

Rynek wtórny – stare kamienice, wielka płyta, apartamentowce

- **Mieszkania z wielkiej płyty dominują wśród transakcji na rynku wtórnym.** Spośród analizowanych dużych miast najsilniejszy rynek wielkiej płyty jest w Łodzi, gdzie ponad 60% transakcji na rynku wtórnym dotyczy takich mieszkań. Wielka płyta ma słabszą pozycję w Warszawie i Krakowie, gdzie dominują zakupy mieszkań wzniesionych po 1989.
- **Mieszkania z wielkiej płyty, choć popularne, cechują się najniższą rentownością najmu,** na co wpływ mają silne wzrosty cen w ostatnich latach mieszkań wznoszonych tą metodą oraz wysokie koszty ich utrzymania.
- **Tempo wzrostu cen mieszkań w ostatnich 5 latach było najwyższe w przypadku mieszkań w budynkach z wielkiej płyty w 4 z 6 analizowanych metropolii** – w Gdańsku/Gdyni, Krakowie, Poznaniu i Warszawie.
- Analiza struktury wniosków kredytowych w ostatnich latach w zestawieniu ze strukturą ogłoszeń w portalach internetowych wskazuje, że **mieszkania w budynkach z wielkiej płyty cechuje wysoka płynność.** Najdłużej na nabywcę czekają mieszkania relatywnie nowe.

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

Niejednorodny rynek wtórny

Rynek wtórny mieszkań ma różne oblicza, a spektrum mieszkań na nim dostępnych jest bardzo szerokie. Fakt ten jest nie lada wyzwaniem dla przymierzających się do zakupu mieszkania, czy to na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych czy też inwestycyjnie. Niejednorodność rynku wtórnego powoduje, że kupujący często porównuje gruszki z jabłkami, a dyskusje o zaletach mieszkania w wielkiej płycie czy też walorach apartamentowców z ostatnich lat przypominają rozprawę o wyższości Świąt Wielkiej Nocy nad Świątami Bożego Narodzenia. Niejednorodność rynku wtórnego to też niemały problem dla analityków nieruchomości – samo spojrzenie na średnie ceny jest mocno uproszczonym podejściem do tematu. Dlatego też postanowiliśmy nieco głębiej przyjrzeć się tendencjom na rynku mieszkań „z drugiej ręki”.

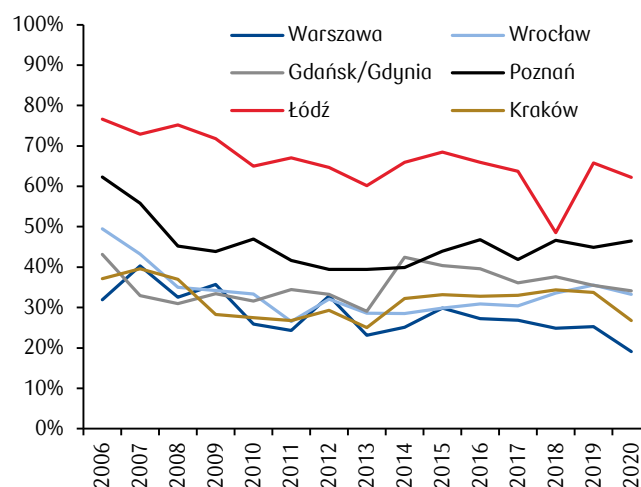
Wielka płyta powoli wypierana przez inne technologie, ale wciąż dominuje w wielu największych miastach

Do naszej analizy przyjęliśmy kilka segmentów rynku wtórnego: a) mieszkania w budynkach relatywnie nowych (do 5 lat) określane też mianem apartamentowców, b) pozostałe budynki zbudowane po 1989, c) budynki z wielkiej płyty z okresu PRL, d) budynki wybudowane inną technologią niż wielkopłytowa z okresu PRL oraz e) stare kamienice (zbudowane do 1959). Każdy typ ma pewne swoiste cechy, właściwe dla okresu, w którym były budowane – np. starsze budynki są zlokalizowane głównie w centralnych dzielnicach, lepiej skomunikowane, z lepiej rozwiniętą infrastrukturą, ale gorszą izolacją akustyczną, wymogiem dużych nakładów remontowych czy brakiem miejsc parkingowych.

W większości największych miast transakcje mieszkaniami z wielkiej płyty wciąż stanowią dominującą część transakcji zawieranych na rynku wtórnym. Najśłabszą pozycję wielka płyta notuje w Warszawie i Krakowie, gdzie zdecydowanie przeważają transakcje mieszkaniami zbudowanymi po 1989.

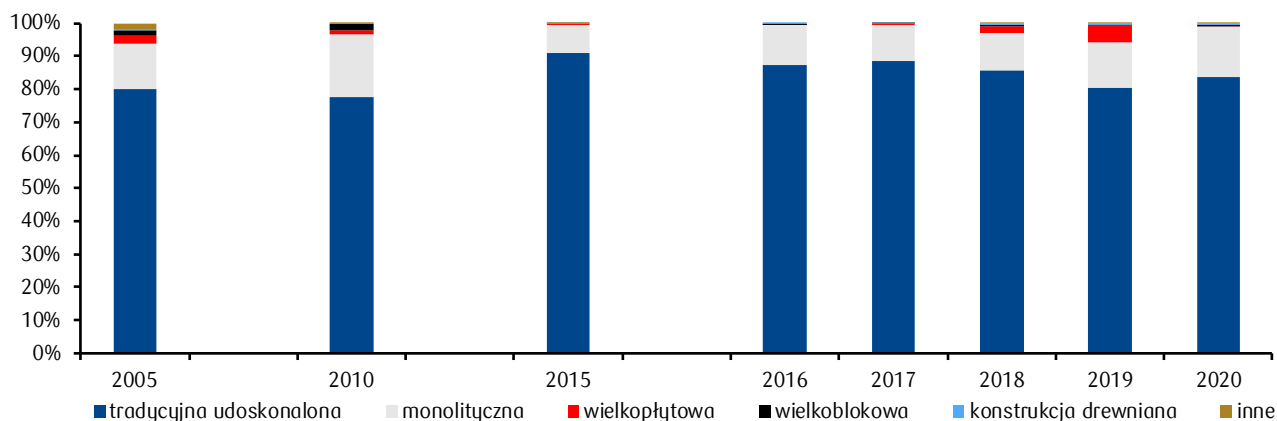
Z biegiem lat oferta mieszkań w wielkiej płycie maleje, wypierana przez budynki wzniesione technologią tradycyjną.

