

dr inż. Anita Makowska

adiunkt, Katedra Inwestycji Finansowych i Zarządzania Ryzykiem, Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu  
starszy analityk biznesu, Archicom S.A.

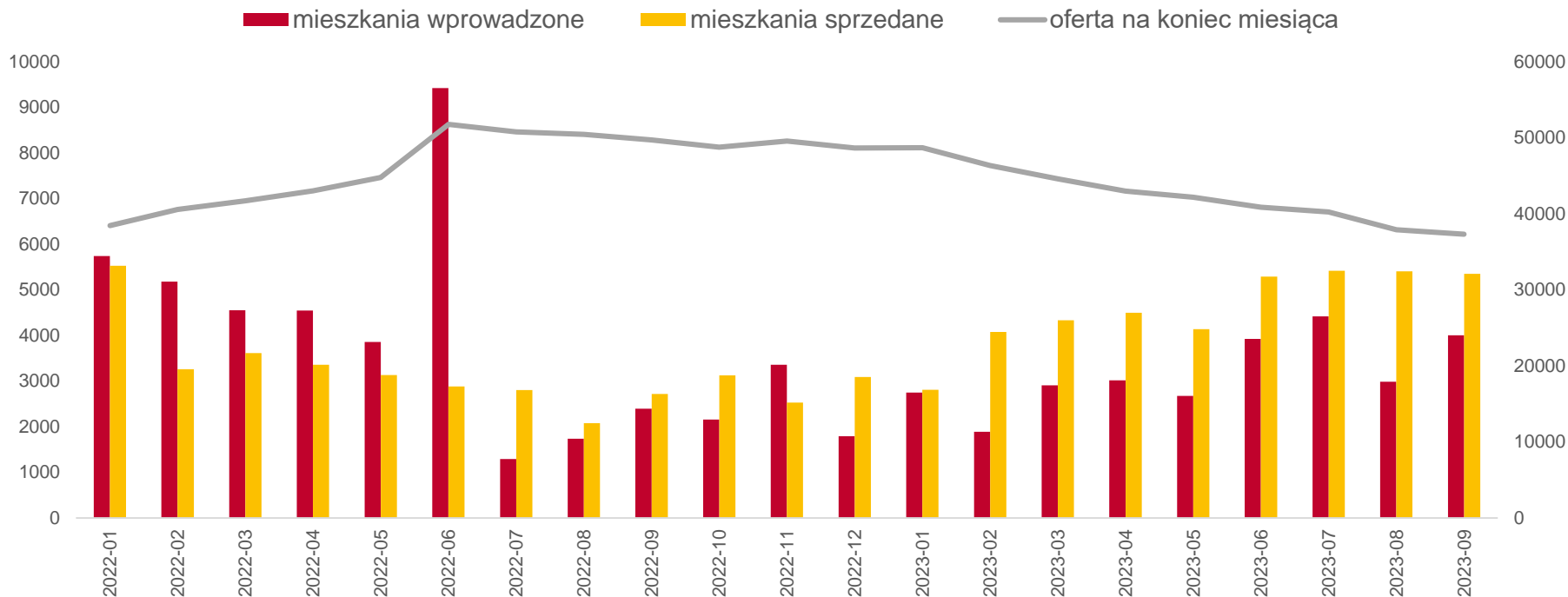
---

# Mieszkać, jak to łatwo powiedzieć

# Czy **ceny** nieruchomości będą rosły, czy spadały?

# Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i oferta na rynku pierwotnym

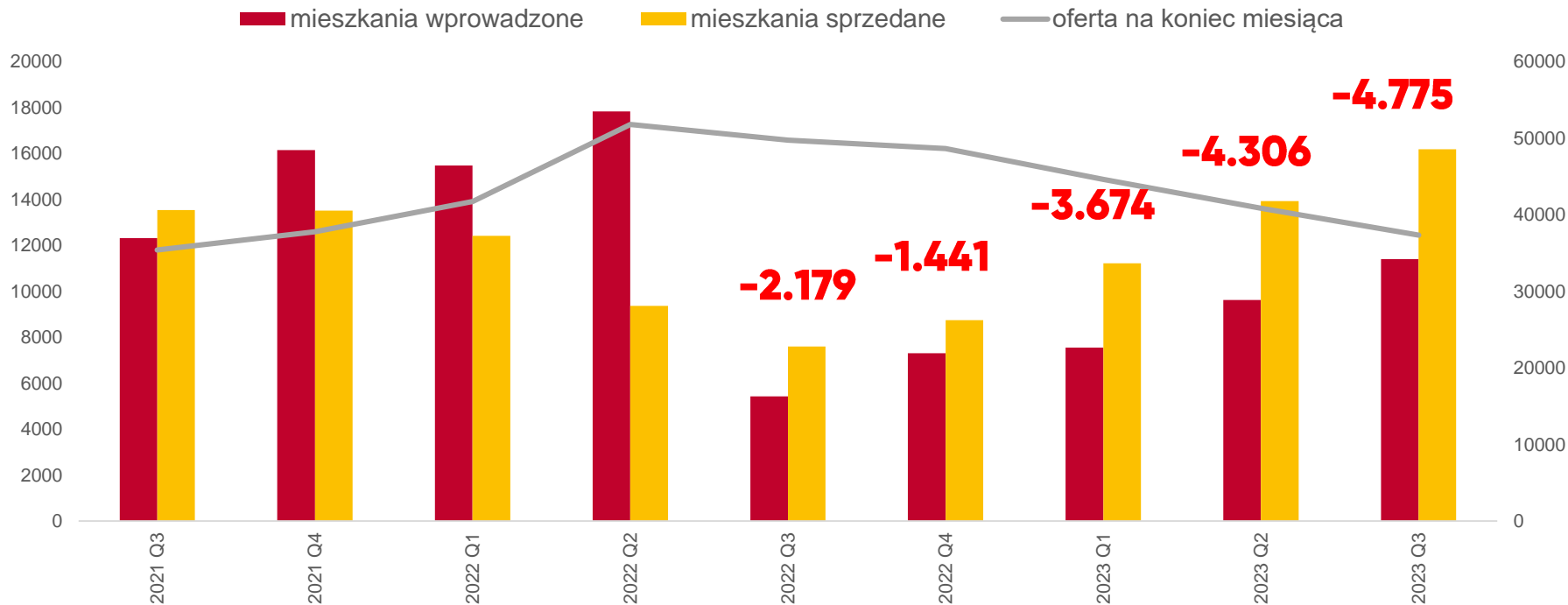
Agregacja dla 7 rynków: Katowice, Kraków, Łódź, Poznań, Trójmiasto, Warszawa, Wrocław



Źródło: opracowanie własne na podstawie OtoDom Analytics

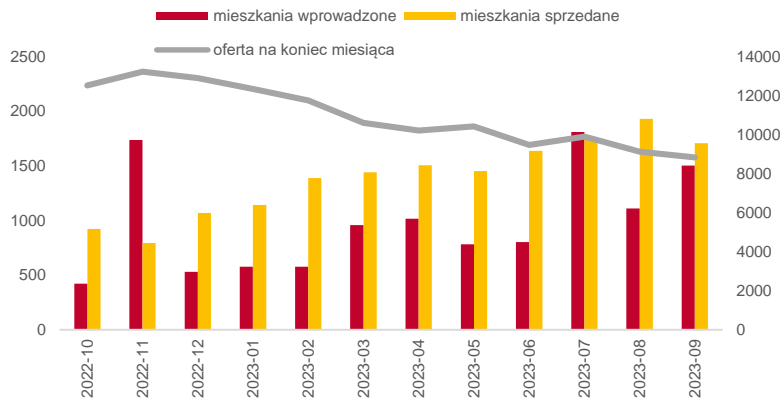
# Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i oferta na rynku pierwotnym

