



NARODOWY
BANK POLSKI

Wrocławski rynek nieruchomości mieszkańczych w badaniach NBP

Maciej Misztalski, Narodowy Bank Polski Oddział Okręgowy we Wrocławiu

Wrocław, 14 października 2022 r.





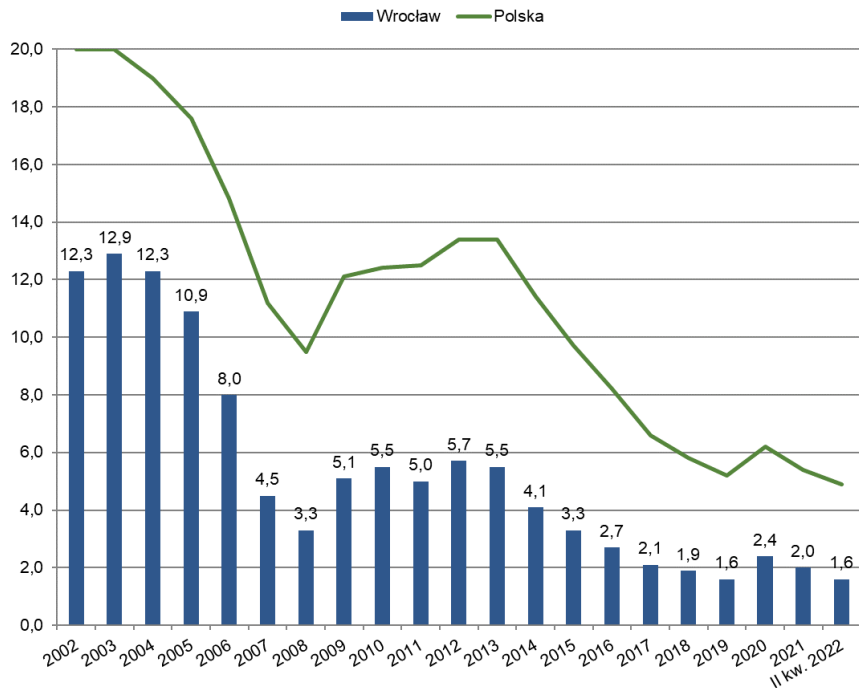
Spis treści

1. Badanie rynku nieruchomości przez NBP
2. Czynniki ekonomiczne
3. Rynek mieszkaniowy we Wrocławiu
4. Podaż nowych mieszkań
5. Wrocław na tle innych miast
6. Ceny mieszkań
7. Rynek najmu
8. Podsumowanie

Badanie rynku nieruchomości przez NBP

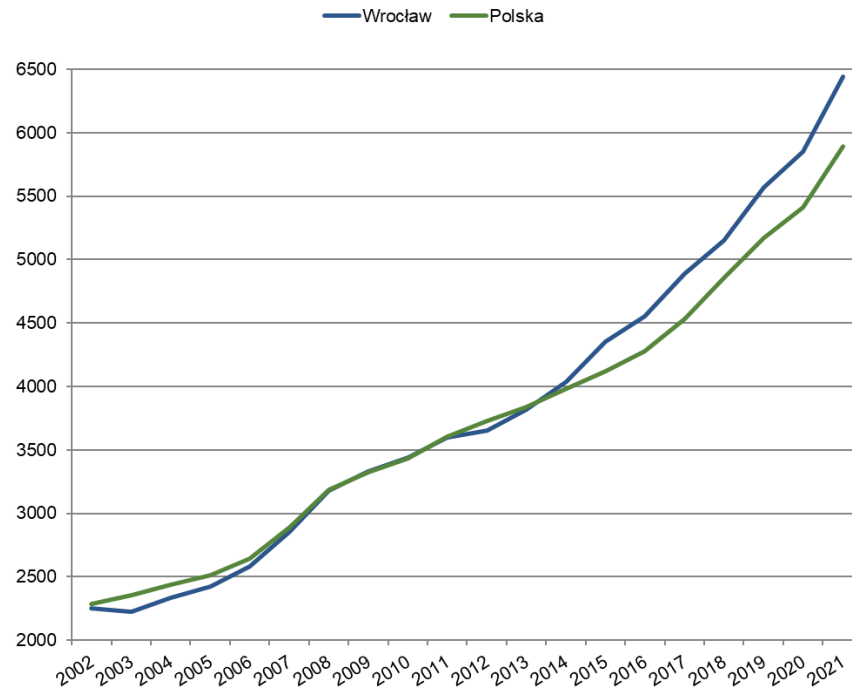
- Badanie jest prowadzone od III kw. 2006 r.
- Obejmuje zarówno deweloperów jak i pośredników na rynku nieruchomości
- Od 2013 r. jest w Programie Badań Statystycznych Statystyki Publicznej
- Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych, gruntowych i komercyjnych w wybranych miastach Polski zostało ogłoszone Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 19 listopada 2021 r. w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2022 (Dz.U. 2021 poz. 2303) pod nr 1.26.09 (076)
- Wyniki badań prowadzonych na podstawie ww. ankiet służą organom NBP oraz są podstawą do analiz sytuacji na rynku nieruchomości publikowanych na stronie NBP <http://www.nbp.pl/> w dziale Publikacje
- Wszystkie podane przez respondentów informacje są traktowane jako poufne i podlegają ochronie danych statystycznych

Czynniki ekonomiczne we Wrocławiu



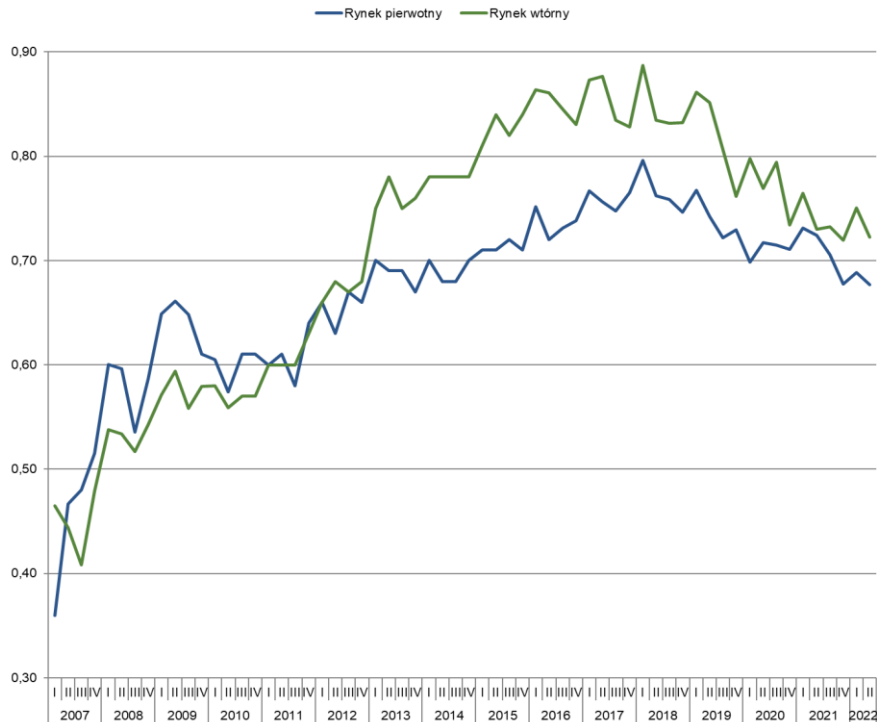
Stopa bezrobocia - stan na koniec okresu

