



Puls Nieruchomości

Analizy Nieruchomości

26 października 2022

Dekada szybkiej odnowy zasobu mieszkaniowego

PODSUMOWANIE:

- Przez ostatnich 10 lat wybudowano w Polsce 1,7 mln mieszkań. Udział nowego budownictwa w zasobach ogółem wynosi średnio 11,3%, a zatem nastąpiło odczuwalne odnowienie zasobów.
- Znaczące odnowienie substancji mieszkaniowej wystąpiło w dużych i największych miastach, w powiatach graniczących z największymi aglomeracjami, a także w powiatach atrakcyjnych turystycznie, szczególnie w pasie nadmorskim.
- Zestawienie regionów z dużym udziałem mieszkańców w wieku 20-35 (potencjalni nabywcy pierwszego mieszkania) z nasyceniem mieszkaniami pokazuje spór zależność - w powiatach z relatywnie dużym udziałem młodych osób (i potencjalnie młodych gospodarstw domowych) jest relatywnie niższe nasycenie mieszkaniami. Tej korelacji nie widać jedynie w największych miastach. Niskie nasycenie mieszkaniami może być efektem wysokiego udziału zabudowy jednorodzinnej w tych powiatach, z częstym współmieszkiwaniem kilku gospodarstw domowych i wyborem życia w rodzinie wielopokoleniowej. Może też jednak być wymuszone niedoborem mieszkań.
- Na tle krajów UE Polska pod względem poziomu nasycenia mieszkaniami sytuuje się, pomimo poprawy od poprzedniego spisu, w grupie krajów o najniższym poziomie tego miernika.

Departament Analiz Ekonomicznych

www.pkobp.pl/centrum-analiz

 @PKO_Research

Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
Aleksandra Majek
Wojciech Matysiak

PKO Bank Hipoteczny
Biuro Kredytów

Agnieszka Górską-Olejarz
Wojciech Szymański

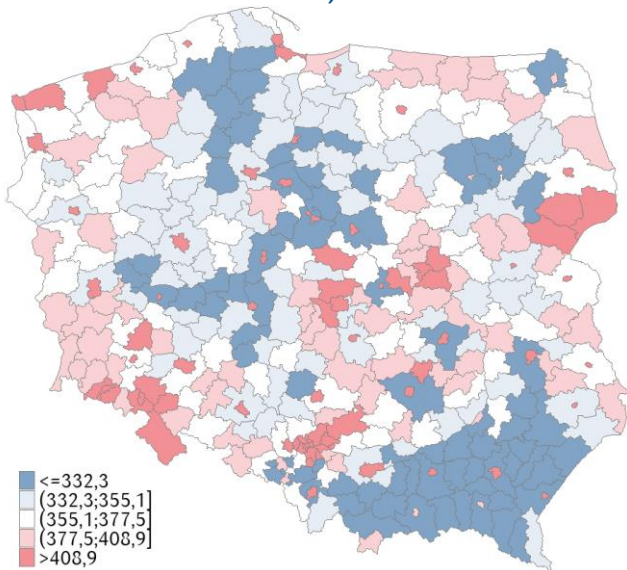
Stopniowa publikacja przez GUS wyników spisu powszechnego ludności i mieszkań z 2021 przynosi coraz więcej informacji o tym, jak zmieniła się w okresie międzyspisowym sytuacja mieszkaniowa w poszczególnych regionach. W obecnej edycji Pulsu Nieruchomości przyjrzelśmy się podstawowym danym ilościowym - analizujemy, jak zmieniła się sytuacja w poszczególnych powiatach pod względem nasycenia mieszkaniami, tj. liczby mieszkań przypadających na 1000 osób. Czekając na kolejne, regionalne dane mieszkaniowe przeanalizowaliśmy też liczebności grupy wiekowej 20-35 lat w poszczególnych powiatach - może to być pośrednia, przybliżona informacja o regionalnym zapotrzebowaniu na pierwsze mieszkanie. Jednocześnie pamiętamy, że liczy się nie tylko ilość, ale także jakość i wraz z udostępnianiem spisowych regionalnych danych nt. jakości i zaludnienia mieszkań przewidujemy zgłębianie tematu w kolejnych wydaniach Pulsu.

Szybkie tempo odnawiania zasobu mieszkaniowego

Liczba mieszkań na 1000 osób jest najprostszym syntetycznym miernikiem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności. W okresie międzyspisowym wzrósł on w Polsce do przeciętnie 400 mieszkań na 1000 osób (vs. 353 mieszkania na 1000 osób w 2011). Jednocześnie występuje istotne zróżnicowanie regionalne tego wskaźnika: najwyższy poziom (588 mieszkań) notujemy w Sopocie, najniższy (269 mieszkań) w powiecie limanowskim (Mapa 1).

O zmianach wskaźnika generalnie decydują dwa czynniki - zmiana liczby ludności w regionie oraz zmiany w zasobach mieszkaniowych, związane z intensywnością budownictwa i ubytkiem zdekapitalizowanego zasobu.