Agregacja dla 7 rynków: Katowice, Kraków, Łódź, Poznań, Trójmiasto, Warszawa, Wrocław

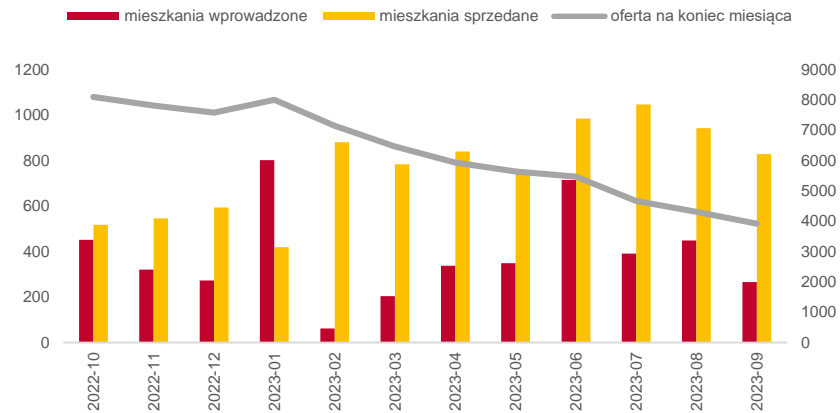


Źródło: opracowanie własne na podstawie OtoDom Analytics

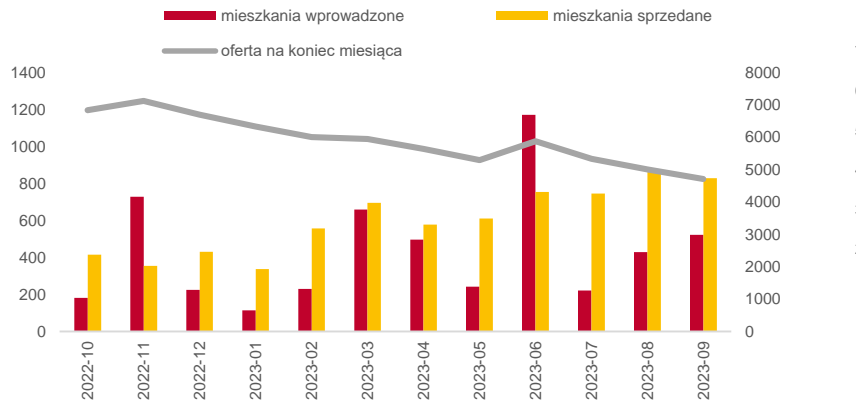
## Warszawa



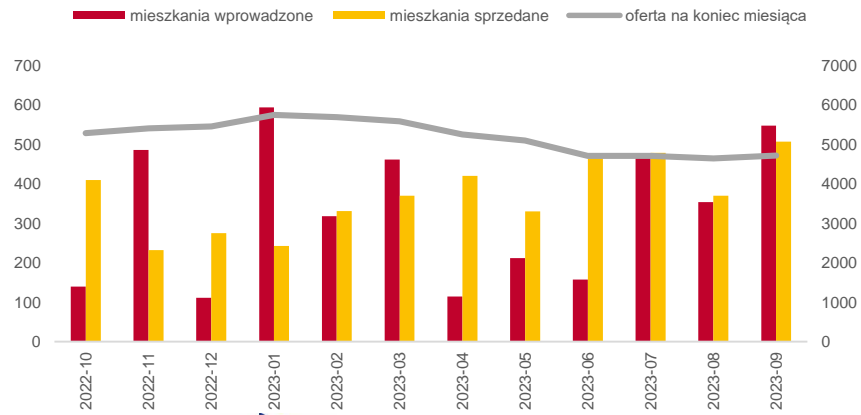
## Kraków



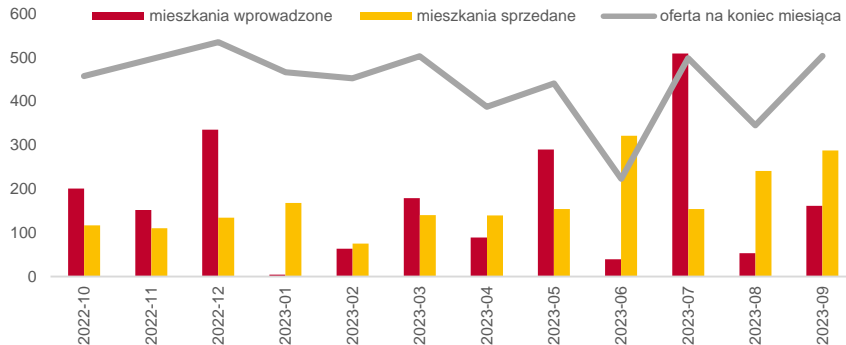
## Wrocław



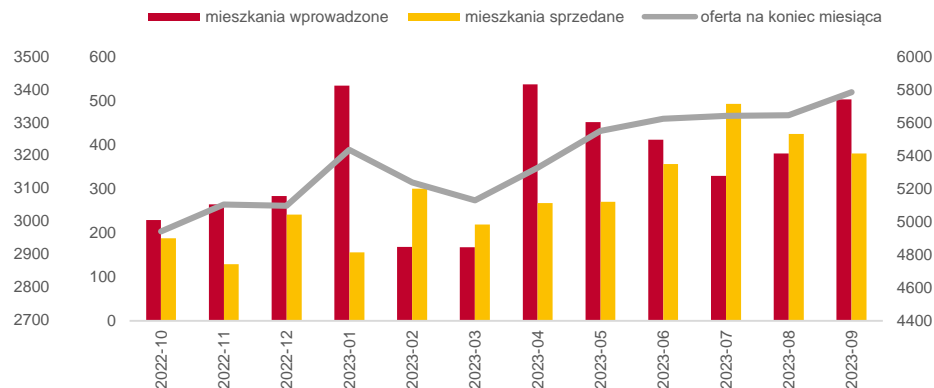
## Poznań



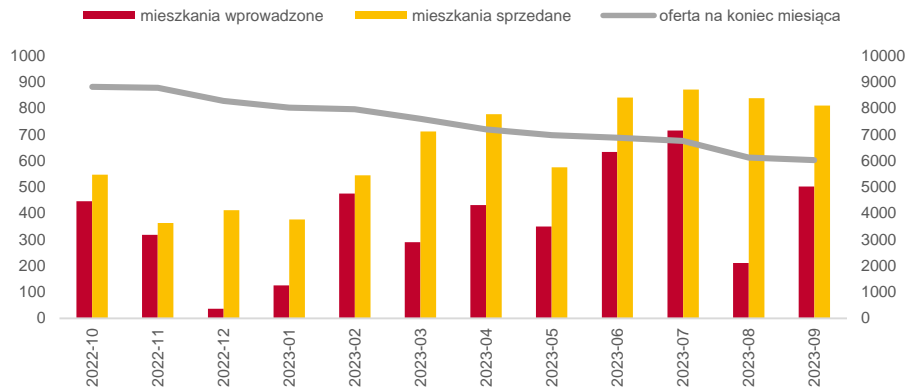