Źródło: GUS



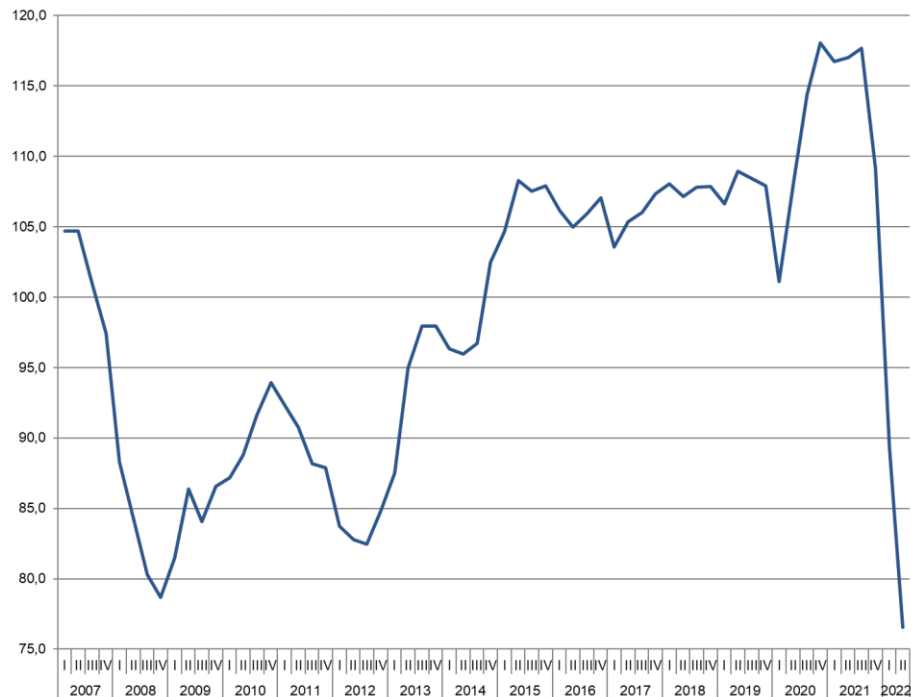
Przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw (średnia roczna)

Czynniki ekonomiczne we Wrocławiu



Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie (wg ceny transakcyjnej)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i NBP

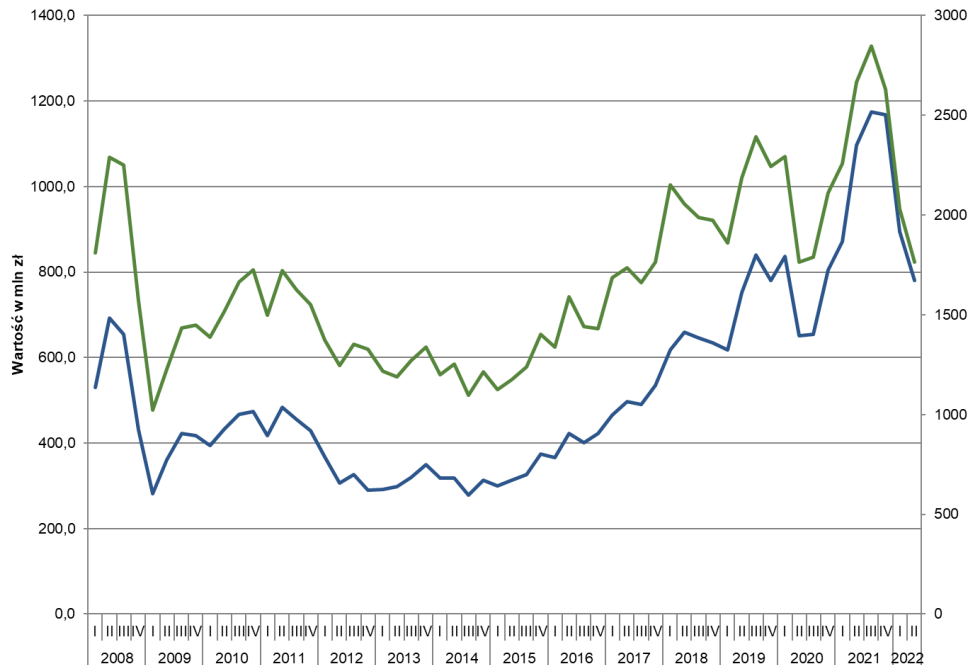


Dostępność kredytu mieszkaniowego złotowego w tys. zł. przy przeciętnym wynagrodzeniu

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

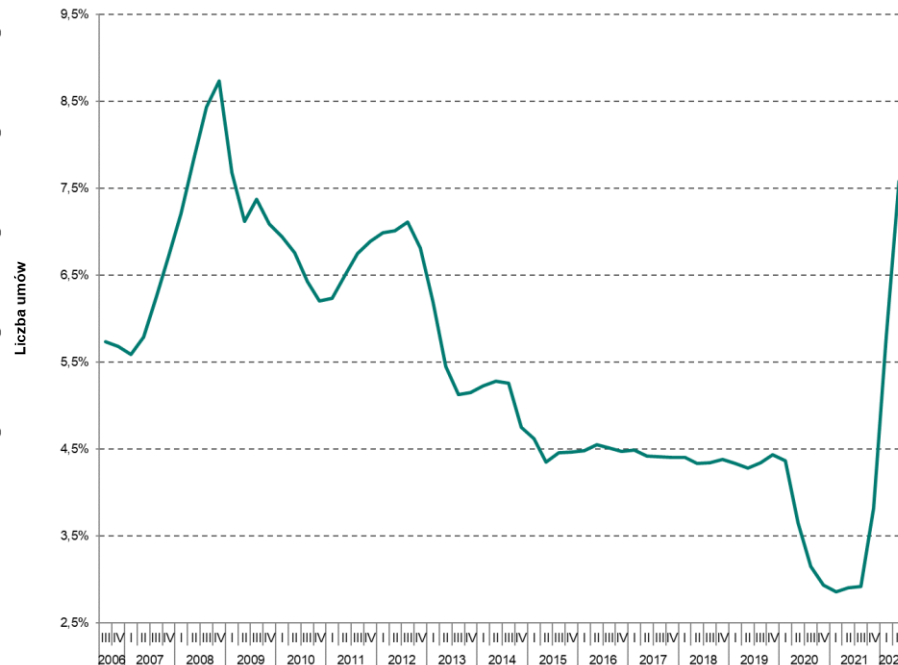
Czynniki ekonomiczne - kredyty mieszkaniowe

— Wartość kredytów — Liczba umów



Wartość nowych umów kredytowych w mln zł.

