



NARODOWY  
BANK POLSKI

---

# Wrocławski rynek nieruchomości mieszkaniowych w badaniach NBP

Maciej Misztalski, Narodowy Bank Polski Oddział Okręgowy we Wrocławiu

Wrocław, 26 października 2023 r.





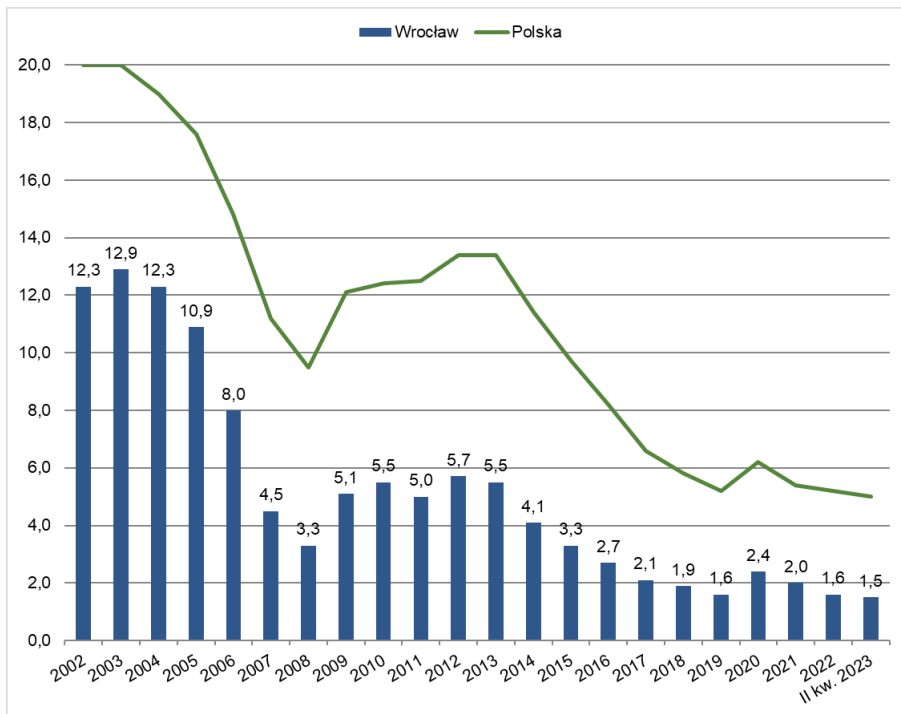
## Spis treści

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

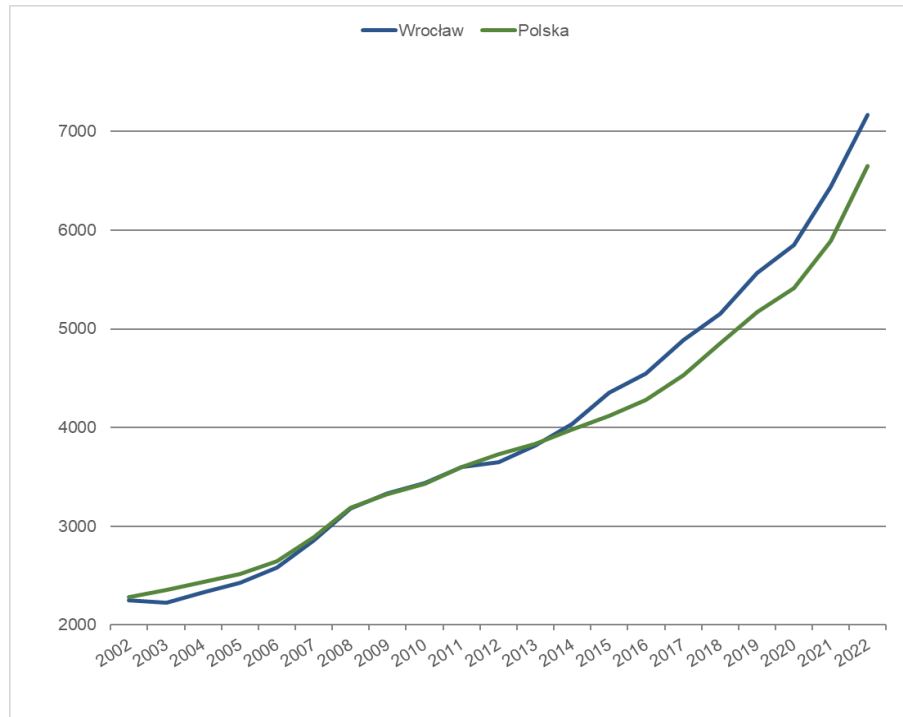
- Badanie jest prowadzone od III kw. 2006 r.
- Obejmuje zarówno deweloperów, jak i pośredników na rynku nieruchomości
- Od 2013 r. jest w Programie Badań Statystycznych Statystyki Publicznej
- Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych, gruntowych i komercyjnych w wybranych miastach Polski zostało ogłoszone Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 7 października 2022 r. w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2022 (Dz.U. 2022 poz. 2453) pod nr 1.26.09 (075)
- 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



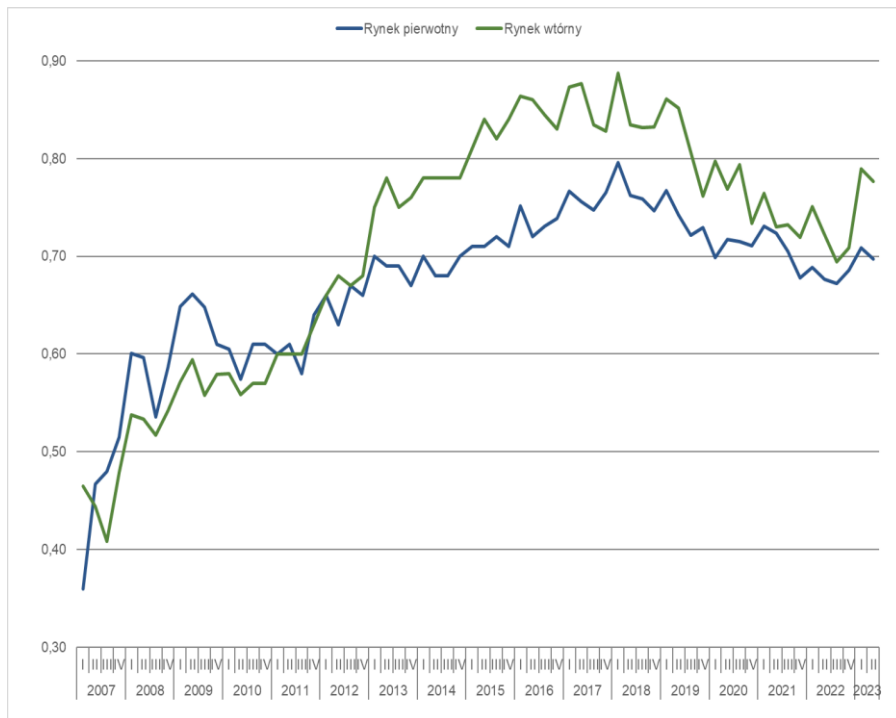
Stopa bezrobocia - stan na koniec okresu