## Katowice



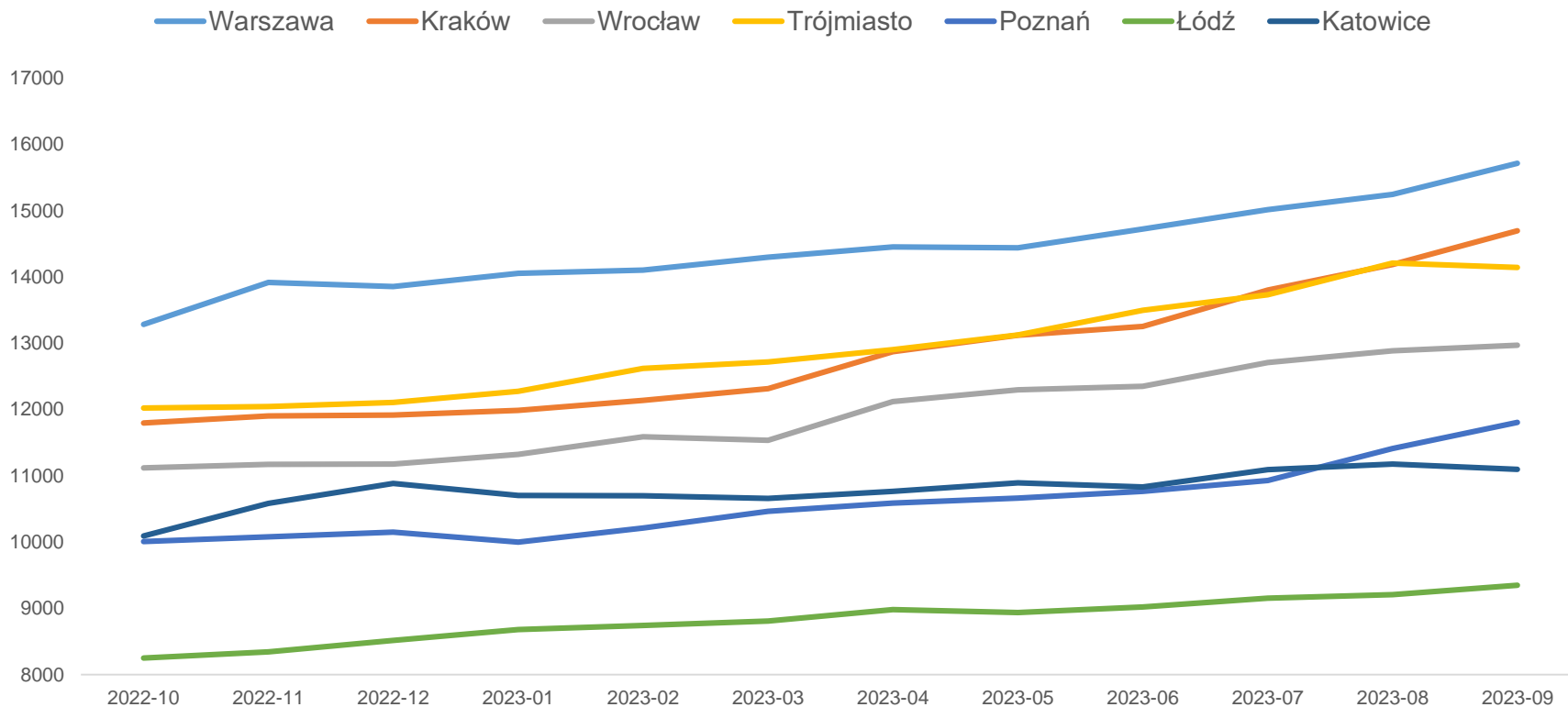
## Łódź



## Trójmiasto



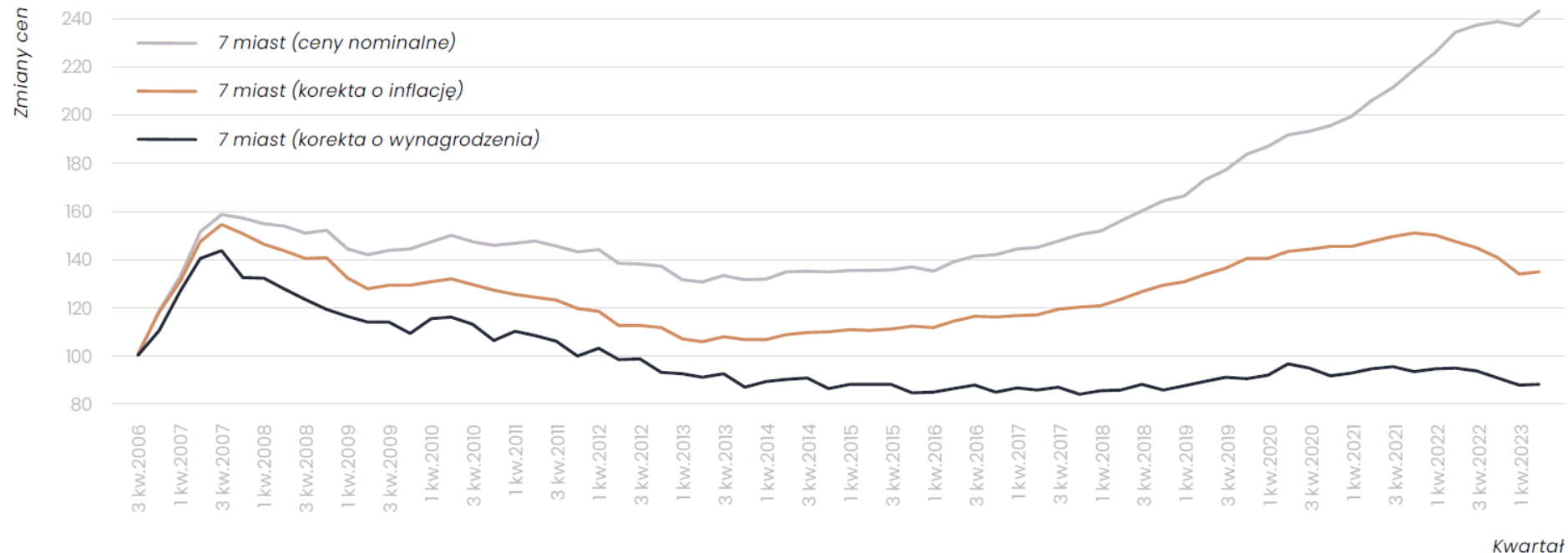
# Ceny mieszkań w ofercie



Źródło: opracowanie własne na podstawie OtoDom Analytics

# Zmiany cen mieszkań na 7 najważniejszych rynkach

(3Q'06 = 100 pkt.)

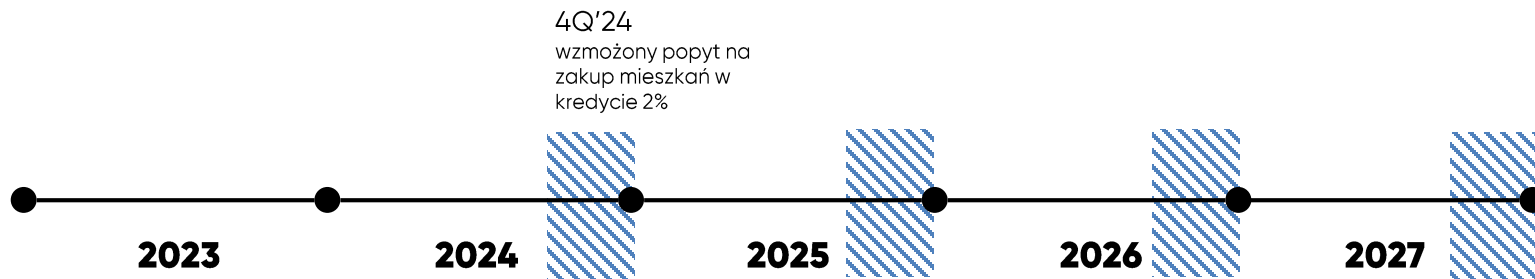


Źródło: HRE Think Tank



# Bezpieczny kredyt 2%

Osoby kupujące pierwsze mieszkanie odpowiadają za ok. 30% popytu.



