



Rynek nieruchomości w Polsce w okresie pandemii i wojny

Cytowanie: Lubasiński, J., Kukołowicz, P. (2022), *Rynek nieruchomości w Polsce w okresie pandemii i wojny*, Working Paper nr 5, Polski Instytut Ekonomiczny, Warszawa.

Warszawa, grudzień 2022 r.

Autorzy: Jędrzej Lubasiński, Paula Kukołowicz

Współpraca: Jakub Rybacki, Marcin Klucznik, Paweł Leszczyński

Redakcja merytoryczna: Paweł Śliwowski

Redakcja: Jakub Nowak, Małgorzata Wieteska

Projekt graficzny: Anna Olczak

Skład i łamanie: Tomasz Gałazka

Współpraca graficzna: Sebastian Grzybowski

Polski Instytut Ekonomiczny

Al. Jerozolimskie 87

02-001 Warszawa

© Copyright by Polski Instytut Ekonomiczny

ISBN 978-83-67575-15-7

Spis treści

Kluczowe liczby	4
Kluczowe wnioski	5
Cel raportu	6
Źródła danych	7
Dane i opracowania Narodowego Banku Polskiego	7
Dane i opracowania Głównego Urzędu Statystycznego	7
Dane NBP a dane GUS	8
Zależność między cenami ofertowymi a cenami transakcyjnymi	10
Rynek pierwotny i wtórny	12
Porównanie wartości nominalnych i dynamiki cen	12
Porównanie udziału rynku pierwotnego i wtórnego	14
Korelacja udziału rynku pierwotnego a sytuacja w sektorze budownictwa mieszkaniowego	15
Wagi dla rynku pierwotnego i wtórnego	16
Podsumowanie	22
Bibliografia	23
Spis tabel i wykresów	24

Kluczowe liczby

41 proc.

wynosił przeciętny udział transakcji na rynku pierwotnym w ogólnej liczbie transakcji zakupu mieszkań w Polsce w 2021 r.

44 proc.

wynosił średni udział transakcji na rynku pierwotnym w ogólnej liczbie transakcji w Warszawie w 2021 r.

o 8,9 pkt. proc.

wzrósł udział rynku pierwotnego w ogólnej liczbie sprzedanych mieszkań w latach 2011-2021

239,5 proc.

wynosił średni wzrost cen transakcyjnych mieszkań na rynku pierwotnym w 6 największych miastach od III kw. 2006 r. do II kw. 2022 r.

244,5 proc.

wynosił średni wzrost cen transakcyjnych mieszkań na rynku wtórnym w 6 największych miastach od III kw. 2006 r. do II kw. 2022 r.

27 proc.

wynosił przeciętnie udział mieszkań sprzedawanych w Warszawie w całkowitej kwartalnej liczbie sprzedawanych mieszkań w latach 2010-202

Kluczowe wnioski

- **Spowolnienie gospodarcze zwiększy różnice między cenami ofertowymi i transakcyjnymi na rynku wtórnym i pierwotnym nieruchomości mieszkaniowych. Podobne tendencje wystąpiły w latach 2012-2013**, a także przy spowolnieniu w okresie od II kwartału 2019 r. do końca 2020 r. – wtedy średnia różnica w cenie na rynku pierwotnym wyniosła 540 PLN za 1 m², największą wartość przyjmując w II kwartale pandemicznego 2020 r. (830 PLN). W czasie pandemii, kiedy ceny transakcyjne ustabilizowały się na podobnym poziomie od początku 2020 r., ceny ofertowe zaczęły się dopasowywać dopiero w II połowie tego roku. Obserwacja cen ofertowych oraz transakcyjnych jest istotna, ponieważ obrazuje różnice między stroną podażową a popytową na rynku mieszkań.
- **Spadek aktywności deweloperów i inwestorów indywidualnych w 2022 r., zmniejszy też udział sprzedaży na rynku pierwotnym.** Udział transakcji na rynku pierwotnym zmienia się na przestani cyklu biznesowego. Od 2011 r. do 2021 r. udział transakcji rynku pierwotnego systematycznie rósł, z 32,5 proc. w 2011 r. do 41,4 proc. w 2021 r. (tj. o 8,9 pkt. proc.). Analogicznie udział transakcji rynku wtórnego spadł – z 67,5 proc. do 58,6 proc. Obecnie prawdopodobnie czeka nas korekta.
- **Sprzedaż na rynku pierwotnym najmocniej osłabi się w metropoliach – spowolnienie znacznie łagodniej dotknie miasta powiatowe. Wyjątkiem będzie Warszawa**, która prawdopodobnie przejdzie spowolnienie łagodnie. Stolica to największy rynek mieszkaniowy w Polsce, jednak ma względnie niski udział rynku pierwotnego (niecałe 40 proc.). Najniższym udziałem rynku pierwotnego charakteryzują się małe miasta na prawach powiatu (23 proc.).
- **Zarówno w Warszawie, jak i w pozostałych dużych miastach, ceny mieszkań na rynku wtórnym dalej pozostaną niższe niż na rynku pierwotnym.** Różnice cen na rynku pierwotnym i wtórnym były i pozostaną wyraźnie większe w przypadku pozostałych miast niż w przypadku Warszawy. W II kwartale 2022 r. średnia cena 1 m² mieszkania na rynku pierwotnym w Warszawie wynosiła o ok. 600 PLN więcej niż na wtórnym, zaś w sześciu największych miastach (bez Warszawy) różnica ta wynosiła 1000 PLN. W przypadku 10 pozostałych miast różnice były jeszcze większe i przeciętna cena mieszkania na rynku pierwotnym była wyższa o 1198 PLN.

Cel raportu

Rok 2022 znacząco odwrócił trendy obserwowane na rynku nieruchomości w ostatnich latach. Do procesów mających istotne konsekwencje dla rynku nieruchomości należał m.in. rozpoczęty w październiku 2021 r. cykl podwyżek stóp procentowych oraz podwyższenie bufora ostrożnościowego w zaleceniach Komisji Nadzoru Finansowego.

Obydwa czynniki znacząco zmniejszyły popyt na kredyty hipoteczne i popyt na mieszkania. Drugim istotnym czynnikiem był napływ ponad miliona uchodźców z Ukrainy do Polski i związany z tym wzrost popytu na rynku najmu mieszkań. Trzecim czynnikiem, obserwowanym w drugim i trzecim kwartale 2022 r., jest spowolnienie na rynku nieruchomości, widoczne w spadku liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto oraz spadku liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań.

Celem raportu jest synteza zmian na rynku nieruchomości w Polsce w ostatnich latach na podstawie danych publikowanych przez Narodowy Bank Polski i Główny Urząd Statystyczny. Długofalowym celem analiz PIE w tym zakresie będzie ocena, na ile publikowane dane oddają dynamikę sytuacji na rynku nieruchomości.

Raport składa się z trzech części. W pierwszych dwóch porównaliśmy dane dotyczące cen nieruchomości dostarczane przez Narodowy Bank Polski oraz Główny Urząd Statystyczny. Analiza objęła różnice między cenami ofertowymi i transakcyjnymi, a także ich dynamikę w drugiej dekadzie XXI wieku oraz w okresie pandemii COVID-19. W kolejnej części porównaliśmy ewolucję sytuacji na rynku pierwotnym i wtórnym w największych miastach Polski, w tym zwłaszcza zmiany udziału rynku pierwotnego i wtórnego w całkowitej liczbie sprzedaży mieszkań na przestrzeni ostatnich lat.