Udział mieszkań z wielkiej płyty w ogóle transakcji



Źródło: PKO Bank Polski

Struktura nowych mieszkań według technologii wznoszenia budynku



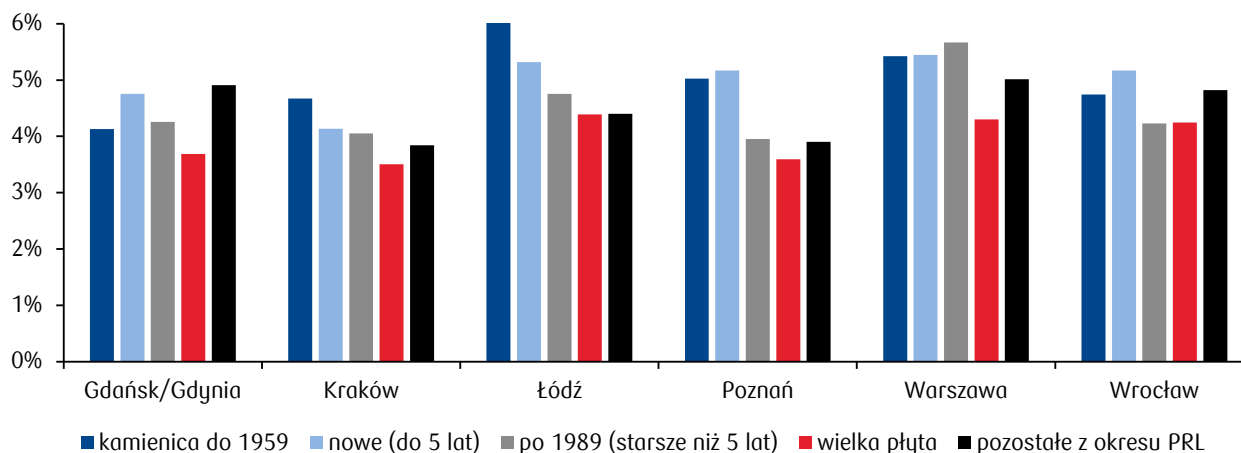
Źródło: GUS

Łódzkie kamienice najlepsze pod kątem najmu, najgorsze – krakowskie bloki z wielkiej płyty

W naszej analizie zadaliśmy sobie pytanie o atrakcyjność poszczególnych segmentów rynku wtórnego pod kątem najmu. Stopę kapitalizacji obliczyliśmy jako relację rocznego dochodu z wynajmu do ceny mieszkania. Od dochodu z najmu odjęliśmy zryczałtowany podatek w wysokości 8,5% oraz amortyzację na poziomie 1,5%. Przyjęliśmy obłożenie na poziomie 95%. Do obliczeń zastosowaliśmy stawki ofertowe najmu, które obniżyliśmy o 5% jako średni wynegocjowany rabat od stawki ofertowej. Od stawek ofertowych najmu odjęliśmy średni czynsz odprowadzany do administracji budynku dla danego segmentu rynku, chyba, że w ogłoszeniu wynajmujący zaznaczył, że czynsz jest dodatkowo płatny przez najemcę. Przy obliczaniu stopy kapitalizacji nie uwzględnialiśmy dodatkowych kosztów związanych z zakupem nieruchomości (opłata notarialna, podatkowa, przygotowanie mieszkania do wynajmu) poza cenę mieszkania.

W każdym z analizowanych miast najniższą rentownością najmu cechują się mieszkania z wielkiej płyty. Pomimo niskich cen transakcyjnych, mieszkania te są także najtańsze dla najemców. W przypadku pozostałych analizowanych segmentów wnioski nie są już takie proste. Niemniej jednak zwraca uwagę relatywnie wysoka rentowność apartamentowców z ostatnich lat. Spośród analizowanych miast najwyższą rentowność notujemy w Łodzi, gdzie na szczególną uwagę zasługuje wysoka opłacalność najmu mieszkań w kamienicach. Warto zaznaczyć, że stawki najmu w Łodzi zostały relatywnie łagodnie dotknięte negatywnym wpływem pandemii (zamknięcie turystyki, praca i nauka zdalna), co w ostatnim czasie uczyniło to miasto jeszcze bardziej atrakcyjnym dla inwestorów. Niską rentowność najmu notujemy natomiast w Krakowie i Gdańsku wraz z Gdynią – miastach, które z kolei zostały szczególnie silnie dotknięte pandemicznym zamrożeniem ruchu turystycznego.