**Mapa 1. Nasycenie mieszkaniami w 2021
(liczba mieszkań na 1000 osób)**



Źródło: NSP 2021, GUS, wrzesień 2022

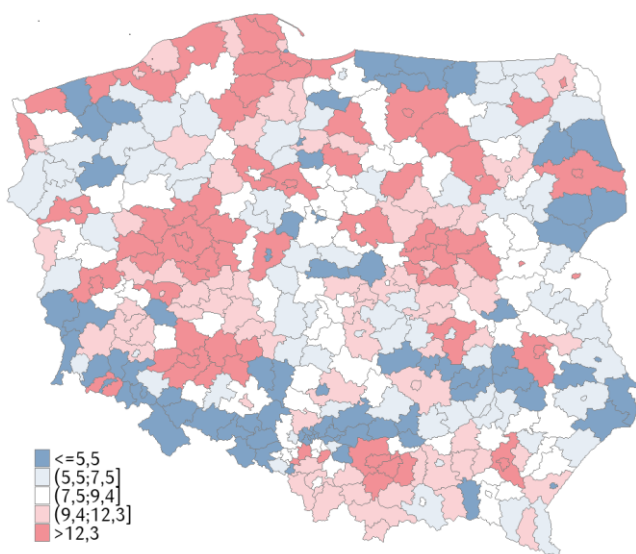
Powiaty o najwyższym i najniższym wskaźniku nasycenia mieszkaniami w 2021

Powiat	Wskaźnik	Powiat	Wskaźnik
Sopot	588	limanowski	269
Warszawa	557	nowosądecki	278
Świnoujście	557	tarnowski	286
Łódź	548	ostrołęcki	286
Kraków	542	kolbuszowski	290
Wrocław	540	kaliski	291
hajnowski	536	ropczycko-sędziszowski	291
Katowice	534	dąbrowski	292
Poznań	527	brzozowski	293
Chorzów	517	myślenicki	294
kamieński	508	kartuski	295
Gdańsk	503	przemyski	295
kołobrzegi	502	nowotarski	295

W latach 2011-2021 liczba ludności Polski zmalała o 475 tys. osób, w niewielkim stopniu wpływając na poprawę przeciętnego poziomu wskaźnika nasycenia.

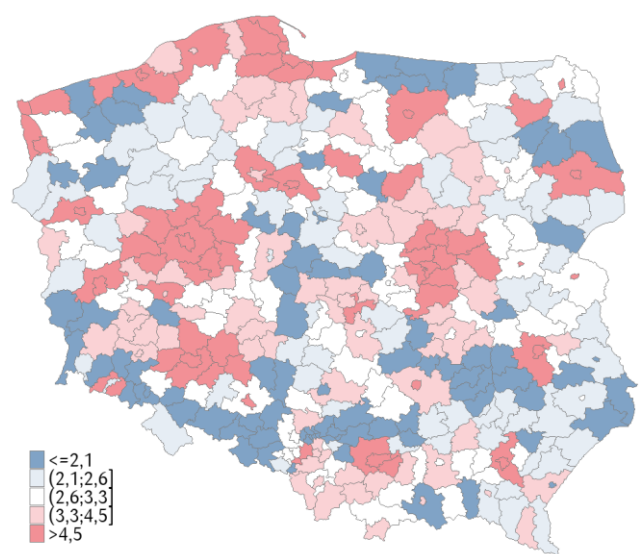
Kluczowe znaczenie miał wzrost zasobów mieszkaniowych – w okresie 10 lat wybudowano 1,7 mln mieszkań. Udział nowego budownictwa w zasobach ogółem wynosi średnio w Polsce 11,3%, a zatem nastąpiło odczuwalne odnowienie zasobów. Sytuacja jest przy tym silnie zróżnicowana regionalnie (Mapa 2). Znaczące (przekraczające 20% zasobów) odnowienie substancji mieszkaniowej (i poprawa nasycenia mieszkaniami) wystąpiło w powiatach graniczących z największymi aglomeracjami (m.in. wrocławski, gdański, poznański, wołomiński), w dużych i największych miastach (Wrocław, Kraków, Gdańsk, Warszawa, Poznań, Białystok, Olsztyn, Rzeszów, Zielona Góra), a także w powiatach atrakcyjnych turystycznie szczególnie w pasie nadmorskim (m.in. pucki, kartuski, wejherowski, koszaliński, kamieński, kołobrzegi). Wysokiemu nasileniu budownictwa w powiatach sąsiadujących z największymi miastami na ogół towarzyszył wzrost liczby mieszkańców, który nieco osłabiał poprawę wskaźnika nasycenia.

