

**Instytut Analiz  
Monitor Rynku Nieruchomości  
mrn.pl**



# **POLSKI RYNEK MIESZKANIOWY**

## *Analiza porównawcza największych miast*

*Jarosław Strzeszyński*

*Kraków, wrzesień 2011*

**Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl**  
jest zespołem analityków i doradców  
z uprawnieniami rzeczoznawców majątkowych,  
prowadzących od kilku lat systematyczne badania rynkowe  
i wykonujących usługi konsultingowe dotyczące rynku nieruchomości  
na obszarze Krakowa, Wrocławia, Warszawy oraz aglomeracji Śląskiej.

**[www.mrn.pl](http://www.mrn.pl)**

Instytut Analiz  
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl  
31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7c  
tel. +48 12 378 31 30, fax +48 12 378 31 29  
e-mail: zarzad@mrn.pl

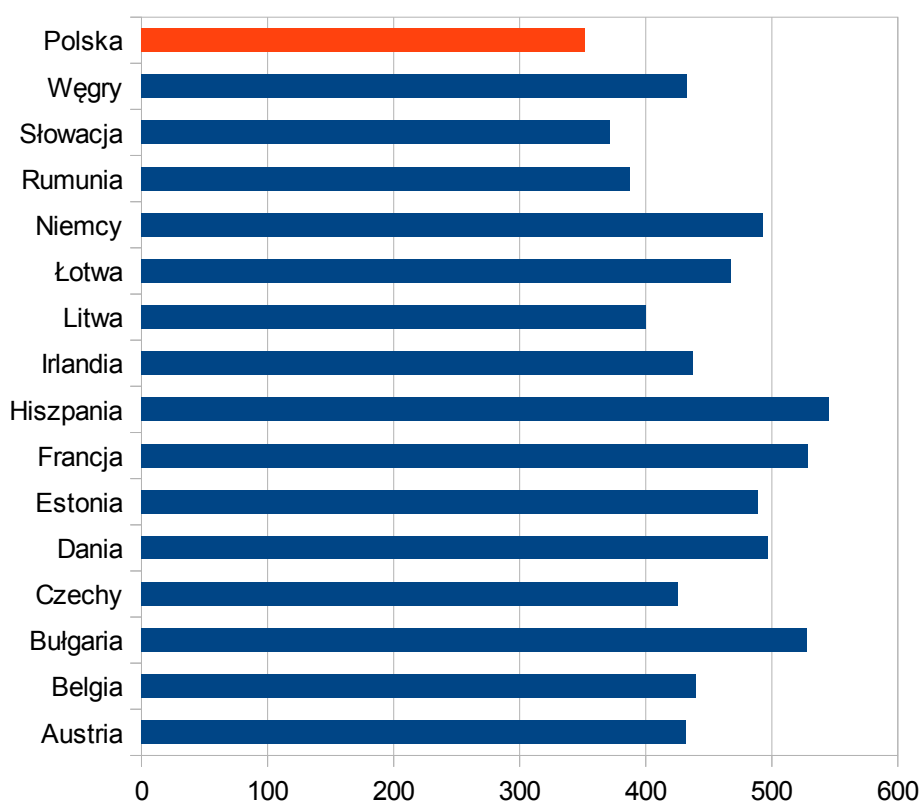
Oddział we Wrocławiu:  
54-210 Wrocław, ul. Kwiska 5-7/13  
tel. +48 71 72 34 852, +48 501 351 271  
e-mail: k.puterko@mrn.pl

Oddział w Warszawie:  
02-123 Warszawa, ul. Korotyńskiego 23/8  
tel. +48 22 378 12 67, +48 501 192 142  
e-mail: j.strzeszynski@mrn.pl

Polska - szósty pod względem ludności kraj w Unii Europejskiej, zamieszany przez 7,65% jej obywateli, jest równocześnie jednym z najgorzej rozwiniętych rynków mieszkaniowych wśród 27 państw Unii.

W 2009 roku populacja Polski liczyła ogółem 38,18 mln osób a ilość mieszkań wynosiła 13,3 mln. Uwzględniając mieszkania wybudowane w 2010 roku oraz przyrost liczby ludności w tym czasie, na 1000 osób przypada w Polsce 351,5 mieszkań. Pod tym kątem, w Unii Europejskiej zajmujemy mało zaszczytne, ostatnie miejsce.

### Ilość mieszkań na 1000 osób w wybranych krajach UE



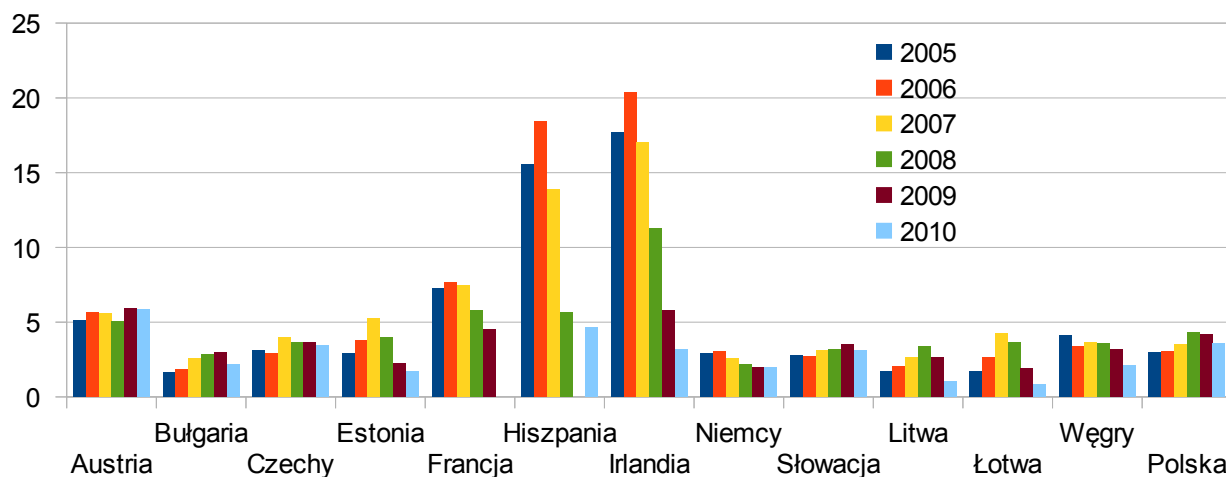
Na podstawie danych narodowych urzędów statystycznych