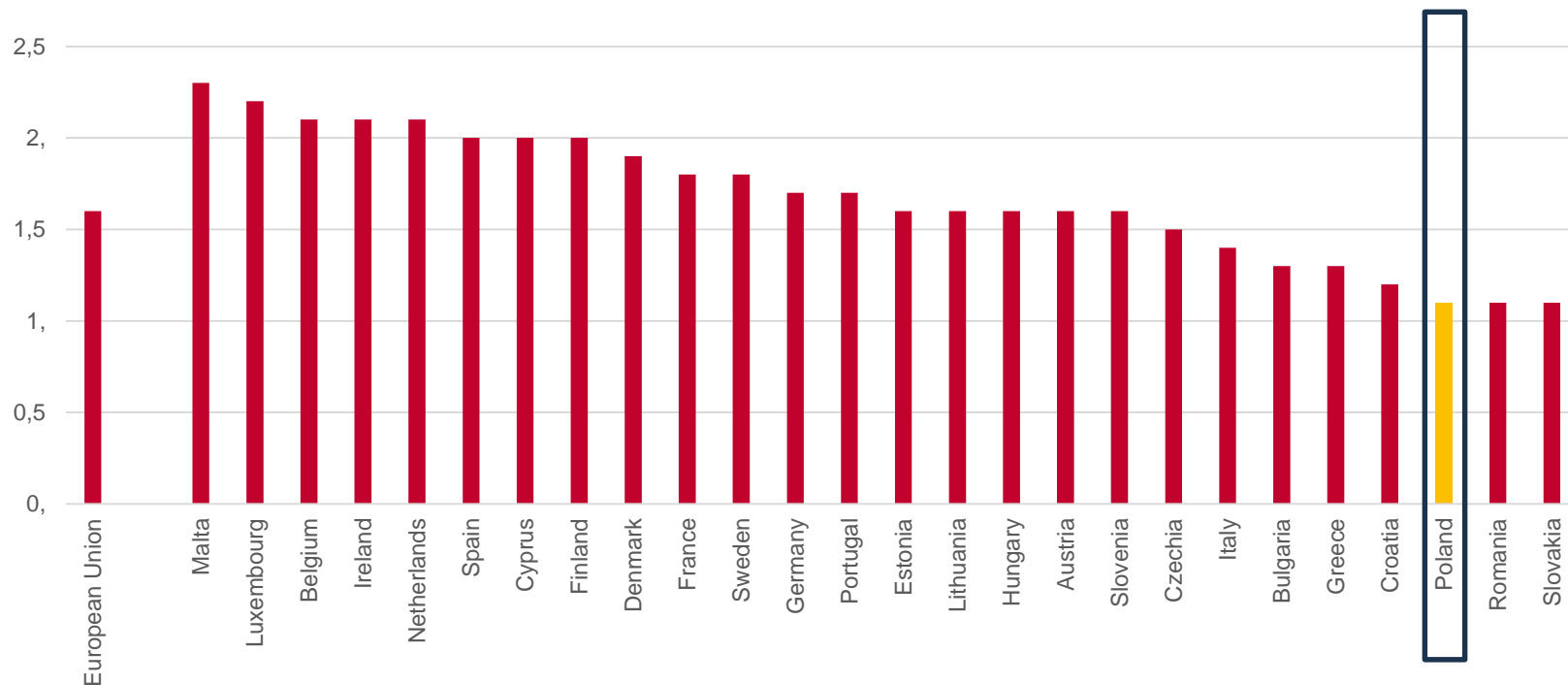
szacowana przez rząd liczba udzielonych kredytów 2%	10 tys.	40 tys.	30–40 tys.	30–40 tys.	30–40 tys.
szacowane przez rząd wydatki na dopłaty do kredytu 2%		<b>800 mln zł</b> + 141 mln zł za kredyty udzielone w 2023 r	<b>1 107 mln zł</b>	<b>1432 mln zł</b>	<b>1 725 mln zł</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych rządowych

# Co dalej?

# Średnia liczba pokoi na osobę (2022)

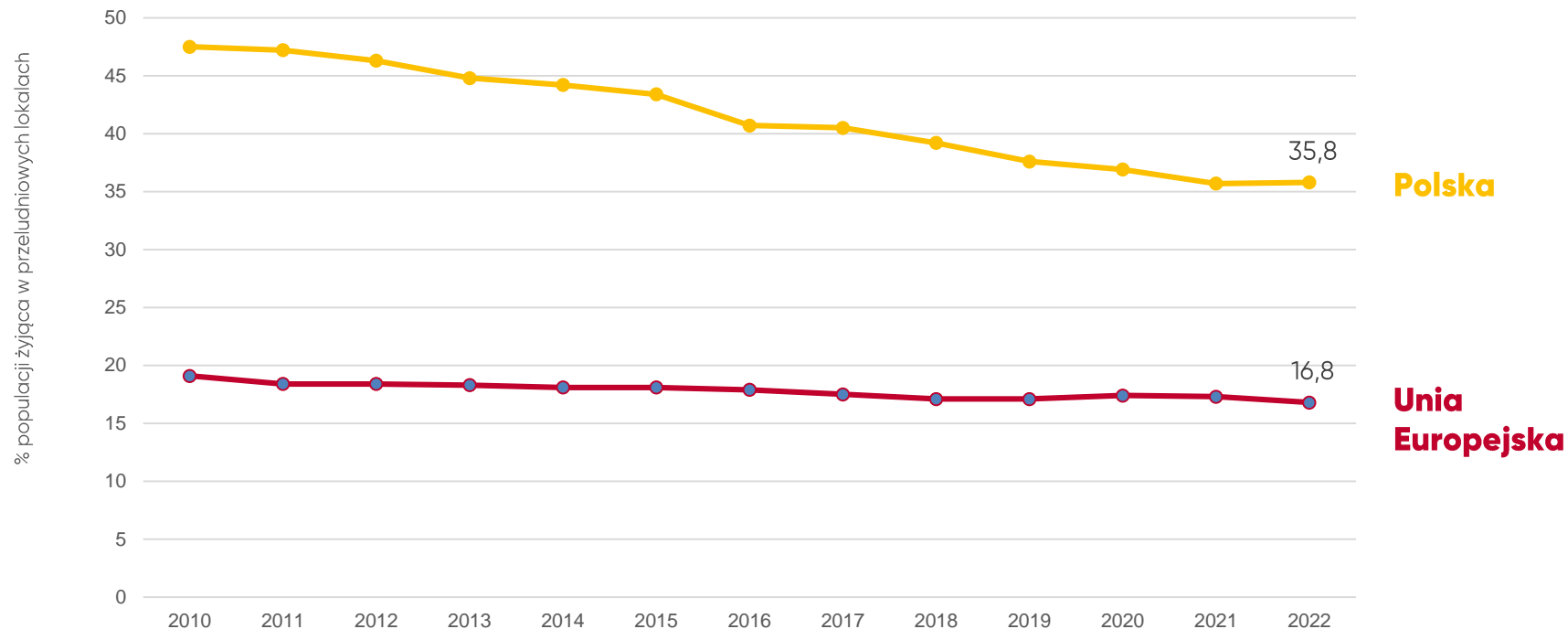
Komfort życia Polaków jest jednym z najniższych biorąc pod uwagę kraje Unii Europejskiej. Na jedną osobę w 2022 roku przypadało **1,1 pokoju**, co daje nam trzecią najgorszą lokatę wśród wymienionych krajów.



Źródło: Eurostat

# Przeludnione mieszkania

Prawie 35,8% Polaków żyje w przeludnionych lokalach.