**Mapa 2. Odnowienie zasobów - udział mieszkań
wybudowanych w 2011-2021 w zasobach ogółem (%)**



Źródło: NSP, Bank Danych Lokalnych, GUS, wrzesień 2022; Grupa PKO Banku Polskiego

**Mapa 3. Nasilenie budownictwa - liczba mieszkań
budowanych na 1000 osób średniorocznie w 2011-2021**

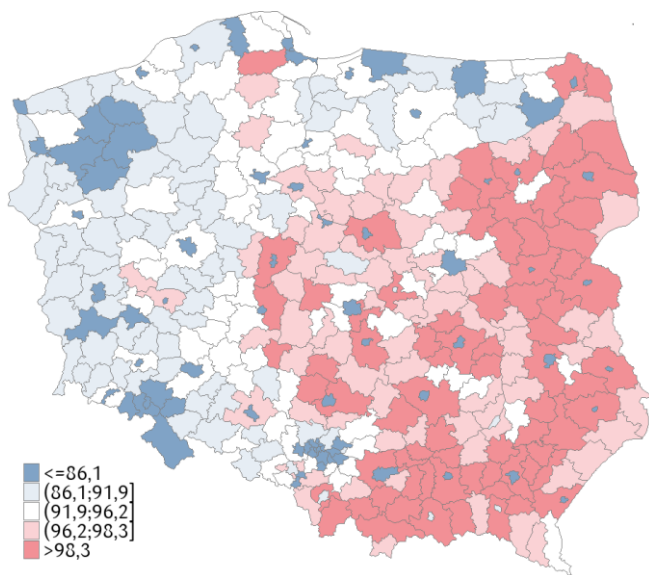


Na drugim biegunie od strony intensywności odnowienia zasobów mieszkaniowych sytuują się powiaty z pasa Polski północno-wschodniej - z województw warmińsko-mazurskiego (m. in. braniewski, bartoszycki, kętrzyński), podlaskiego (m. in. sokółski, moniecki, siemiatycki, hajnowski) i lubelskiego (m. in. krasnostawski, hrubieszowski, tomaszowski), a także z województwa

świętokrzyskiego (kazimierski, ostrowiecki), śląskiego oraz opolskiego (powiaty przygraniczne). Są to powiaty o relatywnie słabym potencjale rozwoju ekonomicznego, umiarkowanie atrakcyjne turystycznie, często z silnym spadkiem liczby ludności. W przypadku tych powiatów często bierny czynnik, tj. spadek liczby ludności poprawiał wskaźnik nasycenia mieszkaniami.

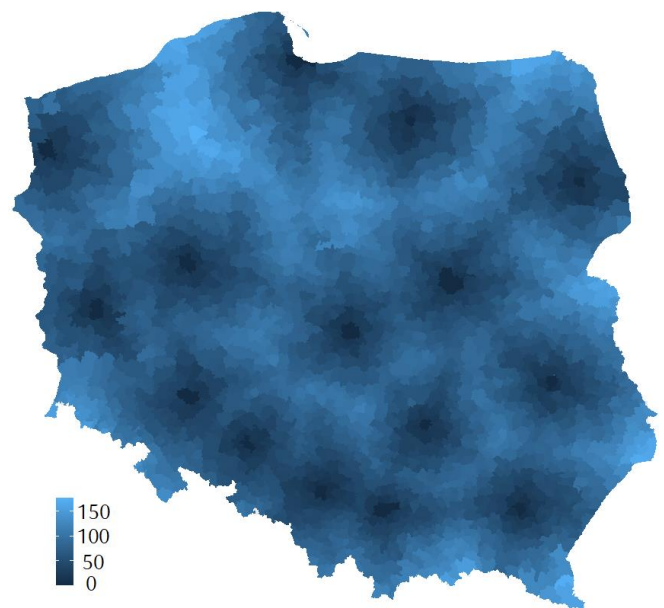
Poprawa nasycenia mieszkaniami dzięki wzrostowi liczby mieszkań jest dobrze ilustrowana nasileniem budownictwa – średnią roczną liczbę mieszkań oddawanych do użytku na 1000 ludności w poszczególnych powiatach (Mapa 3). W ostatniej dekadzie najczęściej mieszkań budowano: (1) w największych aglomeracjach z dużym rynkiem pracy i dobrych perspektywach rozwojowych; (2) w powiatach otaczających największe miasta, dobrze skomunikowanych (Mapa 5), z atutem niższych kosztów budowy, lepszej dostępności gruntów budowlanych i bardziej przyjaznego środowiska naturalnego (cicho, czysto, zielono); (3) w powiatach w regionach atrakcyjnych turystycznie (szczególnie pas nadmorski, ale i miejscowości podgórskie w miarę dostępności działek); (4) w powiatach z korzystnym położeniem tranzytowym (ważne szlaki komunikacyjne przebiegające przez powiat, przejścia graniczne w granicach powiatu). Mocno ograniczona aktywność budowlana cechowała powiaty z dużym spadkiem ludności, położone w regionach ze słabym potencjałem rozwojowym.