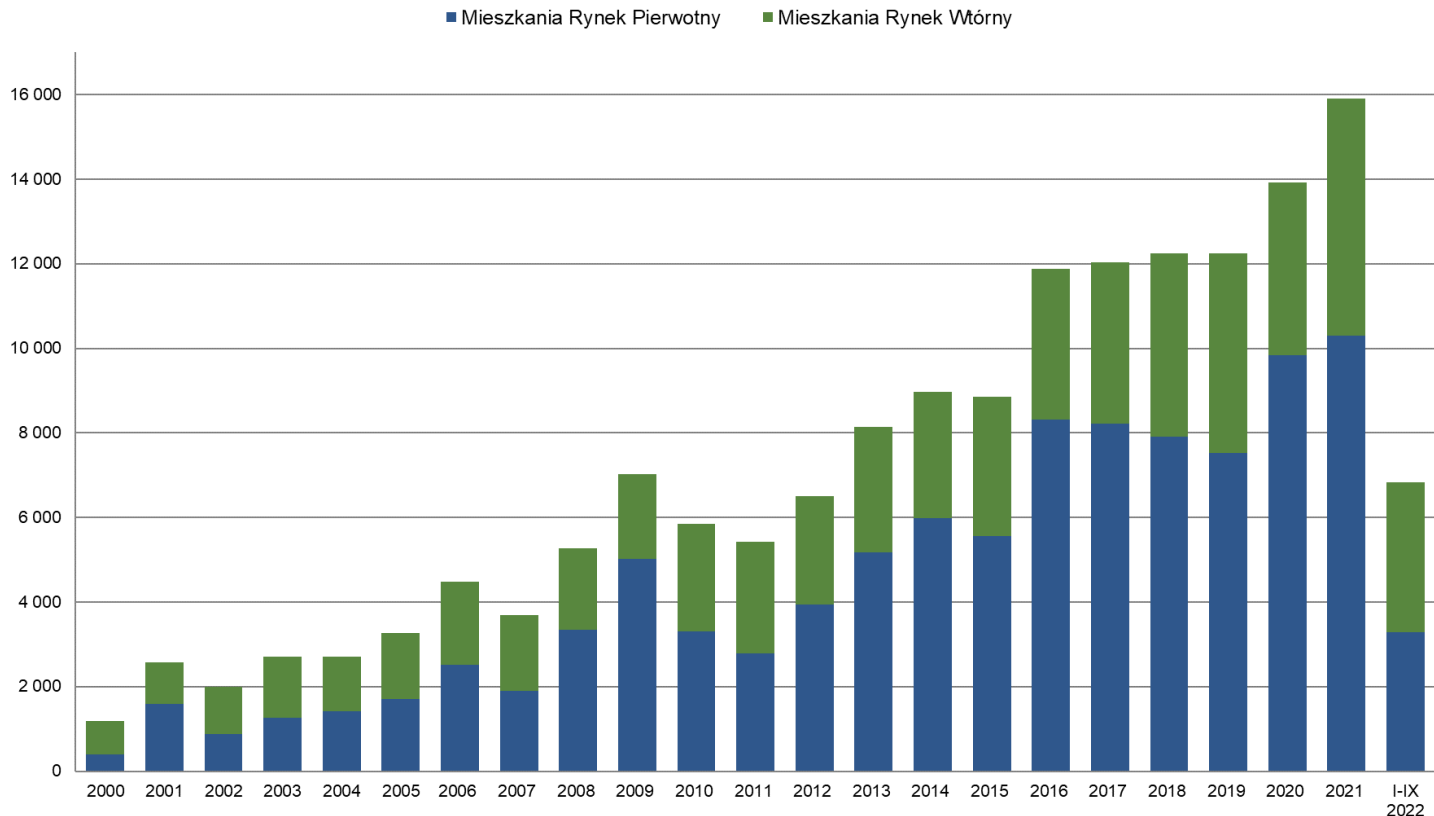
Źródło: Szacunki NBP na podstawie danych BIK



Roczna stopa procentowa nowego kredytu mieszkaniowego w zł (średnia w kwartale)

Źródło: NBP na podstawie danych z banków

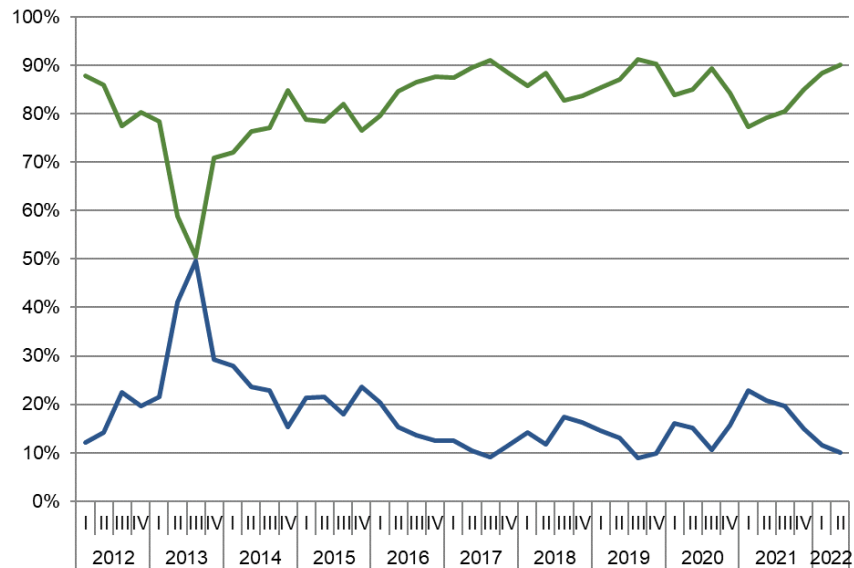
Rynek mieszkaniowy we Wrocławiu - liczba transakcji



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ZGKiKM. Za 2022 r. dane wstępne

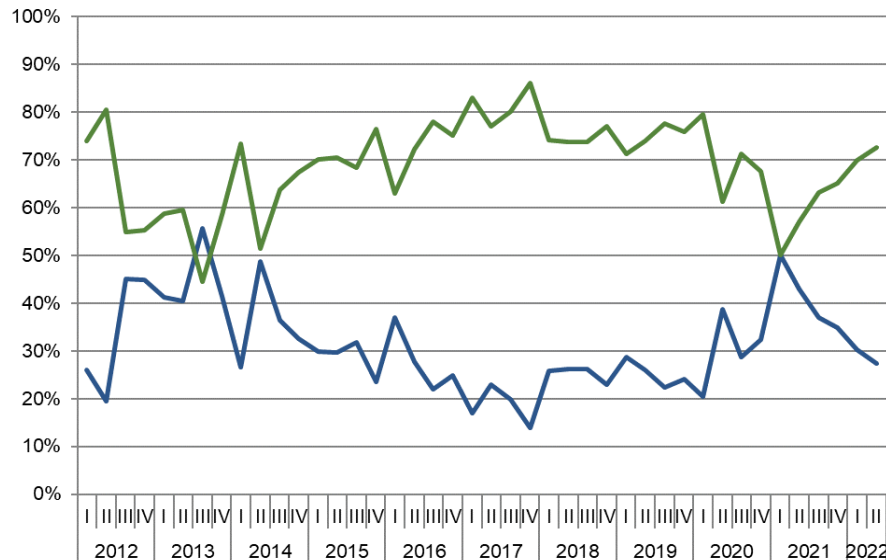
Rynek mieszkaniowy we Wrocławiu - struktura rynku pierwotnego

