

Rynek mieszkaniowy

**Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto,
Poznań, Łódź, Bydgoszcz, Toruń, Lublin,
Bielsko-Biała i aglomeracja śląska**

Październik 2023



Zakres raportu

01 Polska na tle Europy

02 Sytuacja mieszkaniowa w Polsce

03 Sytuacja mieszkaniowa w wybranych miastach

- Warszawa
- Kraków
- Wrocław
- Trójmiasto
- Poznań
- Łódź
- Bydgoszcz
- Lublin
- Aglomeracja śląska
- Bielsko-Biała

04 Segmentacja

05 Kluczowe czynniki wpływające na popyt i podaż

A satellite view of Europe at night, showing city lights and geographical features. A white network of nodes and lines is overlaid on the image, representing a digital or communication network. The background is a dark blue space with stars.

01

Polska na tle Europy

Najważniejsze cechy polskiego rynku mieszkaniowego

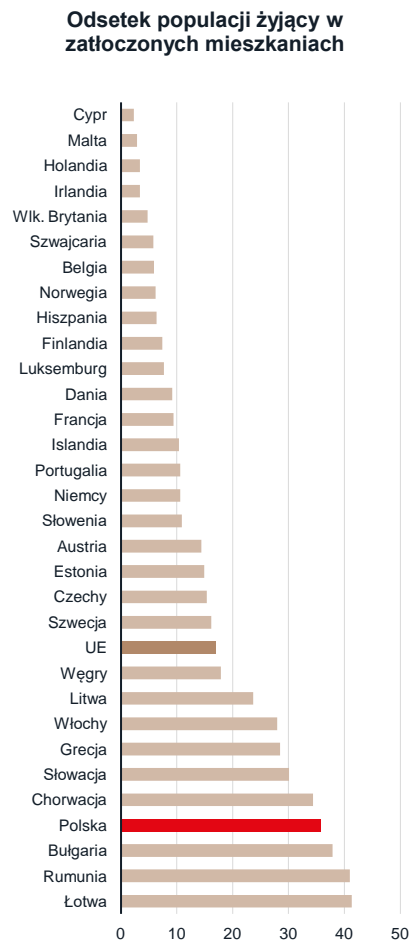
Polska, razem z kilkoma sąsiednimi krajami, należy do grupy państw o specyficznym charakterze rynku mieszkaniowego. Jego najważniejsze cechy to:

- Niższy od Europy Zachodniej poziom urbanizacji i niższa gęstość zaludnienia miast,
- Wysoki odsetek właścicieli mieszkań, szczególnie w pokoleniu 40+,
- Niski standard zasobów mieszkaniowych wybudowanych przed 2000 rokiem,
- Zasoby mieszkaniowe w miastach zdominowane przez budynki wielorodzinne (mały udział domów jednorodzinnych),
- Wysoki odsetek lokali przeludnionych, wynikający z małej liczby mieszkań na 1000 mieszkańców i ich niewielkiej powierzchni,
- Duży, ale niezbyt transparentny rynek prywatnego najmu, zdominowany przez umowy pomiędzy osobami fizycznymi,
- Rosnąca w ostatnich kilku latach rola prywatnego instytucjonalnego rynku najmu,
- Niezbyt rozwinięty sektor mieszkań komunalnych i non-profit, obejmujący głównie mieszkania o niskim standardzie.

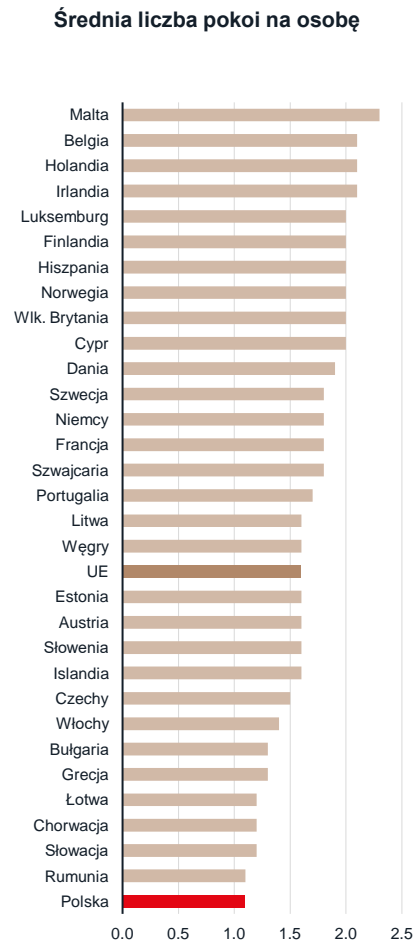
Kluczowe wskaźniki jakości mieszkalnictwa na tle Europy

Polacy mają jedne z najmniej korzystnych warunków życia w UE. Wynika to z niskiej liczby mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców, małej średniej powierzchni mieszkań, zwłaszcza mieszkań w miastach, oraz niskiej jakości dużego odsetka istniejących zasobów mieszkaniowych.

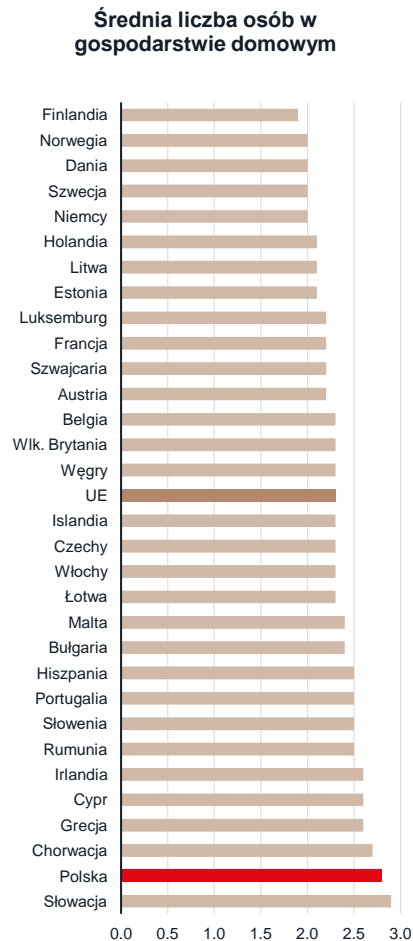
Jedną kwestią jest niewystarczająca liczba mieszkań, drugą jest wielkość w porównaniu z innymi krajami UE, zwłaszcza w miastach. Odzwierciedla to średnia powierzchnia użytkowa per capita, która jest najmniejsza w Europie: poniżej 30 mkw. wobec średniej unijnej znacznie ponad 40 mkw. W konsekwencji Polska ma jeden z najwyższych wskaźników przeludnienia w Europie.



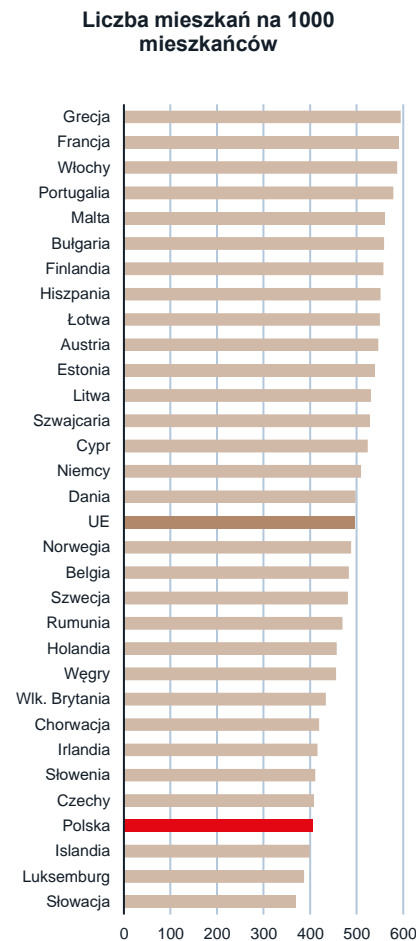
Źródło: JLL na podstawie Eurostat, 2022 lub ostatnie dostępne



Źródło: JLL na podstawie Eurostat, 2022 lub ostatnie dostępne



Źródło: JLL na podstawie Eurostat, 2022 lub ostatnie dostępne

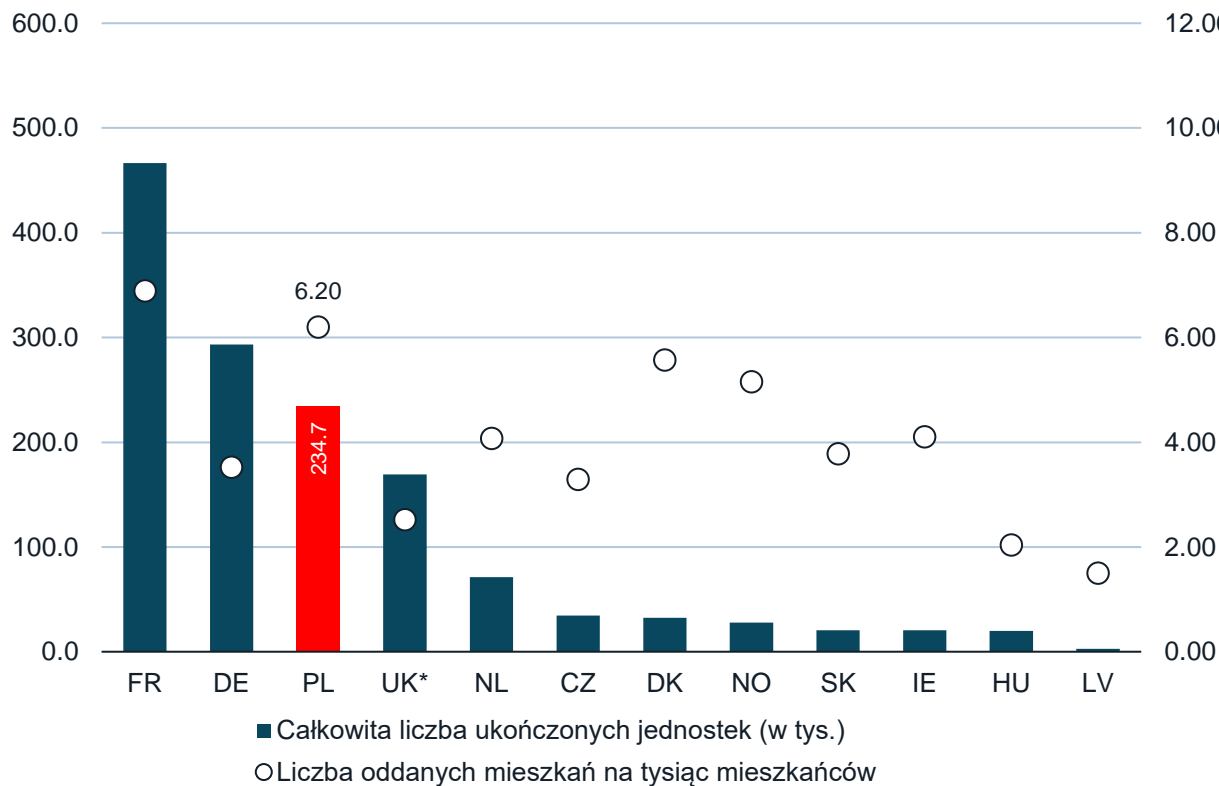


Źródło: JLL na podstawie danych OECD, 2020 lub ostatnie dostępne*, dane dla Polski GUS 2021

* Dane dla Polski na podstawie GUS, 2021

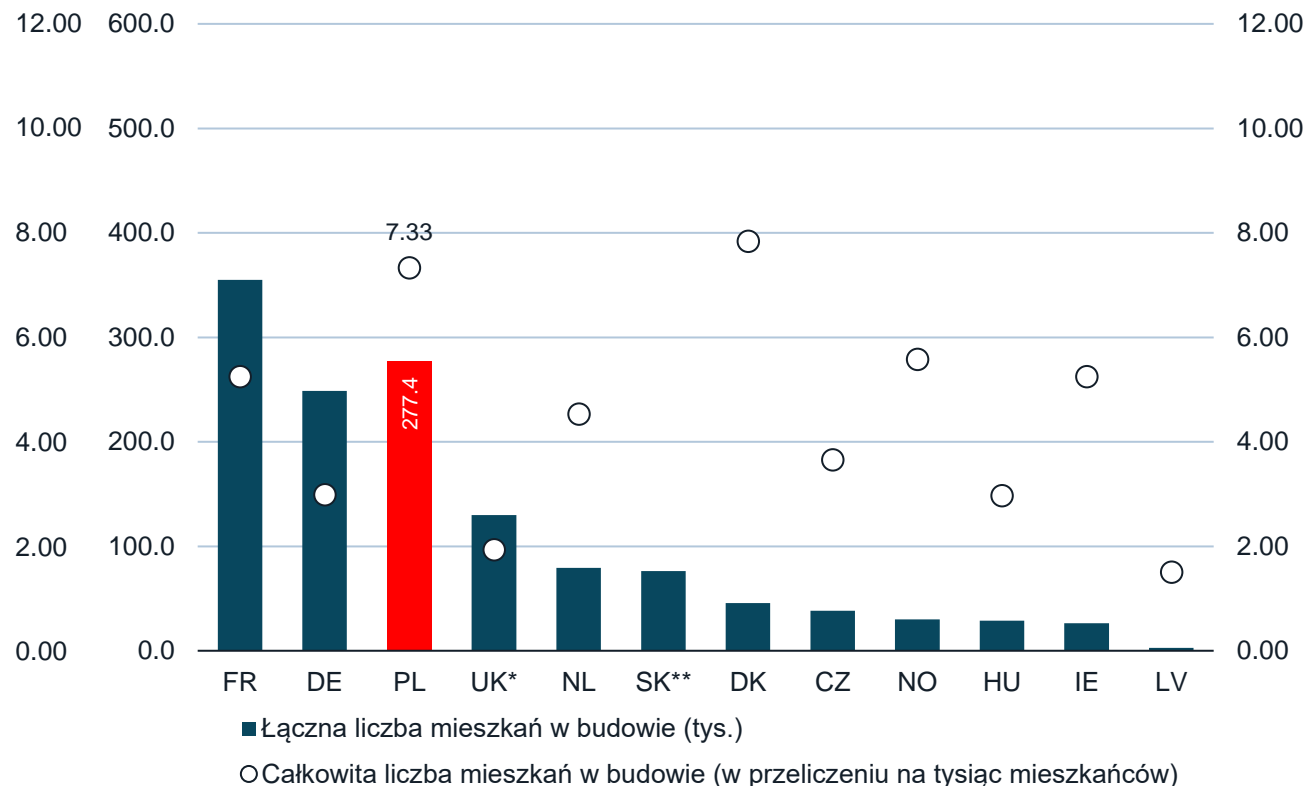
Polska vs Europa

Liczba oddanych mieszkań (2021)



Źródło: Krajowe urzędy statystyczne i Eurostat (*Wielka Brytania – 2020)

Liczba mieszkań – rozpoczęte budowy (2021)



Źródło: Krajowe urzędy statystyczne i Eurostat (*UK – 2020, **SK – 2020)

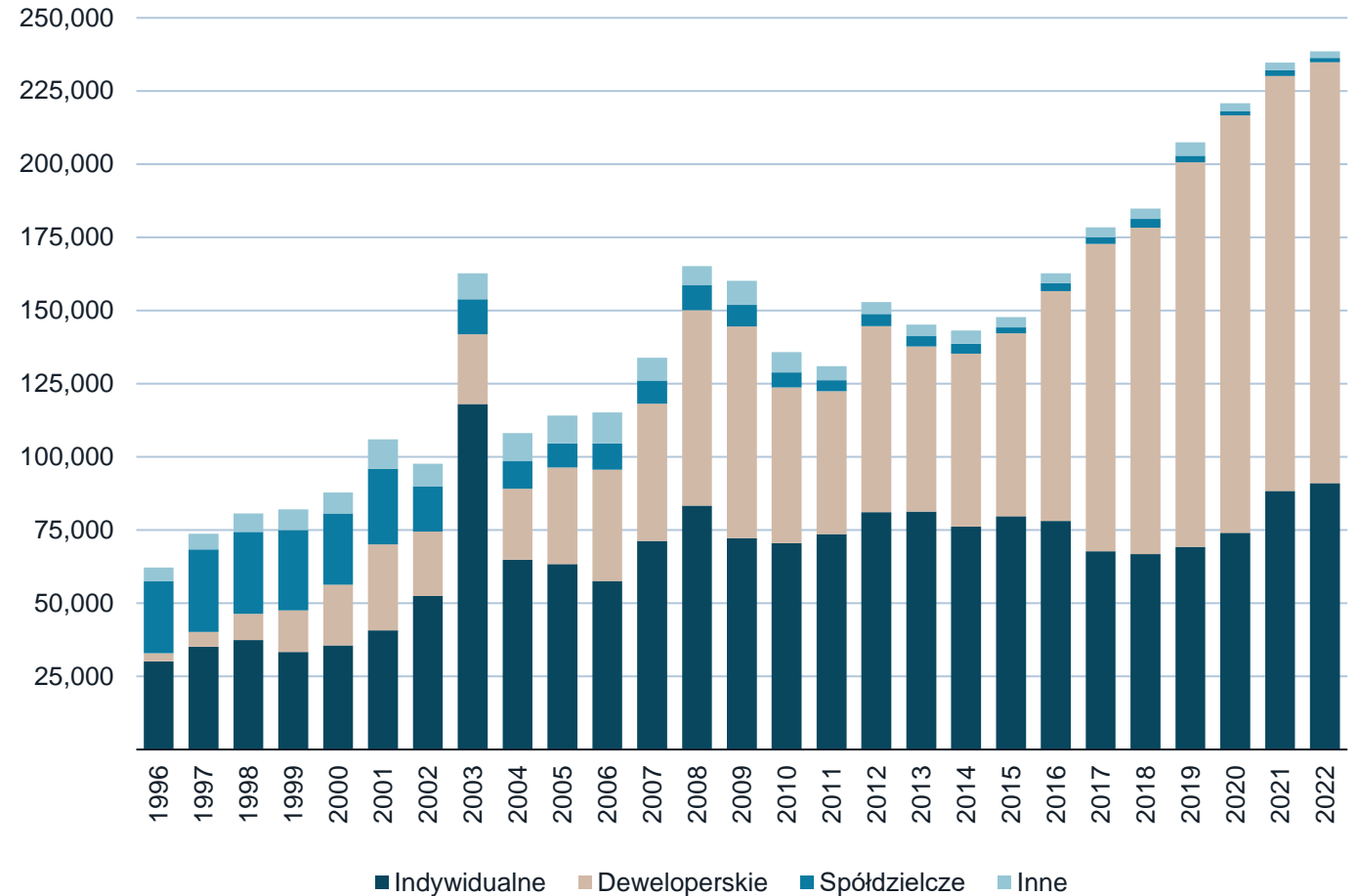
Budownictwo mieszkaniowe w Polsce – ogólna charakterystyka

Liczba oddanych do użytku mieszkań wzrosła z ok. 62 tys. w 1996 r. do ponad 238 tys. w 2022 r.

Deweloperzy odgrywają kluczową rolę w budownictwie wielorodzinnym. Liczba mieszkań oddanych przez deweloperów w 2022 roku wyniosła prawie 144 tys.

W ciągu ostatnich 5 lat deweloperzy wybudowali ok. 62% nowych mieszkań w Polsce. Jednocześnie 36% produkcji mieszkaniowej budują osoby prywatne, które inwestują w domy jednorodzinne na własne potrzeby mieszkaniowe, głównie na przedmieściach metropolii, a także w małych miastach i wsiach.

Mieszkania oddane w Polsce



Źródło: GUS, 2022

Jakościowy i ilościowy deficyt mieszkań

Polacy mają jedne z mniej sprzyjających warunków mieszkaniowych w UE.

W zasobie mieszkaniowym znajduje się blisko 15,3 mln jednostek a deficyt szacowany jest na ok. 1,5 mln.

Niska jakość zasobów:

25% – budownictwo przedwojenne; mocno zróżnicowana jakość zasobu

49% – budownictwo epoki socjalizmu; w większości bloki z prefabrykatów

26% – nowe (po 1995), z największym udziałem w dużych miastach



Wskaźniki mieszkaniowe są ogólnie niskie	Polska	EU
Średnia liczba mieszkań na 1,000 mieszkańców	405	495
Średnia powierzchnia użytkowa na osobę	28 mkw.	35 – 45 mkw.
Średnia powierzchnia mieszkania	74 mkw.	80 – 90 mkw.

Źródło: dane dla Polski – GUS 2021; dane dla EU – Eurostat

Szacowany realny deficyt mieszkaniowy

„Luka mieszkaniowa” w polskich miastach w porównaniu z większością krajów UE, jak również ze średnią UE, wynika między innymi z relatywnie niskiego poziomu urbanizacji. Jest bardzo prawdopodobne, że w ciągu najbliższych 20-30 lat proces urbanizacji będzie nadal istotnym czynnikiem napędzającym popyt, w pierwszej kolejności na mieszkania na wynajem, a później na nowe mieszkania w ogóle. W procesie urbanizacji będzie wzrastać liczba ludności na przedmieściach największych metropolii, liczba mieszkańców w granicach większości największych miast będzie w miarę stała, zaś liczba mieszkańców małych i średnich miast będzie spadać.

Statystyczny deficyt mieszkaniowy to różnica pomiędzy liczbą mieszkań w zasobie a liczbą gospodarstw domowych w danym mieście. W praktyce oficjalne dane GUS istotnie zaniżają prawdziwą skalę deficytu. Z jednej strony nie pokazują one liczb obejmujących wszystkich użytkowników mieszkań, z drugiej zaś zawyżają wielkość zasobów będących do ich dyspozycji. Konsultanci JLL posługują się w związku z tym pojęciem realnego deficytu mieszkaniowego. Podejście JLL zakłada także, że deficyt musi być liczony lokalnie.

Szacunki realnego deficytu mieszkaniowego wyliczone zostały poprzez wprowadzenie korekt lub uzupełnień statystyk publicznych. Liczbę ludności podawaną przez GUS powiększono o kilka grup użytkowników mieszkań, m. in. stałych mieszkańców nie wykazanych w oficjalnych statystykach (tak charakterystycznych dla silnych ośrodków regionalnych) i studentów uczelni wyższych wynajmujących mieszkania, ale także szacunki liczb migrantów zagranicznych i osób mieszkających w metropoliach w ciągu kilku dni w tygodniu, ale mających podstawowe miejsce zamieszkania poza analizowanymi miastami.

Liczbę mieszkań, podawaną w statystykach, pomniejszono m.in. o szacowany tzw. pustostan strukturalny (zmiany właścicielskie, remonty) i lokale przeznaczone na wynajem krótkoterminowy lub inne cele niemieszkalne (usługi, biura).

Statystyczny, pokazany dalej deficyt mieszkaniowy nie uwzględnia tzw. luki remontowej, czyli konieczności kompleksowej modernizacji albo wymiany tych budynków, których stan techniczny, zużycie energii lub względy funkcjonalne spowodują konieczność ograniczenia lub wycofania z użytkowania. W związku z nowymi regulacjami i celami polityki klimatycznej trzeba będzie dokonać nowych szacunków liczby budynków i lokali mieszkalnych, które będą wymagały wyburzenia i zastąpienia nowymi obiektami.

Szacowany realny deficyt mieszkaniowy

Szacunki realnego deficytu mieszkaniowego przedstawiono **dla każdego miasta osobno** w formie przedziału. Zgodnie z obliczeniami, najmniejszy deficyt mieszkaniowy występuje w Bielsku-Białej (ok. 10 tys. mieszkań), a największy deficyt odnotowano w Warszawie. Zgodnie z obliczeniami w stolicy brakuje obecnie 155 -185 tys. lokali mieszkalnych.

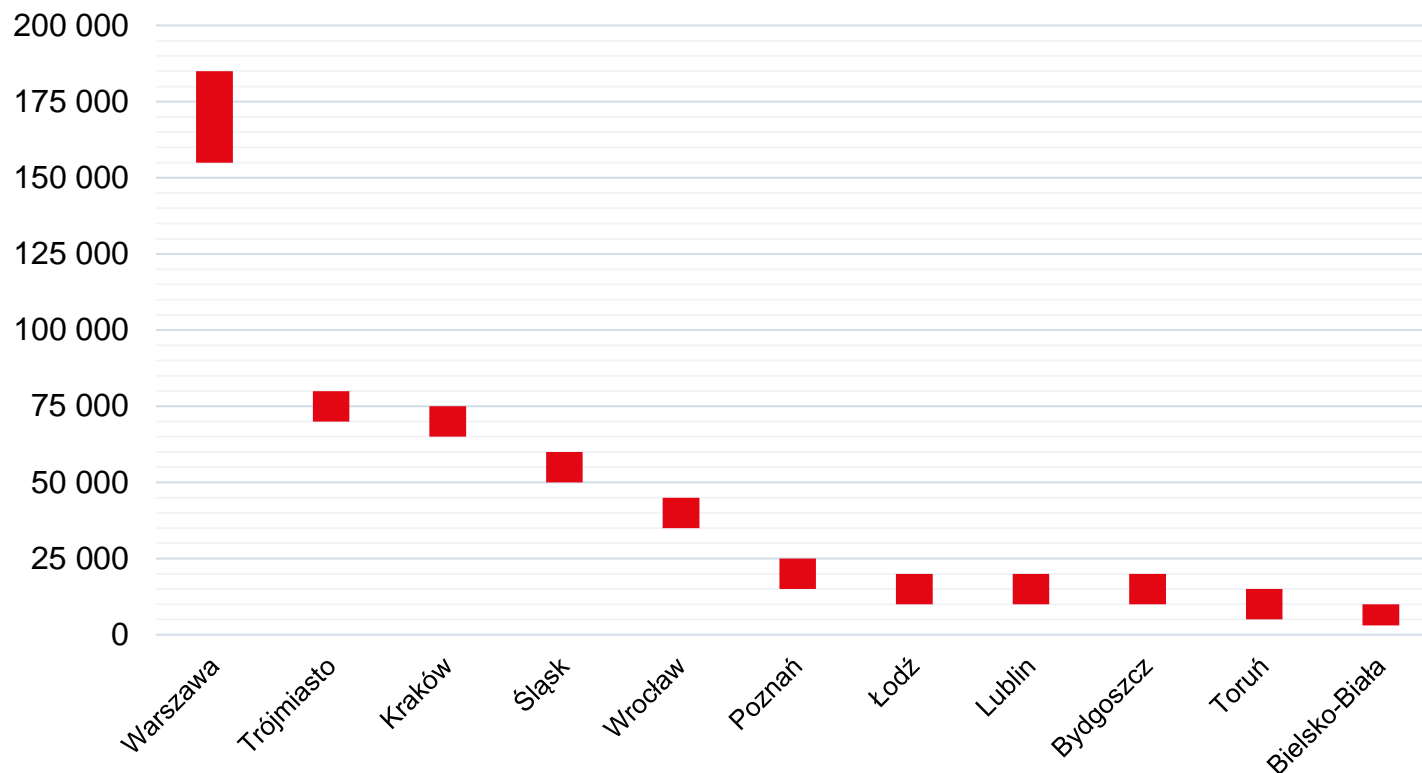
Na wszystkich analizowanych rynkach w zasobie znajduje się ok. **4 430 tys. mieszkań**. Szacowany wg metodologii JLL realny deficyt mieszkaniowy liczony łącznie dla analizowanych rynków wynosi ok. **430-555 tys. mieszkań**. Stanowi to ok. **10-13%** istniejących zasobów.

Na przestrzeni ostatnich trzech lat deficyt zmalał, głównie za sprawą zmian liczby ludności (wyraźny ubytek ludności w Łodzi i na Śląsku zmniejszył zapotrzebowanie na mieszkania) i dużej liczby mieszkań oddanych do użytkowania.

Należy podkreślić, że zwłaszcza w przypadku rynków takich jak Łódź i Śląsk wpływ na skalę deficytu mogą mieć wymagania dotyczące efektywności energetycznej budynków. Część substancji mieszkaniowej w tych rejonach będzie musiała zostać wymieniona.

Dodatkowo, deficyt łączny dla wszystkich analizowanych rynków i ich aglomeracji może wzrosnąć o kolejne **100 tys. lokali**, jeśli weźmiemy pod uwagę wojennych migrantów ukraińskich, którzy zdecydują się pozostać w Polsce na stałe.

Szacowany realny deficyt mieszkaniowy



Źródło: JLL na podstawie danych GUS

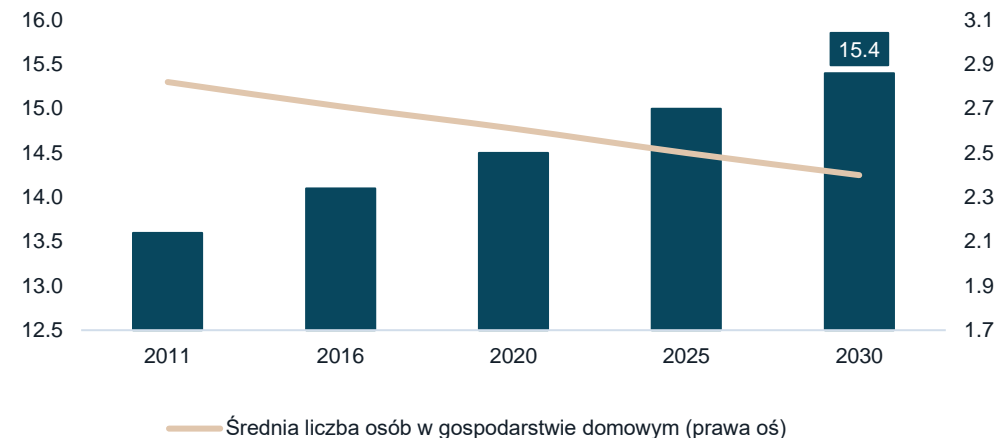
Główne czynniki wspierające popyt

Na polskim rynku mieszkaniowym charakterystyczne są braki mieszkaniowe pod względem ilościowym i jakościowym. Polska w dalszym ciągu posiada bardzo niski wskaźnik liczby mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców, niewielka jest także przeciętna wielkość mieszkań w miastach.

Rosnąca liczba gospodarstw domowych będzie zwiększać popyt na nowe mieszkania oraz obserwować będziemy migrację młodych Polaków do większych miast metropolitalnych.

Poziom urbanizacji Polski jest w dalszym ciągu jednym z najniższych w Europie. Na jego wzroście najbardziej skorzystają największe metropolie.

Liczba gospodarstw domowych 2016-2030 (mln, lewa oś)



Źródło: JLL na podstawie danych GUS, prognoza 2016

Wskaźnik urbanizacji, 2021



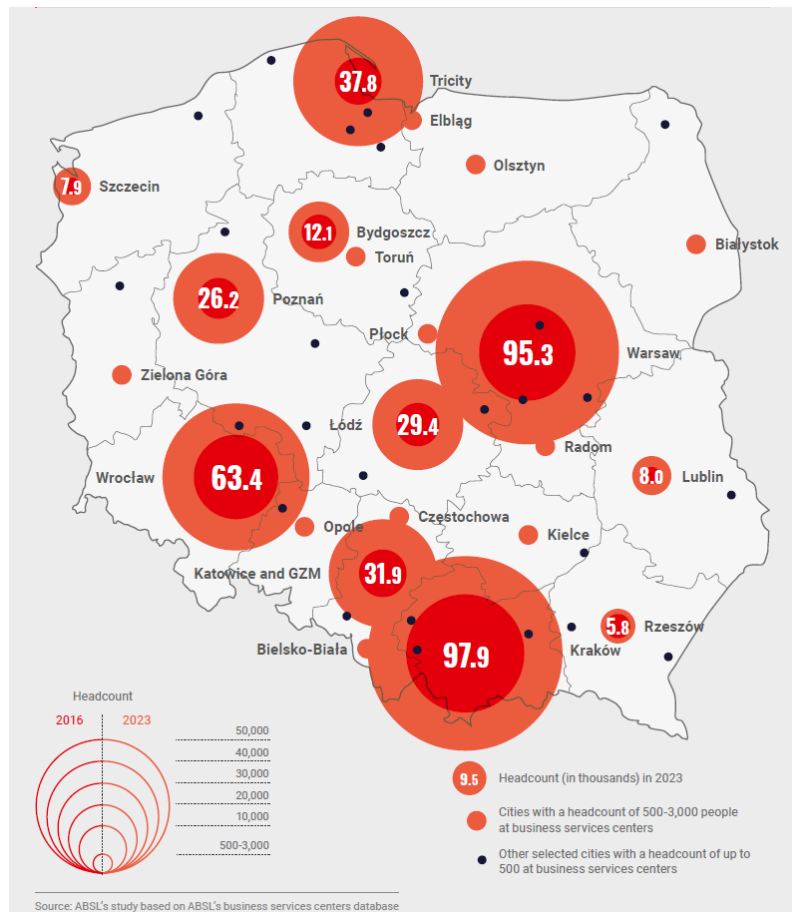
Dane: Eurostat, 2021

Główne czynniki wspierające popyt

W puli potencjalnych najemców a z czasem nabywców mieszkań dominują osoby aktywne zawodowo. Istnieje zależność pomiędzy liczbą osób zatrudnionych w sektorze BPO /SSC a popytem na mieszkania na wynajem.

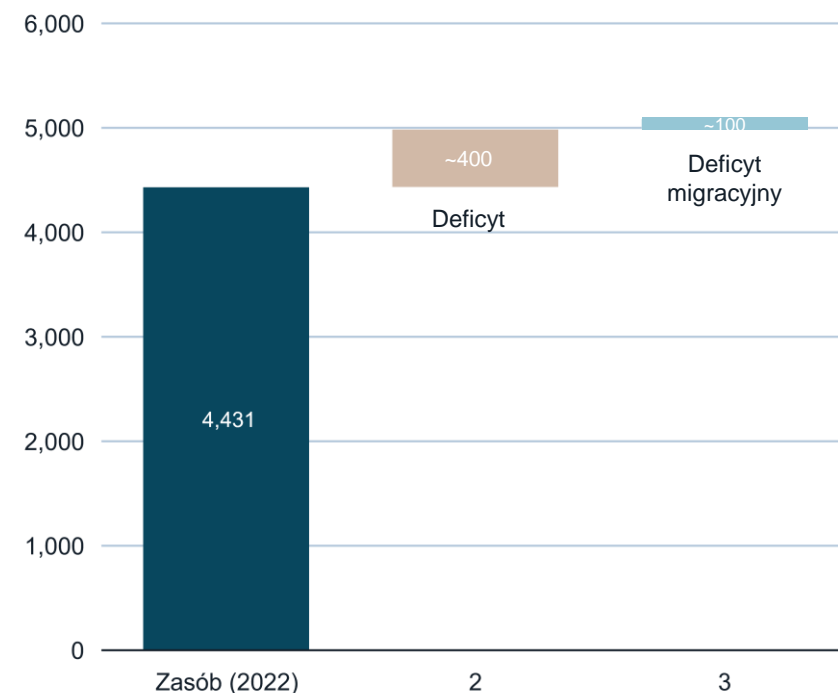
Można szacować, że na największych rynkach w Polsce deficyt mieszkaniowy wynosi ok. 400 tys. mieszkań. Dodatkowy deficyt wynikający z migracji wojennych wynosi ok. 100 tys. mieszkań.

Zatrudnienie w centrach usług biznesowych



Źródło: JLL na podstawie ABSL, 2023

Zasób mieszkaniowy w największych sześciu analizowanych miastach z szacowanym deficytem i migracją spowodowaną wojną (tys.)



Źródło: szacunki JLL na podstawie danych GUS



02

Sytuacja mieszkaniowa w Polsce

Wpływ wojny na rynek mieszkaniowy

Po ataku Rosji na Ukrainę władze Polski natychmiast otworzyły granice dla uchodźców z Ukrainy i zainicjowały szerokie programy osłonowe dla osób wymagających pomocy. Uruchomiły także bardzo dużą pomoc sprzętową dla armii ukraińskiej.

Ukraina obroniła swoją niepodległość, ale Rosja osiągnęła swoje najważniejsze cele. Duża fala powrotów uchodźców wojennych, zwłaszcza na wschodnie terytoria czy Krym, w najbliższym czasie wydaje się mało prawdopodobna.

Należy dodać, że Polska była także w ostatnich latach głównym krajem osiedlania się migrantów ekonomicznych i uchodźców politycznych z Białorusi.

- W wyniku wojny w Ukrainie granicę Polski przekroczyły miliony uchodźców, z których obecnie nadal ok. 1 miliona pozostaje w Polsce.
- Większość uchodźców to kobiety i nieletni.
- Ich napływ spowodował gwałtowny wzrost popytu i spadek podaży w sektorze prywatnego najmu, a w konsekwencji wzrost czynszów, także w segmencie PRS.
- Polityka cenowa Rosji w zakresie surowców (ropa, gaz) przed wojną i wybuch wojny spowodowały wzrost cen energii, zaś w połączeniu z wieloma innymi czynnikami (zakłócenia w transporcie międzynarodowym, problemy na rynku żywności) były istotnymi czynnikami powodującym wzrost inflacji w Polsce i Europie.
- Efektem wojny był także wzrost kosztów zabezpieczenia przed ryzykiem kursowym.
- Inflacja przełożyła się na wzrost stóp procentowych. Wysokość oprocentowania kredytów hipotecznych o zmiennej stopie zbliżyła się w szczytowym momencie do 9.5%. Jeszcze wyższe było oprocentowanie kredytów deweloperskich. Akcja kredytowa i popyt powiązany z kredytami zmalał drastycznie w III kw. 2022 r. – o ok. 60-70% w porównaniu z poł. 2021 r.
- Inflacja spowodowała także szybki wzrost kosztów budowy i obawy po stronie wykonawców co do kształtowania się cen w kolejnych latach. Efektem było silne wyhamowanie rozpoczęcia nowych inwestycji.
- Chęć zneutralizowania załamania akcji kredytowej i zwiększenia zdolności kredytowej dla nabywców pierwszych mieszkań była powodem uruchomienia przez rząd programu subsydiowanych „kredytów za 2%”. Program ten spowodował w ostatnich miesiącach wyraźną przewagę popytu nad podażą.

Zakwaterowanie migrantów wojennych z Ukrainy

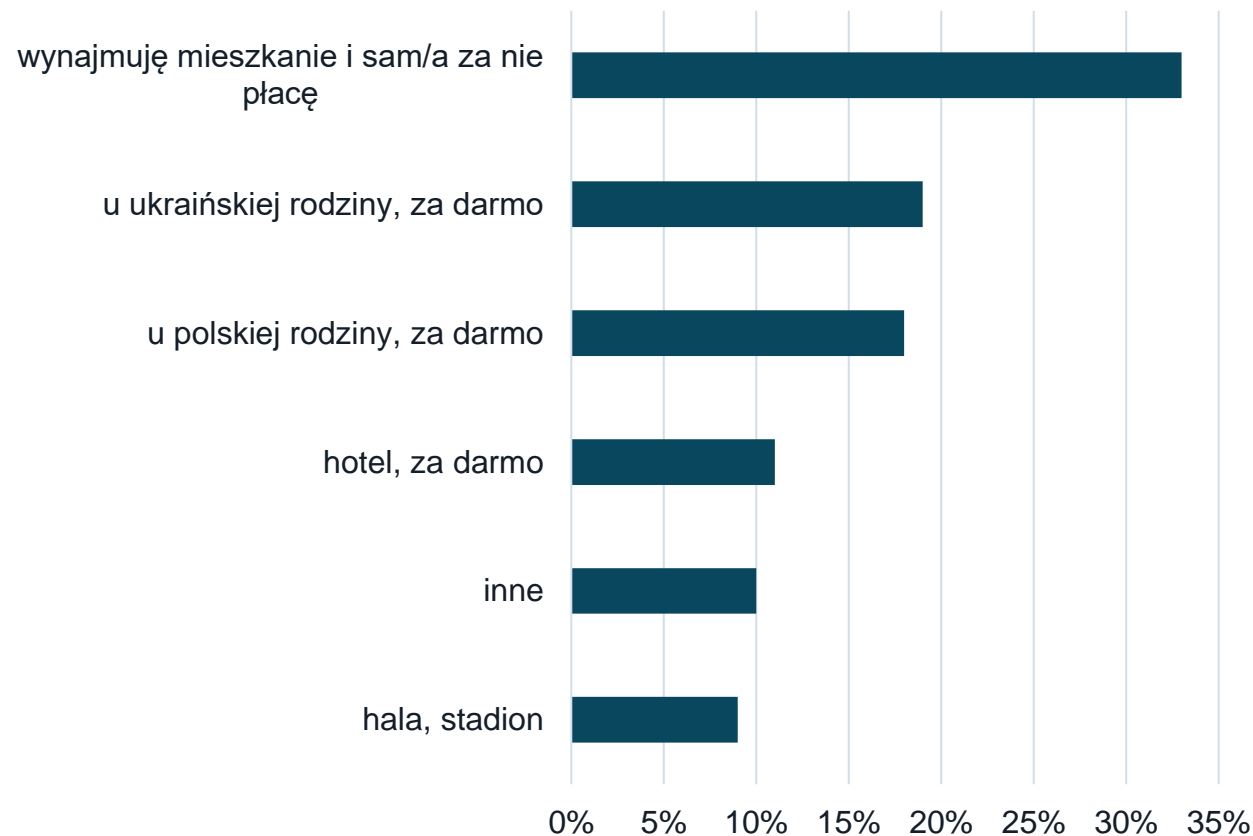
Sposób zakwaterowania badanych uchodźców był zróżnicowany i pomimo ograniczonego czasu był tak zorganizowany, że stosunkowo niewielka grupa osób zmuszona była korzystać z zakwaterowania zbiorowego (stadiony, hale) – na specjalnie przystosowanych do tego obiektach.

Wyniki badania wskazują, że uchodźców korzystających z tego typu zakwaterowania było poniżej 10%. Najczęściej wskazywane formy bezpłatnej pomocy w zakwaterowaniu to państwowe lub samorządowe miejsca w hotelach, hostelach itp. (11%) oraz pobyt u rodzin w Polsce (18%). Około 20% uchodźców z Ukrainy zostało przyjętych także przez obywateli Ukrainy, którzy mieszkali już w Polsce. Warto wspomnieć, że przed wojną na terenie Polski przebywało już około 1,5 miliona migrantów zarobkowych.

Unikalną cechą jak na tego typu kryzys jest to, że około 1/3 uchodźców nie potrzebowała pomocy w zakwaterowaniu, ponieważ sama opłacała czynsz.

Z kolei około 10% uchodźców wskazało na inny, nieuwzględniony w badaniu, sposób zakwaterowania. Pozostała grupa chcąc osiedlić się na dłużej, będzie musiała poszukać sobie mieszkania.

Zakwaterowanie uchodźców z Ukrainy w Polsce



Źródło: NBP, 2022

Wpływ czynników geopolitycznych na postrzeganie atrakcyjności lokalizacji

- W wyniku wojny w Ukrainie, zmian w postrzeganiu zagrożeń ze strony Rosji i procesu odbudowy powojennej na Ukrainie inwestorzy mogą zmienić swoje preferencje geograficzne dotyczące inwestowania w Polsce.
- Zyskać mogą lokalizacje na Pomorzu Zachodnim w porównaniu z Mierzeją Wiślaną, Szczecin w porównaniu z Trójmiastem, Wrocław i Poznań w porównaniu z Warszawą i Krakowem.
- Z czasem w zakupach na rynku pierwotnym zaczną być widoczni w większym stopniu nabywcy-migranci z Ukrainy, preferujący Warszawę, Kraków, Rzeszów, Lublin, ale także Wrocław i Szczecin.
- Zaawansowanie budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego (CPK) zmieni relacje Warszawy i Łodzi zwiększając atrakcyjność Łodzi i zachodnich rejonów aglomeracji warszawskiej. Wpłyne także na kierunki rozwoju Warszawy, w tym na zagospodarowanie terenów lotniska i wokół lotniska na Okęciu.
- Dokończenie połączenia autostradowego na osi drogi S3 z Czechami wzmocni znaczenie Szczecina i miejscowości wakacyjnych w zachodniej części wybrzeża.
- Via Carpatia i funkcje związane z odbudową Ukrainy wzmocnią rozwój rynku w Rzeszowie.
- Osłabnie prawdopodobnie znaczenie komunikacyjne osi Warszawa-Mińsk-Moskwa, kosztem wzmocnienia znaczenia połączeń z krajami bałtyckimi i Ukrainą.

Liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenie (deweloperzy i spółdzielnie mieszkaniowe)

W analizowanych miastach w okresie 2011-2022 średniorocznie deweloperzy i spółdzielnie otrzymywali pozwolenia na budowę od ok. 560 mieszkań w Bielsku-Białej do ok. 18,3 tys. mieszkań w Warszawie.

Rekordowe liczby na poszczególnych rynkach w okresie 2011-2022 najwcześniej padły w 2017 w Krakowie i we Wrocławiu. W 2018 w Warszawie (24,2 tys. mieszkań) i Trójmieście.

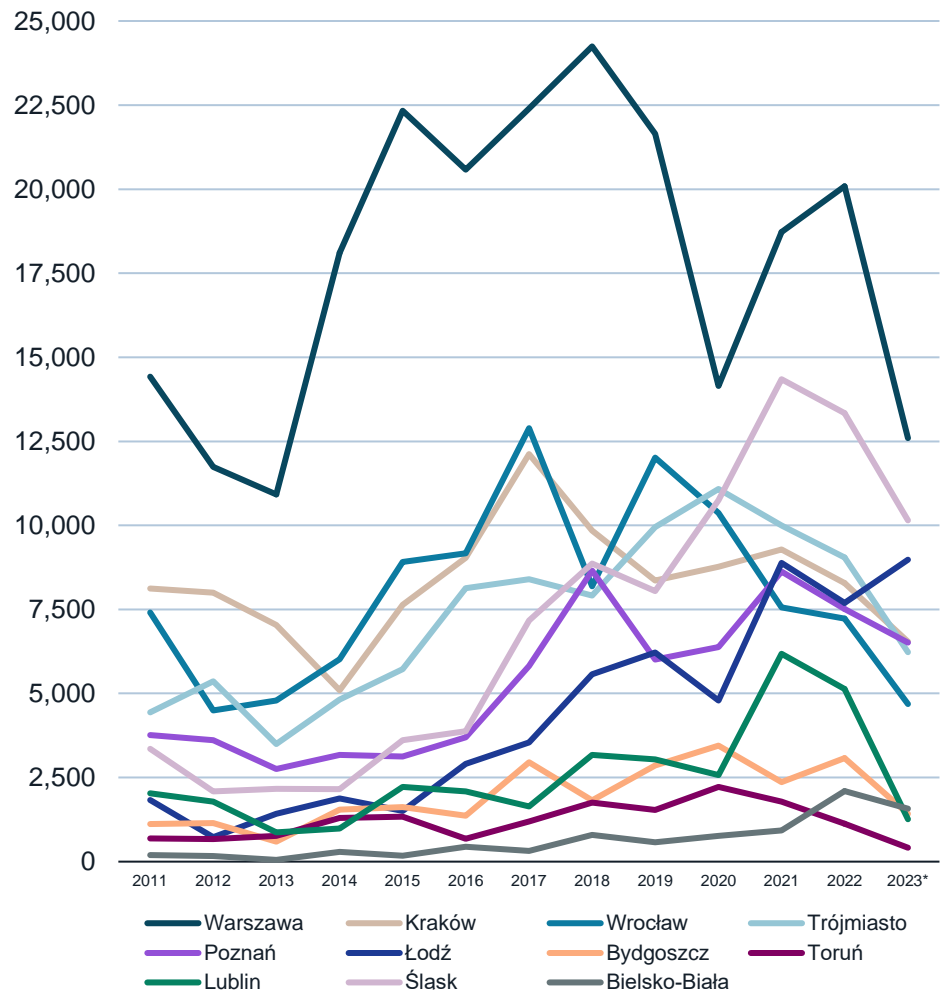
Na pozostałych rynkach najwyższe wyniki odnotowywano w latach 2020-2022. Rozpatrując je łącznie, rekord liczby mieszkań, na budowę których deweloperzy i spółdzielnie otrzymali pozwolenie padł w roku 2021 (88,7 tys. mieszkań).

Analizowane rynki w liczbie mieszkań deweloperskich i spółdzielczych, na które wydano pozwolenia, miały udział w skali kraju na poziomie 54%-61% w latach 2011-2017 i 41%-50% w latach 2018-2022.

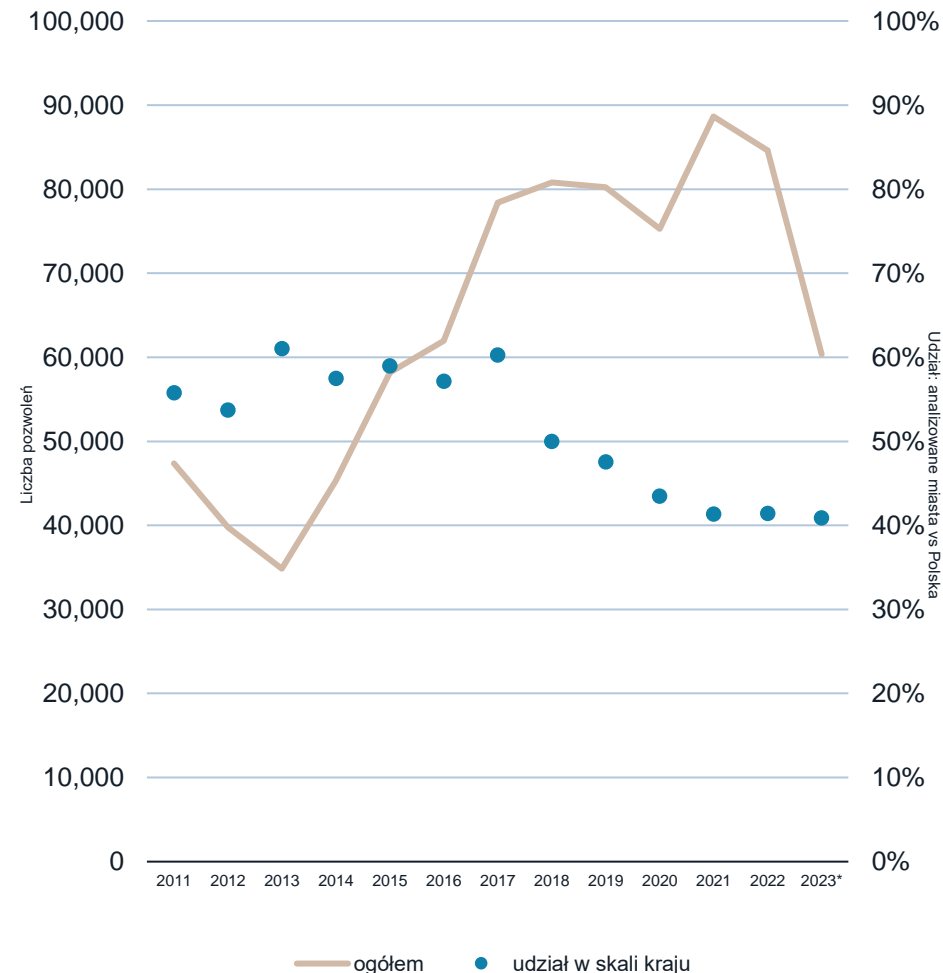
Wśród analizowanych miast zaobserwowano wzrost liczby pozwoleń w 2022 r. w stosunku do 2021 r. – w Bielsko Białej o 127%, w Bydgoszczy o 30% oraz w Warszawie o 7%. W pozostałych miastach zanotowano spadek.

Biorąc pod uwagę szacunki na 2023 r., tylko w jednym z miast widać wzrost liczby pozwoleń – w Łodzi. W pozostałych prognozuje się spadek tej liczby.

Analizowane miasta oddzielnie



Analizowane miasta łącznie



Liczba mieszkań których budowę rozpoczęto (deweloperzy i spółdzielnie mieszkaniowe)

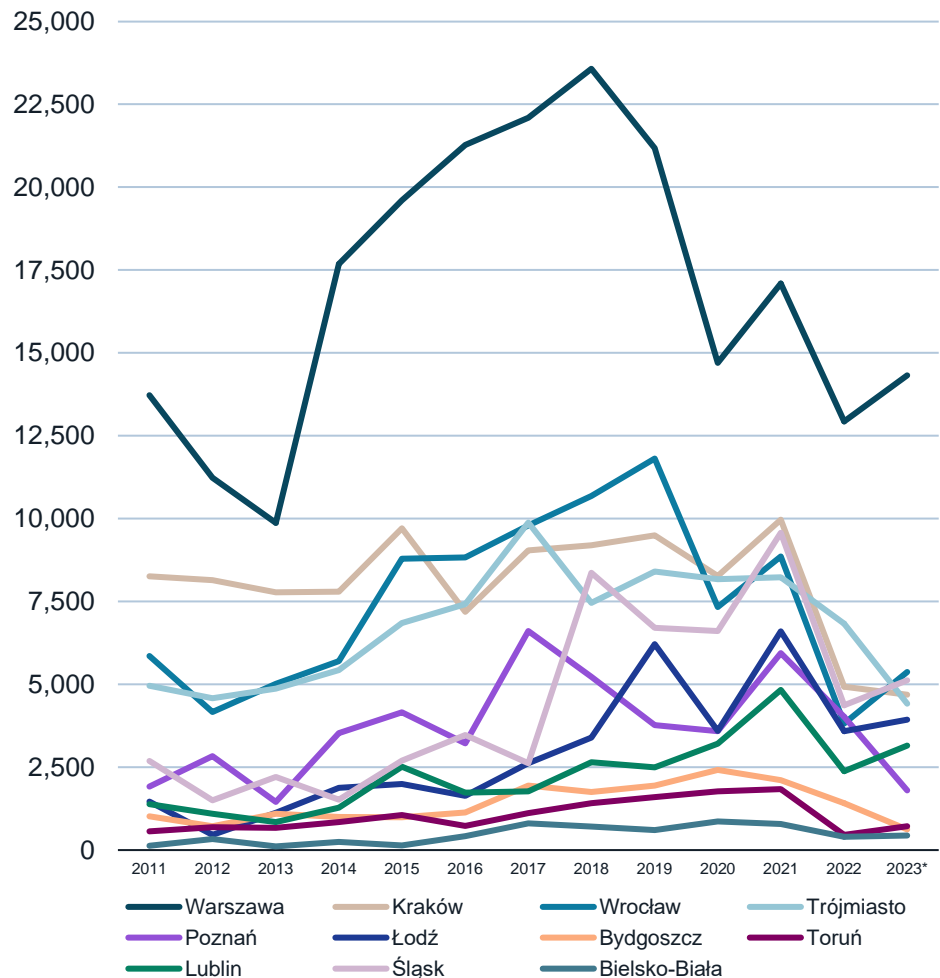
W analizowanych miastach w okresie 2011-2022 deweloperzy i spółdzielnie średnio rocznie rozpoczynali budowę 56 tys. mieszkań. Najwięcej w Warszawie (średnio 17,1 tys.), najmniej w Bielsku-Białej (ok. 460 mieszkań).

Rekordowe wyniki na poszczególnych rynkach w okresie 2011-2022 najwcześniej padły w 2017 w Trójmieście i Poznaniu. W 2018 w Warszawie (23,6 tys. mieszkań) i Trójmieście, w 2019 we Wrocławiu. Wśród największych rynków najpóźniej rekordowe liczby rozpoczętych mieszkań odnotowano w Łodzi – w 2021 roku. Może to poskutkować wyjątkowo wysokimi liczbami mieszkań oddanych do użytkowania w okresie 2023-2024.

