

Budownictwo mieszkaniowe wyprowadza się z miast

- W 2021 oddano do użytku prawie 235 tys. mieszkań, co jest najlepszym wynikiem od 1979. Tak wysoka liczba to w dużej mierze zasługa budownictwa indywidualnego. W przypadku budownictwa deweloperskiego odnotowaliśmy nieznaczny (-0,7%) spadek oddawanych mieszkań wobec 2020.
- W 2021 zwiększył się względem 2020 odsetek oddawanych do użytku mieszkań w powiatach ziemskich kosztem powiatów grodzkich, co jest spójne z trendem rosnącego popytu na nieruchomości mieszkaniowe zlokalizowane dalej od dużych miast, a także z ograniczeniami podażowymi w postaci niedoboru gruntów w przystępnych cenach w dużych miastach.
- W czasie ostatniego boomu na rynku nieruchomości widać wyraźny wzrost aktywności budownictwa deweloperskiego w powiatach położonych w drugim kręgu wokół największych miast.
- Budownictwo indywidualne domów rozwija się natomiast szczególnie intensywnie na obszarach o niskiej gęstości zaludnienia.

Departament Analiz Ekonomicznych
Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl
(22) 521 51 80

@PKO_Research

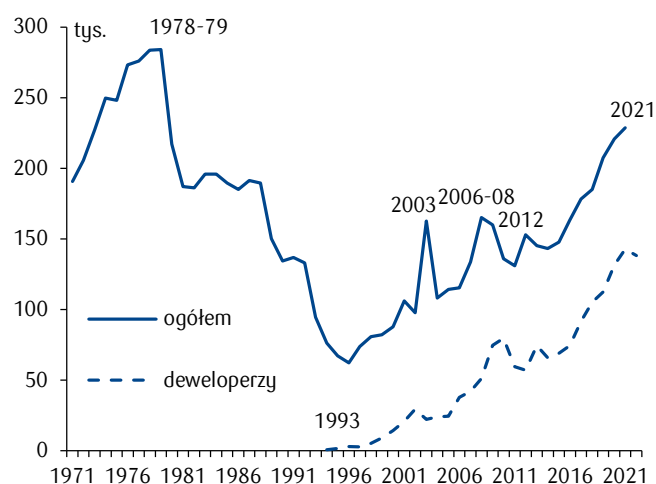
www.pkobp.pl/centrum-analiz
Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
Aleksandra Majek
Wojciech Matysiak

PKO Bank Hipoteczny
Biuro Kredytów
Agnieszka Górską-Olejarz
Wojciech Szymański

Ostatnio tak dużo mieszkań oddawano w latach 70-tych

W 2021 oddano do użytku 234,7 tys. mieszkań wobec 220,8 tys. w 2020. To najlepszy wynik od końca lat 70., gdy w latach 1978-1979 oddawano rekordowe 284 tys. mieszkań. 2021 charakteryzuje się jednak spadkiem oddawanych do użytku mieszkań deweloperskich względem poprzedniego roku, przy jednoczesnym silnym nasileniu budownictwa indywidualnego. Wyniki te są pokłosiem zwiększonego popytu na domy sygnalizowanego już przez nas w [Pulsie Nieruchomości](#) w marcu ubiegłego roku. W 2021 zauważamy wyprowadzkę budownictwa mieszkaniowego z dużych miast. Udział powiatów grodzkich wśród oddawanych do użytku mieszkań zmniejszył się z 48% w 2020 do 43% w 2021. Zjawisko to ma zarówno popytowe, jak i podażowe przyczyny. Z jednej strony, pandemia wzmocniła trend poszukiwania mieszkania w regionach o walorach przyrodniczych czy atrakcyjnych turystycznie. Z drugiej strony, istotną barierę dla budowania w dużych miastach stanowi ograniczona dostępność gruntów i ich wysokie ceny. Przypomnijmy, że w okresie ostatniego boomu mieszkaniowego cena gruntu w przeliczeniu na metr kwadratowy PUM rosła nawet dwukrotnie szybciej niż cena metra kwadratowego mieszkania. Nie bez znaczenia dla zjawiska przesuwania się aktywności budownictwa z miast w kierunku powiatów ziemskich jest również odczuwalna poprawa infrastruktury komunikacyjnej w ostatnich latach.