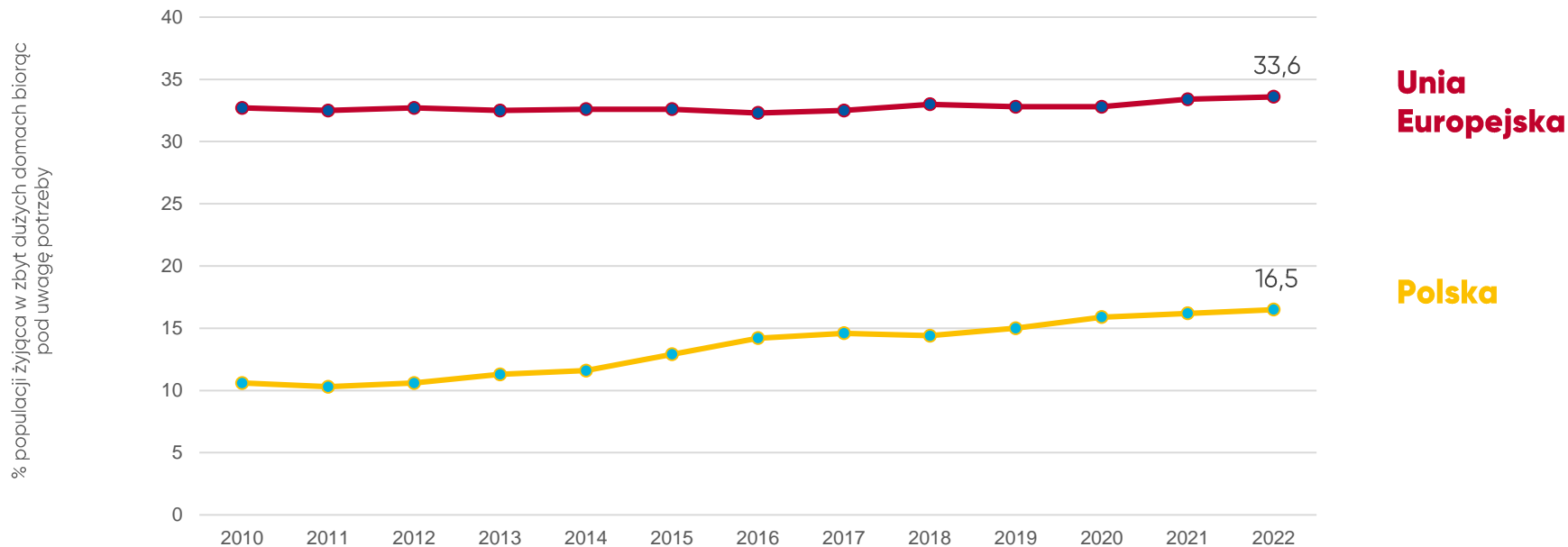
Źródło: Eurostat

[www.ue.wroc.pl](http://www.ue.wroc.pl)

# % populacji żyjąca w lokalach zbyt dużych, do potrzeb

(dodatkowy pokój i dodatkowa sypialnia na gospodarstwo domowe)

16,5% Polaków żyje w zbyt dużych lokalach biorąc pod uwagę ich potrzeby.

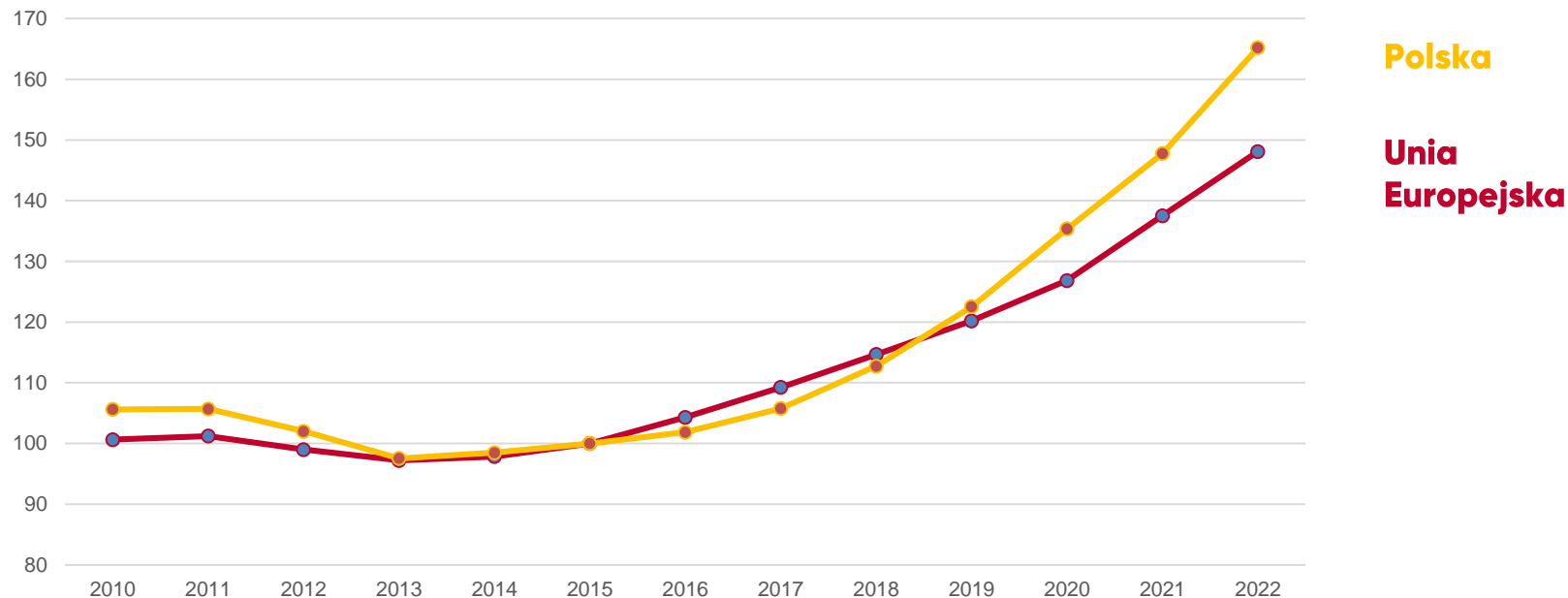


Źródło: Eurostat

[www.ue.wroc.pl](http://www.ue.wroc.pl)

