



NBP

Narodowy Bank Polski

Maciej Misztalski, Narodowy Bank Polski Oddział Okręgowy we Wrocławiu

Wrocławski rynek nieruchomości mieszkańczych w badaniach NBP

Wrocław/ 31 maja 2021



Spis treści

1 Badanie rynku nieruchomości przez NBP

2 Historia

3 Wrocław na tle innych rynków

4 Czynniki ekonomiczne

5 Rynek mieszkaniowy we Wrocławiu

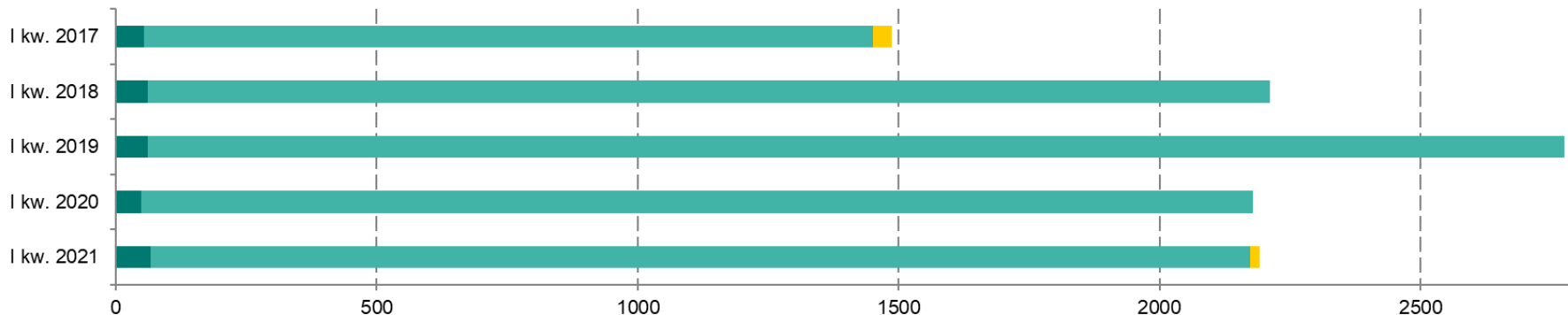
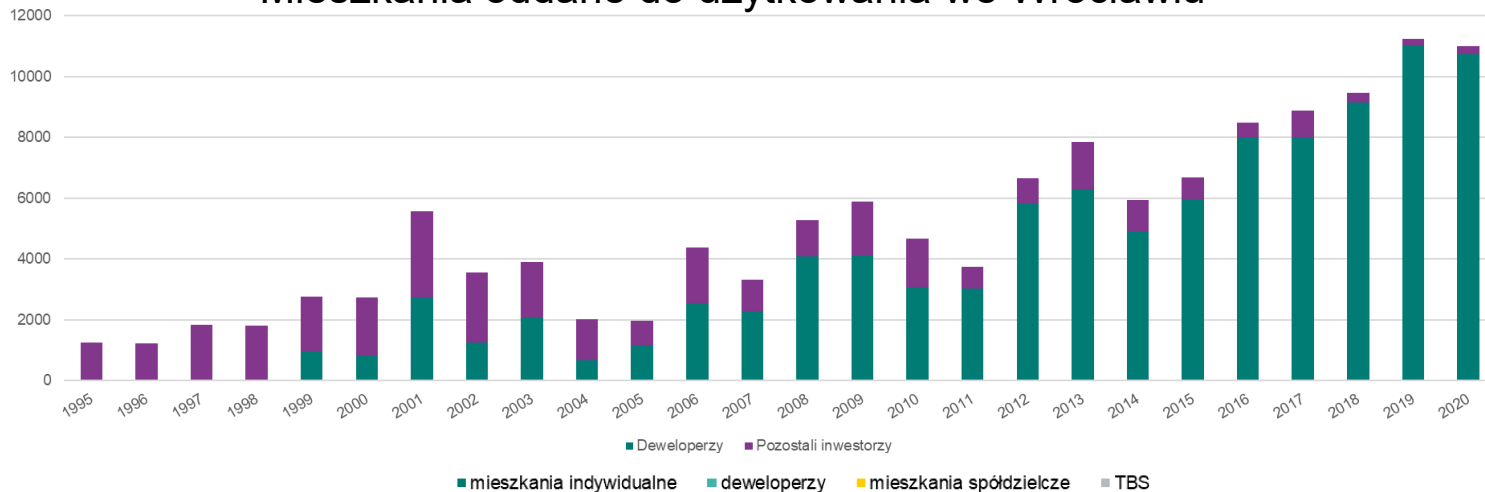
5 Ceny mieszkań