Oferty



— Gotowe — W budowie

Transakcje



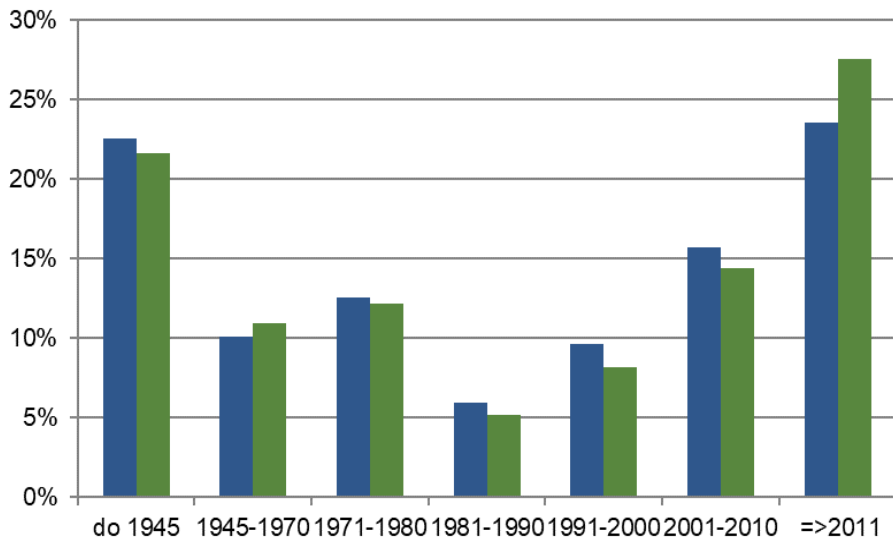
— Gotowe — W budowie

Źródło: Badanie NBP

Rynek mieszkaniowy we Wrocławiu - struktura rynku wtórnego

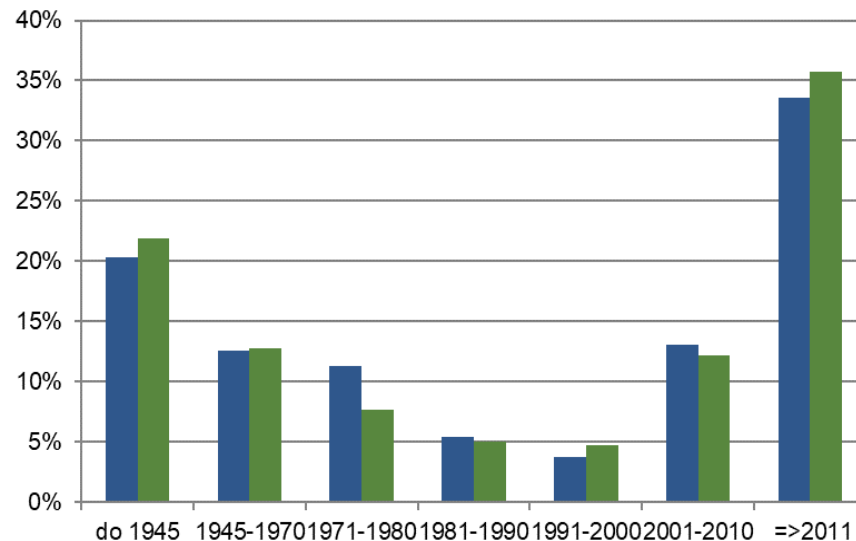
Oferty

■ II kw. 2021 ■ II kw. 2022



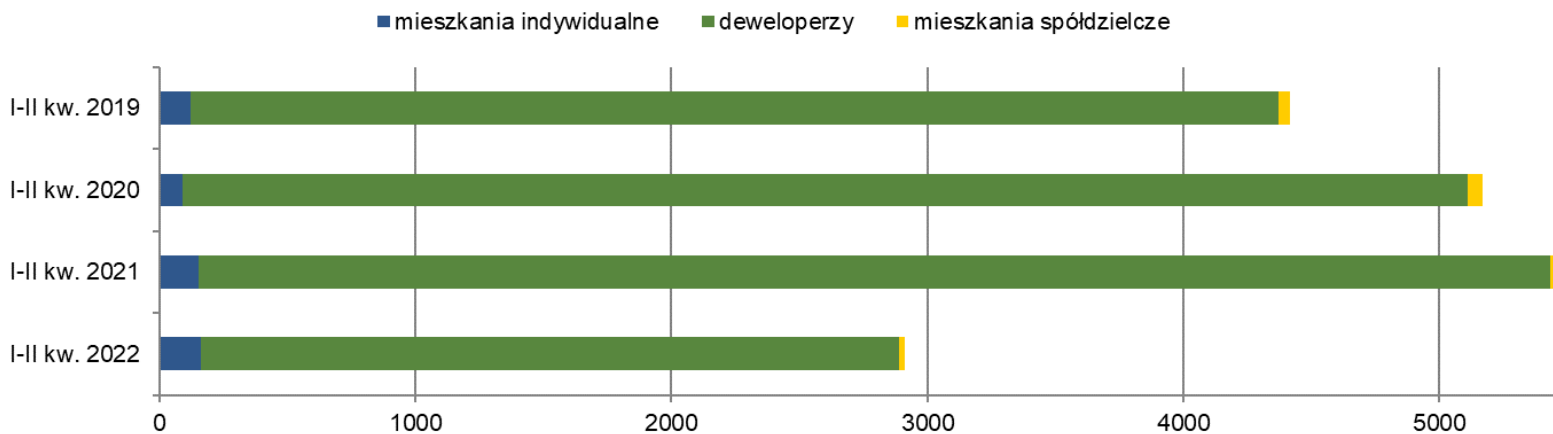
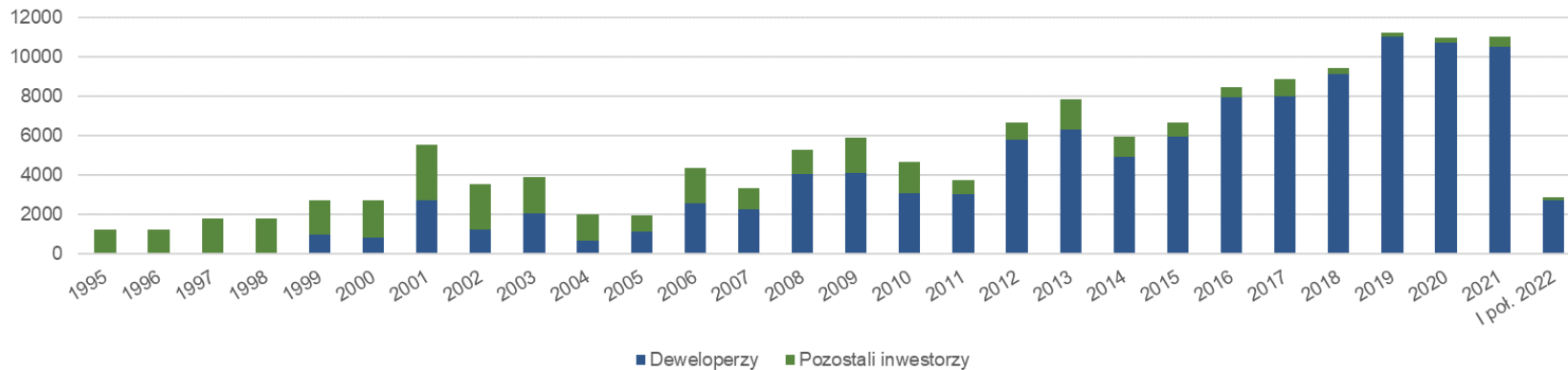
Transakcje

