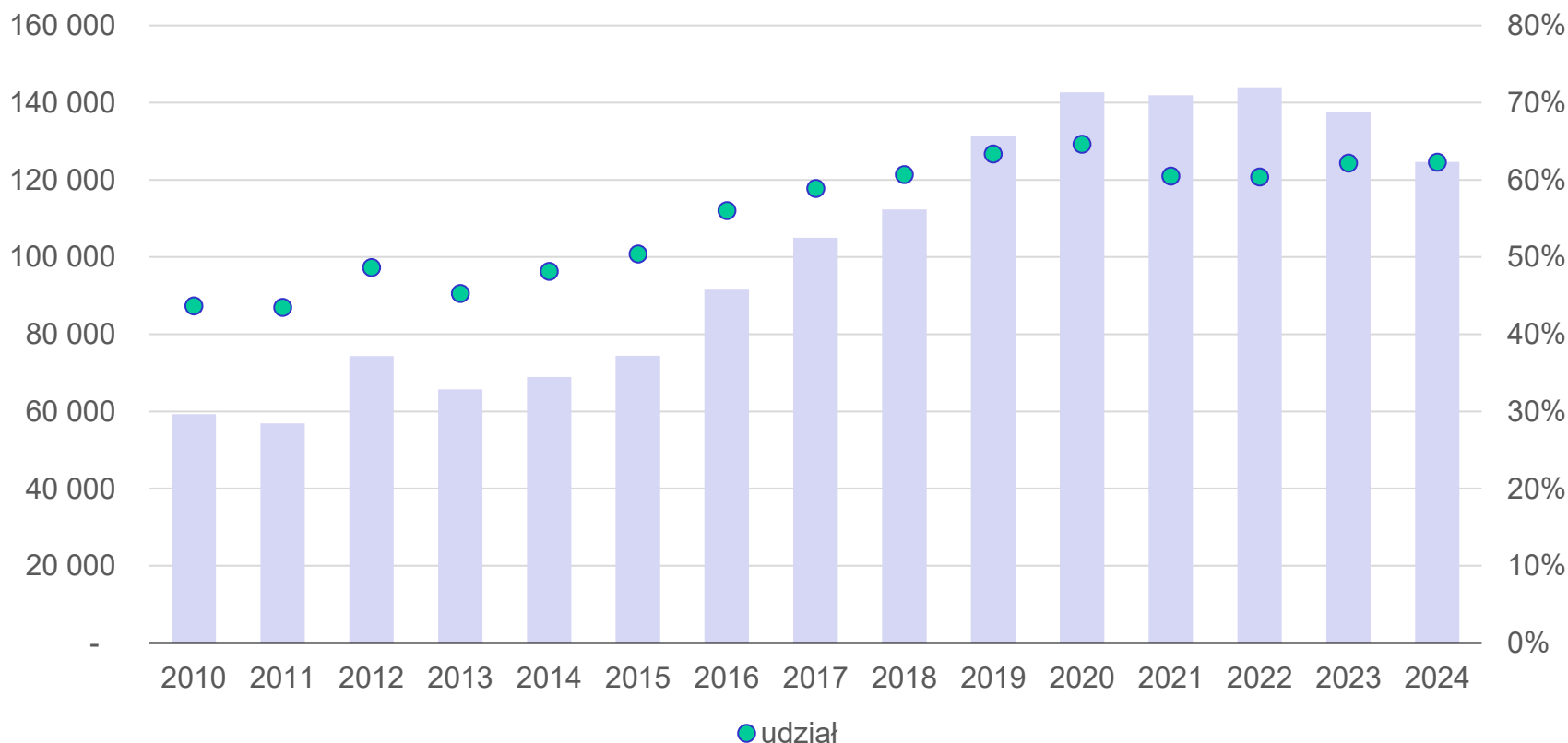


■ gminy w których odbywa się 80% produkcji mieszkaniowej □ pozostałe gminy

Źródło: KZN.

Budownictwo deweloperskie (2)