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Polsce wynosiła w 2009 r. 70,5 m<sup>2</sup>, a na 1 osobę przypadało 24,6 m<sup>2</sup>. Pod tym kątem na tle krajów Unii wypadamy nieco lepiej, mniejszą powierzchnię mieszkań na osobę mają do dyspozycji statystyczni Rumuni, Słowacy, Bułgarzy i Czesi, a niewiele większą Litwini i Łotysze. Wynika to głównie z proporcji ludności zamieszkałej w miastach i na wsiach, gdzie powierzchnie mieszkań są zdecydowanie większe. Tym niemniej, biorąc pod uwagę chociażby 42,8 m<sup>2</sup> przypadające na statystycznego Niemca, 43,3 m<sup>2</sup> na osobę w Austrii czy 51,8 m<sup>2</sup> na osobę w Danii, można stwierdzić, że o komfortowych warunkach mieszkaniowych wciąż możemy jedynie marzyć. Największe polskie miasta, gdzie na 1 osobę przypada 24,5 – 28,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań wypadają dość dobrze na tle miast Europy wschodniej i środkowej, natomiast w miastach zachodniej Europy powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 osobę jest przeciętnie o ok. 40% większa.

Na tle innych krajów UE niezbyt imponująco wyglądają także wyniki budownictwa mieszkaniowego. Pod względem ogólnej ilości mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania Polska zajmuje wprawdzie wysoką piątą pozycję, jednak w przeliczeniu na 1000 mieszkańców jest to wciąż dosyć niski poziom. Tak więc ostatnie miejsce w UE pod względem ilości mieszkań na 1000 mieszkańców prawdopodobnie zdołamy utrzymać jeszcze długo.