# Indeks zmian cen nieruchomości

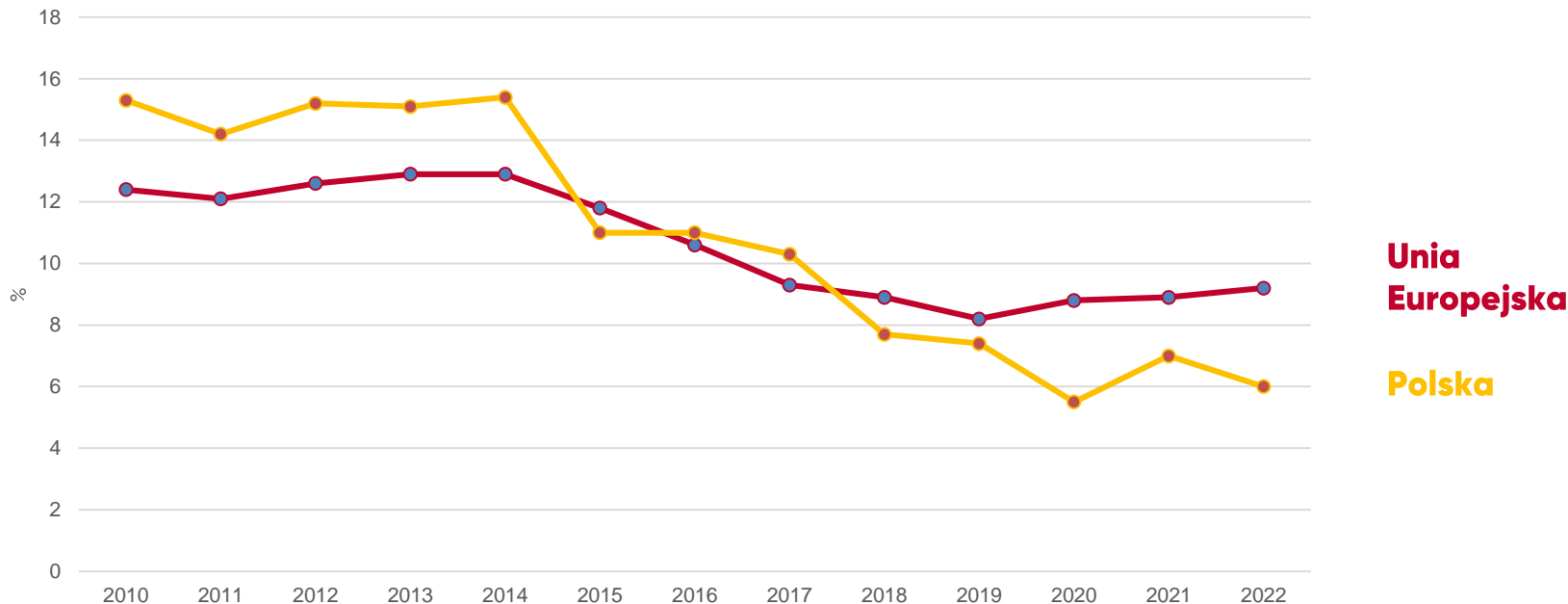
Począwszy od 2013 roku,  
w Polsce ceny nieruchomości wykazują trend  
wzrostowy.



Źródło: Eurostat

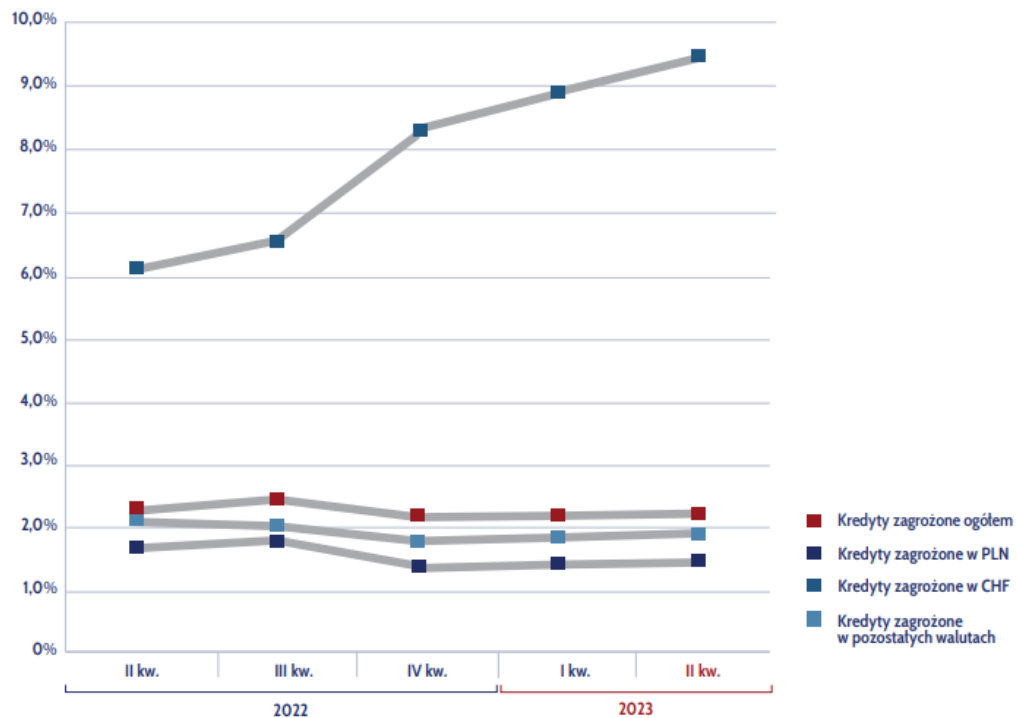
## Odsetek osób żyjących w gospodarstwach domowych z zaległościami w spłacie kredytu hipotecznego, czynszu lub rachunków za usługi publiczne

**Polacy żyją rozsądnie.** Udział osób, które mają problemy z opłaceniem kosztów życia związanych z mieszkaniem wynosił w 2022 roku **7% populacji**, przy średniej z 27 krajów Unii Europejskiej na poziomie 8,9%.



Źródło: Eurostat

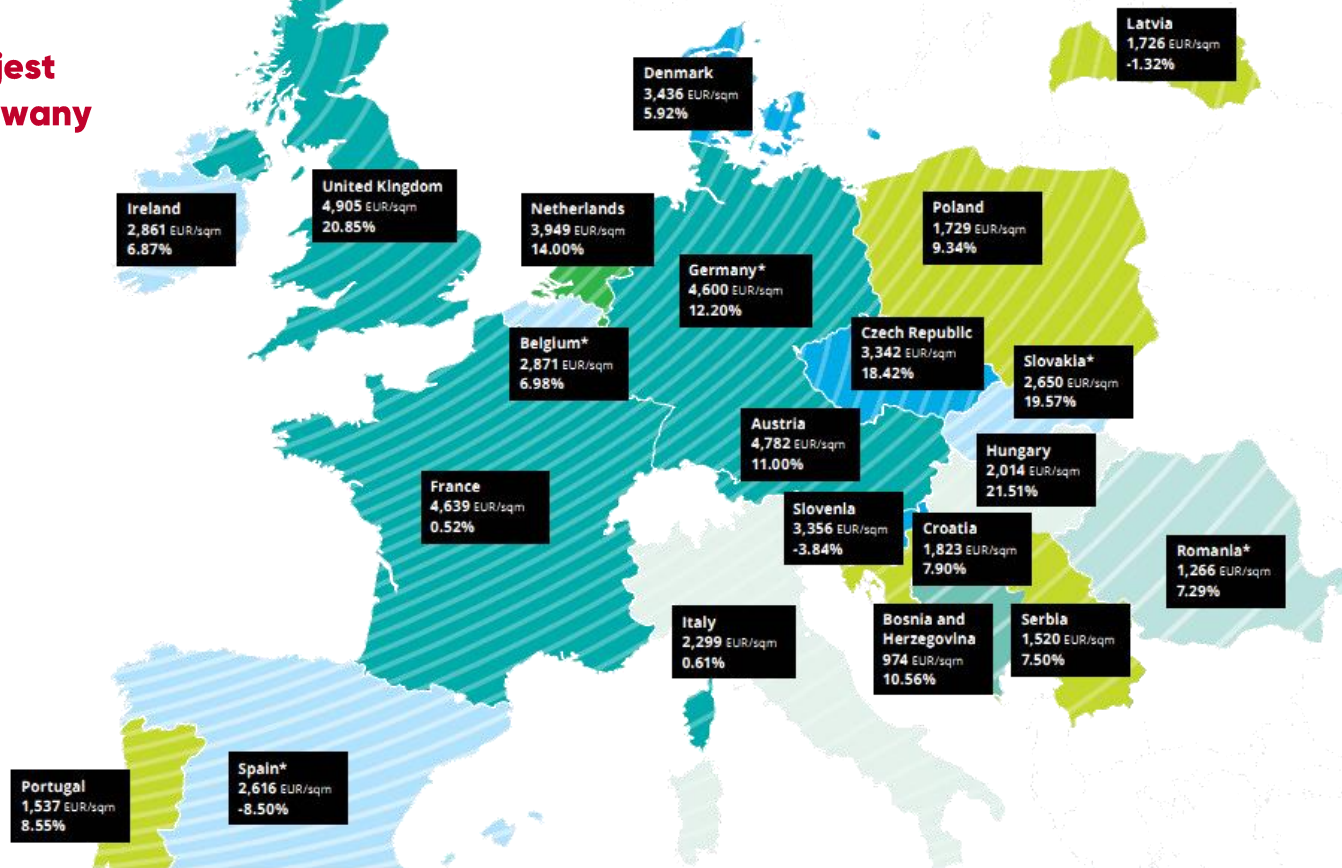
## Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych (2 kw. 2023)