6 Podsumowanie

Badanie rynku nieruchomości przez NBP

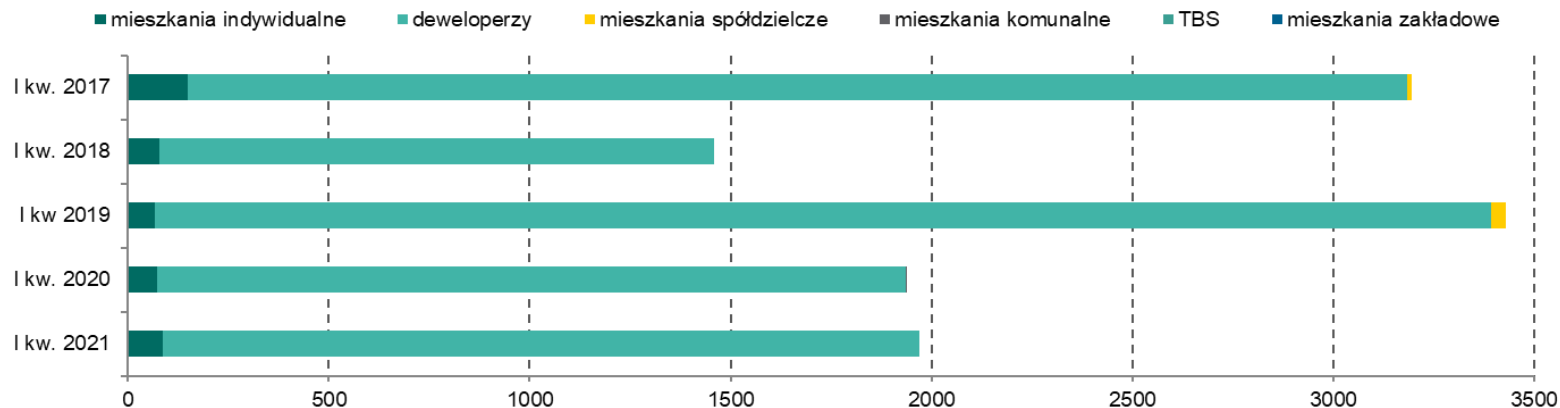
- Badanie jest prowadzone od III kw. 2006 r.
- Obejmuje zarówno deweloperów jak i pośredników na rynku nieruchomości
- Od 2013 r. jest w Programie Badań Statystycznych Statystyki Publicznej
- Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych, gruntowych i komercyjnych w wybranych miastach Polski zostało ogłoszone Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 września 2020 r. w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2021 (Dz.U. 2020 poz. 2062) pod nr 1.26.09 (071).
- Wyniki badań prowadzonych na podstawie ww. ankiet służą organom NBP oraz są podstawą do analiz sytuacji na rynku nieruchomości publikowanych na stronie NBP <http://www.nbp.pl/> w dziale Publikacje
- Wszystkie podane przez respondentów informacje są traktowane jako poufne i podlegają ochronie danych statystycznych.