Mapa 4. Udział zabudowy jednorodzinnej w powierzchni zabudowy mieszkaniowej ogółem (%)



Źródło: GUGIK, 2021; Grupa PKO Banku Polskiego

Mapa 5. Średni czas dojazdu do najbliższego miasta wojewódzkiego w minutach



Źródło: OpenStreetMap; Grupa PKO Banku Polskiego

Wskaźnik nasycenia jest typowym wskaźnikiem ilościowym, który nie uwzględnia jakości warunków mieszkaniowych. Na jego poziom istotnie może wpływać struktura wielkości mieszkań, jak i charakter zabudowy (rodzaj budynku). Wysoki poziom nasycenia może występować w regionach z dużą liczbą małych mieszkań i oznaczać niekomfortowe warunki zamieszkania (duże zagęszczenie). Z kolei niskie nasycenie mieszkaniami w regionie z dużym udziałem zabudowy jednorodzinnej może oznaczać deficyt samodzielnych mieszkań (częste współzamieszkiwanie gospodarstw), ale jednocześnie może też oznaczać dobre warunki pod względem dostępnej powierzchni mieszkaniowej (zwykle charakterystyczne dla zabudowy jednorodzinnej). Skalę problemu dobrze ilustruje udział zabudowy jednorodzinnej w powierzchni zabudowy mieszkaniowej ogółem (Mapa 4). W wielu powiatach pasa Polski Wschodniej i Południowej niskie nasycenie mieszkaniami może być konsekwencją dużego udziału zabudowy jednorodzinnej.

Publikacja kolejnych regionalnych wyników spisu powszechnego – charakteryzujących wielkość mieszkań według powierzchni, rodzaju zabudowy, a także liczbę i strukturę wielkości gospodarstw domowych, pozwoli lepiej poznać uwarunkowania poziomu nasycenia mieszkaniami w regionie i doprecyzować regionalne potrzeby mieszkaniowe.

Znaczące zmiany liczby mieszkańców miast wojewódzkich

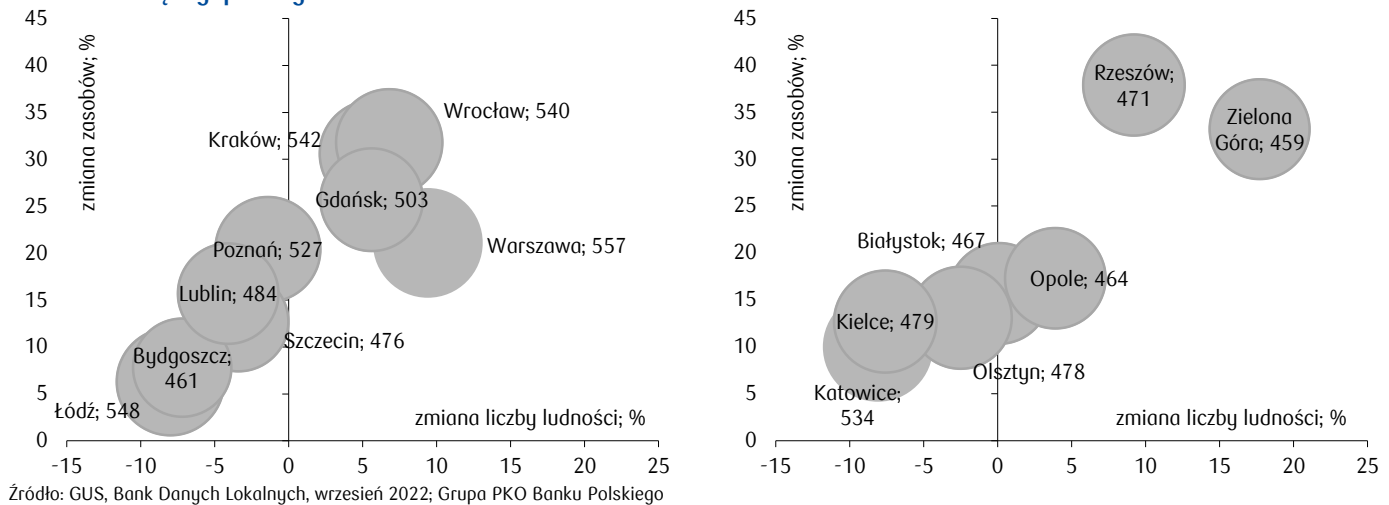
Największe polskie miasta lokowały się w grupie powiatów o najwyższym i wysokim poziomie nasycenia, niemniej zmiany zasobów mieszkaniowych i liczby ludności przebiegały w nich z różnym natężeniem. W okresie międzyspisywym największe wzrosty zarówno liczby mieszkań, jak i liczby mieszkańców wystąpiły we Wrocławiu (o 31,8% więcej mieszkań i 6,8% mieszkańców) i Krakowie (odpowiednio 30,6% i 5,7%). Wysoki wzrost liczby mieszkań, jak i mieszkańców wystąpił też w Warszawie i Gdańsku. W przypadku pozostałych największych miast o liczbie mieszkańców powyżej 300 tys., przy spadku liczby ludności od 1,4% do 8%, liczba mieszkań wzrosła (od 6,3% do 20%). W grupie mniejszych miast wojewódzkich zwraca

uwagę wysoki wzrost liczby ludności i mieszkań w Rzeszowie (odpowiednio o 9% i 38%) oraz Zielonej Górze (w jej przypadku istotne jest włączenie od 2015 r. gminy wiejskiej Zielona Góra do miasta Zielona Góra). Wyróżniają się też Katowice z niewielkim wzrostem zasobów mieszkaniowych (o 10%) i spadkiem liczby mieszkańców o 8%.