Rentowność najmu

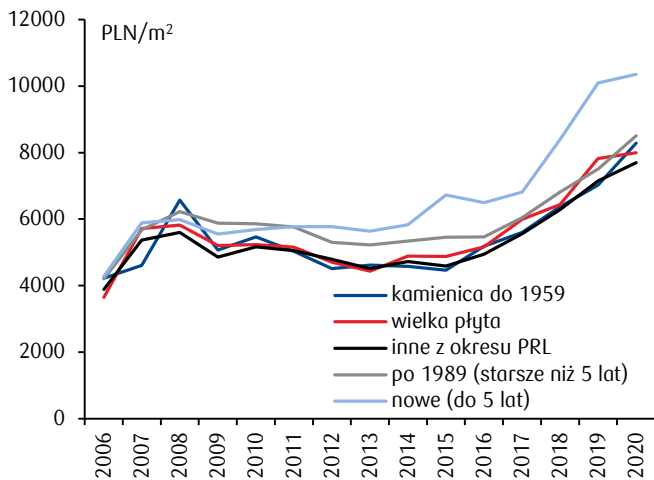


Źródło: PKO Bank Polski, portale ogłoszeniowe

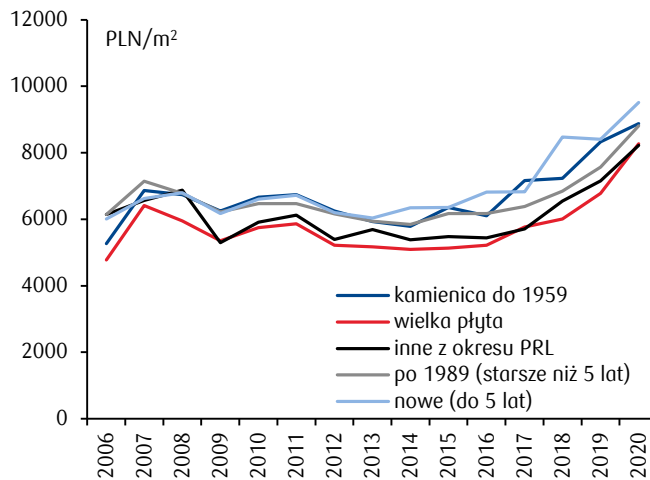
Nowe budownictwo najdroższe, ale wielka płyta drożeje najszybciej

Analizując trendy cenowe w poszczególnych segmentach uwzględnionych w analizie możemy sformułować generalny wniosek, że im nowsze budownictwo, tym wyższa cena. Najwyższe tempo wzrostu cen w ostatnich pięciu latach notowały mieszkania w budynkach z wielkiej płyty – tak było w Warszawie, Gdańsku/Gdyni, Krakowie i Poznaniu. W Łodzi najszybsze wzrosty cen notowano zarówno w wielkiej płycie, jak i innych technologiach PRL, natomiast we Wrocławiu - w kamienicach.