Źródło: GUS

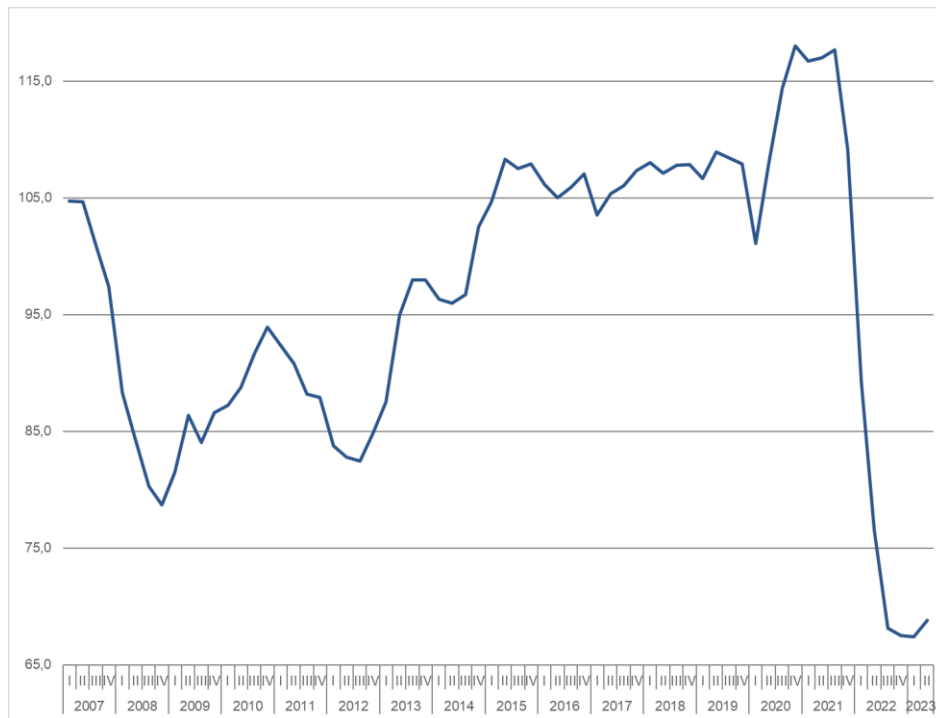


Przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw (średnia roczna)

# Czynniki ekonomiczne we Wrocławiu

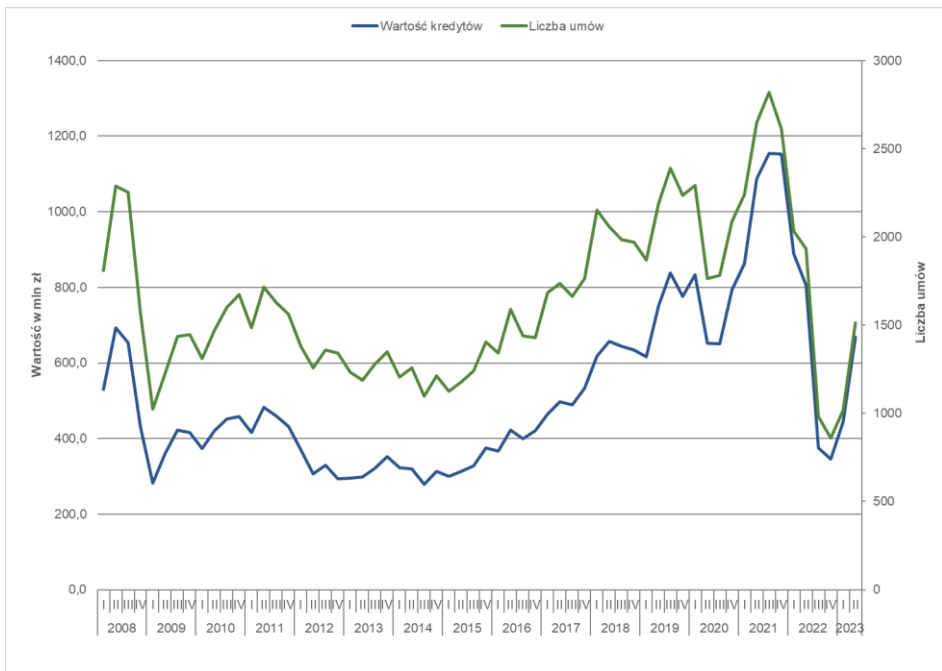


Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie (wg ceny transakcyjnej)



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

# Czynniki ekonomiczne - kredyty mieszkaniowe



Wartość nowych umów kredytowych w mln zł.

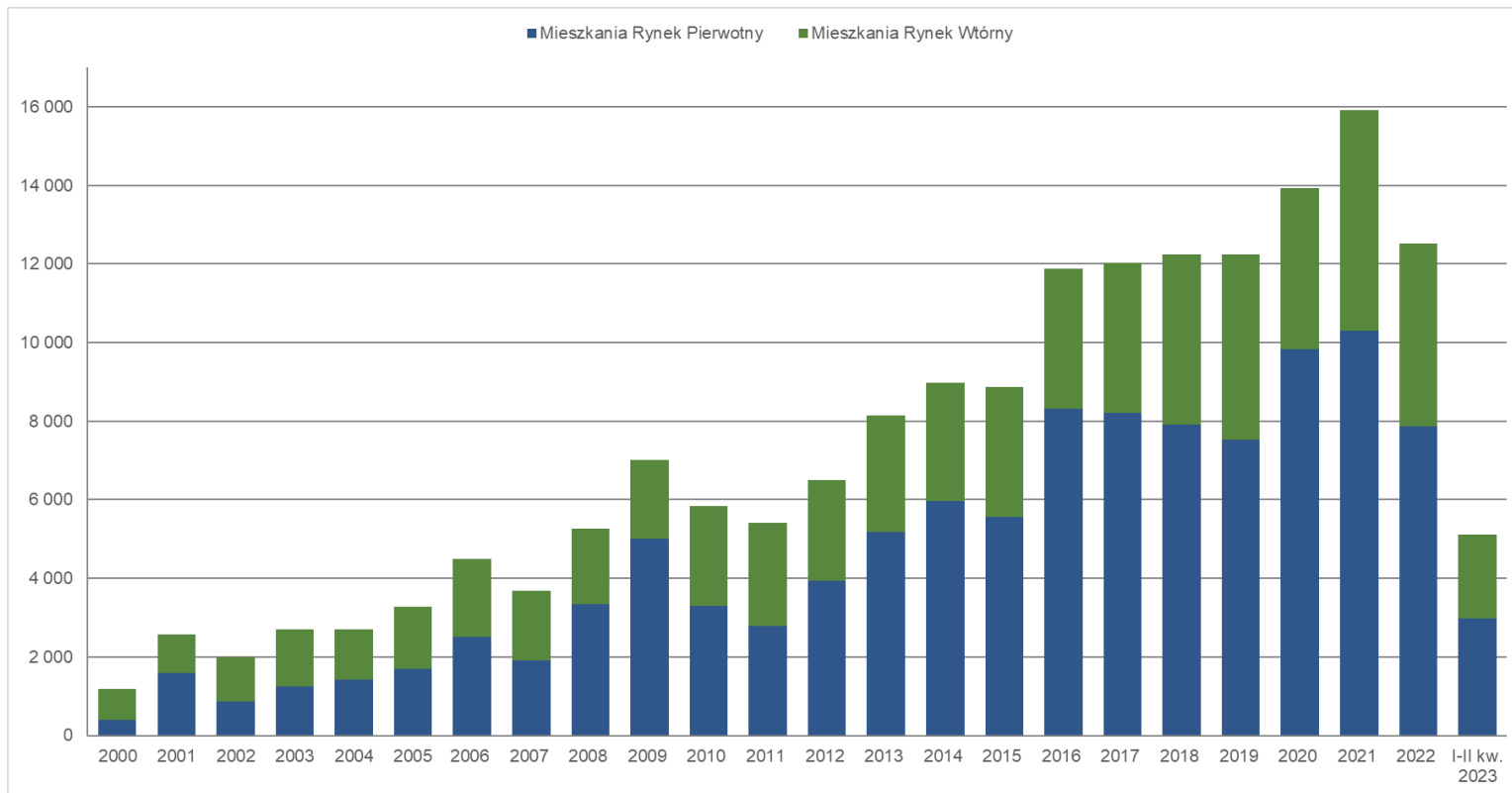
Źródło: Szacunki NBP na podstawie danych BIK