W okresie międzyspisowym nastąpiły przesunięcia w uszeregowaniu miast wojewódzkich pod względem liczby mieszkańców (w nawiasach zaznaczona zmiana liczby mieszkańców w latach 2011-2021):

- Wrocław (+6,8%) wyprzedził Łódź (-8%) i jest obecnie trzecim największym miastem po Warszawie i Krakowie;
- Białystok (+0,1%) wyprzedził Katowice (-8,1%) i jest 10. największym miastem w Polsce;
- Rzeszów (+9%) wyprzedził Kielce (-7,6%), Rzeszów jest jednym z najbardziej dynamicznie rozwijających się miast wojewódzkich w Polsce;
- Zielona Góra (+17,7%) wyprzedziła Opole (+3,9%); obydwa miasta miały poszerzone granice administracyjne.

Nasycenie mieszkaniami w miastach wojewódzkich z uwzględnieniem zmian liczby ludności i zasobów mieszkaniowych w okresie międzyspisowym



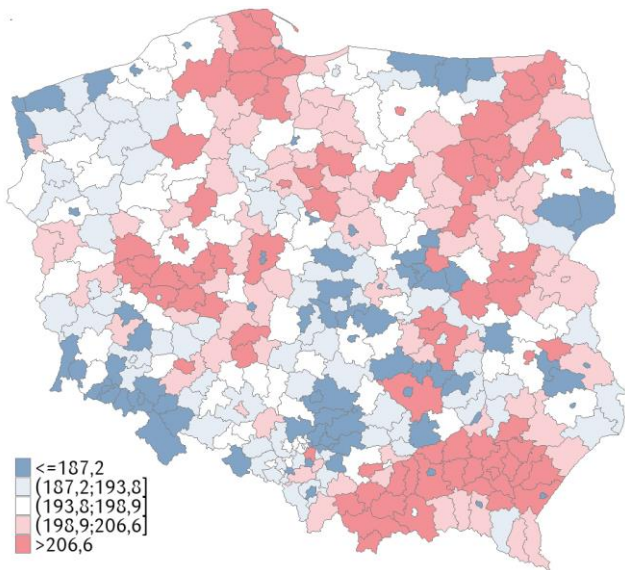
Dynamiczna sytuacja ostatnich dwóch lat, szczególnie olbrzymi napływ uchodźców wojennych z Ukrainy, mógł już zmienić rozmieszczenie ludności Polski zarejestrowane podczas spisu powszechnego. Szacuje się, że ok. 1,3 mln uchodźców zostanie w Polsce na dłużej. Generalnie uchodźcy kierują się do największych polskich miast, licząc najpewniej na potencjał rynku pracy i sprawną organizację dostępu do pomocy humanitarnej. Tym samym mogli zwiększyć liczbę mieszkańców aglomeracji warszawskiej, wrocławskiej, trójmiejskiej, poznańskiej czy krakowskiej, wzmacniając już silną presję na mieszkania. Słabszy rynek pracy w pasie Polski Wschodniej prawdopodobnie nie przyciągał nowych mieszkańców, pomimo względnie dużego nasycenia mieszkaniami w tym regionie.

Gdzie potrzeba najwięcej „pierwszych mieszkań”?