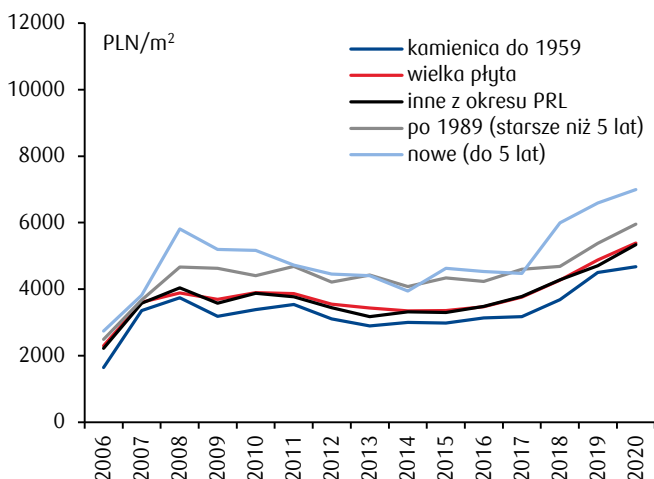
Gdańsk/Gdynia



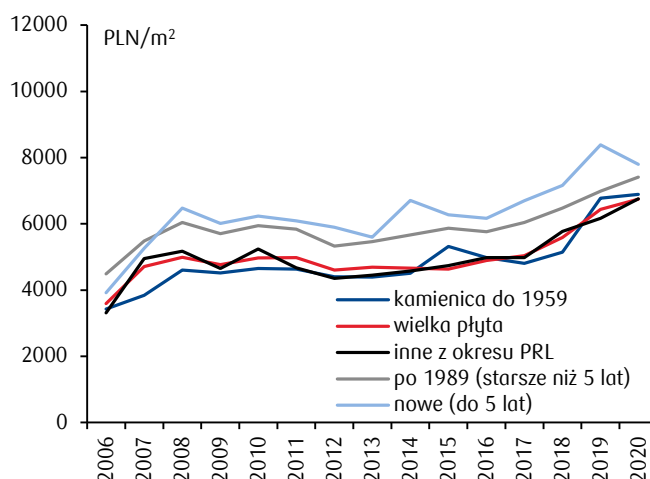
Kraków



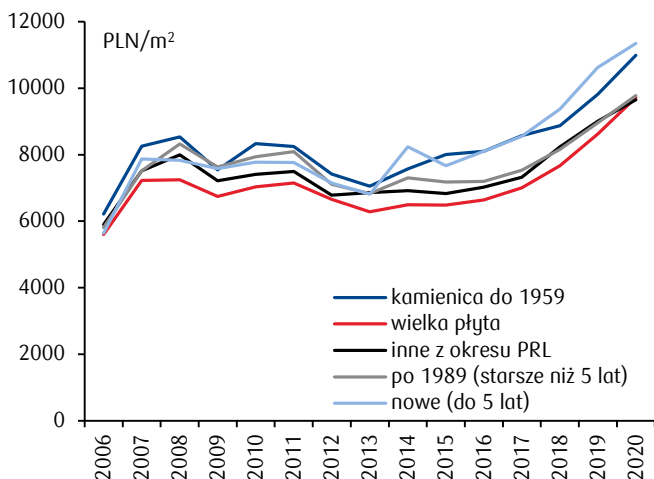
Łódź



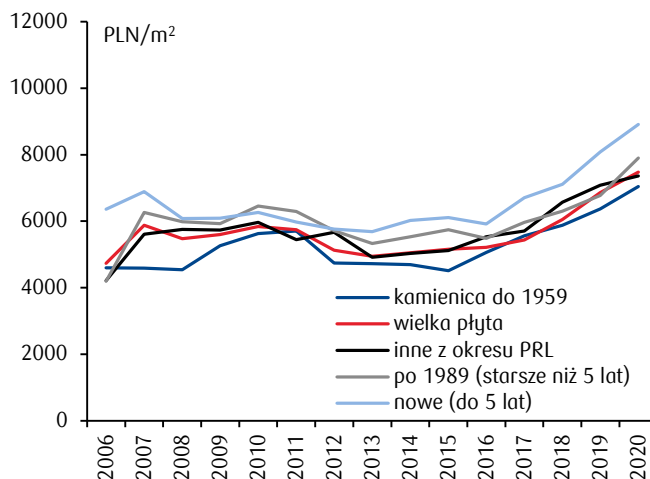
Poznań



Warszawa



Wrocław

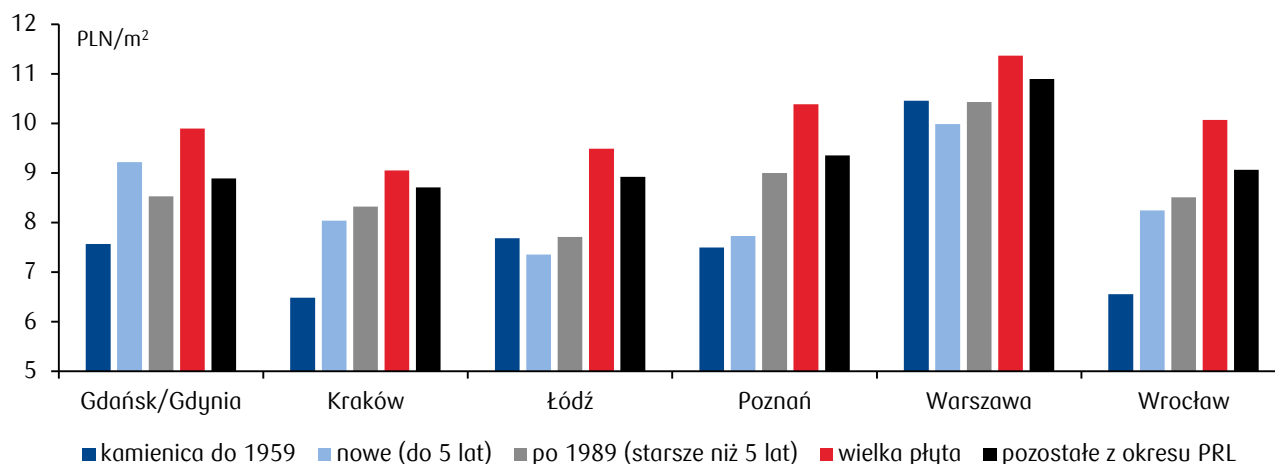


Źródło: PKO Bank Polski

Wielka płyta – szybko drożeje, choć inwestycyjnie mało rentowna. Jaki jest rynek wielkiej płyty?

Dużą wadą mieszkań budowanych w latach 70-tych i 80-tych w technologii wielkopłytywowej jest relatywnie niski komfort mieszkania. Instalacje gazowa, elektryczna i wodna nie przystają do obecnych standardów. Mieszkania są niskie, ściany i podłogi nierówne. Cechuje je słaba izolacja akustyczna, a trudność z uszczelnieniem połączeń płyt wyraźnie obniża termoizolacyjność budynku, co z kolei znacznie podwyższa koszty ogrzewania. Problemem bywa też wentylacja w budynku. Wadą osiedli wielkopłytywych jest także brak wystarczającej liczby miejsc parkingowych. Nasza analiza wskazuje także, że mieszkania w wielkiej płycie charakteryzują się relatywnie wysokimi kosztami utrzymania.

Przeciętne czynsze administracyjne w zależności od miasta i technologii budowy



Źródło: portale ogłoszeniowe

Choć zaplanowany i przewidywany przez architektów czas użytkowania konstrukcji z wielkiej płyty to 50-70 lat, badania wskazują, że przetrwają one co najmniej 100-120 lat. Dlatego też budynki, które powstały nawet w 1960, powinny służyć do lat 2060-2080. Analizy Instytutu Techniki Budowlanej dotyczące liczby usterek w budownictwie wielkopłytywowym wskazują, że jest ona taka sama, jak w konstrukcjach mieszkalnych wznoszonych innymi metodami.