Źródło: Amron

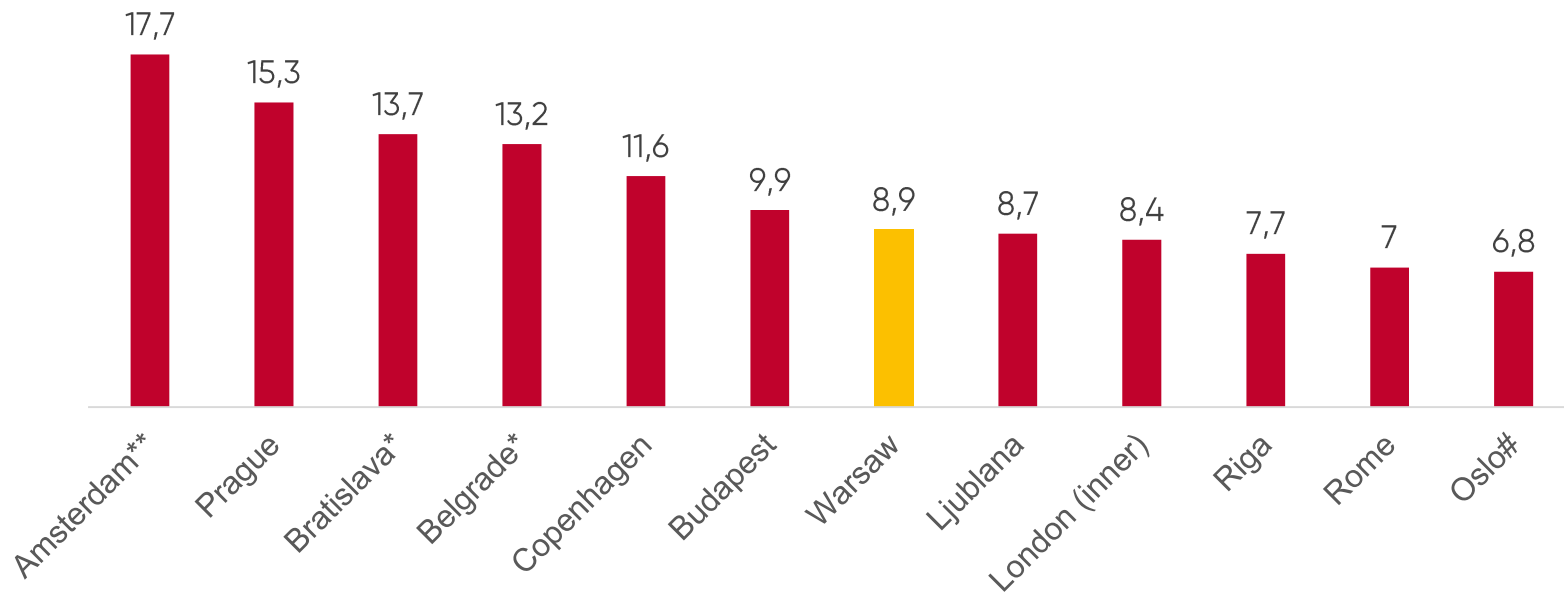


**W Czechach mieszkania są aż o 93% droższe niż w Polsce, pomimo, iż nie jest to kraj europejski uznawany za „drogi” pod kątem mieszkaniowym.**



Źródło: Deloitte

## Dostępność cenowa mieszkań na rynku pierwotnym



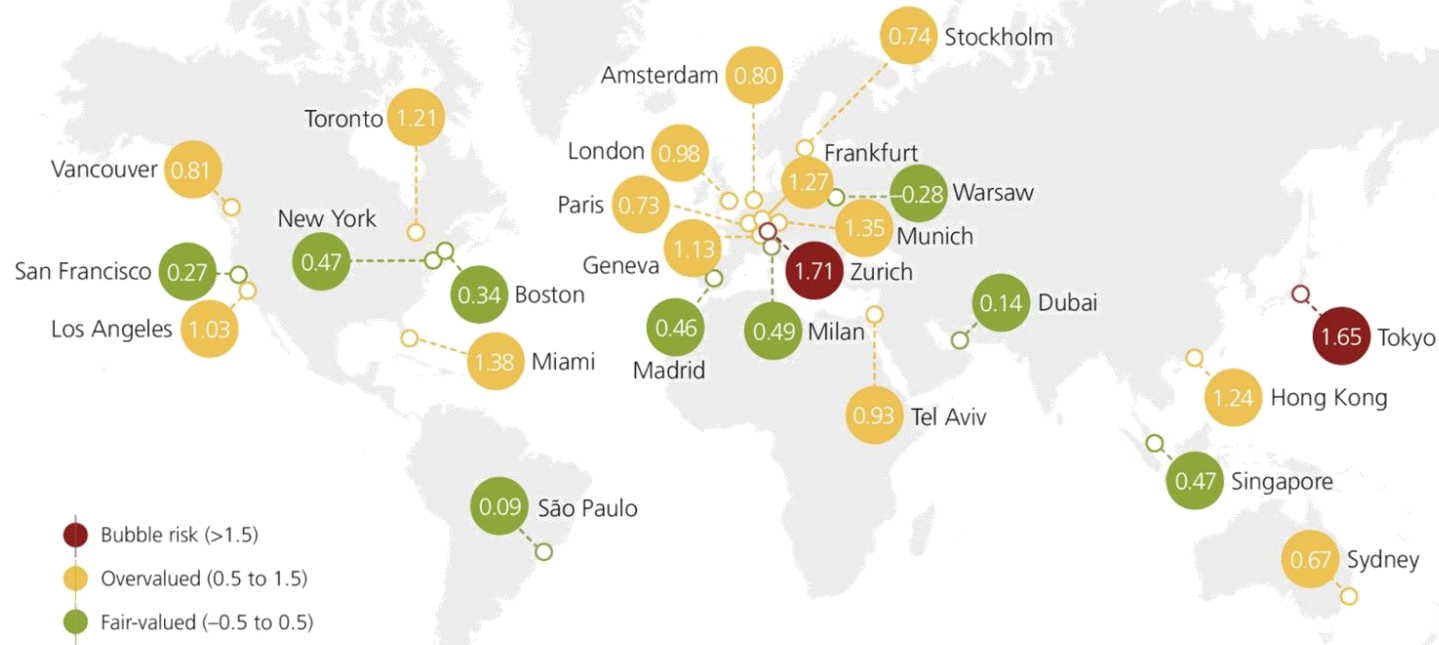
\* bid price

\*\* older dwellings

# detached houses

Źródło: Deloitte

[www.ue.wroc.pl](http://www.ue.wroc.pl)