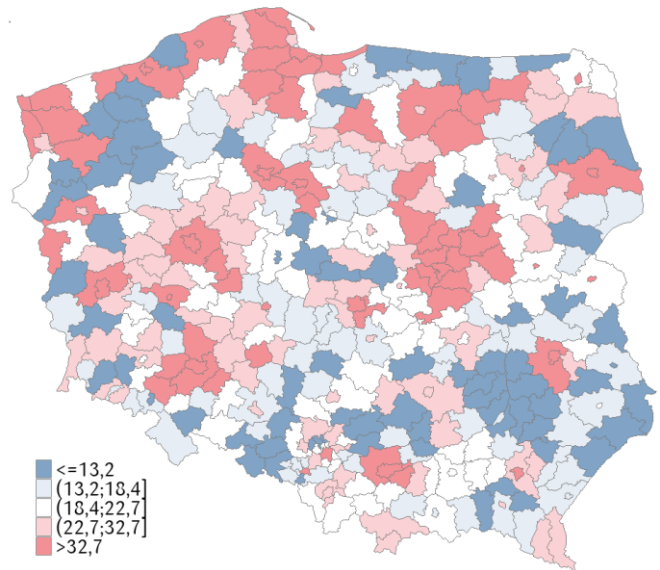
Według danych spisowych w 2021 w Polsce mieszkało ok. 7,7 mln osób w wieku 20-35 lat. To w tej grupie wiekowej z przyczyn naturalnych jest najwięcej gospodarstw domowych, które generują popyt na tzw. pierwsze mieszkanie. W przeliczeniu na 1000 mieszkańców najwięcej takich osób mieszkało w województwie podkarpackim, małopolskim, pomorskim, południowych powiatach województwa wielkopolskiego oraz w większości miast wojewódzkich (Mapa 6). Zestawienie tego rozmieszczenia z regionalnym nasyceniem mieszkaniami (Mapa 1) pokazuje sporą zbieżność - w powiatach z relatywnie dużym udziałem młodych osób (i potencjalnie młodych gospodarstw domowych) jest relatywnie niższe nasycenie mieszkaniami. Tej korelacji nie widać jedynie w największych miastach. Niskie nasycenie mieszkaniami może być efektem wysokiego udziału zabudowy jednorodzinnej w tych powiatach (Mapa 4), z częstym współmieszkiwaniem gospodarstw domowych i wyborem życia w rodzinie wielopokoleniowej. Może też jednak być wymuszone niedoborem mieszkań.

Zmiany tej sytuacji raczej nie przyniesie budowa mieszkań, które mają obecnie status mieszkania z pozwoleniem (Mapa 7). Ich budowa w horyzoncie 2-3 lat tylko w pewnym stopniu zaspokoi potrzeby mieszkaniowe młodych gospodarstw domowych (abstrahując od obecnego zatrzymania rynku). Pozwolenia na budowę mieszkań koncentrują się w dotychczasowych lokalizacjach - aglomeracjach z otaczającymi je powiatami, w pasie nadmorskim oraz na Pojezierzu Warmińsko-Mazurskim (prawdopodobnie duży udział popytu inwestycyjnego w przypadku obydwu wymienionych regionów).

Mapa 6. Potencjalni nabywcy pierwszego mieszkania (grupa 20-35 lat) na 1000 mieszkańców



Mapa 7. Pozwolenia na budowę na 1000 mieszkańców w 2022

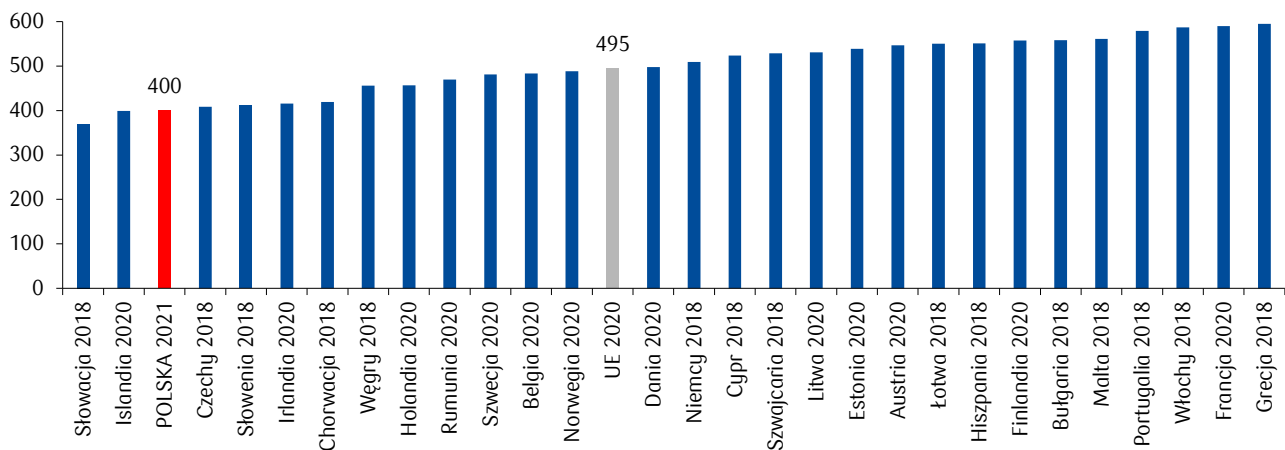


Źródło: NSP, Bank Danych Lokalnych, GUS wrzesień 2022; Grupa PKO Banku Polskiego

Polska na tle krajów europejskich

Na tle krajów UE Polska pod względem poziomu nasycenia mieszkaniami sytuuje się w dalszym ciągu, pomimo poprawy od poprzedniego spisu mieszkaniowego do 400 mieszkań na 1000 osób, w grupie krajów o najniższym poziomie tego miernika – obok Słowacji (370), Islandii (399), Czech (408), Słowenii (411), Irlandii (416) i Chorwacji (419) przy średniej unijnej 495 mieszkań na 1000 osób. Ten średni unijny poziom w 2021 przekroczyło w Polsce 13 powiatów (na 380 powiatów).