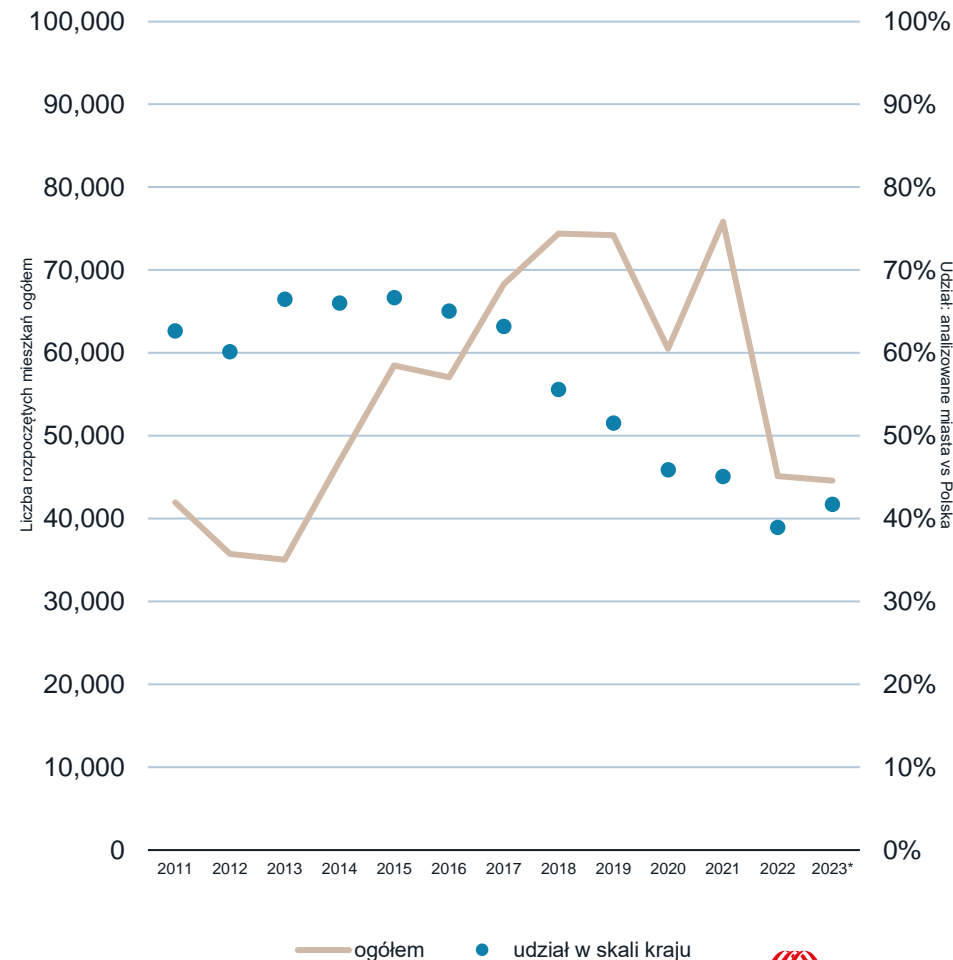
Analizowane rynki w liczbie mieszkań deweloperskich i spółdzielczych, których budowę rozpoczęto, miały udział w skali kraju na poziomie przekraczającym 60% w latach 2011-2017 i w granicach 39%-56% w latach 2018-2022.

Biorąc pod uwagę szacunki na 2023 r., w większości miast widać wzrost liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto – największy w Toruniu (+57%), Wrocławiu (+41%) oraz w Lublinie (+33%). Potencjalny spadek notuje się w 4 miastach – największy w Bydgoszczy (-56%), Poznaniu (-55%) oraz Trójmieście (-35%).

Analizowane miasta oddzielnie



Analizowane miasta łącznie



Liczba mieszkań oddanych (deweloperzy i spółdzielnie mieszkaniowe)

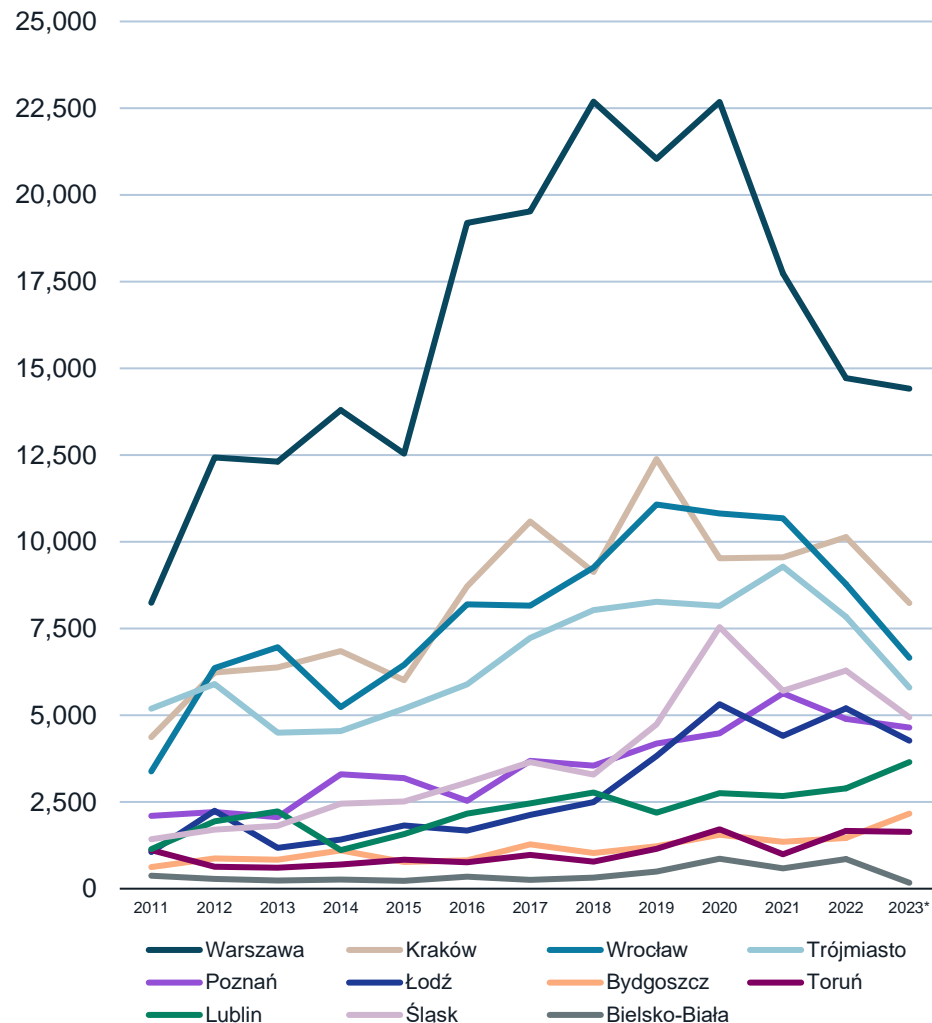
W analizowanych miastach w okresie 2011-2022 deweloperzy i spółdzielnie średnio rocznie oddawali do użytkowania 53,9 tys. mieszkań. Najwięcej w Warszawie (średnio 16,4 tys.), najmniej w Bielsku-Białej (ok. 430 mieszkań).

Rekordowe wyniki na poszczególnych rynkach w okresie 2011-2022 najwcześniej padły w 2018 w Warszawie (22,7 tys.) i w 2019 roku w Krakowie i we Wrocławiu. W Poznaniu i w Trójmieście rekordowe liczby mieszkań deweloperskich i spółdzielczych oddanych do użytkowania odnotowano dopiero w 2021 roku.

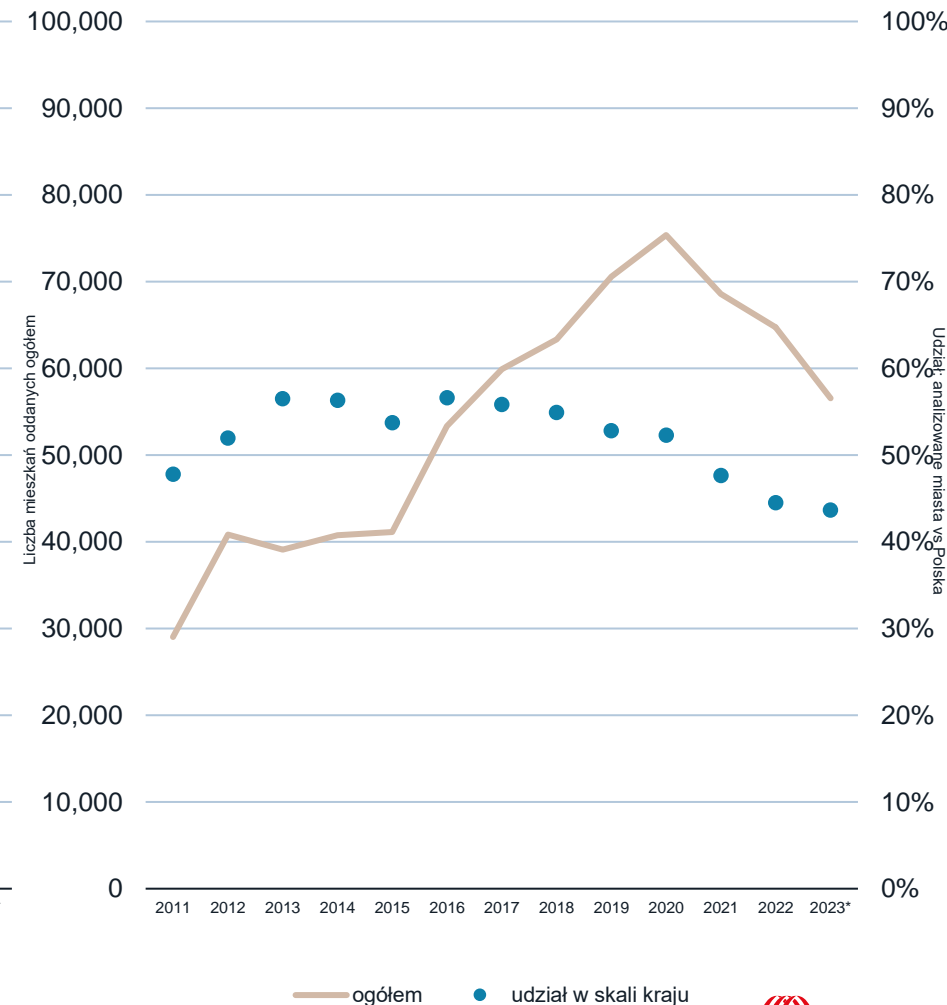
Analizowane rynki w liczbie mieszkań deweloperskich i spółdzielczych, które oddano do użytkowania, miały udział podlegający trendowi rosnącemu w latach 2011-2013. Na lata 2014-2018 przypada okres względnej stabilizacji na poziomie 53,7%-56,6%. Od roku 2019 udział analizowanych rynków w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w całym kraju systematycznie maleje.

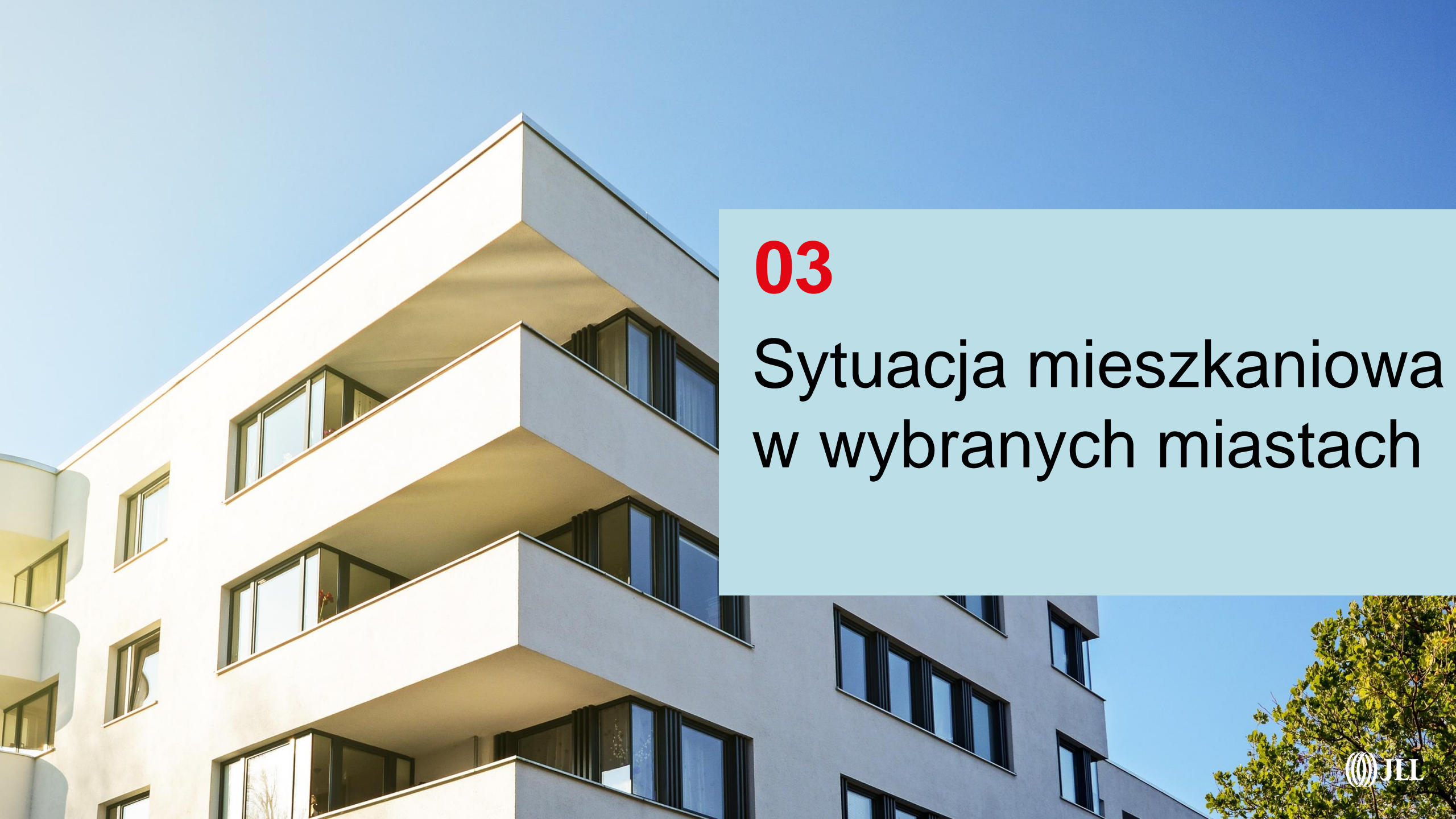
Biorąc pod uwagę szacunki na 2023 r., w większości miast widać spadek liczby mieszkań, oddanych – największy w Bielsko-Białej (-80%). Potencjalny wzrost notuje się w przypadku Bydgoszczy (+48%) oraz Lublina (26%).

Analizowane miasta oddzielnie



Analizowane miasta łącznie



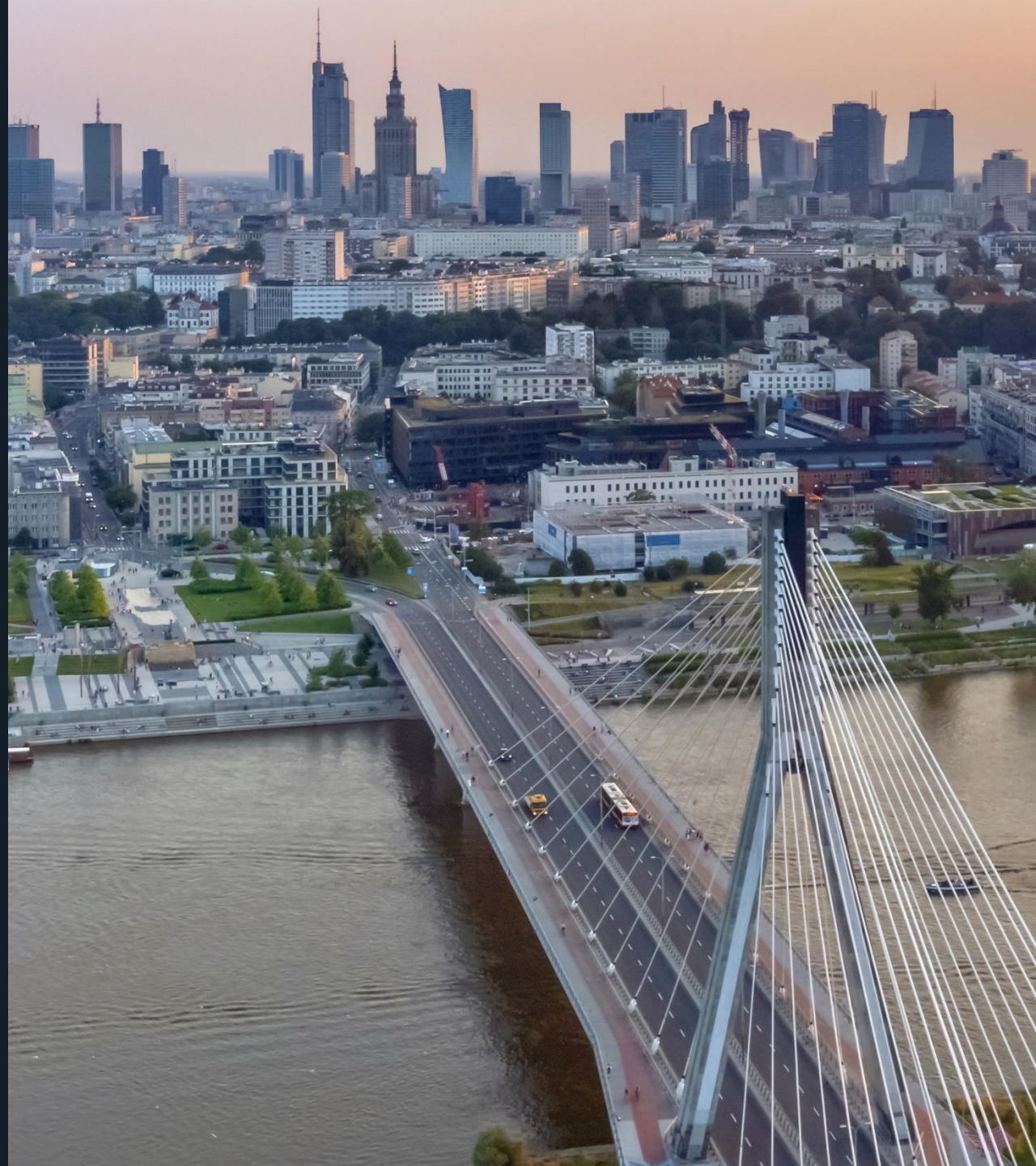


03

Sytuacja mieszkaniowa w wybranych miastach

Warszawa

 JLL SEE A BRIGHTER WAY



Warszawa

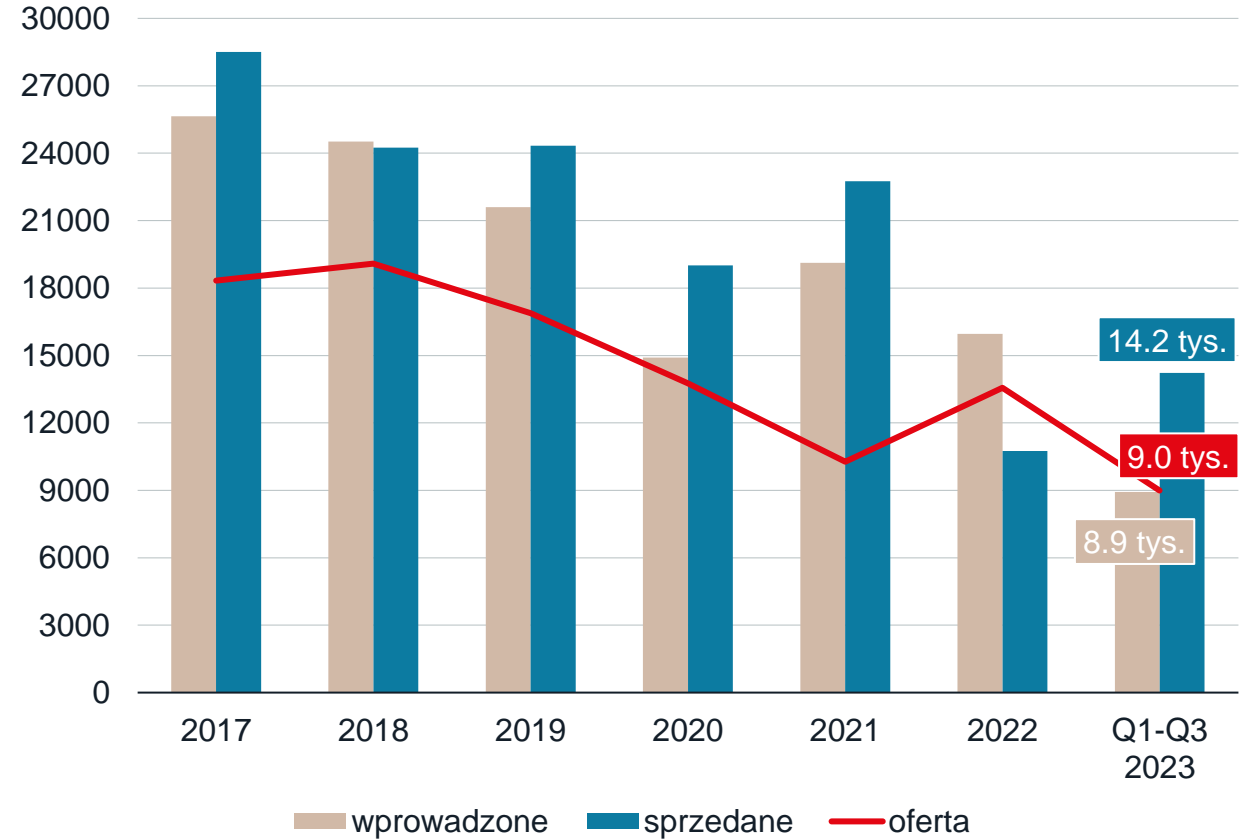
Mieszkania wprowadzone, sprzedane i oferta na koniec roku/półrocza

Wykres ilustruje okres boomu w latach 2017-2019, reakcję na pandemię COVID-19 w 2020 r., ożywienie w 2021 r. i kryzys 2022 r. spowodowany wojną i wysoką inflacją.

Najwyższy poziom sprzedaży został osiągnięty w 2017 roku i był związany z kombinacją korzystnych czynników wspierających popyt, w tym niskimi stopami procentowymi, popytem na wynajem, dotacjami gotówkowymi dla pierwszych nabywców mieszkań i po stronie oferty elastyczną podażą.

Wpływ COVID-19 oraz zmiany w planowaniu urbanistycznym i polityce rządowej spowodowały problemy z nabywaniem gruntów i procedurami administracyjnymi, w tym uzyskiwaniem pozwoleń na budowę. Malejąca podaż od połowy 2019 r. stała się negatywną konsekwencją.

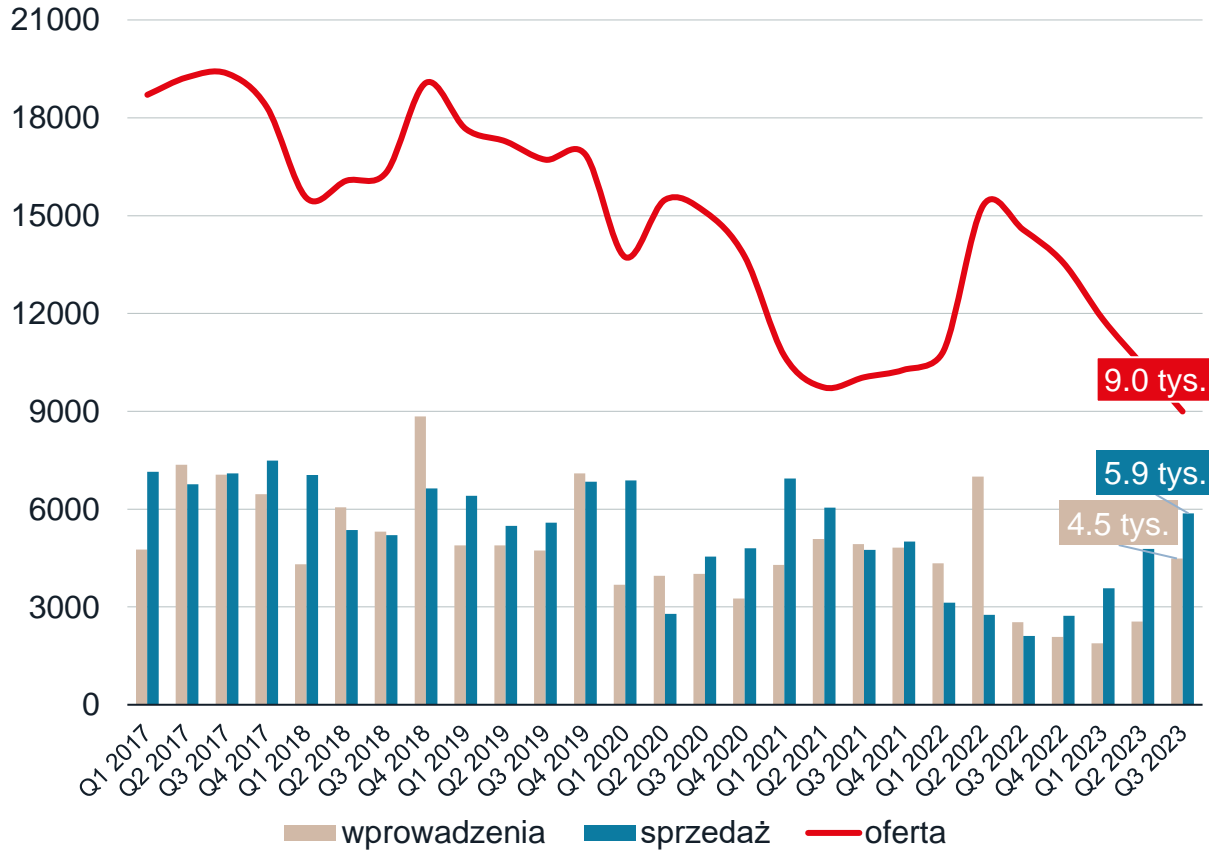
W 2022 roku sprzedaż spadła poniżej poziomu 11 000 sztuk, co można porównać do połowy rocznego wyniku z 2021 r. W pierwszych trzech kwartałach 2023 r. zaobserwowano spektakularny wzrost do 14 200 sztuk. Popyt został odbudowany dzięki wprowadzeniu nowego programu mieszkaniowego i obawie pozostałych nabywców o wzrost cen i ograniczenie oferty.



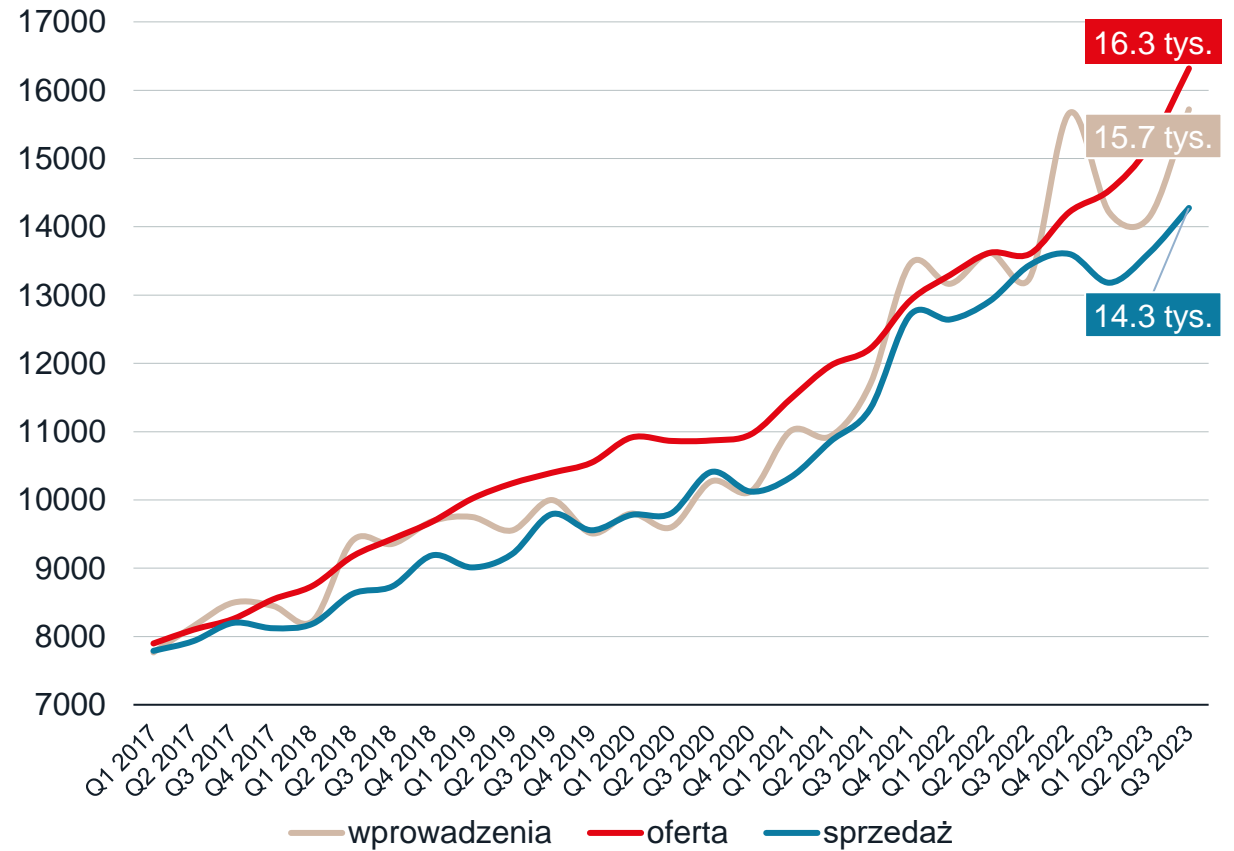
Źródło: JLL, Q3 2023

Warszawa

Kwartalna relacja sprzedaży i podaży vs ceny średnie (zł/mkw z VAT)



Źródło: JLL, Q3 2023



Źródło: JLL, Q3 2023

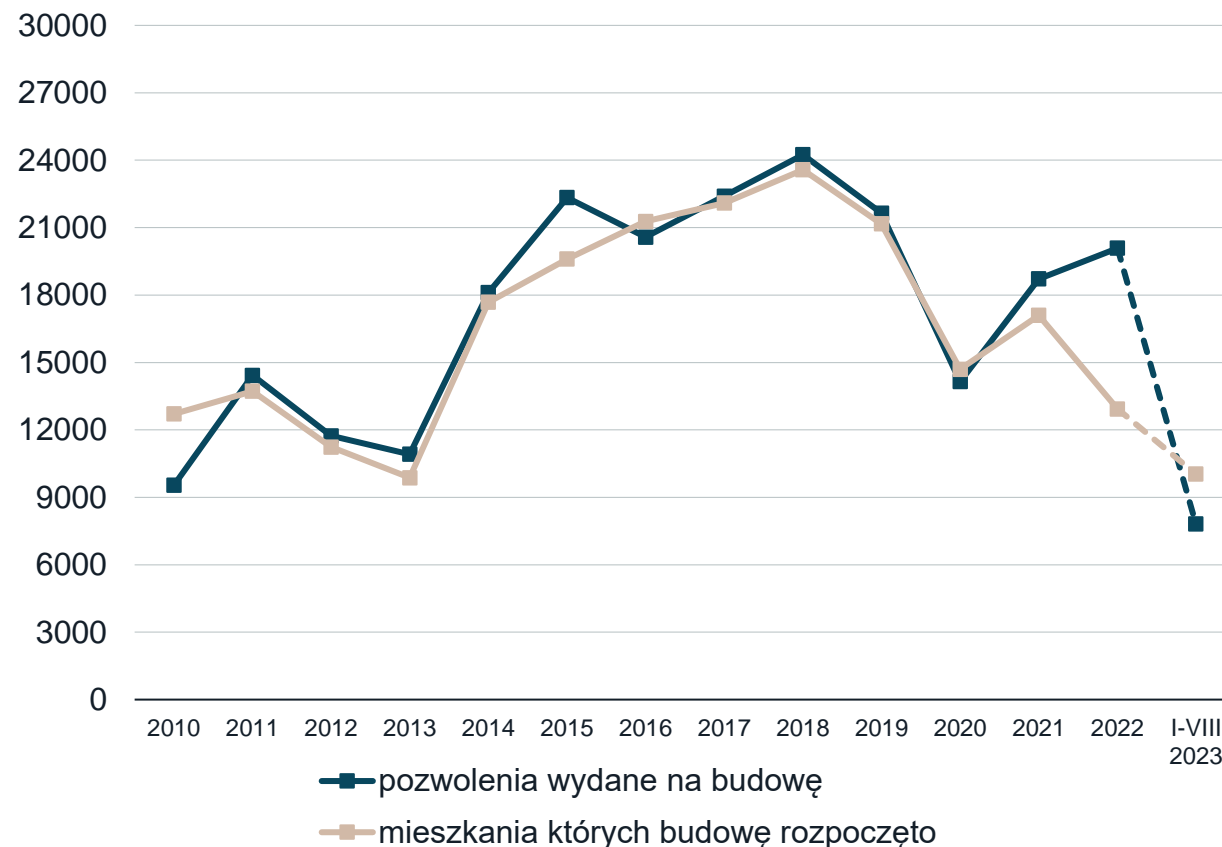
Warszawa

Liczba wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych mieszkań (deweloperskich i spółdzielczych)

Dane GUS za okres styczeń-sierpień 2023 roku wskazują spowolnienie w zakresie otrzymywanych pozwoleń na budowę. Gdyby takie tempo uzyskiwania pozwoleń utrzymało się do końca roku, deweloperzy w stolicy otrzymaliby o 41% mniej pozwoleń niż rok temu i mieliby problem z wprowadzaniem na rynek liczby mieszkań dopasowanej do popytu.

Tempo rozpoczynania nowych inwestycji przyspieszyło względem II kwartału 2023, ale nadal jest dalekie od liczb z poprzednich lat. Deweloperzy w okresie styczeń-sierpień 2023 rozpoczęli budowę tylko 10 tys. mieszkań.

Już w minionych trzech kwartałach liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto była wyższa niż liczba uzyskanych pozwoleń co wskazuje na korzystanie z wypracowanego wcześniej zapasu. Rezerwa niewykorzystanych pozwoleń od 2020 r. to nie więcej niż 6 tys. jednostek.



Źródło: JLL na podstawie wstępnych danych GUS

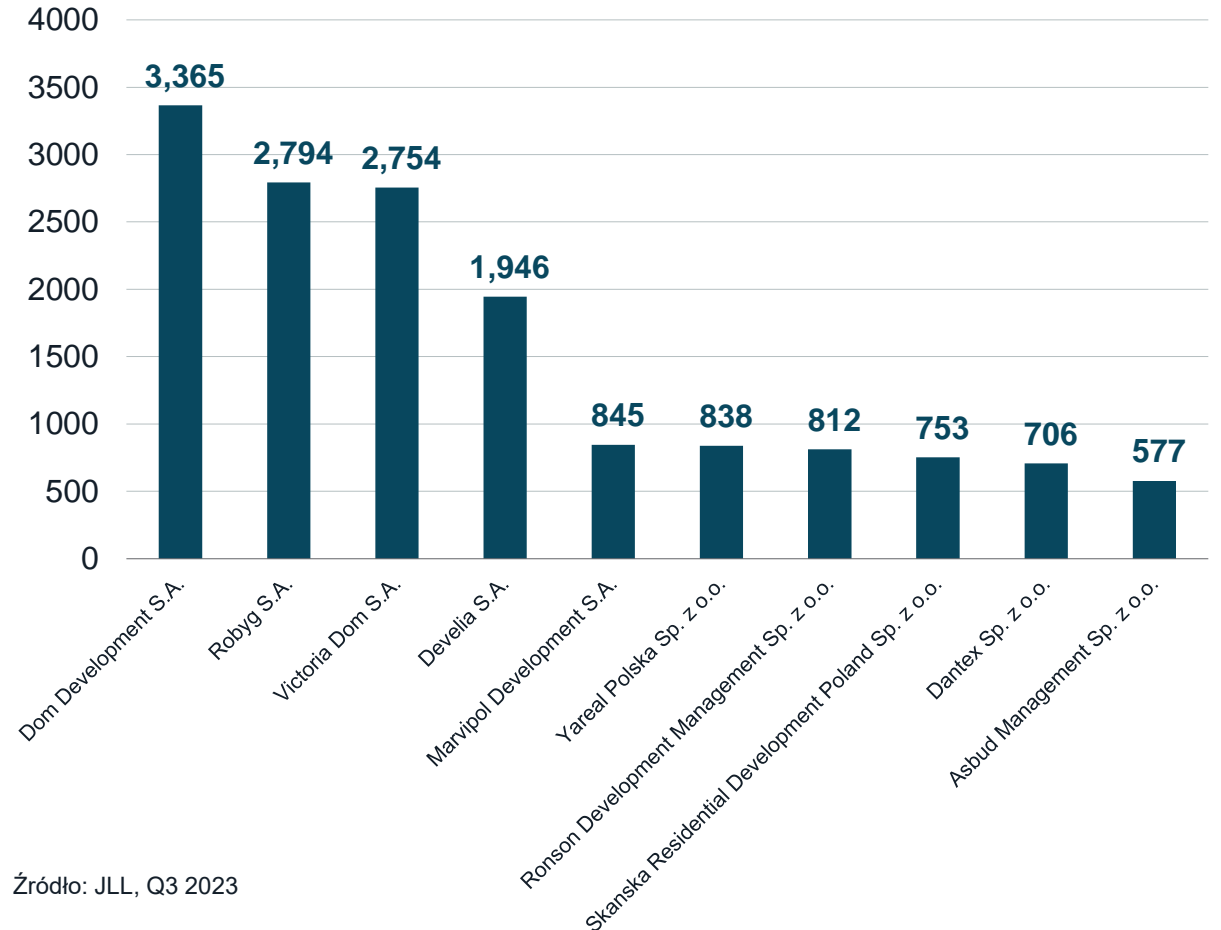
Warszawa

Dziesięciu deweloperów planujących realizację największej liczby mieszkań w latach 2023-2024

Zgodnie z deklaracjami deweloperów w latach 2023-2024 oddanych zostało lub jest planowanych do oddania do użytkowania łącznie 28,9 tys. mieszkań. Dziesięć największych firm na rynku warszawskim realizuje lub planuje łącznie realizację około 15,4 tys. mieszkań w dwuletnim okresie.

Pod względem liczby mieszkań oddanych lub planowanych do oddania w okresie 2023-2024 liderem na rynku warszawskim jest firma Dom Development planująca oddać blisko 3,4 tys. mieszkań. Drugą pozycję zajmuje firma Robyg S.A. (2,8 tys. jednostek). Na trzecim miejscu znajduje się Victoria Dom S.A. z liczbą ok. 2,8 tys. mieszkań. Istotnym graczem są także Develia razem z Nexity Polska, którzy planują oddać ponad 1,9 tys. mieszkań.

Żadna z pozostałych firm obecnych na rynku warszawskim nie planuje realizacji więcej niż 1 tys. jednostek w dwuletnim okresie. Pierwszą dziesiątkę deweloperów zamyka Asbud Management Sp. z o.o. (577 mieszkań).



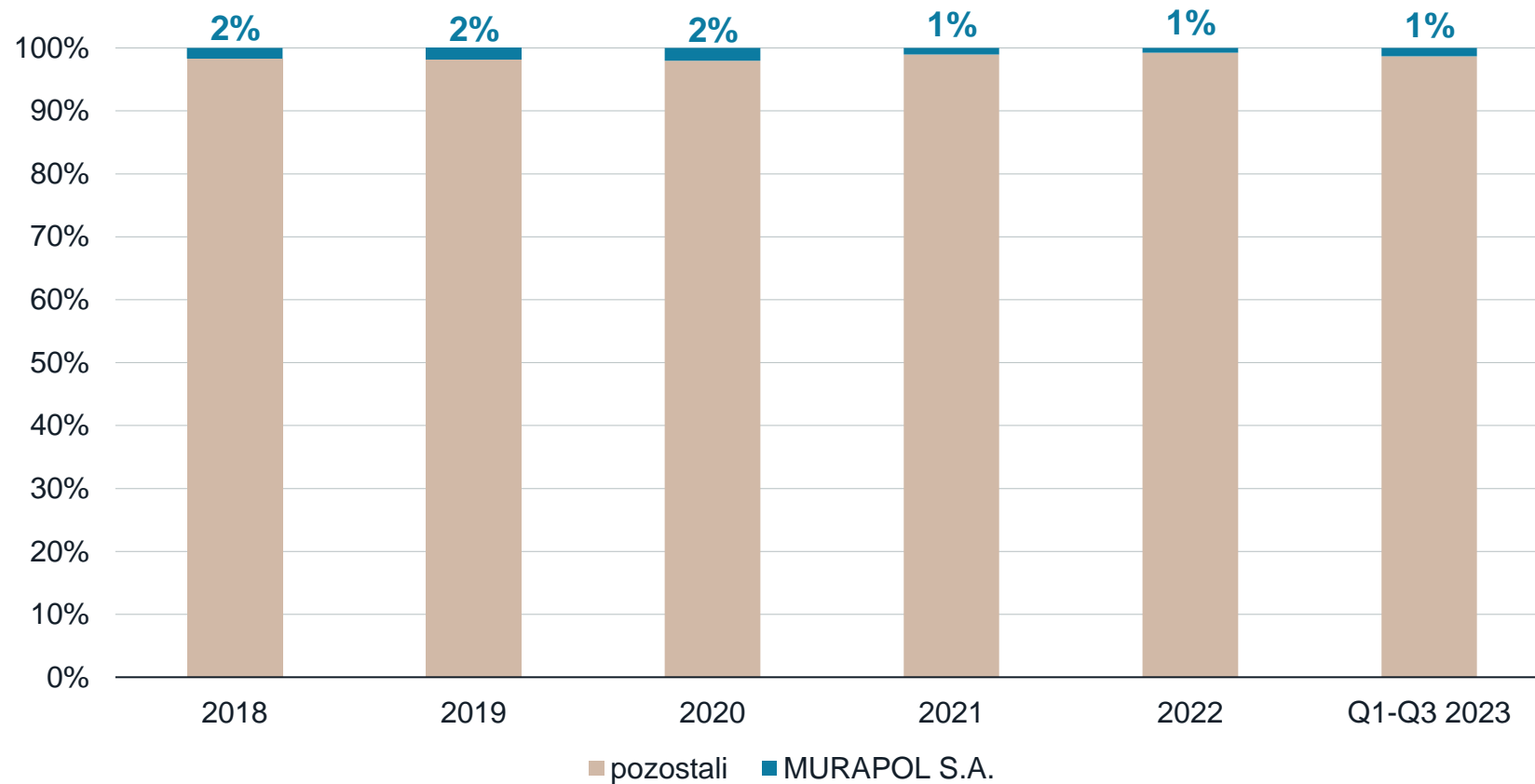
Źródło: JLL, Q3 2023

Warszawa

Udział Murapolu w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w okresie 2018 – Q3 2023

Prezentowane dane dotyczą wyłącznie pierwotnego rynku mieszkaniowego, tj. lokali mieszkalnych adresowanych do indywidualnych kupujących.

W okresie 2018 – III kw. 2023 udział Murapolu w produkcji mieszkań na warszawskim rynku wynosił 1-2%.



Źródło : Q3 2023 JLL, na podstawie pozyskanych danych od Murapol S.A.

Kraków

 JLL SEE A BRIGHTER WAY



Kraków

Mieszkania wprowadzone, sprzedane i oferta na koniec roku/półrocza

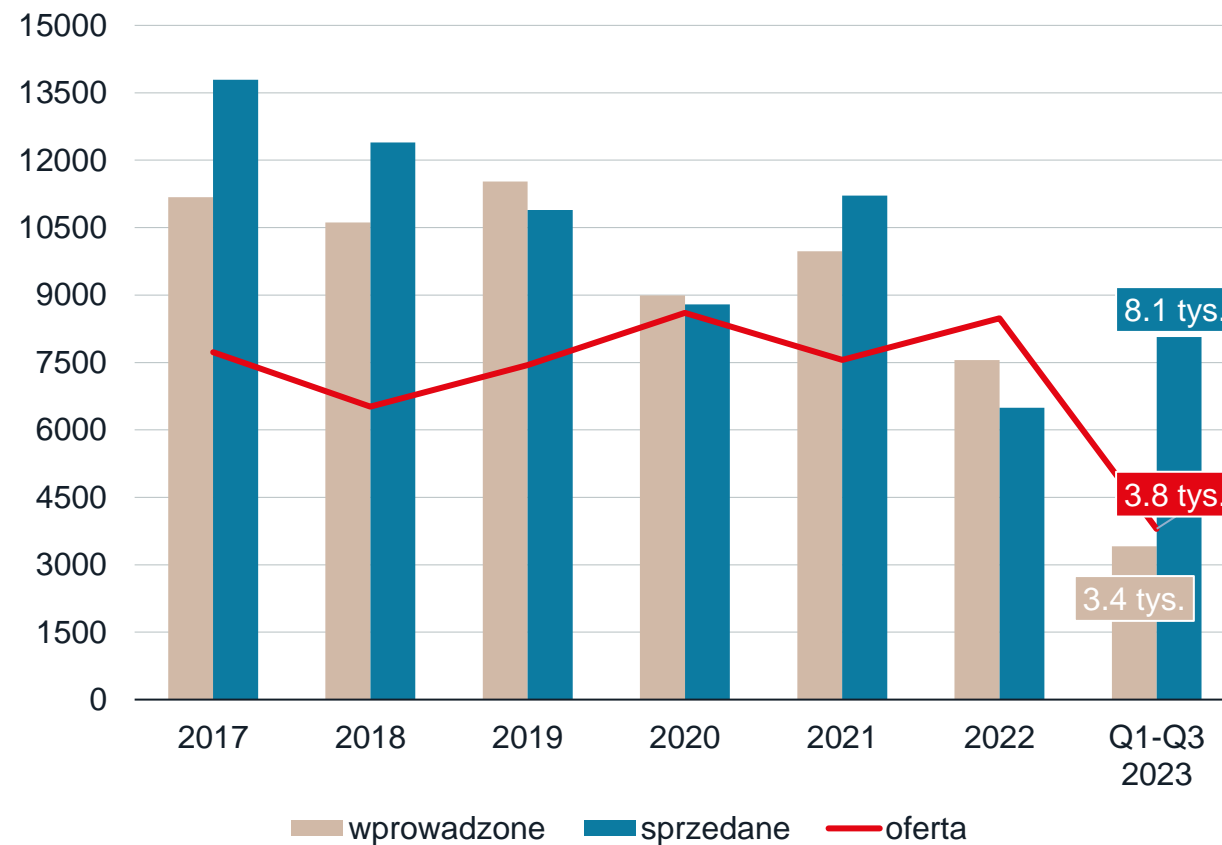
Pod względem skali sprzedaży Kraków z reguły zajmował drugie miejsce po Warszawie wśród największych miast w kraju.

Podobnie jak w Warszawie najwyższy poziom sprzedaży został osiągnięty w 2017 roku i był możliwy dzięki dość elastycznej podaży, utrzymującej ofertę na poziomie ok. 7 500 jednostek.

W 2022 roku sprzedaż spadła poniżej poziomu 6 500 sztuk, porównywalnego z wynikiem półrocznym w 2017 r.

W pierwszych trzech kwartałach 2023 r. zaobserwowano wzrost do 8 100 sztuk, ale działa się to kosztem wyprzedawania oferty.

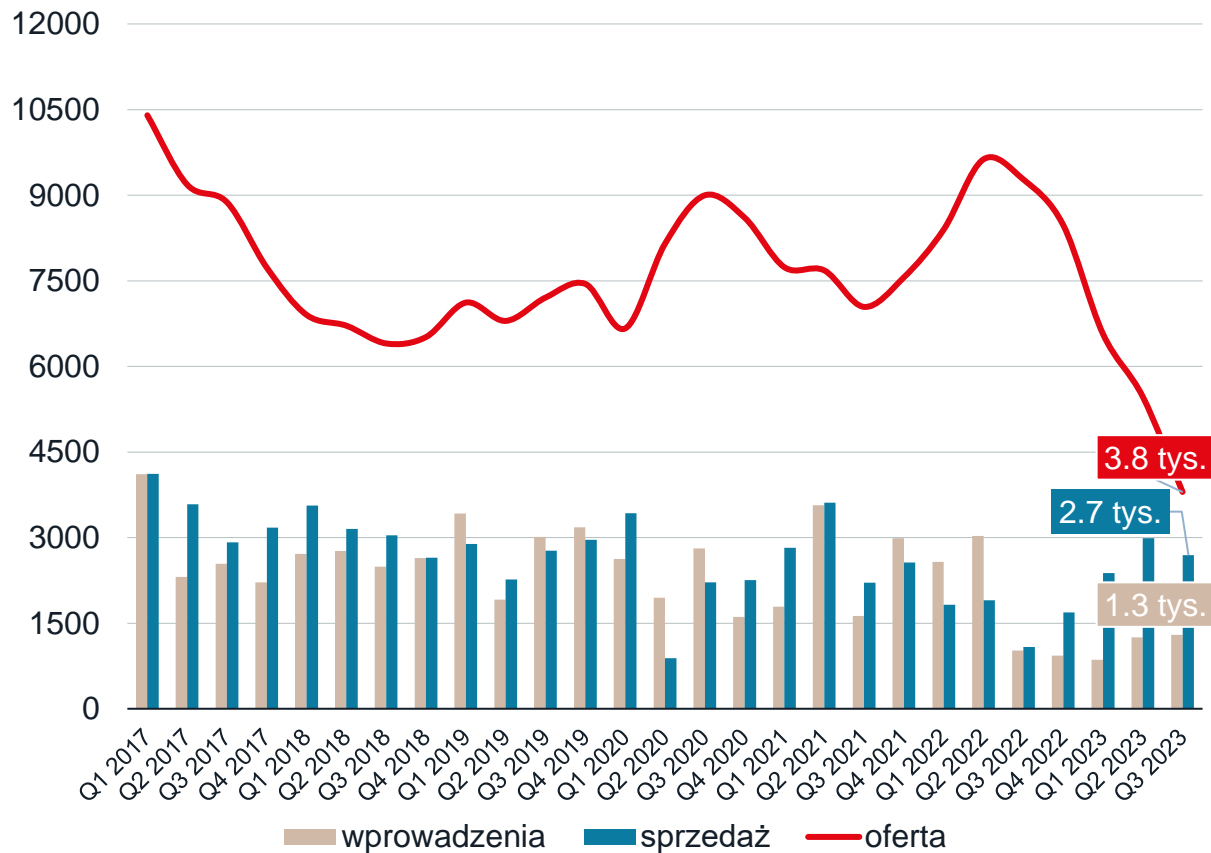
Pod względem nienadążania nowej podaży za popytem Kraków jest obecnie w najbardziej niekorzystnej sytuacji w kraju.



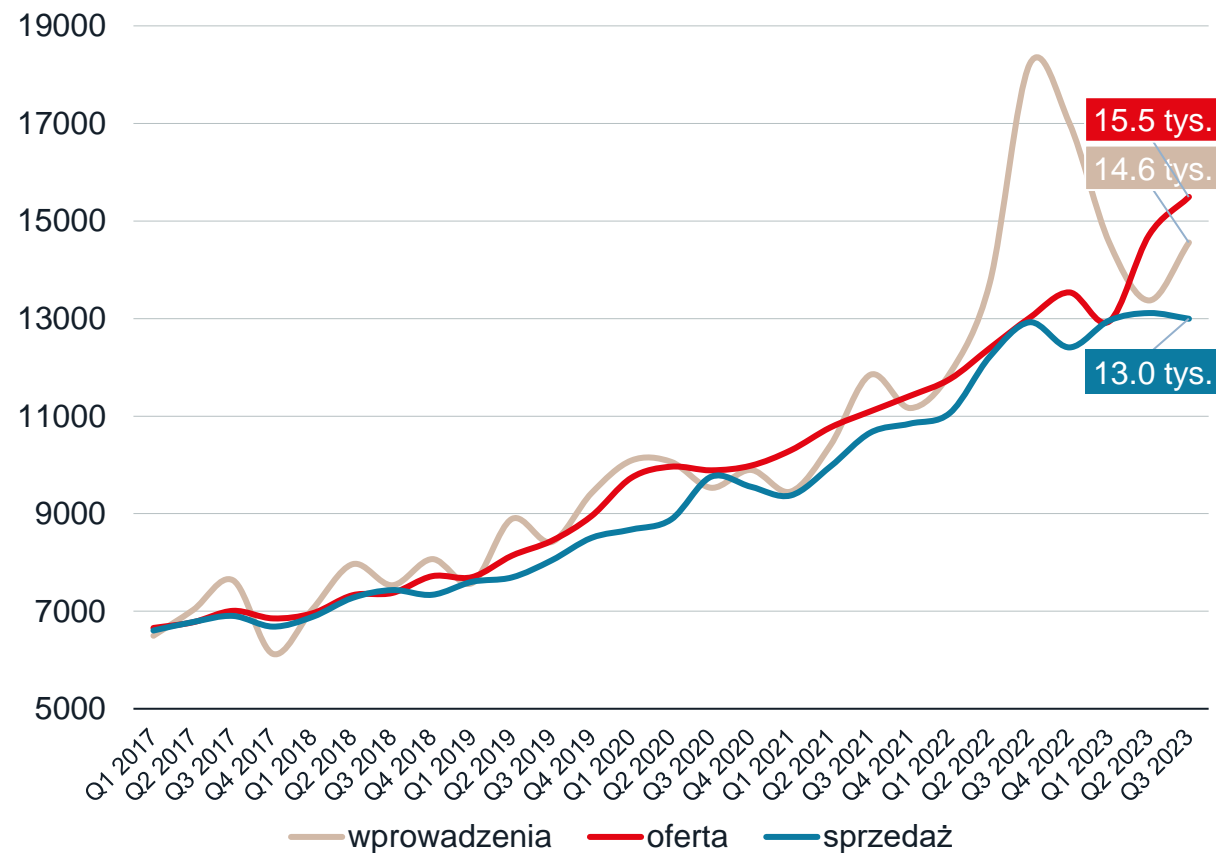
Źródło: JLL, Q3 2023

Kraków

Kwartalna relacja sprzedaży i podaży vs ceny średnie (zł/mkw z VAT)



Źródło: JLL, Q3 2023



Źródło: JLL, Q3 2023

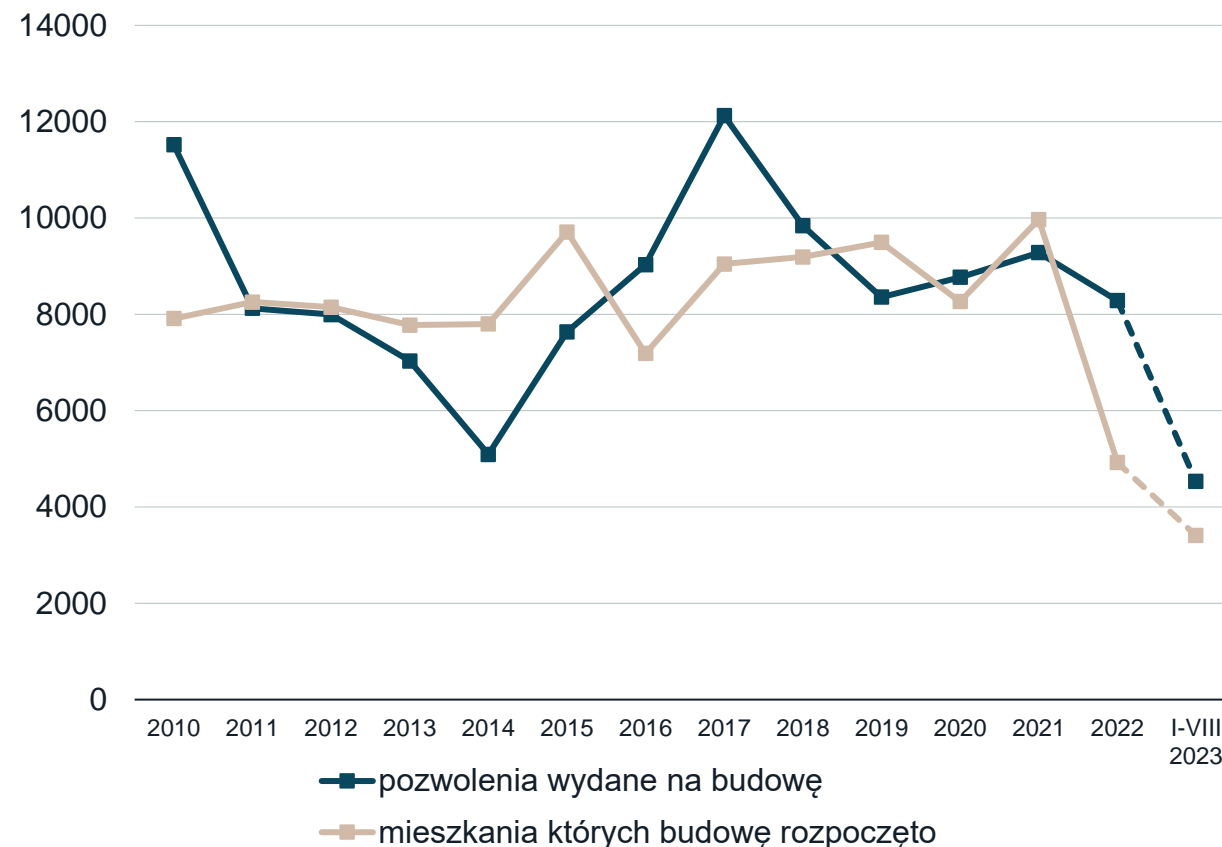
Kraków

Liczba wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych mieszkań (deweloperskich i spółdzielczych)

Według statystyk GUS w Krakowie w okresie 2018-2022 rozpoczynano budowę średnio 8,4 tys. mieszkań rocznie. W ostatnim dziesięcioleciu najmniej mieszkań rozpoczęto w 2022 roku (4,9 tys. jednostek), najwięcej w 2021 roku (niemal 10 tys. jednostek).