Mieszkania oddane do użytku



Istotne fakty:

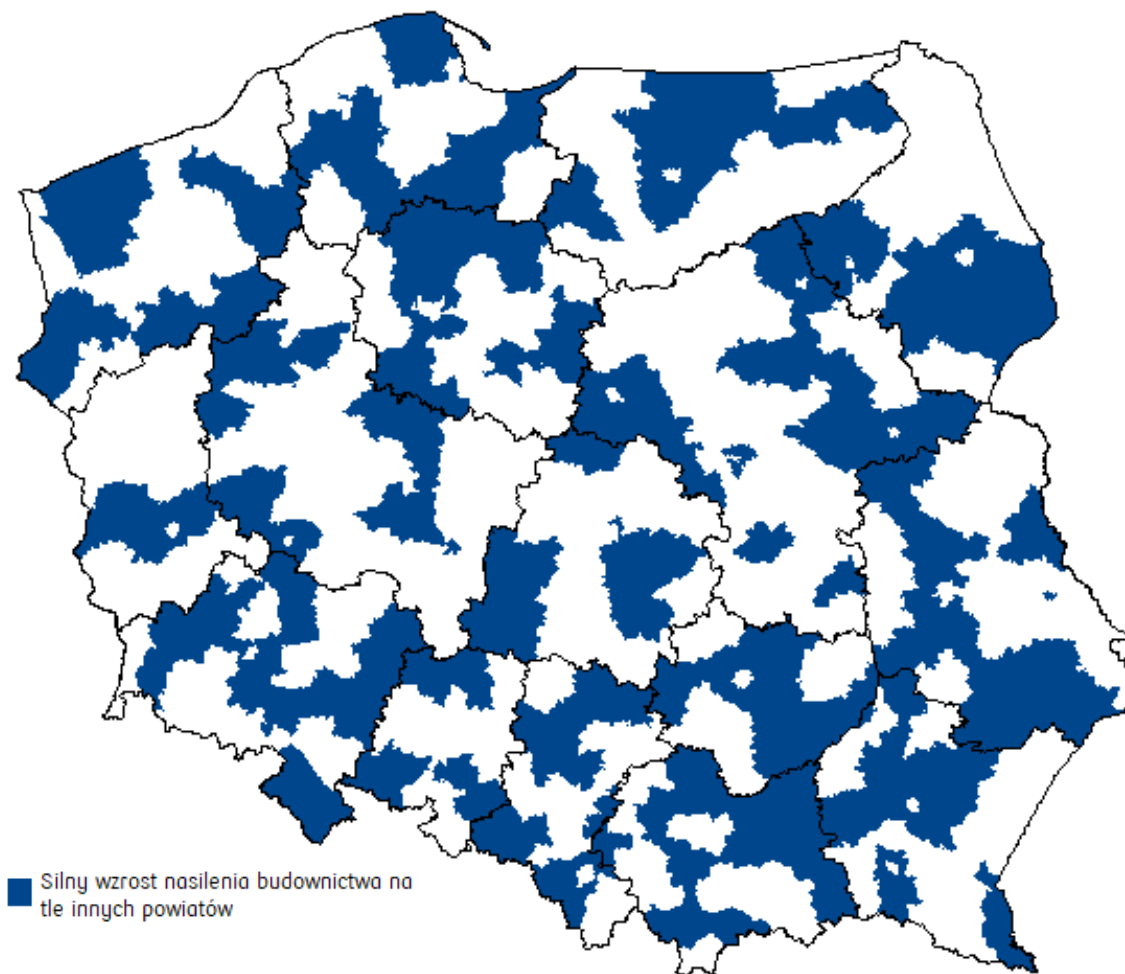
- 1978-1979 – po 284 tys. mieszkań rocznie
- 1993 – pierwsze mieszkania deweloperskie
- 2003 – zmiany w Prawie budowlanym
- 2006-2008 – boom na rynku nieruchomości
- 2012 – okres przed Ustawą deweloperską
- 2021 – wzrost udziału budownictwa indywidualnego