Mieszkania oddane do użytkowania we Wrocławiu

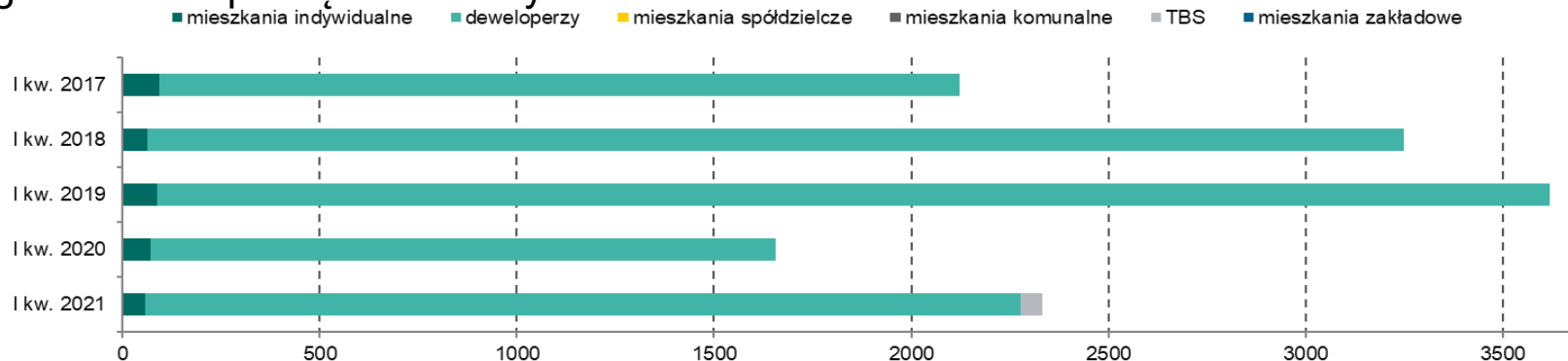


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Pozwolenia na budowę mieszkań