W ostatnim dziesięcioleciu najmniejszą liczbę mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia odnotowano w 2014 roku (5,1 tys. jednostek), zaś największą w 2017 roku (12,1 tys. lokali). Zapas pozwoleń od 2020 r. można szacować na ok. 4,3 tys. mieszkań. Odpowiada to ok. 35% średniej rocznej produkcji.

W okresie styczeń-sierpień 2023 w Krakowie deweloperzy rozpoczęli budowę 3 405 mieszkań. Stanowi to 77% liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto w tym samym okresie rok wcześniej. W tym samym okresie wydano pozwolenia na budowę 4 528 mieszkań, o 6% mniej niż w tym samym okresie rok wcześniej.



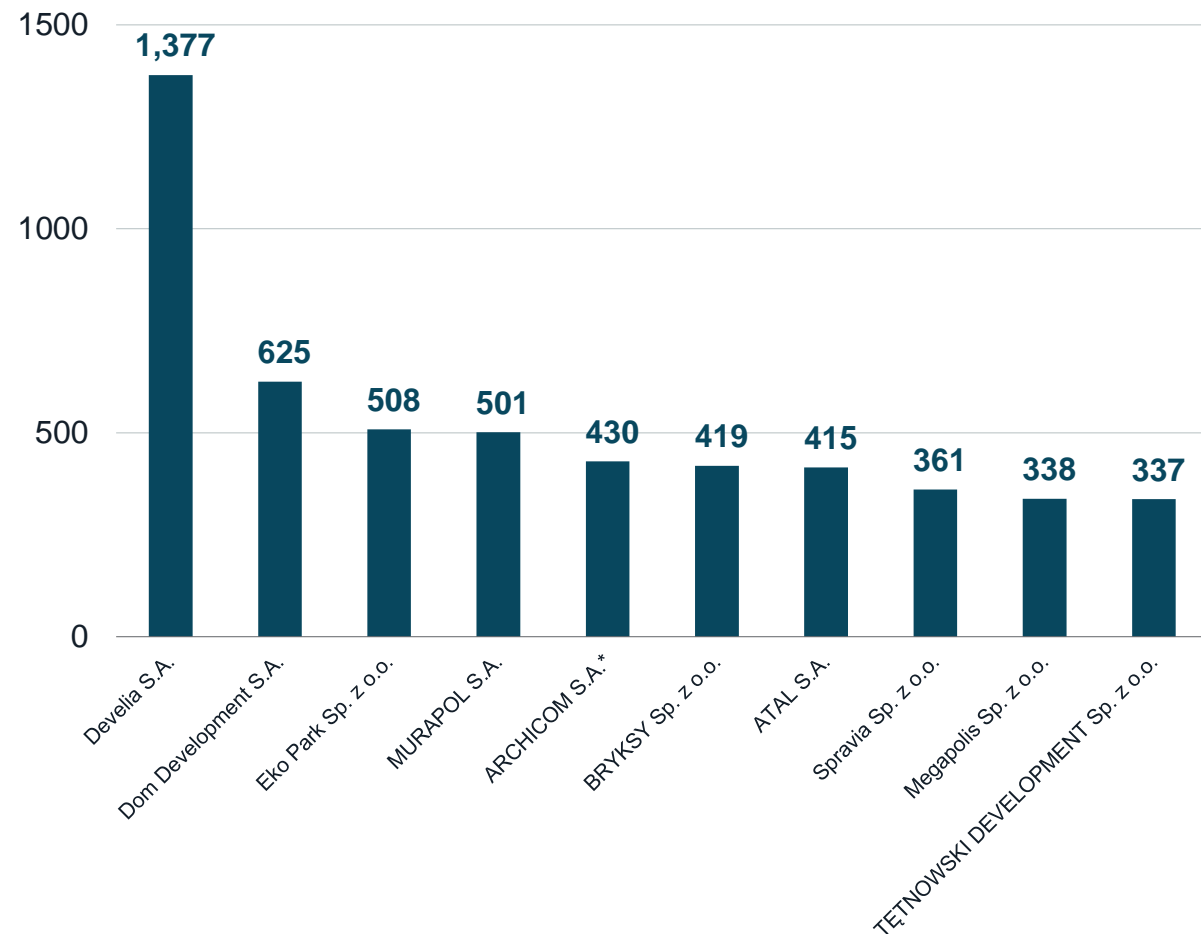
Źródło: JLL na podstawie wstępnych danych GUS

Kraków

Dziesięciu deweloperów planujących realizację największej liczby mieszkań w latach 2023-2024

Zgodnie z deklaracjami deweloperów w latach 2023-2024 planowanych do oddania do użytkowania jest niemal 14,2 tys. mieszkań. Największe firmy na rynku krakowskim realizują lub planują realizację od kilkuset do niemal 1,4 tys. mieszkań w tym dwuletnim okresie.

Pod względem liczby mieszkań oddanych lub planowanych do oddania w okresie 2023-2024 zdecydowanym liderem na rynku krakowskim jest firma Develia S.A. razem z Nexity Polska planująca oddać 1 337 mieszkań. Drugą pozycję zajmuje firma Dom Development S.A. (625 jednostek). Na trzecim miejscu znajduje Eko Park Sp. z o.o. (508 jednostek), a zaraz za nim Murapol S.A. (501). Więcej niż 400 jednostek planują oddać również: ARCHICOM S.A. (430), BRYKSY Sp. z o.o. (419) i ATAL S.A. (415).



Źródło: JLL, Q3 2023

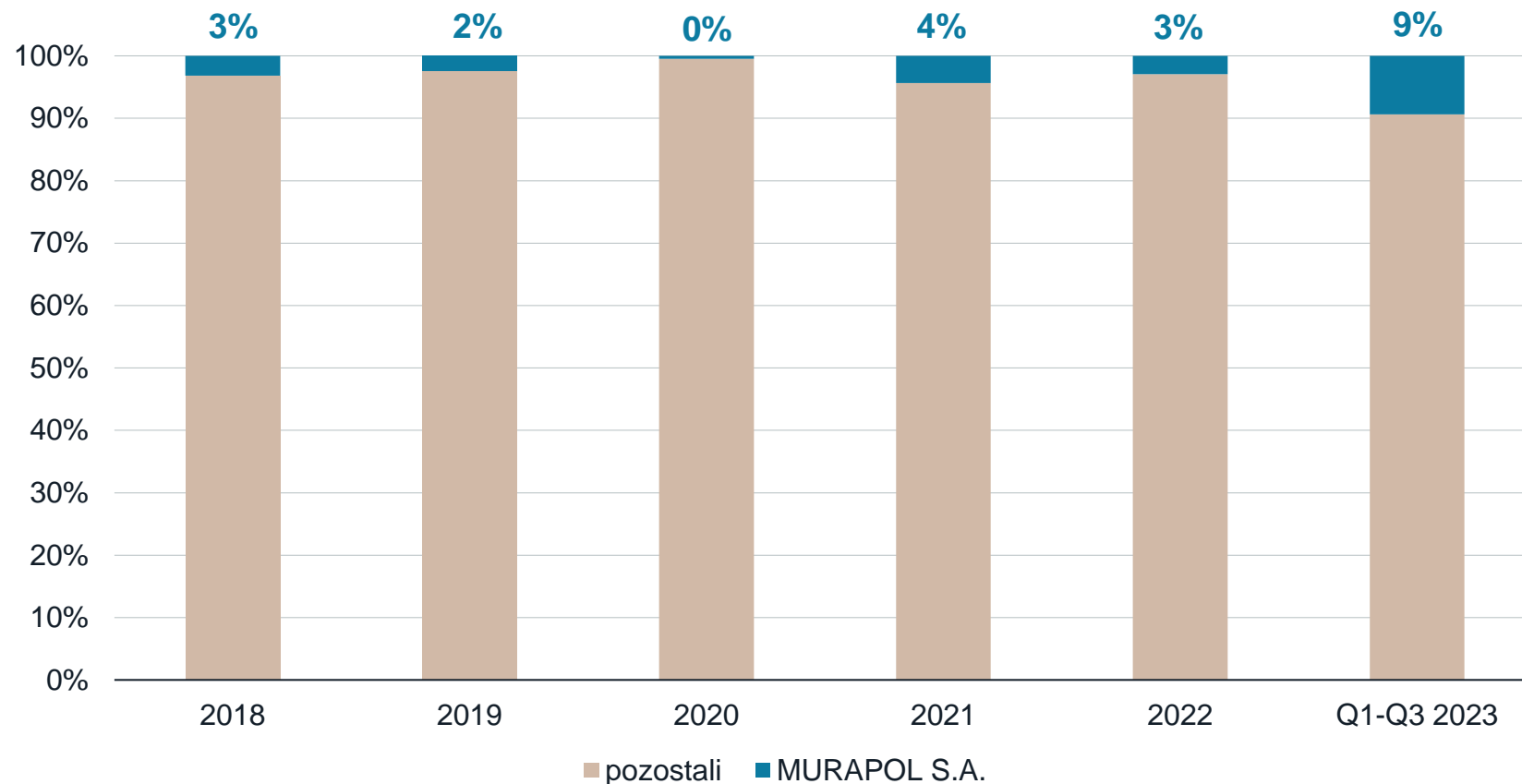
* razem z Echo Residential

Kraków

Udział Murapolu w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w okresie 2018 – Q3 2023

Prezentowane dane dotyczą wyłącznie pierwotnego rynku mieszkaniowego, tj. lokali mieszkalnych adresowanych do indywidualnych kupujących.

W okresie 2018 – III kw. 2023 udział Murapolu w krakowskim rynku nowych mieszkań wynosił od 0,5% do nawet 9%.



Źródło : Q3 2023 JLL, na podstawie pozyskanych danych od Murapol S.A.

Wrocław

 JLL SEE A BRIGHTER WAY



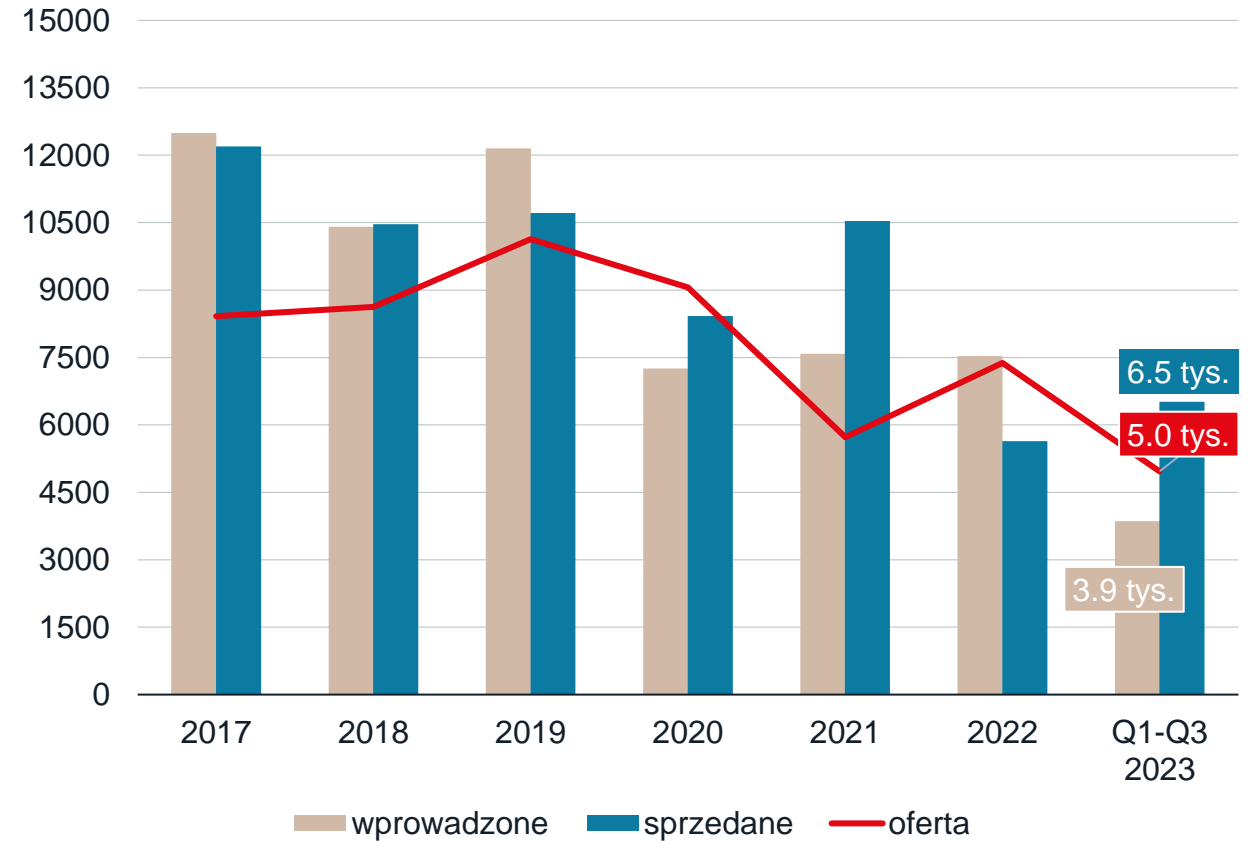
Wrocław

Mieszkania wprowadzone, sprzedane i oferta na koniec roku/półrocza

Wrocław rywalizuje z Krakowem o drugie miejsce w kraju pod względem sprzedanych lokali. Podobnie jak w Warszawie i Krakowie, najwyższy poziom sprzedaży został osiągnięty w 2017 roku i był związany z równoczesnym wystąpieniem wielu korzystnych czynników wspierających popyt, w połączeniu z równoległym wzrostem podaży.

Wpływ COVID-19 oraz zmiany w planowaniu urbanistycznym i polityce rządowej spowodowały problemy z nabywaniem gruntów i procedurami administracyjnymi, w tym uzyskiwaniem pozwoleń na budowę. Malejąca od połowy 2019 r. oferta stała się negatywną konsekwencją tych zjawisk.

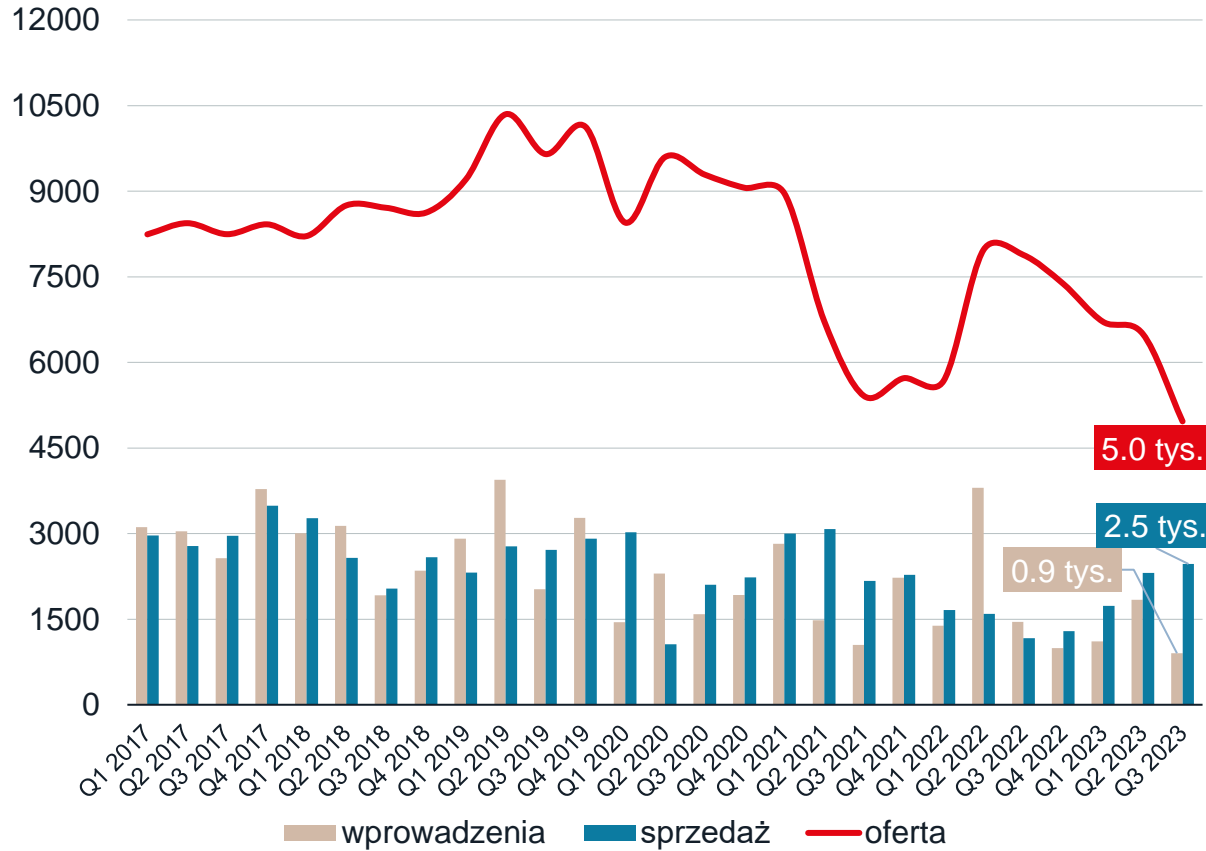
W 2022 roku sprzedaż spadła poniżej poziomu 5 700 sztuk, porównywalnego z półrocznym wynikiem z 2021 r. W pierwszych trzech kwartałach 2023 r. zaobserwowano wzrost do ok. 6 500 jednostek, co już w tym momencie oznacza lepszy wynik roczny niż w 2022 r.



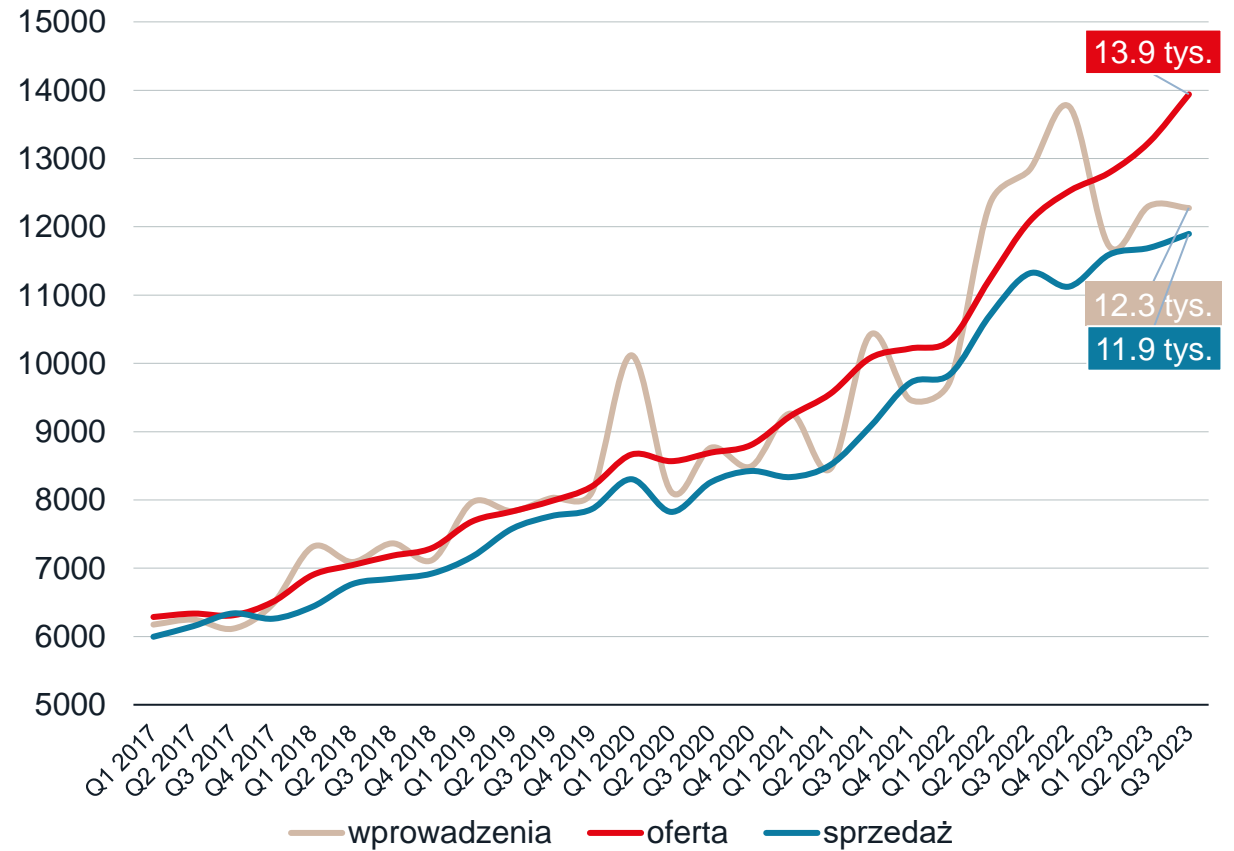
Źródło: JLL, Q3 2023

Wrocław

Kwartalna relacja sprzedaży i podaży vs ceny średnie (zł/mkw z VAT)



Źródło: JLL, Q3 2023



Źródło: JLL, Q3 2023

Wrocław

Liczba wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych mieszkań (deweloperskich i spółdzielczych)

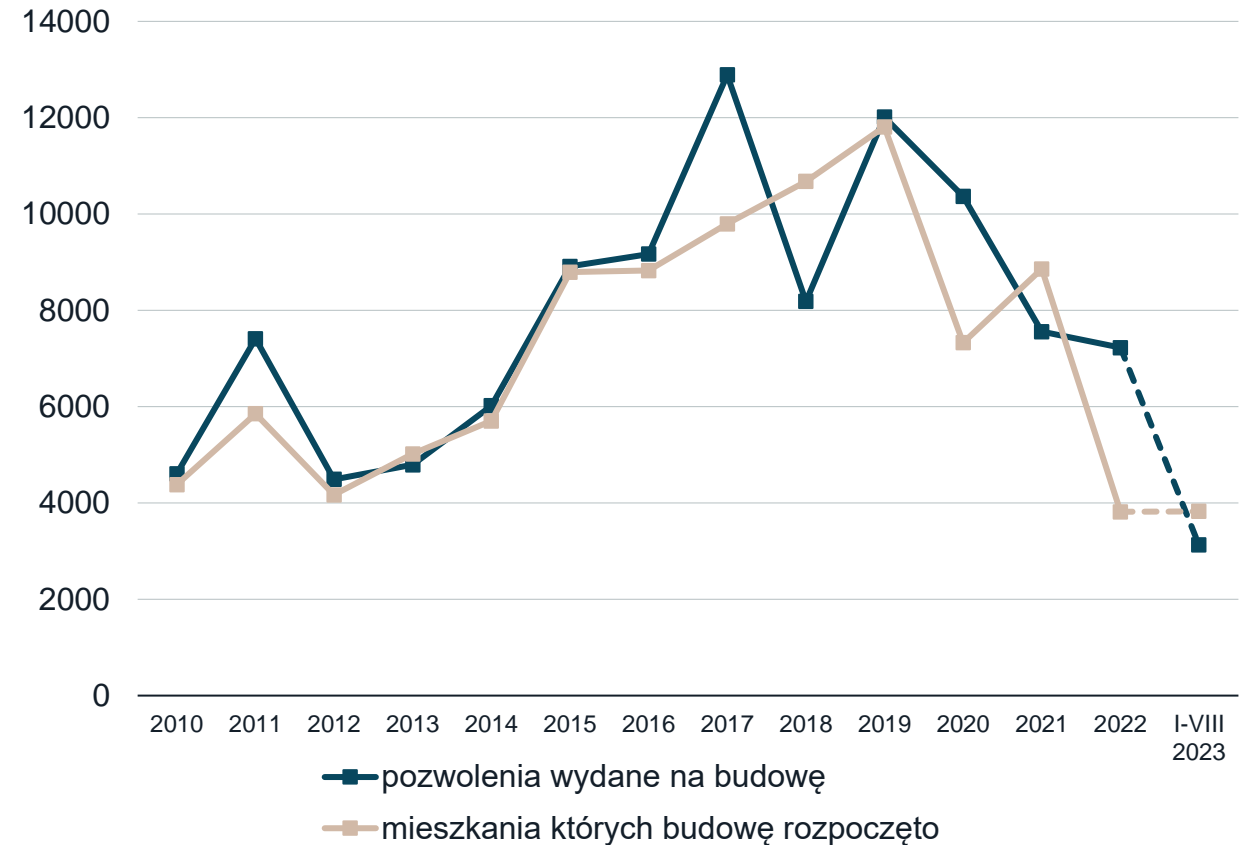
Według statystyk GUS we Wrocławiu w okresie 2018-2022 rozpoczynano budowę średnio 8,5 tys. mieszkań rocznie. W ostatnim dziesięcioleciu najmniej mieszkań rozpoczęto w 2022 roku (3,8 tys. jednostek), najwięcej w 2019 roku (11,8 tys. jednostek).

W ostatnim dziesięcioleciu najmniejszą liczbę mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia, odnotowano w 2012 roku (4,5 tys. jednostek), zaś największą w 2017 roku. Było to ponad 12,8 tys. jednostek, czyli o 40,5% więcej niż w 2016 roku.

Zauważalny skok na rynku wrocławskim miał miejsce w latach 2016-2019.

Zgodnie z najnowszymi danymi GUS we Wrocławiu w okresie od stycznia do sierpnia 2023 roku rozpoczęto budowę ponad 3,8 tys. mieszkań. Wydano również pozwolenia na budowę ponad 3,1 tys. mieszkań. Zakładając utrzymanie takiego tempa uzyskiwania pozwoleń i rozpoczynania budów do końca roku, deweloperzy otrzymaliby o 35% mniej pozwoleń niż w 2022 a rozpoczęliby budowę aż o 50% więcej mieszkań.

Liczbę mieszkań na ważnych, niewykorzystanych pozwoleniach na budowę od 2020 r. można szacować na ok. 4,4 tys. jednostek, a zatem przeciętną półroczną produkcję w okresie dobrej koniunktury.



Źródło: JLL na podstawie wstępnych danych GUS

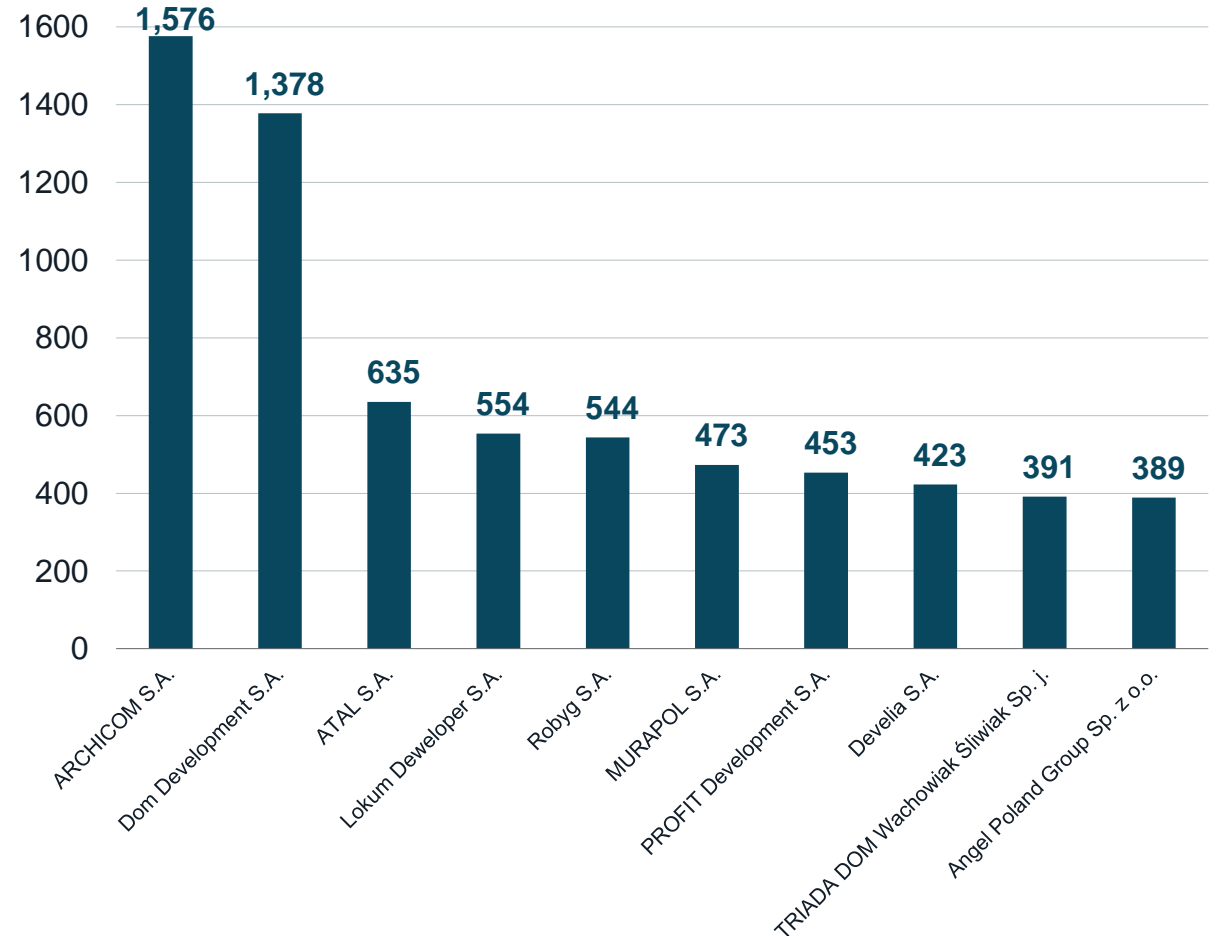
Wrocław

Dziesięciu deweloperów planujących realizację największej liczby mieszkań w latach 2023-2024

Zgodnie z deklaracjami deweloperów w latach 2023-2024 planowanych do oddania do użytkowania jest łącznie 13,2 tys. mieszkań. Największe firmy na rynku wrocławskim realizują lub planują realizację od kilkuset do prawie 1,6 tys. mieszkań w dwuletnim okresie.

Pod względem liczby mieszkań oddanych lub planowanych do oddania w okresie 2023-2024 zdecydowanym liderem na rynku wrocławskim, kolejny kwartał z rzędu, jest firma Archicom S.A. planująca oddać blisko 1,6 tys. mieszkań. Drugą pozycję zajmuje firma Dom Development S.A. z blisko 1,4 tys. jednostek. Na trzecim miejscu znajduje się ATAL S.A (635 jednostek).

Żadna z pozostałych firm obecnych na rynku wrocławskim nie planuje realizacji więcej niż 600 jednostek w dwuletnim okresie. Pierwszą dziesiątkę deweloperów zamyka Angel Poland Group Sp. z o.o. (389 mieszkań).



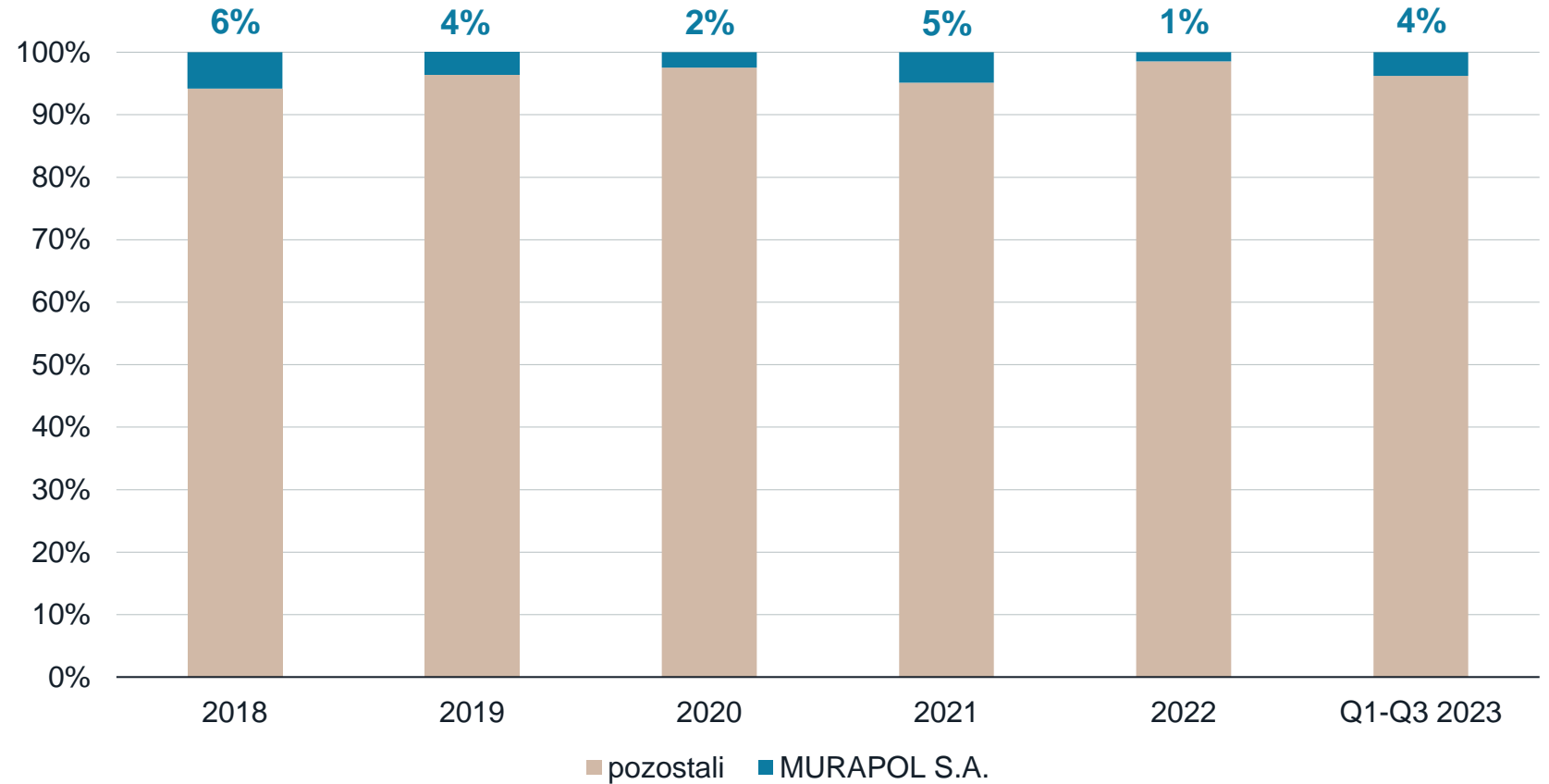
Źródło: JLL, Q3 2023

Wrocław

Udział Murapolu w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w okresie 2018 – Q3 2023

Prezentowane dane dotyczą wyłącznie pierwotnego rynku mieszkaniowego, tj. lokali mieszkalnych adresowanych do indywidualnych kupujących.

W okresie 2018 – III kw. 2023 udział Murapolu we wrocławskim rynku nowych mieszkań wynosił od 1% do 6%.



Źródło : Q3 2023 JLL, na podstawie pozyskanych danych od Murapol S.A.

Trójmiasto



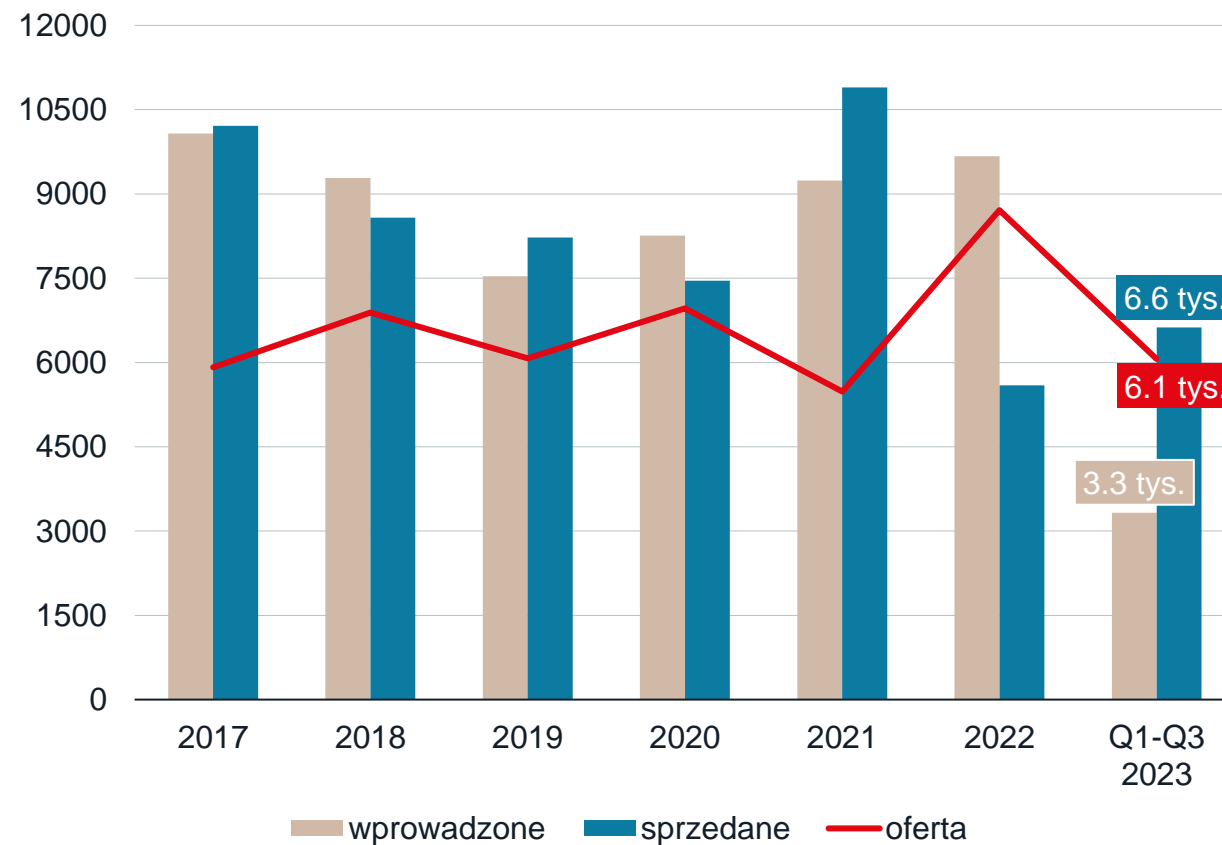
Trójmiasto

Mieszkania wprowadzone, sprzedane i oferta na koniec roku/kwartala

W 2017 roku w ofercie pojawiało się coraz więcej mieszkań dedykowanych nabywcom inwestycyjnym. Zakupy mieszkań na wynajem spowodowały, że sprzedaż w latach 2016-2019 ukształtowała się na poziomie 8-10 tys. lokali rocznie. W wyniku pandemii COVID-19 sprzedaż spowolniła w 2020 roku. Jednak w odróżnieniu od Warszawy, Krakowa czy Wrocławia, najwyższa liczba transakcji miała miejsce w 2021 roku – sprzedano aż 10,9 tys. sztuk. Rekordowy wynik to efekt m.in. ucieczki z oszczędnościami na rynek mieszkaniowy.

W 2022 roku odnotowano wyraźny spadek liczby sprzedanych mieszkań, przy bardzo wysokiej liczbie wprowadzeń wynikających z chęci uniknięcia wymogów nowej ustawy deweloperskiej, która weszła w życie w lipcu 2022 roku. Przełożyło się to na wzrost oferty do rekordowego poziomu 8 700 lokali.

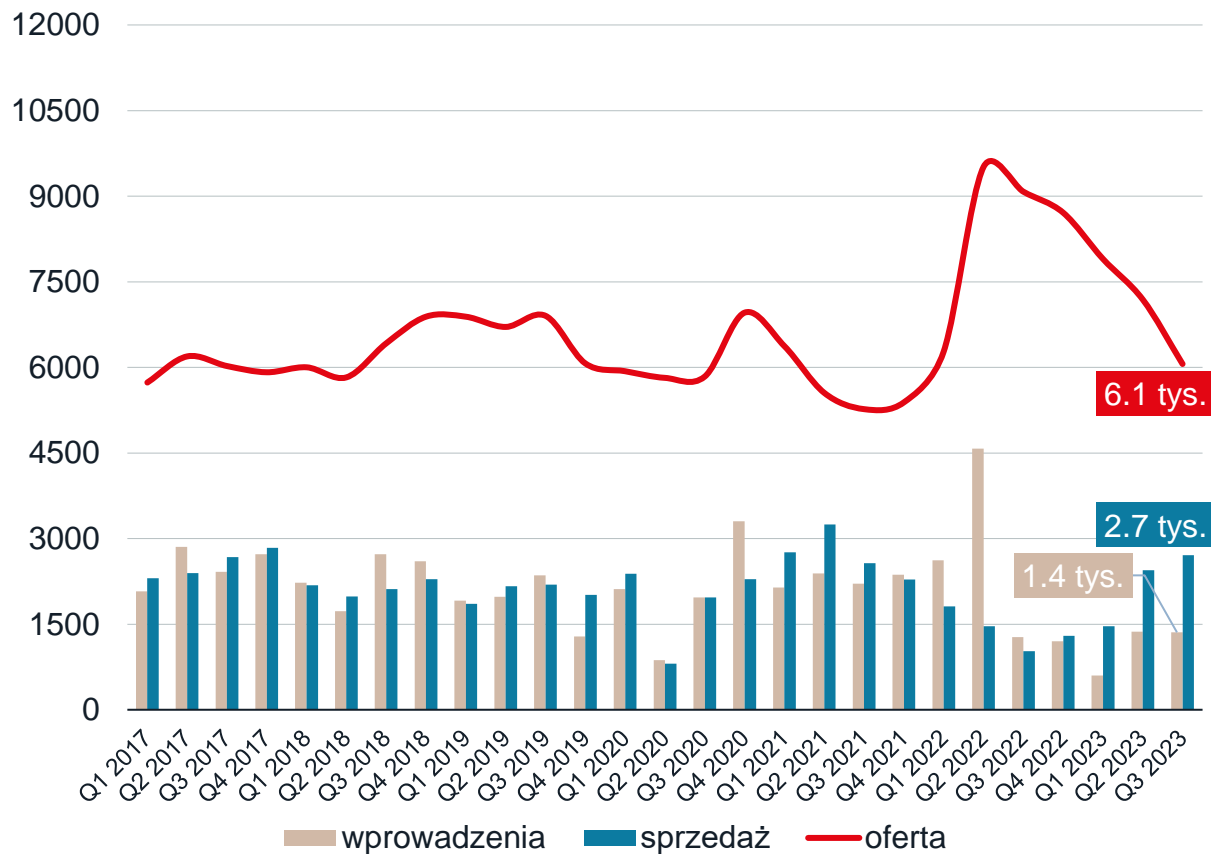
W pierwszych trzech kwartałach 2023 roku widać wyraźne odbicie sprzedaży przekraczające sprzedaż z całego 2022 roku. Równocześnie deweloperzy zwolnili tempo nowych wprowadzeń. Oferta w Trójmieście wróciła do obserwowanego w poprzednich latach poziomu ok. 6 tys. jednostek.



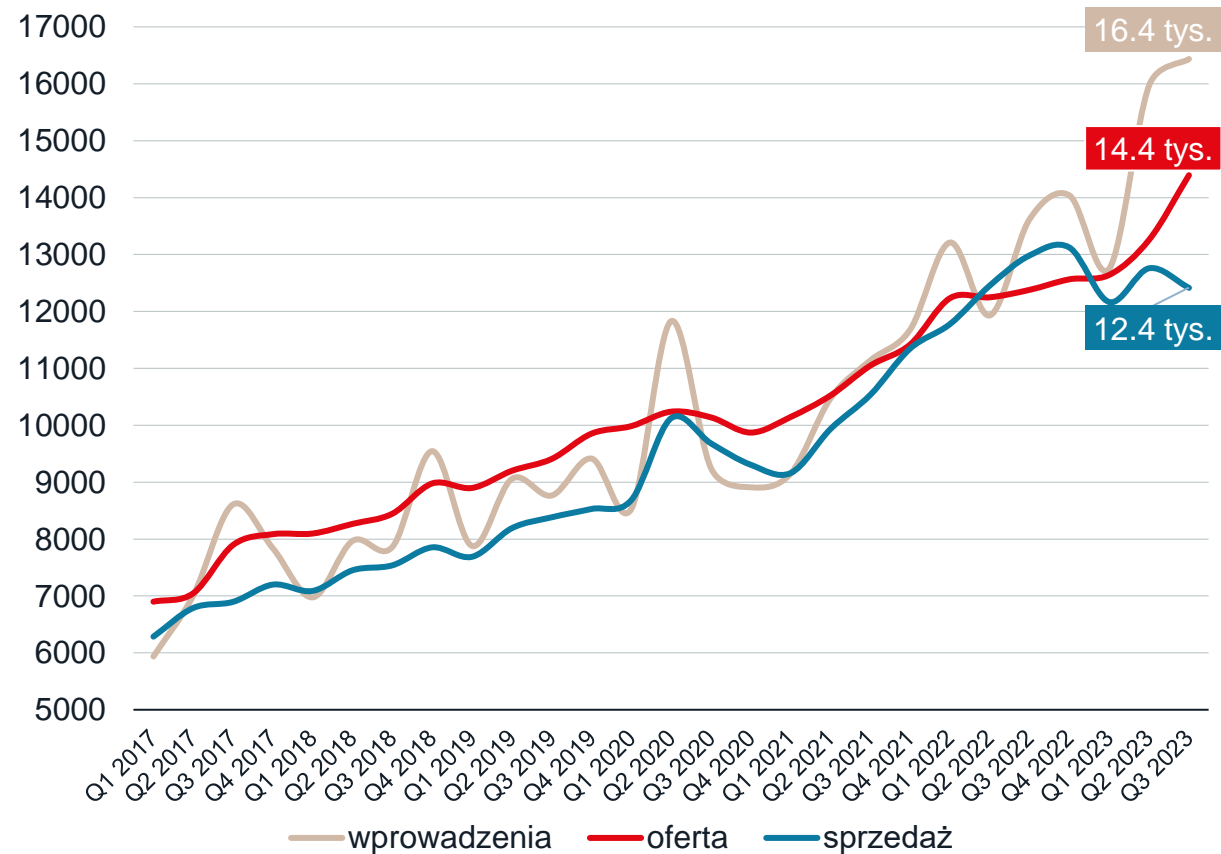
Źródło: JLL, Q3 2023

Trójmiasto

Kwartalna relacja sprzedaży i podaży vs ceny średnie (zł/mkw z VAT)



Źródło: JLL, Q3 2023



Źródło: JLL, Q3 2023

Trójmiasto

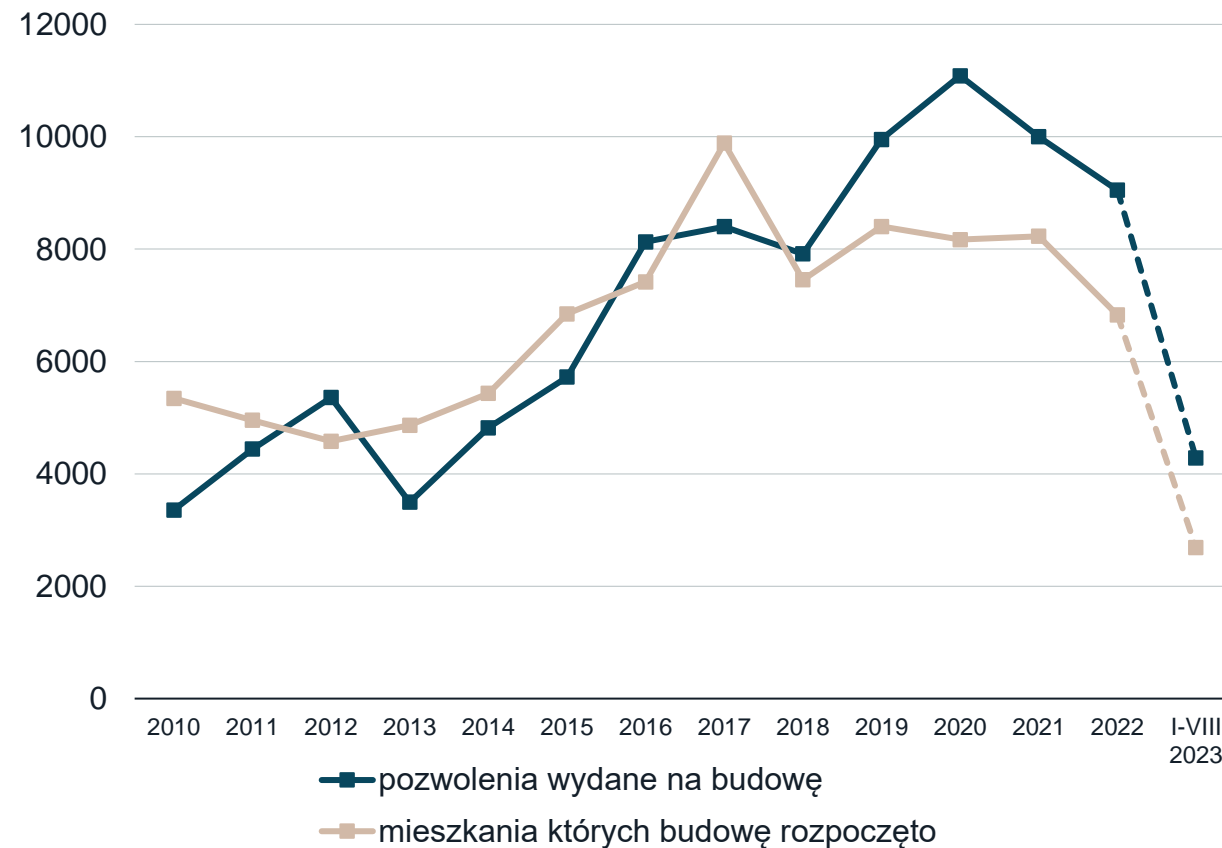
Liczba wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych mieszkań (deweloperskich i spółdzielczych)

Według statystyk GUS w Trójmieście w okresie 2018-2022 rozpoczynano budowę średnio 7,9 tys. mieszkań rocznie. Pula lokali, na których budowę wydano pozwolenia w okresie 2018-2022 wyniosła średnio 9,7 tys. rocznie.

Zauważalny skok na rynku trójmiejskim miał miejsce w latach 2016-2021.

W 2022 w Trójmieście rozpoczęto budowę 6,8 tys. mieszkań oraz wydano pozwolenia na budowę 9 tys. mieszkań.

Wg najnowszych danych w okresie styczeń-sierpień 2023 roku w Trójmieście wydano pozwolenia na budowę 4 279 mieszkań, a rozpoczęto realizację 2 688 mieszkań. Taki wynik wskazuje na stosunkowo bardzo duży spadek liczby rozpoczynanych inwestycji. Warto jednak podkreślić, że w przypadku Trójmiasta deweloperzy mają zapas ważnych, niewykorzystanych pozwoleń na budowę z lat poprzednich a obecna oferta mieszkań jest nadal stosunkowo wysoka.



Źródło: JLL na podstawie wstępnych danych GUS

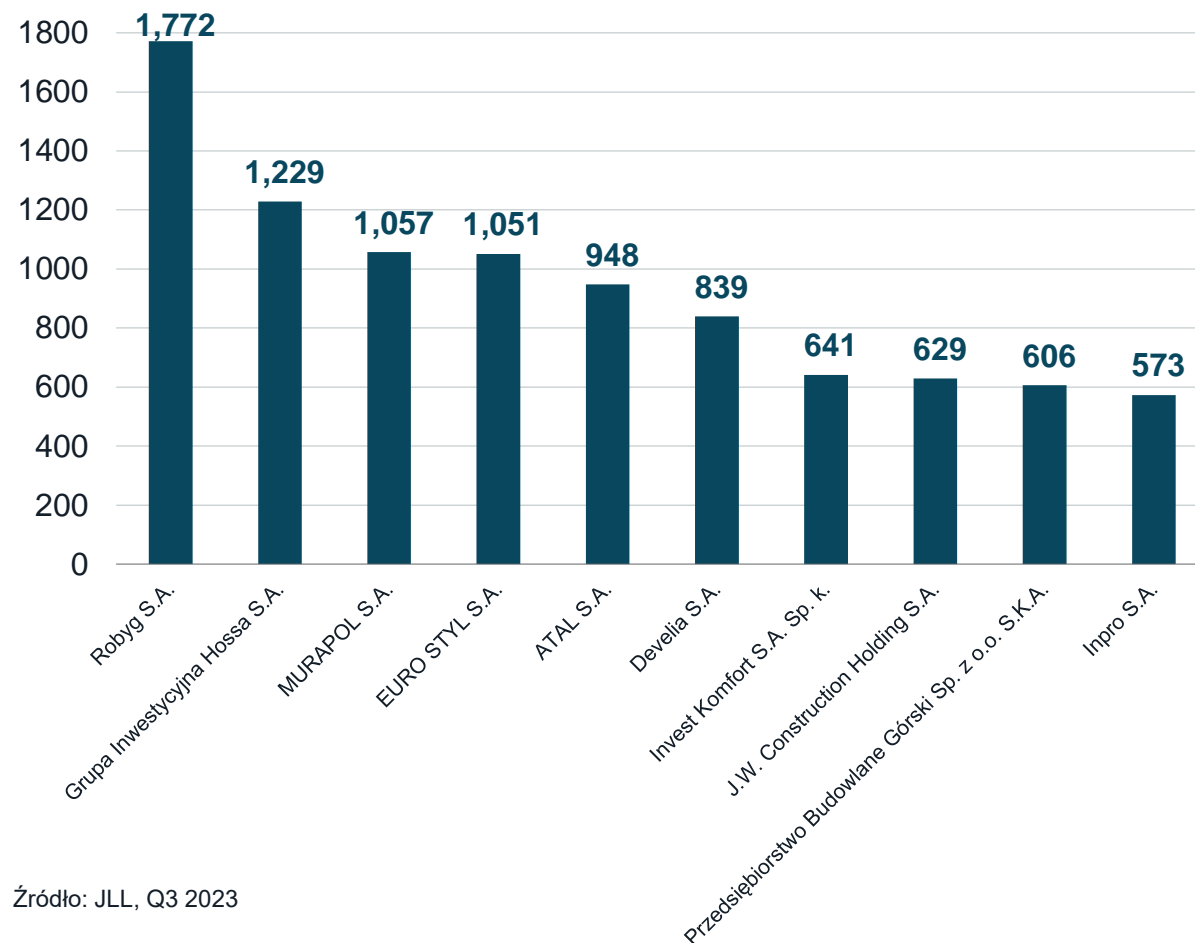
Trójmiasto

Dziesięciu deweloperów planujących realizację największej liczby mieszkań w latach 2023-2024

Zgodnie z deklaracjami deweloperów w latach 2023-2024 oddanych zostało lub jest planowanych do oddania do użytkowania łącznie 17,5 tys. mieszkań. Dziesięć największych firm na rynku trójmiejskim realizuje lub planuje łącznie realizację około 9,3 tys. mieszkań w dwuletnim okresie.

Pod względem liczby mieszkań oddanych lub planowanych do oddania w okresie 2023-2024 liderem na rynku trójmiejskim jest firma Robyg planująca oddać niemal 1,8 tys. mieszkań. Drugą pozycję zajmuje Grupa Inwestycyjna Hossa (1,2 tys. jednostek). Na trzecim miejscu znajduje się Euro Styl z liczbą ok. 1,1 tys. mieszkań.

Dwie kolejne firmy (Murapol i Euro Styl) planują realizację ok. 1 tys. jednostek w dwuletnim okresie. Pierwszą dziesiątkę deweloperów zamyka Inpro S.A. (573 mieszkania).