Źródło: GUS, Grupa PKO Banku Polskiego

Deweloperzy coraz bardziej aktywni poza dużymi miastami

Zjawisko wzrostu aktywności deweloperskiego budownictwa mieszkaniowego poza dużymi miastami wyróżnia ostatni boom na rynku mieszkaniowym. Charakterystyczne jest to, że w przypadku największych miast wojewódzkich wzrost aktywności deweloperskiej koncentrował się jedynie częściowo w powiatach otaczających duże miasta, a przede wszystkim w powiatach leżących w drugim kręgu. Z kolei bardziej oddalone powiaty często nie odnotowały już wzrostu aktywności budownictwa mieszkaniowego, o ile nie było tam istotnych inwestycji infrastrukturalnych. W przypadku mniejszych miast wojewódzkich (Kielce, Olsztyn, Białystok, Rzeszów, Zielona Góra) tej prawidłowości nie odnotowaliśmy. Aby zobrazować omawiane wyżej zjawisko, zbadaliśmy relację nasilenia deweloperskiego budownictwa mieszkaniowego w 2021 względem roku, gdy rynek mieszkaniowy wychodził z recesji i nieśmiało wkraczał w fazę ożywienia, a więc 2014. Wyniki tej analizy prezentujemy poniżej.

Zmiana nasilenia budownictwa deweloperskiego mierzona liczbą rozpoczynanych inwestycji w 2021 względem 2014