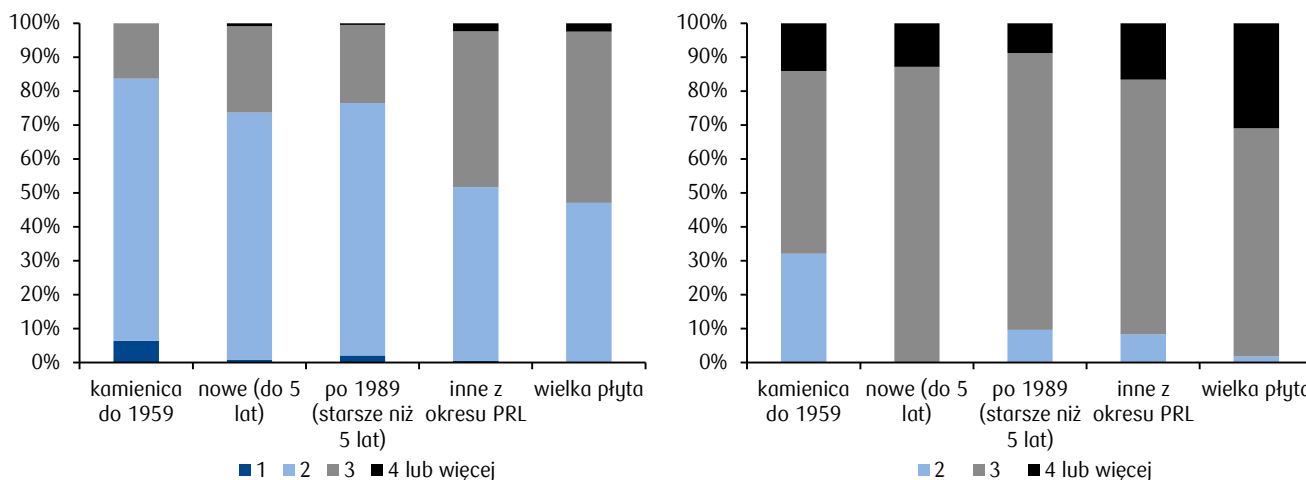
Mieszkania na osiedlach wielkopłytywych mają także dużo zalet - niską cenę, dobry dostęp do infrastruktury socjalnej (szkoły, przychodnie, sklepy) oraz wydają się być znacznie bardziej przyjazne dla mieszkańców (osiedla otwarte, duże odległości pomiędzy budynkami, tereny zielone).

Jedną z cech mieszkań wznoszonych technologią wielkopłytywową jest też większa liczba pokoi na mniejszym metrażu.

Liczba pokoi w zależności od technologii budowy w lokalach o powierzchni użytkowej

- w lokalach 40-60 m²

- w lokalach 60-80 m²

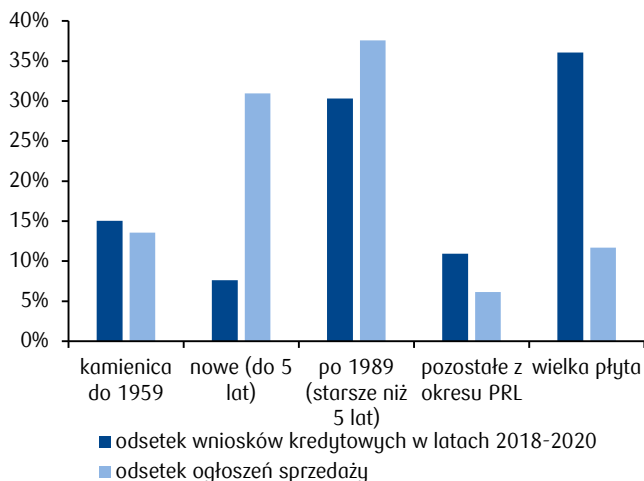


Źródło: wnioski kredytowe PKO Banku Polskiego z 2020

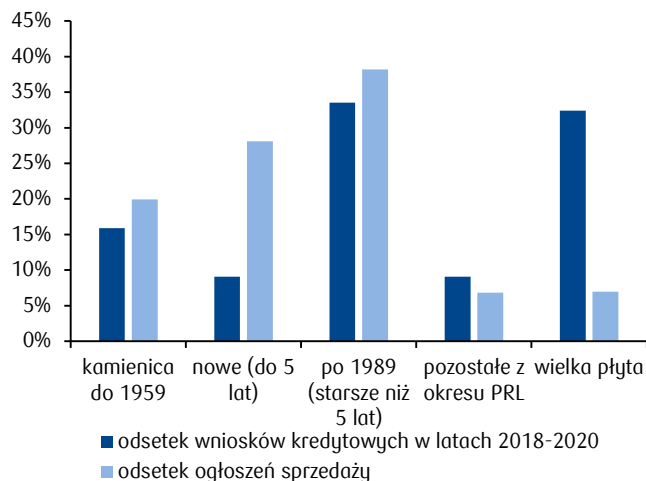
Wielka płyta – chętnie kupujemy, rzadko sprzedajemy

Wystawione na sprzedaż mieszkania z wielkiej płyty bardzo szybko znajdują nabywców. Efekt ten widoczny jest w zestawieniu struktury wniosków kredytowych ze strukturą ogłoszeń w portalach internetowych. W każdym z analizowanych miast odsetek wniosków kredytowych na mieszkania w wielkiej płycie wyraźnie przewyższa odsetek ofert. Z kolei najdłuższy czas oczekiwania na nabywcę obserwujemy w przypadku mieszkań relatywnie nowych.