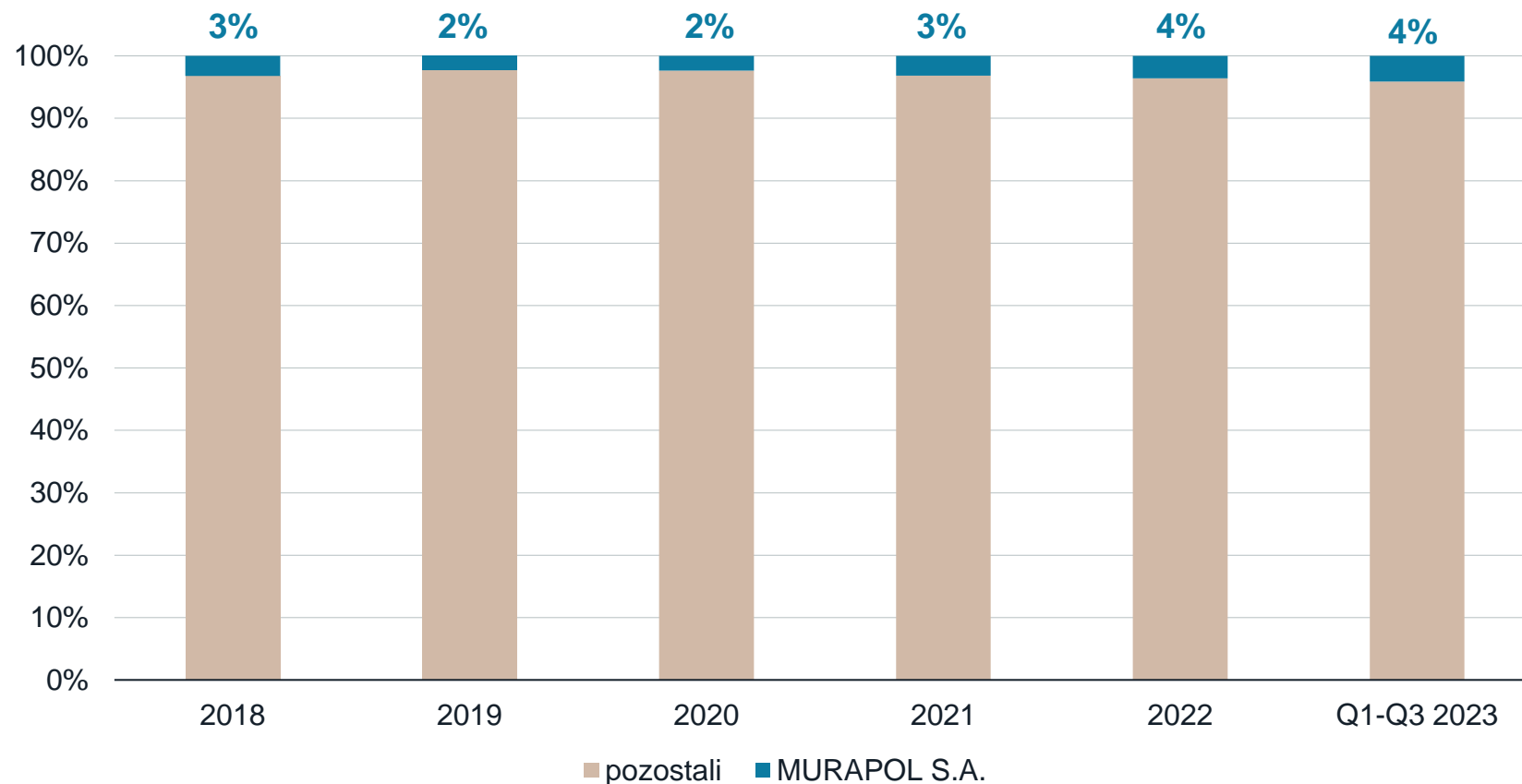
Źródło: JLL, Q3 2023

Trójmiasto

Udział Murapolu w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w okresie 2018 – Q3 2023

Prezentowane dane dotyczą wyłącznie pierwotnego rynku mieszkaniowego, tj. lokali mieszkalnych adresowanych do indywidualnych kupujących.

W okresie 2018 – III kw. 2023 udział Murapolu w trójmiejskim rynku nowych mieszkań wynosił od 2 do 4%.



Źródło : Q3 2023 JLL, na podstawie pozyskanych danych od Murapol S.A.

Poznań

 JLL SEE A BRIGHTER WAY



Poznań

Mieszkania wprowadzone, sprzedane i oferta na koniec roku/półrocza

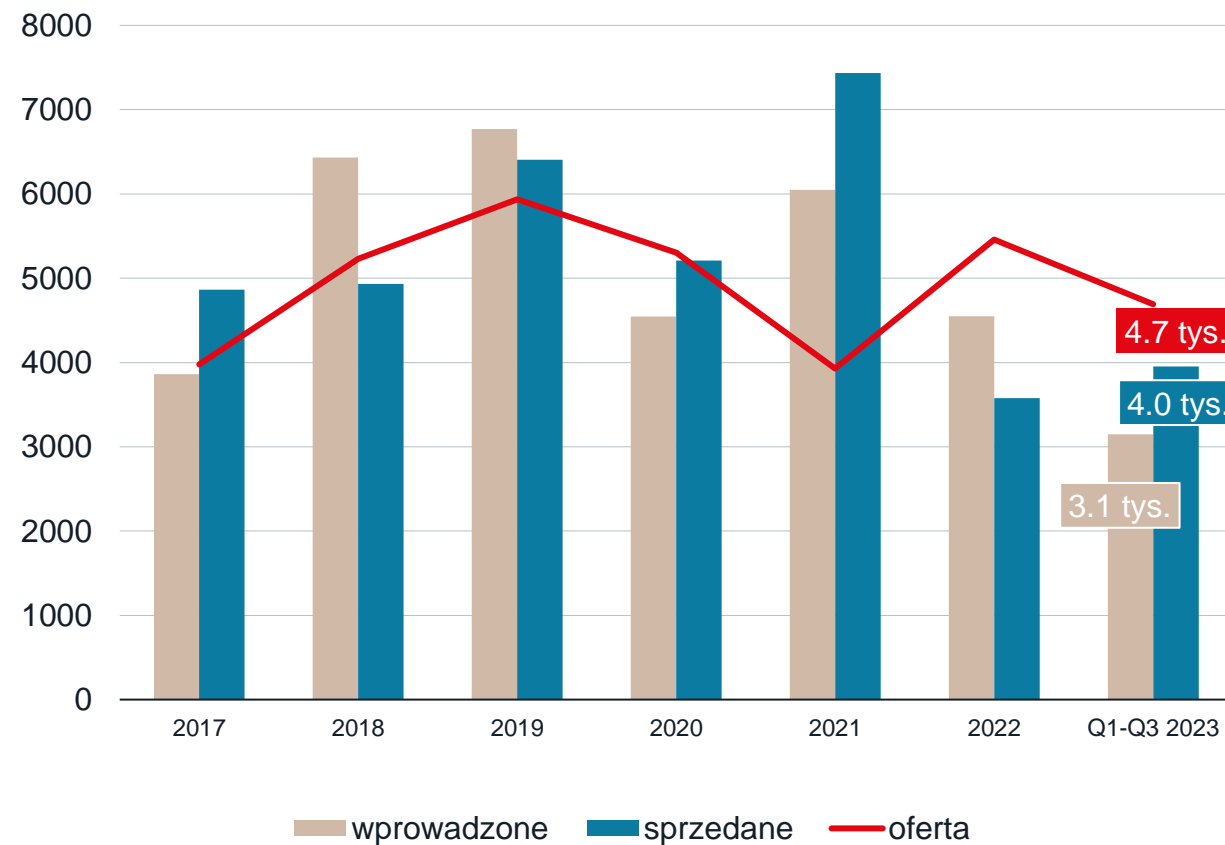
Rynek mieszkaniowy w Poznaniu charakteryzuje się pewną stabilnością, zarówno w czasie kryzysów, jak i boomów.

Wyraźny wzrost zakupów mieszkań na wynajem pojawił się w Poznaniu z pewnym opóźnieniem w porównaniu do największych rynków. Sprzedaż dopiero w 2019 roku przyspieszyła do ponad 6 000 jednostek.

Negatywny wpływ pandemii COVID-19 w 2020 roku na poznański rynek był mniejszy niż w innych miastach, a najwyższe wartości sprzedaży odnotowano w 2021 roku – aż 7 400 lokali, co podobnie jak w Trójmieście było związane z dużym udziałem zakupów inwestycyjnych.

W 2022 r., podobnie jak w innych miastach, nastąpił wyraźny spadek sprzedaży, ale wynik był porównywalny z 2014 r., co wskazuje, że lokalny popyt jest nadal silny.

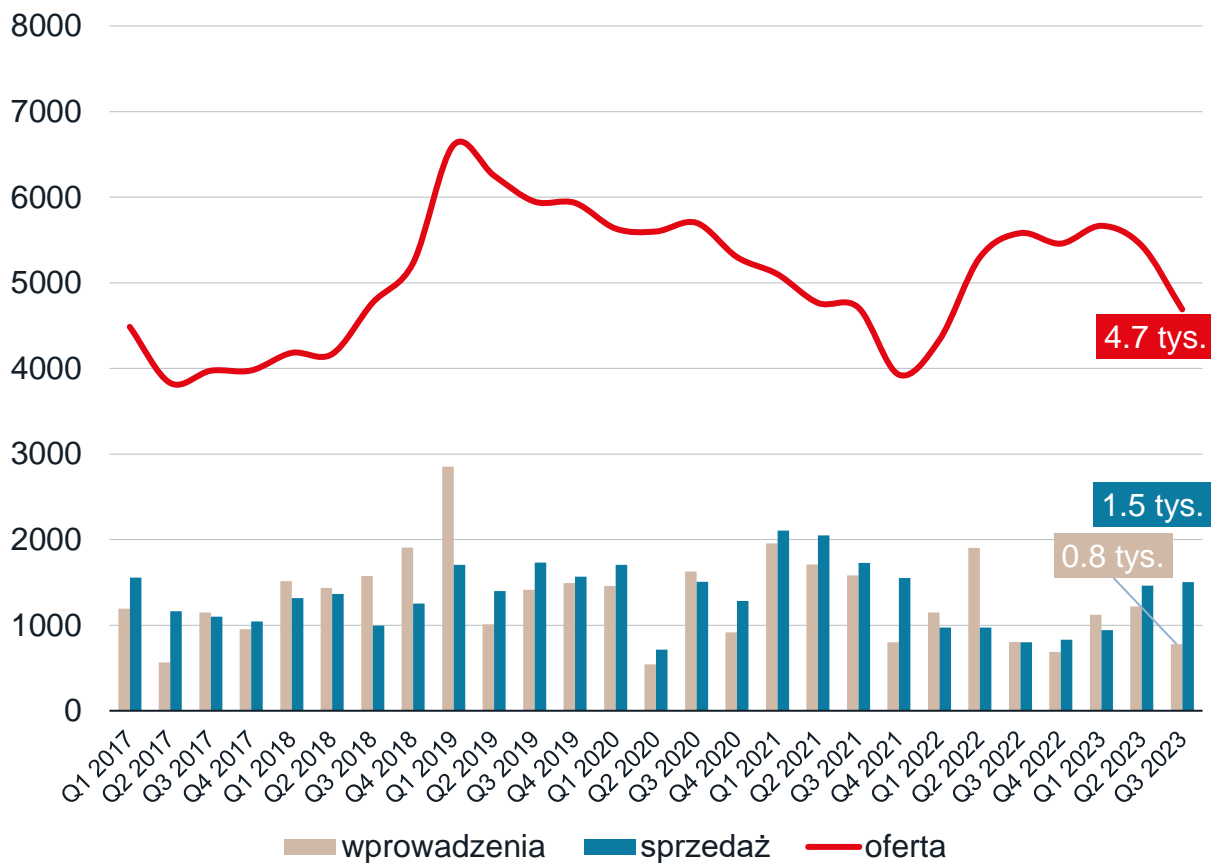
W pierwszych trzech kwartałach 2023 roku widać wyraźne odbicie sprzedaży z wynikiem 4 tys., przekraczającym sprzedaż z całego 2022 roku.



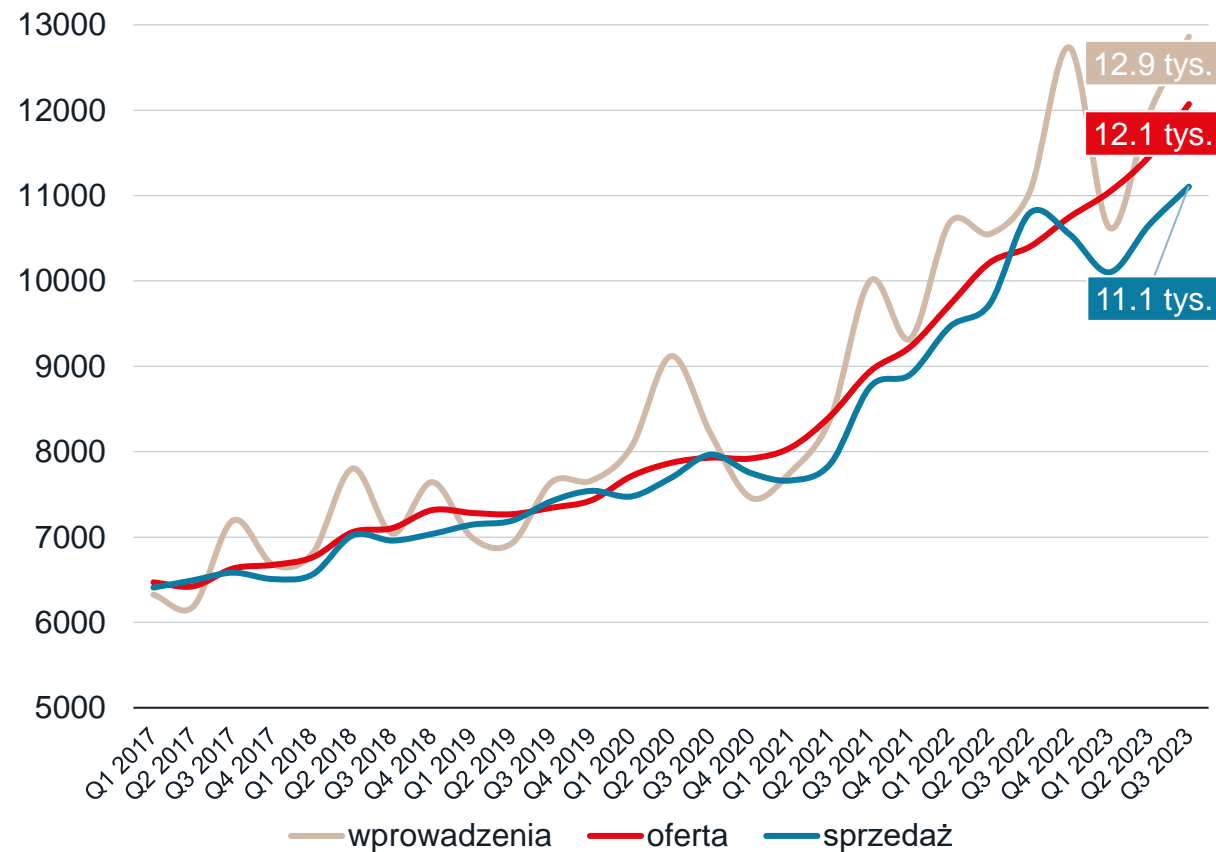
Źródło: JLL, Q3 2023

Poznań

Kwartalna relacja sprzedaży i podaży vs ceny średnie (zł/mkw z VAT)



Źródło: JLL, Q3 2023



Źródło: JLL, Q3 2023

Poznań

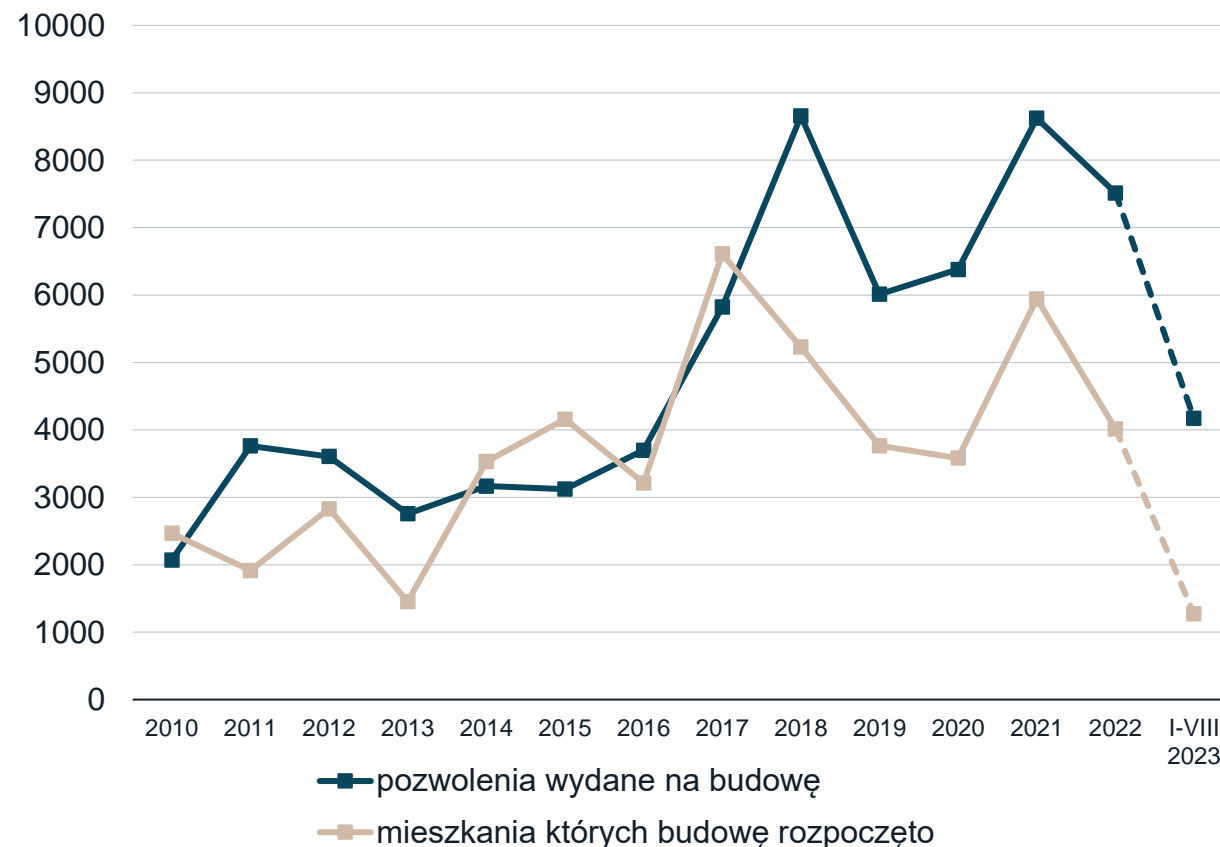
Liczba wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych mieszkań (deweloperskich i spółdzielczych)

Według statystyk GUS w Poznaniu w okresie 2018-2022 rozpoczynano budowę średnio 5,0 tys. mieszkań rocznie. W tym okresie najmniej mieszkań rozpoczęto w 2020 roku (3,6 tys. jednostek), a najwięcej - w 2021 roku (5,9 tys. mieszkań).

Puła lokali, na których budowę wydano pozwolenia w okresie 2018-2022 wyniosła średnio 8,2 tys. rocznie. W tym okresie najmniejszą liczbę mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia odnotowano w 2019 roku (6 tys.), zaś największą w 2018 roku (8,7 tys. lokali).

Zgodnie z najnowszymi danymi GUS w Poznaniu w okresie styczeń-sierpień 2023 wydano pozwolenia na budowę 4,2 tys. mieszkań, podczas gdy rozpoczęto budowę zaledwie 1,3 tys. sztuk. Oznacza to, że deweloperzy drastycznie wyhamowali rozpoczynanie nowych budów lub mają problemy z ich wprowadzaniem. Mogli oni także czekać na uruchomienie udzielania kredytów z dopłatą.

Liczbę mieszkań na ważnych, niewykorzystanych pozwoleniach na budowę od 2020 r. można szacować na ok. 14,1 tys. jednostek, a zatem przeciętną nawet trzyletnią produkcję w okresie dobrej koniunktury. Deweloperzy w Poznaniu mają więc przygotowane projekty, które mogą szybciej wprowadzić na rynek w okresie wzrostu popytu.



Źródło: JLL na podstawie wstępnych danych GUS

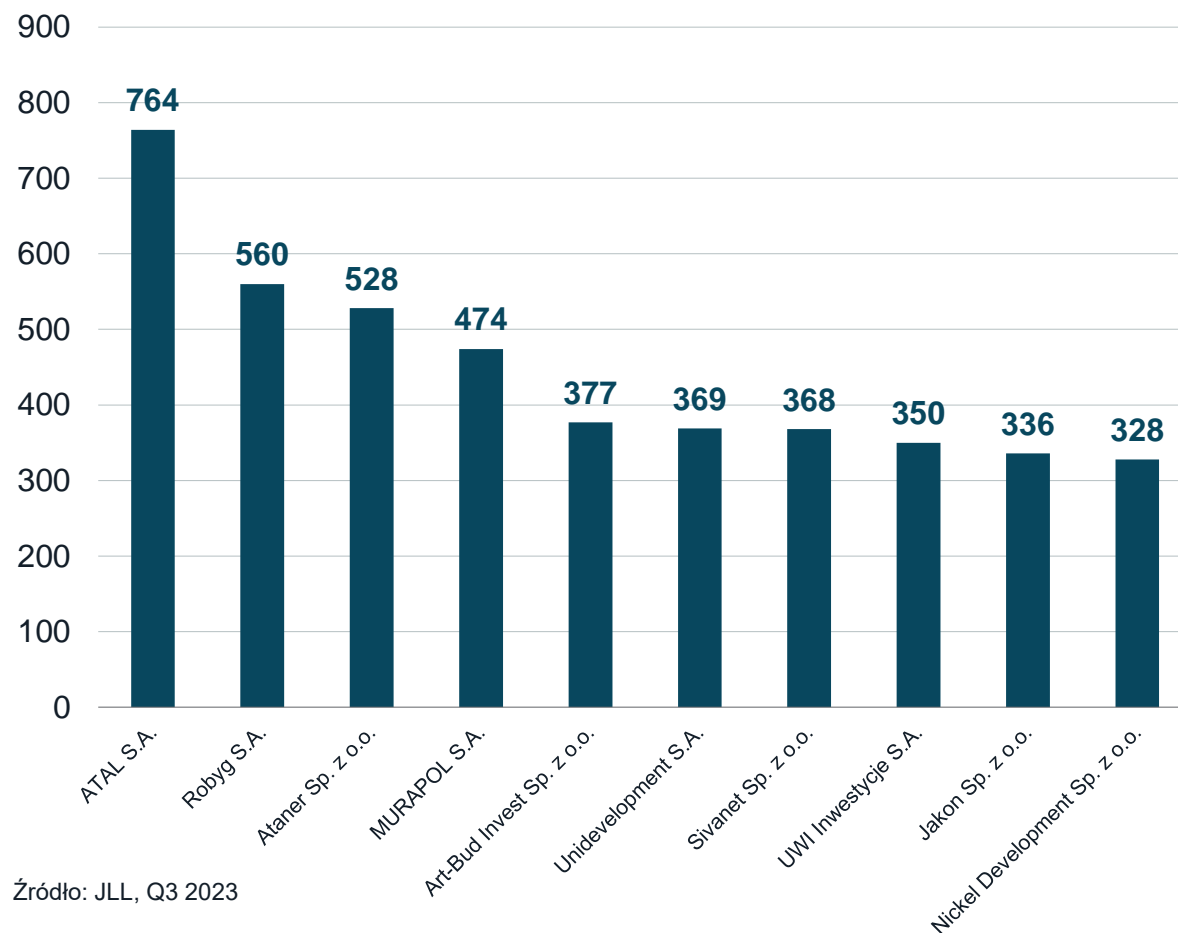
Poznań

Dziesięciu deweloperów planujących realizację największej liczby mieszkań w latach 2023-2024

Zgodnie z deklaracjami deweloperów w latach 2023-2024 planowanych jest do oddania do użytkowania łącznie 10,8 tys. mieszkań. Dziesięć największych firm na rynku poznańskim realizuje lub planuje realizację w tym okresie łącznie niemal 4,5 tys. mieszkań.

Pod względem liczby mieszkań oddanych lub planowanych do oddania w okresie 2023-2024 zdecydowanym liderem na rynku poznańskim jest firma Atal S.A. Atal oddał lub planuje oddać w Poznaniu 764 mieszkania w okresie 2023-2024 roku. Drugą pozycję zajmuje Robyg S.A. (560 jednostek). Na trzecim miejscu znajduje Ataner Sp. z o.o. (528 jednostki). Niedaleko za nim jest Murapol S.A. z 474 mieszkańiami.

Żadna inna firma z pierwszej dziesiątki nie planuje realizacji więcej niż 400 mieszkań.



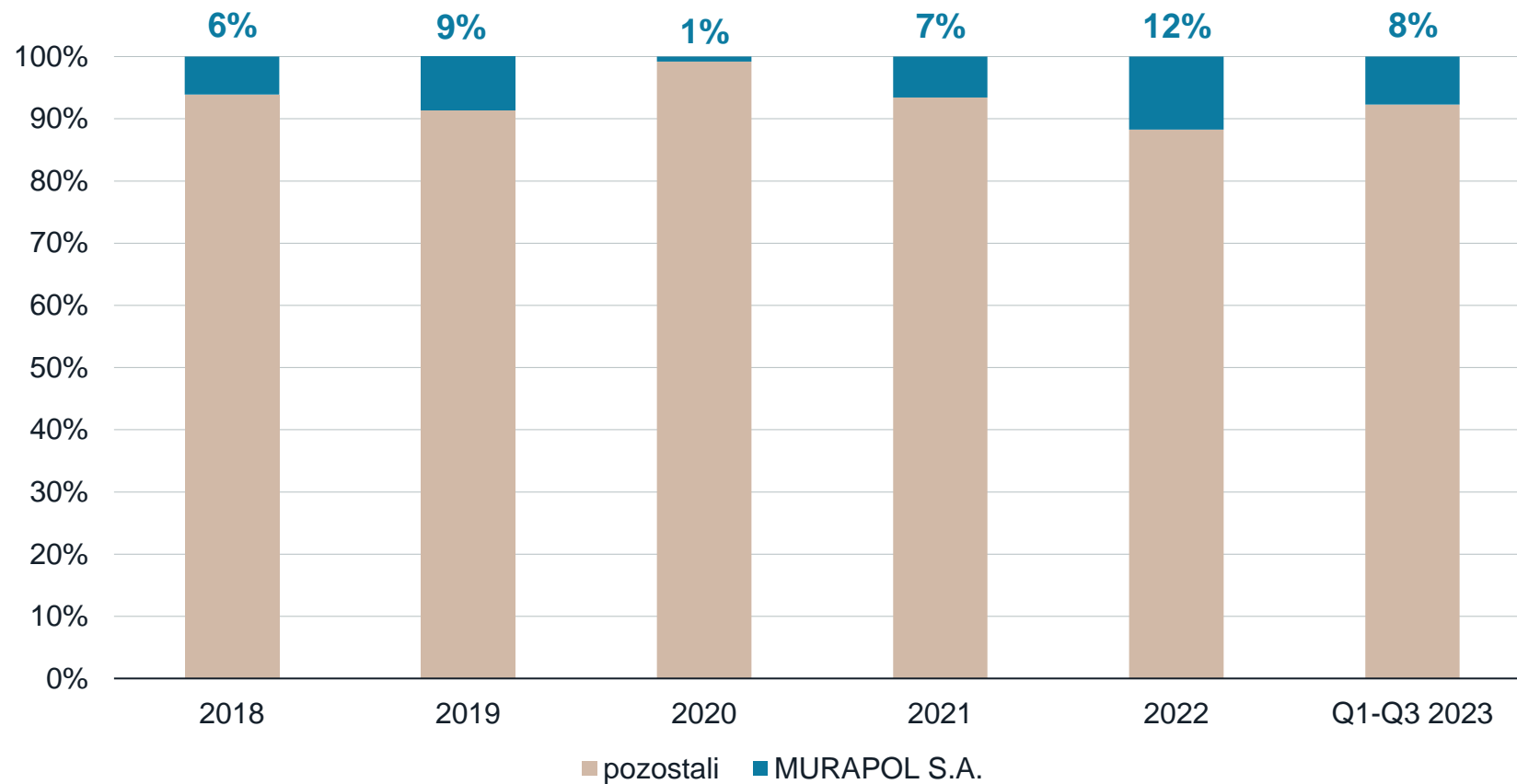
Źródło: JLL, Q3 2023

Poznań

Udział Murapolu w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w okresie 2018 – Q3 2023

Prezentowane dane dotyczą wyłącznie pierwotnego rynku mieszkaniowego, tj. lokali mieszkalnych adresowanych do indywidualnych kupujących.

W okresie 2018 – III kw. 2023 udział Murapolu w poznańskim rynku nowych mieszkań wynosił od 1 do nawet 12%.



Źródło : Q3 2023 JLL, na podstawie pozyskanych danych od Murapol S.A.

Łódź

 JLL SEE A BRIGHTER WAY



Łódź

Mieszkania wprowadzone, sprzedane i oferta na koniec roku/półrocza

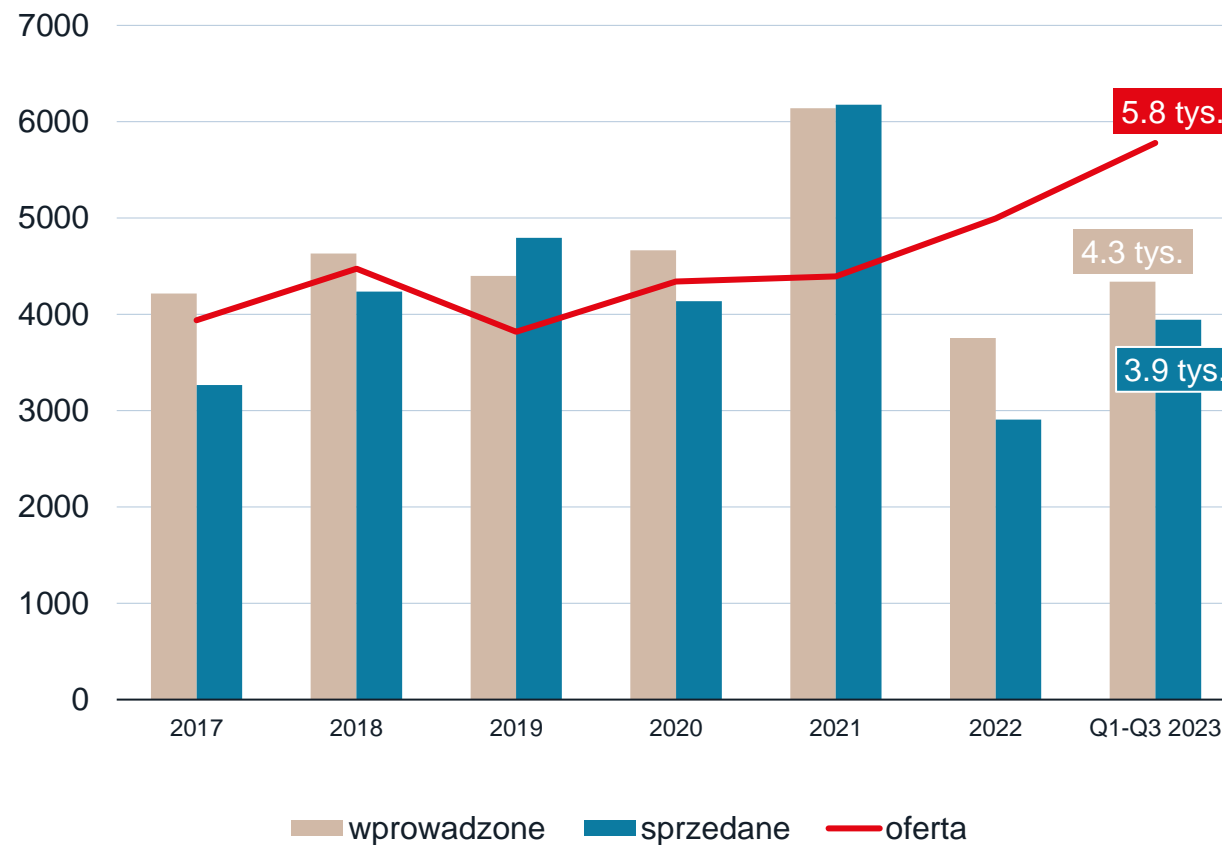
Rynek mieszkań w Łodzi zachowuje się nieco inaczej w porównaniu z pozostałymi rynkami dużych miast. Podczas gdy w innych miastach rekordowe wyniki sprzedaży osiągnęto w okresie boomu w latach 2017-2019, w Łodzi był to raczej spokojny okres, z umiarkowanymi wzrostami w kolejnych latach. W 2020 r. w reakcji na pandemię COVID-19 sprzedaż zmniejszyła się relatywnie niewiele.

Rekordowe wyniki sprzedaży zanotowano w 2021 r. – aż 6 200 lokali, co wiązało się z dużym udziałem zakupów inwestycyjnych.

W 2022 r., podobnie jak w innych miastach, nastąpił wyraźny spadek sprzedaży, spowodowany wojną i zwiększoną inflacją.

W pierwszych trzech kwartałach 2023 r. zaobserwowano spektakularny wzrost do 3 900 jednostek – wyższy od całorocznej sprzedaży z 2022 r.

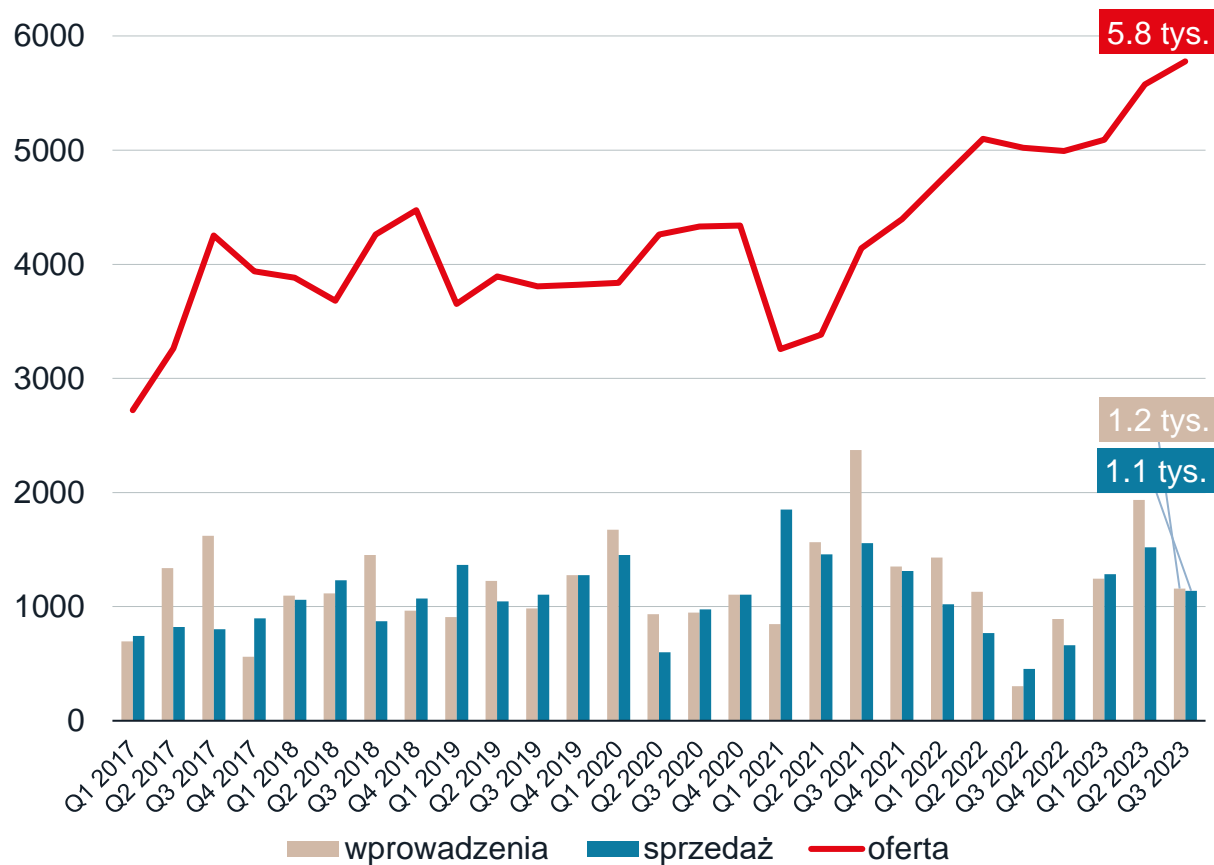
Łódź to jedyny duży rynek, na którym w 2023 r. oferta rosła, osiągając rekordową wielkość blisko 5 800 lokali.



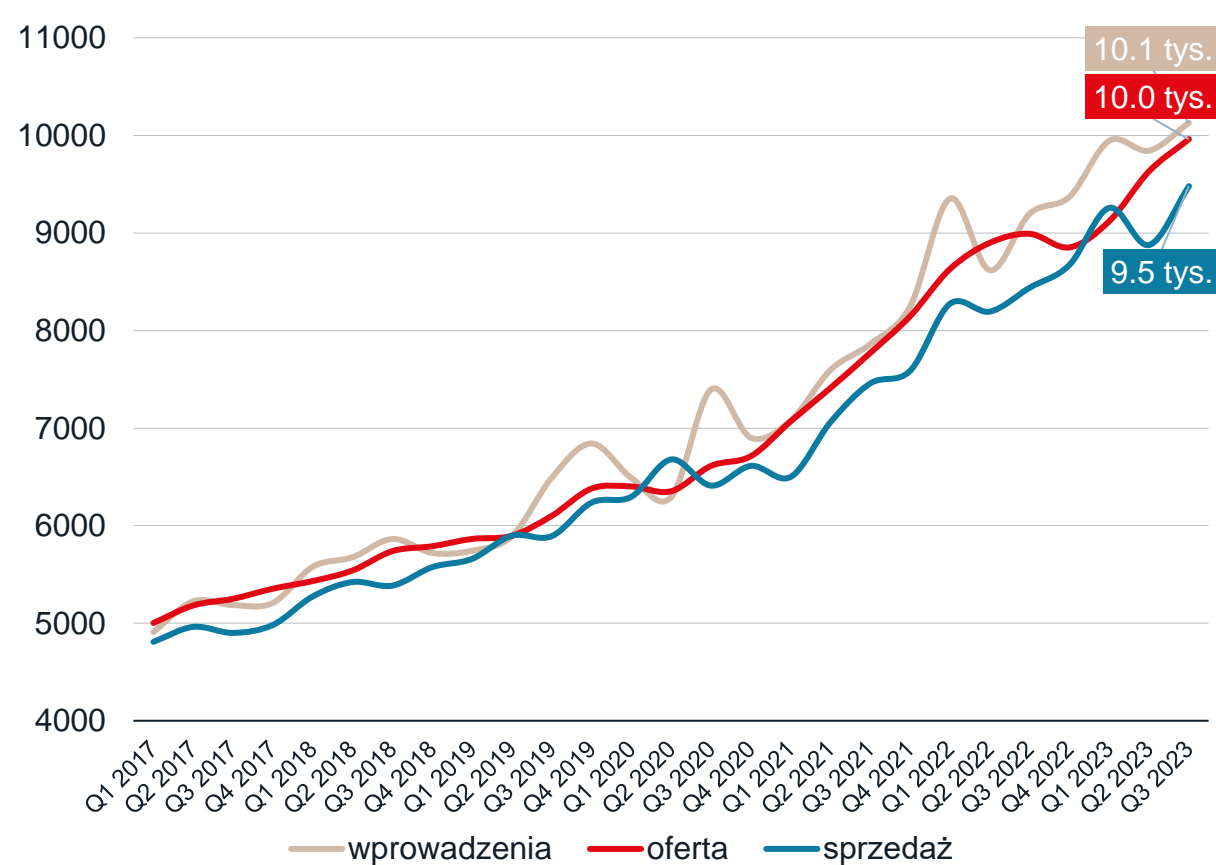
Źródło: JLL, Q3 2023

Łódź

Kwartalna relacja sprzedaży i podaży vs ceny średnie (zł/mkw z VAT)



Źródło: JLL, Q3 2023



Źródło: JLL, Q3 2023

Łódź

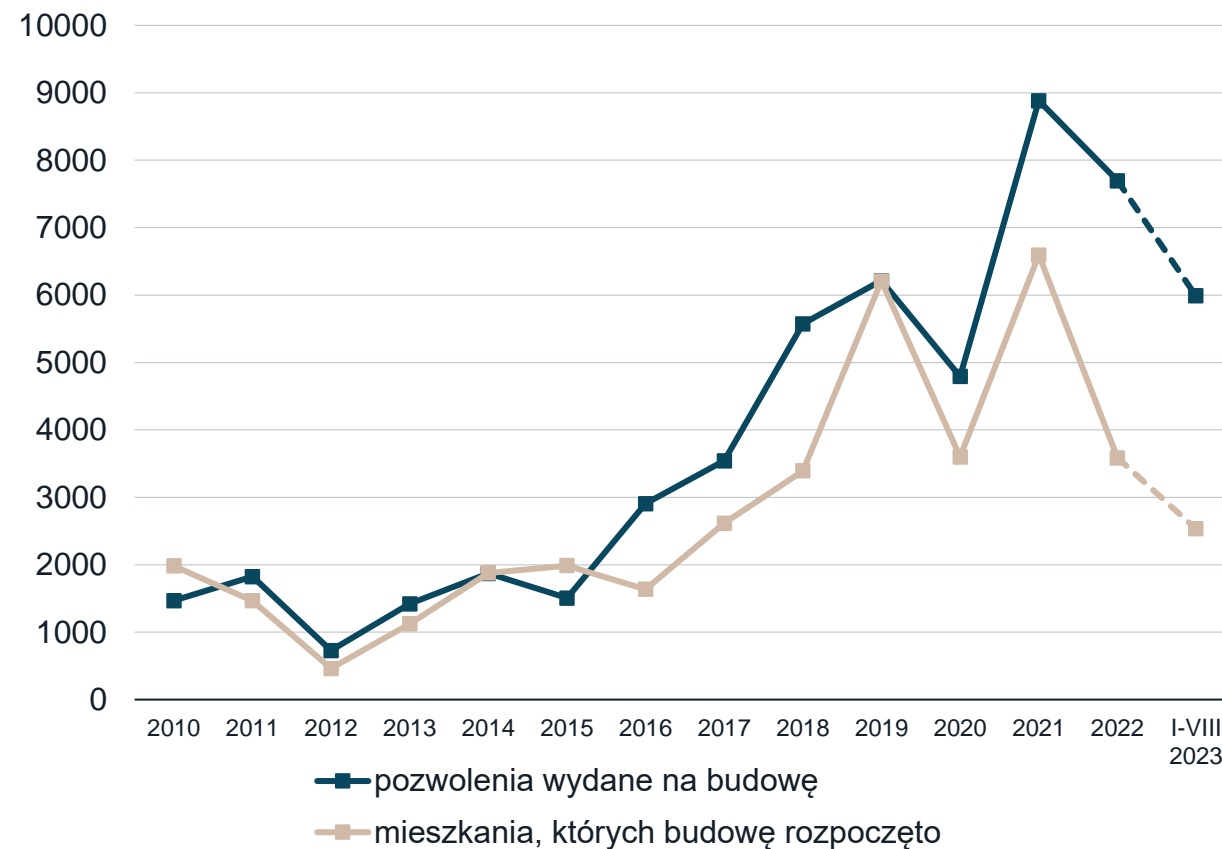
Liczba wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych mieszkań (deweloperskich i spółdzielczych)

Według statystyk GUS w Łodzi w okresie 2018-2022 rozpoczynano budowę średnio 4,7 tys. mieszkań rocznie. W tym okresie najmniej mieszkań rozpoczęto w 2018 roku (3,4 tys. jednostek), a najwięcej - w 2021 roku (6,6 tys. mieszkań).

Puła lokali, na których budowę wydano pozwolenia w okresie 2018-2022 wyniosła średnio 6,6 tys. rocznie. W tym okresie najmniejszą liczbę mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia odnotowano w 2020 roku (4,8 tys. mieszkań), zaś największą w 2021 roku (8,9 tys. lokali).

Zgodnie z najnowszymi danymi GUS w Łodzi w okresie styczeń-sierpień 2023 wydano pozwolenia na budowę 6 tys. mieszkań, podczas gdy rozpoczęto budowę zaledwie 2,5 tys. sztuk. Oznacza to, że deweloperzy drastycznie wyhamowali rozpoczynanie nowych budów lub mają problemy z ich wprowadzaniem. Mogli oni także czekać na uruchomienie udzielania kredytów z dopłatą.

Liczbę mieszkań na ważnych, niewykorzystanych pozwoleniach na budowę od 2020 r. można szacować na ok. 11 tys. jednostek, a zatem przeciętną dwuletnią produkcję w okresie dobrej koniunktury. Deweloperzy w Łodzi mają więc przygotowane projekty, które mogą wprowadzić na rynek w razie wzrostu popytu.



Źródło: JLL na podstawie wstępnych danych GUS

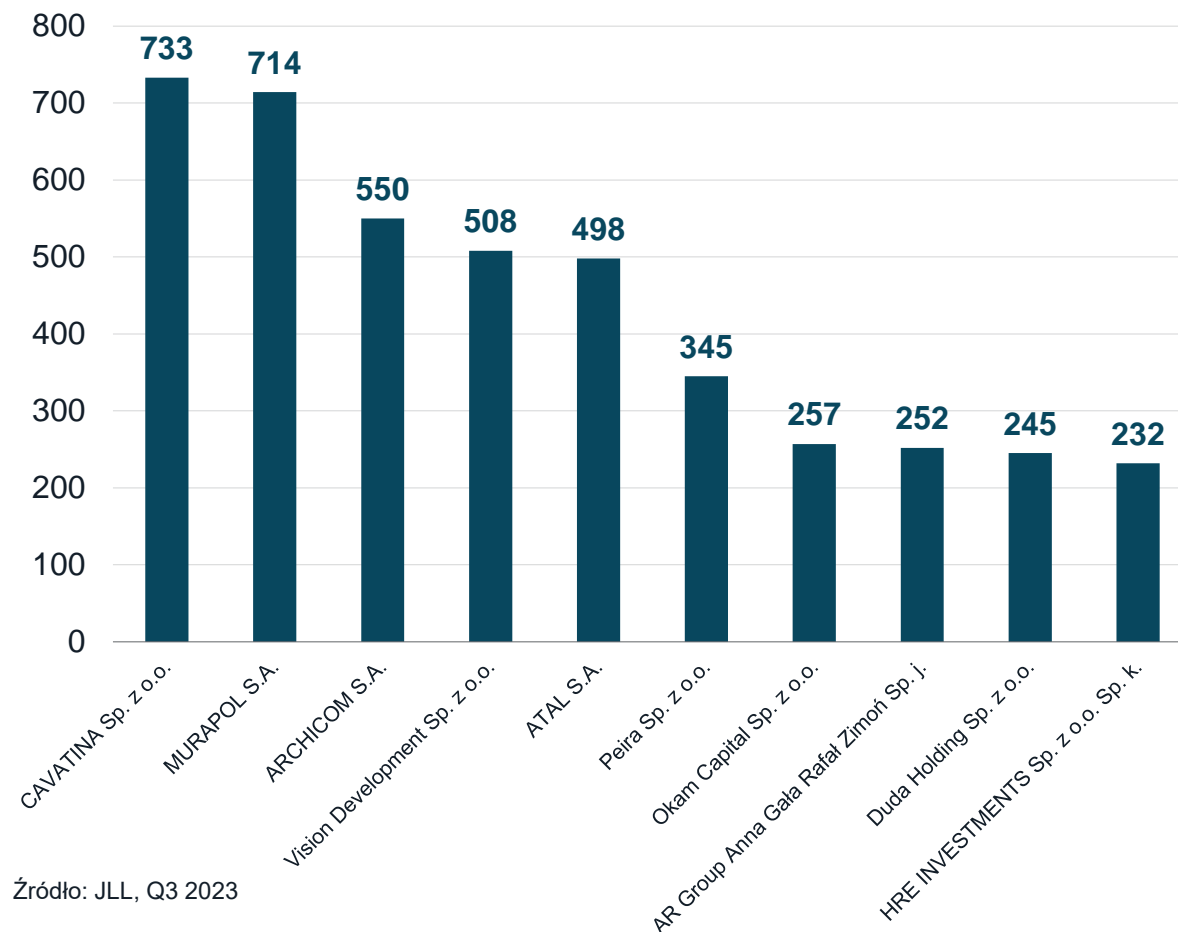
Łódź

Dziesięciu deweloperów planujących realizację największej liczby mieszkań w latach 2023-2024

Zgodnie z deklaracjami deweloperów w latach 2023-2024 planowanych jest do oddania do użytkowania łącznie 10,6 tys. mieszkań. Dziesięć największych firm na rynku łódzkim realizuje lub planuje realizację w tym okresie łącznie 4,3 tys. mieszkań.

Pod względem liczby mieszkań oddanych lub planowanych do oddania w okresie 2023-2024 dwie największe firmy planują oddać podobną liczbę mieszkań: CAVATINA Sp. z o.o., która w dwuletnim okresie oddała lub planuje oddać 733 mieszkania oraz Murapol S.A. z liczbą 714 jednostek. Na trzecim miejscu znajduje się Archicom S.A. (550 jednostek). Blisko 500 mieszkań planuje zrealizować firma Vision Development Sp. z o.o. (508 sztuk) i ATAL S.A (498 sztuk).

Żadna inna firma z pierwszej dziesiątki nie planuje realizacji więcej niż 400 mieszkań.



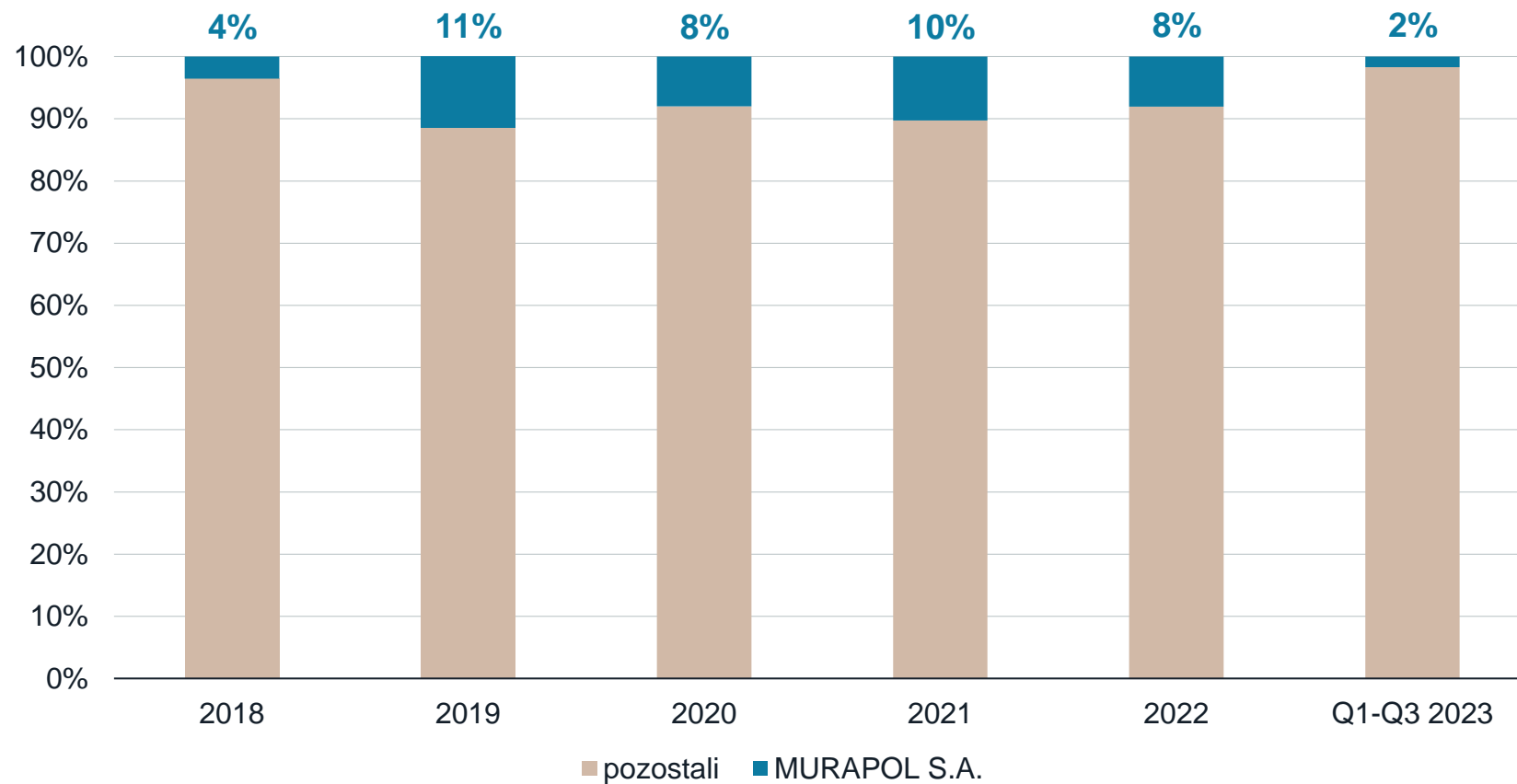
Źródło: JLL, Q3 2023

Łódź

Udział Murapolu w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w okresie 2018 – Q3 2023

Prezentowane dane dotyczą wyłącznie pierwotnego rynku mieszkaniowego, tj. lokali mieszkalnych adresowanych do indywidualnych kupujących.

W okresie 2018 – III kw. 2023 udział Murapolu w łódzkim rynku nowych mieszkań wynosił od 3% do nawet 11%.



Źródło : Q3 2023 JLL, na podstawie pozyskanych danych od Murapol S.A.

Bydgoszcz

 JLL SEE A BRIGHTER WAY



Bydgoszcz

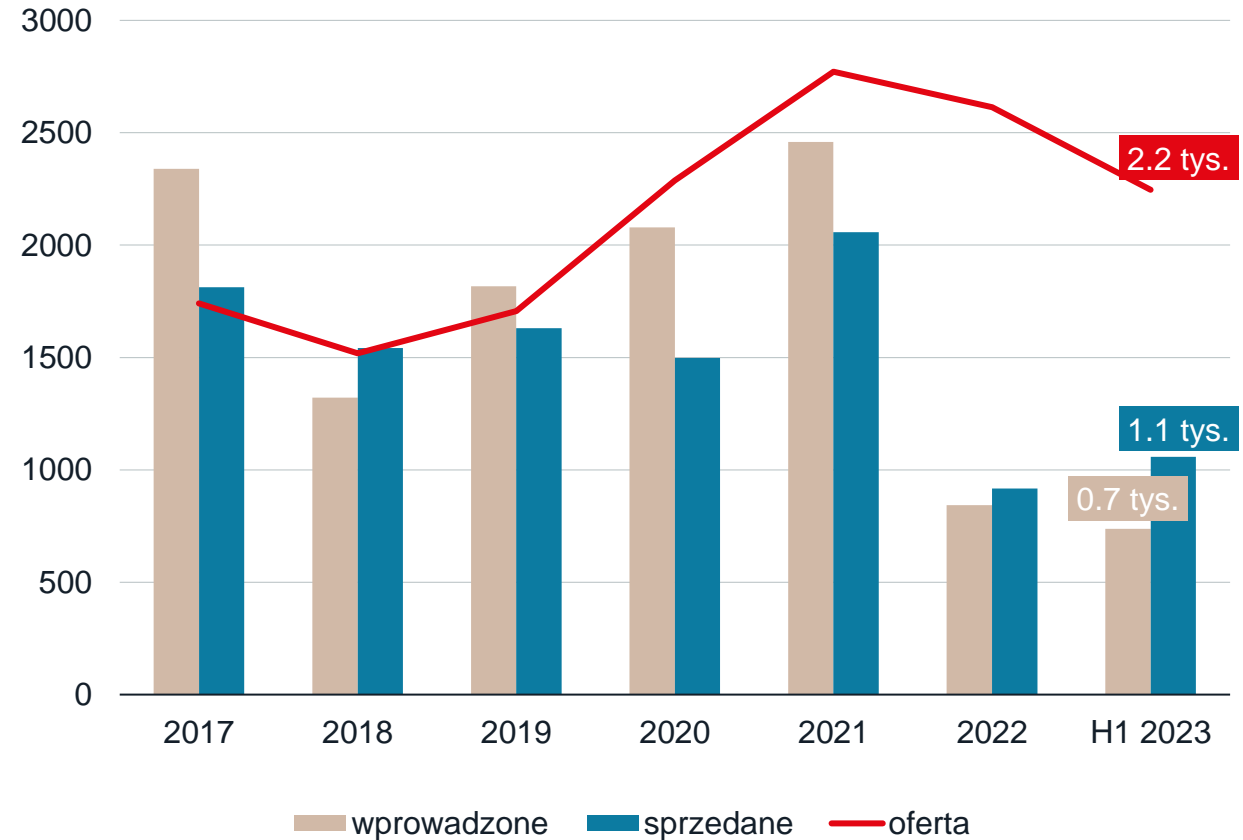
Mieszkania wprowadzone, sprzedane i oferta na koniec roku/półrocza

Rynek mieszkań w Bydgoszczy zachowuje się nieco inaczej w porównaniu z pozostałymi rynkami dużych miast. Podczas gdy w innych miastach rekordowe wyniki sprzedaży osiągnano w okresie boomu w latach 2017-2019, w Bydgoszczy był to raczej spokojny okres ze sprzedażą utrzymującą się na poziomie ok. 1500-1800 jednostek. Nawet pandemia COVID-19 nie wpłynęła w 2020 r. znacząco na sprzedaż.

Rekordowe wyniki sprzedaży zanotowano w 2021 r. – ok 2,0 tys. lokali, czemu towarzyszył także rekordowy wzrost oferty.