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

Źródło: NBP na podstawie danych z banków

# Rynek mieszkaniowy we Wrocławiu - liczba transakcji

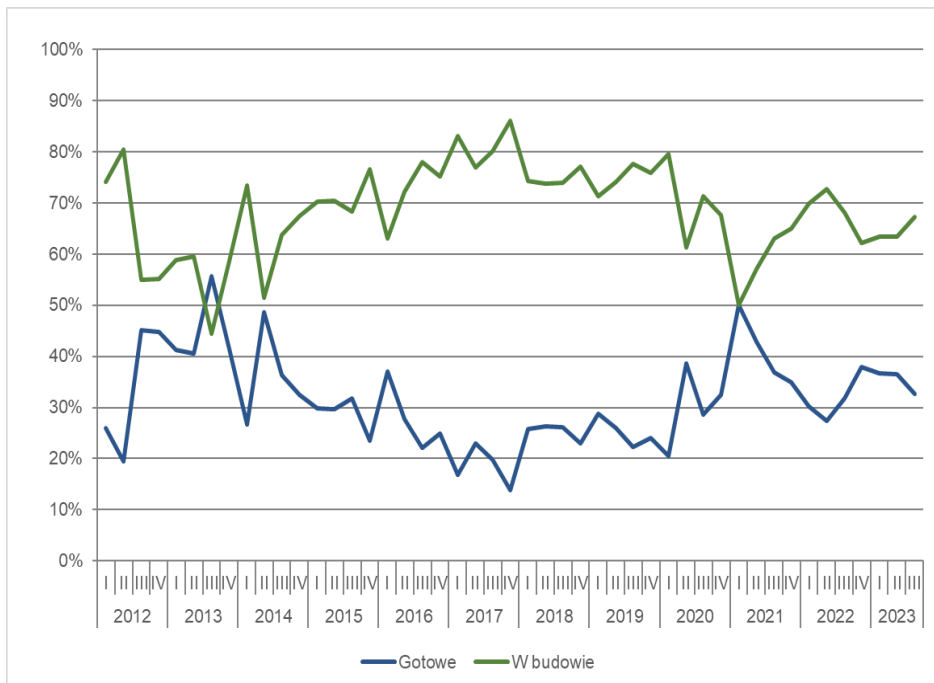
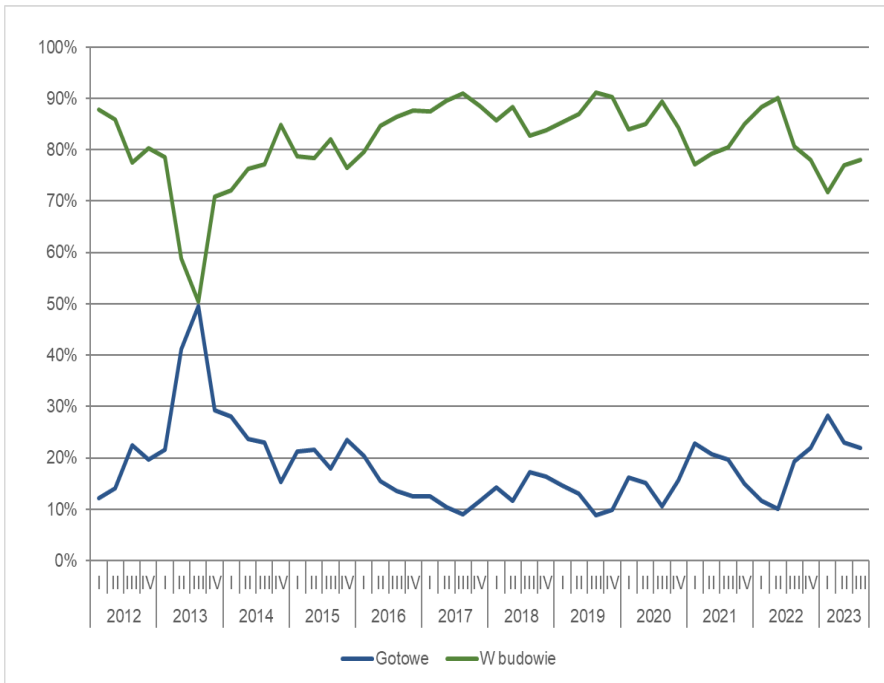


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ZGKiKM. Za 2023 r. dane wstępne