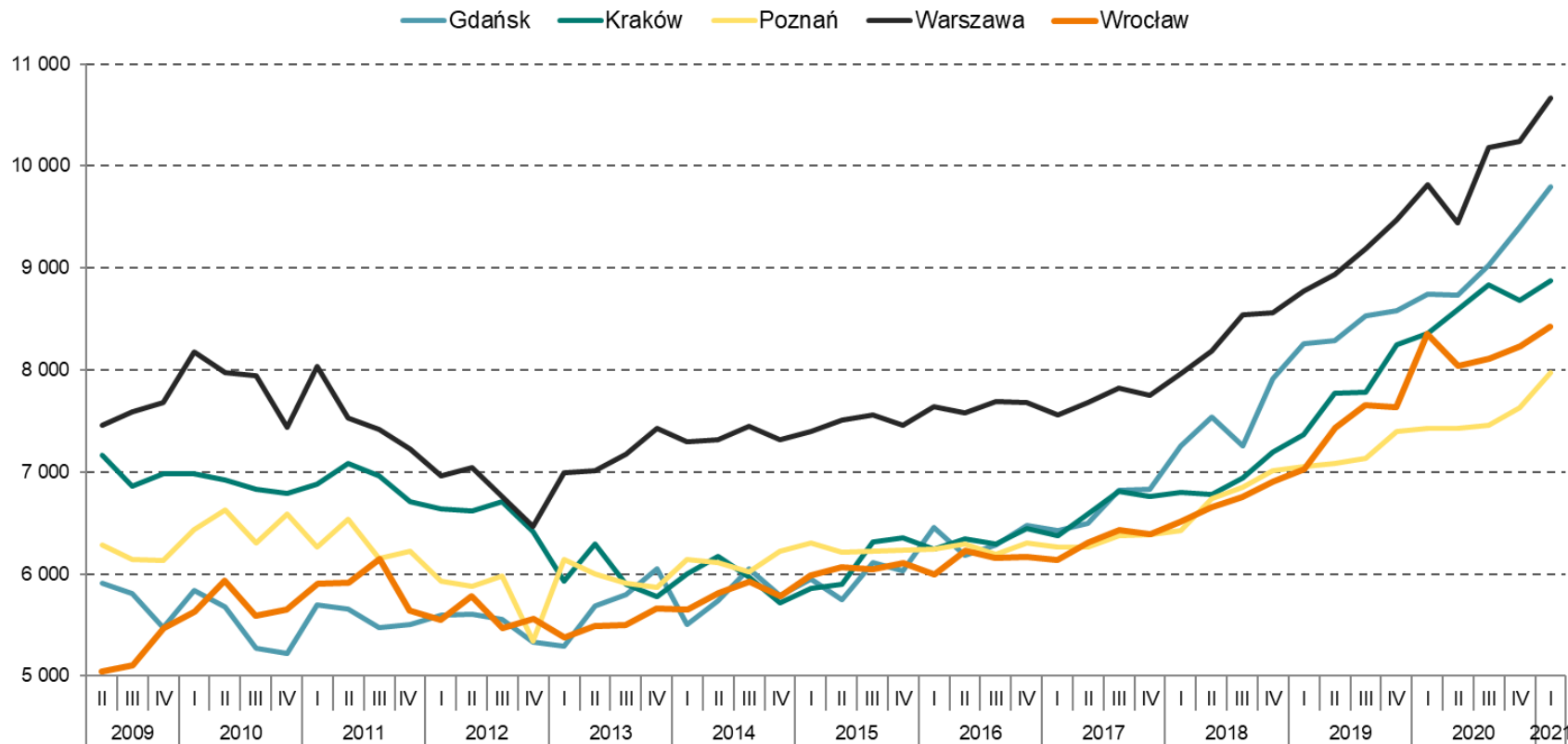


Zgłoszone rozpoczęcia budowy mieszkań

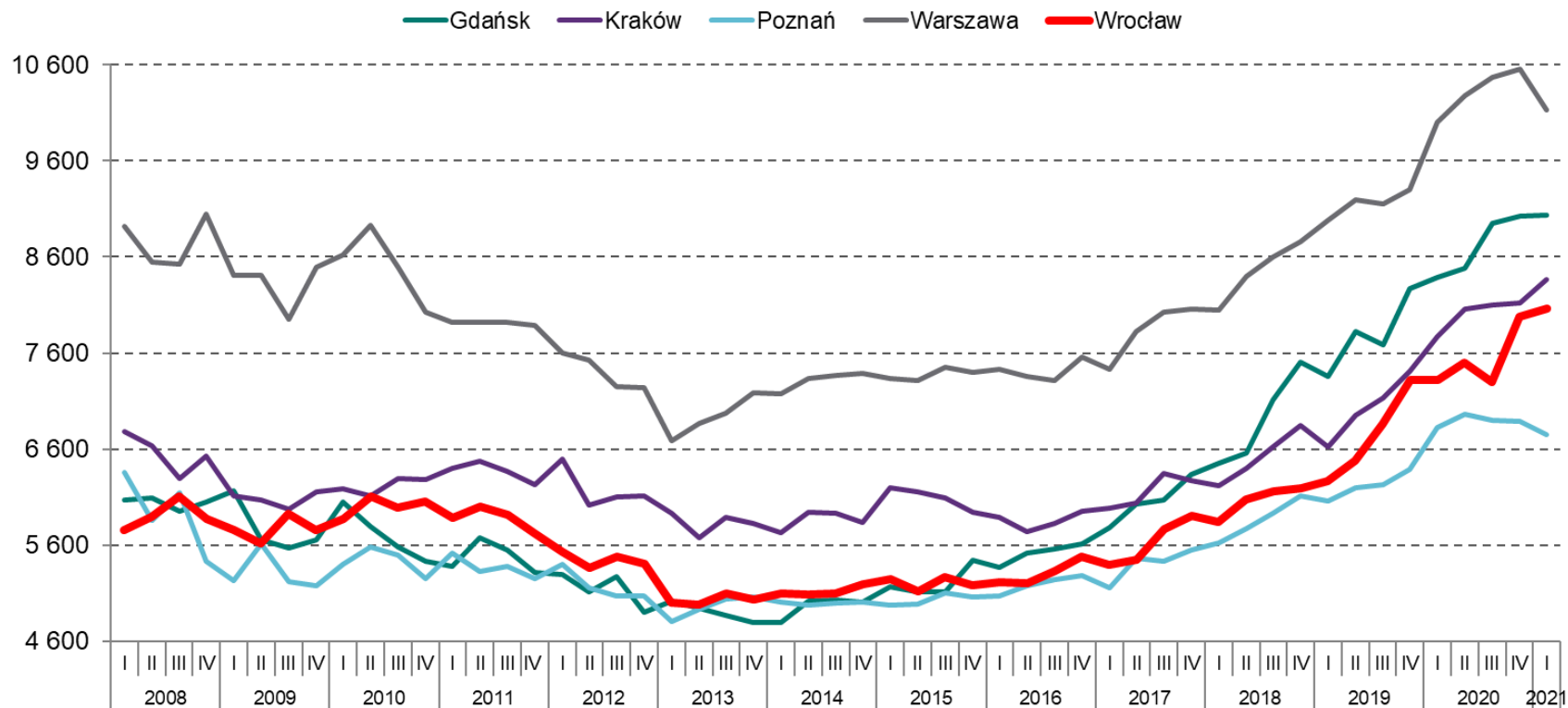