W 2022 r., podobnie jak w innych miastach, nastąpił bardzo wyraźny spadek sprzedaży (-51% rdr), wskazujący na silną zależność sprzedaży w tym mieście od popytu kredytowego.

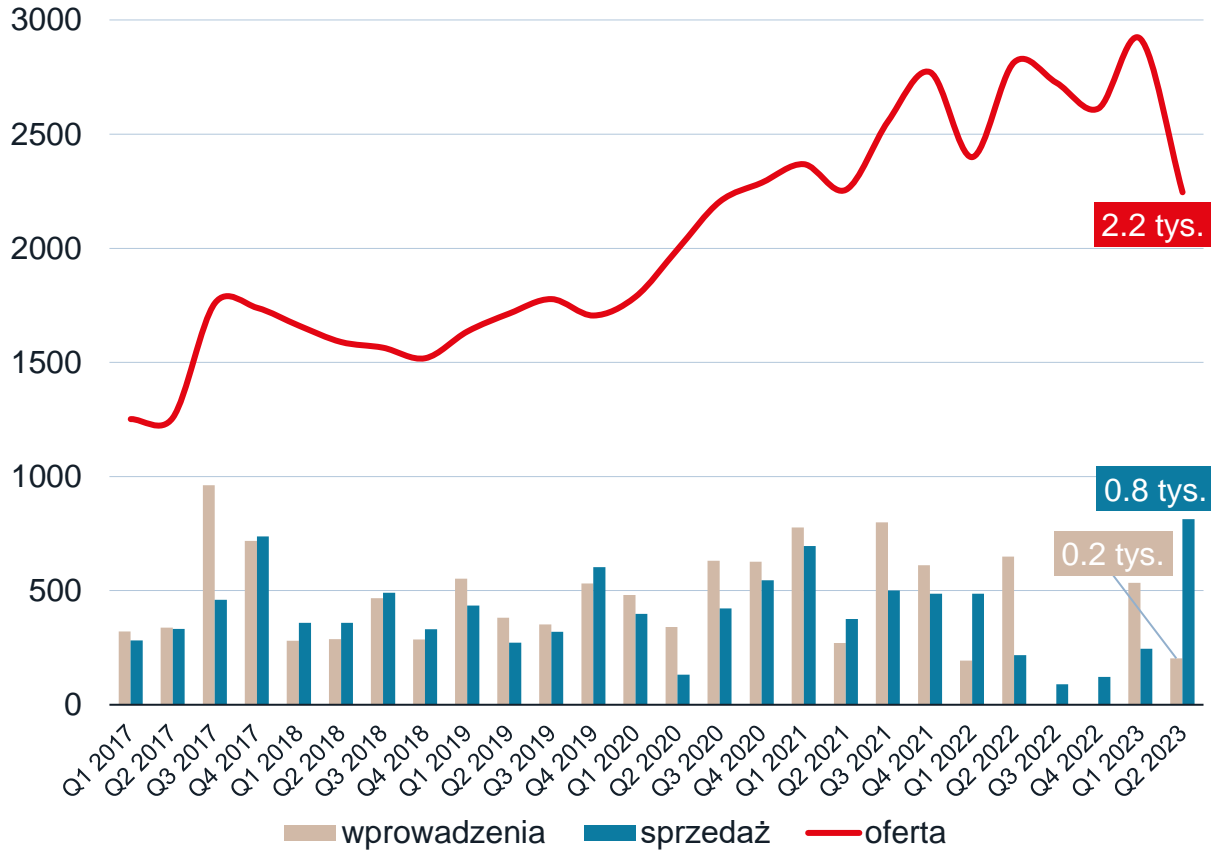
W I półroczu 2023 r. zaobserwowano spektakularny wzrost sprzedaży do 1,1 tys. jednostek, czyli większej niż całoroczna liczba transakcji z 2022 r.



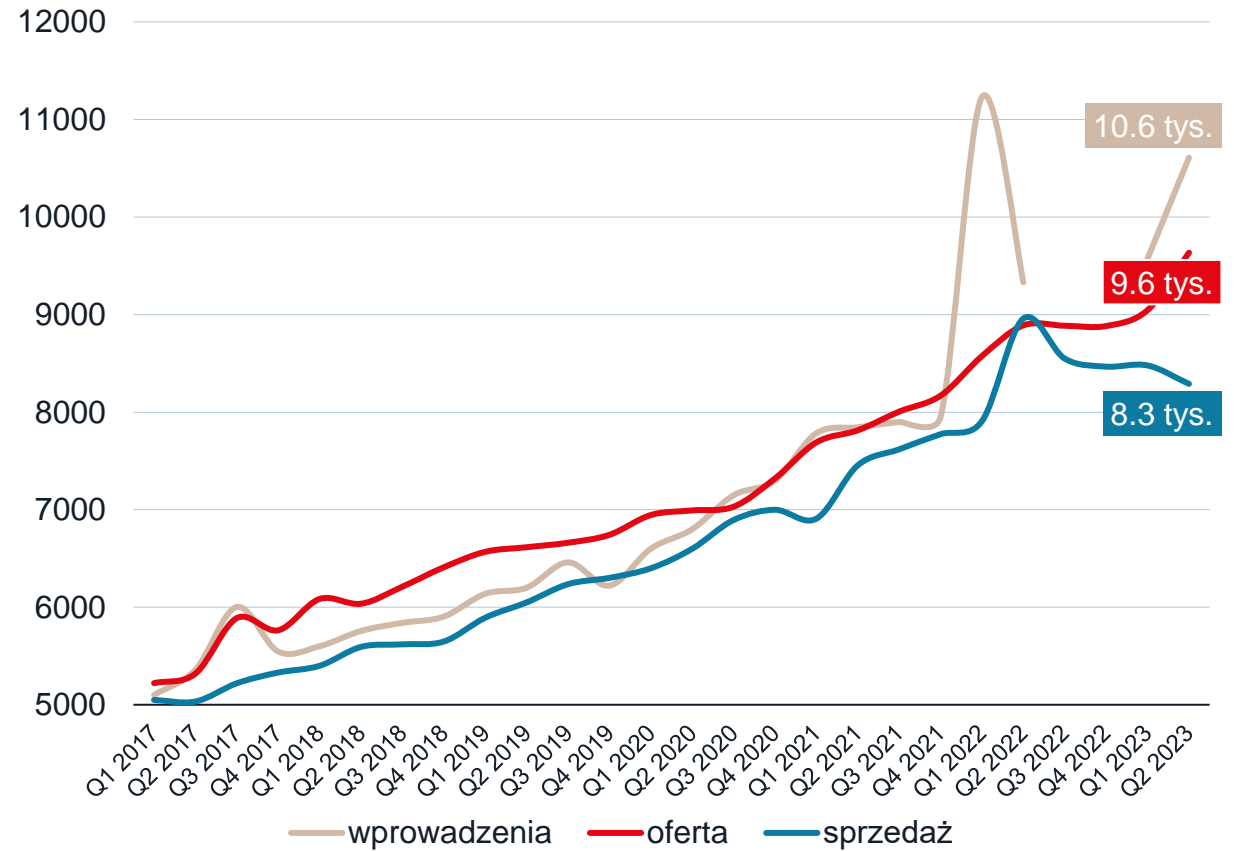
Źródło: JLL, Q2 2023

Bydgoszcz

Kwartalna relacja sprzedaży i podaży vs ceny średnie (zł/mkw z VAT)



Źródło: JLL, Q2 2023



Źródło: JLL, Q2 2023

Bydgoszcz

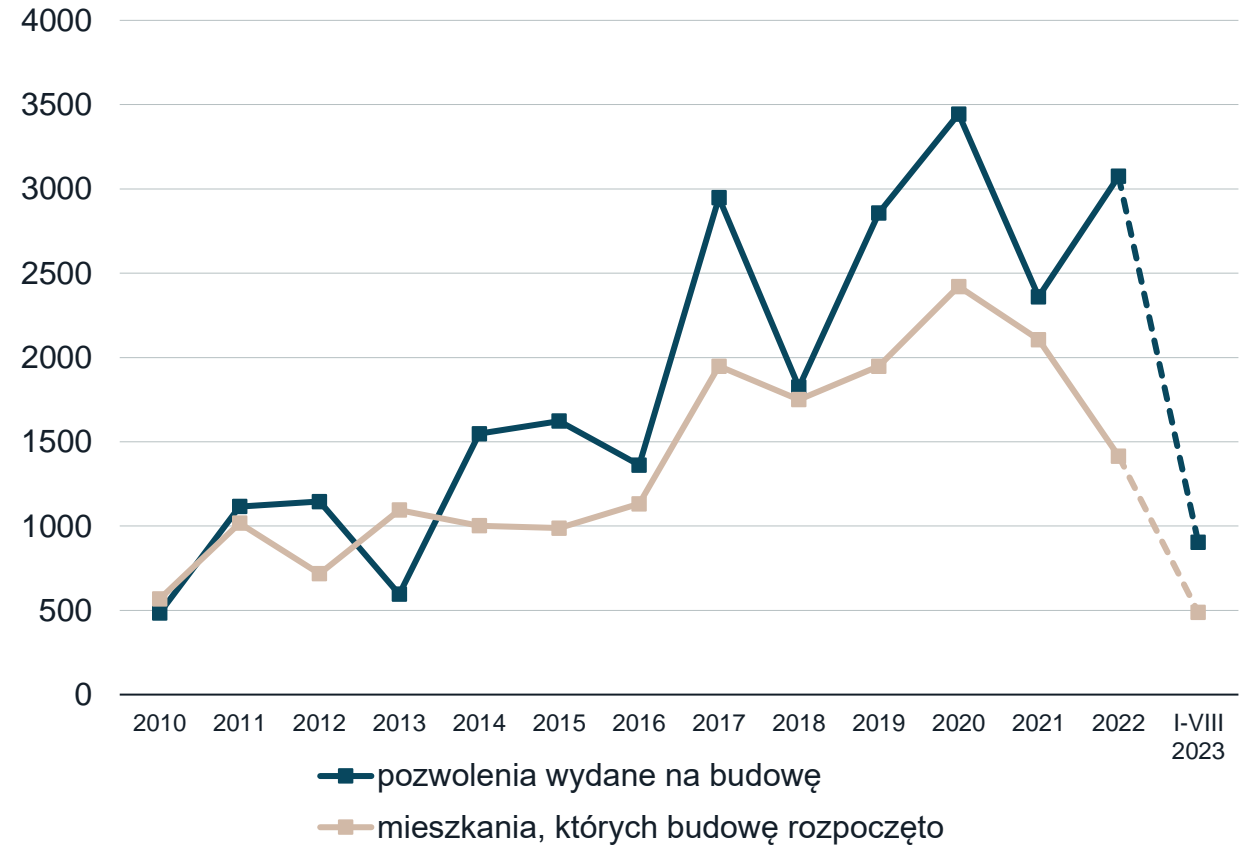
Liczba wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych mieszkań (deweloperskich i spółdzielczych)

Według statystyk GUS w Bydgoszczy w okresie 2018-2022 rozpoczynano budowę średnio 1,9 tys. mieszkań rocznie. W tym okresie najmniej mieszkań rozpoczęto w 2022 roku (1 415), a najwięcej - w 2020 roku (2 421 mieszkań).

Puła lokali, na których budowę wydano pozwolenia w okresie 2018-2022 wyniosła średnio 2,7 tys. rocznie. W tym okresie najmniejszą liczbę mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia odnotowano w 2018 roku (1 824), zaś największą w 2020 roku (3 444 lokale).

Zgodnie z najnowszymi danymi GUS w Bydgoszczy w okresie styczeń-sierpień 2023 wydano pozwolenia na budowę 903 mieszkań, podczas gdy rozpoczęto budowę zaledwie 487 sztuk. Oznacza to, że deweloperzy wyhamowali rozpoczynanie nowych budów lub mają problemy z ich wprowadzaniem. Mogli oni także czekać na uruchomienie udzielania kredytów z dopłatą.

Liczbę mieszkań na ważnych, niewykorzystanych pozwoleniach na budowę od 2020 r. można szacować na ok. 3,4 tys. jednostek, a zatem przeciętną dwuletnią produkcję w okresie dobrej koniunktury. Deweloperzy w Bydgoszczy mają więc przygotowane projekty, które mogą wprowadzić na rynek w razie wzrostu popytu.



Źródło: JLL na podstawie wstępnych danych GUS

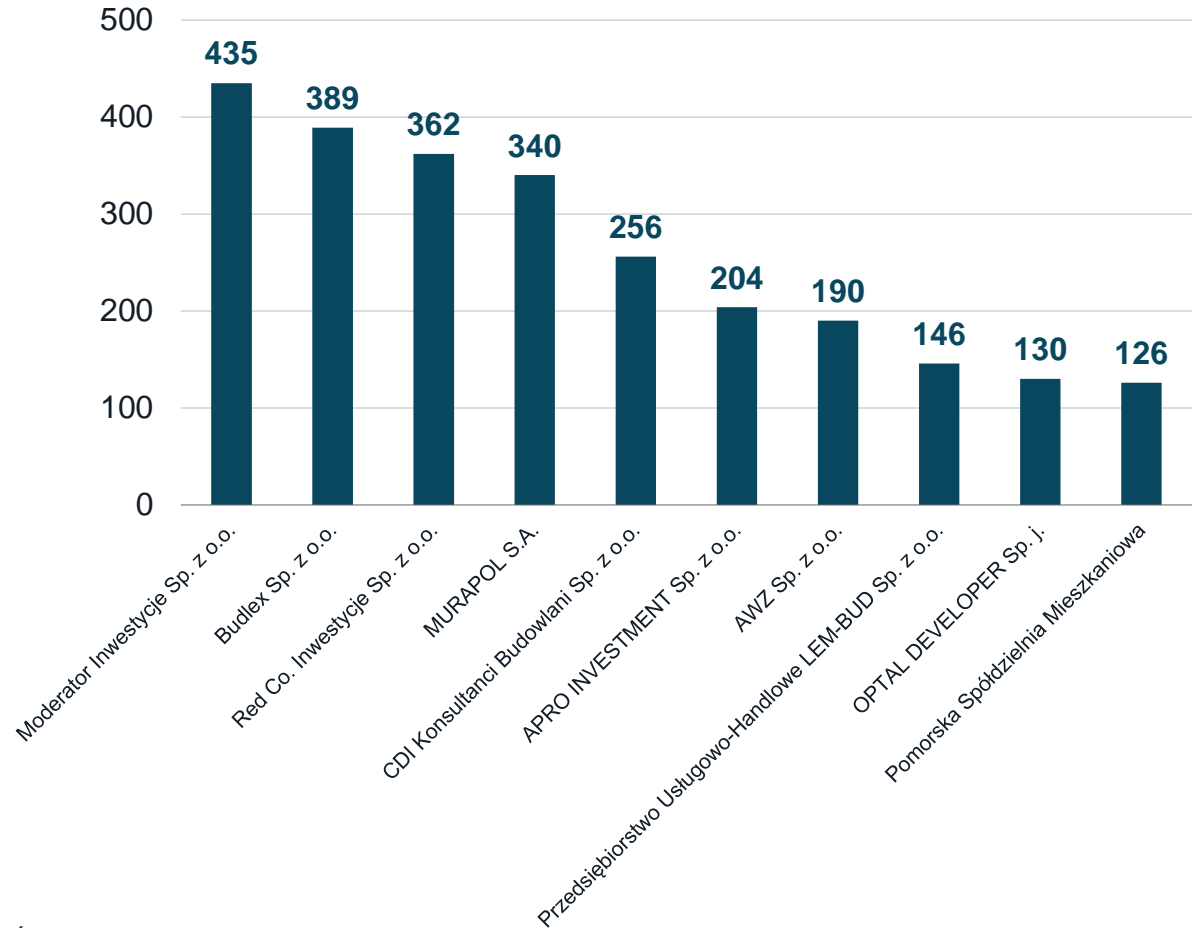
Bydgoszcz

Dziesięciu deweloperów planujących realizację największej liczby mieszkań w latach 2023-2024

Zgodnie z deklaracjami deweloperów w latach 2023-2024 planowanych jest do oddania do użytkowania łącznie 3,7 tys. mieszkań. Dziesięć największych firm na rynku bydgoskim realizuje lub planuje realizację w tym okresie łącznie 2,6 tys. mieszkań.

Pod względem liczby mieszkań oddanych lub planowanych do oddania w okresie 2023-2024 liderem na rynku bydgoskim jest firma Moderator Inwestycje Sp. z o.o., która oddała lub planuje oddać w Bydgoszczy 435 mieszkań w okresie 2023-2024 roku. Drugą pozycję zajmuje Budlex Sp. z o.o. (389 jednostek). Na trzecim miejscu znajduje się Red Co. Inwestycje Sp. z o.o. (362 jednostki). Istotnym graczem jest także Murapol S.A. z 340 jednostkami.

Żadna inna firma z pierwszej dziesiątki deweloperów nie planuje realizacji więcej niż 300 mieszkań w dwuletnim okresie.



Źródło: JLL, Q2 2023

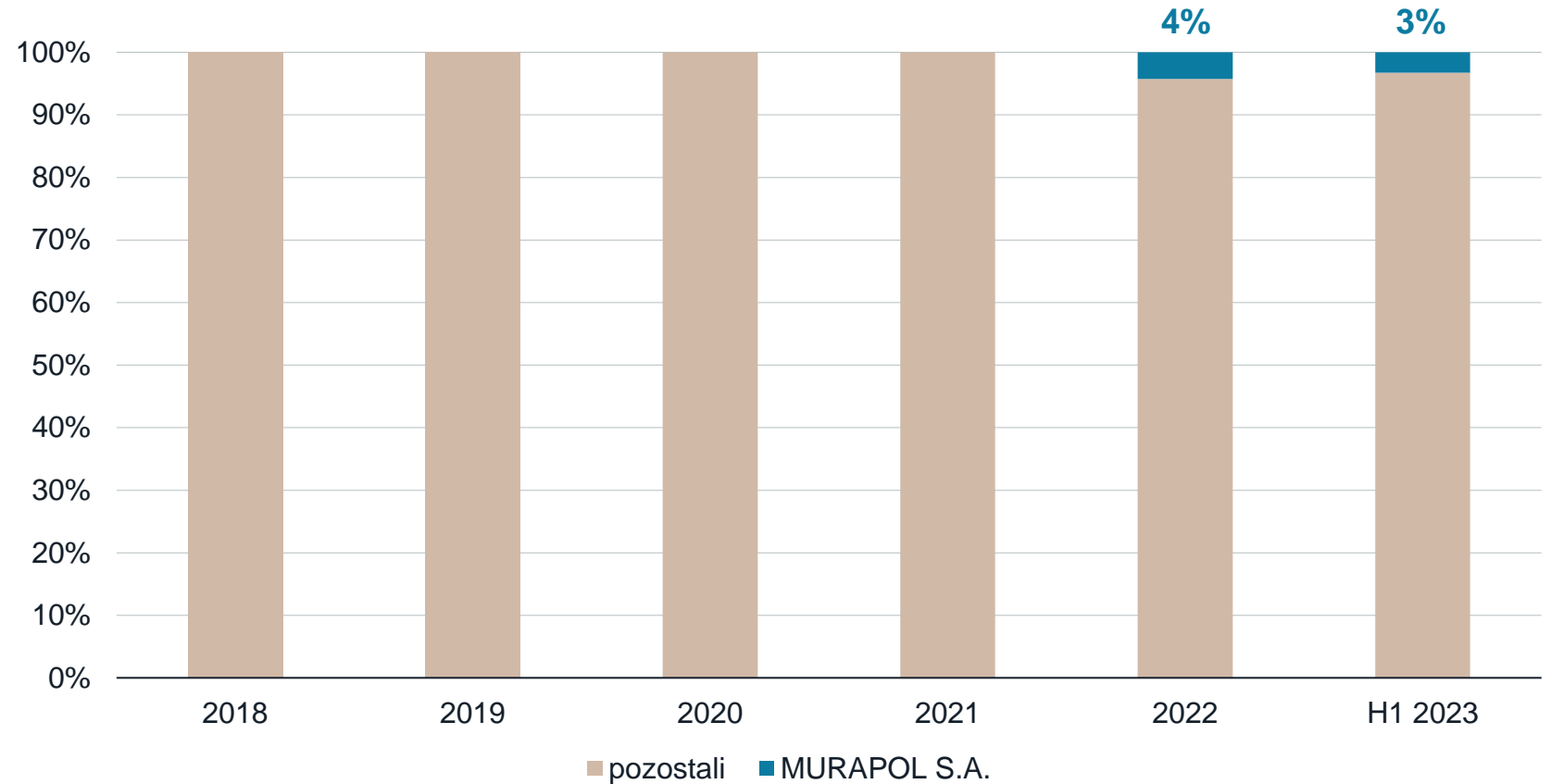
Bydgoszcz

Udział Murapolu w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2018 – I poł. 2023

Prezentowane dane dotyczą wyłącznie pierwotnego rynku mieszkaniowego, tj. lokali mieszkalnych adresowanych do indywidualnych kupujących.

W latach 2018 – 2021 na rynku bydgoskim nie pojawiły się żadne mieszkania zbudowane przez Murapol.

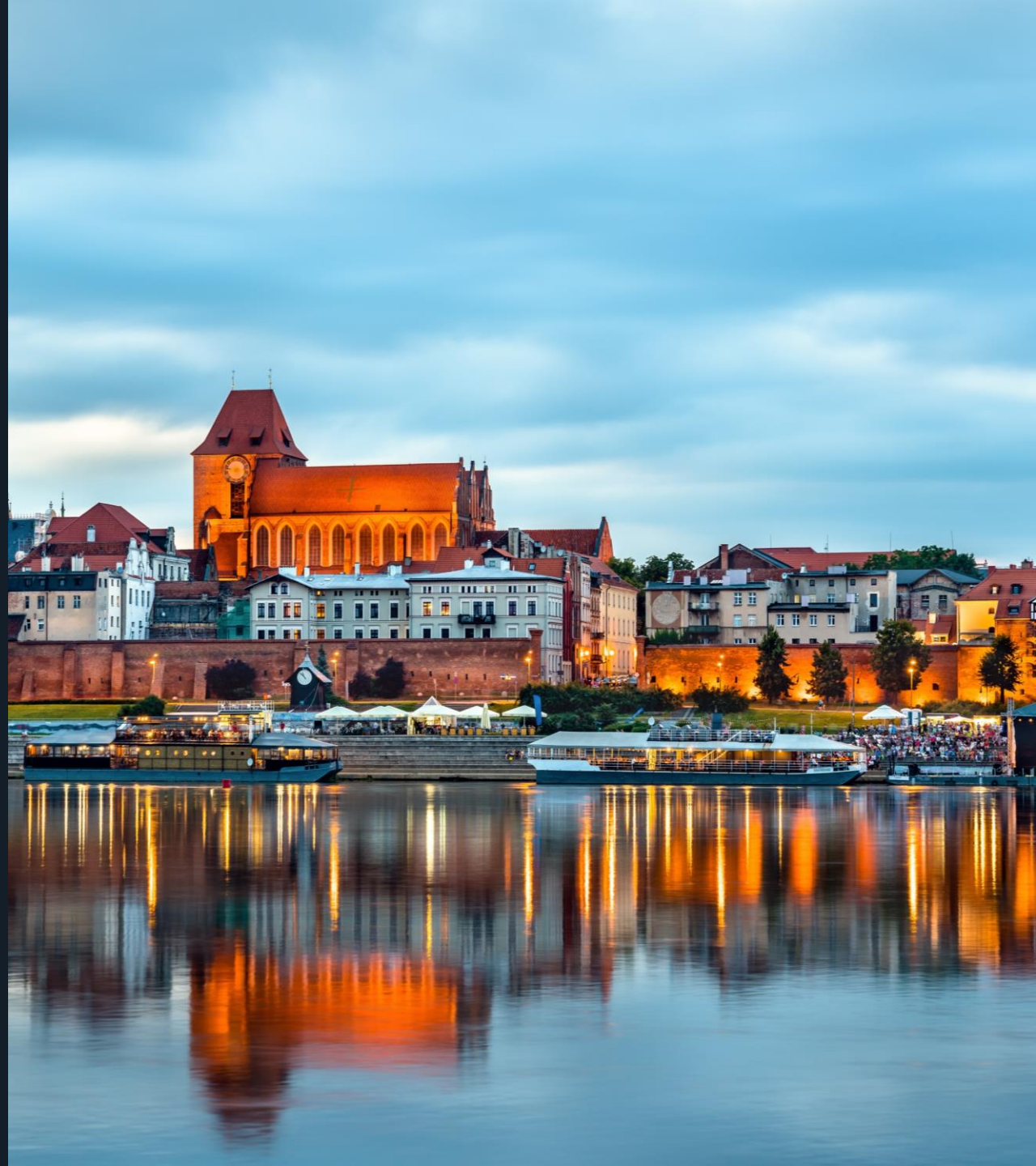
W okresie 2022 – I poł. 2023 udział Murapolu w bydgoskim rynku nowych mieszkań wynosił od 3 do 4%.



Źródło : Q2 2023 JLL, na podstawie pozyskanych danych od Murapol S.A.

Toruń

 JLL SEE A BRIGHTER WAY



Toruń

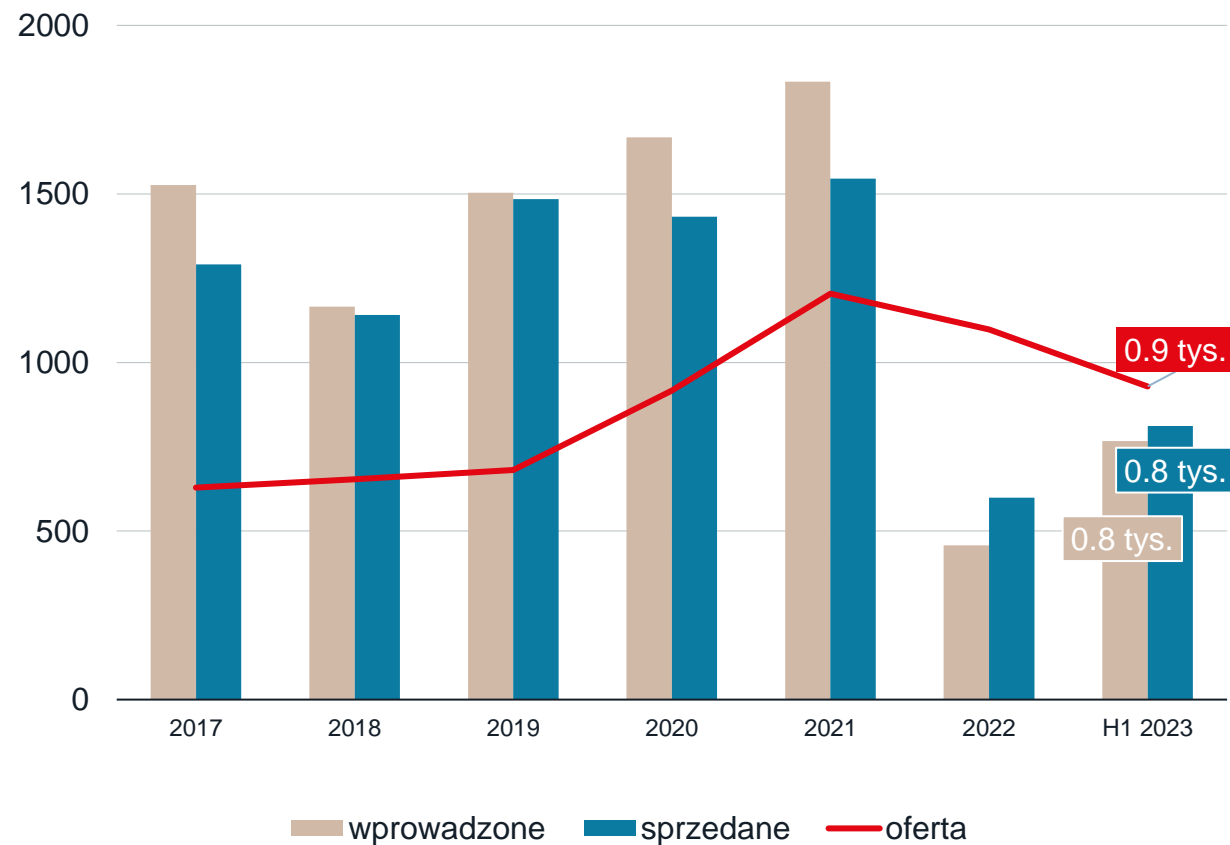
Mieszkania wprowadzone, sprzedane i oferta na koniec roku/półrocza

Rynek mieszkaniowy w Toruniu, w okresie 2017-2021 był względnie stabilny. W latach 2017-2019 nie było widać na nim wyraźnego boomu jak w przypadku największych miast. Z drugiej strony, podobnie jak w Bydgoszczy, pandemia COVID-19 nie wpłynęła znacząco negatywnie na sprzedaż w 2020 r.

Najwyżej notowana sprzedaż to nieco ponad 1,5 tys. mieszkań w 2021 r.

W 2022 roku odnotowano wyraźny (-61% rdr) spadek liczby sprzedanych mieszkań, razem ze spadkiem liczby wprowadzeń, co było spowodowane rosnącą inflacją i załamaniem popytu kredytowego.

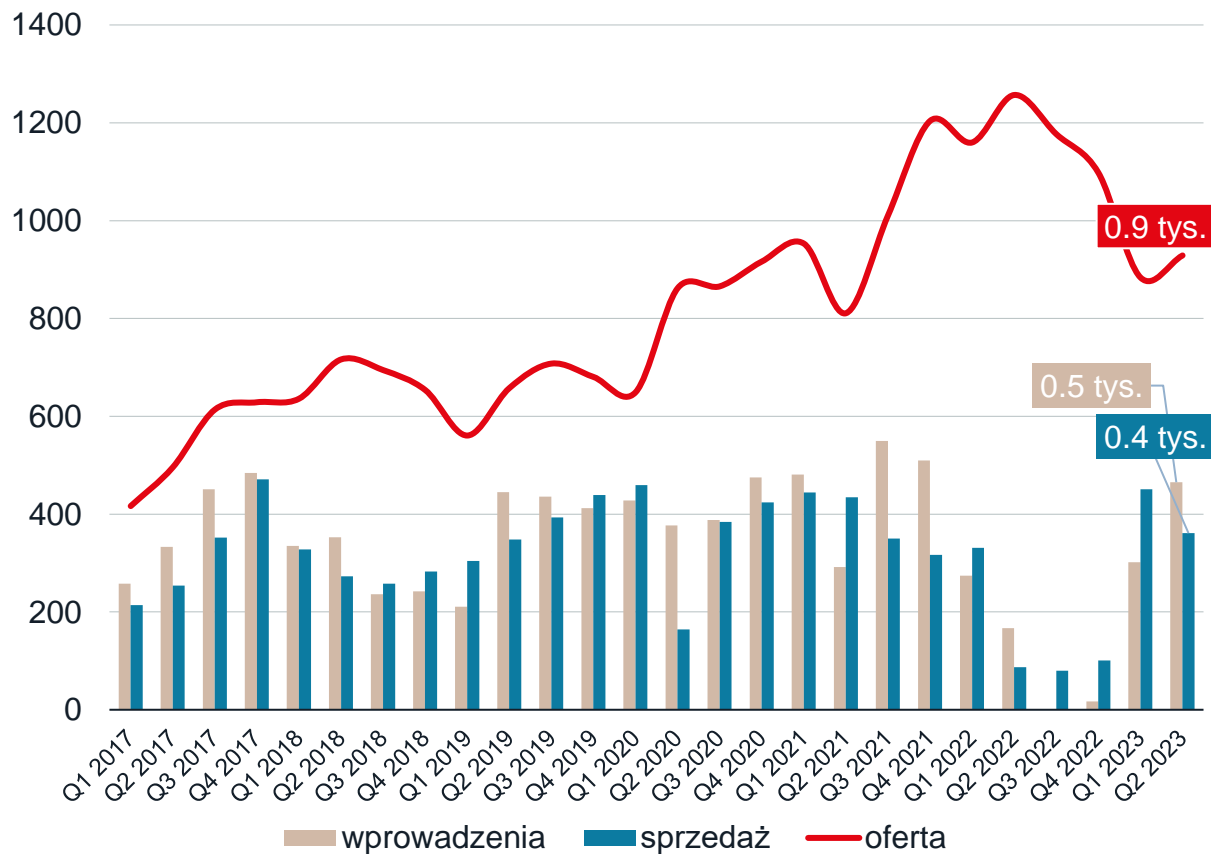
W I połowie 2023 roku widać wyraźne odbicie sprzedaży z wynikiem 812 lokali, która już jest wyższa od rocznej sprzedaży z całego 2022 r. Na tym tle obecna oferta jest niewystarczająca dla zrównoważenia rosnącego popytu.



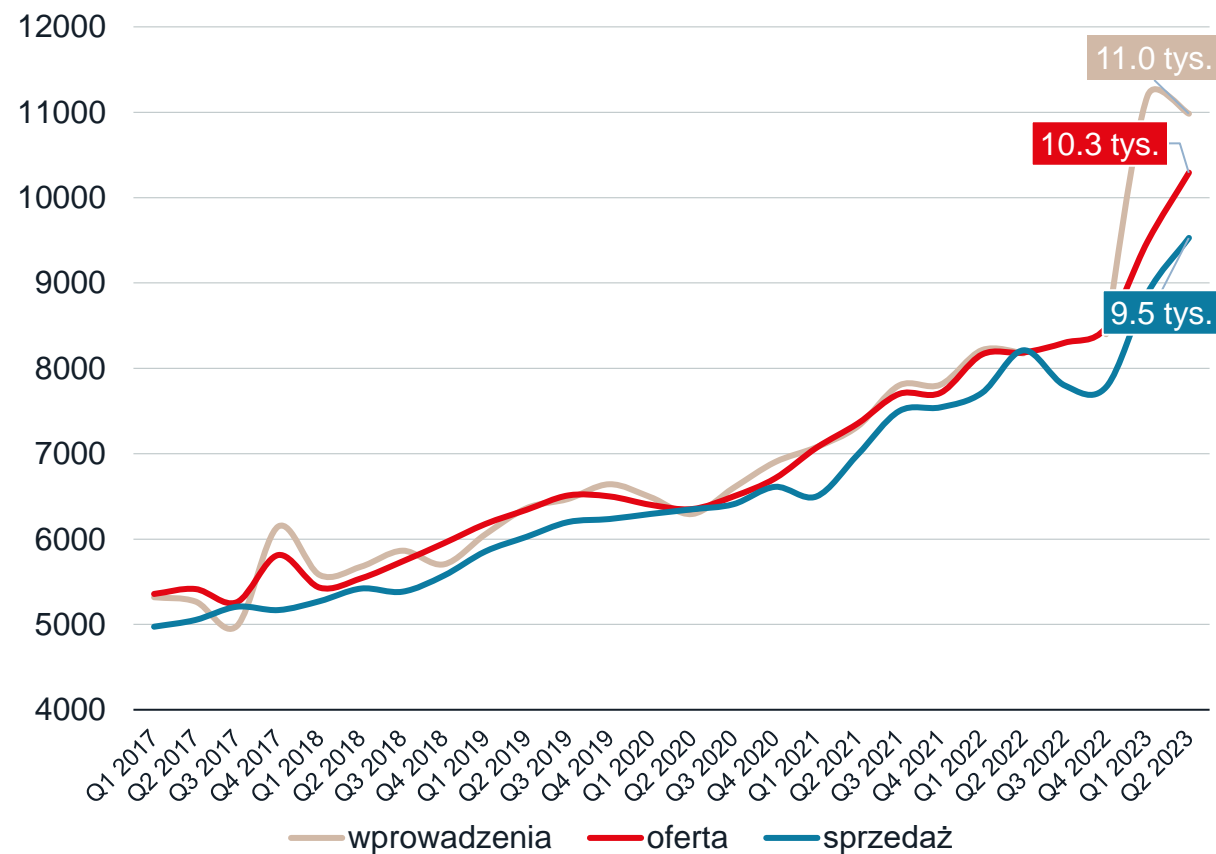
Źródło: JLL, Q2 2023

Toruń

Kwartalna relacja sprzedaży i podaży vs ceny średnie (zł/mkw z VAT)



Źródło: JLL, Q2 2023



Źródło: JLL, Q2 2023

Toruń

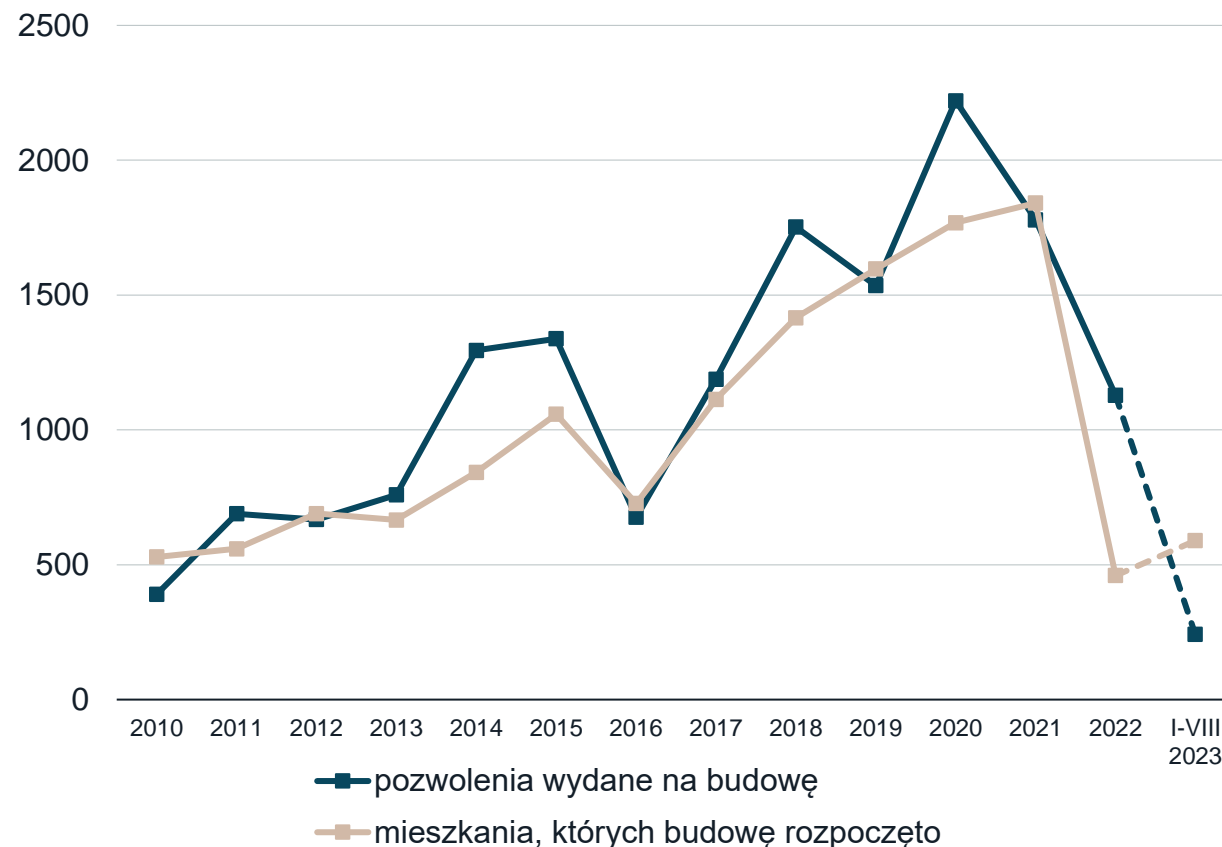
Liczba wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych mieszkań (deweloperskich i spółdzielczych)

Według statystyk GUS w Toruniu w okresie 2018-2022 rozpoczynano budowę średnio 1,4 tys. mieszkań rocznie. W tym okresie najmniej mieszkań rozpoczęto w 2022 roku (460 jednostek), a najwięcej - w 2021 roku (1 841 mieszkań).

Puła lokali, na których budowę wydano pozwolenia w okresie 2018-2022 wyniosła średnio 1,7 tys. rocznie. W tym okresie najmniejszą liczbę mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia odnotowano w 2022 roku (1 128), zaś największą w 2020 roku (2 220 lokali).

Zgodnie z najnowszymi danymi GUS w Toruniu w okresie styczeń-sierpień 2023 wydano pozwolenia na budowę 242 mieszkań oraz rozpoczęto budowę 589 sztuk.

Liczbę mieszkań na ważnych, niewykorzystanych pozwoleniach na budowę można szacować na nieco ponad 700 jednostek, a zatem zaledwie półroczną przeciętną produkcję w okresie dobrej koniunktury.



Źródło: JLL na podstawie wstępnych danych GUS

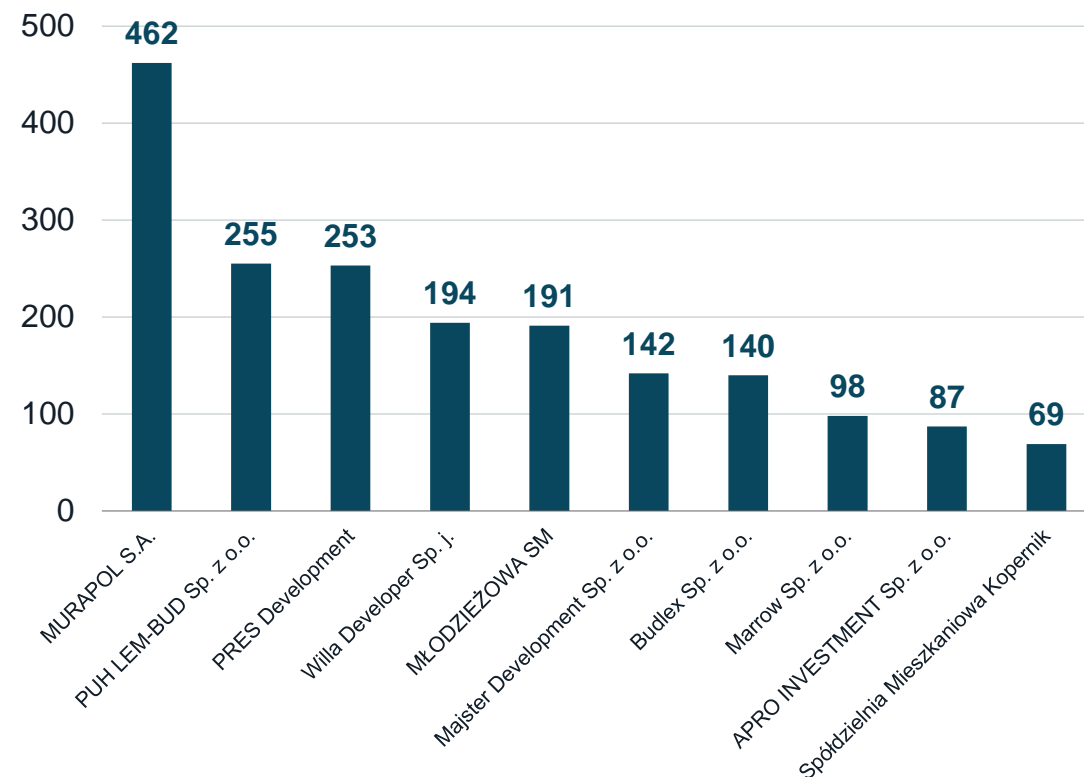
Toruń

Dziesięciu deweloperów planujących realizację największej liczby mieszkań w latach 2023-2024

Zgodnie z deklaracjami deweloperów w latach 2023-2024 planowanych jest do oddania do użytkowania łącznie 2,2 tys. mieszkań. Dziesięć największych firm na rynku toruńskim realizuje lub planuje realizację w tym okresie łącznie 1,9 tys. mieszkań.

Pod względem liczby mieszkań oddanych lub planowanych do oddania w okresie 2023-2024 zdecydowanym liderem na rynku toruńskim jest firma Murapol S.A., która oddała lub planuje oddać w Toruniu 462 mieszkania w okresie 2023-2024 roku. Drugą pozycję zajmuje Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe LEM-BUD Sp. z o.o. (255 jednostek), a zaraz za nim PRES Development z 253 jednostkami.

Kolejne dwie firmy – Willa Developer Sp. J. i Młodziężowa SM planują realizację po niemal 200 jednostek. Pozostali deweloperzy z pierwszej dziesiątki planują oddanie od 69 do 142 mieszkań.



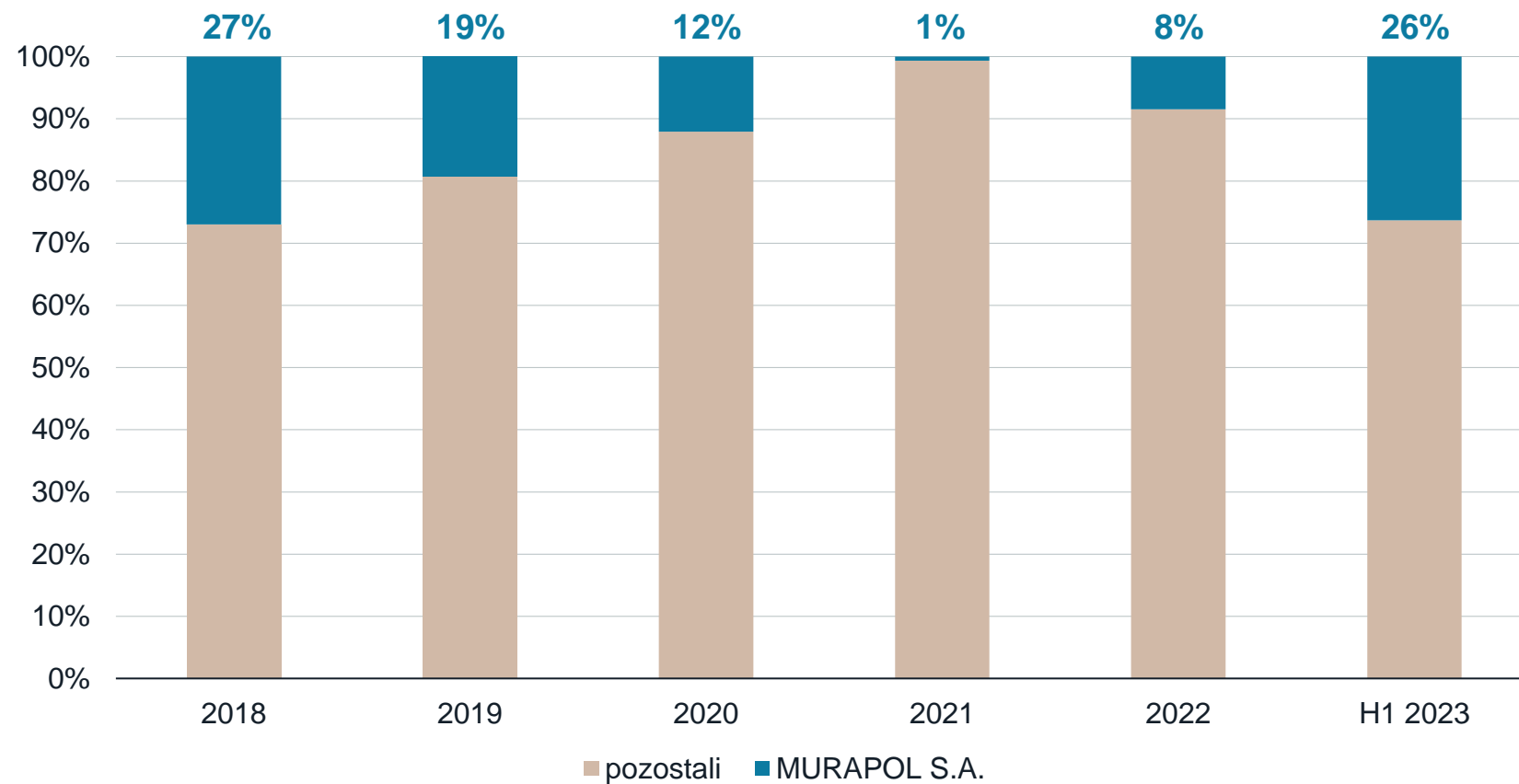
Źródło: JLL, Q2 2023

Toruń

Udział Murapolu w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2018 – I poł. 2023

Prezentowane dane dotyczą wyłącznie pierwotnego rynku mieszkaniowego, tj. lokali mieszkalnych adresowanych do indywidualnych kupujących.

W okresie 2018 – I poł. 2023 udział Murapolu w toruńskim rynku nowych mieszkań wynosił od 1% do nawet 27%.



Źródło : Q2 2023 JLL, na podstawie pozyskanych danych od Murapol S.A.

Lublin

 JLL SEE A BRIGHTER WAY



Lublin

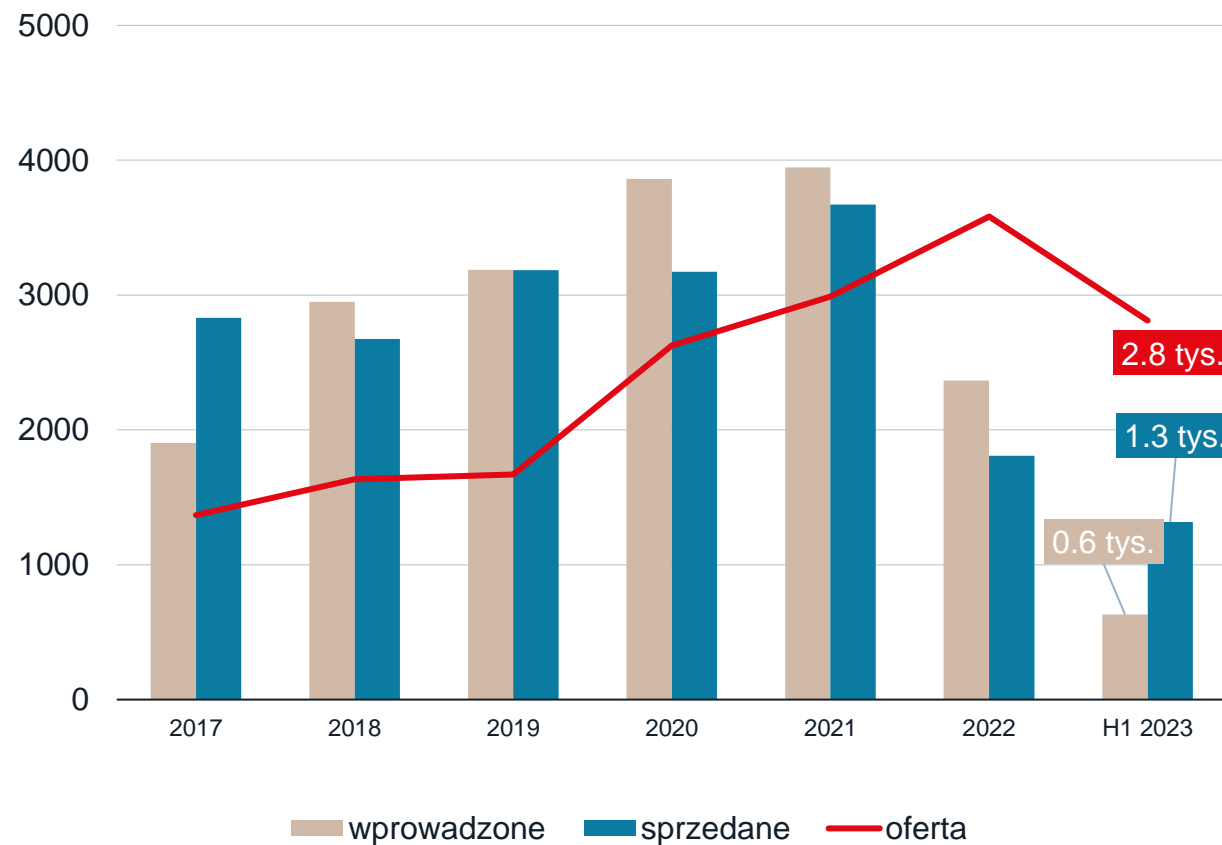
Mieszkania wprowadzone, sprzedane i oferta na koniec roku/półrocza

Podobnie jak w Bydgoszczy i Toruniu, rynek mieszkaniowy w Lublinie w okresie 2017-2019 był względnie stabilny ze sprzedażą na poziomie około 3 tys. jednostek rocznie.

Najwyższy wolumen sprzedaży odnotowano w 2021 roku – niemal 3 700 lokali, co wiązało się z korzystnymi warunkami na rynku kredytowym.

W 2022 r., podobnie jak w innych miastach, nastąpił wyraźny (-51% rdr) spadek sprzedaży, co było spowodowane wybuchem wojny i rosnącą inflacją.

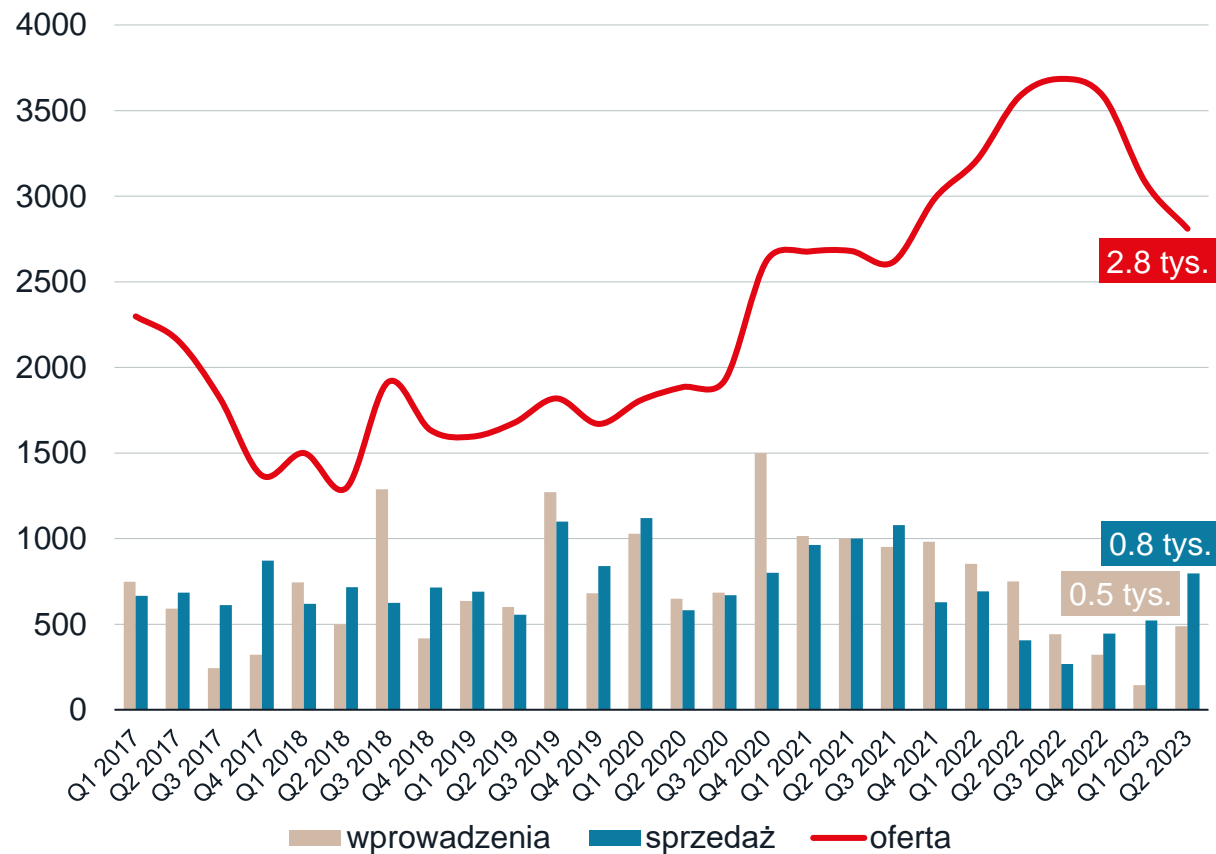
W I połowie 2023 roku widać odbicie sprzedaży z wynikiem 1300 lokali, która stanowi już 73% sprzedaży z całego 2022 roku. Dodatkowo, z uwagi, że na tym rynku występuje silna zależność sprzedaży od kredytów, można liczyć na dalszą poprawę dzięki uruchomieniu „kredytów za 2%”. W tym okresie widać, podobnie jak na innych rynkach wyhamowanie nowej podaży – deweloperzy wprowadzili do oferty zaledwie ok. 600 mieszkań.