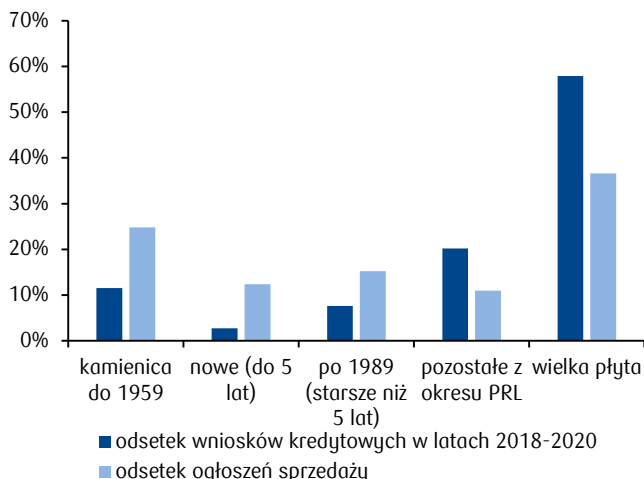
Gdańsk/Gdynia



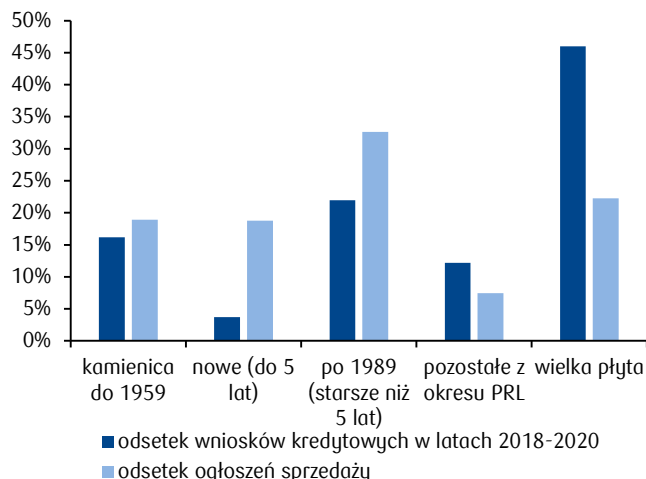
Kraków



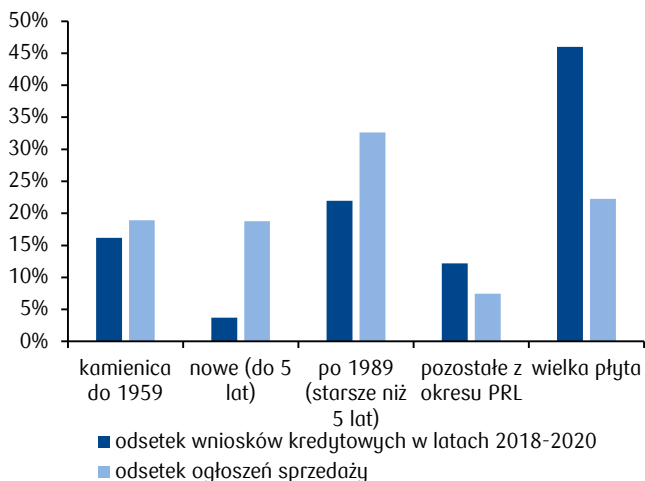
Łódź



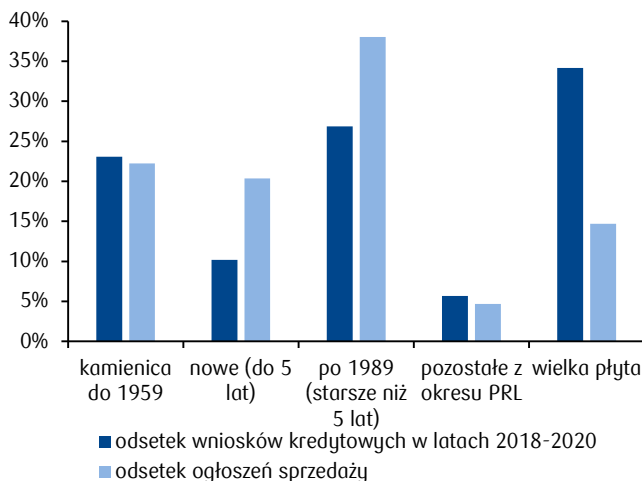
Poznań



Warszawa



Wrocław

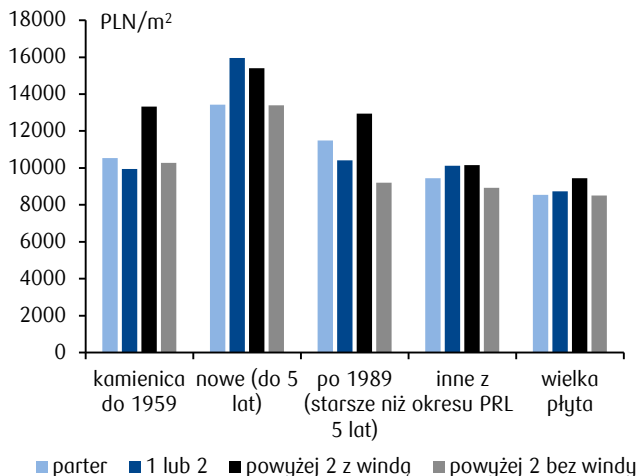


Źródło: PKO Bank Polski

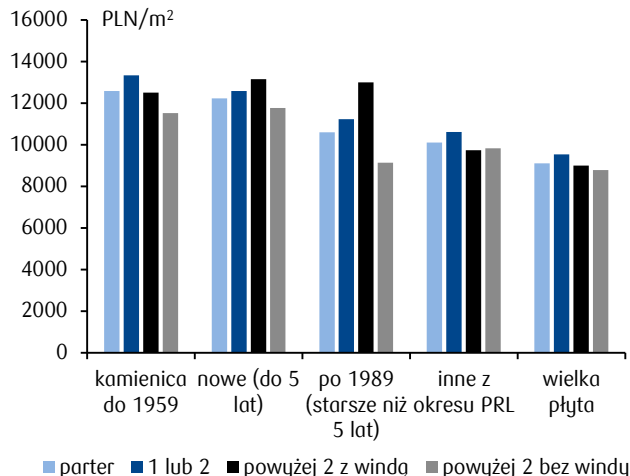
Winda robi różnicę

W naszej analizie rynku wtórnego zweryfikowaliśmy też elastyczność ceny mieszkania względem piętra w budynku oraz w zależności od tego, czy budynek jest wyposażony w windę czy nie. Okazuje się, że najdroższe mieszkania znajdują się na wyższych kondygnacjach, o ile w budynku jest winda. Jeżeli jej nie ma, takie mieszkania należą do najtańszych.