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

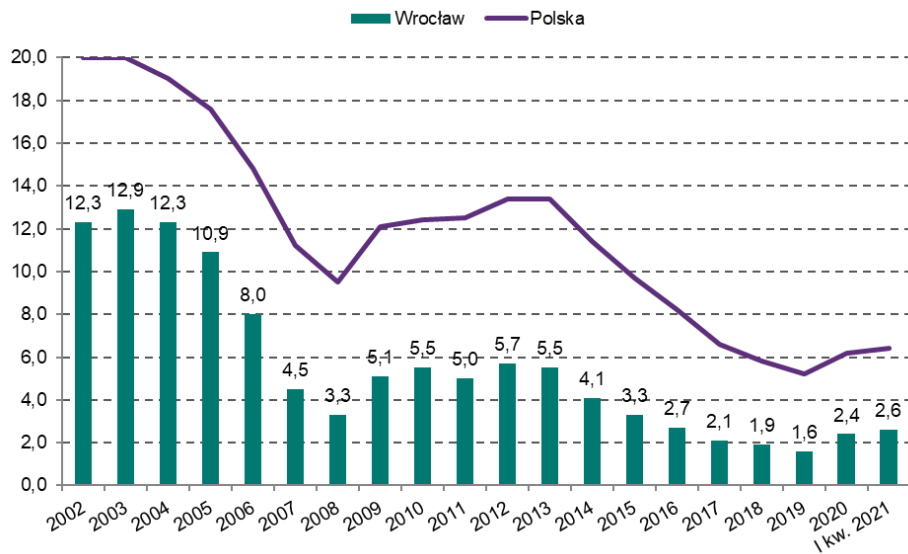
Wrocław na tle innych rynków – ceny transakcyjne na RP