Źródła danych

Dane i opracowania Narodowego Banku Polskiego

Podstawowe źródła danych o cenach nieruchomości mieszkaniowych w Polsce to kwartalne i roczne raporty, i zestawienia publikowane przez Narodowy Bank Polski oraz Główny Urząd Statystyczny.

Narodowy Bank Polski publikuje kwartalne oraz roczne zestawienia cen mieszkań w siedemnastu największych miastach Polski. Dane uszeregowano w podziale na rodzaj rynku (pierwotny bądź wtórny) oraz rodzaj cen (ofertowe bądź transakcyjne). Dane dotyczące cen transakcyjnych obejmują transakcje sprzedaży/zakupu mieszkań i są pozyskiwane z próby deweloperów działających w danym okręgu. Źródłem danych o cenach ofertowych – podobnie jak w przypadku transakcyjnych – są ankiety badania NBP. Dane z ankiet uzupełniane są informacjami z Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości, czyli publicznego rejestru prowadzonego przez starostę, zawierającego dane dotyczące cen nieruchomości określonych w aktach notarialnych oraz wartości nieruchomości określonych przez rzeczoznawców majątkowych. Wskaźniki w zakresie cen ofertowych dotyczą tylko ogłoszeń aktualnych na koniec okresu sprawozdawczego. Do wyznaczania średnich wartości cen brane są pod uwagę oferty aktualne na koniec badanego okresu (NBP, 2022). Bank publikuje dane po około sześciu tygodniach od zakończenia kwartału. Zestawienie cen za trzeci kwartał 2022 r. zostało opublikowane 18 listopada 2022 r.

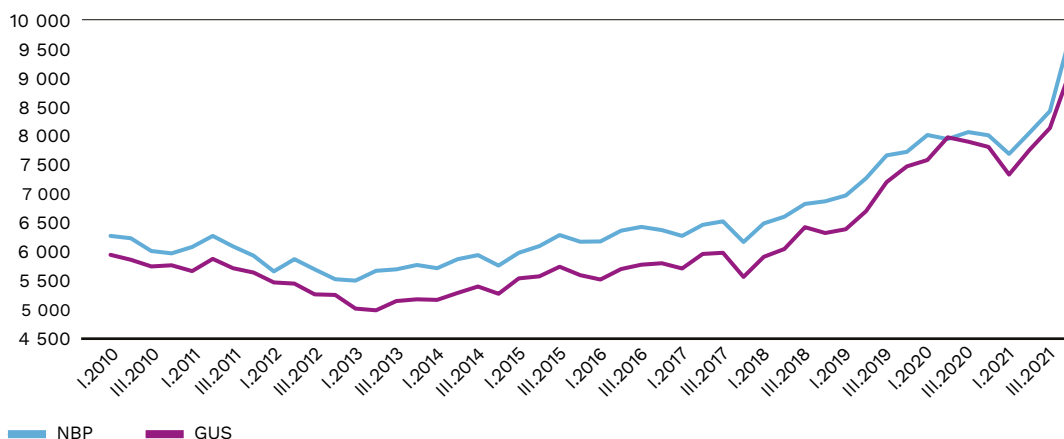
Dane i opracowania Głównego Urzędu Statystycznego

Główny Urząd Statystyczny publikuje swoje dane w kwartalnych informacjach sygnałnych, opisujących sytuację na rynku nieruchomości w całej Polsce oraz w Banku Danych Lokalnych, w którym dane dotyczą powiatów i miast na prawach powiatu. Kwartalne informacje sygnałne są publikowane po około trzech miesiącach od zakończenia kwartału, zaś dane zawarte w Banku Danych Lokalnych – po około roku. GUS publikuje dane dotyczące cen transakcyjnych, liczby sprzedanych mieszkań oraz wielkości użytkowej sprzedawanych lokali. Publikowane dane dotyczą wyłącznie lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wielorodzinnych.

Dane NBP a dane GUS

Ze względu na odmienne sposoby zbierania informacji na temat cen nieruchomości oraz różne analizowane obszary¹, dane Narodowego Banku Polskiego (2022c) oraz Głównego Urzędu Statystycznego (2022b) różnią się nieco względem poziomu nominalnego. Zachowana zostaje jednak ogólna dynamika cen, co pokazujemy na wykresach 1 oraz 2. W przypadku rynku pierwotnego średnia różnica między średnią ceną² za 1 m² w 17 głównych miastach (16 miast wojewódzkich + Gdynia) wynosiła 481 PLN w latach 2010-2019 oraz 298 PLN w latach 2020-2021.

Wykres 1. Średnia cena za 1 m² na rynku pierwotnym na podstawie danych NBP oraz GUS w latach 2010-2021



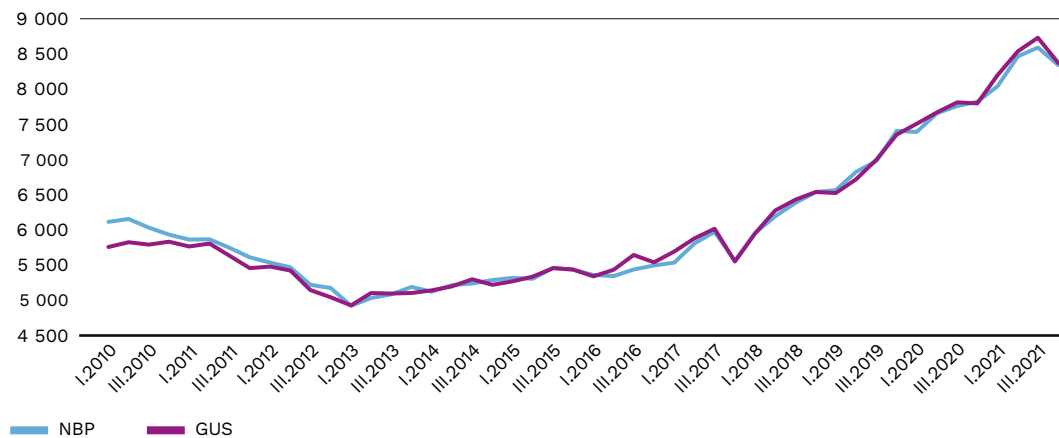
Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych NBP i GUS.

Znacznie mniej, niż ma to miejsce w przypadku rynku pierwotnego, różniły się ceny NBP oraz GUS dotyczące rynku wtórnego. Średnia różnica we wskaźniku ceny dla badanych 17 miast wyniosła tu 79 PLN i była stabilna w całym prezentowanym okresie. Jedynie w 2010 r. w każdym kwartale wskaźnik oparty na danych NBP różnił się od tego na bazie GUS o więcej niż 100 PLN za 1 m².

¹ NBP analizuje dane z 16 miast wojewódzkich oraz Gdyni, podczas gdy GUS – dane ogólnokrajowe.

² Średnia cena ważona liczbą sprzedanych mieszkań (GUS, 2022a).

Wykres 2. Średnia cena za 1 m² na rynku wtórnym na podstawie danych NBP oraz GUS w latach 2010-2021



Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych NBP i GUS.