## Mieszkania oddawane do użytkowania - w przeliczeniu na 1000 mieszkańców

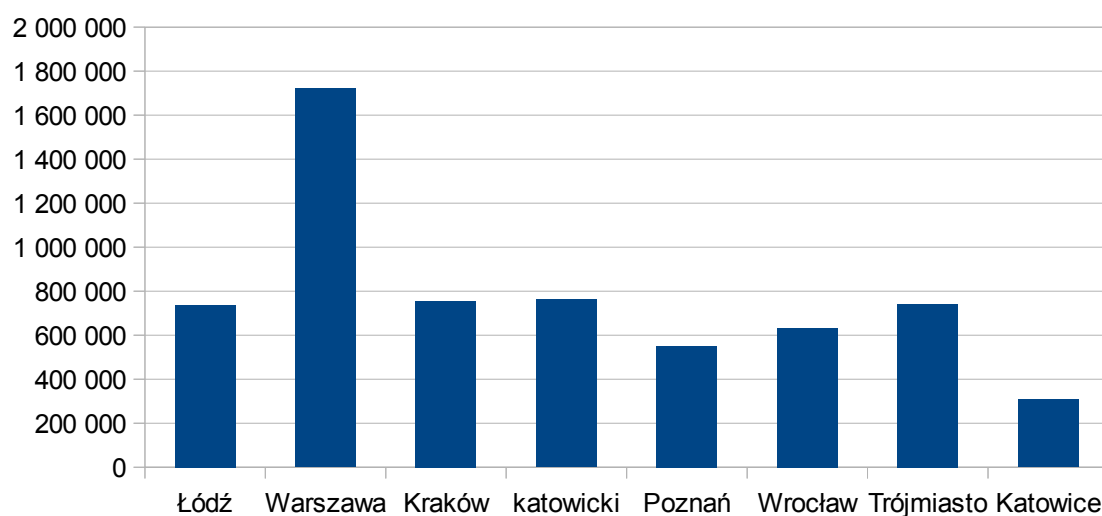
dane z wybranych krajów europejskich



Na podstawie danych narodowych urzędów statystycznych

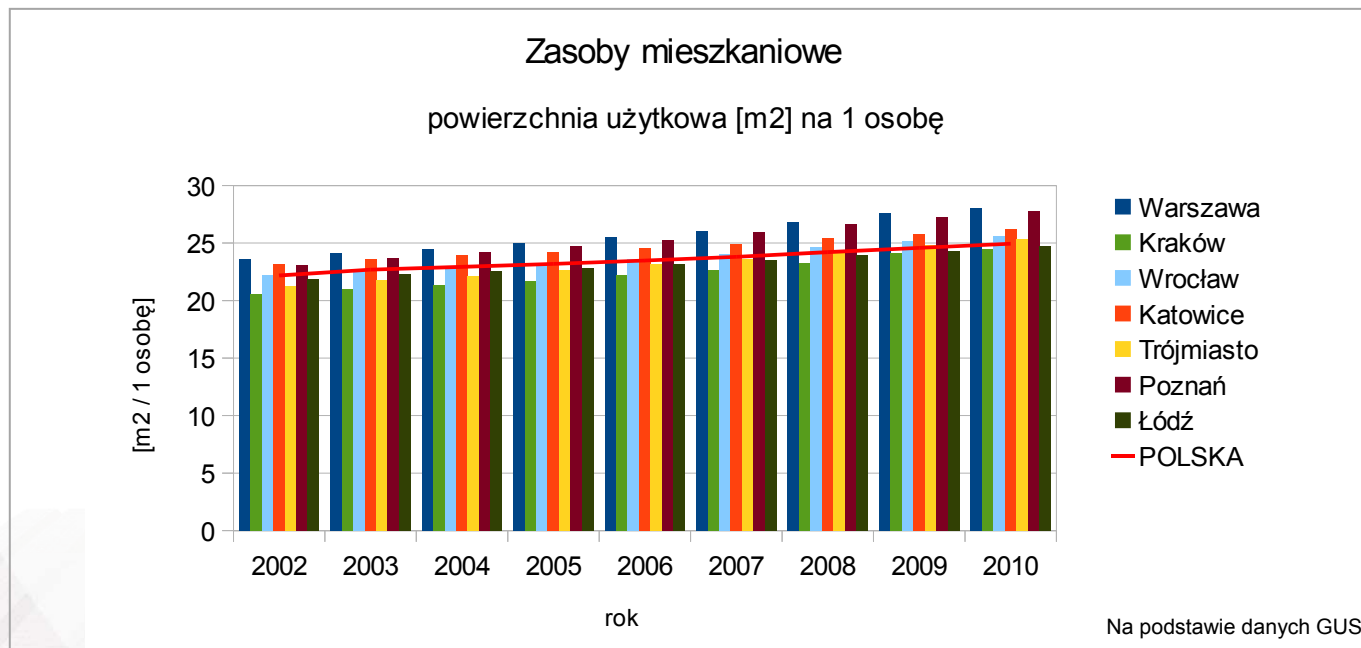
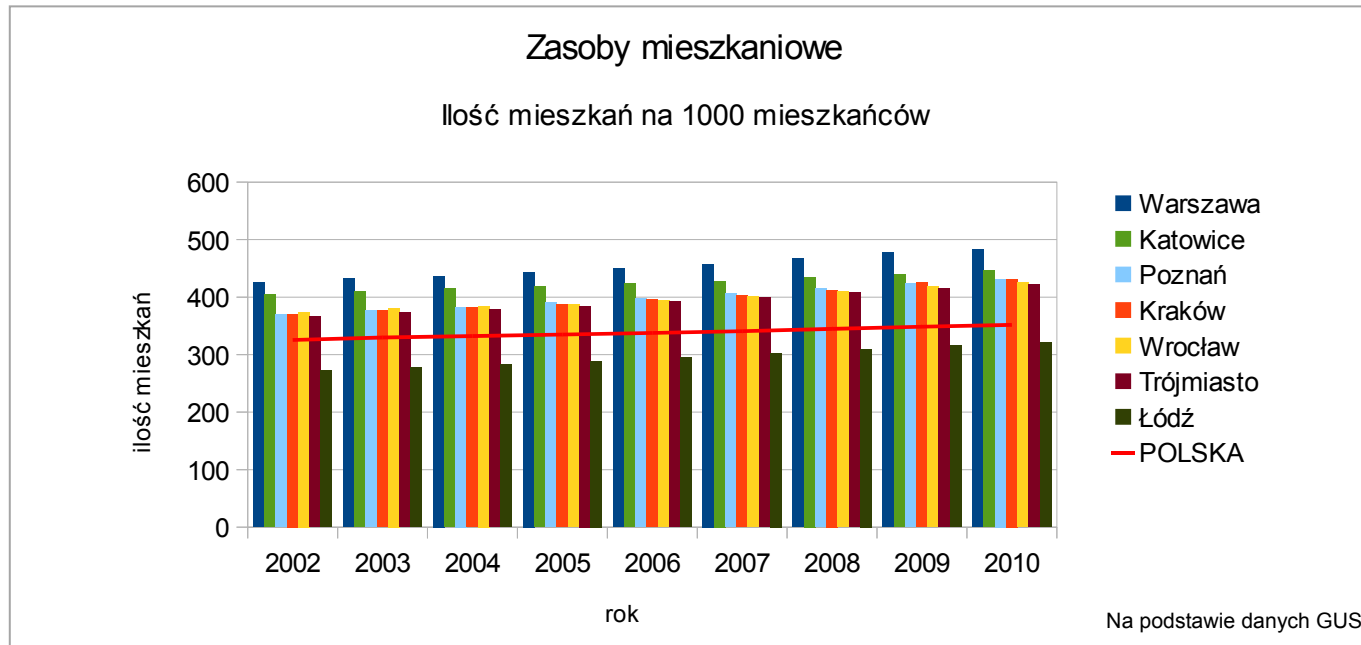
Rynek mieszkaniowy w największych polskich miastach jest mocno zróżnicowany. Obserwowane zjawiska związane z poziomem wyceny mieszkań, popytą i popytem w dużej mierze mają uwarunkowania lokalne. Na potrzeby niniejszego opracowania zestawiono dane dotyczące pięciu największych polskich miast (Warszawa, Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań) wraz z aglomeracją trójmiejską i Katowicami. Oczywiście największym spośród nich, zarówno pod względem liczby ludności jak i zasobu mieszkaniowego jest Warszawa. Podobną co do liczby ludności aglomerację tworzą miasta Silesii, faktycznie jednak zróżnicowanie pomiędzy poszczególnymi miastami Silesii jest dosyć duże.