# Rynek mieszkaniowy we Wrocławiu - struktura rynku pierwotnego

## Oferty

## Transakcje

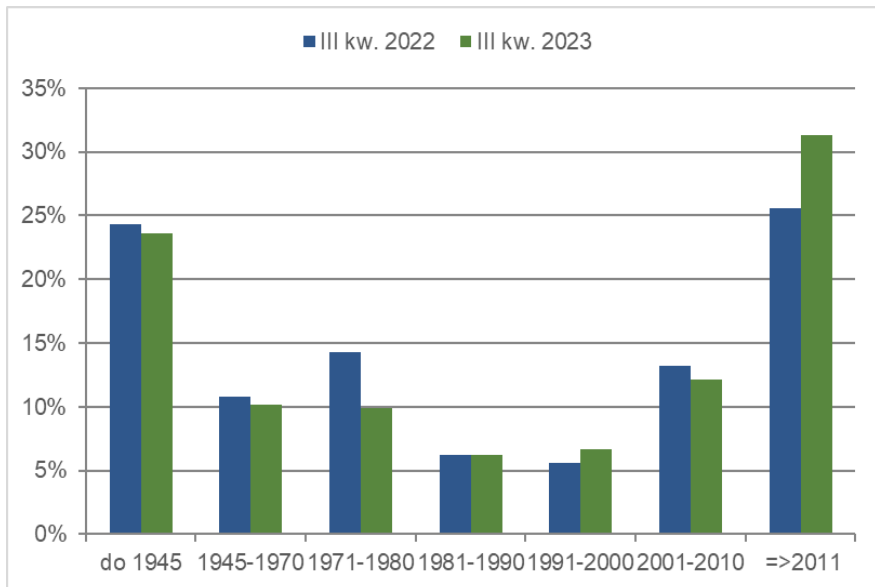


Źródło: Badanie NBP

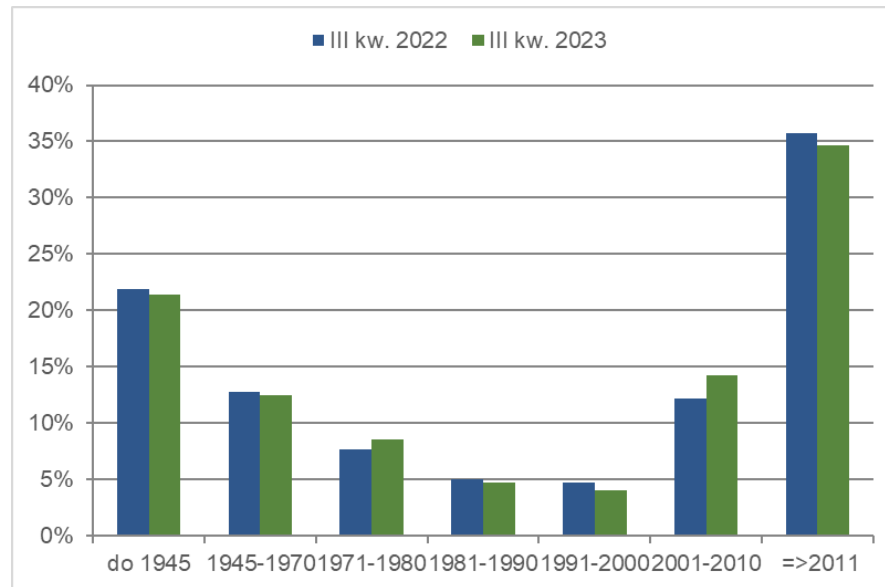


# Rynek mieszkaniowy we Wrocławiu - struktura rynku wtórnego

## Oferty

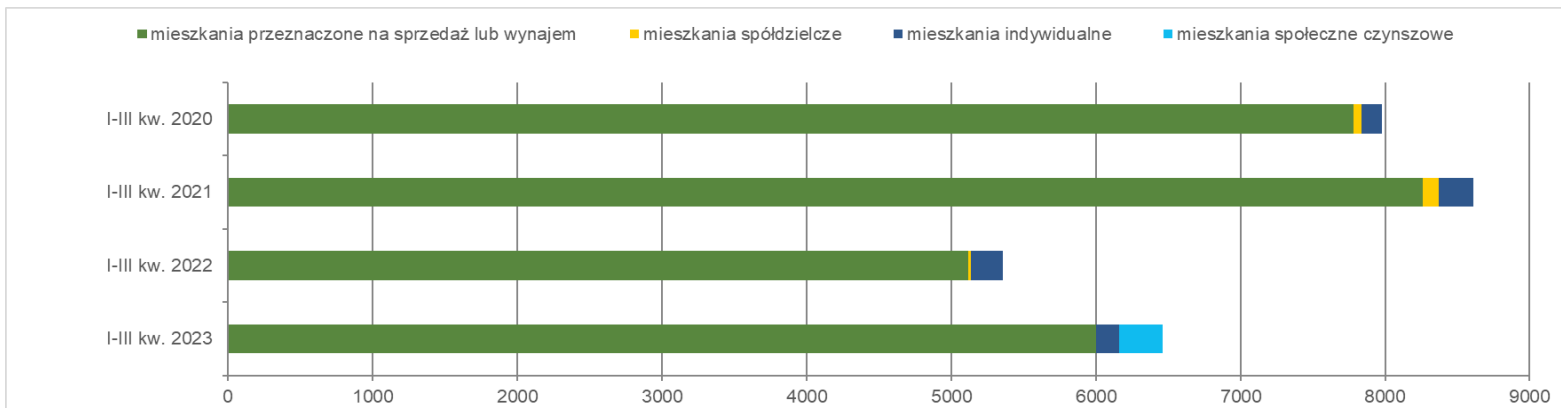
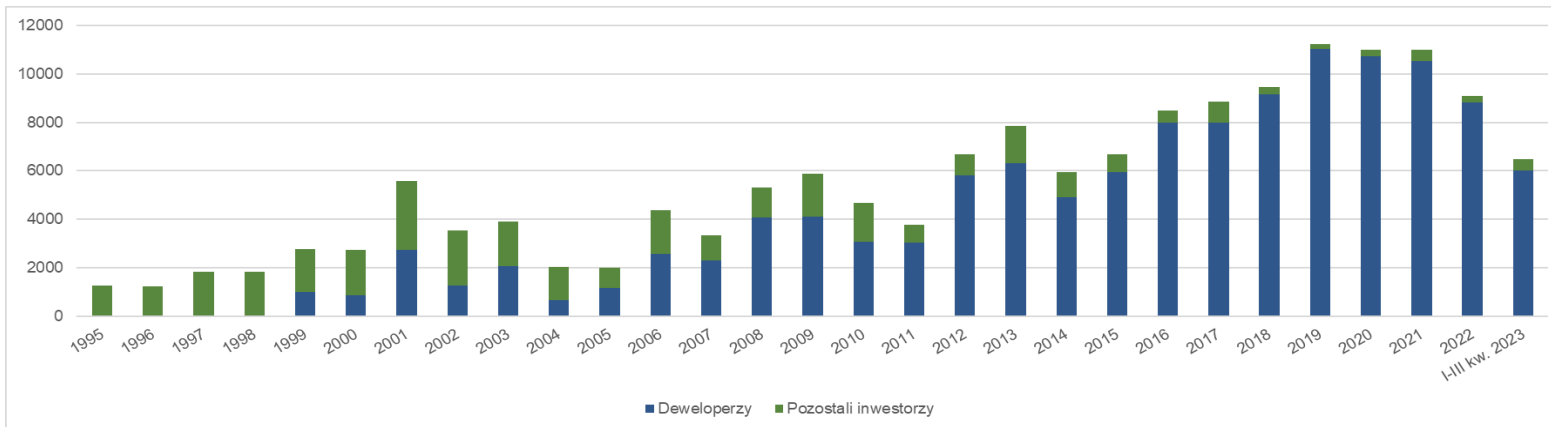