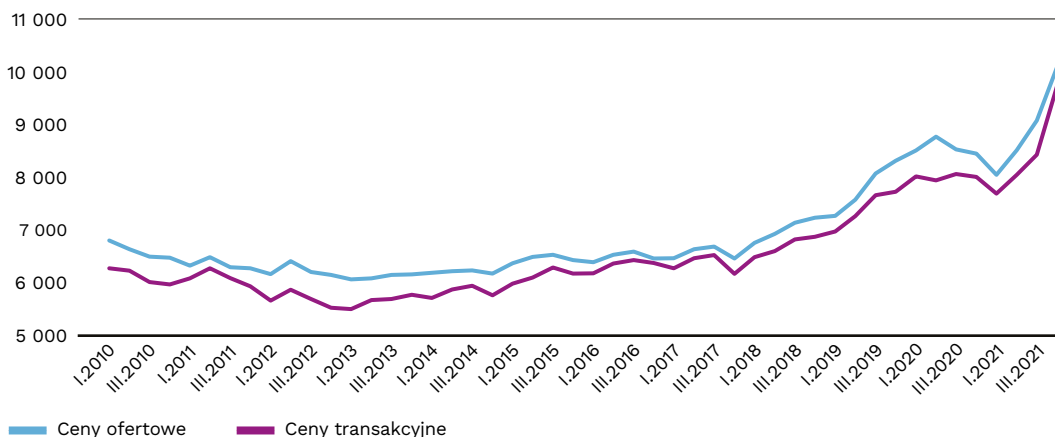


Zależność między cenami ofertowymi a cenami transakcyjnymi

Różnice, jakie zachodzą na rynku między stroną podażową a popytową, można zaobserwować na podstawie cen ofertowych oraz transakcyjnych.

Ceny transakcyjne są zazwyczaj niższe od wielkości prezentowanych w ofertach, a rozbieżności między nimi z reguły większe na rynku wtórnym niż pierwotnym, co wynika z większej siły negocjacyjnej deweloperów niż osób fizycznych. W analizowanym okresie największe różnice cen wystąpiły w latach 2012-2013, a także w okresie od II kwartału 2019 r. do końca 2020 r. – wtedy średnia różnica wyniosła 540 PLN za 1 m², największą wartość przyjmując w II kwartale pandemicznego 2020 r. (830 PLN). W czasie pandemii ceny transakcyjne ustabilizowały się na podobnym poziomie już od początku 2020 r., zaś ceny ofertowe zaczęły się dopasowywać dopiero w II połowie tego roku.

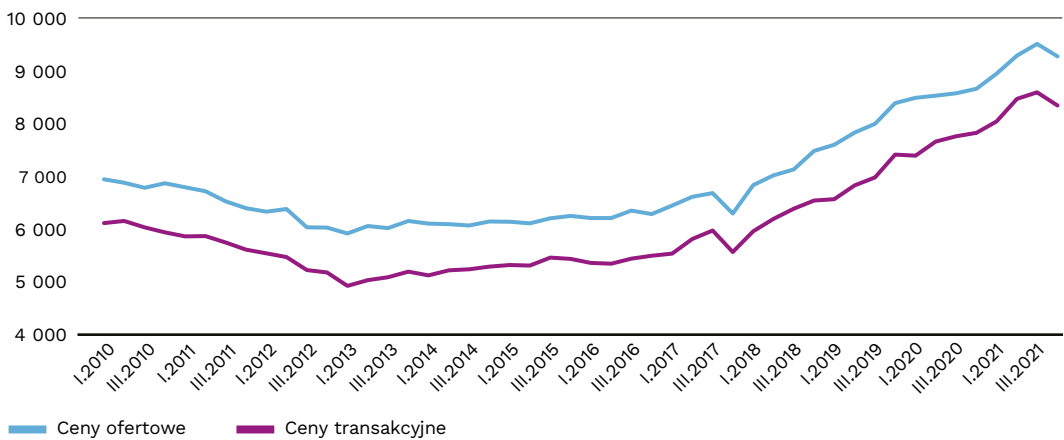
Wykres 3. Średnie ceny ofertowe oraz transakcyjne za 1 m² w 17 największych miastach na rynku pierwotnym w latach 2010-2021



Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych NBP i GUS.

Większe możliwości negocjacyjne dotyczące ceny za 1 m² występują na rynku wtórnym, co potwierdzają większe rozbieżności między cenami ofertowymi oraz transakcyjnymi. W całym okresie 2010-2021 średnia różnica na rynku wtórnym wyniosła 870 PLN za 1 m². Zwiększenie się *spreadu*³ w przypadku rynku wtórnego miało miejsce wcześniej niż na rynku pierwotnym. Już od początku 2019 r. do I kwartału 2020 r., różnica między cenami ofertowymi a transakcyjnymi wynosiła średnio ponad 1000 PLN za 1 m². W 2020 r. – najbardziej dotkniętym pandemią – można zaobserwować nieznaczne spowolnienie dynamiki cen ofertowych. W tym czasie ceny transakcyjne rosły przywracając różnicę do poziomu średniej z poprzedniej dekady.

Wykres 4. Średnie ceny ofertowe oraz transakcyjne za 1 m² w 17 największych miastach na rynku wtórnym w latach 2010-2021



Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych NBP i GUS.

³ Różnicy między wartością ceny ofertowej i transakcyjnej.

Rynek pierwotny i wtórny

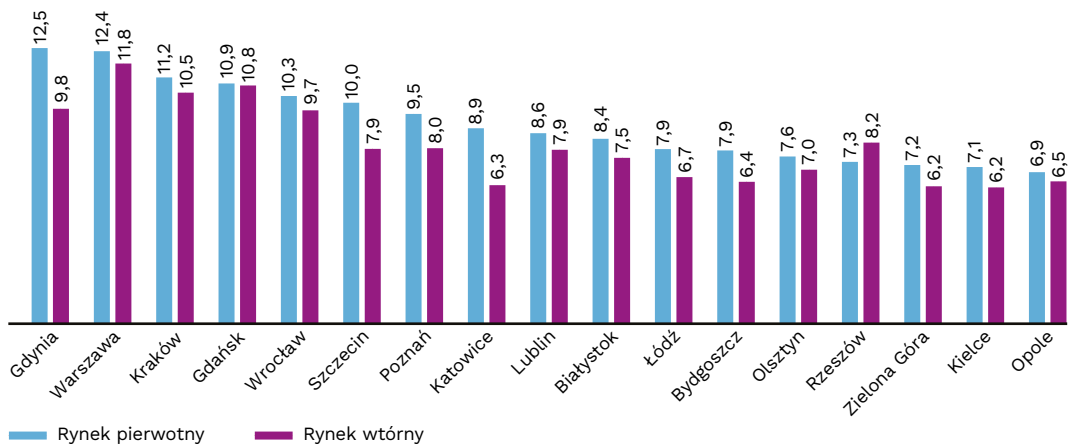
Oprócz dynamiki cen, istotne jest również zaobserwowanie zmian udziału rynku pierwotnego i wtórnego w całkowitej liczbie sprzedawanych mieszkań. W tym celu najpierw pokażemy różnice w nominalnych poziomach oraz dynamice cen między transakcjami rynku pierwotnego oraz rynku wtórnego. Następnie przedstawimy dane dotyczące udziału transakcji obydwu rodzajów w całkowitej liczbie transakcji sprzedaży mieszkań. Zgodnie z głównym celem raportu, dane analizowane w tym rozdziale dotyczą 2022 r., który przyniósł istotne zmiany na rynku nieruchomości, wywołane zaostrzeniem polityki pieniężnej w ramach walki z inflacją oraz napływem uchodźców związanym z wojną w Ukrainie. Sytuację w 2022 r. pokażemy na tle porównania z latami poprzednimi, cofając się aż do 2006 r.