■ II kw. 2021 ■ II kw. 2022

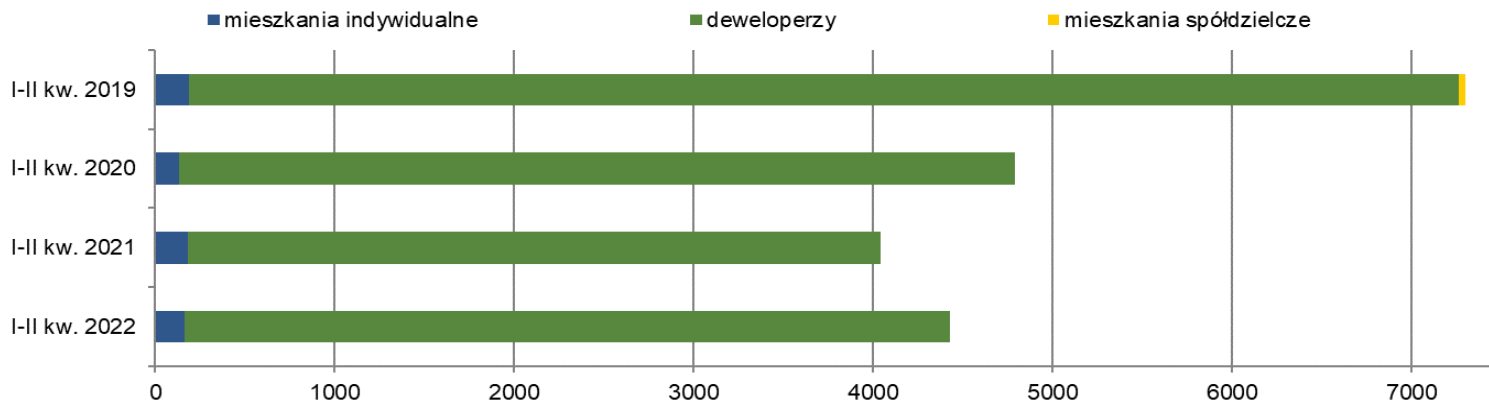


Źródło: Badanie NBP

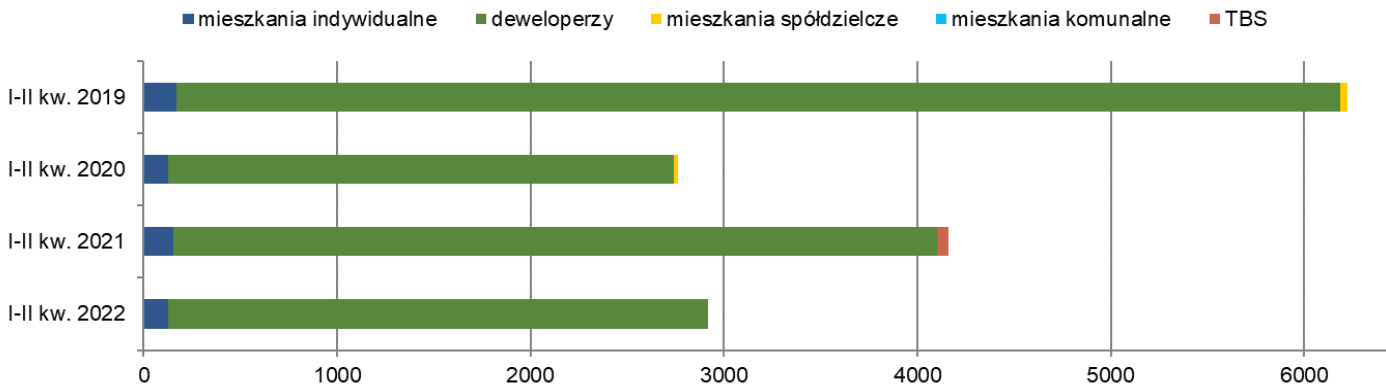
Mieszkania oddane do użytku we Wrocławiu