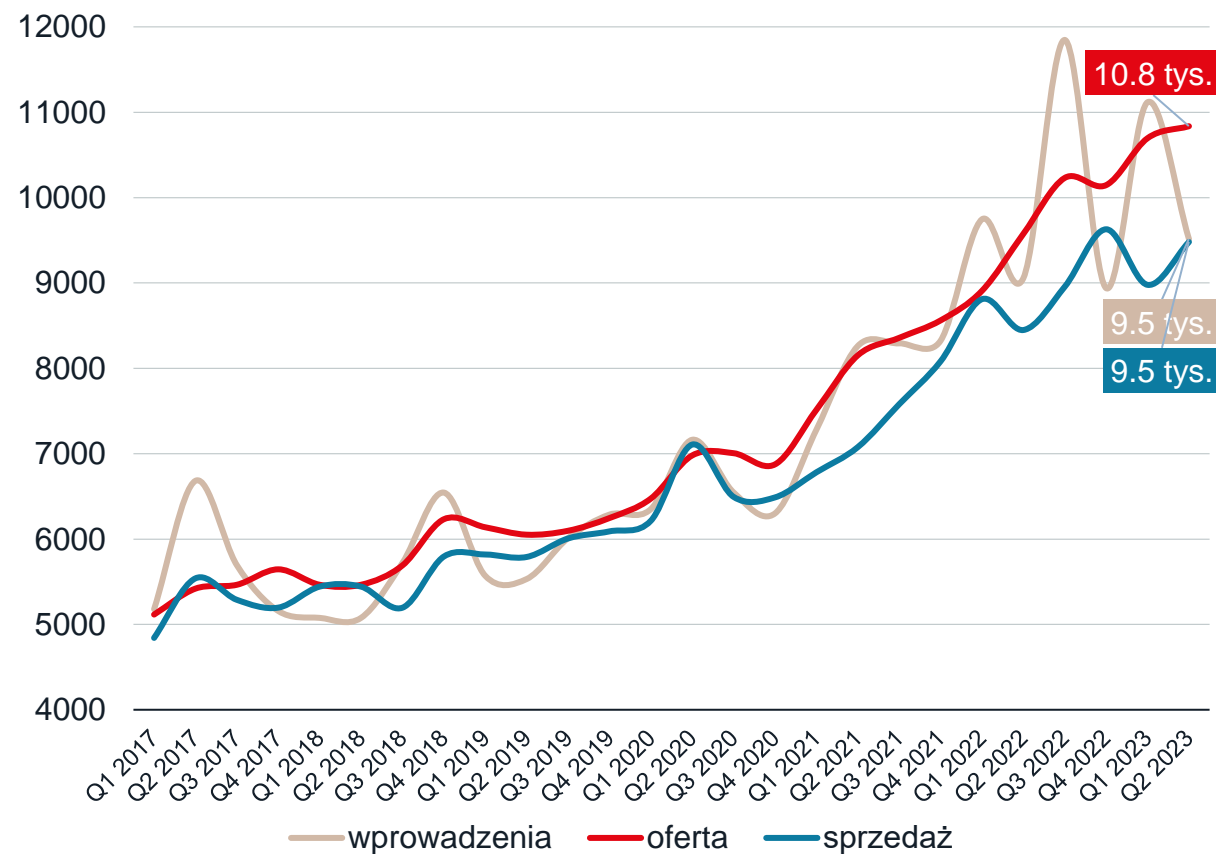
Źródło: JLL, Q2 2023

Lublin

Kwartalna relacja sprzedaży i podaży vs ceny średnie (zł/mkw z VAT)



Źródło: JLL, Q2 2023



Źródło: JLL, Q2 2023

Lublin

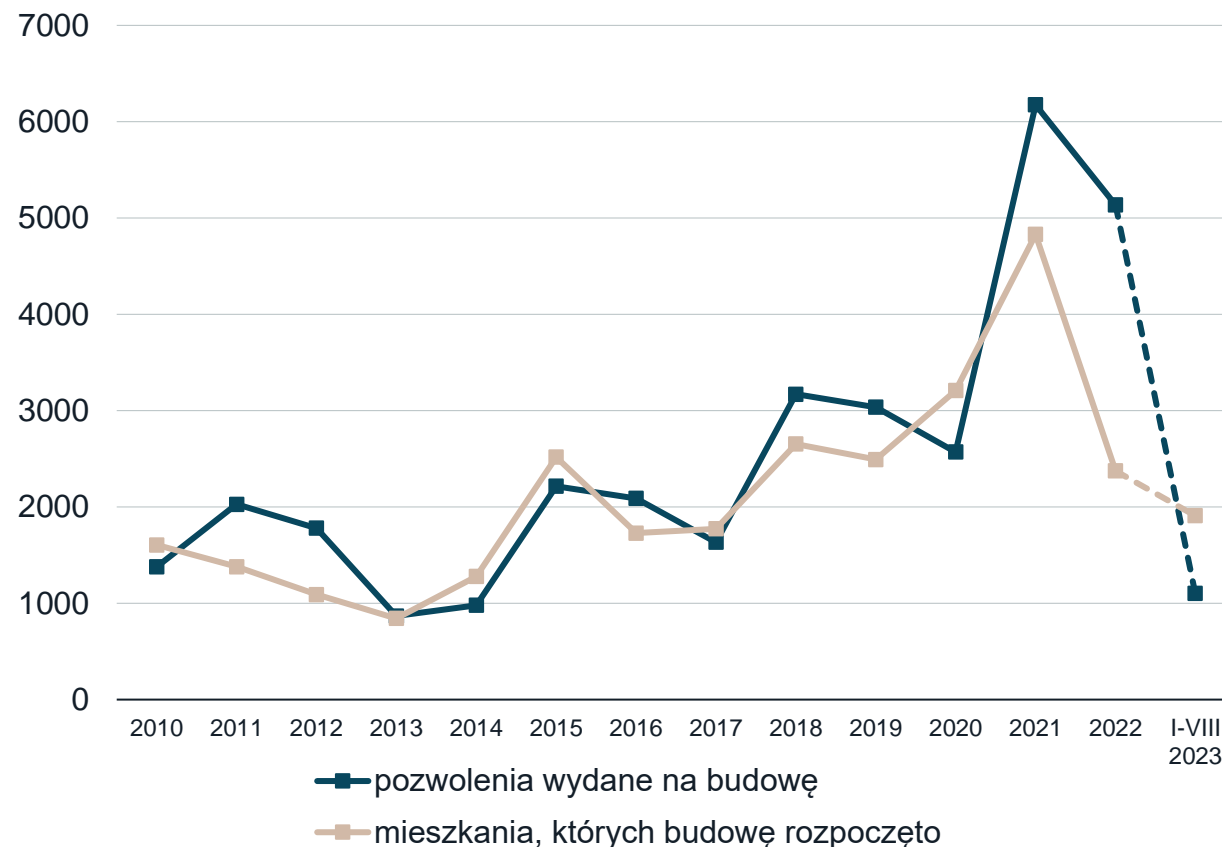
Liczba wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych mieszkań (deweloperskich i spółdzielczych)

Według statystyk GUS w Lublinie w okresie 2018-2022 rozpoczynano budowę średnio 3,1 tys. mieszkań rocznie. W tym okresie najmniej mieszkań rozpoczęto w 2022 roku (2 375), a najwięcej - w 2021 roku (4 829 mieszkań).

Pula lokali, na których budowę wydano pozwolenia w okresie 2018-2022 wyniosła średnio 4 tys. rocznie. W tym okresie najmniejszą liczbę mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia odnotowano w 2020 roku (2 571 sztuk), zaś największą w 2021 roku (6 175).

Zgodnie z najnowszymi danymi GUS w Lublinie w okresie styczeń-sierpień 2023 wydano pozwolenia na budowę 1 100 mieszkań, podczas gdy rozpoczęto budowę 1 908 sztuk. Oznacza to, że deweloperzy przyspieszyli z rozpoczynaniem nowych budów.

Liczbę mieszkań na ważnych, niewykorzystanych pozwoleniach na budowę od 2020 r. można szacować na ok. 2,7 tys. jednostek, a zatem przeciętną roczną produkcję w okresie dobrej koniunktury. Deweloperzy w Lublinie mają więc przygotowane projekty, które mogą wprowadzić na rynek w razie wzrostu popytu.



Źródło: JLL na podstawie wstępnych danych GUS3

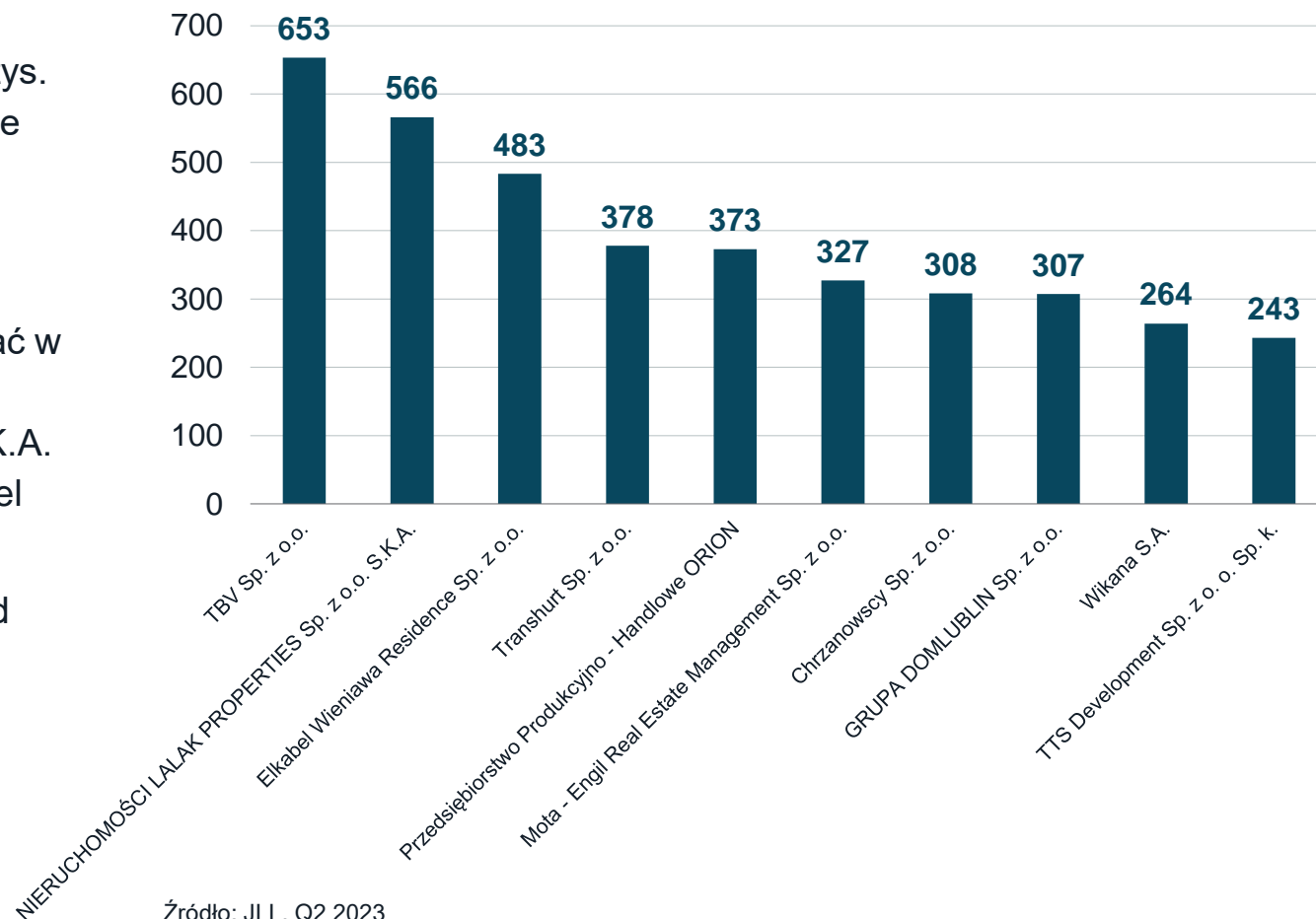
Lublin

Dziesięciu deweloperów planujących realizację największej liczby mieszkań w latach 2023-2024

Zgodnie z deklaracjami deweloperów w latach 2023-2024 planowanych jest do oddania do użytkowania łącznie ponad 6,3 tys. mieszkań. Dziesięć największych firm na rynku lubelskim realizuje lub planuje realizację w tym okresie łącznie 3,9 tys. mieszkań.

Pod względem liczby mieszkań oddanych lub planowanych do oddania w okresie 2023-2024 zdecydowanym liderem na rynku lubelskim jest firma TBV Sp. z o.o., która oddała lub planuje oddać w Lublinie 653 mieszkania w ciągu 2023-2024 roku. Drugą pozycję zajmują NIERUCHOMOŚCI LALAK PROPERTIES Sp. z o.o. S.K.A. (566 jednostek). Na trzecim miejscu znalazł się deweloper Elkabel Wieniawa Residence Sp. z o.o. z 483 jednostkami.

Pozostali deweloperzy z pierwszej dziesiątki planują realizację od 243 do 378 mieszkań.

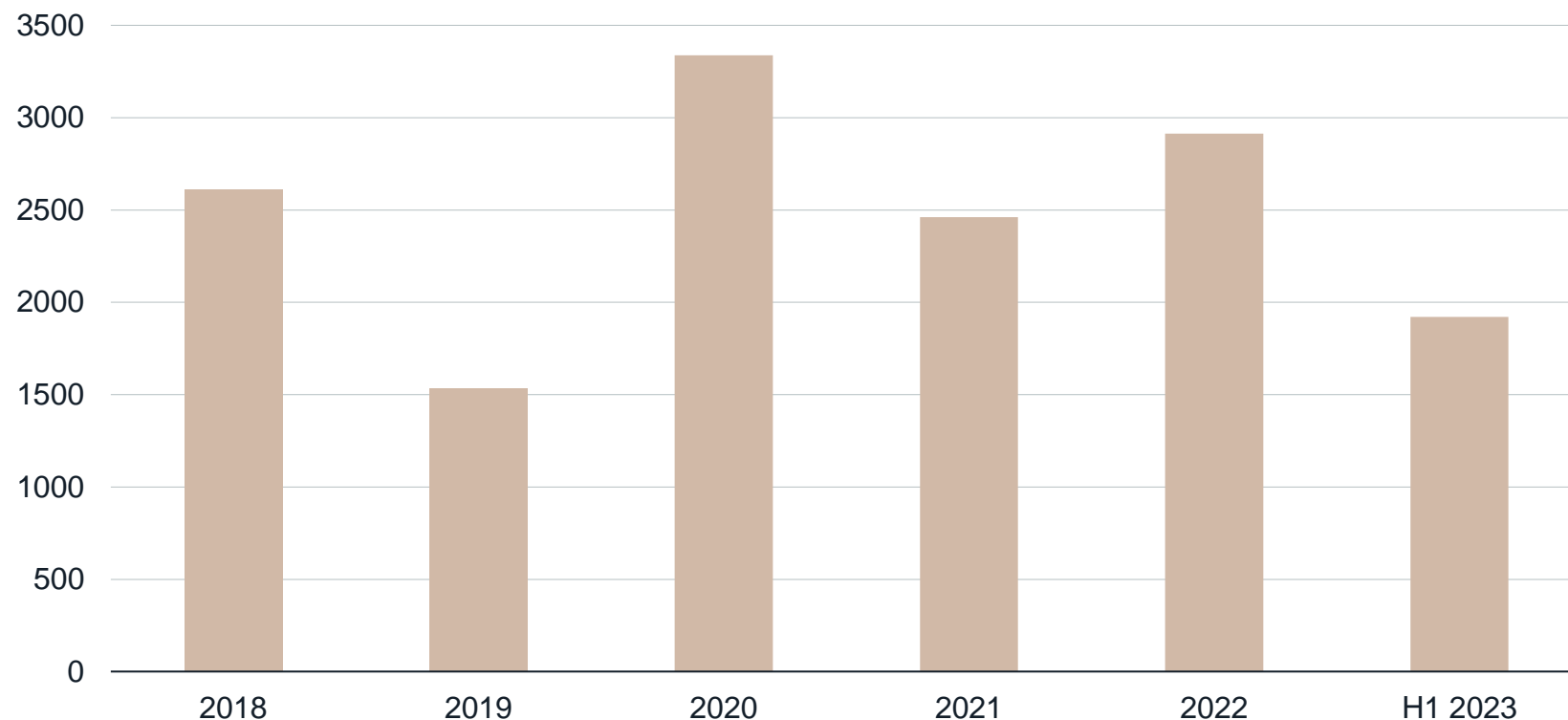


Lublin

mieszkania oddane

Prezentowane dane dotyczą wyłącznie pierwotnego rynku mieszkaniowego, tj. lokali mieszkalnych adresowanych do indywidualnych kupujących.

W analizowanym okresie 2018 – I poł. 2023 Murapol nie był aktywny na lubelskim rynku nowych mieszkań pod względem ukończonych inwestycji



Źródło : Q2 2023 JLL, na podstawie pozyskanych danych od Murapol S.A.

Aglomeracja śląska

 JLL SEE A BRIGHTER WAY



Aglomeracja śląska

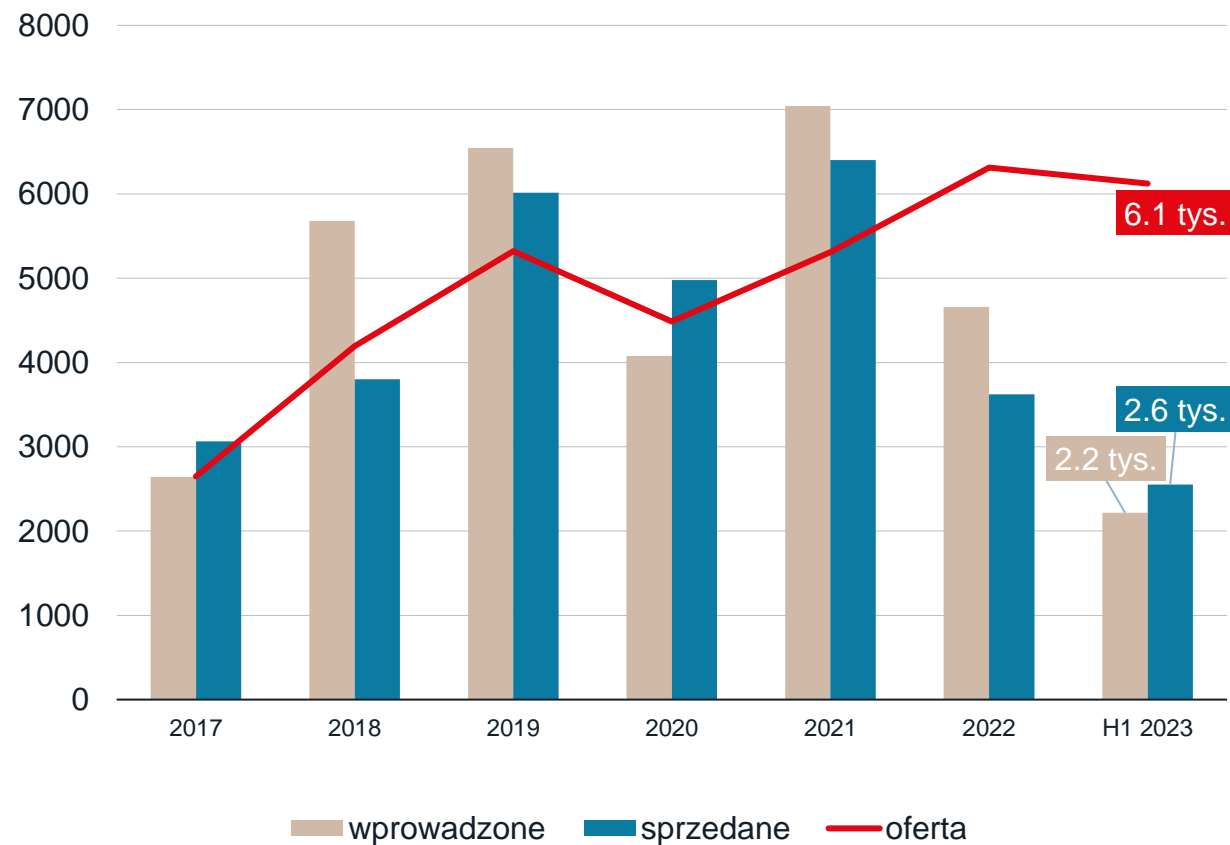
Mieszkania wprowadzone, sprzedane i oferta na koniec roku/półrocza

Rynek mieszkaniowy na Śląsku zachowywał się w sposób podobny jak w Łodzi czy Poznaniu. Wyraźny wzrost zakupów mieszkań na wynajem pojawił się z pewnym opóźnieniem w porównaniu do największych rynków. Sprzedaż w 2019 roku wzrosła do ponad 6 000 sztuk.

Wpływ pandemii COVID-19 w 2020 roku był umiarkowany, a najwyższe wartości sprzedaży odnotowano w 2021 roku – 6 400 lokali, co wiązało się m.in. z niskimi stopami procentowymi i tanimi kredytami.

W 2022 r., podobnie jak w innych miastach, nastąpił wyraźny (-43% rdr) spadek sprzedaży, potwierdzający znaczenie popytu kredytowego w tym regionie.

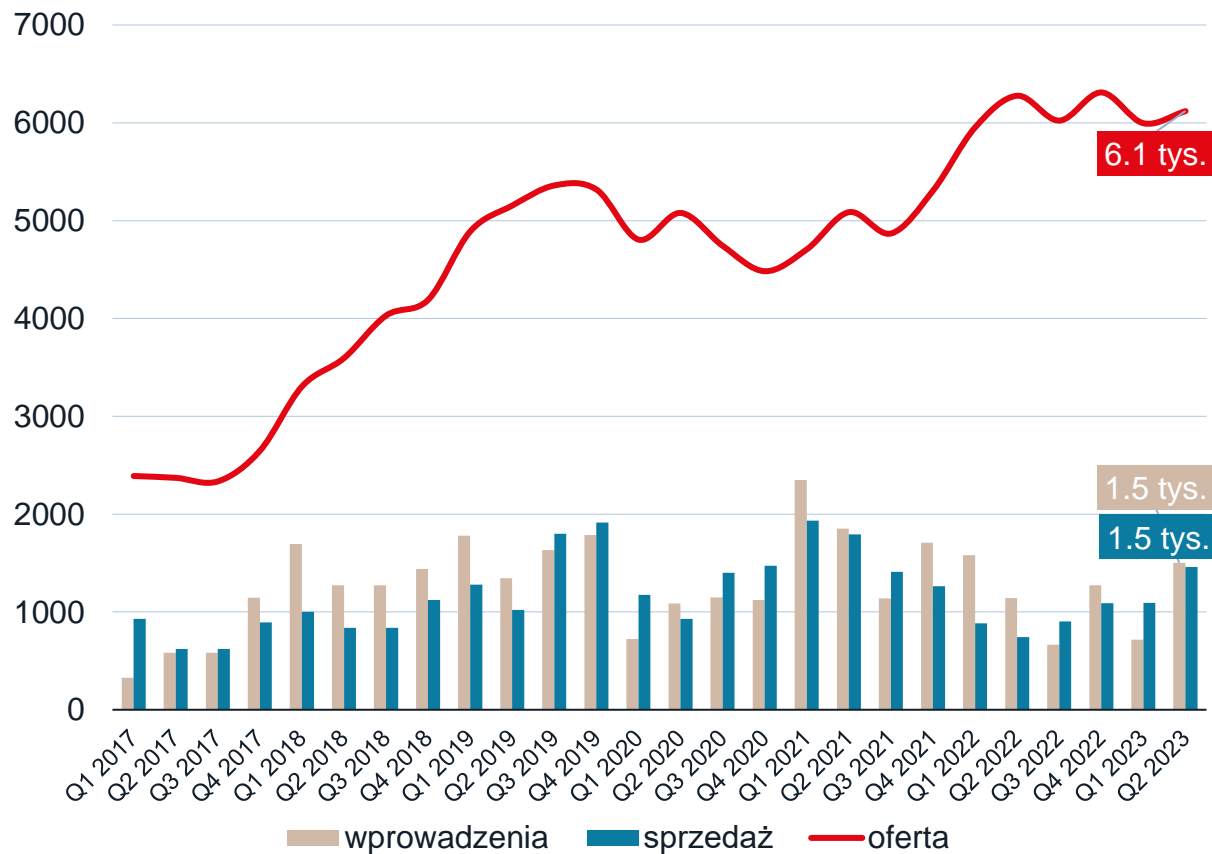
W I półroczu 2023 roku widać wyraźne odbicie sprzedaży z wynikiem 2,6 tys. mieszkań, stanowiącym aż 70% sprzedaży z całego 2022 roku. Przy tym poziomie oferty można ostrożnie wprowadzać kolejne inwestycje, zwłaszcza z mieszkaniami adresowanymi dla nabywców zamierzających skorzystać z „kredytów za 2%”.



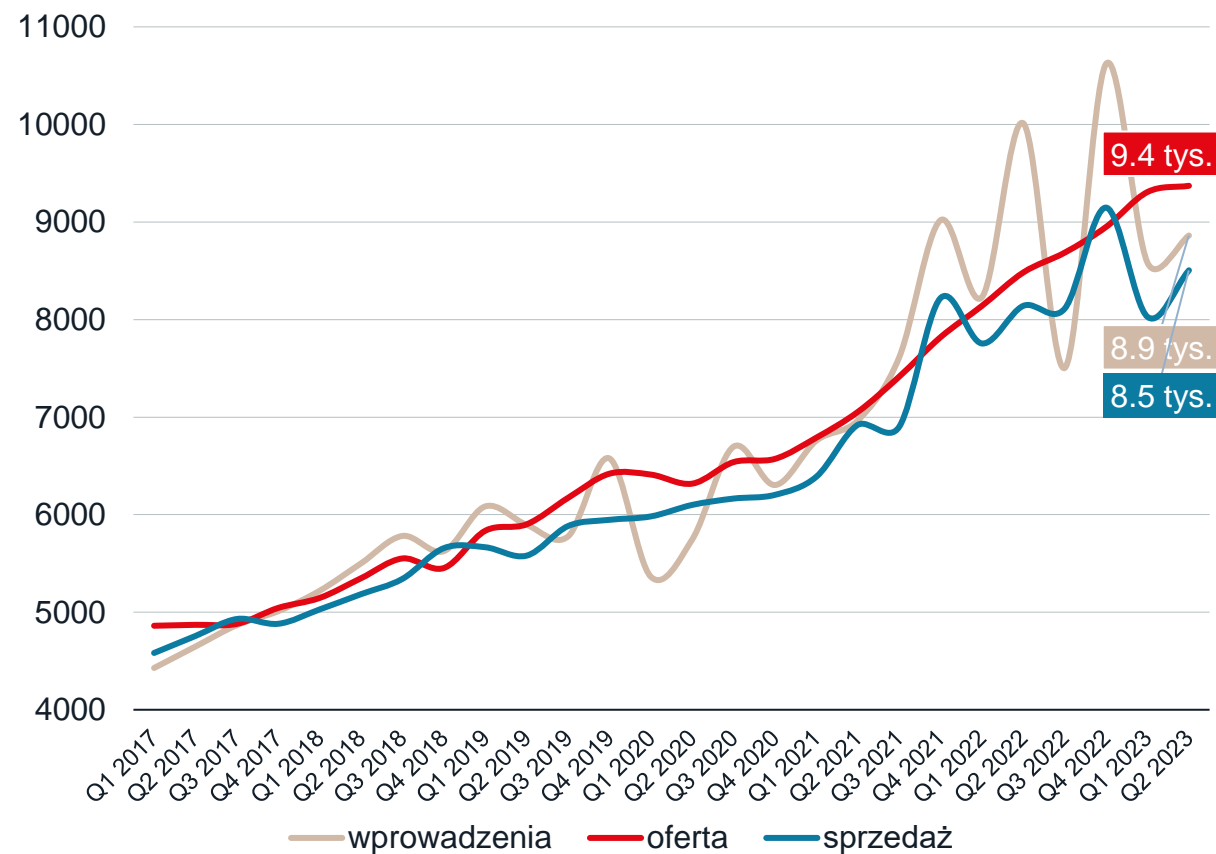
Źródło: JLL, Q2 2023

Aglomeracja śląska

Kwartalna relacja sprzedaży i podaży vs ceny średnie (zł/mkw z VAT)



Źródło: JLL, Q2 2023



Źródło: JLL, Q2 2023

Aglomeracja śląska

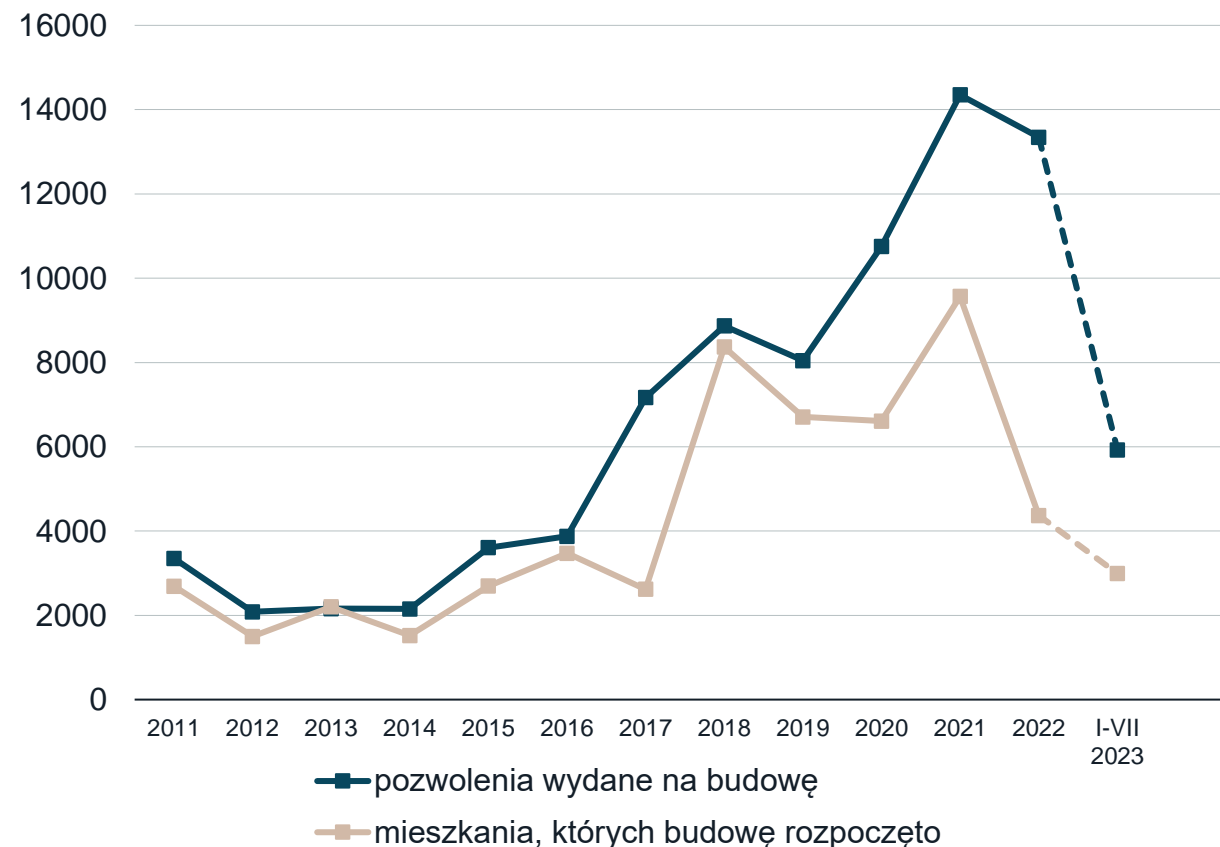
Liczba wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych mieszkań (deweloperskich i spółdzielczych)

Według statystyk GUS na Śląsku w okresie 2018-2022 rozpoczynano budowę średnio 7,1 tys. mieszkań rocznie. W tym okresie najmniej mieszkań rozpoczęto w 2022 roku (4 368), a najwięcej - w 2021 roku (9 568 mieszkań).

Pula lokali, na których budowę wydano pozwolenia w okresie 2018-2022 wyniosła średnio 11,1 tys. rocznie. W tym okresie najmniejszą liczbę mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia odnotowano w 2019 roku (8 045), zaś największą w 2021 roku (14 349).

Zgodnie z najnowszymi danymi GUS na Śląsku w okresie styczeń-lipiec 2023 wydano pozwolenia na budowę 5,9 tys. mieszkań, podczas gdy rozpoczęto jedynie budowę 3,0 tys. sztuk. Oznacza to, że deweloperzy wyhamowali rozpoczynanie nowych budów lub mają problemy z ich wprowadzaniem.

Liczbę mieszkań na ważnych, niewykorzystanych pozwoleń na budowę od 2020 r. można szacować na ok. 20,8 tys. jednostek, a zatem przeciętną dwu i pół letnią produkcję w okresie dobrej koniunktury. Pod tym względem aglomeracja śląska charakteryzuje się dużym zapasem pozwoleń na budowę podobnie jak Łódź czy Poznań.



Źródło: JLL na podstawie wstępnych danych GUS

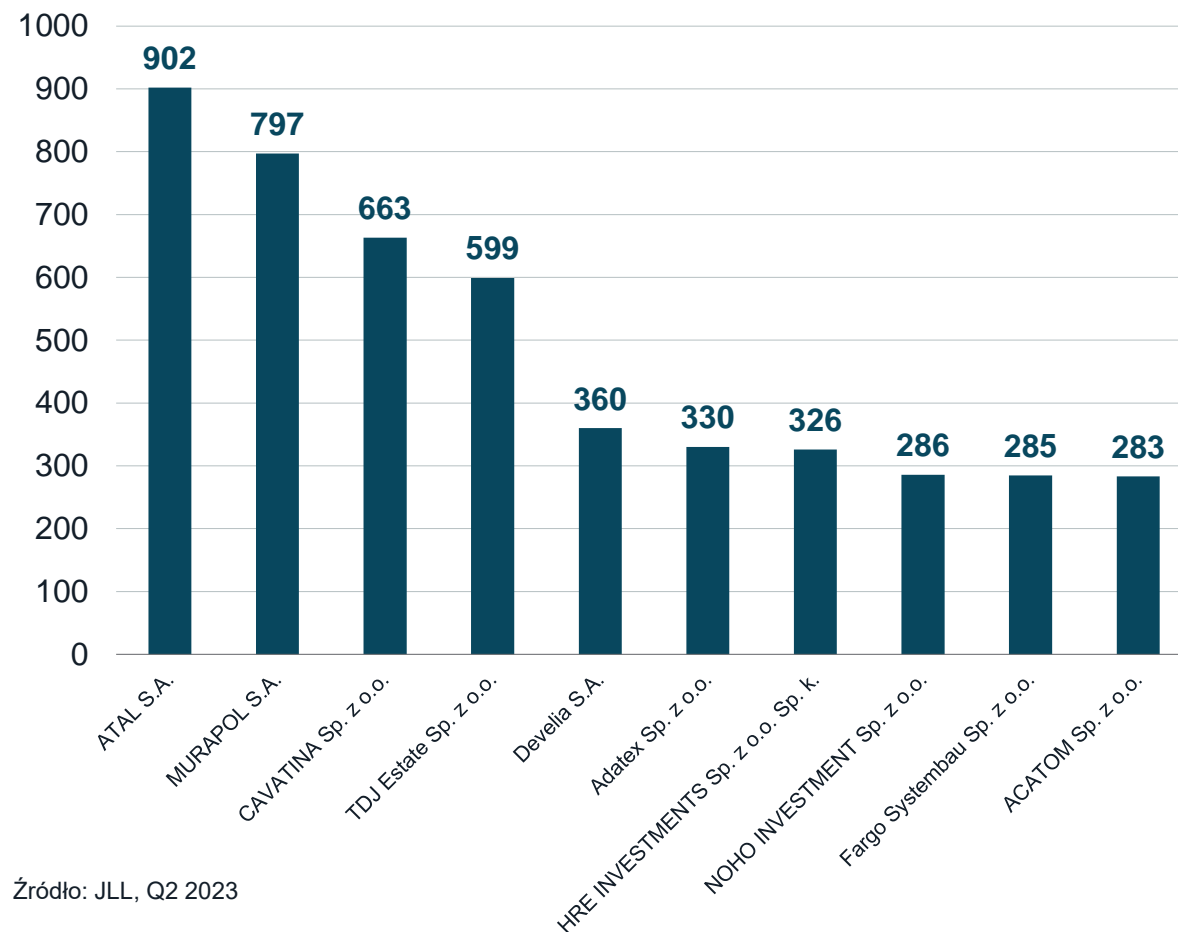
Aglomeracja śląska

Dziesięciu deweloperów planujących realizację największej liczby mieszkań w latach 2023-2024

Zgodnie z deklaracjami deweloperów w latach 2023-2024 planowanych jest do oddania do użytkowania łącznie ponad 10,1 tys. mieszkań. Dziesięć największych firm na rynku realizuje lub planuje realizację w tym okresie łącznie 4,8 tys. mieszkań.

Pod względem liczby mieszkań oddanych lub planowanych do oddania w okresie 2023-2024 zdecydowanym liderem na rynku jest firma Atal S.A., która oddała lub planuje oddać 902 mieszkania w tym dwuletnim okresie. Drugą pozycję zajmuje Murapol S.A. (797 jednostek). Na trzecim miejscu znalazł się deweloper Cavatina Sp. z o.o. z 663 jednostkami.

Istotnym graczem jest także TDJ Estate Sp. z o.o. z 599 mieszkaniem. Pozostali deweloperzy planują oddać po około 300 mieszkań.



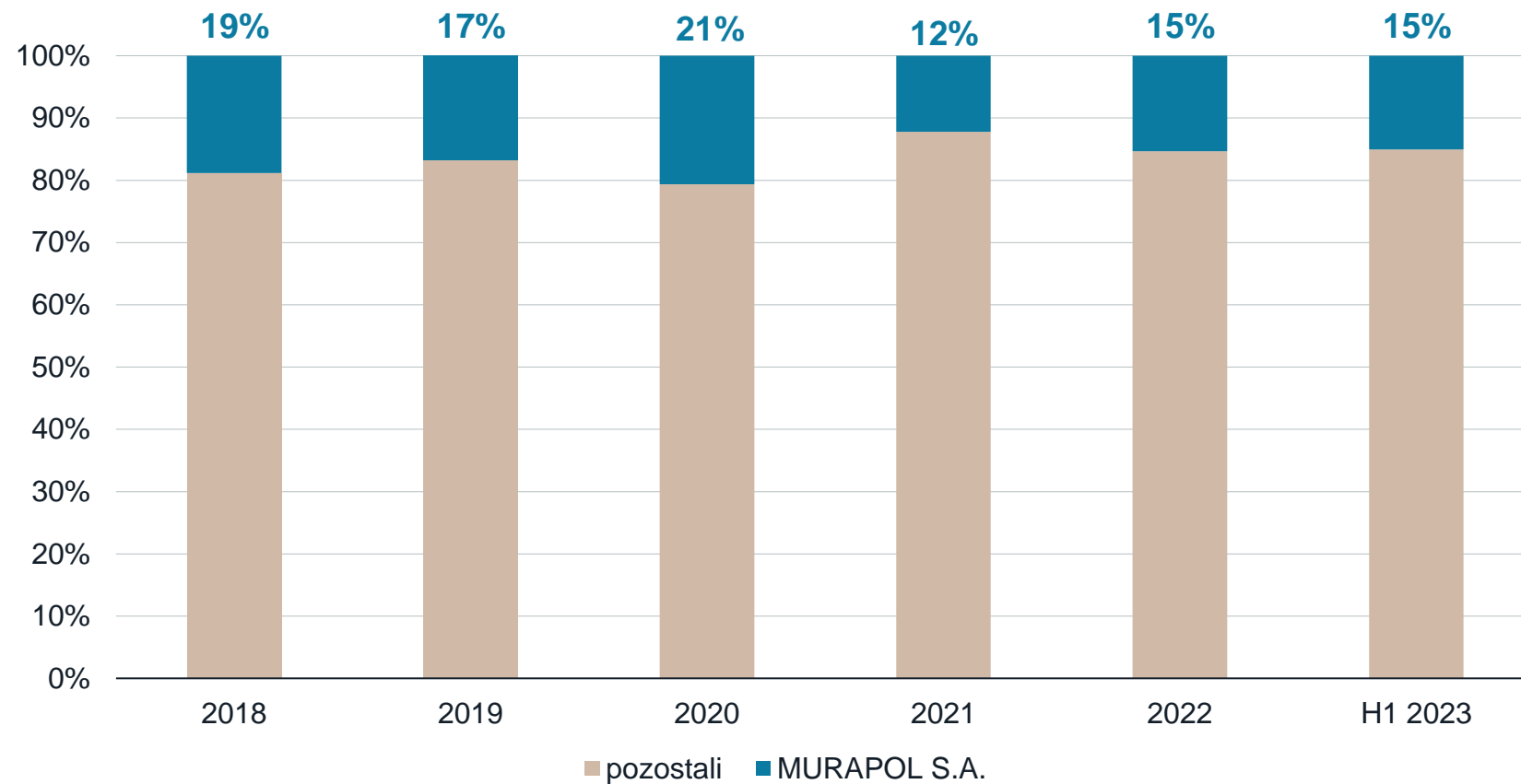
Źródło: JLL, Q2 2023

Aglomeracja śląska

Udział Murapolu w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2018 – I poł. 2023

Prezentowane dane dotyczą wyłącznie pierwotnego rynku mieszkaniowego, tj. lokali mieszkalnych adresowanych do indywidualnych kupujących.

W okresie 2018 – I poł. 2023 udział Murapolu w rynku nowych mieszkań aglomeracji śląskiej* wynosił od 12% do 21%.



*Dane dla Murapolu dotyczą następujących miast: Gliwice, Katowice, Wieliczka, Mikołów, Siewierz, Sosnowiec, Tychy

Źródło : Q2 2023 JLL, na podstawie pozyskanych danych od Murapol S.A.

Bielsko-Biała

 **JLL** SEE A BRIGHTER WAY



Bielsko-Biała

Sytuacja na pierwotnym rynku mieszkaniowym, październik 2023

456

liczba mieszkań
w ofercie

17

liczba inwestycji/faz
inwestycji w ofercie

10 254 PLN/m²

średnia cena mieszkań w ofercie

39

liczba mieszkań
gotowych niesprzedanych

8.6%

udział mieszkań gotowych
niesprzedanych w ofercie

Na ofertę składa się

- 12 inwestycji o całkowitej liczbie mieszkań do 100 (od 23 do 96 sztuk)
- 5 inwestycji o całkowitej liczbie mieszkań powyżej 100 (od 115 do 196 sztuk)

Poziom przedsprzedaży oferty, w zależności od daty oddania do użytku wynosi:

- na I połowę 2024 – 77%
- na II połowę 2024 – 17%
- na I połowę 2025 – 56%
- na II połowę 2025 – 30%

Większość projektów mieści się w 3 przedziałach cenowych

- w przedziale 7 000 – 9 000 (4 inwestycje)
- w przedziale 9 001 – 10 000 (5 inwestycji)
- w przedziale 10 001 – 11 100 (8 inwestycji)

Bielsko-Biała

Liczba wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych mieszkań (deweloperskich i spółdzielczych)

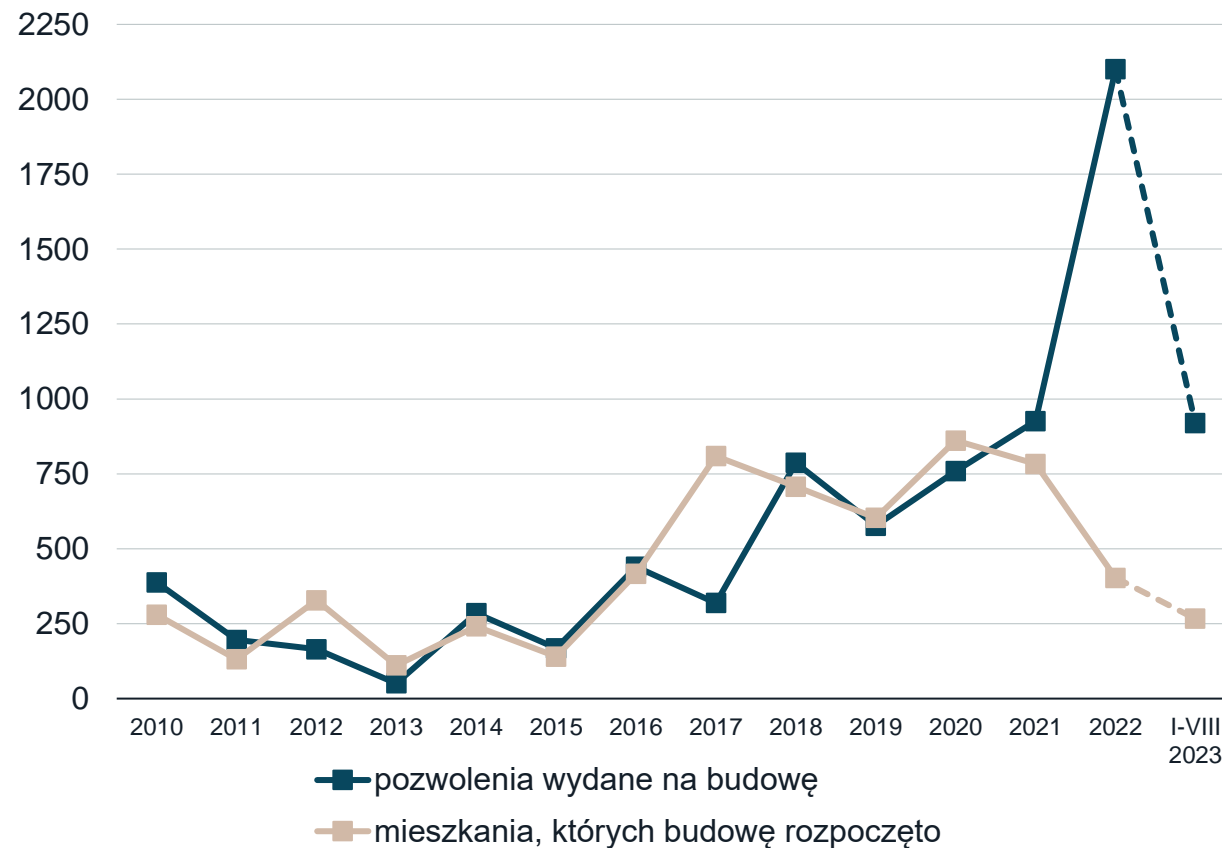
Według statystyk GUS w Bielsko-Białej w okresie 2018-2022 rozpoczynano budowę średnio 670 mieszkań rocznie. W tym okresie najmniej mieszkań rozpoczęto w 2022 roku (403 jednostki), a najwięcej - w 2020 roku (861).

Puła lokali, na których budowę wydano pozwolenia w okresie 2018-2022 wyniosła średnio 1 tys. rocznie. W tym okresie najmniejszą liczbę mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia odnotowano w 2019 roku (577), zaś największą w 2022 roku (2 100 lokali).

Należy zwrócić uwagę na marginalną skalę zarówno liczby wydanych pozwoleń, jak i rozpoczynanych mieszkań w latach 2010-2016. Dopiero w latach 2017-2021 obserwuje się wyraźny wzrost obydwu wskaźników. Pod względem liczby wydanych pozwoleń na budowę wyraźnie nietypowy jest rok 2022, gdzie wydano ich ponad dwukrotnie więcej niż średnia liczba pozwoleń dla ostatnich 5 lat.

Zgodnie z najnowszymi danymi GUS w Bielsko-Białej w okresie styczeń-sierpień 2023 wydano pozwolenia na budowę aż 919 mieszkań, podczas gdy rozpoczęto budowę zaledwie 266 sztuk.

Liczbę mieszkań na ważnych, niewykorzystanych pozwoleniach na budowę można szacować na ok. 2,4 tys. jednostek, a zatem przeciętną ponad trzy letnią produkcję. Tak duży zapas został zgromadzony dopiero w 2022 r. z dodatkiem wysokiej liczby pozwoleń wydanych w pierwszej połowie 2023 r. Deweloperzy w Bielsko-Białej mają więc przygotowane projekty, które mogą wprowadzić na rynek w razie wzrostu popytu.



Źródło: JLL na podstawie wstępnych danych GUS

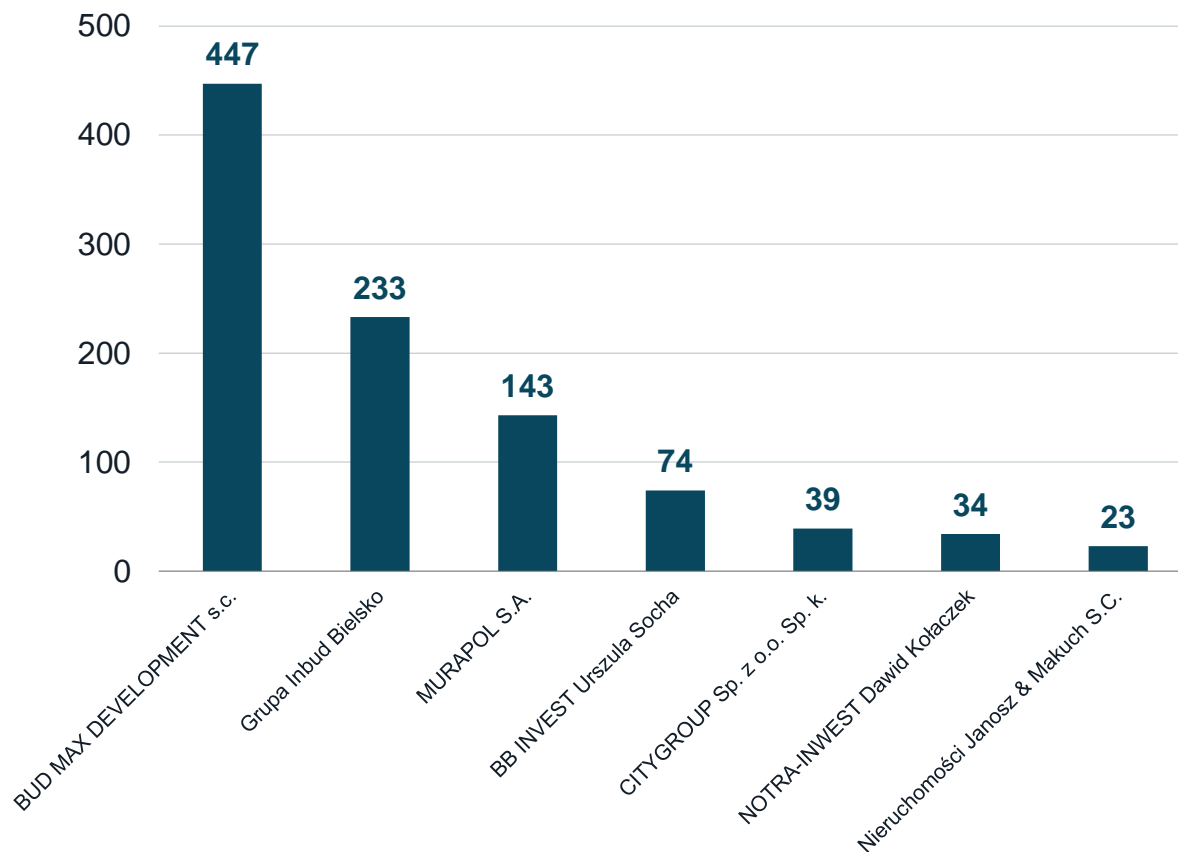
Bielsko-Biała

Dziesięciu deweloperów planujących realizację największej liczby mieszkań w latach 2023-2024

Zgodnie z deklaracjami deweloperów w latach 2023-2024 planowane są do oddania do użytkowania łącznie 993 mieszkania.

Pod względem liczby mieszkań oddanych lub planowanych do oddania w okresie 2023-2024 zdecydowanym liderem na rynku jest firma Bud Max Development, która oddała lub planuje oddać 447 mieszkań w tym dwuletnim okresie. Drugą pozycję zajmuje Grupa Inbud Bielsko (233 jednostki). Na trzecim miejscu znalazł się deweloper Murapol ze 143 jednostkami.

Pozostałych czterech obecnych w mieście deweloperów planuje oddać po około 20-70 mieszkań.



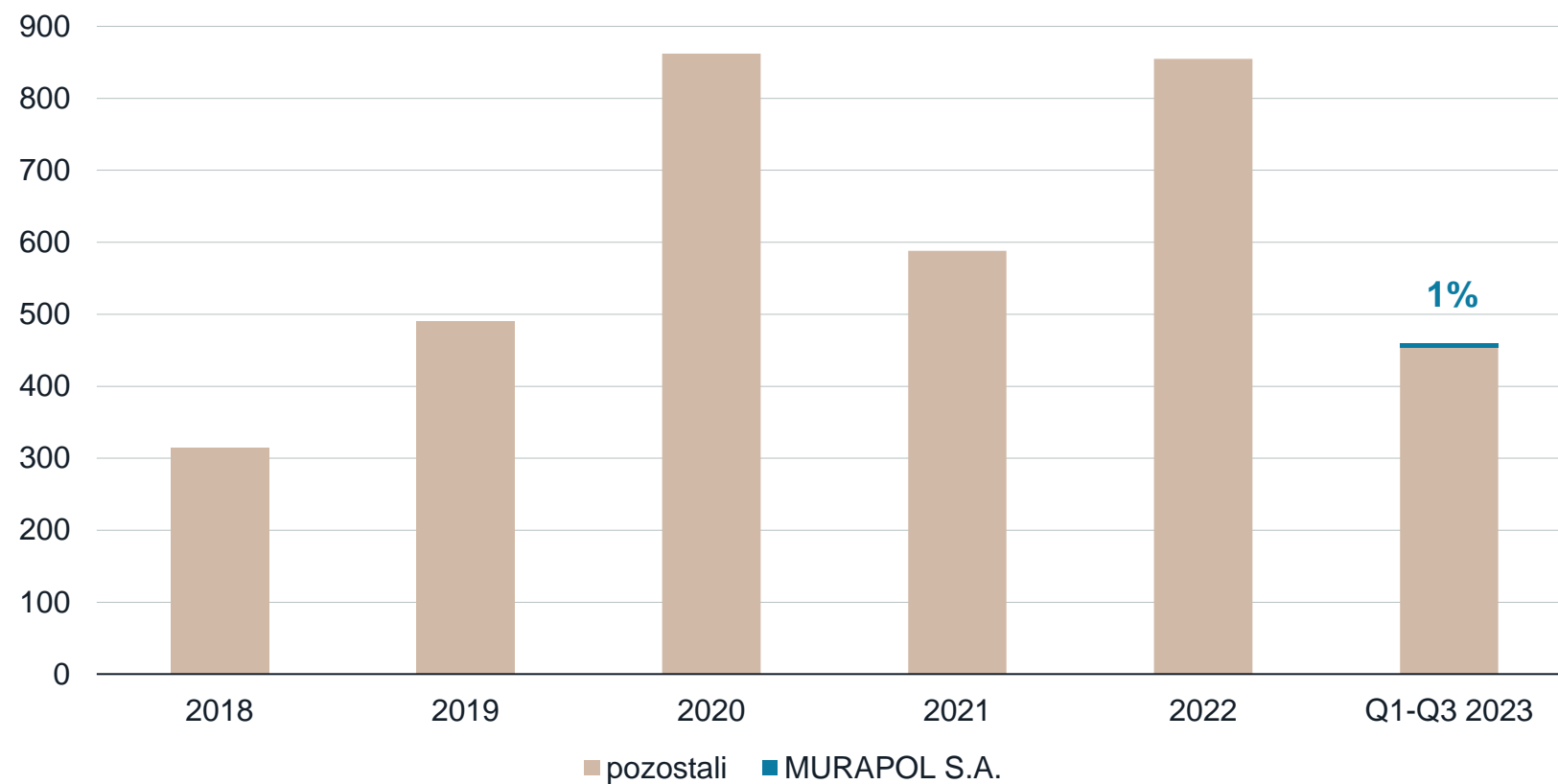
Źródło: JLL, Q3 2023

Bielsko-Biała

Udział Murapolu w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w okresie 2018 – Q3 2023

Prezentowane dane pochodzą z GUS i dotyczą mieszkań i domów realizowanych przez deweloperów.

W analizowanym okresie Murapol oddał mieszkania do użytkowania w Bielsko-Białej jedynie w 2023 roku. W pierwszych trzech kwartałach udział Murapolu w rynku nowych mieszkań wynosił 1%.



Źródło : GUS oraz dane pozyskane od Murapol S.A.

A low-angle photograph of a modern multi-story building. The building features a mix of materials, including dark grey brickwork and light-colored concrete. It has several balconies with glass railings and large windows. The sky is a clear, light blue. A semi-transparent light blue rectangular box is overlaid on the right side of the image, containing the text '04 Segmentacja'.

04

Segmentacja

Segmentacja

Zgodnie z metodologią JLL mieszkania w budynkach wielorodzinnych dzielą się na dwa podstawowe segmenty: mieszkania i apartamenty.