## Liczba ludności w największych polskich miastach



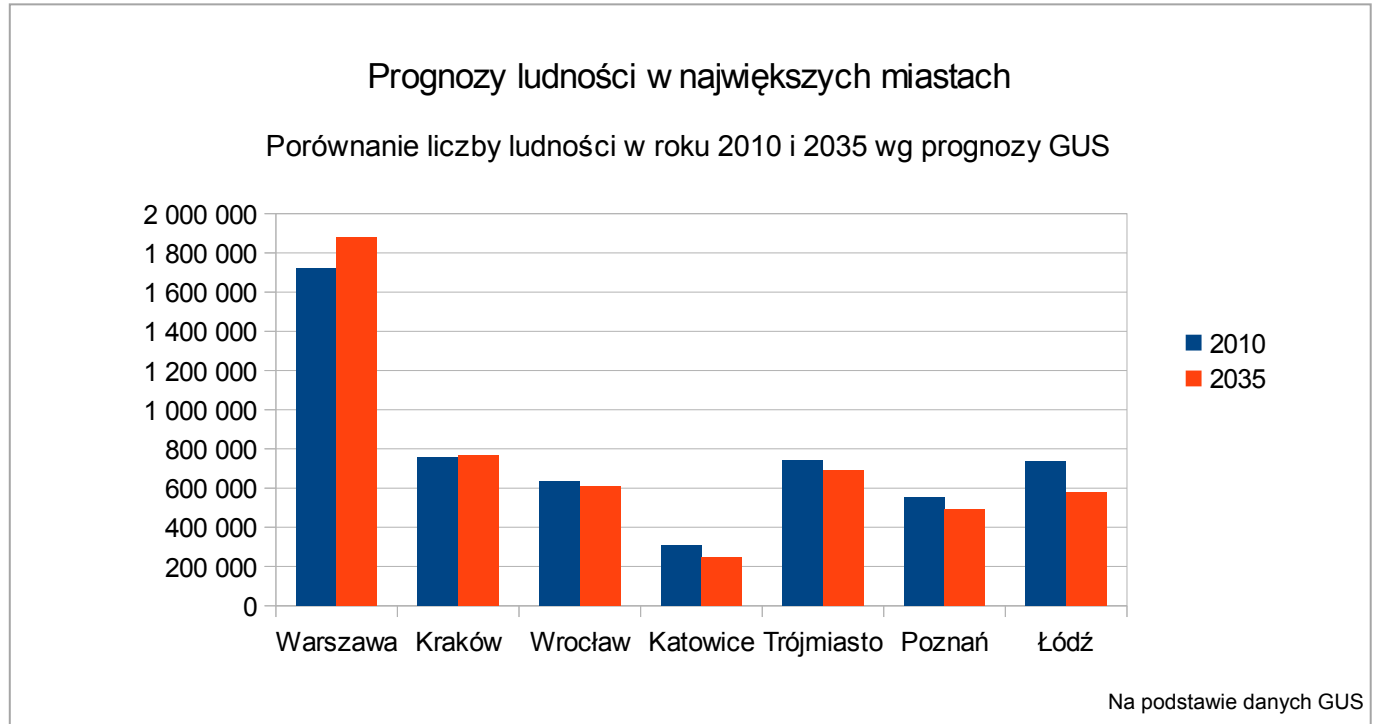
Na podstawie danych GUS

Łącznie w przedstawionych miastach zamieszkuje 16,25% Polaków natomiast zasób mieszkaniowy pod kątem ilości mieszkań stanowi 17,5% a pod kątem powierzchni 15% zasobu mieszkaniowego kraju. Na tym tle wyróżnia się Warszawa, której mieszkańcy stanowią 4,5% ludności Polski, natomiast zasób mieszkaniowy pod kątem ilości mieszkań i powierzchni odpowiednio 6,18% i 5,04%. Poniżej na wykresach przedstawione zostały wskaźniki zasobu mieszkaniowego w ilości mieszkań na 1000 mieszkańców i powierzchni użytkowej przypadającej na 1 osobę.

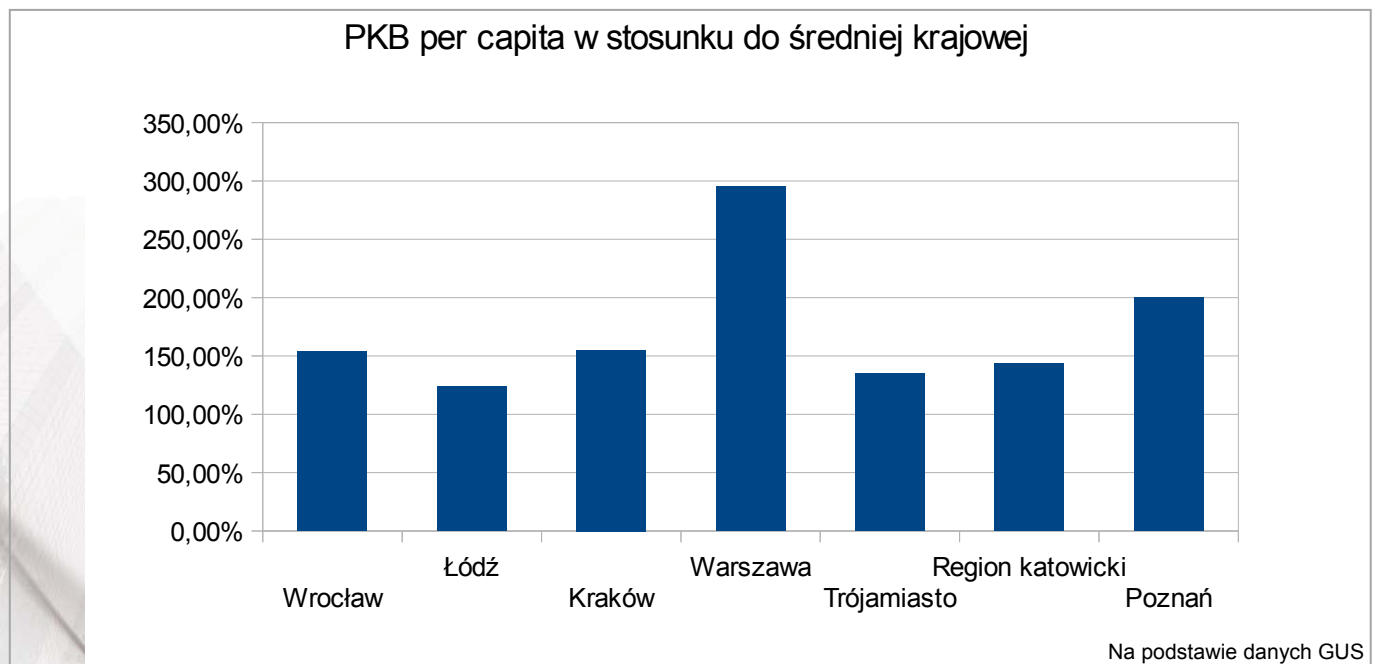


Jak widać ilość mieszkań na 1000 mieszkańców, we wszystkich analizowanych miastach oprócz Łodzi jest wyższa od średniej dla kraju, natomiast pod kątem powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na 1 osobę, wyraźnie od średniej odbiega jedynie Warszawa i Poznań. W okresie pomiędzy 2002 a 2010 rokiem największy przyrost ilości mieszkań na 1000 mieszkańców nastąpił w Łodzi (18,3%), Poznaniu (16,7%) i Krakowie (16,3%), natomiast największy przyrost powierzchni użytkowej na osobę zanotowany został w Poznaniu (20,3%), Krakowie (19%) i Warszawie (18,8%). Faktycznie jednak w przypadku Warszawy nastąpił wyraźny przyrost zasobu przy równoczesnym wzroście ilości mieszkańców o prawie 2%, natomiast w Poznaniu i Łodzi w dużym stopniu poprawa wskaźników wynika z największego spośród analizowanych miast stadku ludności (o 4,4% w Poznaniu i 6,1%

w Łodzi). W Krakowie liczba ludności w tym okresie niemal nie zmieniła się, natomiast we Wrocławiu spadła o ok. 1%. Biorąc pod uwagę prognozy GUS, jedynie w Warszawie i Krakowie przewidywany jest wzrost liczby ludności, niewielki spadek przewidywany jest także we Wrocławiu, stąd rynki te można uznać za potencjalnie najbardziej interesujące w najbliższych kilkudziesięciu latach.