Pozwolenia na budowę mieszkań we Wrocławiu

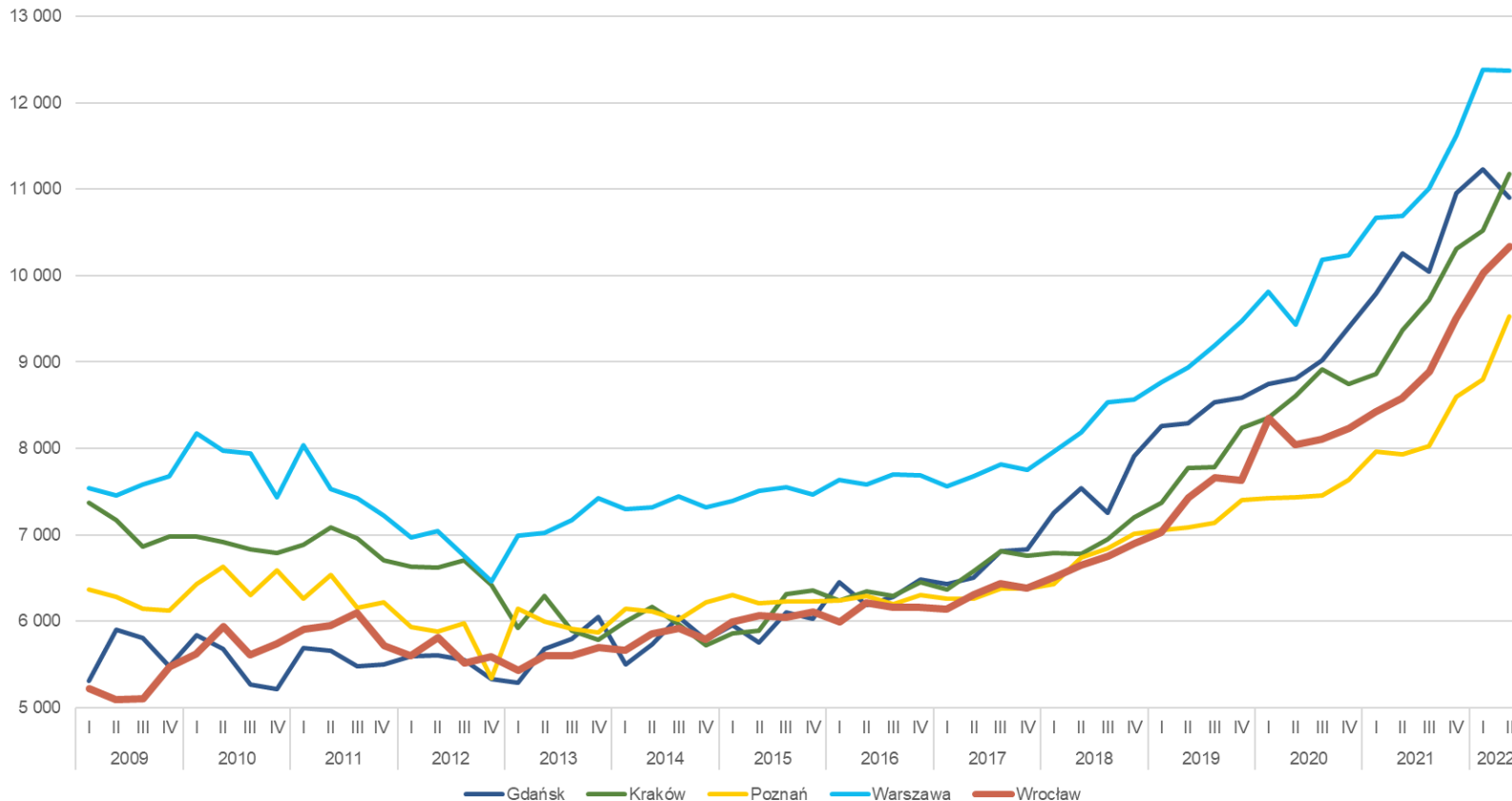


Zgłoszone rozpoczęcia budowy mieszkań we Wrocławiu



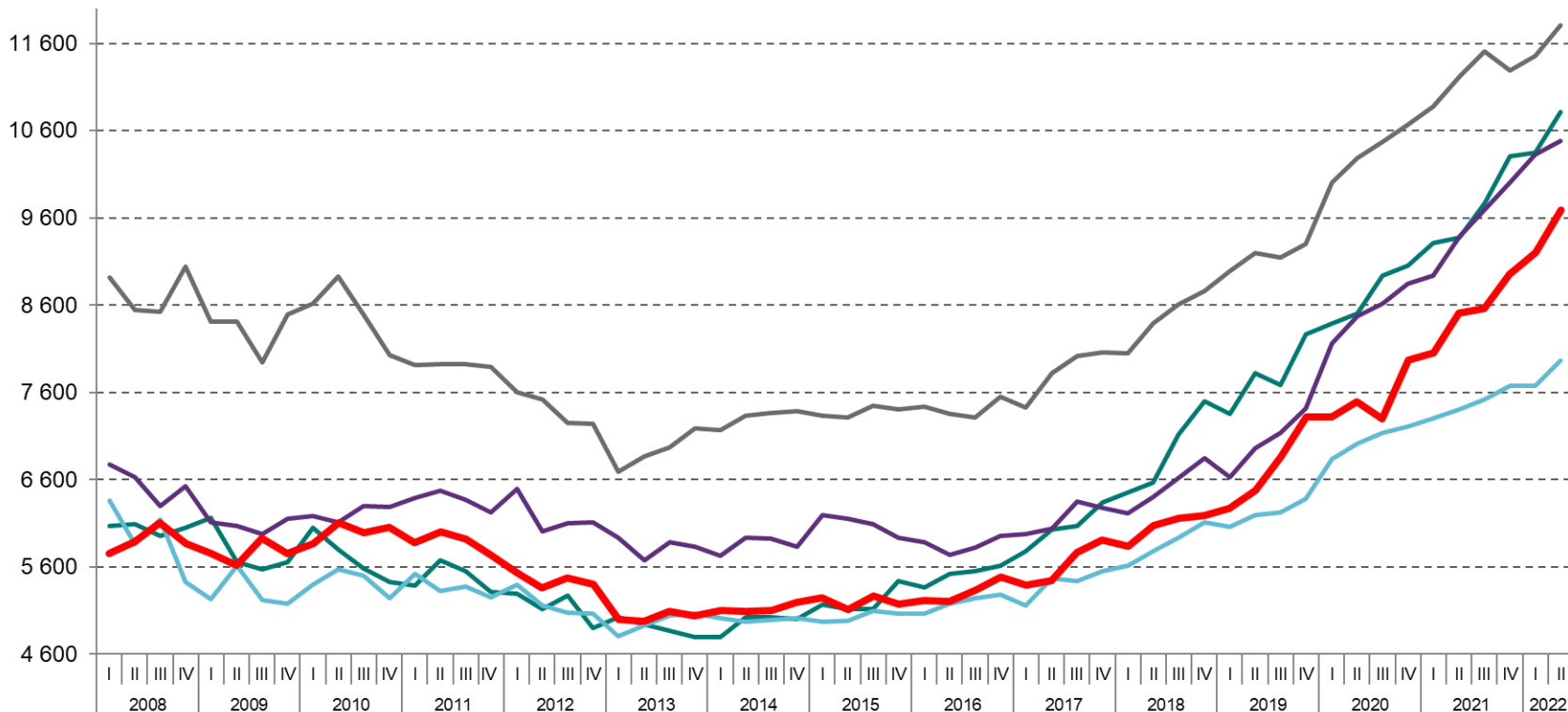
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wrocław na tle innych miast – ceny transakcyjne na RP



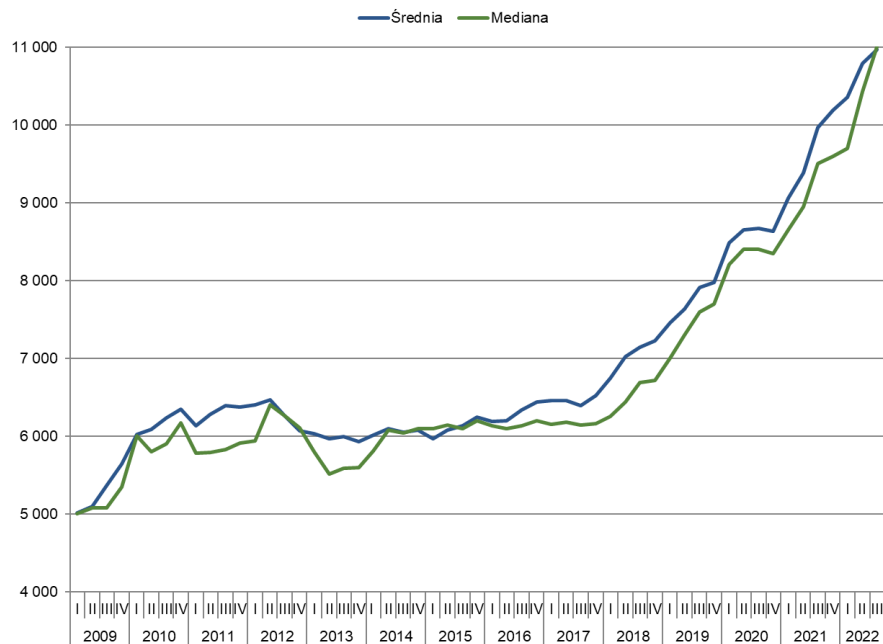
Wrocław na tle innych miast – ceny transakcyjne na RW