## Transakcje

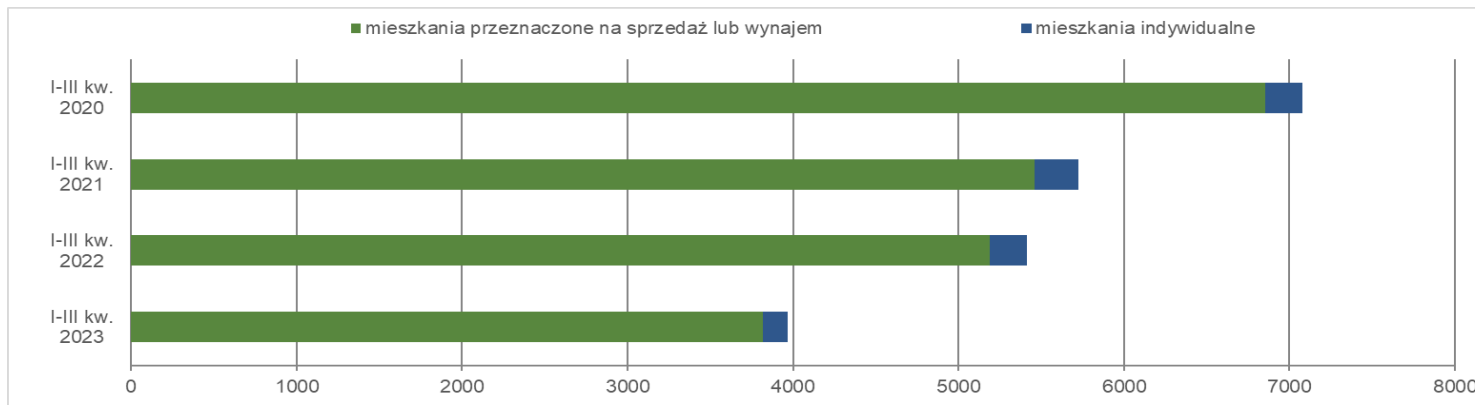


Źródło: Badanie NBP

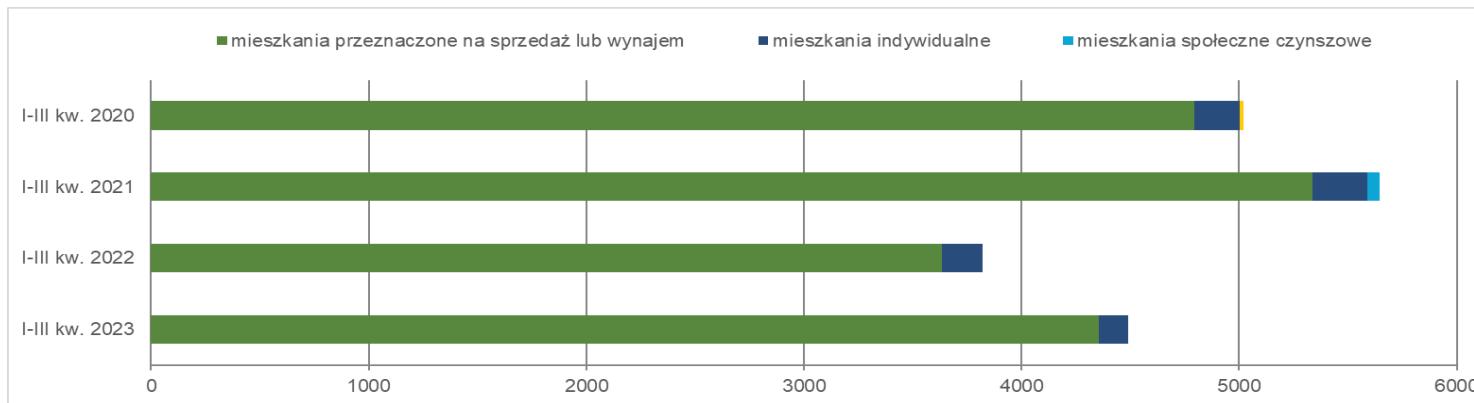
## Mieszkania oddane do użytku we Wrocławiu



## Pozwolenia na budowę mieszkań we Wrocławiu

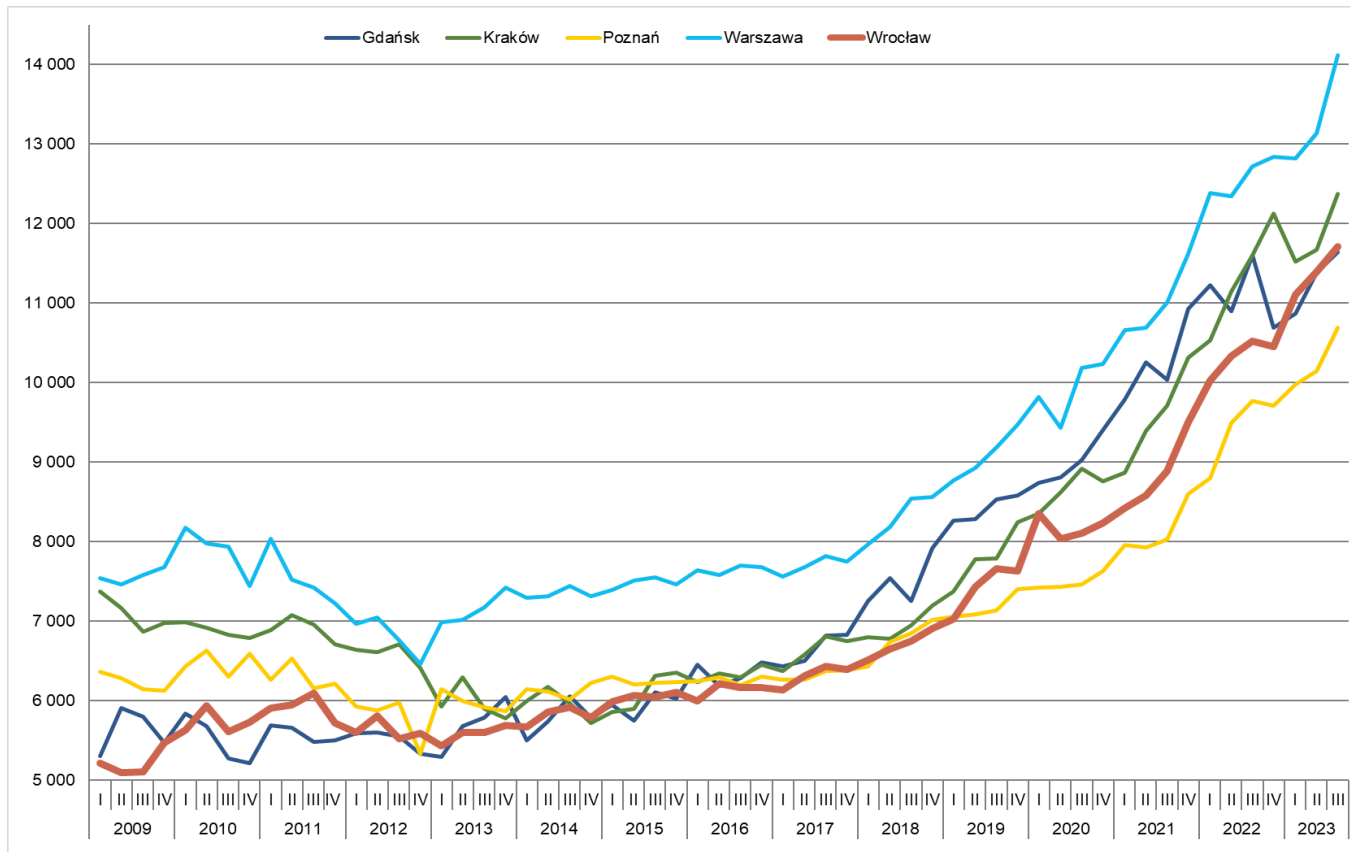


## Zgłoszone rozpoczęcia budowy mieszkań we Wrocławiu



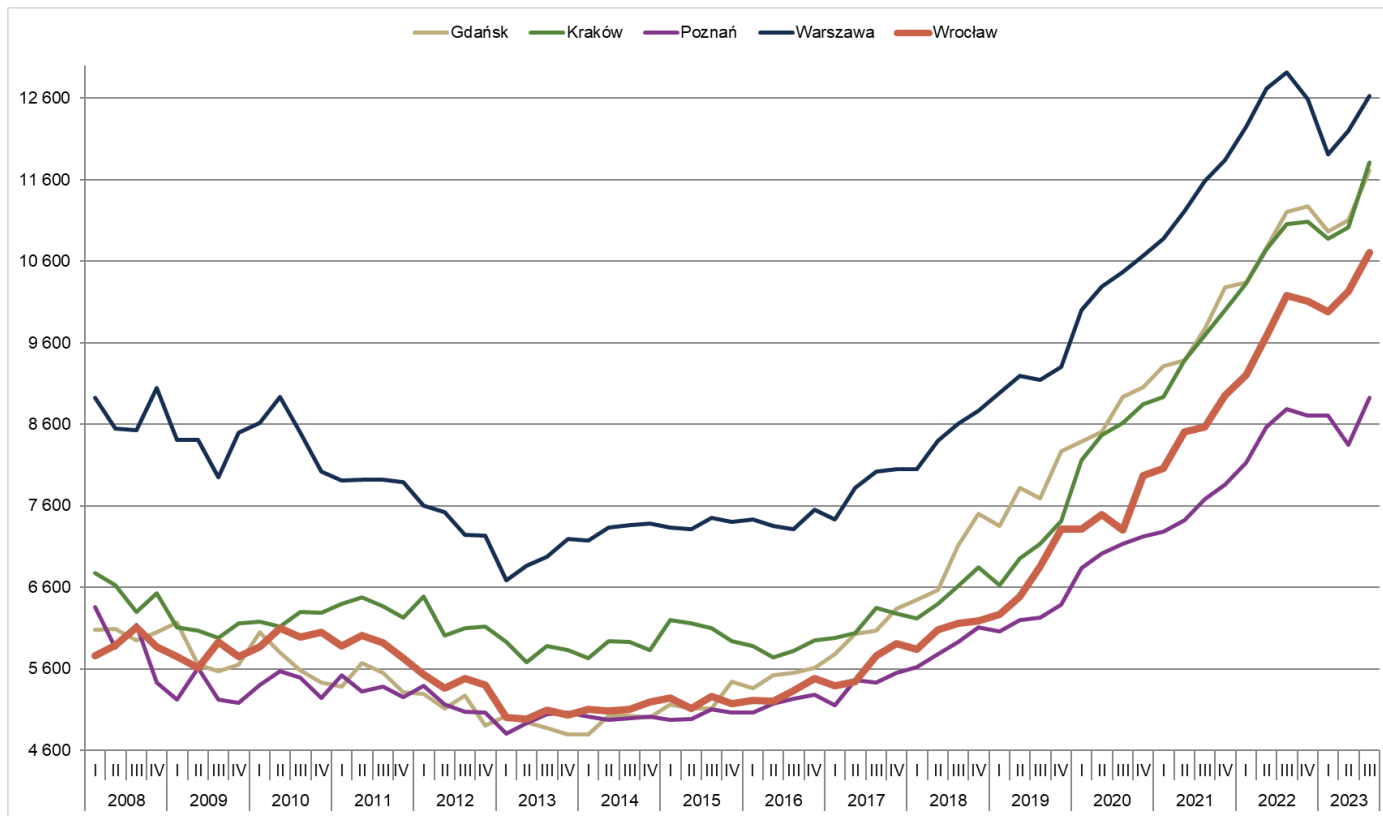
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