W kategorii mieszkań wyróżnia się dwa podsegmenty:

- mieszkania o standardzie podstawowym
- mieszkania o standardzie podwyższonym

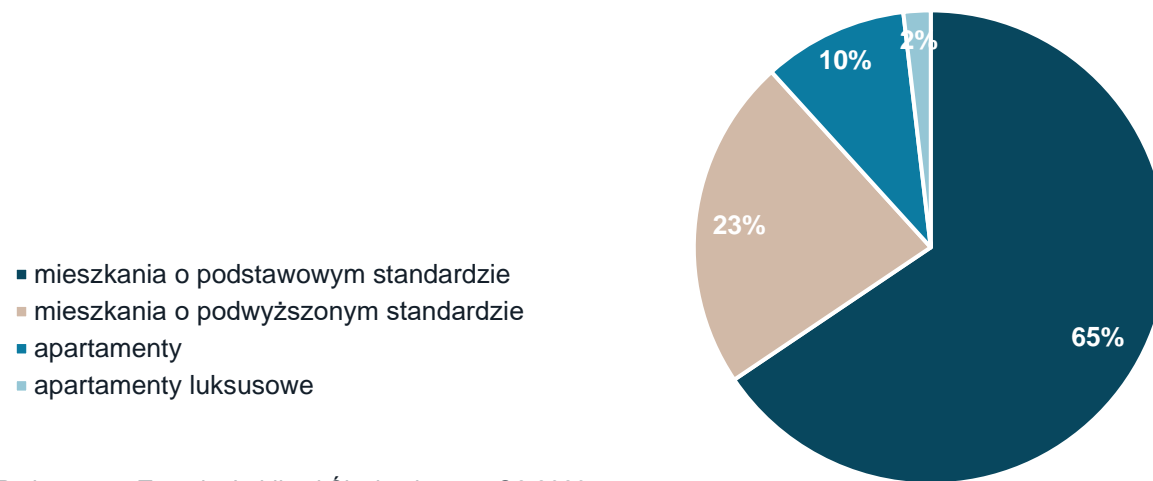
Segment apartamentów jest również podzielony na dwa podsegmenty:

- apartamenty
- apartamenty luksusowe

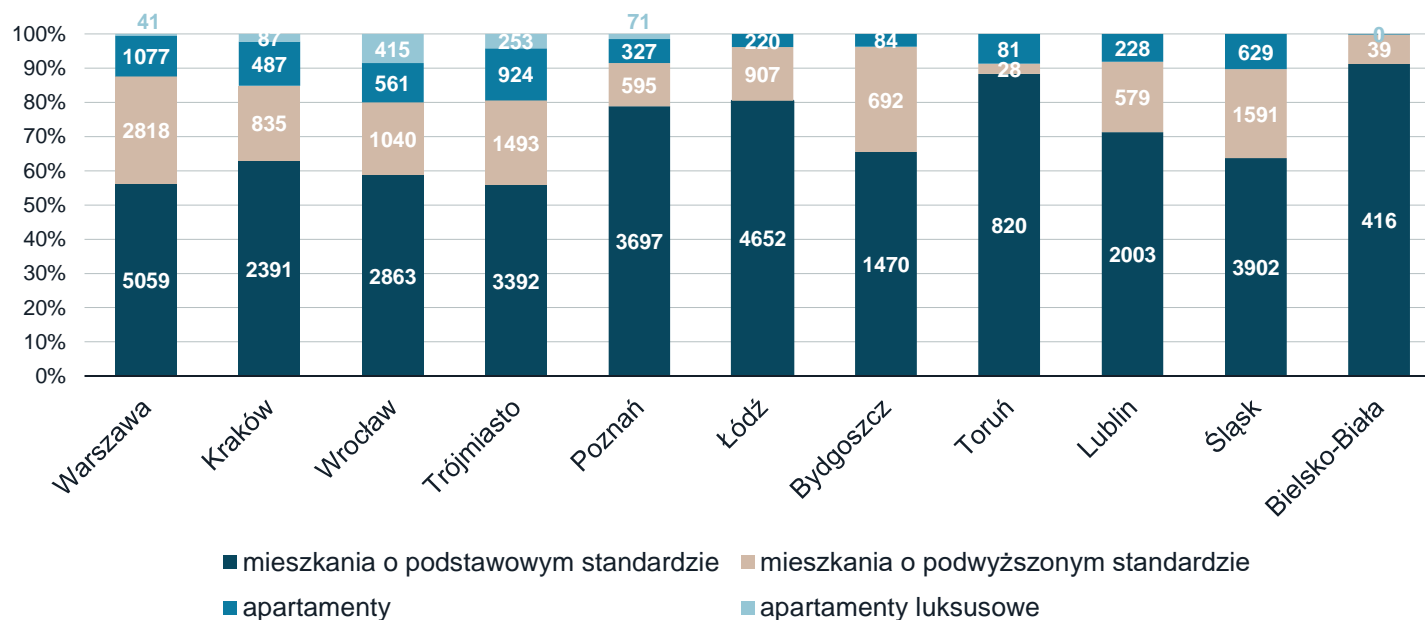
Podstawą klasyfikacji jest zarówno lokalizacja, jak i jakość budynku i lokalu. Cena jest dodatkowym wskaźnikiem. Nie wykluczamy z segmentu apartamentowego inwestycji z niewielkimi lokalami, które zdarzają się niekiedy w innych klasyfikacjach.

Udział poszczególnych segmentów w ofercie na koniec Q2/Q3 2023

Łącznie 11 analizowanych miast*



*Dane dla Bydgoszczy, Torunia, Lublina i Śląska dotyczą Q2 2023



Źródło: JLL, Q3 2023

Dane dla Bydgoszczy, Torunia, Lublina i Śląska dotyczą Q2 2023

Segmentacja

Mieszkania o podstawowym standardzie (56-88%*)

- lokalizacje w dzielnicach subcentralnych lub na obrzeżach miast
- zwykle z dala od głównych centrów biznesowych
- duża skala kompleksów mieszkaniowych, duża gęstość zabudowy
- niektóre miejsca parkingowe na parkingach zewnętrznych
- duża liczba jednostek dostępnych z jednego ciągu komunikacyjnego
- tańsze materiały wykończeniowe na elewacjach i w częściach wspólnych
- układy lokali mieszkalnych i części wspólnych ograniczone do funkcjonalnego minimum

Mieszkania o podwyższonym standardzie (3-31%*)

- lokalizacje sub-centralne i peryferyjne
- dobry dostęp do transportu publicznego i infrastruktury społecznej
- wygodny dostęp do głównych obszarów biznesowych
- wysoka intensywność zabudowy
- zróżnicowana powierzchnia mieszkań w poszczególnych typach mieszkań
- balkony/taras w każdym apartamencie z wyjątkiem apartamentów 1-pokojowych
- dostęp windą do garażu podziemnego

Apartamenty (4-15%*)

- lokalizacje w dzielnicach centralnych i najlepsze lokalizacje sub-centralne
- oryginalna, atrakcyjna architektura
- fasada przynajmniej częściowo wykonana ze szlachetnych materiałów
- detale elewacji i wnętrza projektowane indywidualnie
- jednostki ponadgabarytowe, w tym penthousy
- wysoka prywatność
- ochrona 24/7
- recepcja budynku lub kompleksu budynków
- dodatkowe funkcje rekreacyjne służące również osobom z zewnątrz

Apartamenty luksusowe (0-9%*)

- najlepsze lokalizacje w prestiżowych dzielnicach
- wyjątkowa architektura
- unikalne materiały wykończeniowe
- lokale mieszkalne o ponadstandardowej powierzchni użytkowej
- ponadprzeciętne duże przeszklenia
- wysoki poziom prywatności
- przestronne lobby z recepcją (z wyjątkiem małych willi miejskich)
- 24-godzinna recepcja z usługami concierge
- dodatkowe funkcje rekreacyjne tylko dla mieszkańców

A woman with long dark hair, wearing a light blue denim shirt, is smiling and talking to a man in a black and white striped sweater. They are standing at a desk where another man in a light blue shirt and glasses is sitting. The background is a blurred office environment with a desk lamp.

05

Kluczowe czynniki wpływające na popyt i podaż

Stopy procentowe a rynek kredytowy

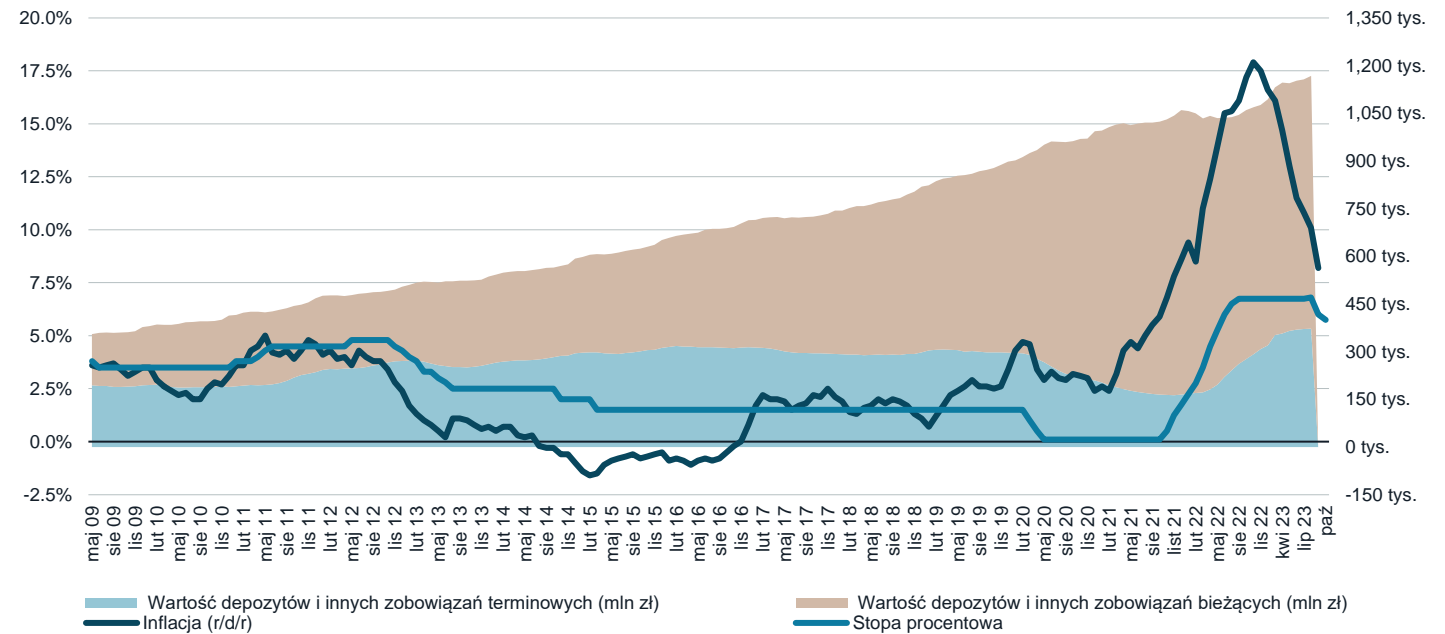
W latach 2015-2019 stopy procentowe utrzymywane były na stabilnym niskim poziomie (1,5%). Oznaczało to dostępność kredytów hipotecznych dla osób planujących zakup mieszkania a udział takich transakcji na rynku pierwotnym można było szacować na około 60-70%. W 2020 r. po obniżce stóp procentowych praktycznie do zera liczba udzielonych kredytów osiągnęła rekordowy wynik 255 tys.

2022 r. był okresem istotnych zmian na rynku kredytów hipotecznych. Rosnąca inflacja przełożyła się na serię podwyżek stóp procentowych, co znalazło odbicie w drastycznej podwyżce oprocentowania kredytów hipotecznych. Dodatkowo, w kwietniu 2022 podniesiono bufor ostrożnościowy z 2,5 p.p. do 5 p.p. Zdolność kredytowa Polaków spadła o ponad 40%. Przełożyło się to na znaczny spadek liczby transakcji, a główną rolę na rynku zaczęli odgrywać klienci gotówkowi.

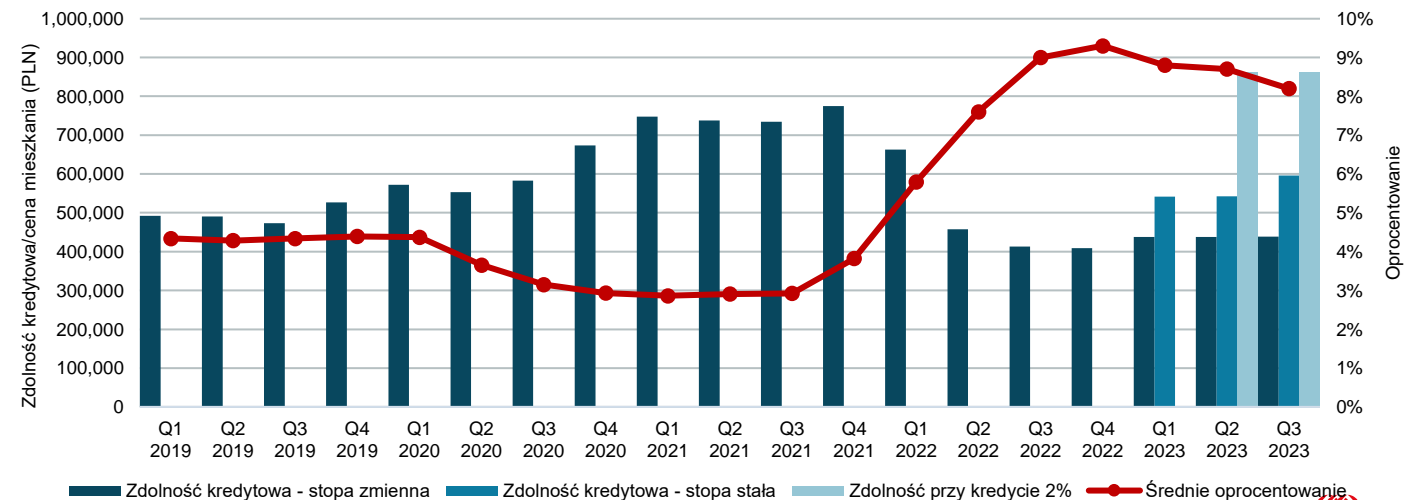
Na przełomie 2022 i 2023 został ogłoszony nowy program mieszkaniowy „Kredyt za 2%” oferujący subsydiowane kredyty na zakup pierwszego mieszkania. Ponadto, w przypadku kredytów zaciąganych na stałą stopę, zniesiono bufor ostrożnościowy do 2,5 p.p. Zdolność kredytowa Polaków ponownie wzrosła, co przełożyło się na wzrost liczby transakcji na rynku mieszkaniowym.

We wrześniu 2023 roku, w związku ze spadającą inflacją stopa referencyjna została obniżona do 6% a w październiku do 5,75%. Przełożyło się to na dalszy wzrost zdolności kredytowej i pozytywnie wpłynie na rynek kredytowy.

Inflacja, stopa referencyjna NBP i wartość depozytów

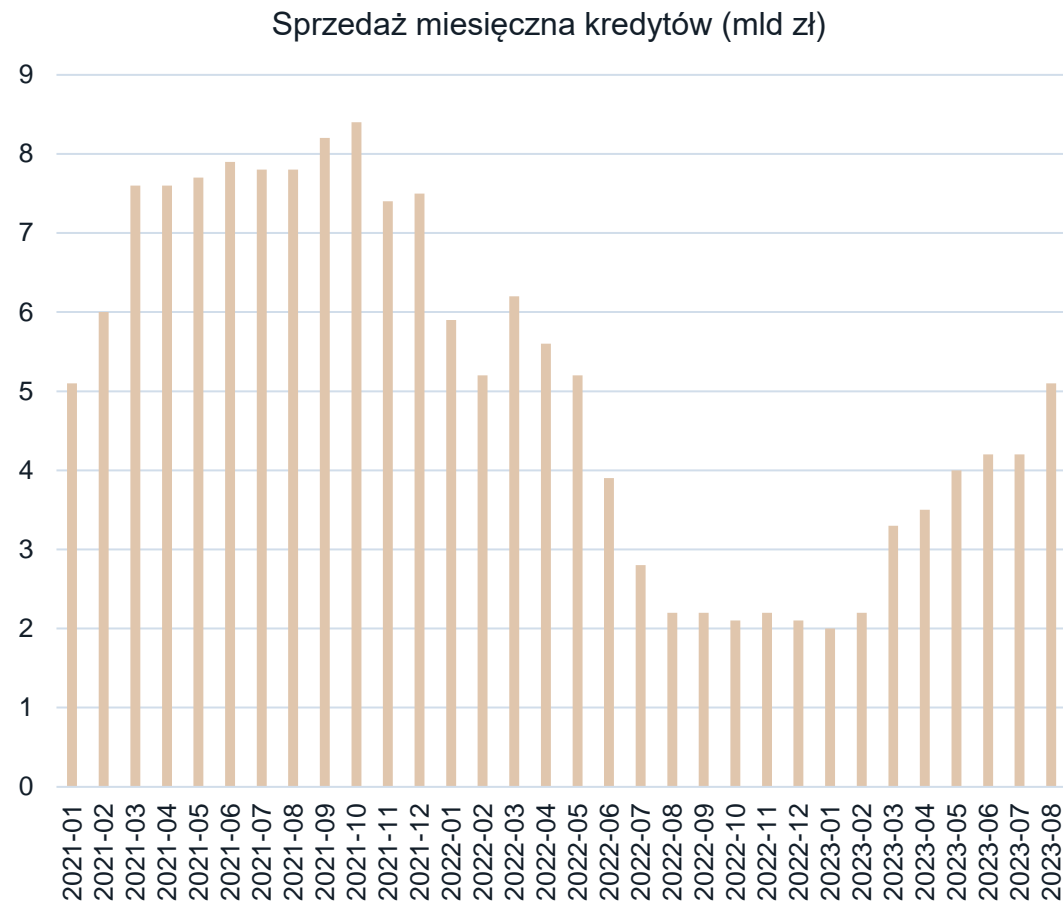
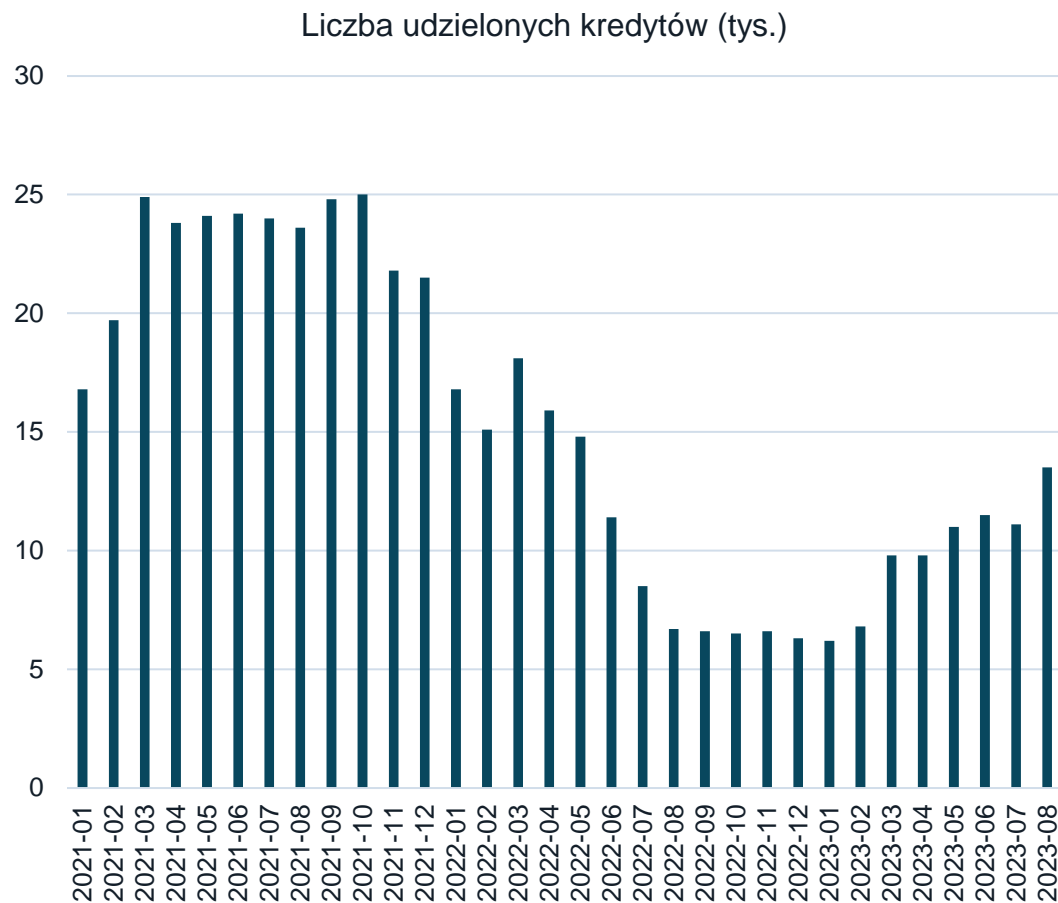


Zmiana zdolności kredytowej – Warszawa – rodzina 2+1



Nowe kredyty mieszkaniowe

W sierpniu 2023 r.: 13,5 tys. kredytów na 5,1 mld zł. (dane BIK)



Źródło: BIK, 09/2023

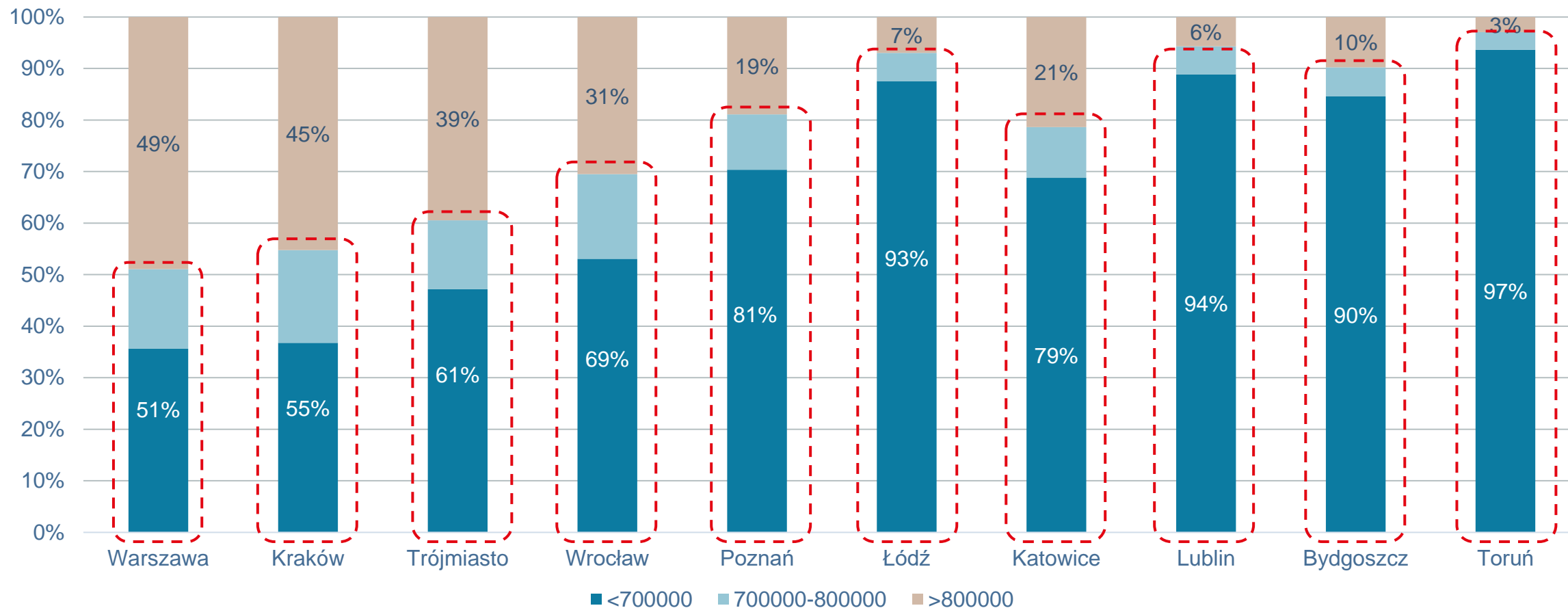
Subsydiowane kredyty o stałej stopie („2%”)

- Stała stopa procentowa na pierwsze 10 lat – w praktyce realne oprocentowanie kredytu po dopłacie – poniżej 3%
- Spłaty malejące w okresie 10 lat, potem annuitetowe
- Wyłącznie dla osób, które nie mają i nigdy nie miały własnego mieszkania i które nie skończyły 45 lat
- Maksymalna kwota kredytu: 500 tys. zł dla singli, 600 tys. dla par lub samotnych rodziców
- Nie ma limitu ceny zakupu, ale maksymalny wkład własny to 200 tys. zł
- Dostępne także dla cudzoziemców mieszkających na stałe w Polsce
- Na zakup na rynku pierwotnym, wtórnym lub na budowę domu jednorodzinnego
- Pierwsze kredyty: w III kw. 2023 r., dotacje od stycznia 2024
- Zdolność kredytowa liczona zgodnie z wymogami KNF – preferencyjne warunki dla osób korzystających z programu
- Rząd zakłada udzielanie ok. 30-40 tys. kredytów rocznie, przy czym program miałby funkcjonować do 2027 r.

W 2023 roku, zgodnie z zapowiedziami rządu w przeciwieństwie do lat następnych, nie będzie ograniczeń w przyjmowaniu wniosków i udzielaniu ww. pożyczek.

Oferta mieszkań w limicie cen z programu „Kredyty za 2%”, 09/2023

Oferta mieszkań mieszczących się w limicie we wszystkich miastach kurczy się. Od czerwca do września spadła od 5 p.p. w Poznaniu, przez 8 p.p. w Trójmieście i Warszawie do 10-12 p.p. w Krakowie i Wrocławiu. Bez zmian, bardzo wysoka jest jedynie Łódź. Na mniejszych rynkach tj. Lublin, Bydgoszcz czy Toruń ponad 90% mieszkań w ofercie kwalifikuje się do programu.



Źródło: JLL

Wpływ oprocentowania i zasad udzielania kredytów na popyt w średnioterminowej perspektywie

„Kredyty za 2%”

- Program prawdopodobnie zostanie utrzymany niezależnie od wyniku wyborów
- Mieszkania w cenie do 800 tys. – głównie lokale 1 -, 2- i 3-pokojowe
- Najsilniejszy wpływ na popyt w okresie II-III kw. 2023 r.
- Od 2024 r. do 2027 r. ok. 12-16 tys. kredytów na nowe mieszkania rocznie, większość poza największymi miastami, przy czym w roku 2024 r. wymagać to będzie uzupełnienia/zwiększenia środków na dopłaty w stosunku do kwot założonych w ustawie.
- Wzrost zainteresowania mieszkaniami w peryferyjnych, tańszych lokalizacjach (większa powierzchnia i liczba pokoi)
- Brak wpływu na rynek drugich domów

Kredyty na warunkach rynkowych

- Obecnie udzielane głównie jako kredyty o okresowo stałej stopie procentowej, oprocentowanie ok. 8,5-10,5%, spłata annuitetowa, do 30 lat.
- Spadek stóp procentowych we wrześniu do 6% przełoży się na spadek oprocentowania i większą skłonność do zadłużania.
- Na rynek powracają kredyty o zmiennej stopie procentowej, oparte o WIRON. Aktualnie w ING oprocentowanie wynosi ok. 8,2-8,4% w zależności od wysokości prowizji. W związku z obniżką stóp odnotujemy w najbliższym czasie spadek tego oprocentowania.
- Można prognozować powolny wzrost akcji kredytowej w 2024 r. (jakaś część kredytobiorców skorzysta z „kredytu za 2%”.
- Z kredytów oprocentowanych na warunkach rynkowych korzystać będą głównie nabywcy poprawiających swoje warunki zamieszkania, w wyższych segmentach jakościowo-cenowych

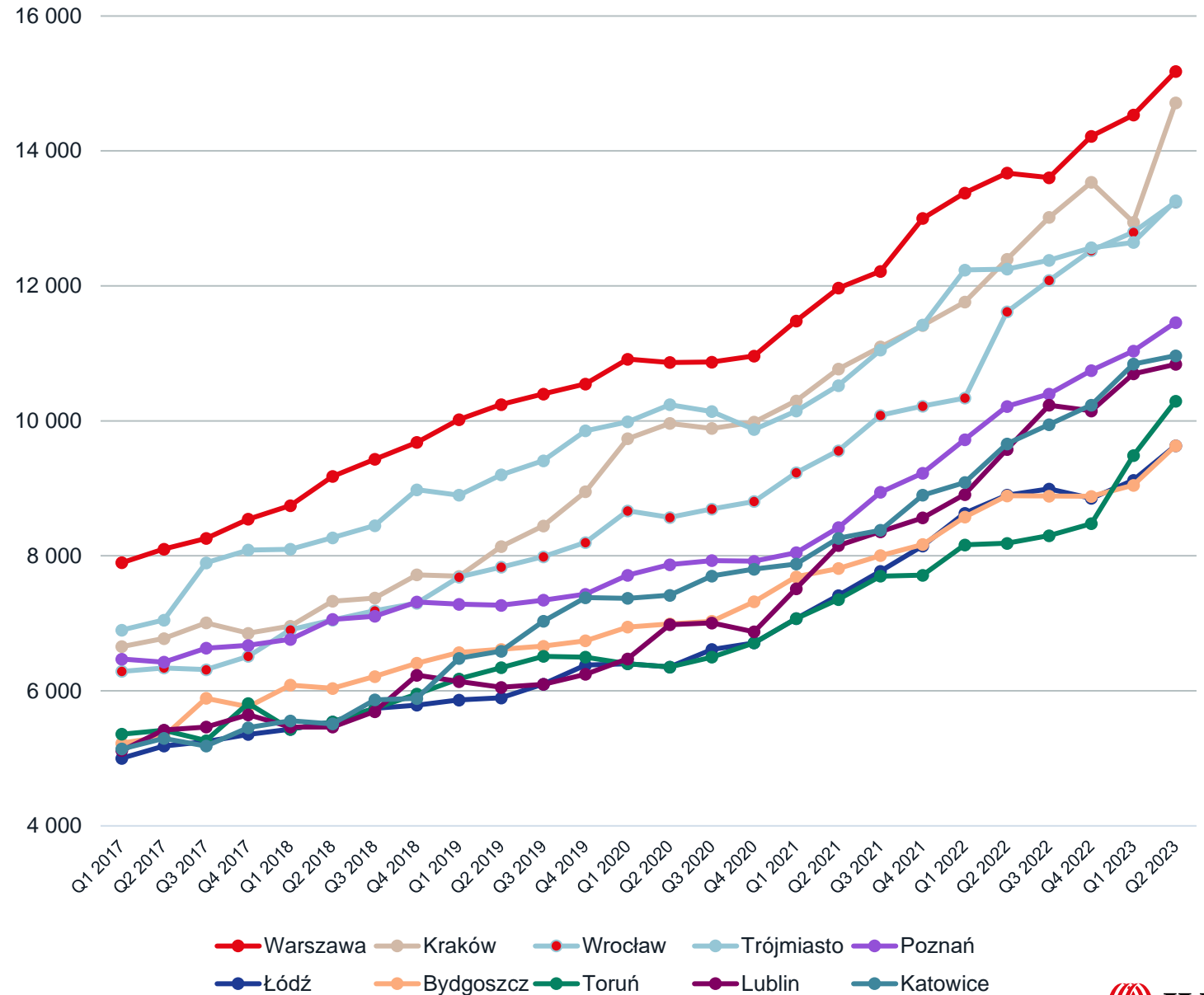
Ceny mieszkań i ich dostępność

Rok 2022 to jeden z najtrudniejszych okresów w historii polskiego rynku mieszkaniowego. Odnotowano znaczny spadek sprzedaży mieszkań. W porównaniu do roku 2021 spadek w skali 6 głównych miast wyniósł blisko 50%. W zależności od rynku najmniejszy był w Krakowie (-42% r/r), a największy (-53% r/r) w Łodzi. Na mniejszych rynkach, np. w Toruniu spadek był jeszcze większy i sięgnął 61%. Pomimo spadku sprzedaży ceny mieszkań rosły w tempie od 9% do 23% rocznie. Najwolniej w Bydgoszczy i w Łodzi (o 8,7%), ponad 15% w skali roku w Katowicach, Poznaniu, Lublinie i Krakowie, a we Wrocławiu aż o 22,6%.

Największy wpływ na dynamiczny wzrost cen mieszkań miał wybuch wojny na Ukrainie, który przyczynił się do wzrostu kosztów materiałów budowlanych, cen energii i robocizny oraz rosnąca, a później utrzymująca się na wysokim poziomie inflacja. Deweloperzy świadomi spadku popytu kredytowego i zdolności nabywczej mniej zamożnych klientów, wprowadzali do oferty droższe projekty, skierowane do klientów gotówkowych, co także istotnie wpłynęło na podwyższenie średniej ceny dostępnej oferty.

W I połowie 2023 roku pojawił się nowy czynnik stymulujący wzrost cen, czyli ogłoszenie nowego programu mieszkaniowego. Największy wzrost cen odnotowano w Toruniu, gdzie w ciągu 2 kwartałów średnia cena oferty urosła o 21%.

Średnie ceny mieszkań w ofercie na analizowanych rynkach w Polsce



Źródło: JLL



Ceny mieszkań i ich dostępność

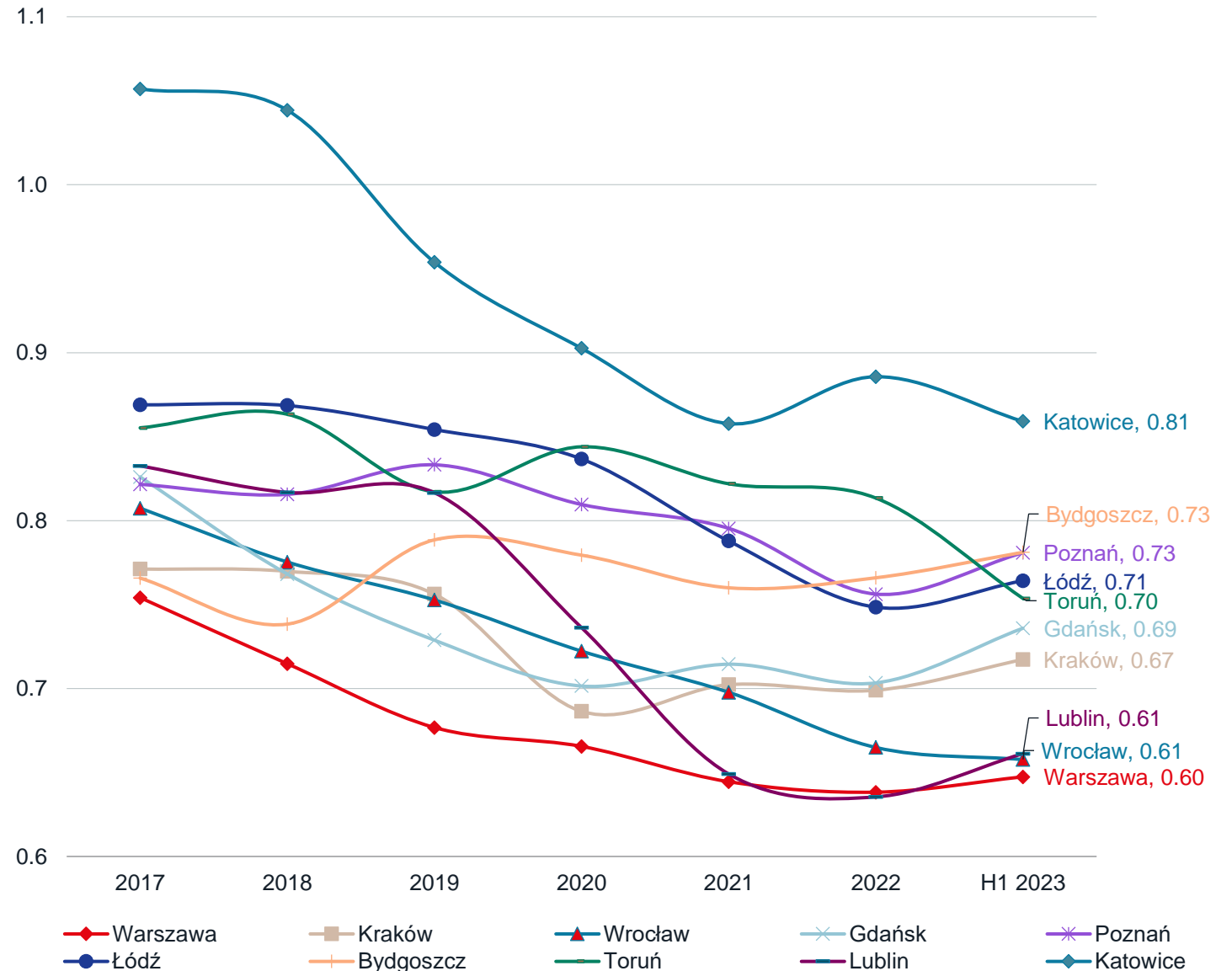
Dostępność mieszkań w Polsce ulegała znaczącym wahaniom na przestrzeni ostatnich lat. Na większości rynków od 2017 do 2021 roku ceny mieszkań rosły szybciej niż wynagrodzenia co skutkowało spadkiem dostępności mieszkaniowej.

Od 2022 roku sytuacja na poszczególnych rynkach zaczęła się mocniej różnicować, co wynikało z odmiennego zachowania cen mieszkań i wynagrodzeń. W Katowicach i Bydgoszczy dostępność poprawiła się, w Toruniu, Krakowie i Warszawie ustabilizowała na poziomie z 2021 roku, a w Poznaniu, Łodzi, Wrocławiu i Lublinie ulegała dalszemu pogorszeniu.

W I połowie 2023 r. dostępność mieszkań na większej liczbie rynków zaczęła się poprawiać, z uwagi na szybszy wzrost płac. Obecnie najlepsza jest w Katowicach, gdzie za jedną średnią pensję można kupić 0,81 m² mieszkania. W dość dobrej sytuacji znajdują się mieszkańcy Bydgoszczy, Poznania i Łodzi, gdyż za średnie wynagrodzenie nabędą ok. 0,71-0,73 m². W Toruniu dostępność drastycznie spadła w pierwszym półroczu z uwagi na wzrost cen mieszkań, ale wciąż jest dość wysoka i wynosi 0,7 m². Najgorszą dostępnością mieszkaniową odznacza się Warszawa (0,6 m²), a także Wrocław i Lublin (0,61 m²).

Dostępność mieszkań utrzymuje się obecnie na poziomach z lat 2012-2013, które odnotowano na długo przed początkiem ostatniej hossy na polskim rynku mieszkaniowym.

Dostępność mieszkaniowa



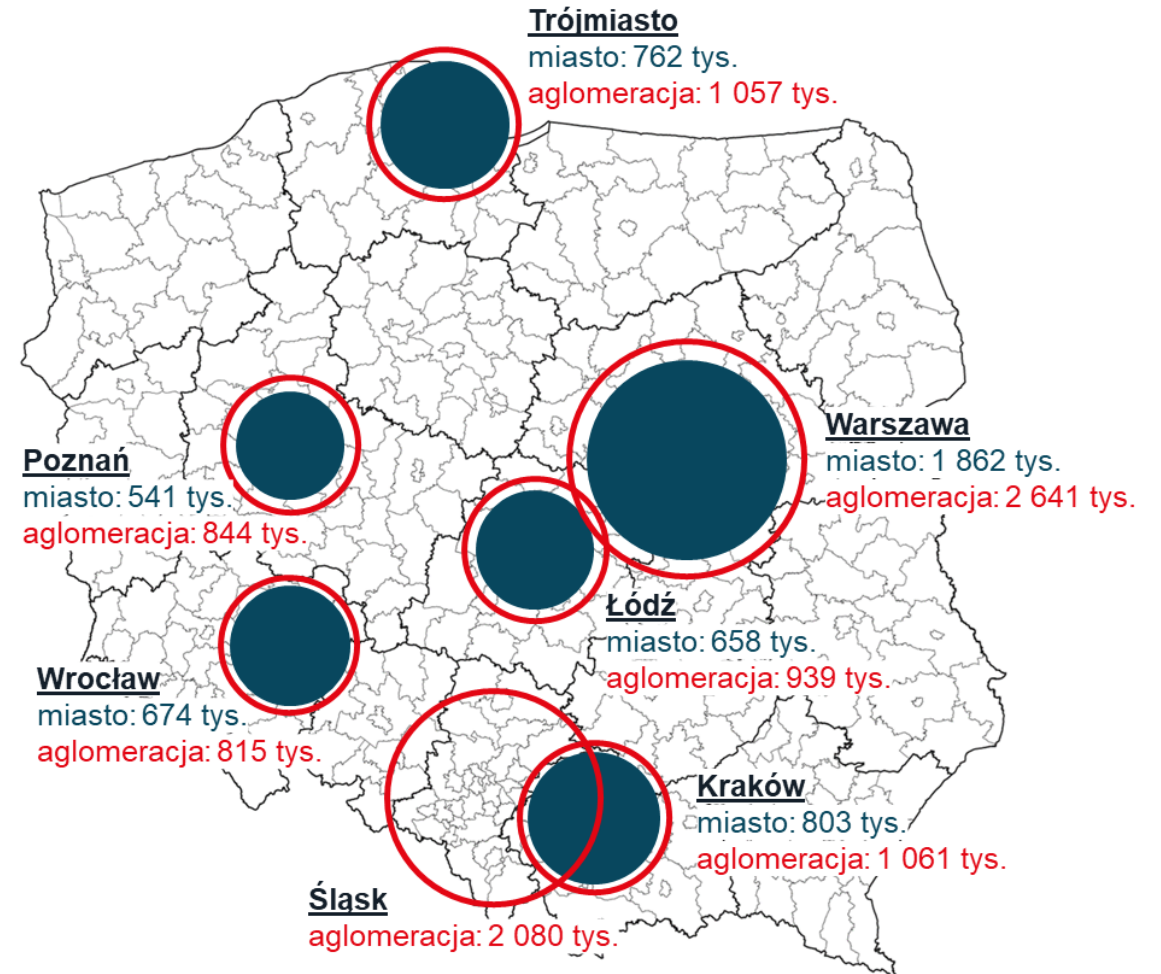
Liczba ludności

Z 38-milionami ludności Polska jest największym krajem w Europie Środkowej. Prawdopodobnie wskutek wojny stała się także ludniejszym krajem niż obecnie Ukraina.

Kraj ma policentryczną strukturę, ze stolicą o skali 2 mln. mieszkańców w granicach miasta (2,7 mln z obszarem metropolitalnym), pięcioma aglomeracjami mającymi wraz obszarami metropolitalnymi po ok. 1 mln. mieszkańców oraz składającą się z wielu miast aglomeracją śląską, liczącą ok. 2,5 mln. mieszkańców.

Sześć największych miast stanowi także sześć największych rynków mieszkaniowych w kraju.

Największe aglomeracje stały się także miejscem zamieszkania dla większości uchodźców wojennych z Ukrainy, co wywarło istotny wpływ na rynek najmu.



Zmiany liczby ludności 2011-21

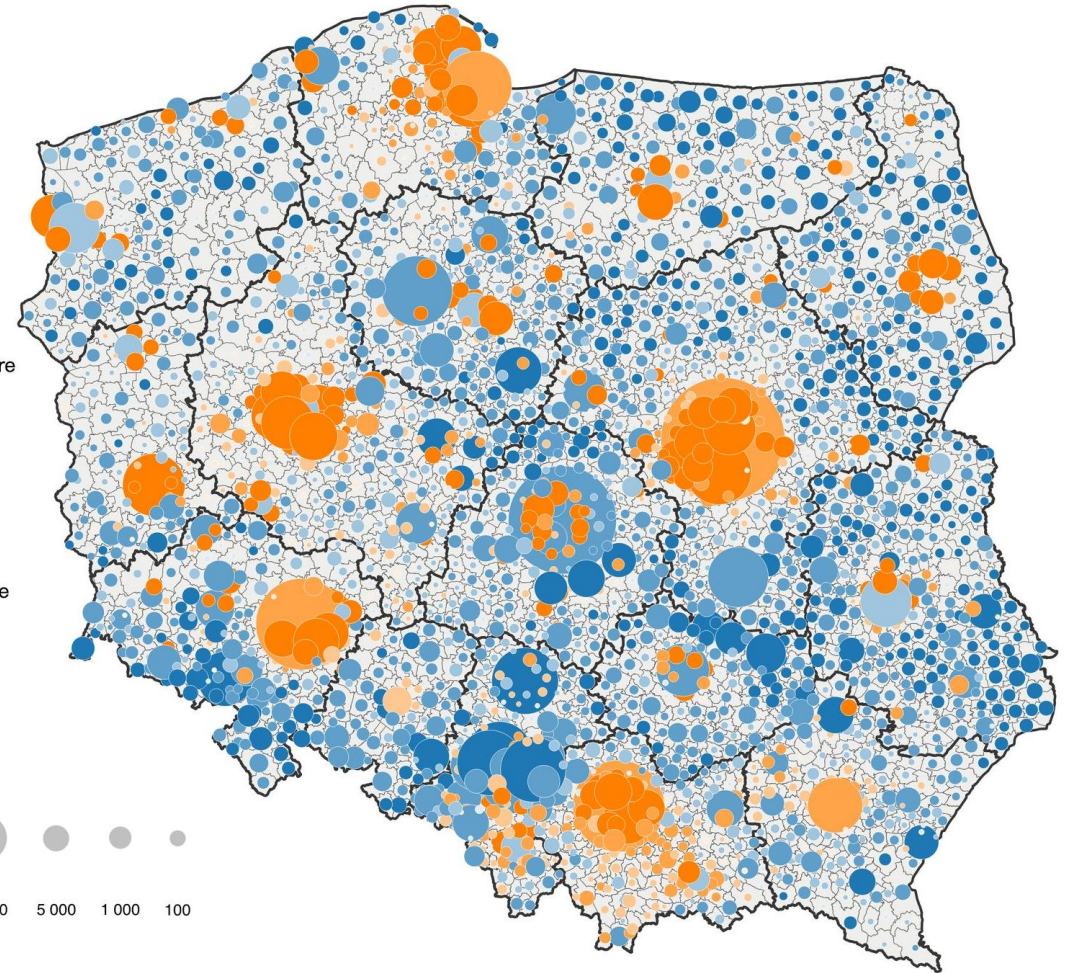
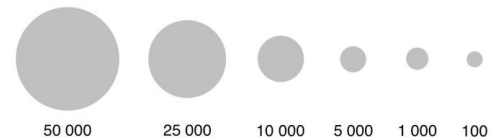
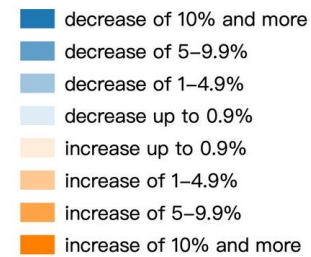
Porównanie wyników spisów ukazuje wzrost liczby ludności aglomeracji takich jak Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław i Poznań, w tym zwłaszcza gmin otaczających miasta metropolitalne.

Widać również odpływ ludności w Łodzi, w aglomeracji śląskiej, Bydgoszczy i Szczecinie.

Wzrost liczby mieszkańców Rzeszowa i Zielonej Góry związany jest głównie z powiększeniem granic miast.

Rzeczywista liczba mieszkańców w sześciu największych metropoliach jest większa niż ukazana w oficjalnych statystykach, ze względu na brak obowiązku meldunkowego.

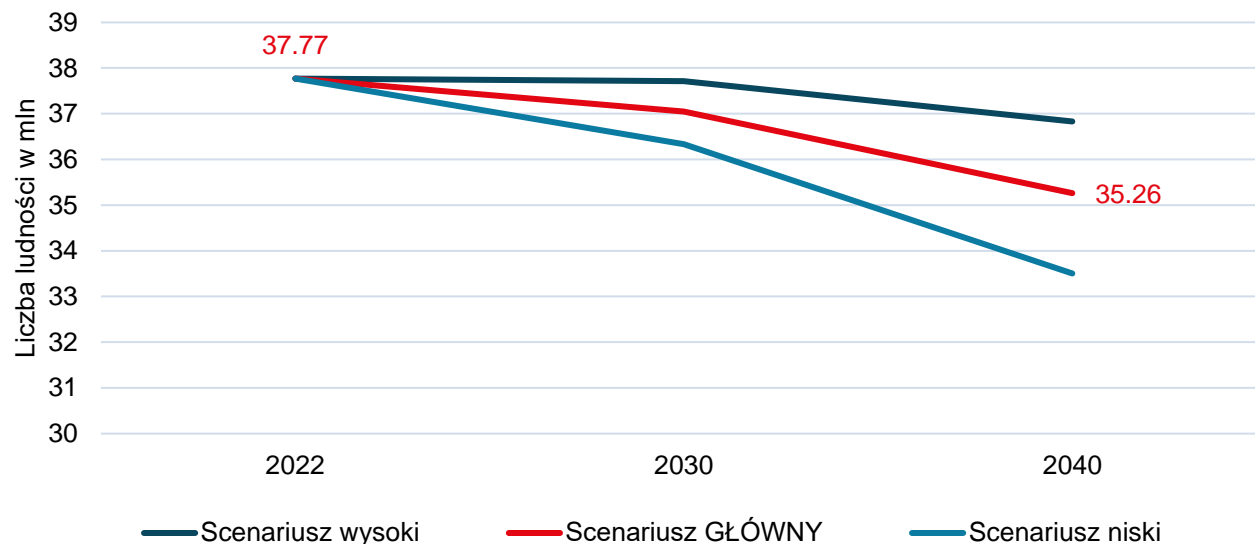
Population change
between 2011 and
2021 census



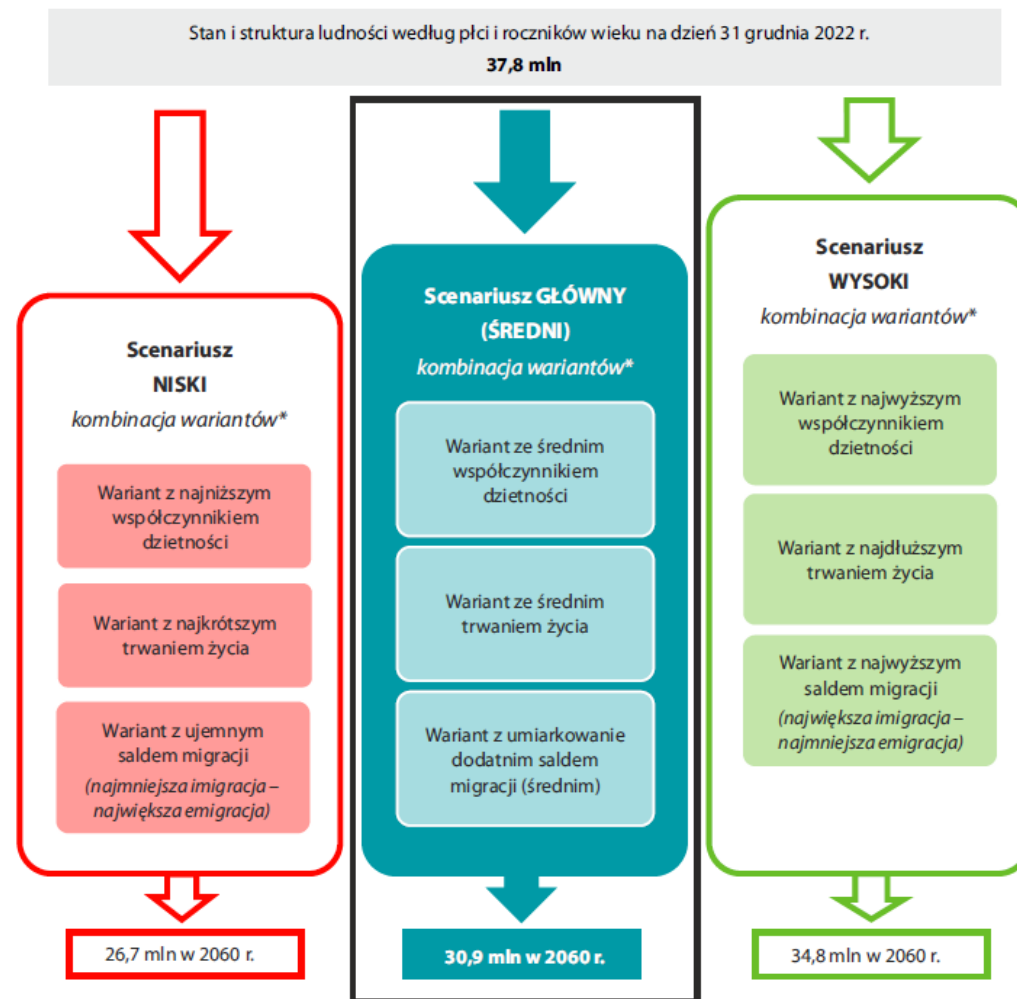
Źródło: Szymon Pifczyk | Kartografia ekstremalna

Prognoza liczby ludności do 2060 wg nowych danych GUS

Najświeższe oficjalne prognozy demograficzne GUS opublikowane w sierpniu 2023 roku sięgają roku 2060, ale na poniższym wykresie zaprezentowano jedynie perspektywę najbliższych kilkunastu lat. GUS przygotował trzy scenariusze. Wszystkie przewidują systematyczny spadek liczby ludności Polski lecz w różnym tempie. Do 2060 r. liczba ludności Polski w scenariuszu wysokim spadnie do 34,8 mln, zaś w niskim aż do 26,7 mln, co oznaczałoby ubytek w stosunku do 2022 r. od 8 do 29%.



Założenia do scenariuszy GUS



Źródło: GUS

Ludność – prognoza do 2040 roku

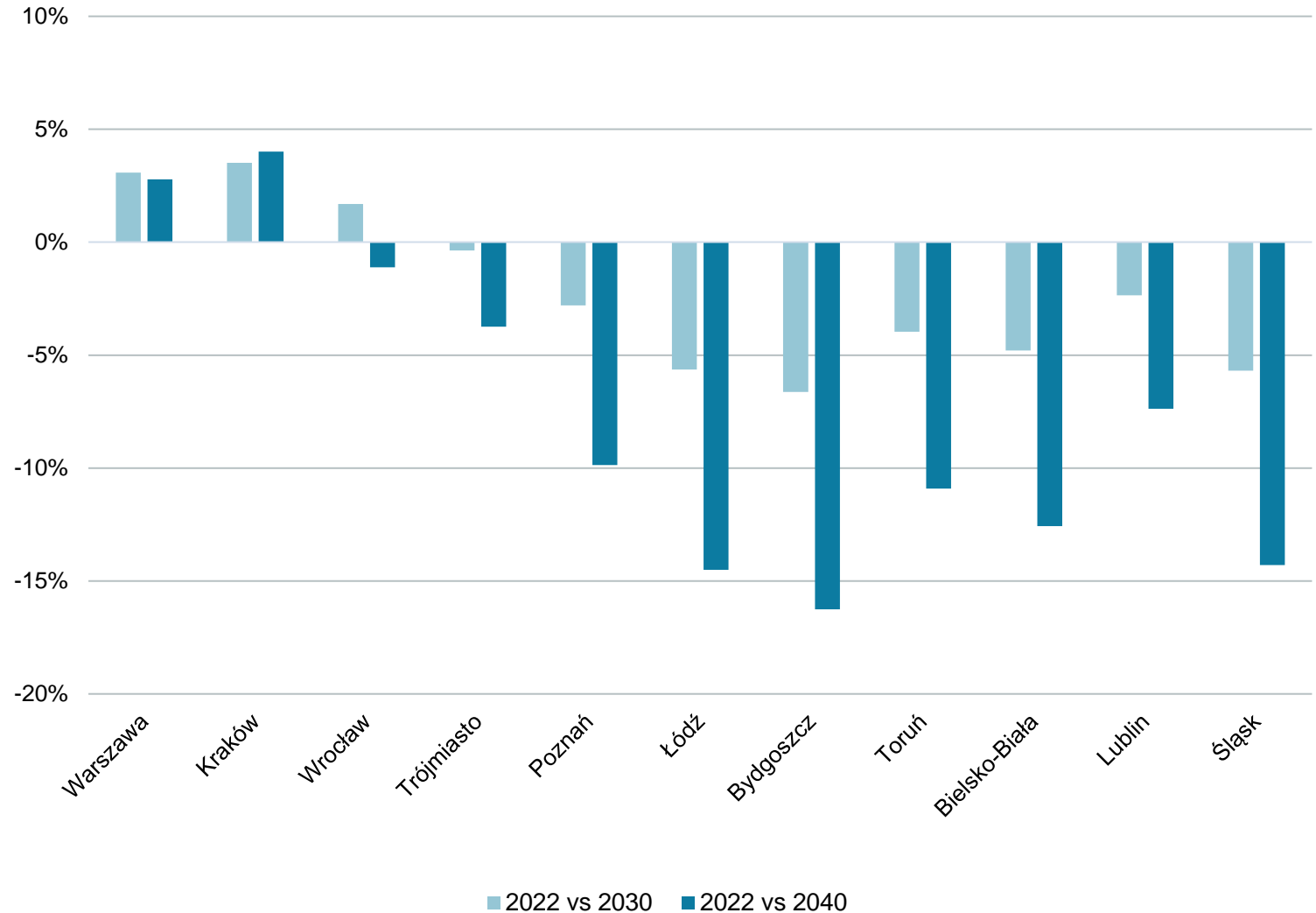
Zgodnie z najnowszymi prognozami GUS do 2030 roku liczba ludności w największych miastach będzie rosła jedynie w Warszawie, Krakowie i Wrocławiu. W kolejnych latach Wrocław dołączy do miast z malejącą liczbą ludności.