— Gdańsk — Kraków — Poznań — Warszawa — Wrocław

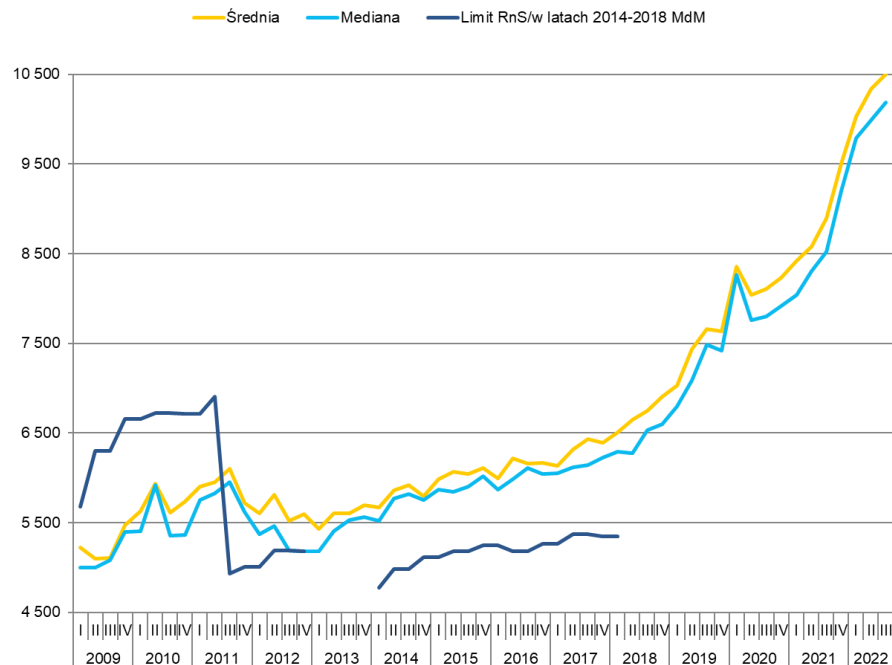


Źródło: Badanie NBP

Ceny mieszkań we Wrocławiu – rynek pierwotny



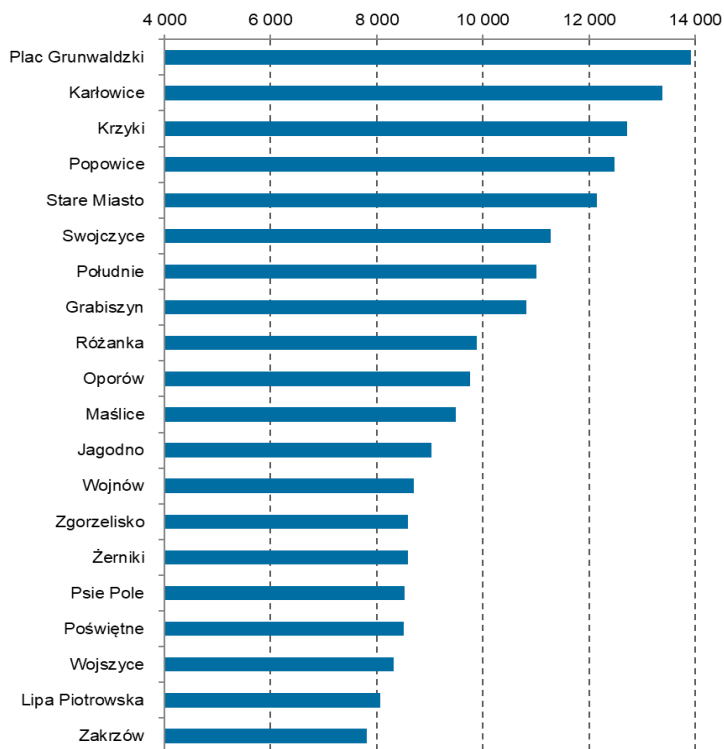
Ceny ofertowe



Ceny transakcyjne

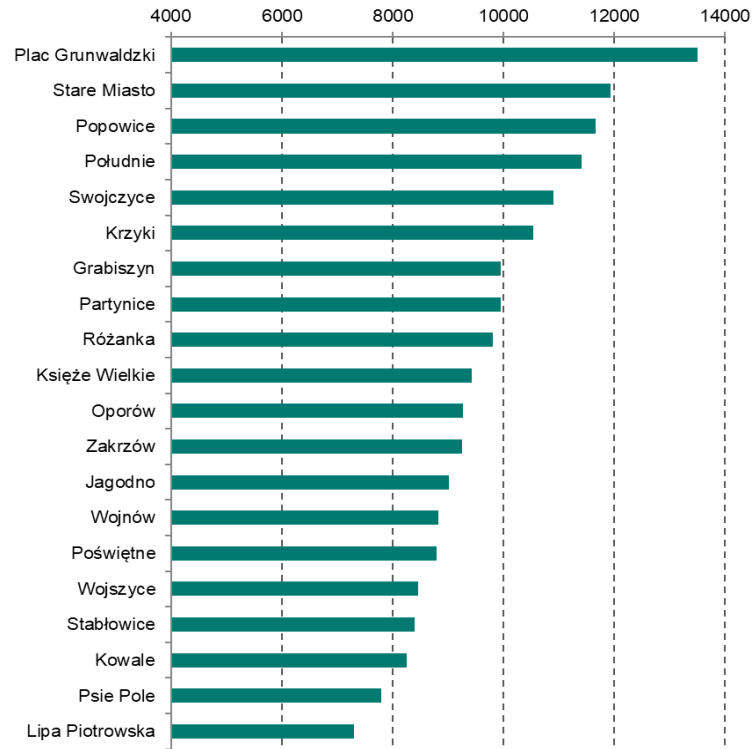
Źródło: Badanie NBP

Ceny mieszkań we Wrocławiu – rynek pierwotny w II kw. 2022 r.