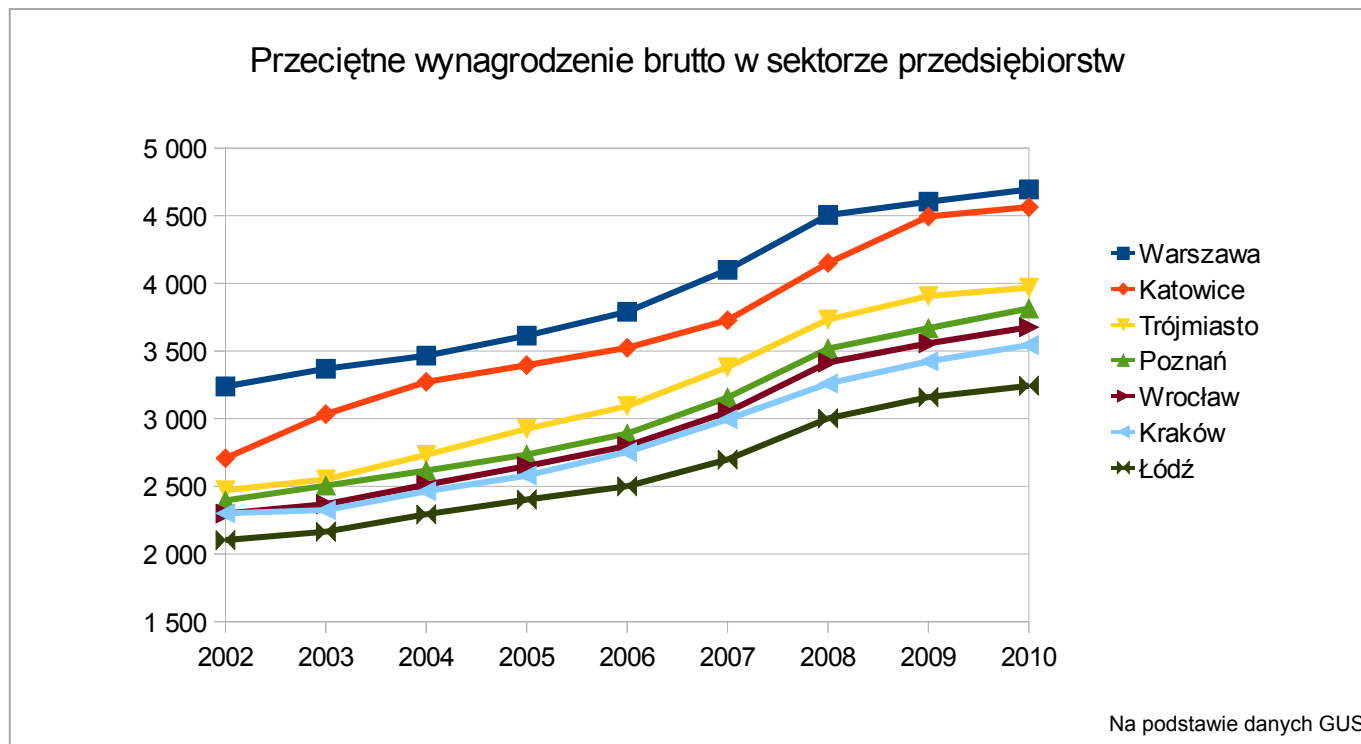


Fenomen Warszawy jest dosyć typowym objawem w państwach o dość niskim poziomie rozwoju i silnie scentralizowanej gospodarce. Nasza stolica, zamieszкана przez 4,5% ludności kraju w 2008 roku wytworzyła 13,2% PKB, a PKB per capita w Warszawie stanowił 295,4% średniej krajowej. Dla porównania udział w PKB Krakowa, zamieszkanego przez 1,98% Polaków wyniósł 3,1% (per capita 155,1% średniej krajowej) a Wrocławia, zamieszkanego przez 1,66% Polaków – 2,6% (PKB per capita 153,6% średniej krajowej). Zastanawiający jest jedynie przypadek Poznania, w którym przy wysokim PKB (1,44% ludności kraju, wytwarzający 2,9% PKB; per capita 200,4% średniej krajowej) następuje dość znaczny spadek liczby ludności.