Wrocław na tle innych rynków – ceny transakcyjne na RW

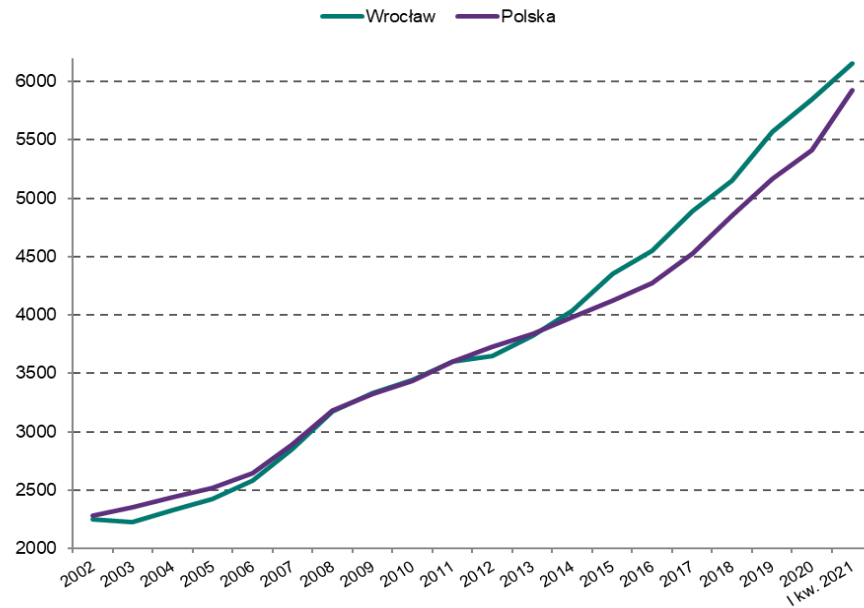


Czynniki ekonomiczne



Stopa bezrobocia - stan na koniec okresu

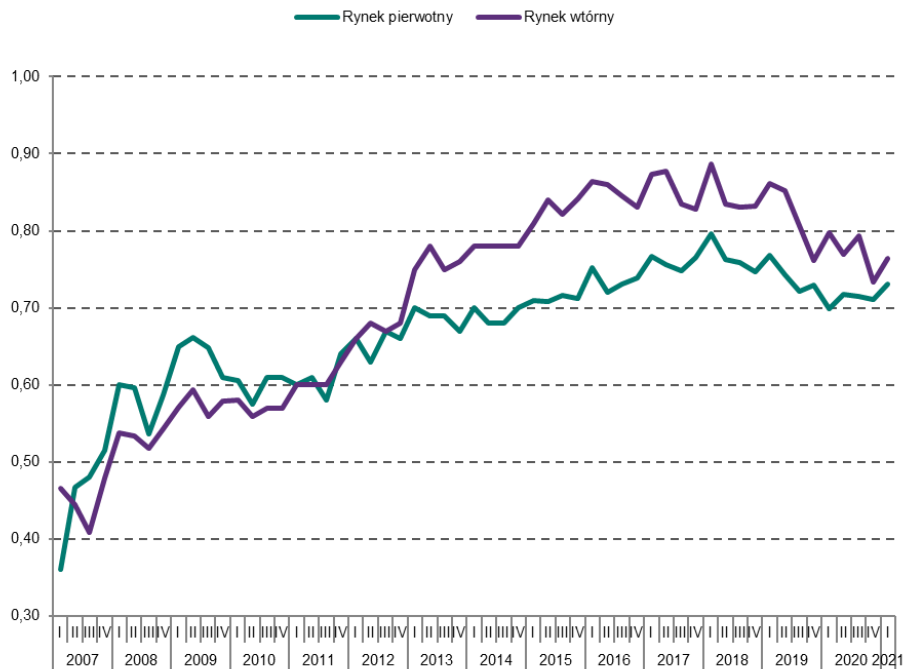
Źródło: GUS



Przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw (średnia roczna)

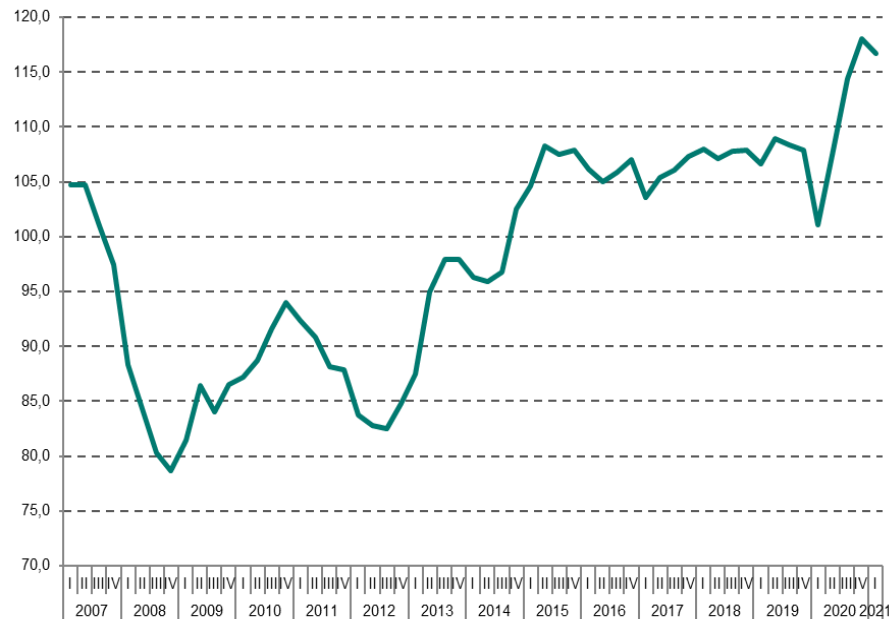
Źródło: GUS

Czynniki ekonomiczne



Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie (wg ceny transakcyjnej)