# Wrocław na tle innych miast – ceny transakcyjne na RP

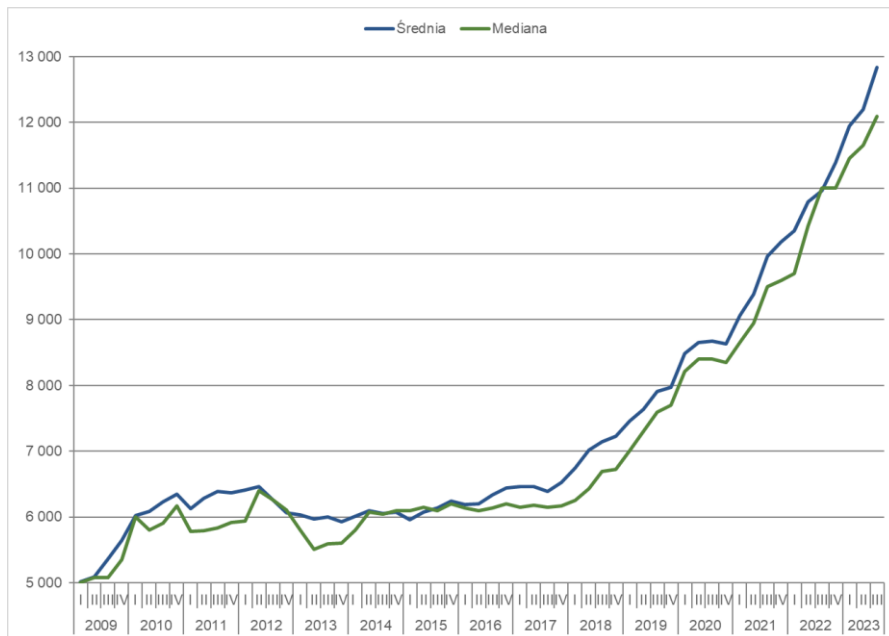


Źródło: Badanie NBP

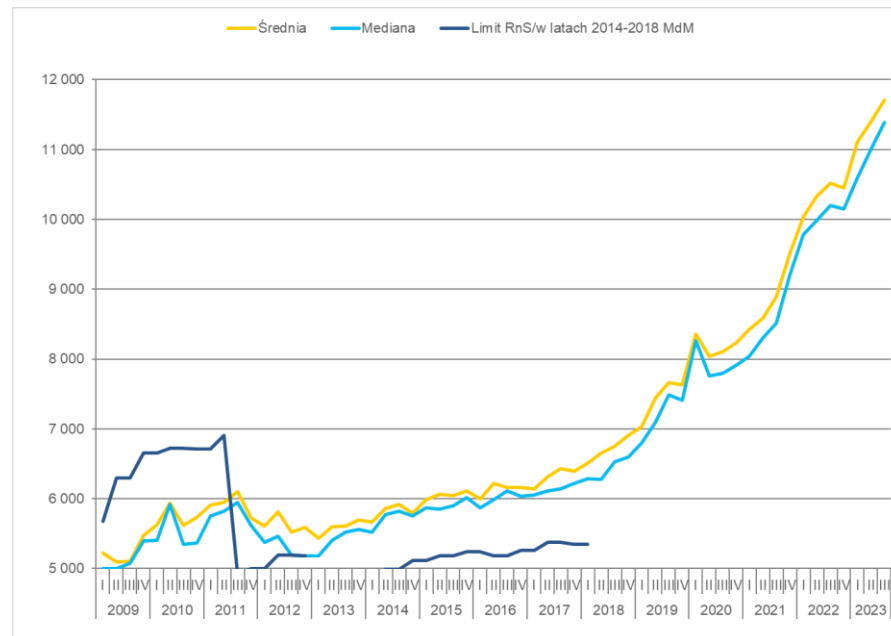
## Wrocław na tle innych miast – ceny transakcyjne na RW