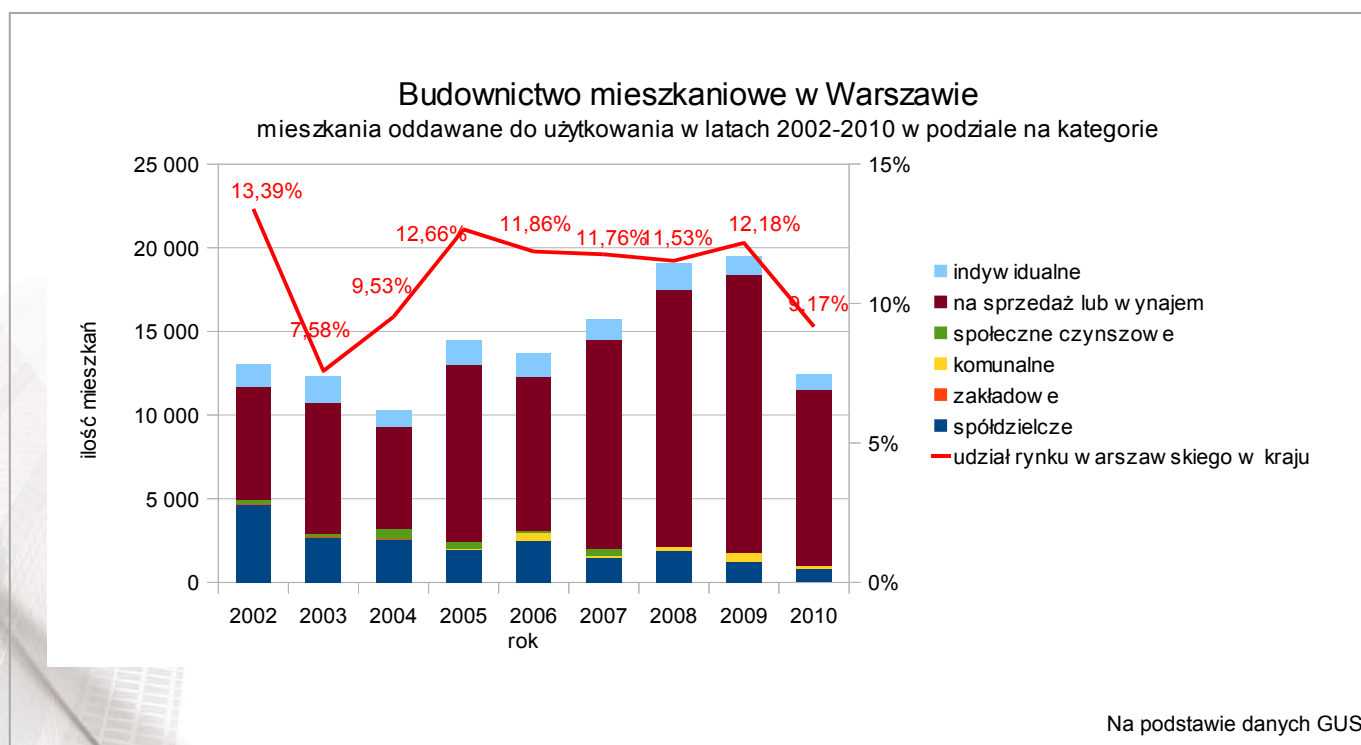




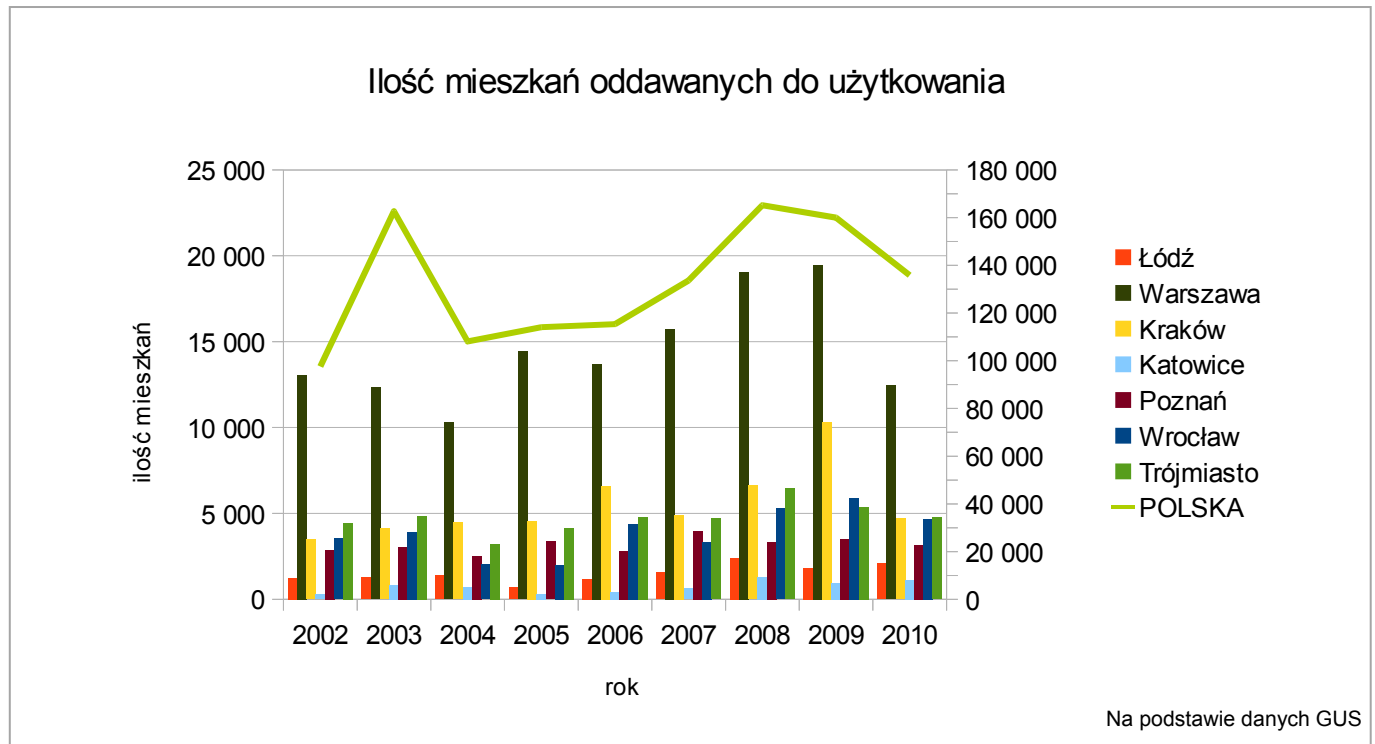
Interesującym wskaźnikiem z punktu widzenia dewelopera planującego inwestycję jest również zdolność nabywczą klientów. Spośród mieszkańców wszystkich największych miast, w tym zakresie również najlepiej prezentuje się Warszawa. Potwierdza się natomiast obiegowa opinia o oszczędności poznańskiej (a przynajmniej poznańskich pracodawców) – przy wyższym PKB per capita, przeciętne wynagrodzenia są tam niższe niż w Katowicach i w Trójmieście. Najwyższy wzrost wynagrodzeń w latach 2002 – 2010 nastąpił w Katowicach (ok. 68%) a najniższy w Warszawie (44%).