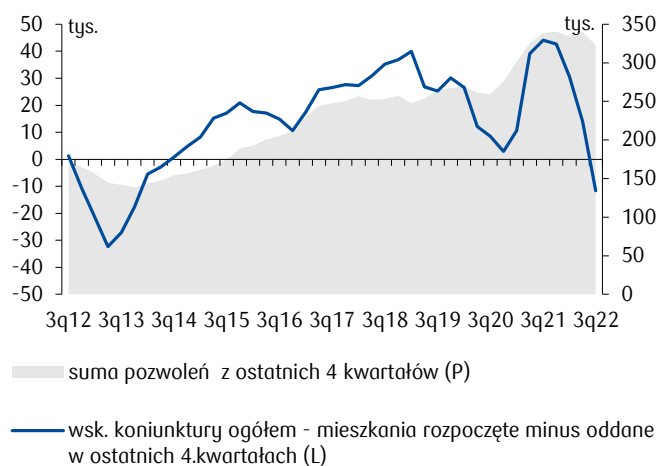
Liczba mieszkań na 1000 osób w krajach europejskich



Źródło: OECD Questionnaire on Affordable and Social Housing (2021); ECB Statistical Data Warehouse (europa.eu) for Italy and Malta; Grupa PKO Banku Polskiego

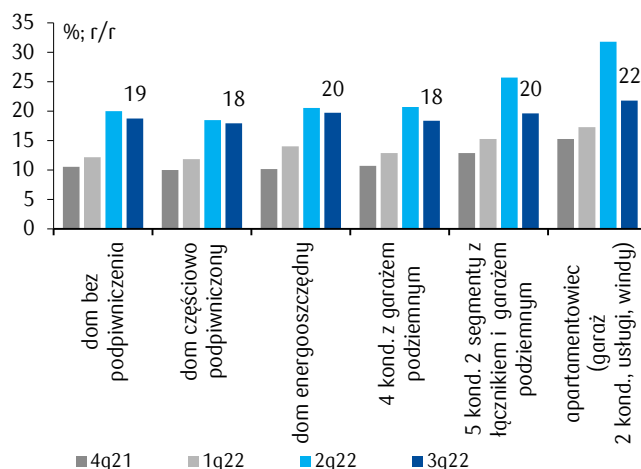
Rynek nieruchomości na wykresach

Wskaźnik koniunktury w budownictwie mieszkaniowym



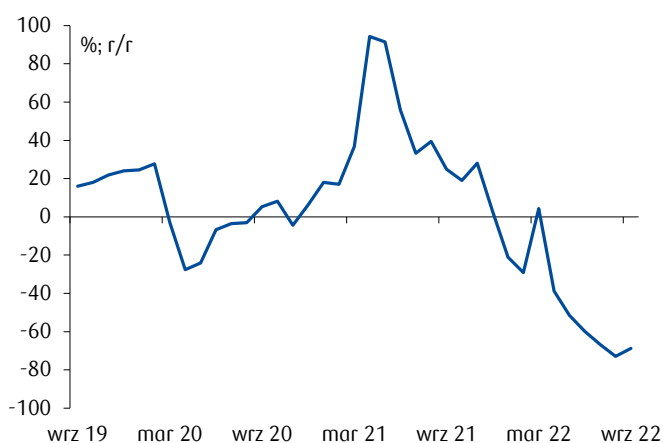
Źródło: GUS, PKO Bank Polski

Koszty budowy mieszkań



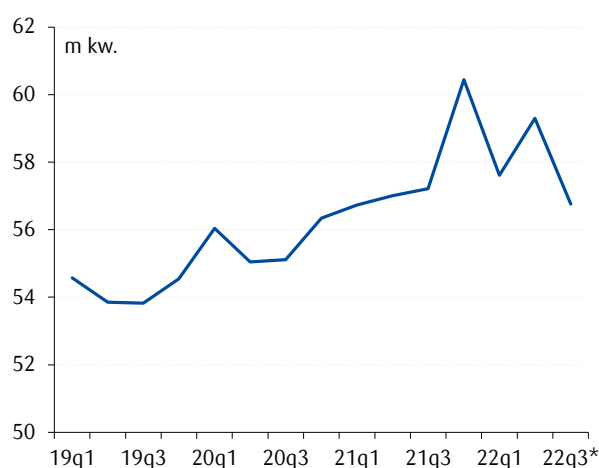
Źródło: Sekocenbud, PKO Bank Polski

Wartość wnioskowanych kredytów mieszkaniowych



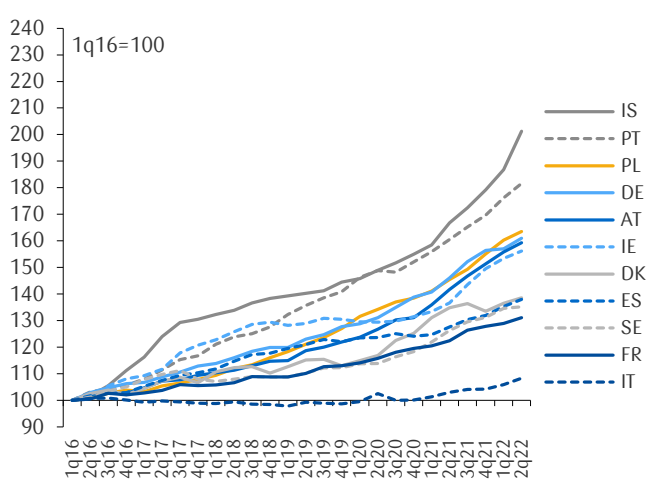
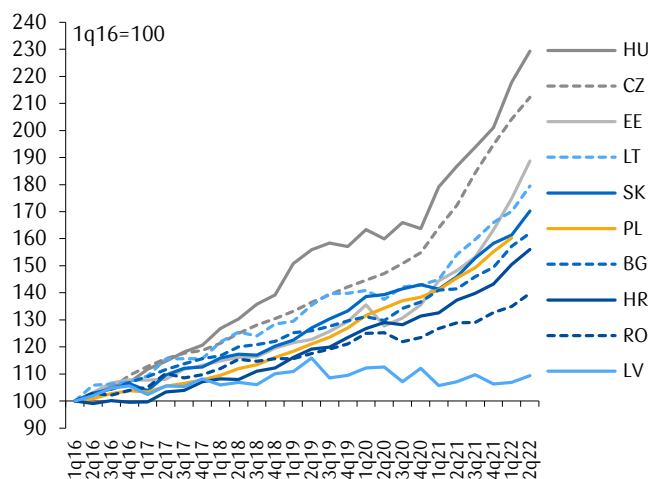
Źródło: BIK, PKO Bank Polski

Średni metraż kupowanego mieszkania - rynek pierwotny



Źródło: PKO Bank Polski

Indeks cen mieszkań w Polsce na tle regionu i rozwiniętych gospodarek UE



Źródło: Eurostat (ostatnia aktualizacja 07.10.2022), PKO Bank Polski

Departament Analiz Ekonomicznych

PKO Bank Polski S.A.
ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa
t: 22 521 80 84
email: DAE@pkobp.pl

Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

Piotr Bujak	piotr.bujak@pkobp.pl	22 521 80 84
-------------	----------------------	--------------

Zespół Analiz Nieruchomości

analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

Wojciech Matysiak (Kierownik)	wojciech.matysiak@pkobp.pl	22 521 51 80
dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek	agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl	22 521 81 22
Aleksandra Majek	aleksandra.majek@pkobp.pl	22 521 80 84
Marcin Morawiecki	marcin.morawiecki@pkobp.pl	22 521 72 24
Katarzyna Piętka-Kosińska	katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl	22 521 65 15

Jesteś zainteresowany otrzymywaniem raportów analitycznych PKO Banku Polskiego? Napisz do nas: DAE@pkobp.pl