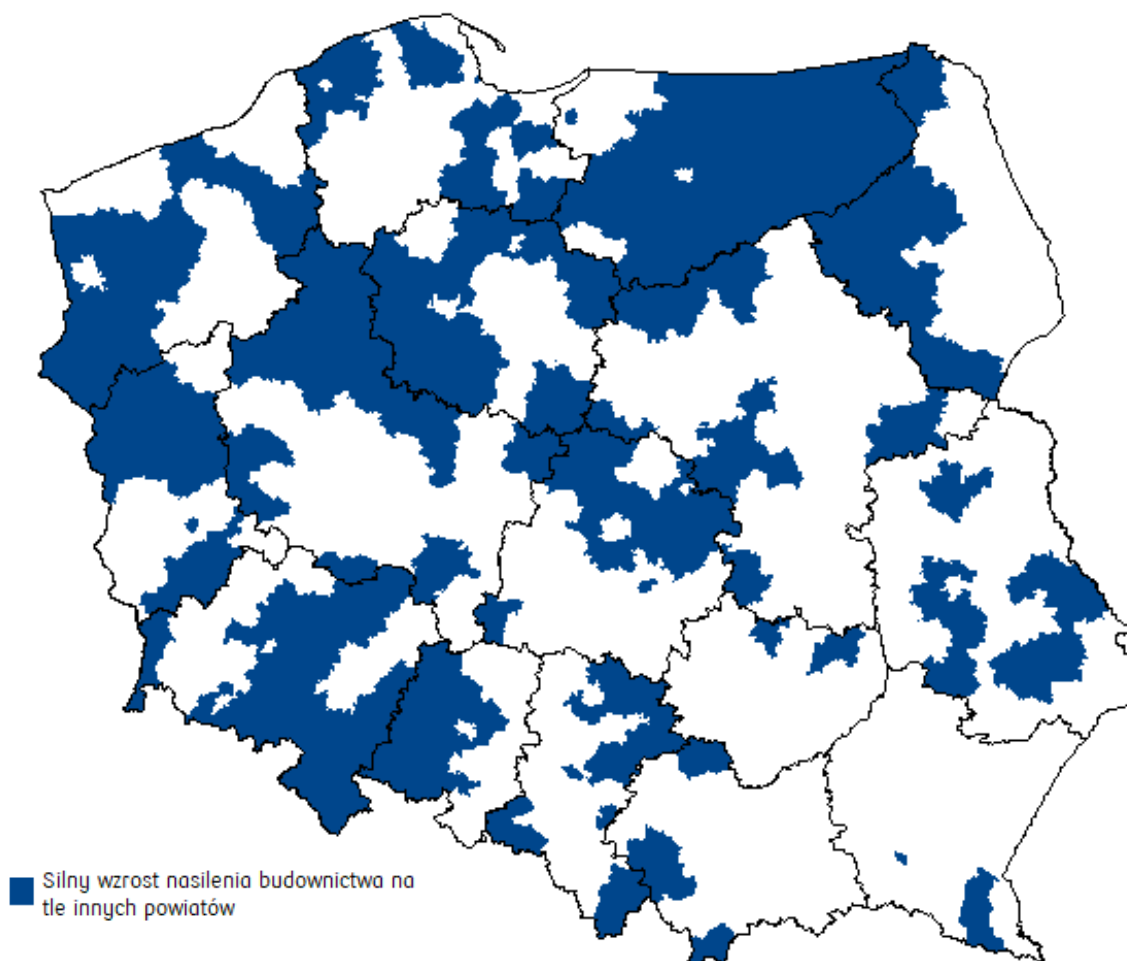


Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego na podstawie danych GUS

Budownictwo jednorodzinne rozwija się na obszarach o niższej gęstości zaludnienia

Powyższa mapa wskazuje, że budownictwo deweloperskie rozwinęło się w czasie ostatniego boomu na rynku nieruchomości nieco silniej w południowo-wschodniej Polsce – województwach świętokrzyskim, małopolskim, podkarpackim i lubelskim, tj. województwach wcześniej wyróżniających się wysokim udziałem budownictwa indywidualnego. Natomiast szczególnie intensywny wzrost aktywności budownictwa jednorodzinnego wystąpił na obszarach o niższej gęstości zaludnienia – w województwach warmińsko-mazurskim, zachodnio-pomorskim, lubuskim i północnej części województwa wielkopolskiego.

Zmiana nasilenia budownictwa domów mierzona liczbą wydawanych pozwoleń na budowę w 2021 względem 2014

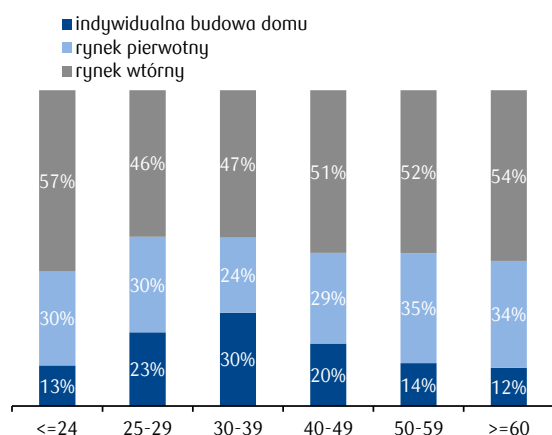


Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego na podstawie danych GUS

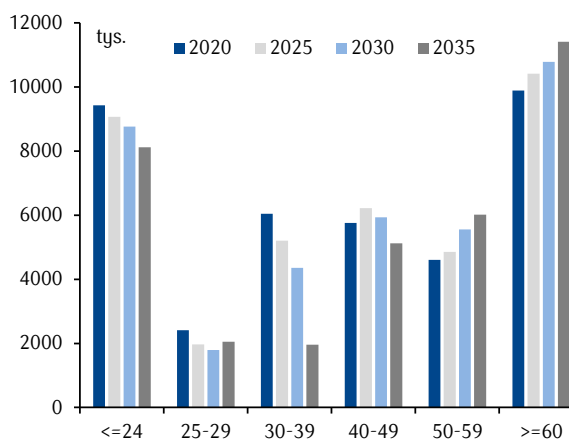
W długim okresie demografia będzie sprzyjała deweloperom

Oceniamy, że zaobserwowana w 2021 stabilizacja aktywności budownictwa deweloperskiego przy jednoczesnym silnym wzroście budownictwa indywidualnego jest tymczasowa. W długim okresie budownictwo indywidualne raczej ustąpi miejsca deweloperom, co jest wypadkową analizy preferencji starszych konsumentów oraz prognozy demograficznej na kolejne lata.