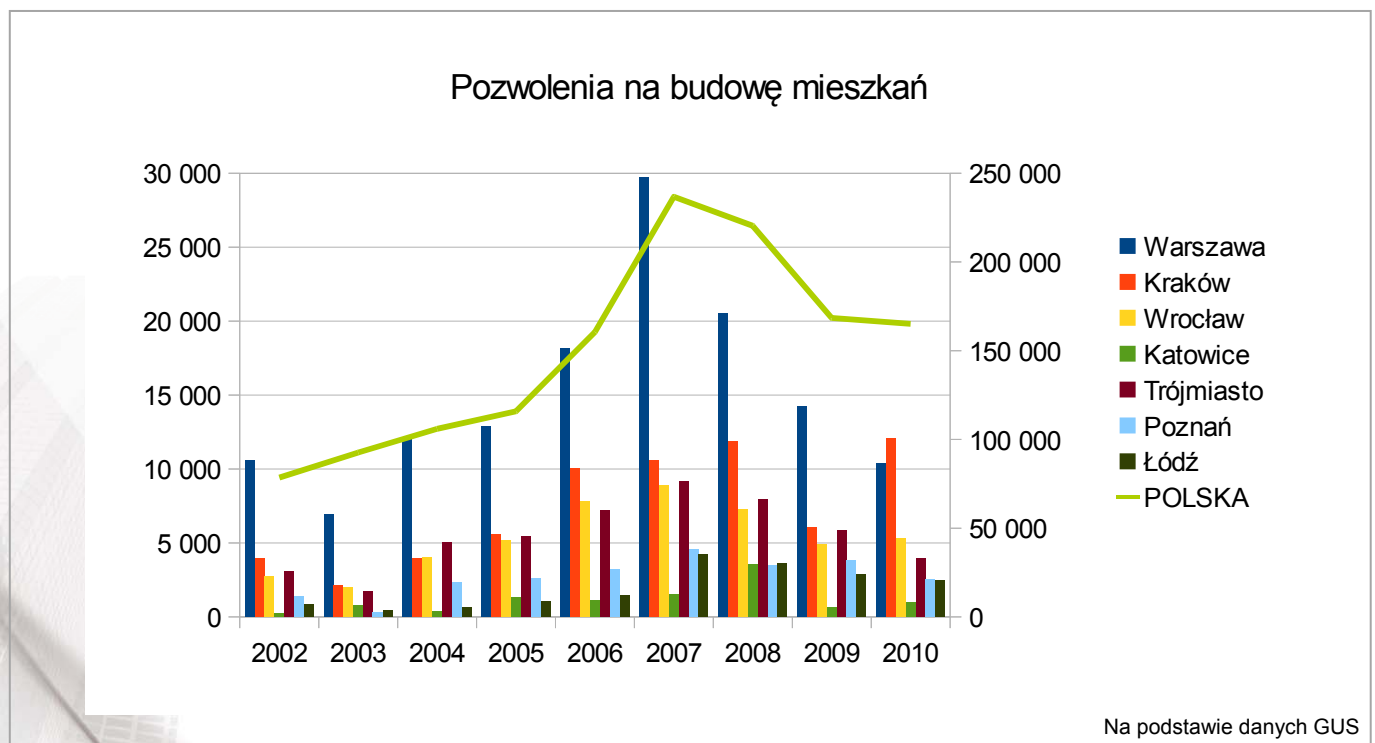
Przy najlepszych wskaźnikach ekonomicznych i demograficznych, Warszawa w ostatnich latach była także najlepiej rozwiniętym rynkiem mieszkaniowym: w ostatnich latach budowane tam mieszkania stanowiły od 7,6 do 13,4% mieszkań budowanych w całym kraju.



Pod kątem ilości budowanych mieszkań rynek warszawski ponad dwukrotnie przewyższa każde z pozostałych największych polskich miast.

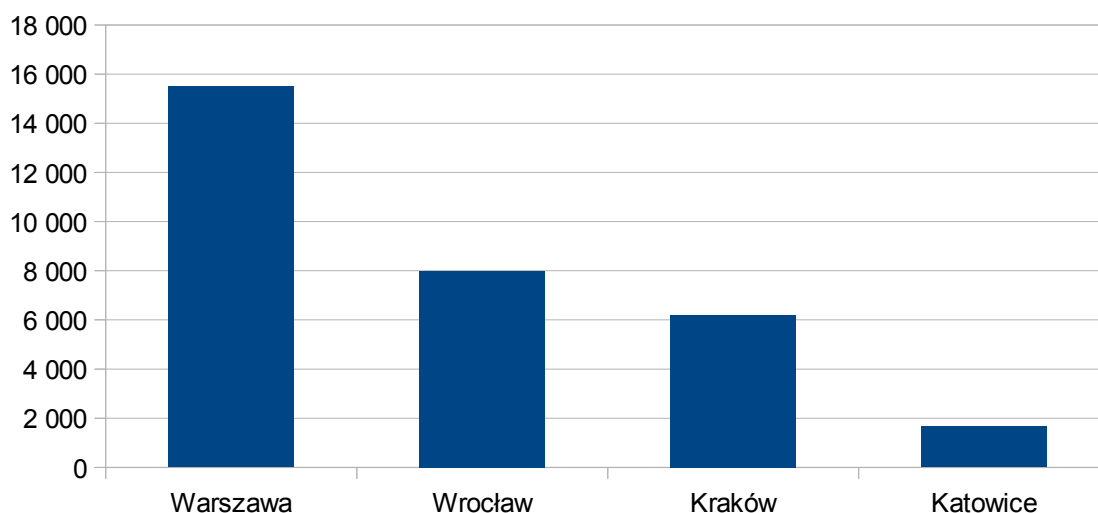


Obserwując ilość pozwoleń na budowę mieszkań, która jest dosyć dobrym wykładnikiem ilości przyszłych inwestycji, można zauważyć, że „przegrzanie” warszawskiego rynku deweloperzy dostrzegli dosyć wcześnie. Natomiast krakowskich deweloperów można by określić jako największych optymistów w kraju – w roku 2010 w Krakowie ilość pozwoleń na budowę mieszkań była najwyższa w historii, co pozwala prognozować zwiększenie podaży nowych mieszkań. Zjawisko to zresztą już daje się zaobserwować na podstawie ilości obecnie realizowanych inwestycji (szczegóły w analizie Piotra Krochmala „Rynek deweloperski w Krakowie”)