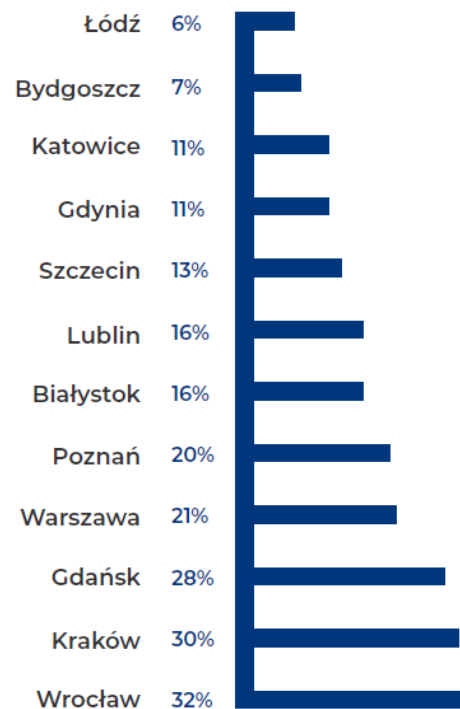
Źródło: UBS

# Procentowy wzrost populacji krajowej 2011-2021



Źródło: opracowanie Unii Metropolii Polskich i Fundacji Batorego

# Procentowy przyrost łącznej liczby mieszkań względem 2012 r.



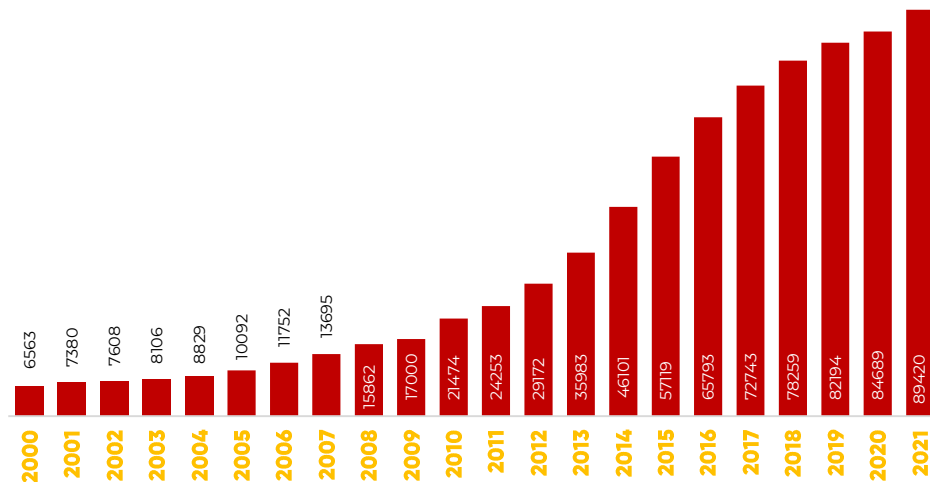
Źródło: opracowanie Unii Metropolii Polskich i Fundacji Batorego

## Cudzoziemcy opłacający składkę emerytalną i rentową (1Q 2021)

Miasto	Liczba ubezpieczonych cudzoziemców w ubez. em-rent.	% z ogółu cudzoziemców w ZUS	% z cudzoziemców w ZUS przypisanych do powiatów
Warszawa	72 166	9.4%	13.0%
Wrocław	33 463	4.4%	6.0%
Kraków	26 790	3.5%	4.8%
Poznań	17 668	2.3%	3.2%
Łódź	17 200	2.2%	3.1%
Gdańsk	14 105	1.8%	2.5%
Szczecin	13 707	1.8%	2.5%

Źródło: opracowanie Unii Metropolii Polskich i Fundacji Batorego

## Studenci zagraniczni w Polsce (2000-2021)



Źródło: Study in Poland

# Czy **ceny** nieruchomości będą rosły, czy spadały?

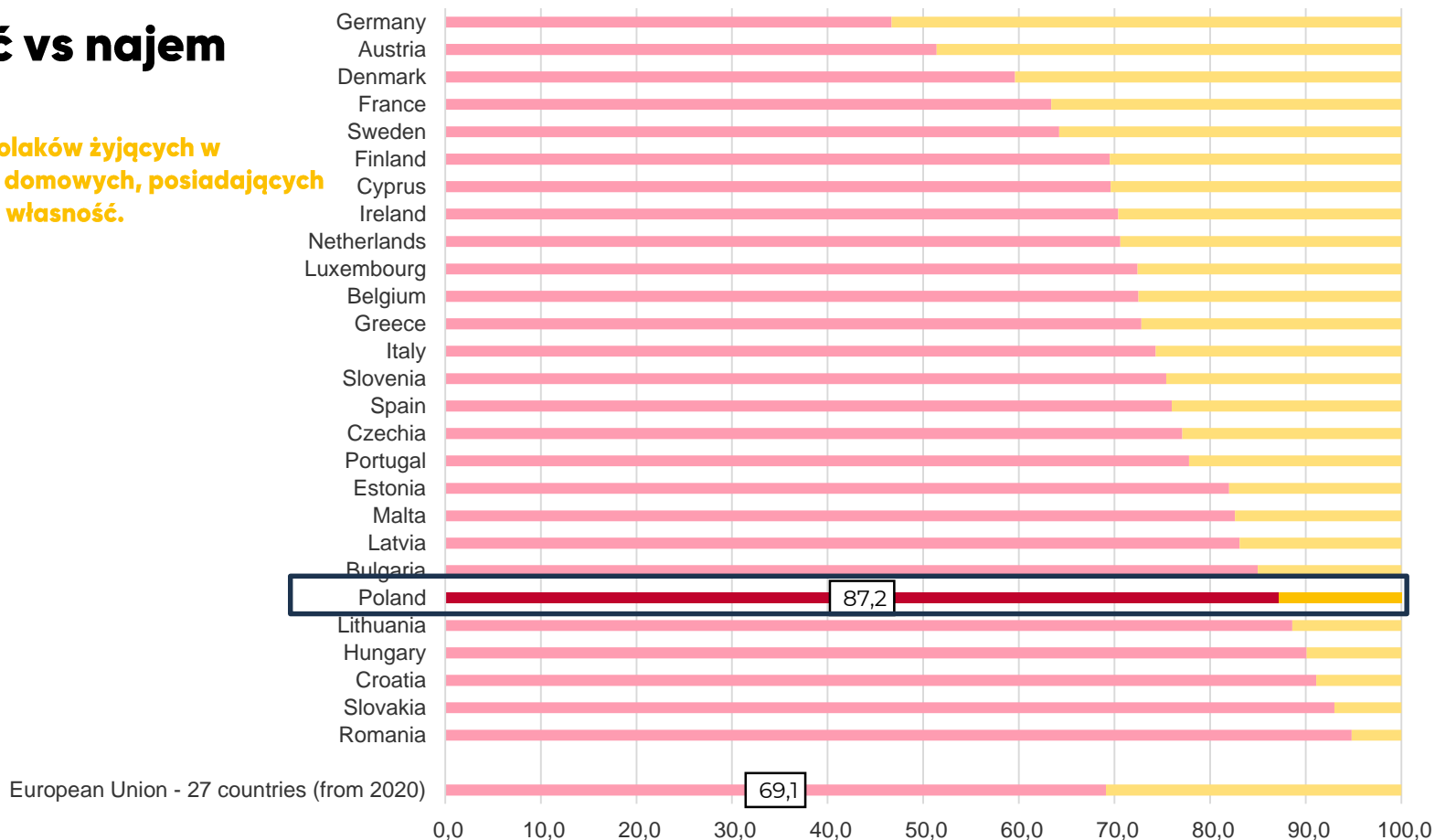
# Kto **zarabia** na wzrostach wartości nieruchomości?

# Własność vs najem

(w %; 2022 r.)

**87,2% to udział Polaków żyjących w gospodarstwach domowych, posiadających nieruchomości na własność.**

■ Własność  
■ Najem



Źródło: Eurostat

[www.ue.wroc.pl](http://www.ue.wroc.pl)





# Dziękuję!