Preferencje konsumentów według wieku



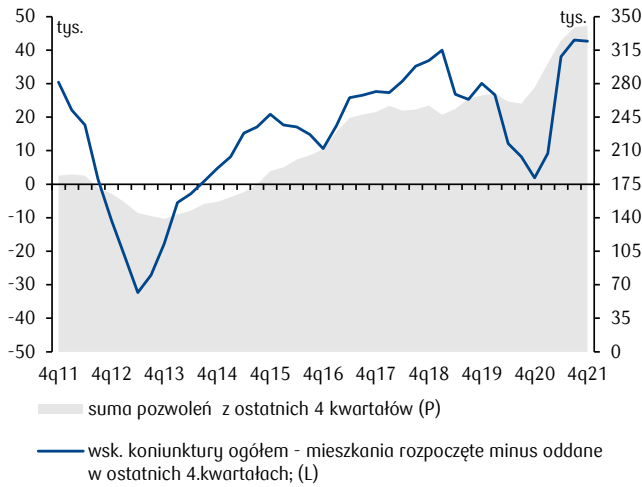
Prognoza demograficzna



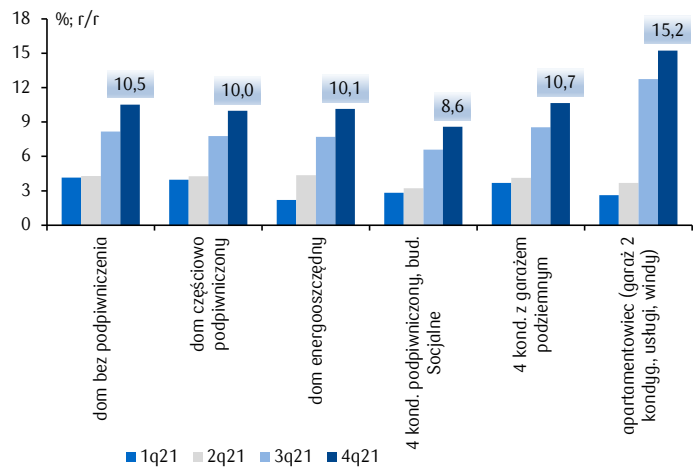
Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego, GUS

Rynek nieruchomości na wykresach

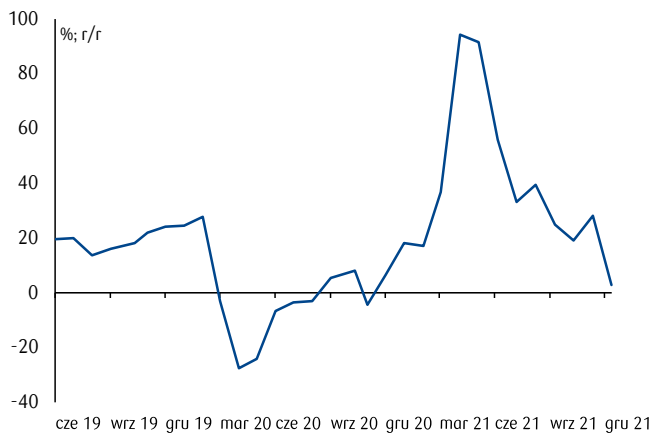
Wskaźnik koniunktury w budownictwie mieszkaniowym