Porównanie wartości nominalnych i dynamiki cen

W II kwartale 2022 r. niemal we wszystkich miastach analizowanych przez Narodowy Bank Polski, nieruchomości sprzedawane na rynku pierwotnym osiągały przeciętnie wyższe ceny niż nieruchomości na rynku wtórnym. W niektórych miastach, np. Gdyni, Szczecinie, Katowicach, różnice były znaczące i wynosiły odpowiednio 2,7 tys. PLN, 2,1 tys. PLN oraz 2,6 tys. PLN za 1 m². W Warszawie, Gdańsku, Krakowie i Opolu różnice były mniej znaczące. Wyjątkiem na tle pozostałych miast był Rzeszów, gdzie sprzedaż nieruchomości na rynku wtórnym osiągała wyższe ceny niż na pierwotnym (wykres 5).

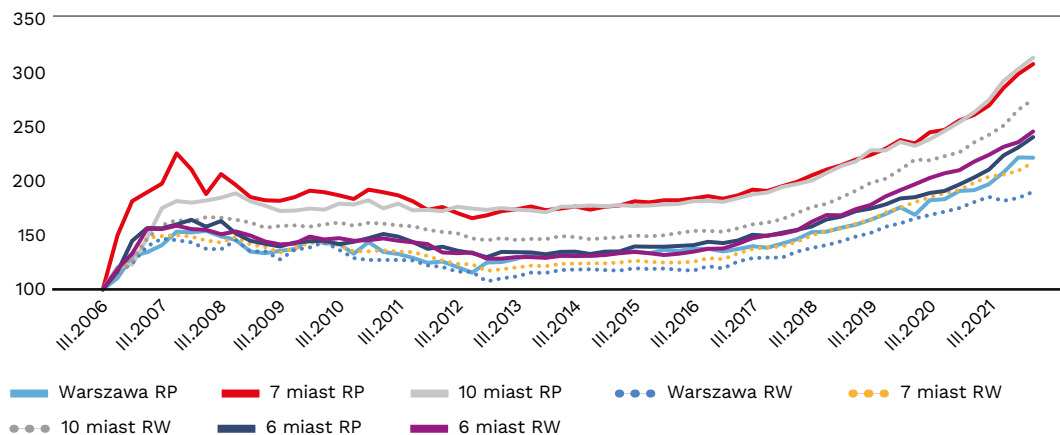
Istotne różnice między rynkiem pierwotnym a wtórnym występują również w obszarze dynamiki cen. W Warszawie, sześciu największych miastach bez Warszawy oraz w pozostałych 10 miastach, wzrosty cen mieszkań na rynku pierwotnym były większe niż na wtórnym. Na wykresie 6 dane dla rynku pierwotnego oznaczyliśmy liniami ciągłymi, a dla wtórnego – liniami przerywanymi. Podsumowując, od III kw. 2006 r. wzrost cen w Warszawie na rynku pierwotnym wyniósł 220,7 proc., a na rynku wtórnym 189,4 proc. W 6 największych miastach na rynku pierwotnym – 239,5 proc., na wtórnym – 244,7 proc. W pozostałych 10 miastach na rynku pierwotnym – 312 proc., zaś na wtórnym – 274,1 proc. Wzrosty cen osiągnęły zatem wyższy poziom w mniejszych miastach oraz niższy poziom w miastach największych.

Wykres 5. Średnie ceny transakcyjne 1 m² na rynku pierwotnym oraz wtórnym w II kw. 2022 r.



Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych NBP.

Wykres 6. Zmiany cen transakcyjnych dla Warszawy i wybranych grup miast



Uwaga: III kw. 2006 = 100. RP – rynek pierwotny, RW – rynek wtórny. 6 największych miast poza Warszawą: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław, 10 pozostałych miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra.

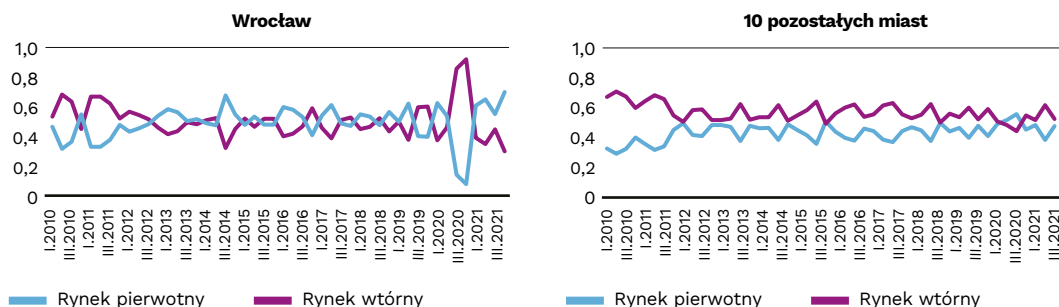
Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych NBP.

Porównanie udziału rynku pierwotnego i wtórnego

W latach 2010-2020 średni udział transakcji dla rynku wtórnego wyniósł 57,6 proc., a dla pierwotnego 42,4 proc. Od 2011 r. do 2021 r. udział transakcji rynku pierwotnego wzrósł z poziomu 32,5 proc. do 41,4 proc. (+ 8,9 pkt. proc.), zaś udział transakcji rynku wtórnego spadł z poziomu 67,5 proc. do 58,6 proc. (-8,9 pkt. proc.). Uwzględnienie liczby transakcji na rynku pierwotnym oraz wtórnym dla największych miast Polski wskazuje ponadto na bardzo dużą zmienność – zarówno w czasie, jak i między miastami. Pokazujemy to na wykresie 7.

Wykres 7. Udział transakcji rynku wtórnego i pierwotnego w wybranych miastach w latach 2010-2021





Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych GUS.

W przypadku większości miast udział transakcji dokonywanych na rynku wtórnym był większy niż udział transakcji rynku pierwotnego. Wyjątek stanowiły Kraków, Poznań i Gdańsk. W pozostałych 10 miastach udziały obu rynków były stabilne – przez analizowany okres udział rynku pierwotnego wynosił średnio 43 proc., a wtórnego 57 proc. Rynek pierwotny miał największy udział w Krakowie, w analizowanym okresie odpowiadając przeciętnie za 64 proc. wszystkich transakcji. Największą wartość udziału rynku pierwotnego zanotował Poznań w ostatnim kwartale 2019 r. (ponad 80 proc.).

Korelacja udziału rynku pierwotnego a sytuacja w sektorze budownictwa mieszkaniowego

Tabela 1. Współczynnik korelacji Pearsona udziału rynku pierwotnego na rynku nieruchomości z liczbą mieszkań w danym roku

Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia	Mieszkania, których budowę rozpoczęto	Mieszkania w budowie	Mieszkania oddane do użytkowania
0,47	0,45	0,63	0,73

Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych GUS (dla całej Polski).