Nasze analizy znajdziesz również na **Twitterze** oraz na stronie internetowej **Centrum Analiz PKO Banku Polskiego**:



@PKO_Research



Bank Polski

Centrum
Analiz

Materiał zatwierdził(a): Piotr Bujak

Informacje i zastrzeżenia:

Niniejszy materiał („Materiał”) ma charakter wyłącznie informacyjny oraz nie stanowi oferty w rozumieniu ustawy - Kodeks cywilny, ani rekomendacji do zawarcia transakcji kupna, sprzedaży lub innego rodzaju przeniesienia któregośkolwiek instrumentu finansowego. Bank dołożył wszelkich racjonalnych i niezbędnych starań, aby informacje zamieszczone w Materiale były rzetelne oraz oparte na wiarygodnych źródłach.

Informacje zawarte w Materiale nie mogą być traktowane jako propozycja nabycia którychkolwiek instrumentów finansowych, usługa doradztwa inwestycyjnego lub podatkowego ani jako forma świadczenia pomocy prawnej. Prognozy oraz dane zawarte w Materiale nie stanowią zapewnienia uzyskania określonych wyników jakichkolwiek transakcji finansowych ani przyszłych cen którychkolwiek instrumentów finansowych.

Materiał nie stanowi badania inwestycyjnego ani publikacji handlowej w rozumieniu Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2017/565 z dnia 25 kwietnia 2016 r. uzupełniającego dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE w odniesieniu do wymogów organizacyjnych i warunków prowadzenia działalności przez firmy inwestycyjne oraz pojęć zdefiniowanych na potrzeby tej dyrektywy.

Bank i jego spółki (podmioty) zależne oraz pracownicy tych podmiotów mogą być zainteresowani zawarciem lub być stroną transakcji finansowych, w tym zawartych na instrumentach finansowych, których wynik jest uzależniony od czynników (danych i informacji) wymienionych w Materiałach.

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego numer KRS 0000026438, NIP: 525-000-77-38, REGON: 016298263; kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000 zł.