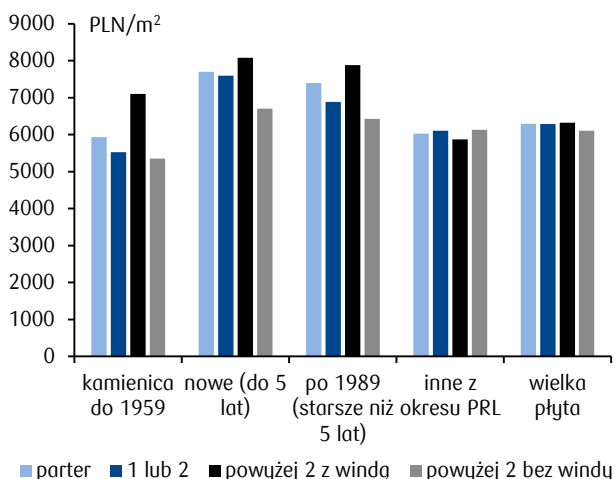
Gdańsk/Gdynia



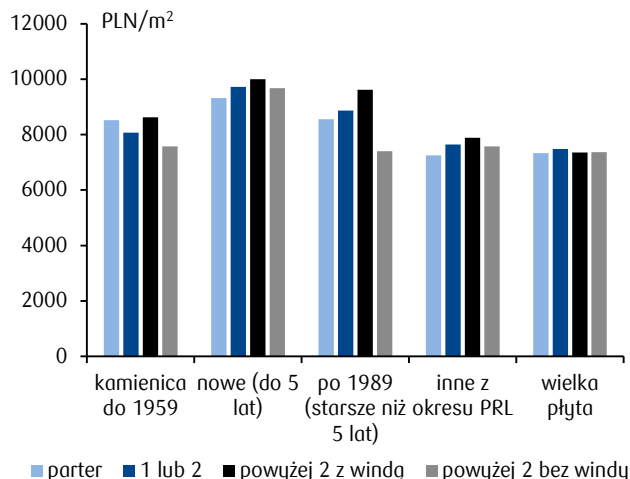
Kraków



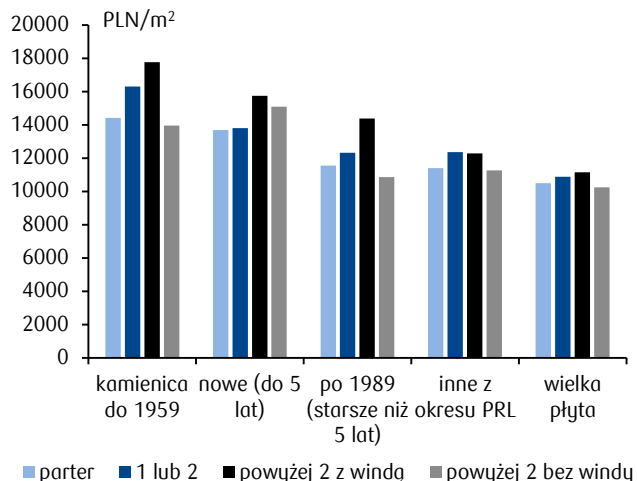
Łódź



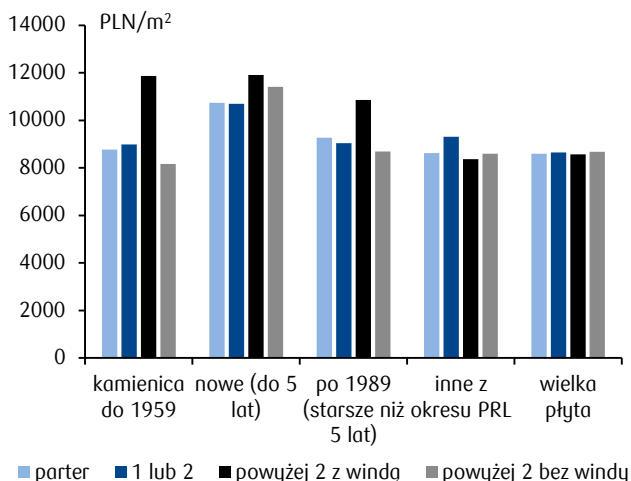
Poznań



Warszawa



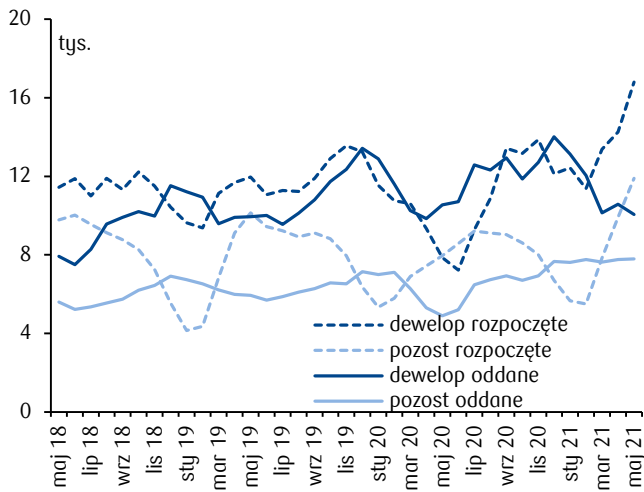
Wrocław



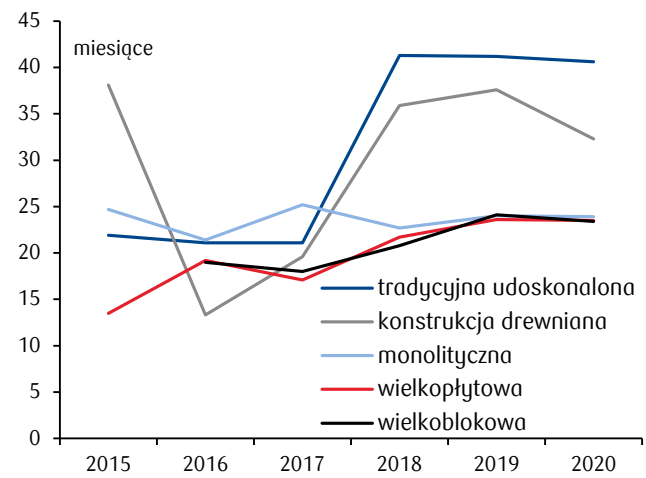
Źródło: portale ogłoszeniowe

Rynek nieruchomości na wykresach

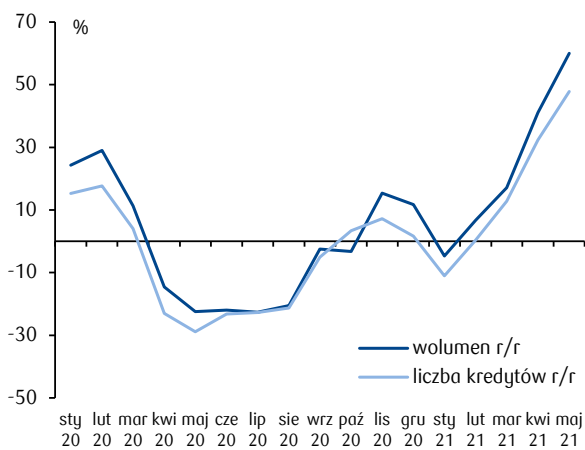
Mieszkania rozpoczęte i oddane do użytku



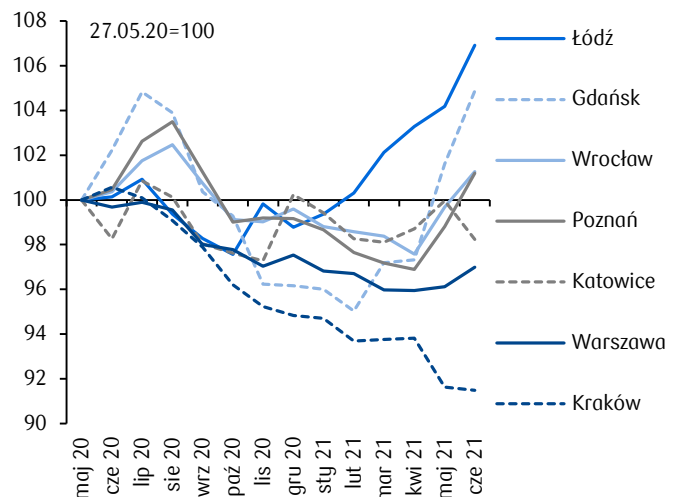
Przeciętny czas trwania budowy zależnie od technologii