Czynnikiem najbardziej skorelowanym z udziałem rynku pierwotnego w ogólnym rynku mieszkaniowym była liczba mieszkań oddanych do użytkowania w danym roku (GUS, 2022c). Współczynnik Pearsona – wynoszący

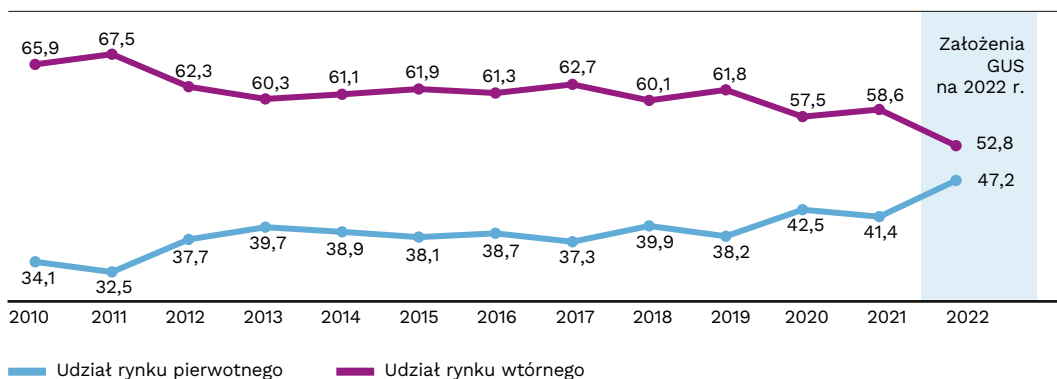
0,73 – oznacza silną, dodatnią korelację. Także liczba mieszkań w budowie (GUS, 2022d) charakteryzowała się korelacją na poziomie powyżej 0,5. Sam fakt wydania pozwolenia na budowę (GUS, 2022e) bądź rozpoczęcie budowy, nie charakteryzuje się silną korelacją z większym udziałem transakcji na rynku pierwotnym.

Wagi dla rynku pierwotnego i wtórnego

Wobec obserwowanych w poszczególnych miastach znacznych wahań udziału poszczególnych rynków, a także występowania w niektórych okresach ekstremalnie niskich bądź wysokich udziałów poszczególnych rynków, zasadne jest opracowanie wag na podstawie średnich z dłuższego okresu. Dzięki temu unikniemy skrzywienia zmiennych ważących w kierunku obserwacji nietypowych.

GUS w informacji sygnałnej o cenach lokali mieszkaniowych w II kwartale 2022 r. informuje, że przy obliczaniu wskaźników cen lokali mieszkaniowych za 2022 r. rynkowi pierwotnemu przypisuje swoją wagę równą 47,2 proc., a rynkowi wtórnemu – 52,8 proc. (GUS, 2022).

Wykres 8. Udział transakcji rynku pierwotnego i wtórnego w latach 2010–2021 z wartościami założonymi na 2022 r. (w proc.)



Uwaga: dla 2022 r. podane zostały wagi GUS, jakie przyjęto dla obliczenia ogólnego wskaźnika cen nieruchomości na rok 2022.

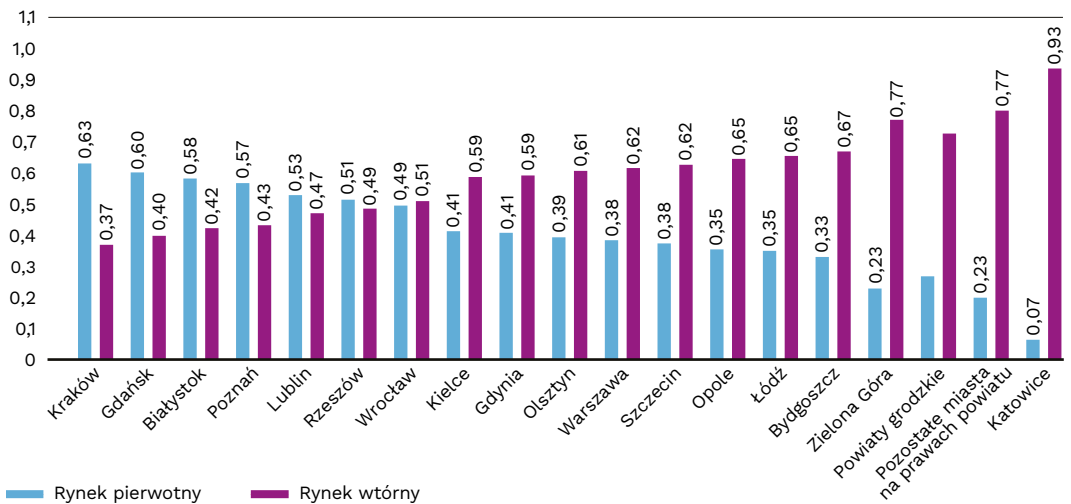
Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych GUS (dane dla całej Polski).

Jako wagi dla rynków pierwotnego oraz wtórnego wykorzystaliśmy średnie udziały tych rynków w kolejnych kwartałach z lat 2010–2021. Dziesięcioletni okres, na podstawie którego zostały wyliczone średnie, pozwala na uwzględnienie zmiennej koniunktury w produkcji budowlanej. Wagi opracowano dla

każdego z analizowanych miast, przy czym dla uzyskania wyników w skali całego kraju powstały również wagi syntetyczne dla wszystkich pozostałych miast na prawach powiatu oraz dla wszystkich pozostałych powiatów. Wagi przyjęte dla poszczególnych rynków w poszczególnych miastach, pozostałych miastach na prawach powiatu oraz powiatach grodzkich przedstawiamy na wykresie 9.

Można uznać, że największe miasta Polski charakteryzują się większym udziałem rynku pierwotnego niż pozostałe miasta na prawach powiatu oraz powiaty grodzkie. Warszawa, będąca miastem z największym rynkiem mieszkaniowym w Polsce – w porównaniu z innymi dużymi miastami – ma jednak względnie niski udział rynku pierwotnego (niecałe 40 proc.) oraz względnie wysoki – na tle pozostałych dużych miast – udział rynku wtórnego (nieco powyżej 60 proc.). Najniższym udziałem rynku pierwotnego charakteryzują się pozostałe miasta na prawach powiatu (23 proc.).

Wykres 9. Udział rynków w największych miastach, miastach na prawach powiatu oraz powiatach grodzkich



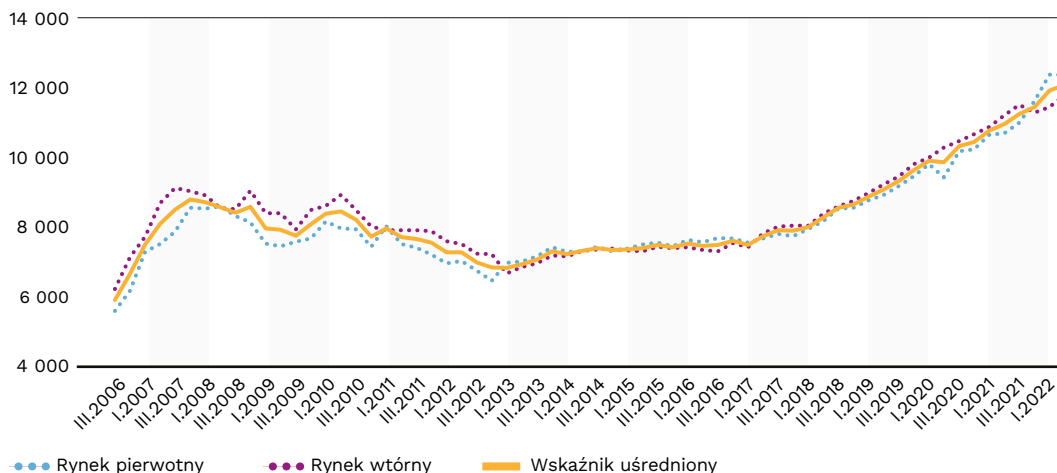
Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych GUS za lata 2010–2021.