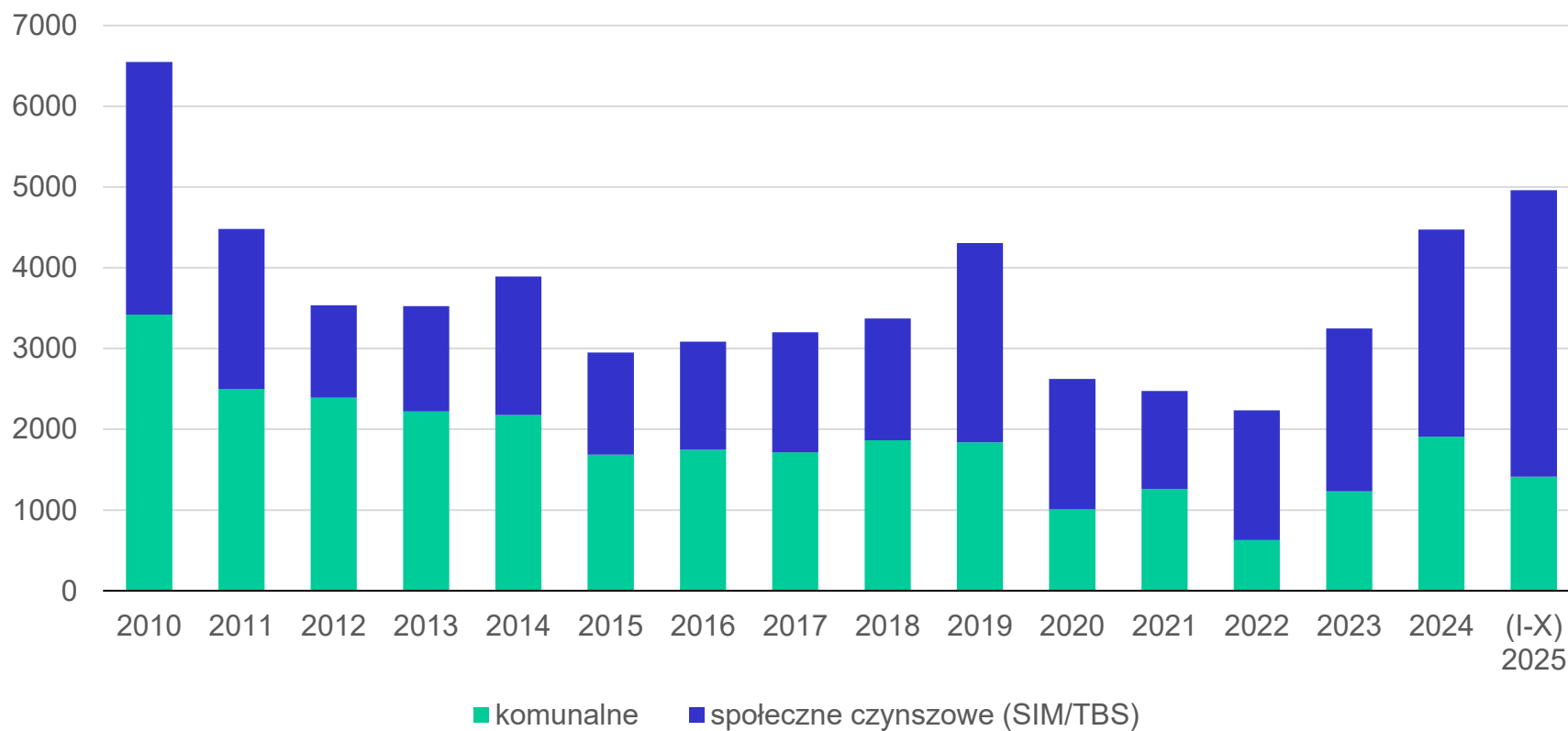
Liczba mieszkań na sprzedaż lub wynajem oddanych do użytkowania



Źródło: KZN.

Budownictwo społeczne

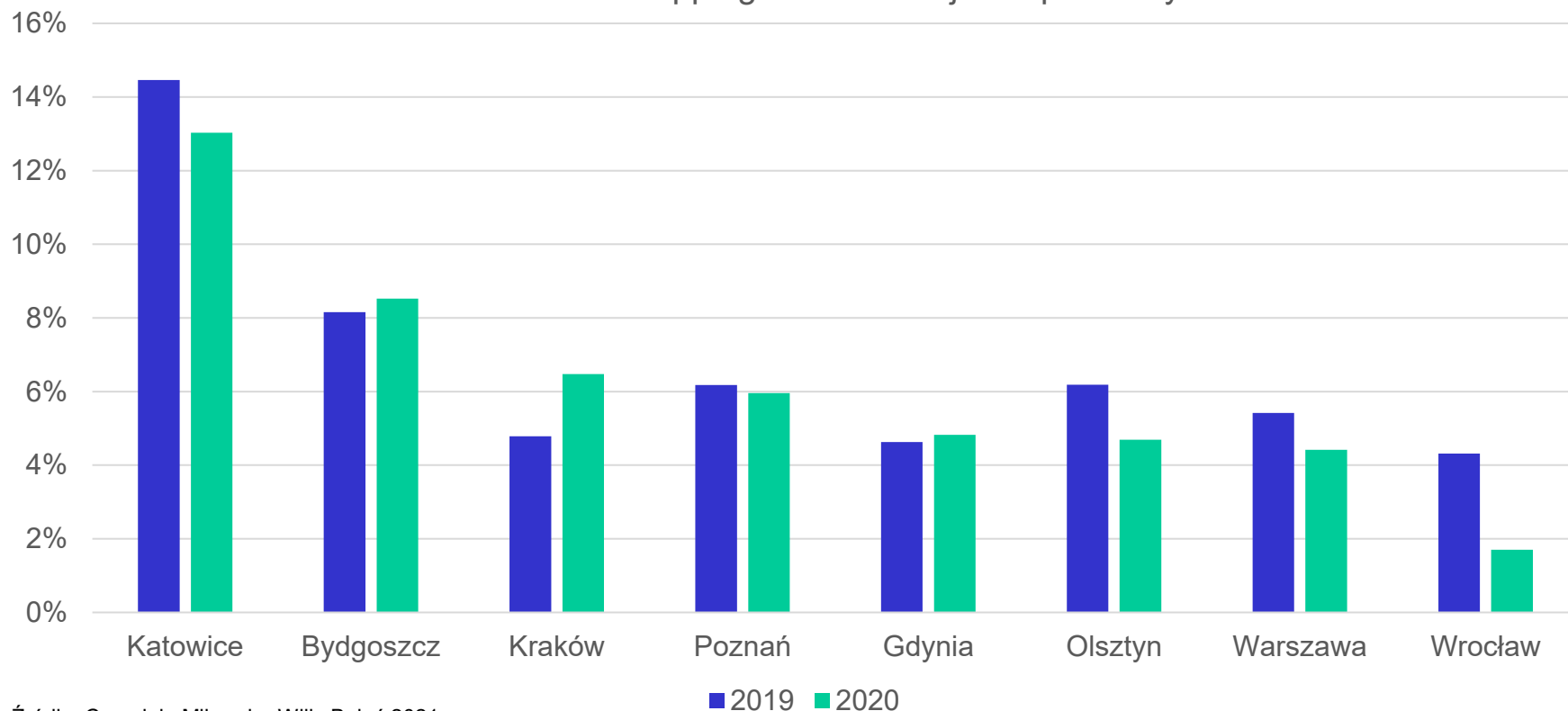
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania