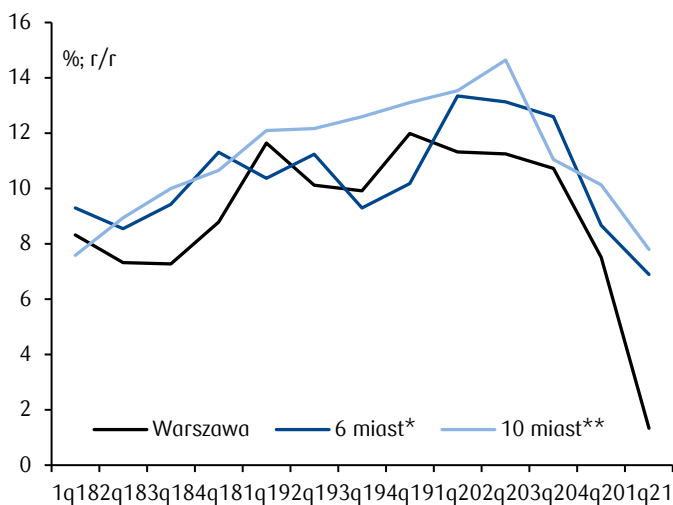
Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych



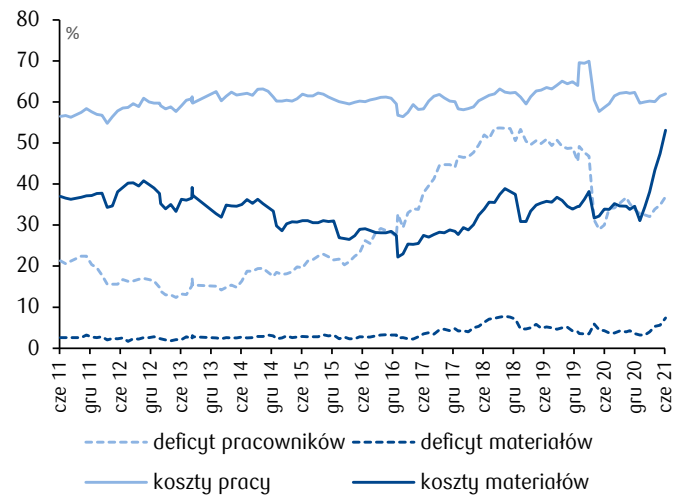
Stawki ofertowe wynajmu w największych miastach



Dynamika cen mieszkań na rynku wtórnym



Dostępność pracowników i materiałów (wg koniunktury GUS)



Źródło: GUS; NBP; BIK; PKO Bank Polski

* Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław, ** Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra

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.