Przyjęte wagi posłużyły do opracowania ogólnych wskaźników cen sprzedaży mieszkań. Wyliczone w ten sposób wskaźniki dla Warszawy, 6 największych miast bez Warszawy oraz pozostałych 10 dużych miast przedstawiamy na wykresach 10–12.

Dane wskazują (wykres 10), że **dla Warszawy, przez większą część analizowanego okresu, ceny mieszkań na rynku wtórnym były nieznacznie wyższe niż ceny mieszkań na rynku pierwotnym.** Przykładowo w IV kwartale 2018 r. średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym wynosiła 8762 PLN,

zaś na rynku pierwotnym 8565 PLN, co oznacza różnicę na poziomie 197 PLN. Bardziej istotne różnice były widoczne jedynie dla lat 2006-2013 oraz w II kwartale 2020 r., kiedy ceny na rynku pierwotnym zanotowały spadek oraz w okresie od II kwartału 2021 r. do II kwartału 2022 r., kiedy wzrost cen na rynku pierwotnym wyraźnie przyspieszył w odróżnieniu do rynku wtórnego.

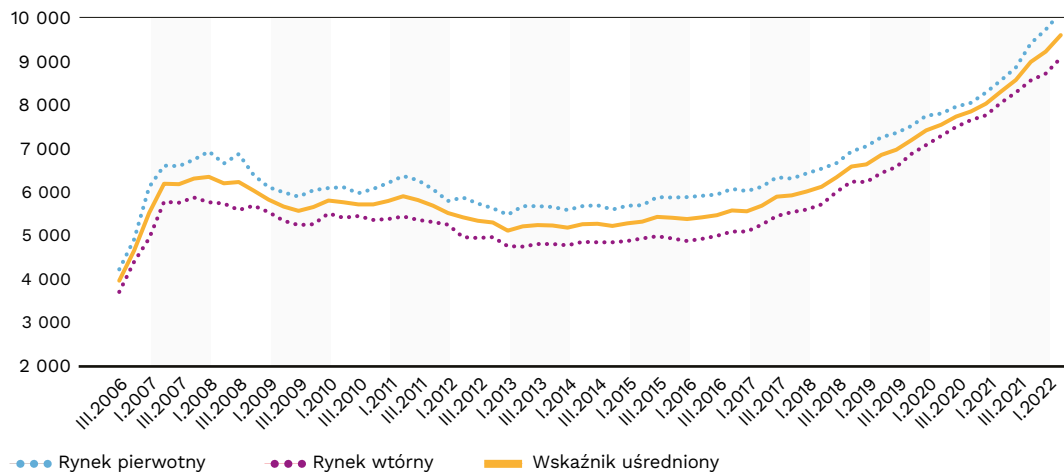
Wykres 10. Cena za 1 m² mieszkania w Warszawie: rynek pierwotny, wtórny oraz wskaźnik uśredniony (w wybranych kwartałach)



Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych NBP i GUS.

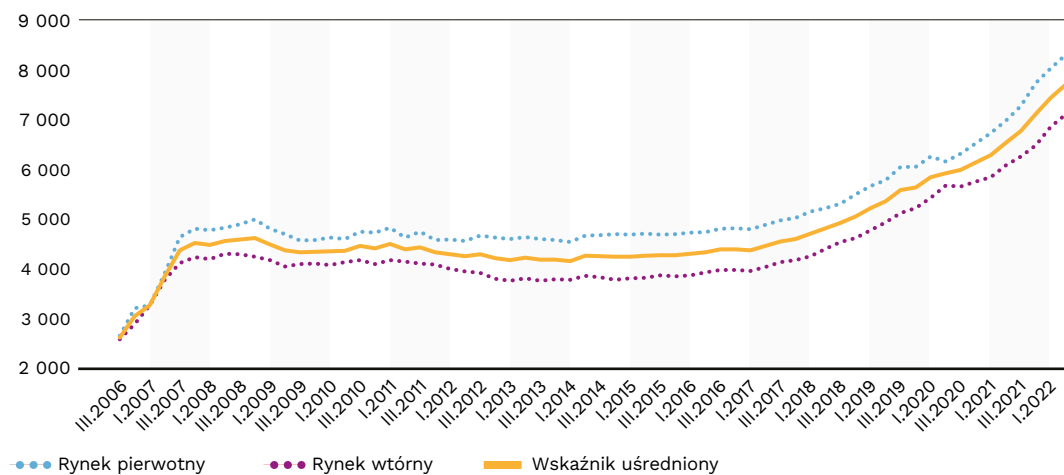
W sześciu największych miastach Polski (bez Warszawy) oraz w kolejnych 10 miastach, w odróżnieniu od Warszawy ceny mieszkań na rynku wtórnym były przeciętnie niższe niż ceny na rynku pierwotnym. Ponadto obserwowane różnice między cenami na rynku wtórnym i pierwotnym były wyraźnie większe niż w przypadku Warszawy. Przykładowo w II kwartale 2022 r. średnia cena 1 m² mieszkania na rynku pierwotnym w sześciu największych miastach (bez Warszawy) była o 1 tys. PLN wyższa niż na rynku wtórnym – przeciętna cena 1 m² na rynku pierwotnym wynosiła 9984 PLN, zaś na wtórnym – 8923 PLN, co oznacza, że różnica między przeciętną ceną na rynku pierwotnym a przeciętną ceną na rynku wtórnym wyniosła 1061 PLN. Różnice cen w 10 pozostałych miastach były jeszcze większe – przeciętna cena za 1 m² na rynku pierwotnym wyniosła 9367 PLN, zaś na wtórnym – 8169 PLN, co oznacza że różnica między przeciętną ceną na rynku wtórnym a przeciętną ceną na rynku pierwotnym wyniosła 1198 PLN. Różnice tej wielkości obserwowaliśmy w całym okresie objętym analizą, nie tylko w przytoczonym przykładzie II kwartału 2022 r.

Wykres 11. Cena za 1 m² mieszkania w 6 największych miastach bez Warszawy: rynek pierwotny, wtórny oraz wskaźnik uśredniony (w wybranych kwartałach)



Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych NBP i GUS.