Największy wzrost liczby mieszkańców będzie notował Kraków. Do 2040 roku liczba mieszkańców wzrośnie o 4% w stosunku do 2022 roku.

Największy ubytek liczby ludności będzie dotyczył Bydgoszczy (-16% w 2040 w stosunku do 2022), a także Łodzi i aglomeracji śląskiej, gdzie wyniesie 14-15%. Powyżej 10% skurczy się liczba mieszkańców w Toruniu oraz Bielsko-Białej.

Przedstawione na wykresie obok prognozy GUS zakładają scenariusz średni, czyli taki wg którego 37,5% uchodźców z Ukrainy pozostanie w naszym kraju na stałe. W scenariuszu niskim GUS zakłada pozostanie 15% uchodźców, a w wysokim 58%. W opublikowanej dotychczas prognozie dla miast opublikowano tylko scenariusz średni.

Prognoza liczby ludności w wybranych miastach

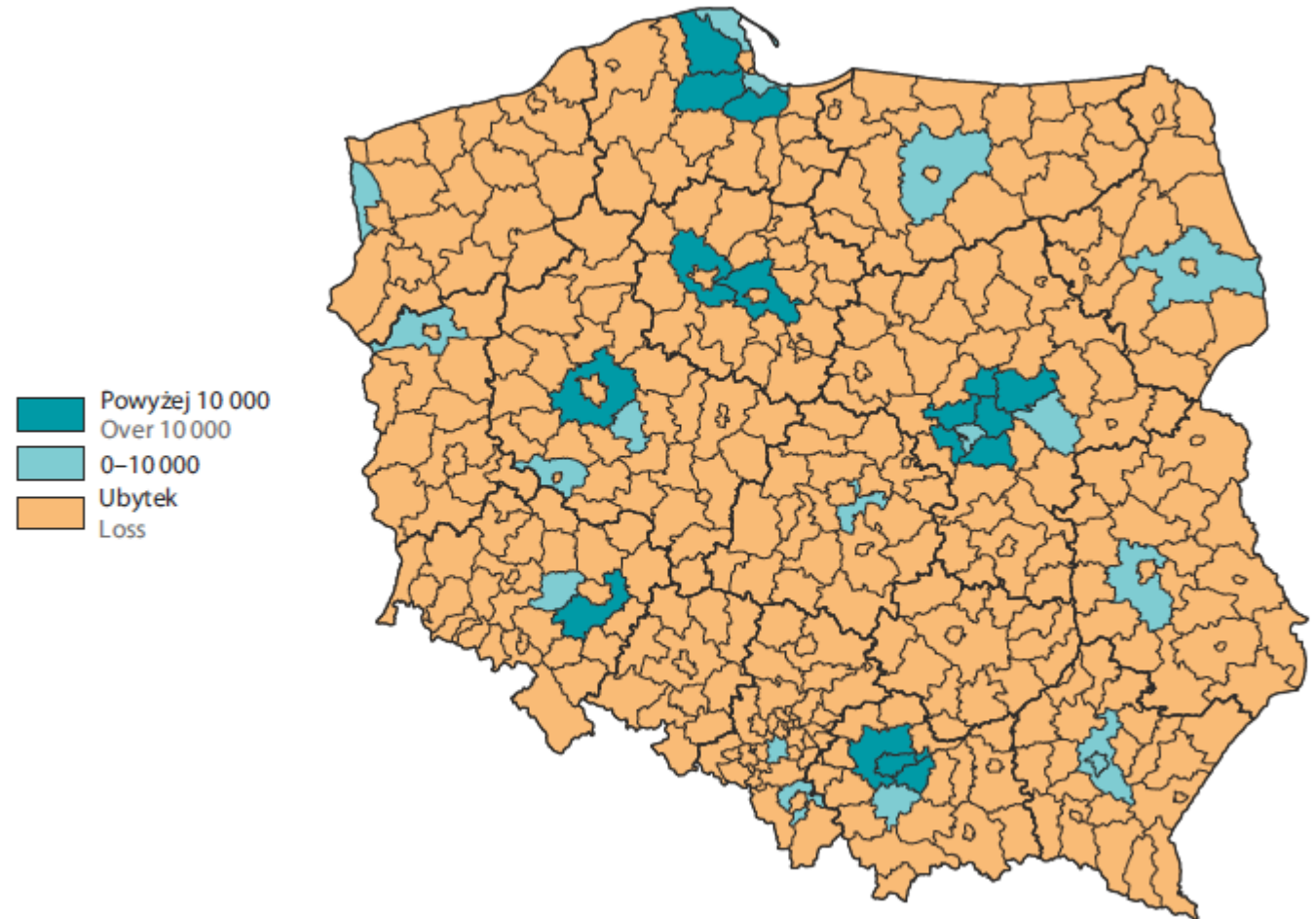


Źródło: JLL na podstawie danych GUS

Przestrzenne rozmieszczenie ludności w 2040 roku

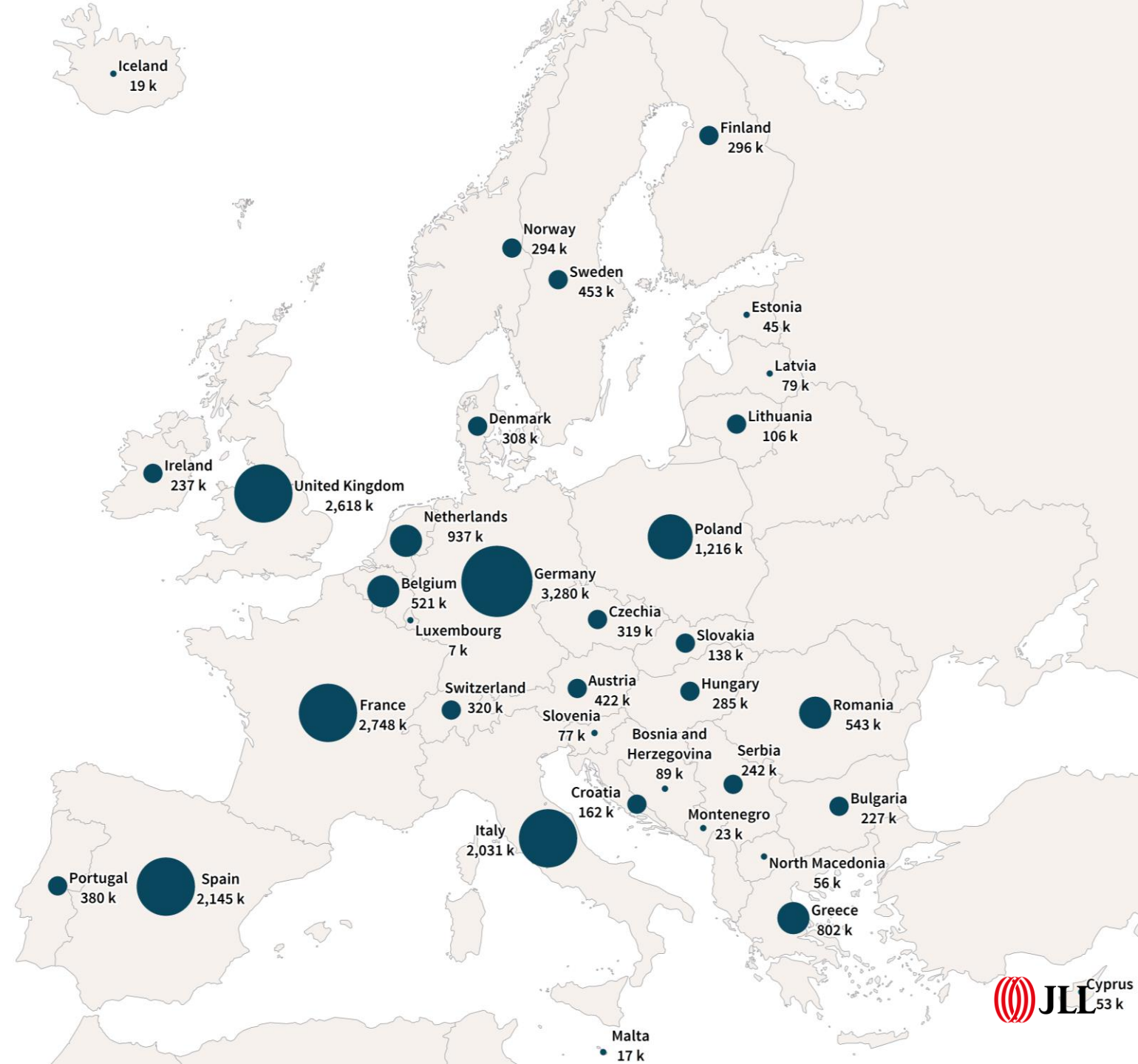
Mapa po prawej stronie pokazuje zmianę liczby ludności w powiatach w 2040 wobec 2022 roku. Została opracowana przez GUS w 2023 roku.

Największy wzrost liczby ludności odnotuje Warszawa i Kraków, a także powiaty zlokalizowane na przedmieściach największych polskich miast: Warszawy, Krakowa, Trójmiasta, Poznania, a także Bydgoszczy i Torunia. Wzrost liczby ludności prognozowany jest także w Rzeszowie i okolicach oraz m.in. na przedmieściach Białegostoku, Leszna, Lublina, Łodzi oraz Szczecina.



Liczba studentów

Polska charakteryzuje się jedną z większych populacji studentów w Europie (po Niemczech, Francji, Wlk. Brytanii, Hiszpanii i Włoszech) i zdecydowanie największą w rejonie Europy Środkowo-Wschodniej.



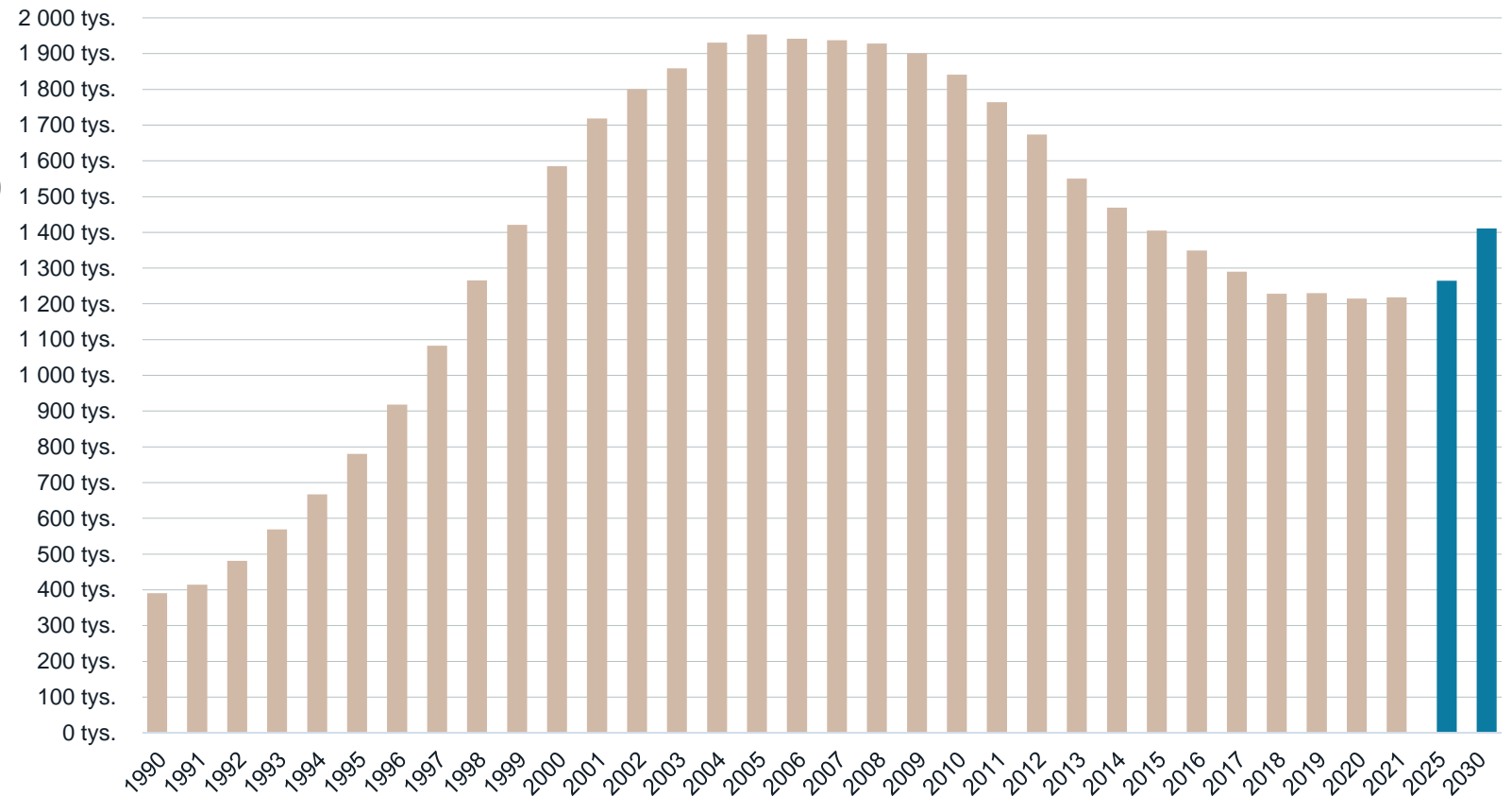
Liczba studentów – prognoza*

Od początku lat 90-tych do roku 2005 liczba studentów w Polsce systematycznie rosła. W roku 1990 zgodnie z danymi GUS na uczelniach wyższych odnotowano 390 tys. studentów. W roku 2005 było ich już aż 1 950 tys.

Po kilku latach względnej stabilizacji, w 2010 roku liczba studentów zaczęła spadać, w 2018 osiągając poziom 1 229 tys. Było to spowodowane tym, że na uczelnie wyższe rekrutowało się wówczas pokolenie niżej demograficznego.

W latach 2018-2021 ponownie mieliśmy do czynienia ze stabilizacją liczby studentów.

Prognoza JLL zakłada wzrost liczby studentów w najbliższych latach (również za sprawą studentów z zagranicy). W 2025 prognozowana liczba studentów to 1 265 tys. a w 2030 ponad 1 400 tys.



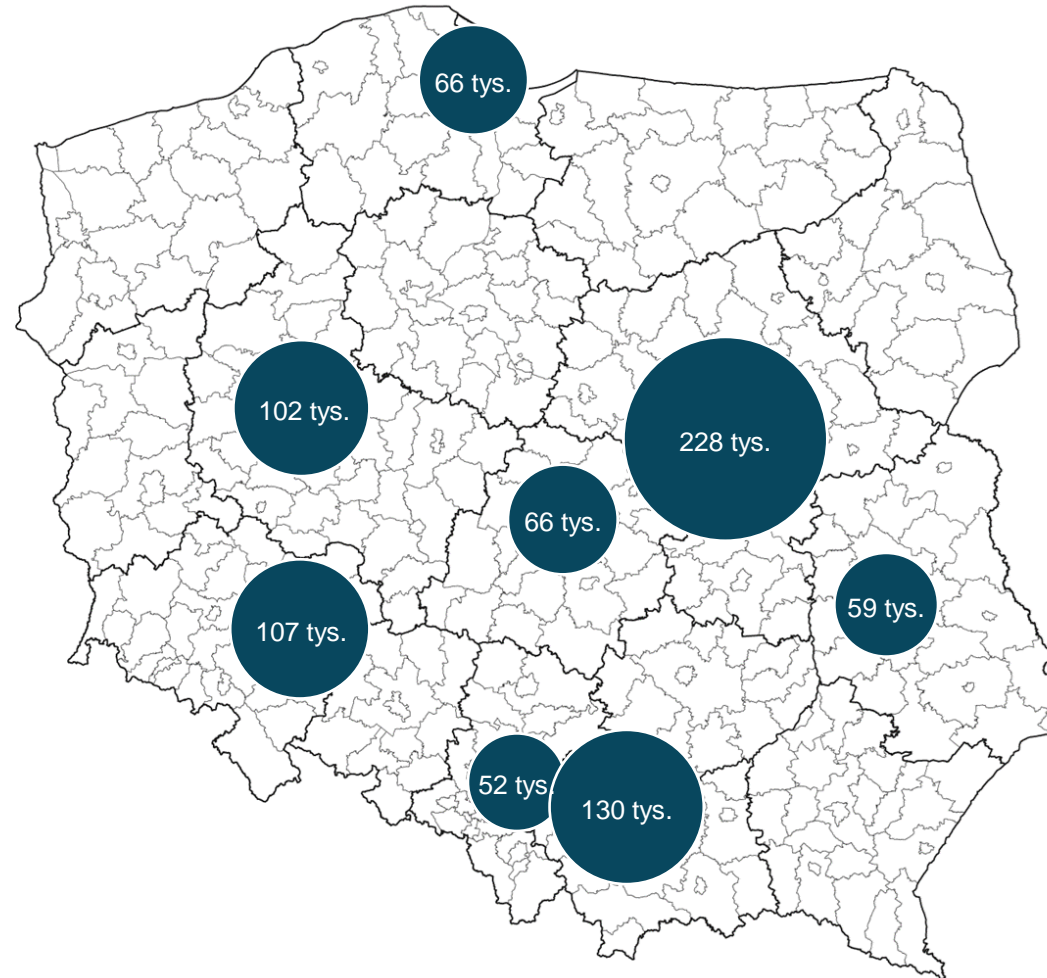
Źródło: JLL na podstawie danych GUS i prognozy MNiSW

* Prognoza przygotowana w 2021 – nie uwzględnia migracji spowodowanych wojną

Liczba studentów

Zdecydowanie największa populacja studentów w Polsce znajduje się w Warszawie, ok. 228 tys. w 2021 roku. Powyżej 100 tys. studentów odnotowano również w: Krakowie, Wrocławiu i Poznaniu, powyżej 50 tys. w: Gdańsku, Łodzi, Lublinie i Katowicach. W pozostałych ośrodkach liczba studentów nie przekracza 50 tys.

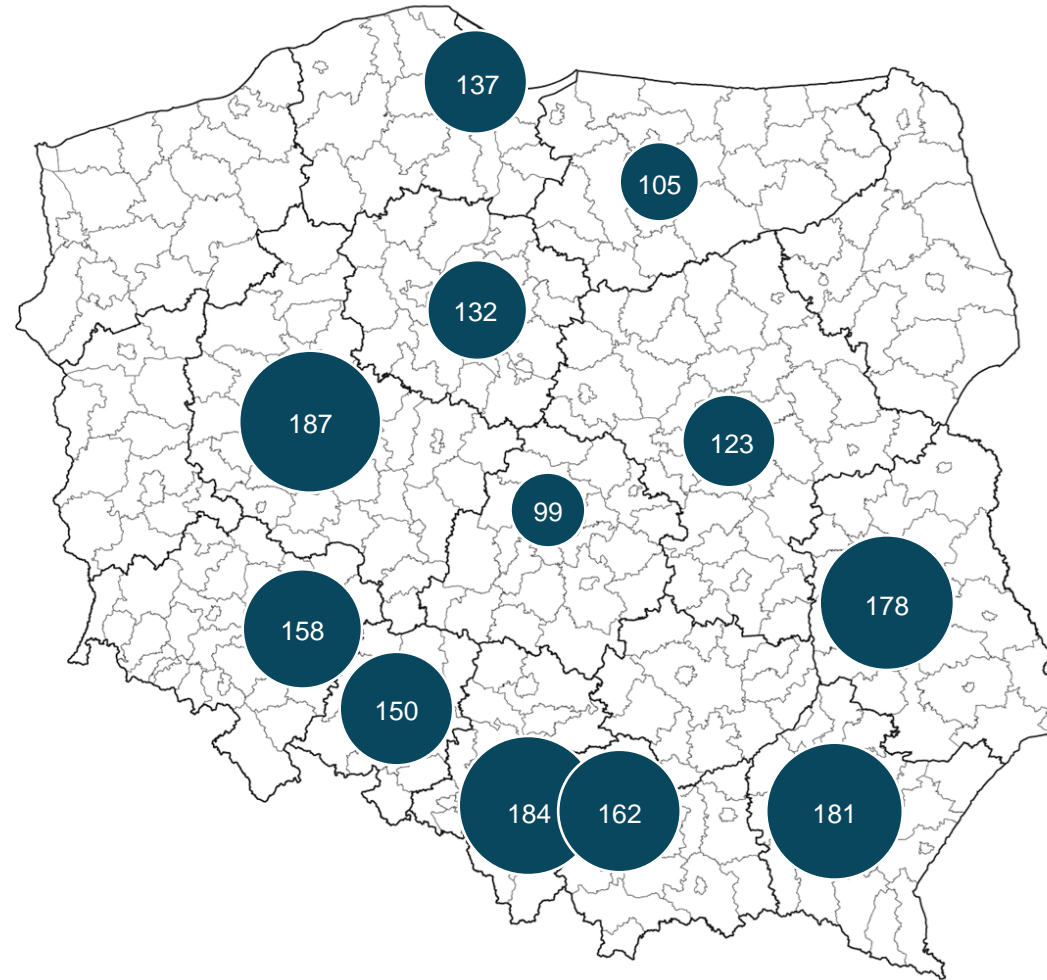
Miasta z największą liczbą studentów pokazuje mapa po prawej.



Liczba studentów na 1000 mieszkańców

W przeliczeniu na liczbę ludności (na 1000 mieszkańców) najwięcej studentów uczy się w Poznaniu, Katowicach i Lublinie (pow. 180). Miasta z największą liczbą studentów w przeliczeniu na 1000 mieszkańców pokazuje mapa po prawej.

Spośród sześciu największych rynków, najmniejszą liczbę studentów w przeliczeniu na 1000 mieszkańców odnotowano w Łodzi (99 studentów). Był to dwunasty najwyższy wynik w Polsce. Na dziesiątym miejscu znalazła się Warszawa (123 studentów).

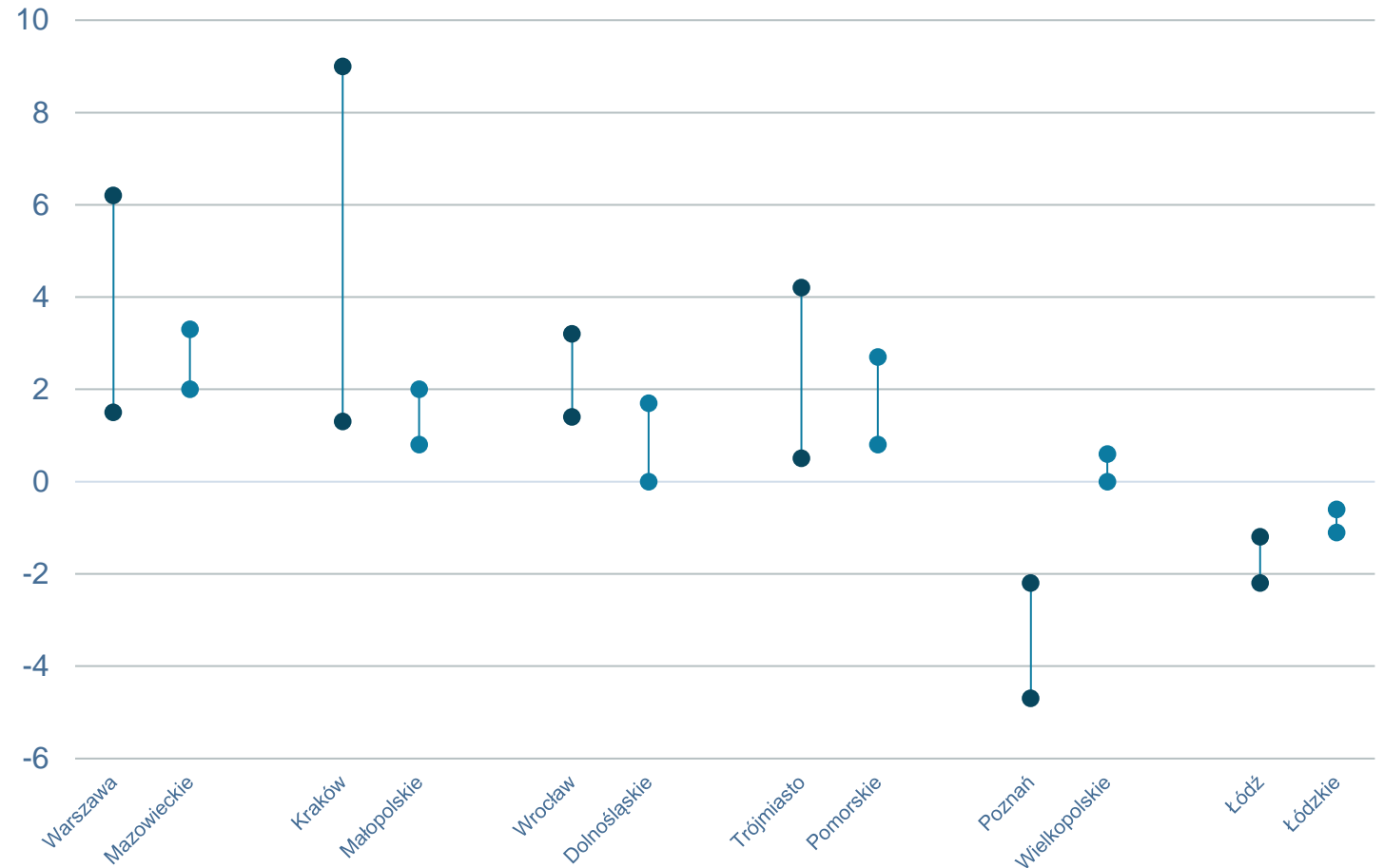


Demografia i procesy migracyjne

Na wykresie obok zwizualizowano zakres odczytów salda migracji na 1000 mieszkańców w okresie 2013-2023 w największych polskich miastach i porównano je z odczytami dla województw, w których się znajdują.

W przypadku czterech ośrodków (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto) maksymalne odczyty dla miasta są wyższe niż maksymalne odczyty dla województwa. Przyrost ludności spowodowany migracją w największych miastach jest wyższy niż w województwach.

Odwrotnie sytuacja wygląda w Poznaniu i w Łodzi. W przypadku Poznania województwo (a najpewniej przede wszystkim aglomeracja) zaludnia się jego kosztem. W przypadku Łodzi ubytek ludności spowodowany migracją ma po prostu większą dynamikę niż w przypadku województwa.



Migracja z Ukrainy

1,4 mln

Zezwolenia na pobyt w kraju posiada ok. 1,4 mln Ukraińców.

80%

Ukraińcy stanowią ponad 80% wszystkich cudzoziemców mieszkających w Polsce.

Każdy kolejny miesiąc wojny zwiększa prawdopodobieństwo pozostania uchodźców wojennych na stałe w naszym kraju.

1 mln

Większość Ukraińców przebywa w Polsce korzystając z ochrony czasowej w związku z konfliktem zbrojnym z Rosją. Obecnie zarejestrowanych na tej podstawie jest prawie 1 mln osób.

Większość migrantów mieszka w największych aglomeracjach

Najwięcej (łącznie 62%) w województwach:

- Mazowieckie - 21%,
- Dolnośląskie - 11%,
- Wielkopolskie - 11%
- Małopolskie - 10%
- Śląskie - 9%

87%

Kobiety i dzieci stanowią ok. 87% obywateli Ukrainy którzy otrzymali numer PESEL.

43%

Dzieci i nastolatki stanowią ok. 43% Ukraińców z numerami PESEL.

77%

W grupie osób pełnoletnich, kobiety stanowią 77%. Zakończenie wojny będzie oznaczać proces łączenia rodzin, także poprzez dołączenie mężczyzn do żon i partnerek w Polsce.

10,3%*

Tyłu obywateli Ukrainy deklaruje chęć pozostania w Polsce na stałe, także po zakończeniu wojny, a dodatkowe 20,2% nie ma zdania w tej kwestii. Blisko połowa deklaruje powrót na Ukrainę.

65 tys.

Nieco ponad 65 tys. osób dysponuje zezwoleniami na pobyt stały lub rezydenta długoterminowego UE.

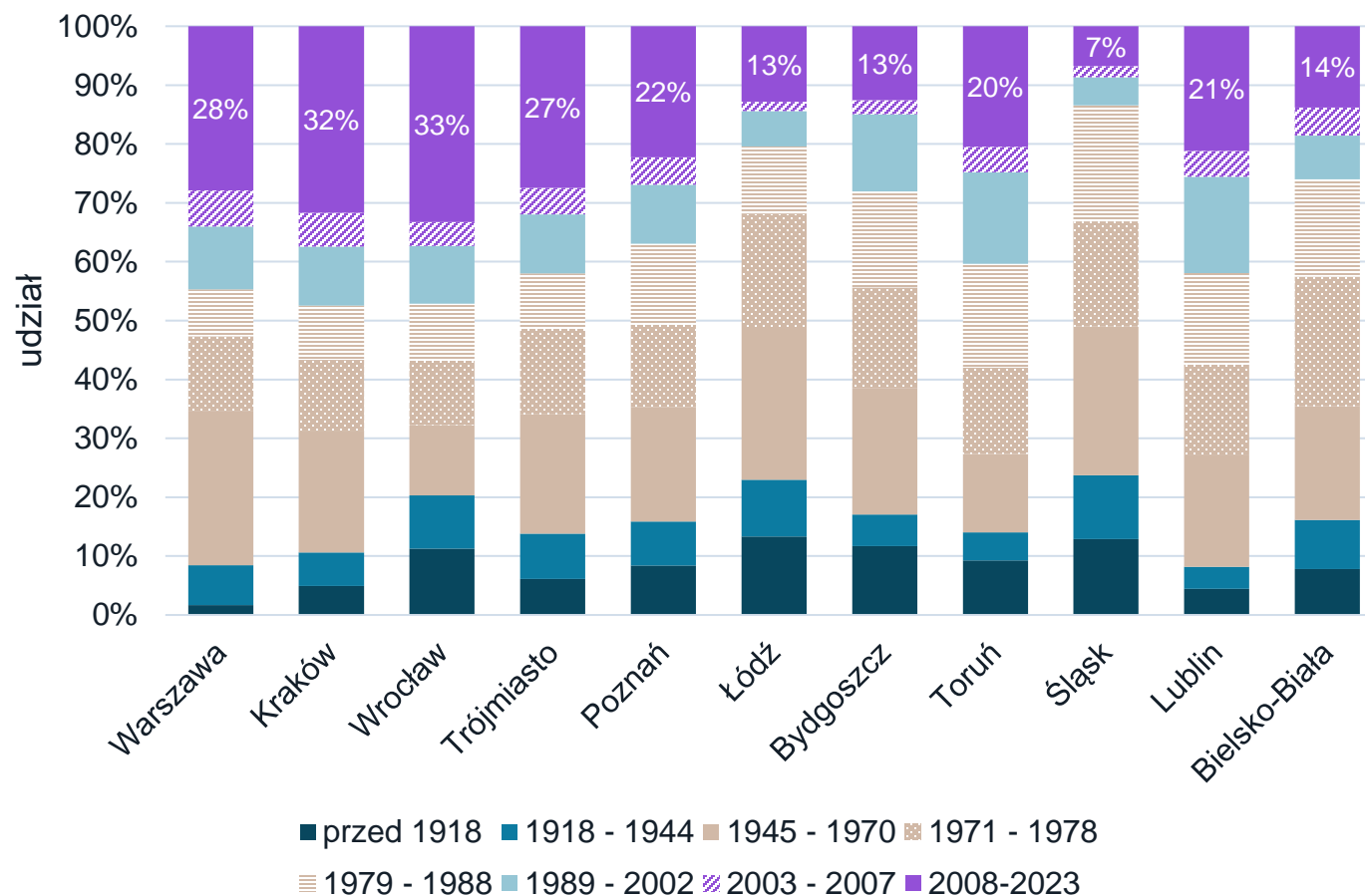
Źródło: JLL na podstawie <https://www.gov.pl/web/udsc/obywatele-ukrainy-w-polsce--aktualne-dane-migracyjne>

*Diagnoza życia, postaw oraz planów obywateli Ukrainy, którzy przybyli do Polski w wyniku działań wojennych tj. od dnia 24 lutego 2022 roku. Raport z badania opinii publicznej. Uniwersytet Warszawski, lipiec 2023

Jakość zasobu mieszkaniowego i wiek budynków

- Zasoby mieszkaniowe w polskich miastach można podzielić na pięć głównych grup w zależności od okresu, w którym je wybudowano. Te pięć okresów jest silnie związane z historią kraju ale także z dominującymi w nich technologiami budowy.
- Dwie pierwsze grupy – do 1945 roku – obejmują głównie kamienice. Kolejną, największą grupę we wszystkich miastach stanowią mieszkania w budynkach z epoki PRL-u. Większość z nich powstała po 1970 roku w technologii wielkopłytywowej.
- Dwie ostatnie grupy powstały po 1989 roku. Pierwsza obejmuje budynki z lat 1989-2002 zaś druga z lat 2003-2023. W tej ostatniej dominują inwestycje zrealizowane przez deweloperów i tylko je można zaliczyć do budynków mających współczesny standard.
- Obecnie, udział procentowy mieszkań wybudowanych w nowych budynkach jest najmniejszy na Śląsku (7%), w Łodzi i Bydgoszczy (po 13%).
- Największy udział nowych zasobów występuje we Wrocławiu (33%), Krakowie (32%), a także Warszawie (28%) i Trójmieście (27%).

Struktura wiekowa zasobów mieszkaniowych



Jakość zasobu mieszkaniowego i wiek budynków

Kwestia standardu



Budynki sprzed 1945 r.

Prefabrykowane bloki z okresu PRLu



Budynki z lat 90-tych

Współczesne inwestycje deweloperskie

Niewystarczającej liczbie i małym powierzchniom mieszkań towarzyszy w dużej części zasobów niski standard i jakość budynków. Znaczna część lokali pochodzi z lat 70. i powstała w technologii wielkopłytywowej.

Istniejące warunki mieszkaniowe w połączeniu z rozdrobnioną strukturą własności, chęcią poprawy warunków życia, ale także wymaganiami energetycznymi tworzą solidne podstawy popytu mieszkaniowego w Polsce.

Niska jakość obiektów oraz brak możliwości wymiany tych istniejących budynków, zwłaszcza na osiedlach wybudowanych w latach 1970-1990, na nowe, zmusi do zakupu osoby poszukujące lokali o wyższej jakości zarówno od deweloperów jak i z rynku wtórnego (lokali po 2000 r.)



Komisja Europejska prowadzi prace legislacyjne nad uspołnieniem standardów ESG (Environmental, Social and Corporate Governance).

Rynek mieszkaniowy dotyczą głównie zapisy dotyczące przejścia na „zeroemisyjność”.

Dyrektywa o efektywności energetycznej budynków.

W marcu 2023 Parlament Europejski przegłosował stanowisko dot. przyjęcia nowego kształtu dyrektywy o efektywności energetycznej budynków. Kolejnym krokiem będą negocjacje Parlamentu i Komisji Europejskiej nt. ostatecznego kształtu dyrektywy

Projekt dyrektywy, której głównym celem jest **ograniczenie emisji gazów cieplarnianych i konsumpcji energii w UE w sektorze budownictwa** do 2030 roku oraz uczynienie go kompletnie neutralnym klimatycznie do 2050 roku, przewiduje m.in., że **od 2028 roku wszystkie nowe budynki powinny być zeroemisyjne, a wszystkie budynki użyteczności publicznej już od 2026 roku.**

W strefie klimatycznej, w której znajduje się Polska, oznacza to wprowadzenie wymóg utrzymania zapotrzebowania na EP na poziomie 65 kWh/m²/rok w przypadku budynków mieszkalnych i 85 kWh/m²/rok w przypadku budynków biurowych, ale **załącznik III do projektu dyrektywy przewiduje konieczność pokrywania całości zapotrzebowania netto z odnawialnych źródeł energii, produkowanej bądź magazynowanej lokalnie (w znaczeniu budynków) lub - w razie braku takiej możliwości - z sieci.**

Ponadto **wszystkie nowe budynki miałyby być wyposażane w technologie fotowoltaicznie od 2028 r.**, o ile jest to technicznie i ekonomicznie wykonalne; budynki mieszkalne poddawane gruntownej renowacji mają czas na dostosowanie się do 2032 r. Budynki mieszkalne musiałyby osiągnąć co najmniej klasę efektywności energetycznej E do 2030 r., a D do 2033 r. Budynki niemieszkalne i budynki użyteczności publicznej musiałyby osiągnąć te same klasy odpowiednio do 2027 r. i 2030 r. (Komisja wcześniej proponowała klasy F i E).

ESG



Komisja Europejska prowadzi prace legislacyjne nad uspójnieniem standardów ESG (Environmental, Social and Corporate Governance).

Rynek mieszkaniowy dotyczą głównie zapisów dotyczące przejścia na „zeroemisyjność”.

Z analiz JLL wynika, że rynek mieszkaniowy w obecnym kształcie nie jest w stanie sprostać wyzwaniom związanym z zeroemisyjnością. 97% obecnie istniejących budynków w Polsce wymaga znaczących modernizacji, które w znaczący sposób zmniejszą lub całkowicie wyeliminują ślad węglowy.

W Polsce większość mieszkań ogrzewana jest paliwami kopalnymi. Nie tylko jest to niezgodne ze standardami ESG (promowanie odnawialnych źródeł energii), ale także naraża użytkowników mieszkań na wahania cen spowodowane np. sytuacją za naszą wschodnią granicą. Sytuacja ta dotyczy zarówno osób posiadających mieszkania własnościowe, jak i najemców.

Podstawową kwestią dla najemców pozostaną opłaty za zużycie energii elektrycznej. Wynajmujący nie będą skłonni do ciągłego akceptowania podwyżek czynszów w nieskończoność, wynikających z rosnących kosztów energii. W związku z tym niskie koszty ogrzewania i energii w nowoczesnych zasobach, będą dodatkowym czynnikiem, obok lokalizacji i standardu, który będzie zachęcał Polaków do przenoszenia się do nowych zasobów mieszkaniowych.

Dobre perspektywy rozwoju prywatnego instytucjonalnego rynku najmu w Polsce

Zasoby polskiego sektora living składają się obecnie głównie z aktywów PRS / BTR (private rented sector / built to rent) i PBSA (privately built student accommodation), czyli z prywatnych mieszkań na wynajem i akademików.

Mimo silnej tendencji wzrostowej inwestycji w sektorze, którą odnotowaliśmy w ostatnich latach, zasób ten jest relatywnie niewielki, zwłaszcza w porównaniu do bardziej zaawansowanych rynków takich jak Niemcy czy Francja. W działających projektach PRS znajduje się obecnie ok. 14 800 mieszkań, a zakontraktowanych lub w budowie jest kolejnych 44 300. Działające prywatne akademiki oferują ok. 12 400 miejsc, a planowane jest wybudowanie dodatkowych 8 200 miejsc.

W 2021 r. wolumen inwestycyjny osiągnął nienotowany wcześniej na polskim rynku poziom. W ciągu roku zakupiono w tym sektorze nieruchomości o wartości ok. 685 mln euro. W 2022 roku wartość transakcji osiągnęła poziom 481 mln euro co także stanowi bardzo dobry wynik.

Wysoka inflacja, trudności w określeniu ostatecznych kosztów budowy oraz wysokie koszty finansowania sprawiają, że obecnie transakcje forward funding są ograniczone. Większość nowych projektów PRS realizowana jest przez spółki JV tworzone przez deweloperów mieszkaniowych i inwestorów finansowych.

Liczba podmiotów tworzących większe, własne portfele najmu w Polsce przekroczyła w 2022 roku dwadzieścia. Tempo przyszłego wzrostu zależy od sytuacji geopolitycznej i makroekonomicznej, ale także zmian w otoczeniu regulacyjnym. Na koniec września 2023 roku największą skalę pod względem istniejących lokali posiadało 4 operatorów – łącznie ponad 9 700 (Resi4Rent, FMnW*, TAG Immobilien AG i Life Spot),

Pod względem planowanych inwestycji na rynku dominuje dwóch operatorów (R4R i TAG Immobilien) – każdy z nich ma w przygotowaniu od 4 do 5 tys. mieszkań. Trzecim największym operatorem pod względem przyszłych nowych projektów jest LifeSpot (platforma przygotowana przez Murapol/Ares/Griffin).

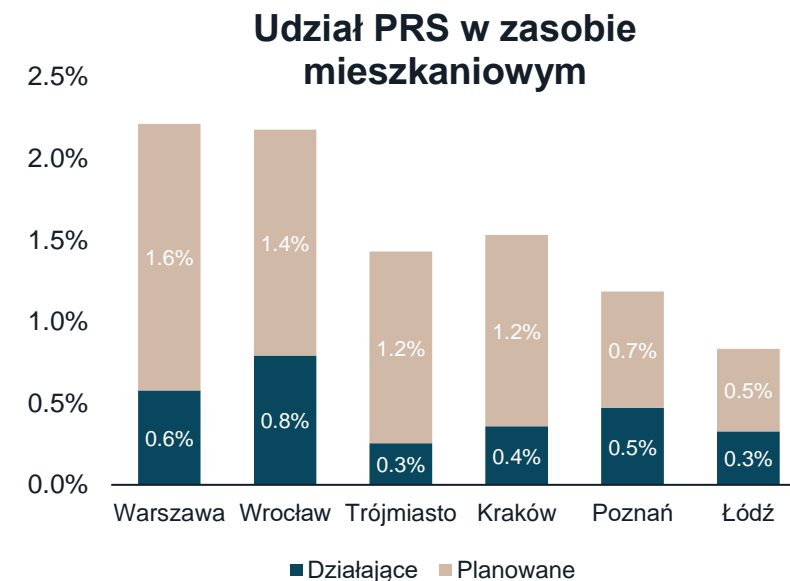
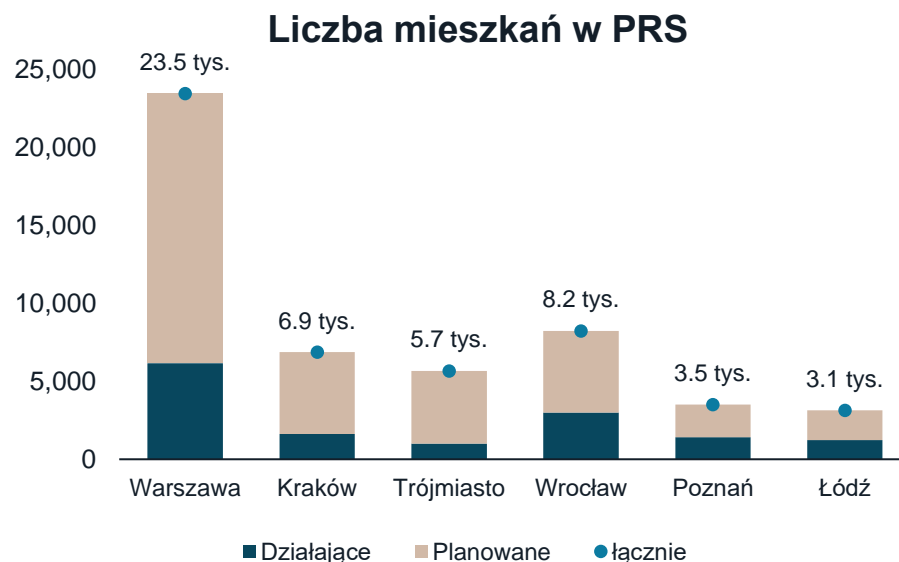
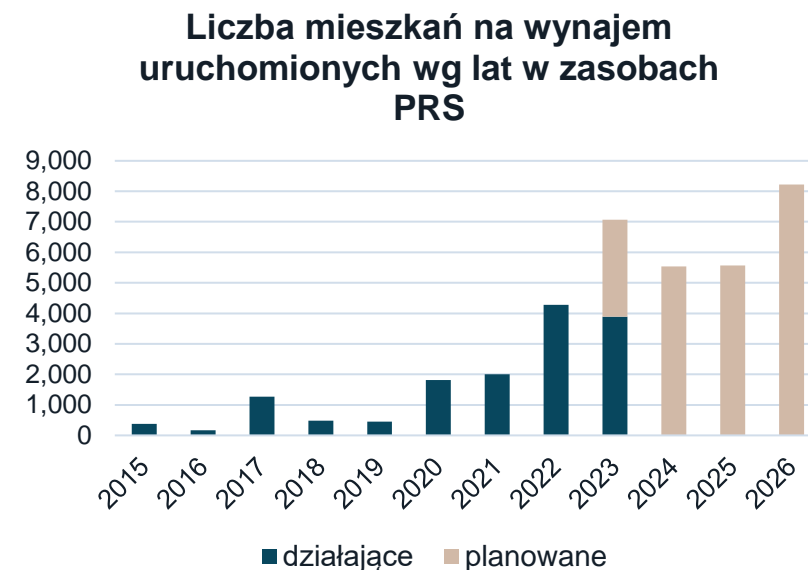
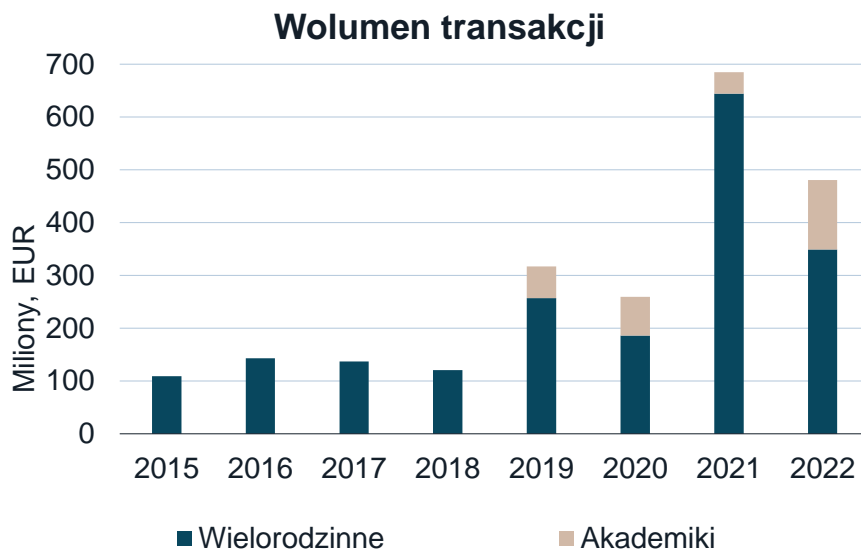
Rynek PRS

Rynek PRS w Polsce wciąż znajduje się na wczesnym etapie rozwoju.

Na koniec września 2023 r. liczba mieszkań dostępnych do wynajęcia w Polsce będących własnością inwestorów instytucjonalnych wyniosła 14,8 tys. mieszkań. W porównaniu do ogółu zasobów mieszkaniowych w Polsce (15,3 mln) udział funkcjonujących jednostek PRS jest wyjątkowo niewielki (0,097%).

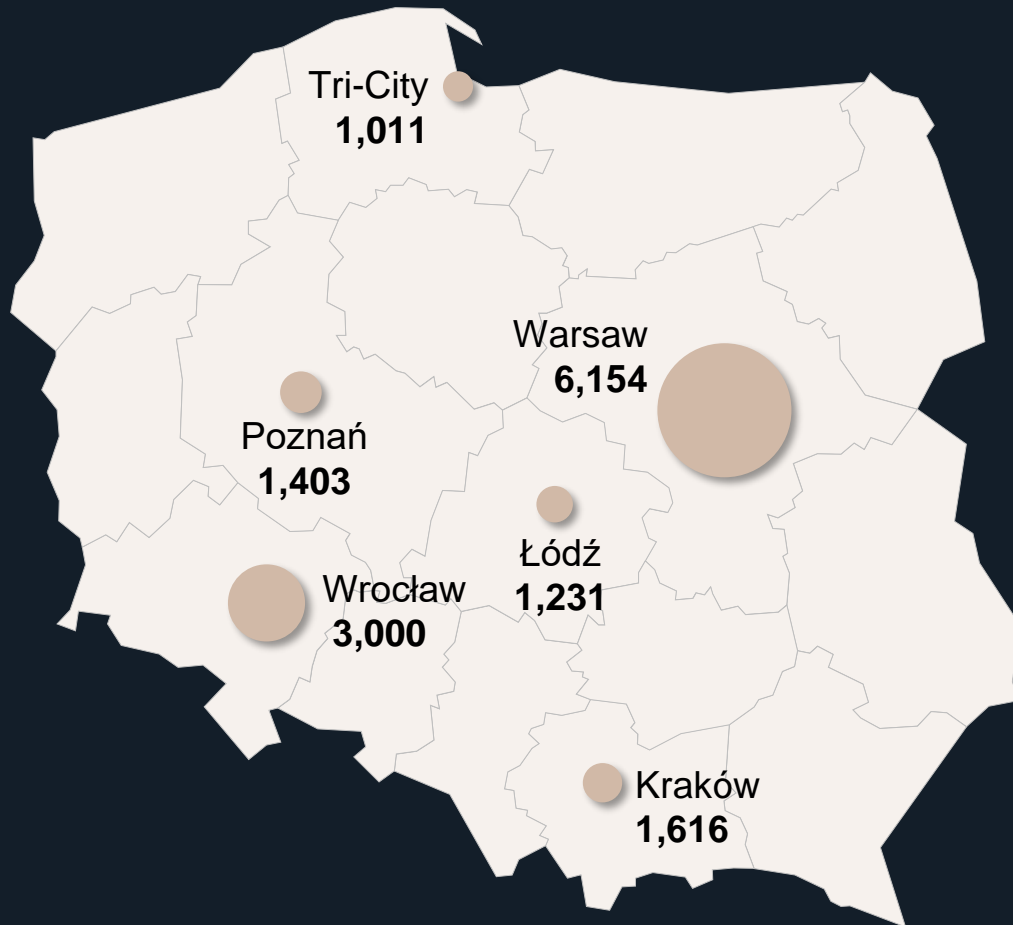
W największych polskich miastach udział mieszkań będących własnością operatorów instytucjonalnych w połowie września 2023 r. wyniósł 0,5%. Uwzględniając zapowiadany przez inwestorów pipeline, udział w 6 największych miastach wyniesie ok. 1,7%.

Większość istniejących i planowanych projektów na rynku wynajmu instytucjonalnego dotyczy Warszawy, gdzie zgodnie z ogłoszonymi inwestycjami będzie działać ponad 23 tys. lokali. Udział tych mieszkań w całości istniejącego zasobu stolicy będzie nadal niski (ok. 2,4%).



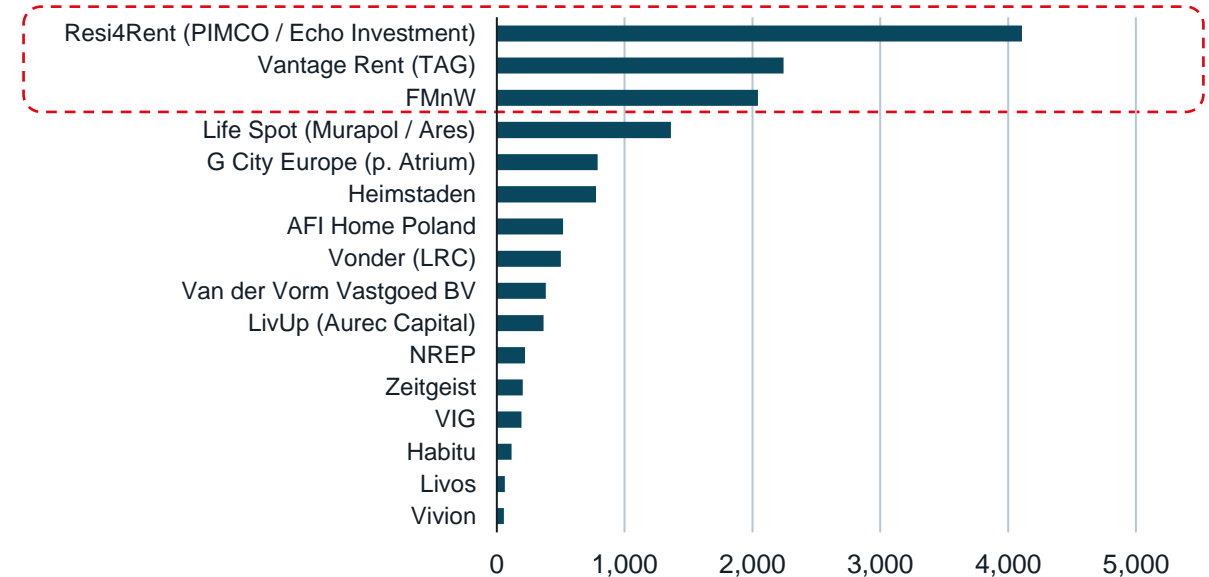
Rynek PRS

Działające projekty

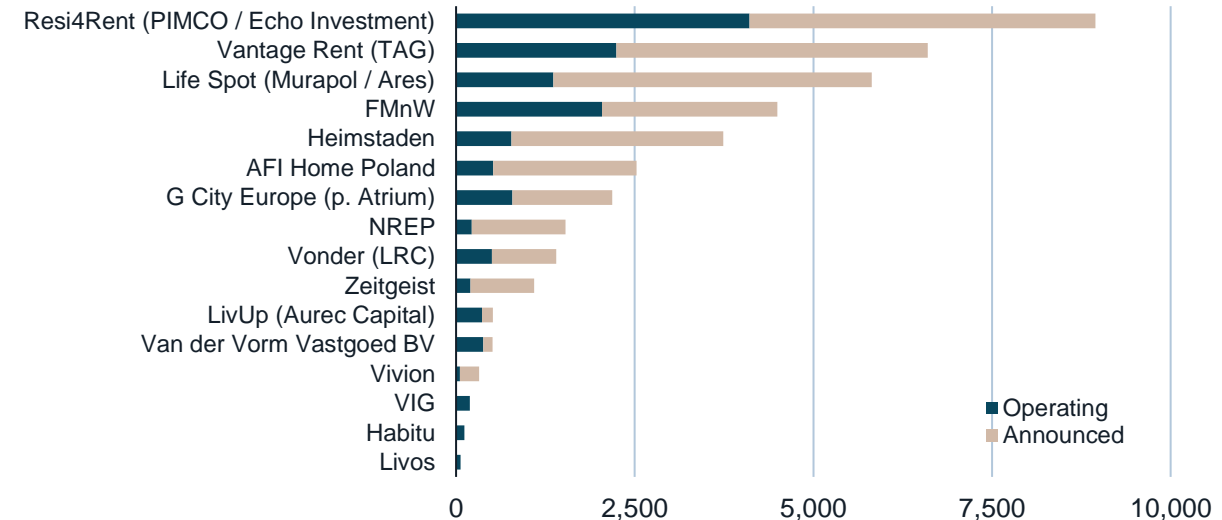


Source: JLL, wrzesień 2023

Liczba mieszkań w najmie



Pipeline



PRS: 2023 trendy w sektorze living i czynniki wzrostu



W 2022 zanotowano w sektorze mieszkaniowym w Polsce transakcje o wartości 481 mln euro. Jest to ok. 28% mniej niż w rekordowym 2021 roku, ale jest to drugi najwyższy wynik w historii polskiego rynku. Tendencja ta jest zgodna z wielkością inwestycji mieszkaniowych w całej Europie



Liczba inwestorów działających w Polsce jest wciąż ograniczona, ale **lista nowych inwestorów jest duża** i prawdopodobnie będzie się zwiększać.



Wysoka odporność sektora wielorodzinnego przełożyła się na wzrost zainteresowania po stronie inwestorów



Sprzedaż detaliczna mieszkań dla odbiorców indywidualnych ponownie rośnie, a **wyzwaniem dla transakcji hurtowych pozostają wysokie ceny.**



Rosnące czynsze i brak mieszkań na wynajem po napływie ukraińskich uchodźców do Polski dramatycznie zwiększyły popyt na PRS.



W 2022 r. rentowność uległa zmniejszeniu wraz ze wzrostem kosztów finansowania. **Wydaje się, że w 2023 r. rentowność ustabilizuje się.**



Rosnące znaczenie polityki **ESG** (Ład Środowiskowy, Społeczny i Korporacyjny) w branży.



Zainteresowanie inwestorów prywatnymi akademikami jest duże, a sektor ten nie jest już dotknięty ograniczeniami w podróżowaniu i zamykaniem uniwersytetów.

Disclaimer

The information contained in this document is proprietary to Jones Lang LaSalle. All such documentation and information remains the property of Jones Lang LaSalle and shall be kept confidential. Reproduction of any part of this document is authorized only to the extent necessary for its evaluation. It is not to be shown to any third party without the prior written authorization of Jones Lang LaSalle. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made as to the accuracy thereof.