# Ceny mieszkań we Wrocławiu – rynek pierwotny

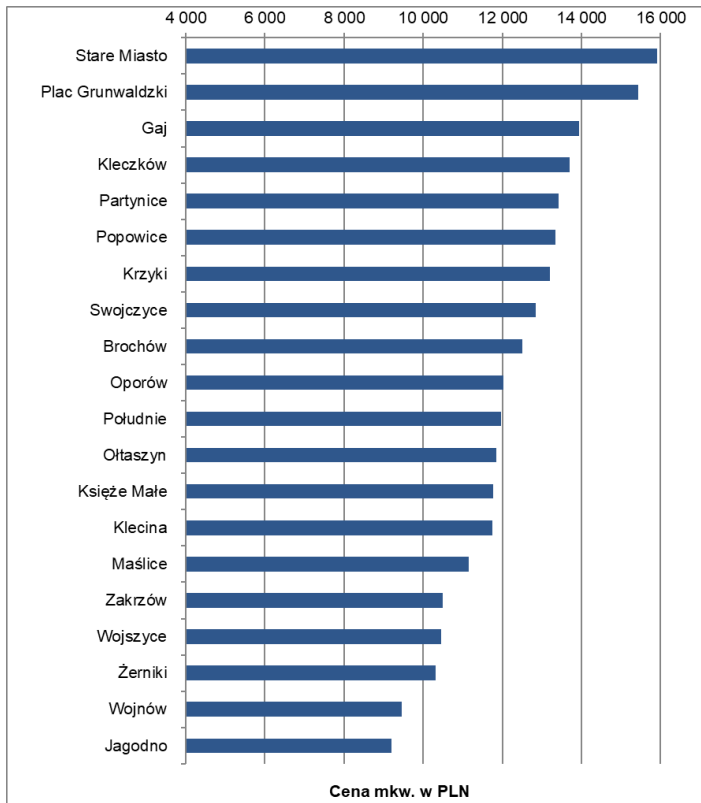


Ceny ofertowe

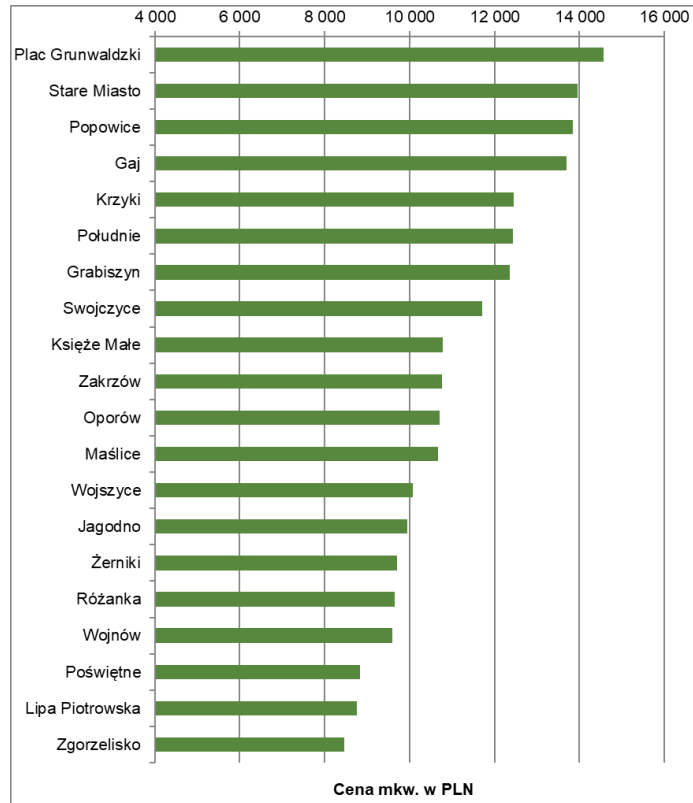


Ceny transakcyjne

# Ceny mieszkań we Wrocławiu – rynek pierwotny w III kw. 2023 r.

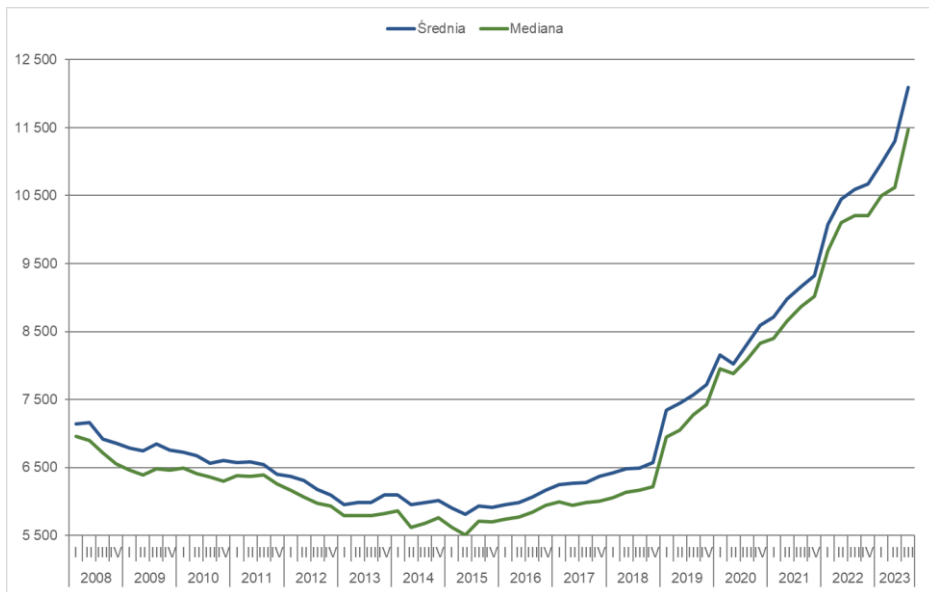


Ceny ofertowe

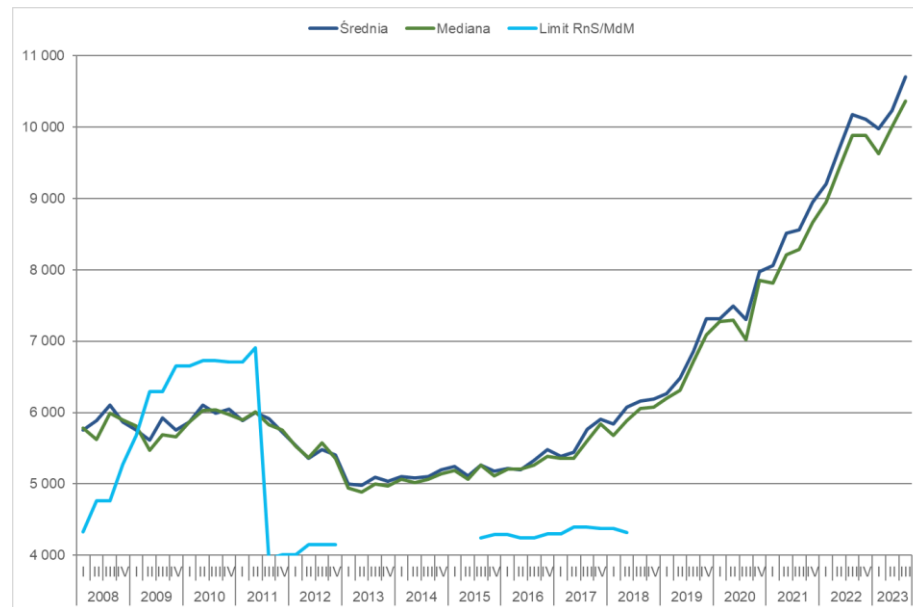


Ceny transakcyjne

# Ceny mieszkań we Wrocławiu – rynek wtórny



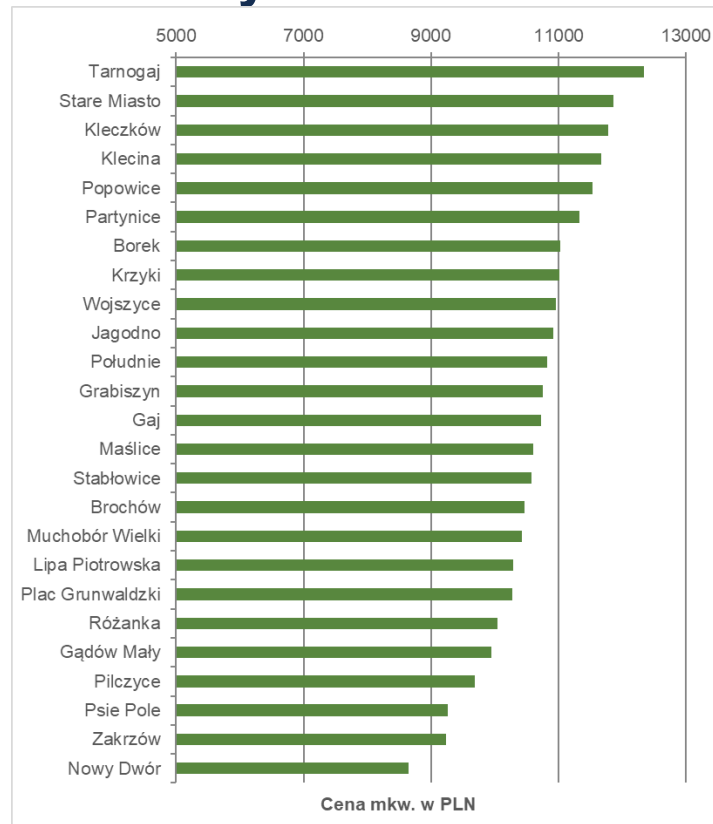
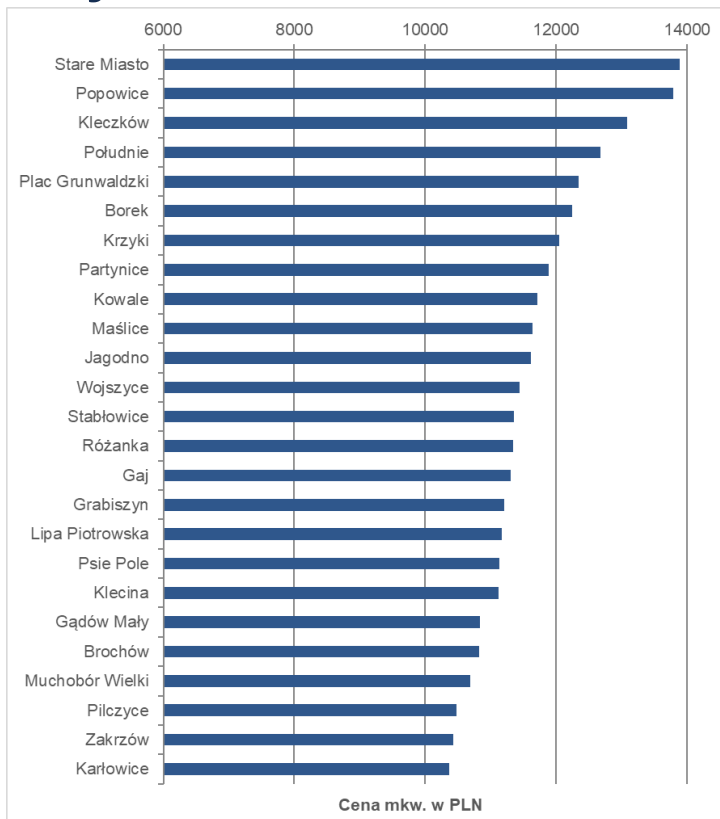
Ceny ofertowe



Ceny transakcyjne



# Ceny mieszkań we Wrocławiu – rynek wtórny III kw. 2023 r.

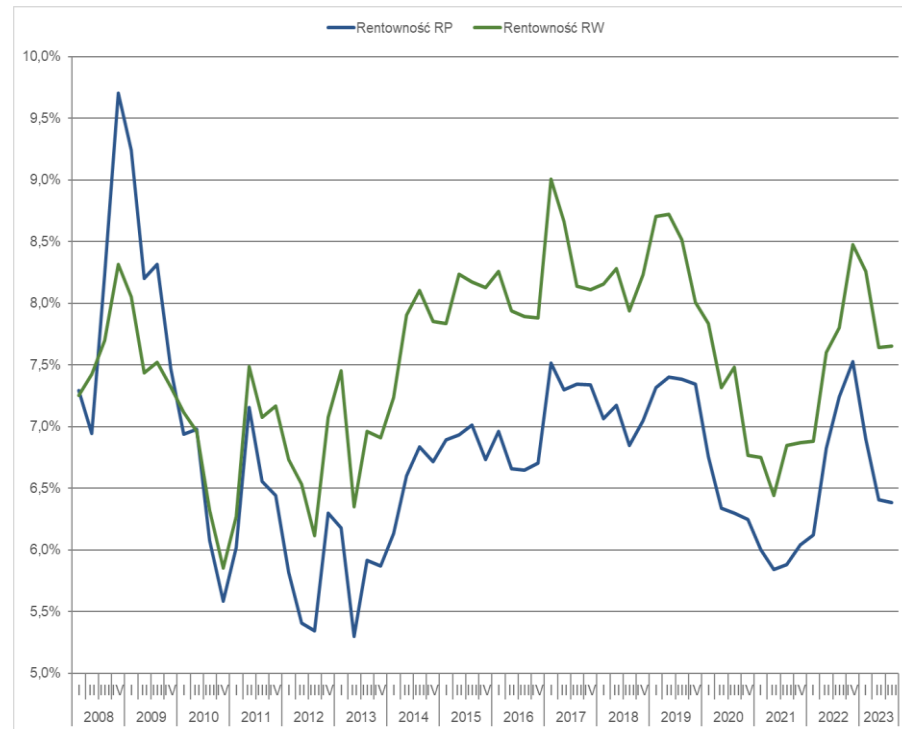
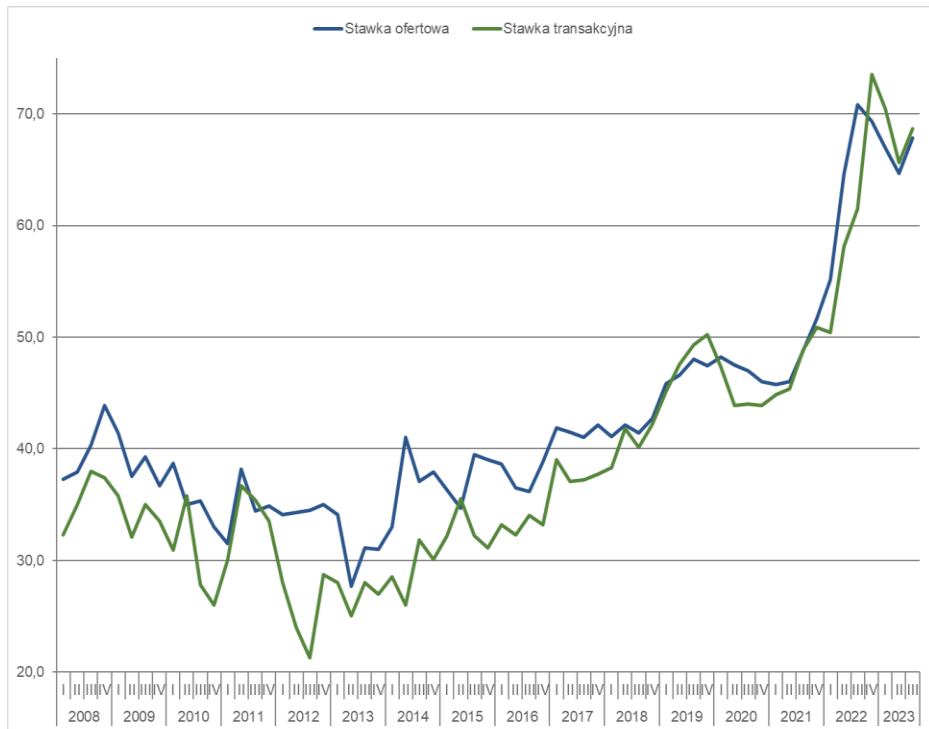


Ceny ofertowe

Źródło: Badanie NBP

Ceny transakcyjne

# Rynek najmu we Wrocławiu



Stawki ofertowe i transakcyjne

Źródło: Badanie NBP

Rentowność - 12\*stawka trans. najmu/średnia  
cena transakcyjna m<sup>2</sup>

## Podsumowanie - istotne zjawiska

- Wg wstępnych danych za okres I-IX 2023 r. wzrost liczby mieszkań oddanych do użytku oraz rozpoczętych budów, przy spadku liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia
- Rosnący popyt na rynku pierwotnym i wtórnym
- Od początku roku zauważalny wzrost cen zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym
- Zmniejszająca się podaż nowych mieszkań
- Wzrost liczby ofert najmu, wolniejszy wzrost stawek najmu

- 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**