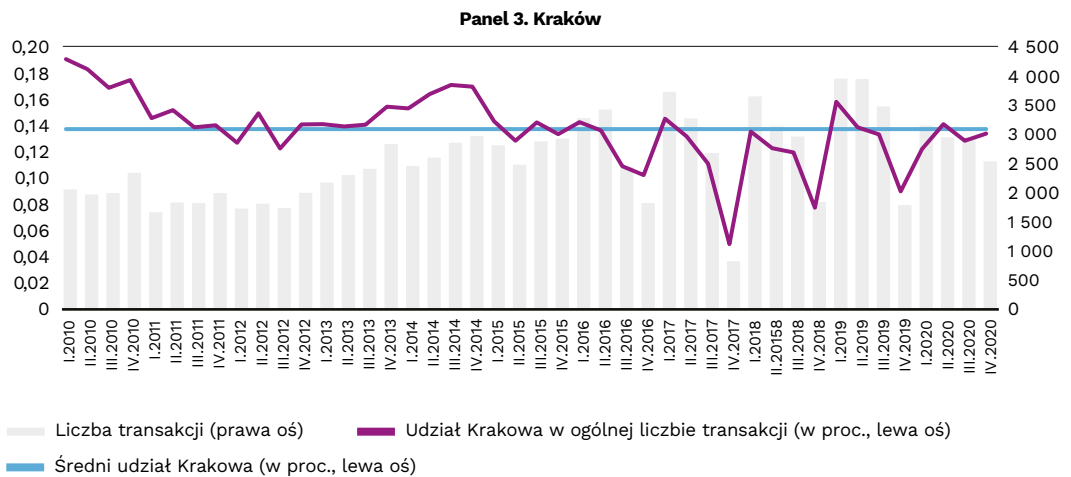
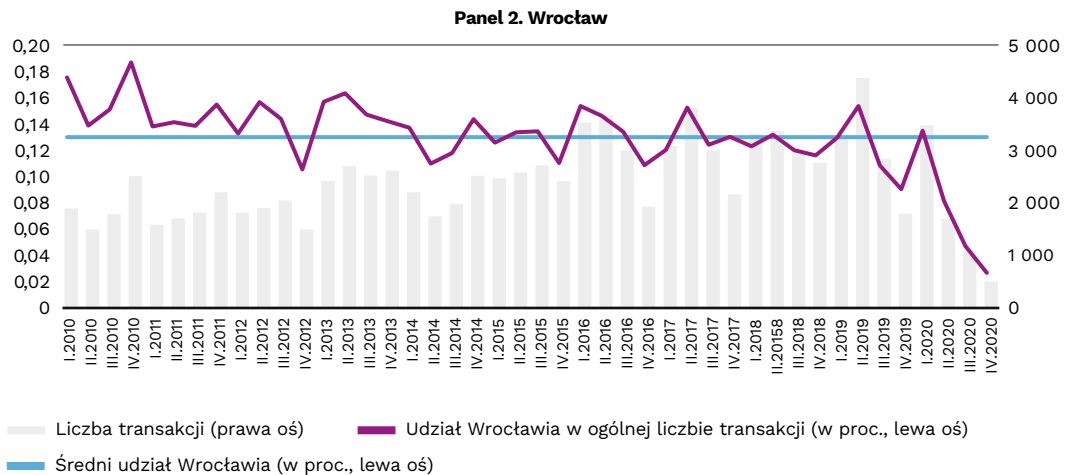
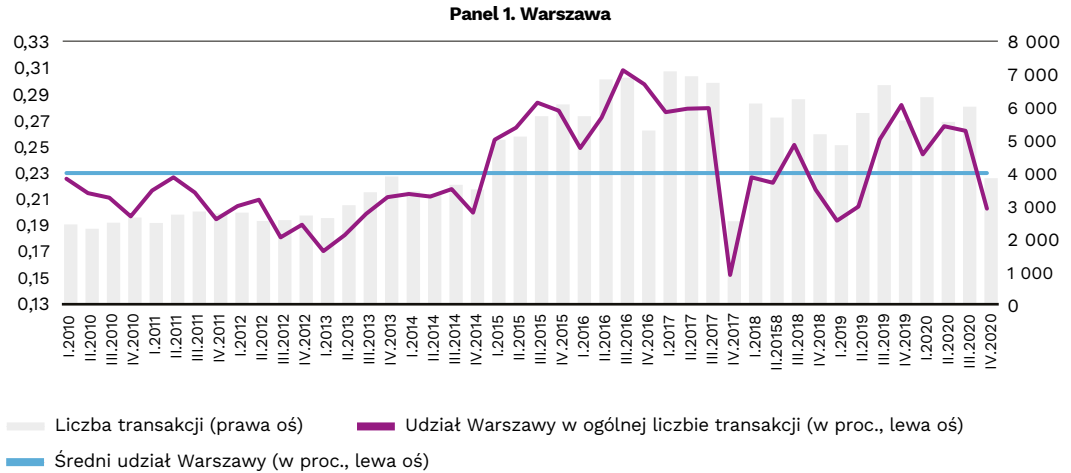
Wykres 12. Cena za 1 m² mieszkania w 10 pozostałych miastach: rynek pierwotny, wtórny oraz wskaźnik uśredniony (w wybranych kwartałach)



Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych NBP i GUS.

Miasta oraz powiaty, dla których ceny podają NBP i GUS, znacząco różnią się wielkością rynków mieszkaniowych, mierzoną przeciętną liczbą transakcji sprzedaży mieszkań. Ponadto udział sprzedaży rynkowej w danym mieście w odniesieniu do całkowitej liczby transakcji sprzedaży w Polsce, zmienia się w czasie. Ilustrują to wybrane przykłady miast wskazane na wykresach 13-14.

Wykres 13. Udział transakcji sprzedaży mieszkań w wybranych miastach w ogólnej liczbie transakcji w danym kwartale



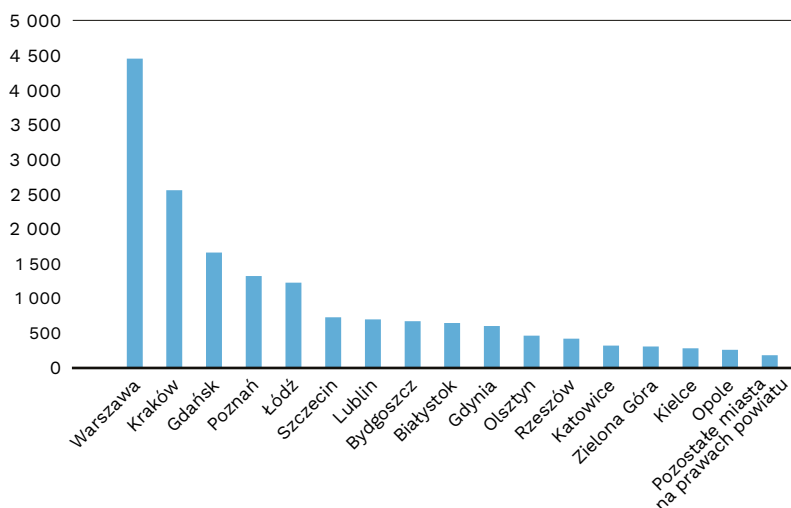
Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych GUS.

Udział liczby mieszkań sprzedawanych w Warszawie (panel 1) wahał się w latach 2010-2020 w przedziale 15-31 proc., przy czym średni udział rynku warszawskiego w całkowitej sprzedaży mieszkań w Polsce wyniósł 23 proc. Dla Wrocławia w tym samym okresie średni udział wyniósł 13 proc., przy czym wartości dla poszczególnych lat znajdowały się w przedziale 3-18,6 proc. Średni udział sprzedaży mieszkań w Krakowie wyniósł 13,7 proc., a minimalne i maksymalne wartości odpowiednio 5 proc. oraz 19 proc. Podobna zmienność w czasie dotyczyła pozostałych dużych miast Polski.

Średnie wartości wielkości poszczególnych rynków prezentujemy na wykresie 14. Według danych z ostatnich dziesięciu lat największym rynkiem nieruchomości w Polsce jest Warszawa. Przeciętna liczba mieszkań sprzedawanych w stolicy wynosi kwartalnie 4452, co stanowi 27 proc. średniej kwartalnej sprzedaży mieszkań w Polsce. Drugim z kolei rynkiem jest Kraków z przeciętną liczbą mieszkań sprzedawanych w kwartale na poziomie 2555 (15,2 proc. całej sprzedaży). Udział sprzedaży mieszkań w Gdańsku wynosi z kolei 10 proc., a w Łodzi – 7 proc.