Źródło: KZN.

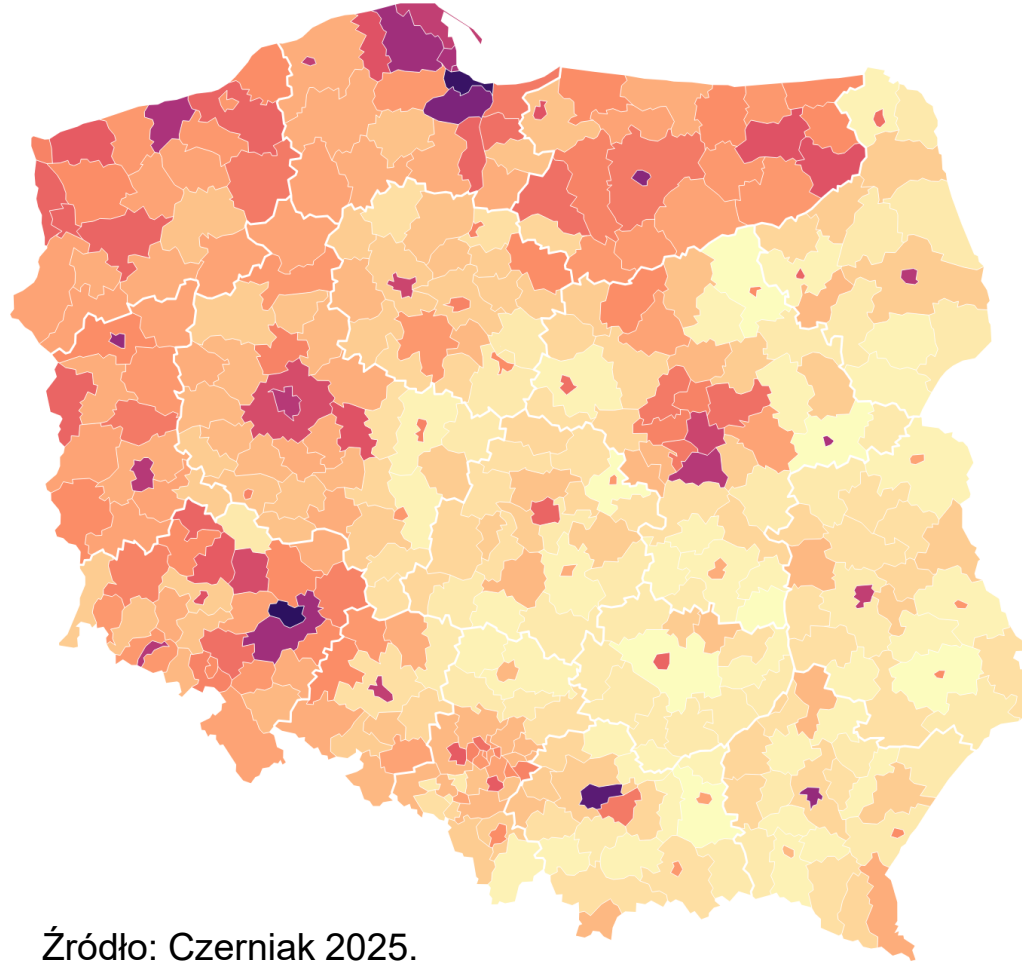
Aktywność fliperska

Udział flipingu w transakcjach sprzedaży



Źródło: Czerniak, Milewska-Wilk, Bojć 2021.

Utowarowienie mieszkań



Liczba transakcji sprzedaży
mieszkań
na 100 nieruchomości
mieszkaniowych
(średnia dla lat 2010-2022)

Źródło: Czerniak 2025.