Cena mkw. w PLN

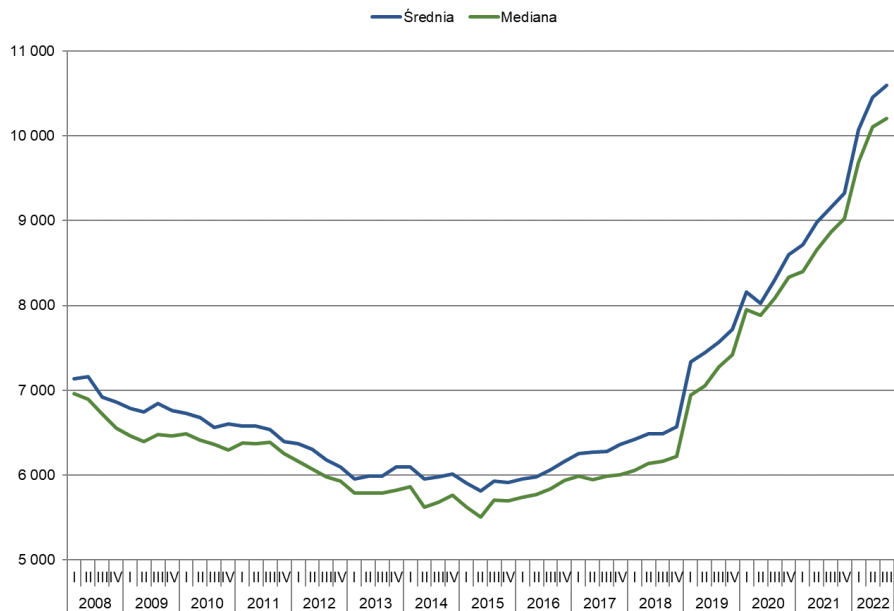
Ceny ofertowe



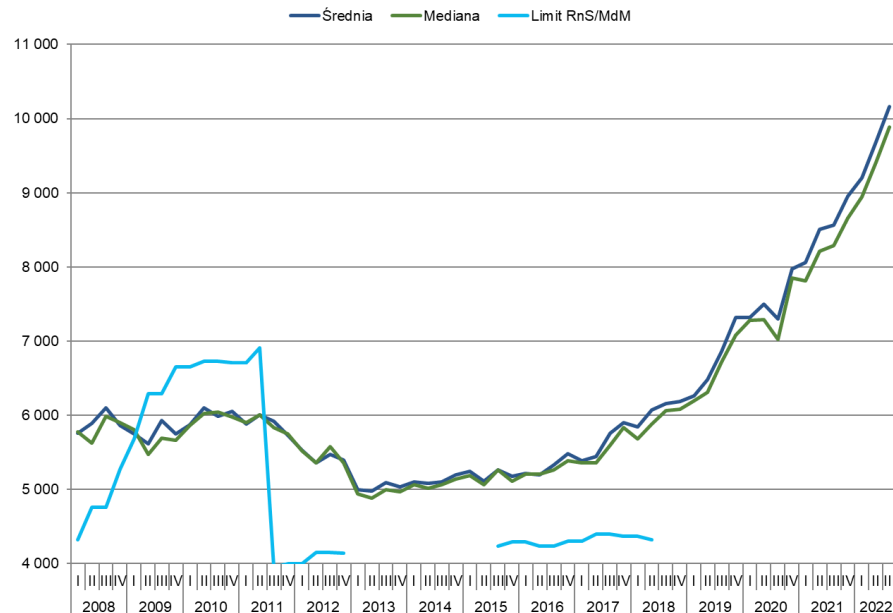
Cena mkw. w PLN

Ceny transakcyjne

Ceny mieszkań we Wrocławiu – rynek wtórny

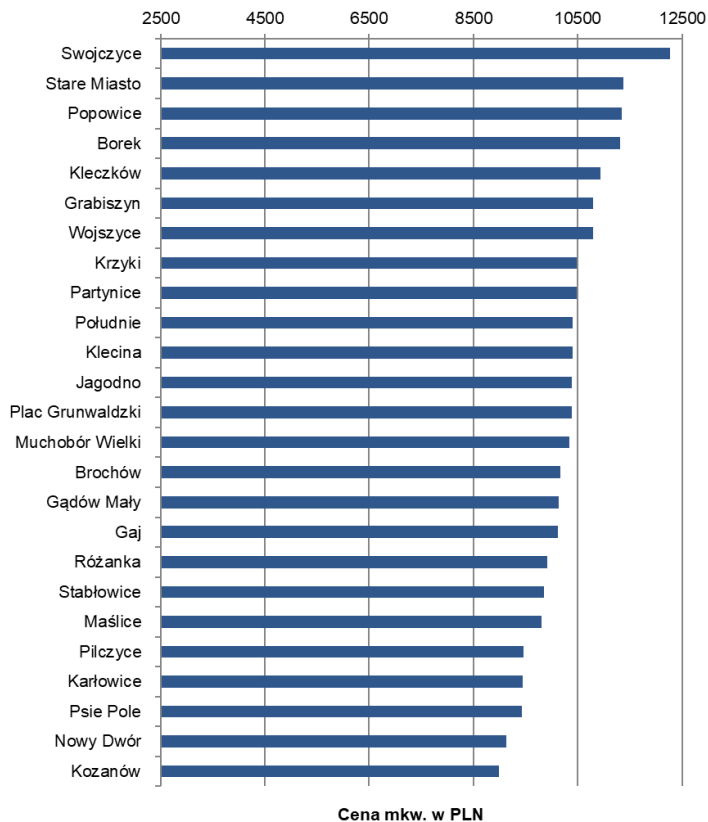


Ceny ofertowe

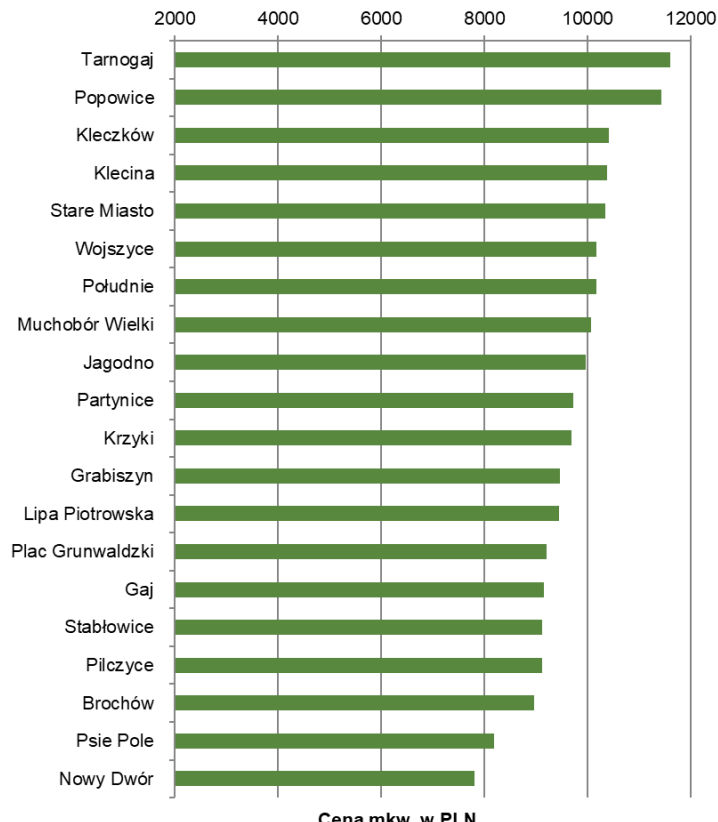


Ceny transakcyjne

Ceny mieszkań we Wrocławiu – rynek wtórny II kw. 2022 r.

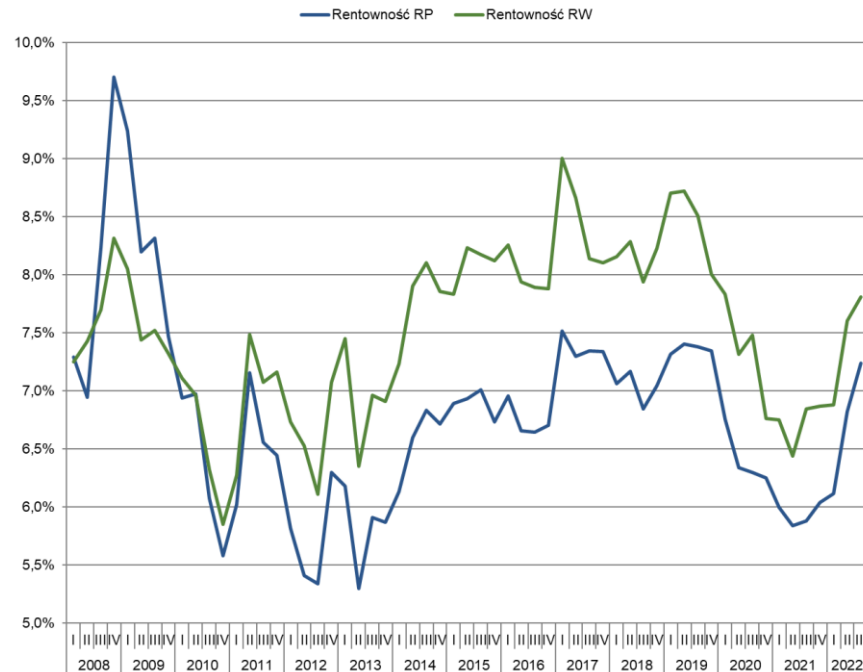
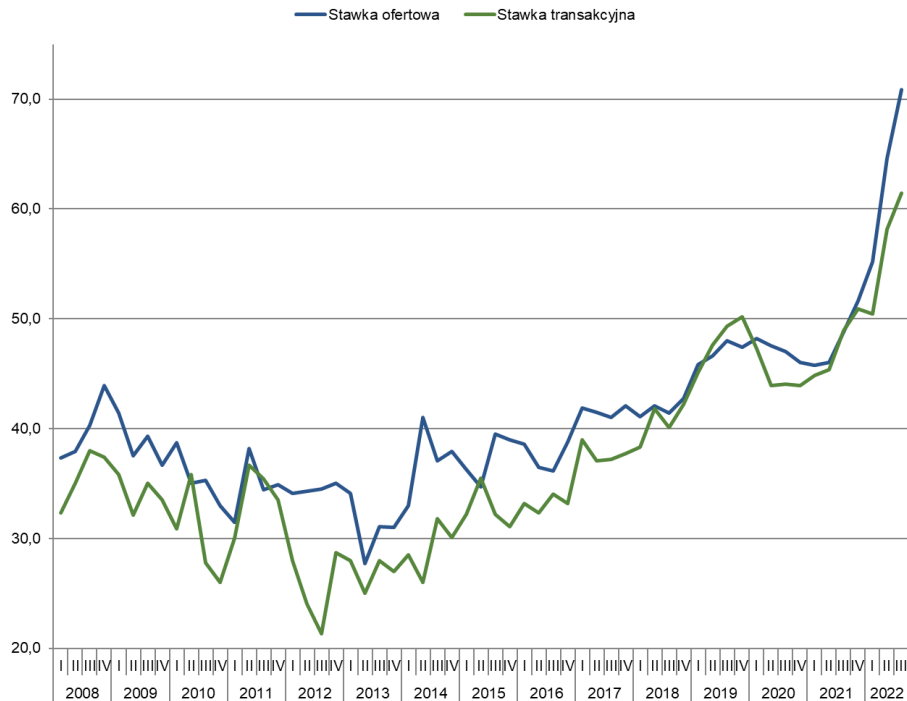


Ceny ofertowe



Ceny transakcyjne

Rynek najmu we Wrocławiu



Stawki ofertowe i transakcyjne

Źródło: Badanie NBP

Rentowność - $12 \times$ stawka trans. najmu / średnia cena transakcyjna m²

Podsumowanie - istotne zjawiska

- W I połowie 2022 r. wyraźny spadek liczby mieszkań oddanych do użytku oraz rozpoczętych budów
- Mniejszy popyt na rynku pierwotnym, stabilny popyt na rynku wtórnym
- Nadal zauważalny wzrost cen zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym
- Rosnący udział nowych mieszkań na rynku wtórnym
- Wzrost stawek najmu, spadek liczby ofert

- Prezentacja została opracowana przez Oddział Okręgowy Narodowego Banku Polskiego we Wrocławiu na podstawie materiałów przygotowywanych na potrzeby respondentów biorących udział w badaniach rynku nieruchomości prowadzonych przez NBP.
- Materiały w niej zawarte nie mają charakteru doradczego i nie mogą być podstawą do podejmowania decyzji inwestycyjnych. Opinie wyrażone w niniejszej publikacji są opiniami autorów i nie przedstawiają stanowiska organów Narodowego Banku Polskiego.



NARODOWY
BANK POLSKI

Maciej Misztalski

Zastępca naczelnika wydziału
Wydział Statystyczno-Dewizowy
Oddział Okręgowy we Wrocławiu
maciej.misztalski@nbp.pl



**NARODOWY
BANK POLSKI**