Jak wskazaliśmy wyżej – obserwujemy istotne wahania udziałów poszczególnych rynków w ogólnej wielkości sprzedaży. Uwzględnianie najnowszych danych może być również mylące ze względu na mocno cykliczny charakter rynku nieruchomości. Przykładowo uwzględnienie danych z drugiego kwartału 2022 r., a więc z okresu jeszcze wciąż wysokiej aktywności na rynku mieszkaniowym, może prowadzić do błędnych wniosków w analizach i prognozach formułowanych dla 2023 r., kiedy to spodziewany jest spadek aktywności budowlanej i mocny spadek popytu konsumpcyjnego.

Wykres 14. Średnia kwartalna liczba sprzedanych mieszkań w największych miastach Polski w okresie I kw. 2010 – II kw. 2020



Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych GUS.

Podsumowanie

W opracowaniu przedstawiliśmy analizę rynku nieruchomości w Polsce. Do tego wykorzystaliśmy dane NBP oraz GUS, które obrazują kwartalne średnie ceny za 1 m² na rynku pierwotnym i wtórnym w 17 największych miastach Polski oraz całym kraju, liczbę sprzedanych mieszkań w transakcjach rynkowych czy też liczbę mieszkań oddanych do użytku. Przedstawiliśmy zmiany wartości średniej ceny 1 m² mieszkania w Polsce i najważniejszych miastach oraz proporcje między rynkami pierwotnym i wtórnym w ogólnej strukturze transakcji.

W ogólnej liczbie transakcji na rynku mieszkaniowym w Polsce rynek pierwotny w 2021 r. odpowiadał za 41 proc. z nich, a wtórny za 59 proc. Od połowy 2012 r. ceny mieszkań na obu rynkach konsekwentnie rosły. Wzrosty cen charakteryzują się większą dynamiką od połowy 2017 r. Także w pierwszych trzech kwartałach 2022 r. średnia cena za 1 m² konsekwentnie rosła. Dynamika cen na rynku pierwotnym w 2022 r. nie spadła poniżej poziomu 18 proc. r/r. W Warszawie uśredniony wskaźnik cen przekroczył 12 tys. PLN za 1 m², podobnie jak w przypadku kolejnych 6 największych miast. Uśredniona cena dla mniejszych miast wyniosła z kolei 8 tys. PLN.

Zaostrzenie polityki pieniężnej i napływ uchodźców z Ukrainy w 2022 r. zmieniły sytuację na rynku mieszkaniowym. Spowolnienie gospodarcze jest już widoczne na rynku nieruchomości, zarówno w obszarze spadku liczby rozpoczętych budów i wydawanych pozwoleń na budowę, jak i pod względem osłabionego popytu na kredyty hipoteczne. Najbliższe miesiące upłyną pod znakiem gorszej koniunktury budowlanej i zmniejszającego się udziału sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym. Dynamika zmian sytuacji na rynku nieruchomości w 2023 r. będzie obserwowana i analizowana w Polskim Instytucie Ekonomicznym.

Bibliografia

- Bank Danych Lokalnych GUS (2022a), *Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych (dane kwartalne) (P3783)*, Warszawa.
- Bank Danych Lokalnych GUS (2022b), *Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych (dane kwartalne) (P3794)*, Warszawa.
- Bank Danych Lokalnych GUS (2022c), *Mieszkania oddane do użytkowania (dane miesięczne) (P3823)*, Warszawa.
- Bank Danych Lokalnych GUS (2022d), *Budownictwo mieszkaniowe – wskaźniki (P3820)*, Warszawa.
- Bank Danych Lokalnych GUS (2022e), *Pozwolenia wydane na budowę i zgłoszenia budowy z projektem budowlanym – Mieszkania (P3816)*, Warszawa.
- GUS (2022), *Wskaźniki cen lokali mieszkalnych w 2 kwartale 2022*, Warszawa, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ceny-handel/wskazniki-cen/wskazniki-cen-lokali-mieszkalnych-w-2-kwartale-2022-roku,12,16.html> [dostęp: 30.12.2022].
- NBP (2022a), *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w II kwartale 2022 r.*, Departament Stabilności Finansowej, Warszawa, https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan_06_2022.pdf [dostęp: 30.12.2022].
- NBP (2022b), *Rynek nieruchomości. Informacja kwartalna*, https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index2.html [dostęp: 27.12.2022].
- NBP (2022c), *Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (III kw. 2006 – III kw. 2022)*, https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan.xlsx [dostęp: 28.12.2022].
- PAP Biznes (2022), *Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w październiku spadła o 39,8 proc. rdr – GUS*, Warszawa, <https://biznes.pap.pl/pl/news/all/info/3348225,liczba-mieszkan--ktorych--budowe-rozpozneceto-w-pazdzierniku-spadla-o-39-8-proc--rdr---gus> [dostęp: 27.12.2022].

Spis tabel i wykresów

SPIS TABEL

Tabela 1. Współczynnik korelacji Pearsona udziału rynku pierwotnego na rynku nieruchomości z liczbą mieszkań w danym roku	15
---	----

SPIS WYKRESÓW

Wykres 1. Średnia cena za 1 m ² na rynku pierwotnym na podstawie danych NBP oraz GUS w latach 2010-2021.	8
Wykres 2. Średnia cena za 1 m ² na rynku wtórnym na podstawie danych NBP oraz GUS w latach 2010-2021.	9
Wykres 3. Średnie ceny ofertowe oraz transakcyjne za 1 m ² w 17 największych miastach na rynku pierwotnym w latach 2010-2021 . . .10	
Wykres 4. Średnie ceny ofertowe oraz transakcyjne za 1 m ² w 17 największych miastach na rynku wtórnym w latach 2010-2021.	11
Wykres 5. Średnie ceny transakcyjne 1 m ² na rynku pierwotnym oraz wtórnym w II kw. 2022 r.	13
Wykres 6. Zmiany cen transakcyjnych dla Warszawy i wybranych grup miast	13
Wykres 7. Udział transakcji rynku wtórnego i pierwotnego w wybranych miastach w latach 2010-2021	14
Wykres 8. Udział transakcji rynku pierwotnego i wtórnego w latach 2010-2021 z wartościami założonymi na 2022 r. (w proc.). . .16	
Wykres 9. Udział rynków w największych miastach, miastach na prawach powiatu oraz powiatach grodzkich	17
Wykres 10. Cena za 1 m ² mieszkania w Warszawie: rynek pierwotny, wtórny oraz wskaźnik uśredniony (w wybranych kwartałach)	18
Wykres 11. Cena za 1 m ² mieszkania w 6 największych miastach bez Warszawy: rynek pierwotny, wtórny oraz wskaźnik uśredniony (w wybranych kwartałach)	19
Wykres 12. Cena za 1 m ² mieszkania w 10 pozostałych miastach: rynek pierwotny, wtórny oraz wskaźnik uśredniony (w wybranych kwartałach)	19
Wykres 13. Udział transakcji sprzedaży mieszkań w wybranych miastach w ogólnej liczbie transakcji w danym kwartale	20
Wykres 14. Średnia kwartalna liczba sprzedanych mieszkań w największych miastach Polski w okresie I kw. 2010 – II kw. 2020 . . .21	

Polski Instytut Ekonomiczny

Polski Instytut Ekonomiczny to publiczny *think tank* ekonomiczny z historią sięgającą 1928 roku. Jego obszary badawcze to przede wszystkim makroekonomia, energetyka i klimat, handel zagraniczny, foresight gospodarczy, gospodarka cyfrowa i ekonomia behawioralna. Instytut przygotowuje raporty, analizy i rekomendacje dotyczące kluczowych obszarów gospodarki oraz życia społecznego w Polsce, z uwzględnieniem sytuacji międzynarodowej.