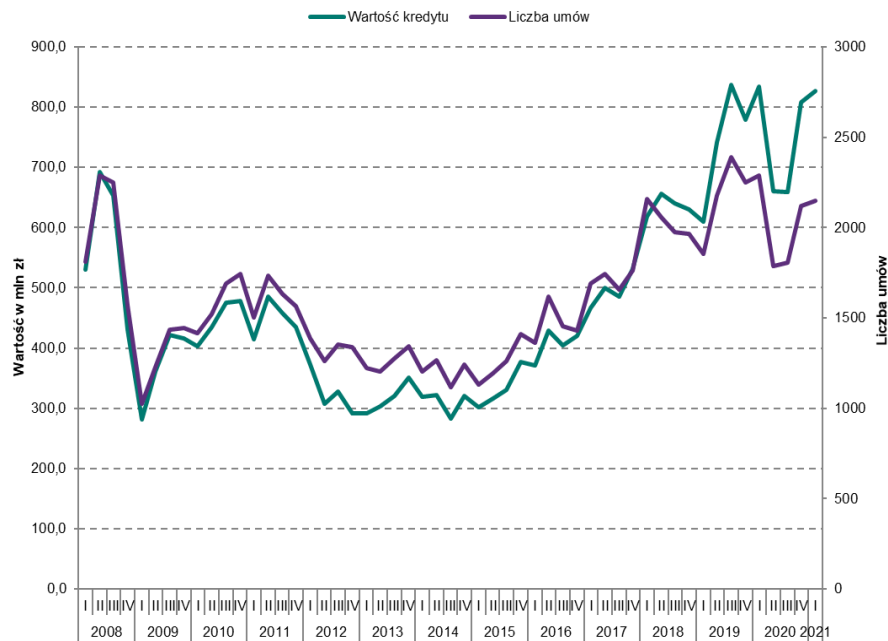
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS



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

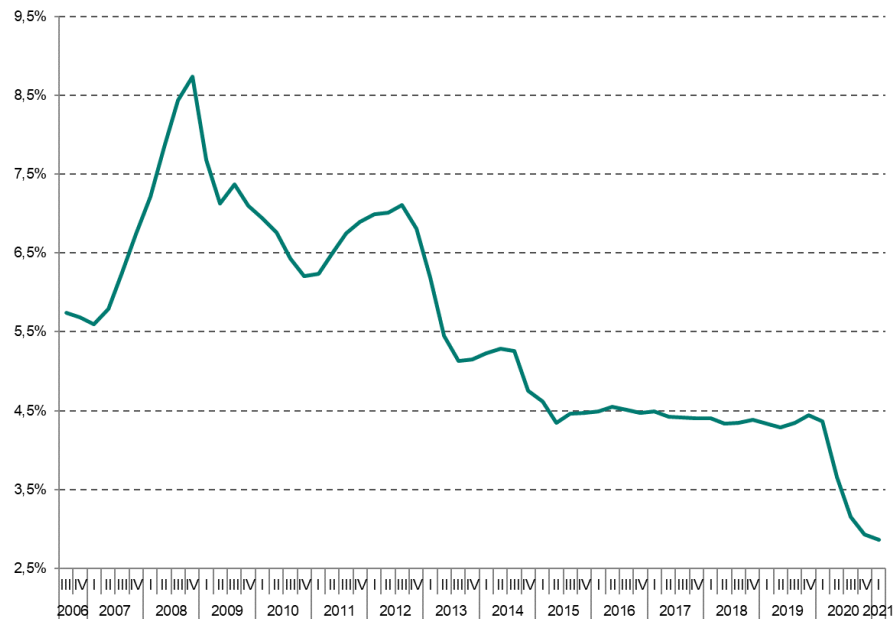
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Czynniki ekonomiczne-kredyty mieszkaniowe



Wartość nowych umów kredytowych w mln zł.