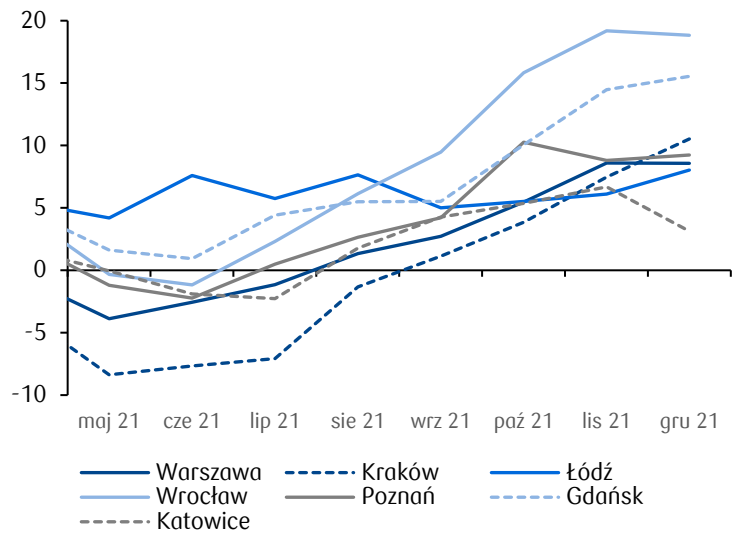
Dynamika kosztów budowy wybranych obiektów



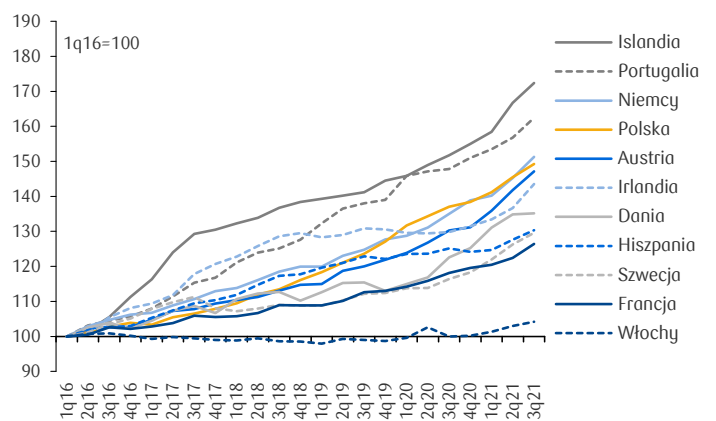
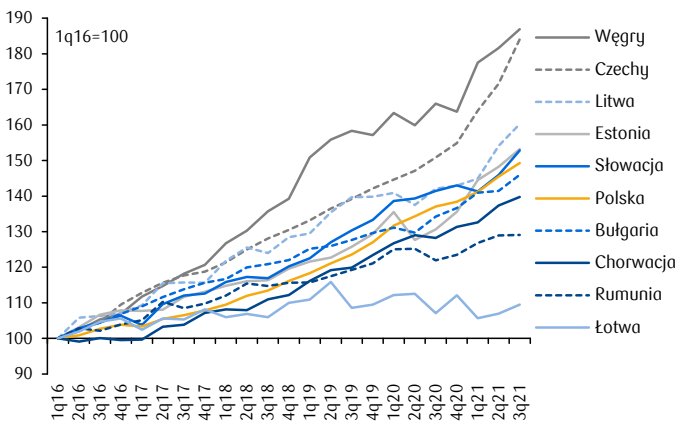
Dynamika wartości wnioskowanych kredytów (BIK Indeks)



Dynamika stawek ofertowych wynajmu



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



Źródło: GUS; Sekocenbud; BIK; portale ogłoszeniowe; Eurostat (ostatnia aktualizacja 14.01.2022), PKO Bank Polski

Departament Analiz Ekonomicznych

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

Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

Piotr Bujak

piotr.bujak@pkobp.pl

22 521 80 84

Zespół Analiz Nieruchomości

Wojciech Matysiak (kierownik)

wojciech.matysiak@pkobp.pl

22 521 51 80

dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek

agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl

22 521 81 22

Aleksandra Majek

aleksandra.majek@pkobp.pl

22 521 80 84

Marcin Morawiecki

marcin.morawiecki@pkobp.pl

22 521 72 24

Katarzyna Piętka-Kosińska

katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl

22 521 65 15

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

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

 [@PKO_Research](https://twitter.com/PKO_Research)



Bank Polski

Centrum
Analiz

Materiał zatwierdził(a): Piotr Bujak

Informacje i zastrzeżenia:

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

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

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

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

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