Na analizowanych rynkach wrocławskim, krakowskim, warszawskim i katowickim ilość mieszkań oferowanych do sprzedaży przez deweloperów przewyższa obecnie poziom rocznej sprzedaży z lat ubiegłych. Najwięcej mieszkań oferowanych do sprzedaży jest w Warszawie – obecnie w ofercie ok. 15,5 tys. lokali i we Wrocławiu – ok. 8 tysięcy lokali. Natomiast w Krakowie w ubiegłym roku wydano największą ilość pozwoleń na budowę mieszkań – ponad 12 tysięcy. Z kolei w Katowicach aktualna oferta w największym stopniu przekracza roczny poziom sprzedaży z lat ubiegłych. Sytuację może uratować jedynie ożywienie popytu: o ile nie zwiększy się aktywność nabywców, kolejne inwestycje będą wstrzymywane i ilość budowanych mieszkań będzie spadać. Sądząc z ilości pozwoleń na budowę mieszkań, ilość budowanych mieszkań w najbliższych kilku latach powinna utrzymywać się na poziomie z lat 2004 – 2006. Jeżeli nie poprawią się wyniki sprzedaży przewaga podaży nad popytem na rynku pierwotnym może wzrosnąć, w szczególności w Krakowie.

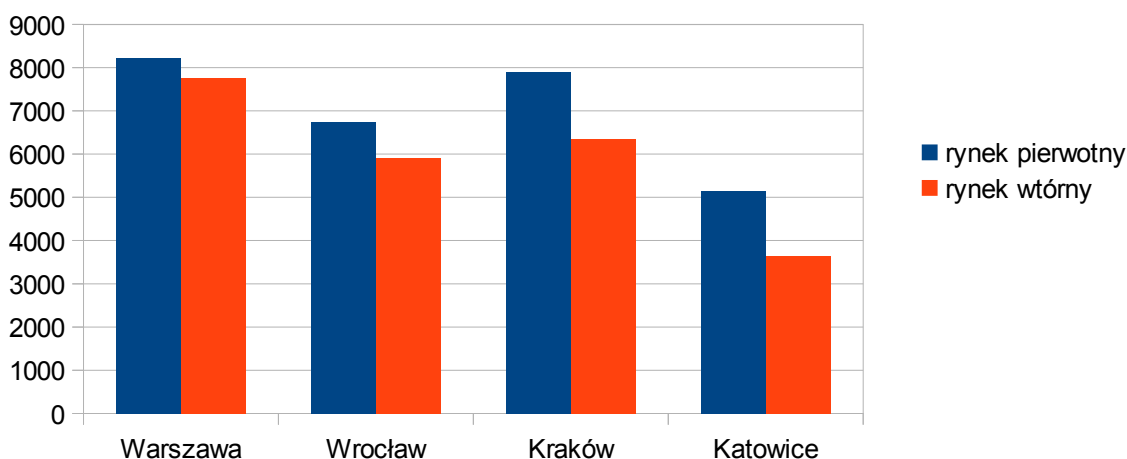
### Ilość mieszkań oferowanych do sprzedaży na rynku pierwotnym



Na podstawie danych MRN.pl

### Ceny mieszkań

porównanie rynku pierwotnego i wtórnego



Na podstawie danych MRN.pl



Średnia cena mieszkań oferowanych do sprzedaży przez deweloperów w niewielkim stopniu przewyższa poziom cen zanotowanych w obrocie na rynku wtórnym. Wpływ ma na to oczywiście lokalizacja (inwestycje deweloperskie powstają przede wszystkim w atrakcyjnych lokalizacjach, natomiast sprzedaż na rynku wtórnym obejmuje także nieruchomości o zdecydowanie gorszej lokalizacji) oraz stan techniczny i standard, które w przypadku starszych mieszkań często pozostawiają wiele do życzenia. Na rynku warszawskim, gdzie np. na rynku wtórnym, na drogim Mokotowie podaż mieszkań stanowi ok. 16% całej oferty, w Śródmieściu ok. 10%, a na taniej Białołęce ok. 6,5%, co stoi w zdecydowanym przeciwieństwie do rynku pierwotnego, gdzie jest to odpowiednio 10% dla Mokotowa, 4,4% dla Śródmieścia i 17,5% dla Białołęki, ta różnica jest niewielka. Szczególnie wysoka średnia cena mieszkań na rynku pierwotnym zanotowana została w ostatnim kwartale dla Krakowa – wynika to jednak w dużym stopniu z cen w kilku nowych, drogich inwestycjach wprowadzonych na rynek, które znacząco podbiły średnią. Wysoka różnica cen na rynku pierwotnym i wtórnym w Katowicach wynika przede wszystkim z bardzo niskich cen mieszkań na rynku wtórnym – pomimo tego, że średnia cena mieszkań oferowanych na rynku pierwotnym zbliżyła się do granicy opłacalności, tej różnicy nie da się zniwelować. Natomiast we Wrocławiu, w Warszawie i Krakowie, wobec dosyć dużej obecnej i prognozowanej podaży, prawdopodobnie należy liczyć się ze spadkiem cen zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym. To czy będzie to efektem reakcji deweloperów na spadek cen na rynku wtórnym, czy też efektem reakcji prywatnych właścicieli na spadek cen na rynku pierwotnym jest już chyba mniej istotne.



#### **Jarosław Strzeszyński**

Analityk i doradca rynku nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy. Członek założyciel Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl. Autor wielu raportów, analiz i prognoz poświęconych ekonomicznym zagadnieniom mieszkaniowego rynku nieruchomości. Z rynkiem nieruchomości związany od lat 1997 roku. Autor licznych analiz wycen nieruchomości oraz ekspertyz z zakresu budownictwa i doradztwa inwestycyjnego. Wielokrotny prelegent na konferencjach branżowych sektora nieruchomości.