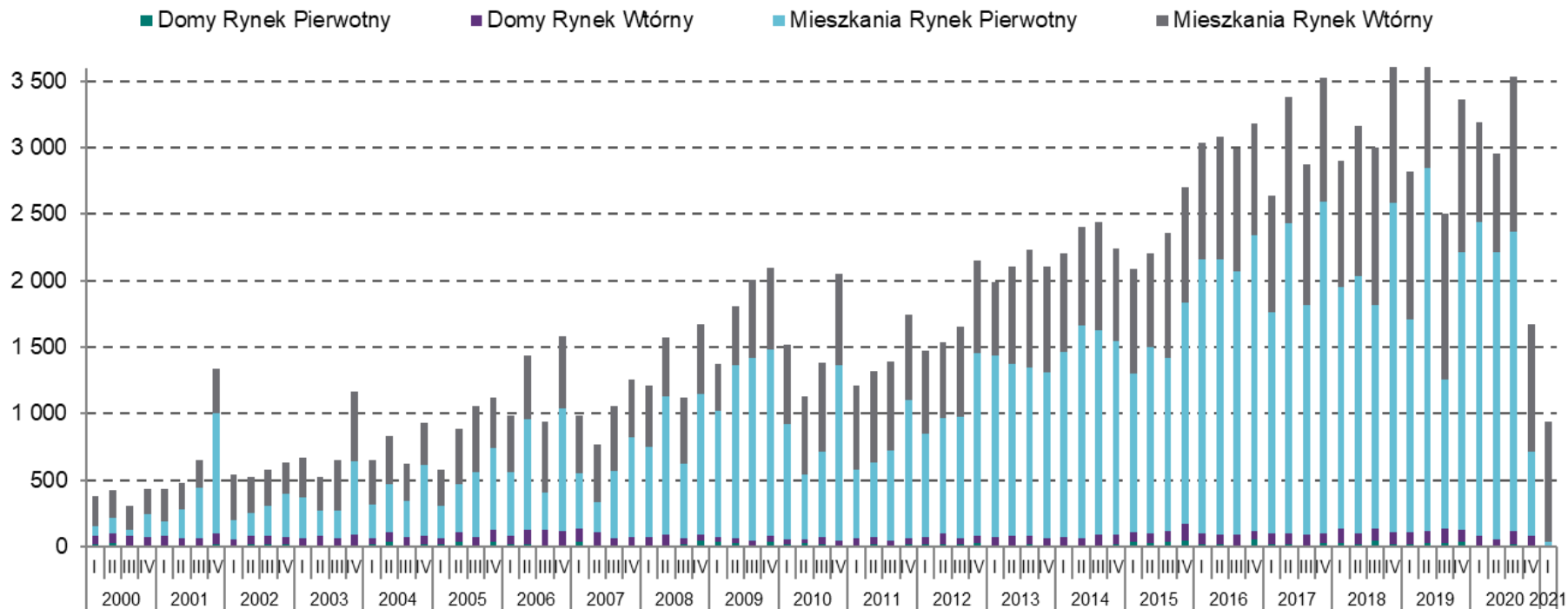
Źródło: Szacunki NBP na podstawie danych BIK



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

Źródło: NBP na podstawie danych z banków

Rynek mieszkaniowy we Wrocławiu

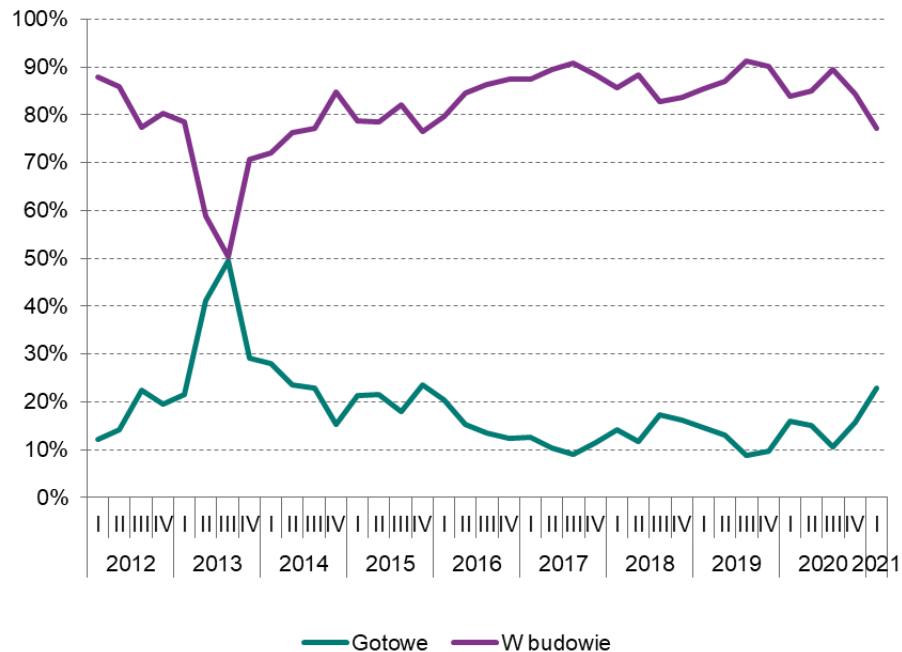


Transakcje na wrocławskim rynku nieruchomości mieszkaniowych

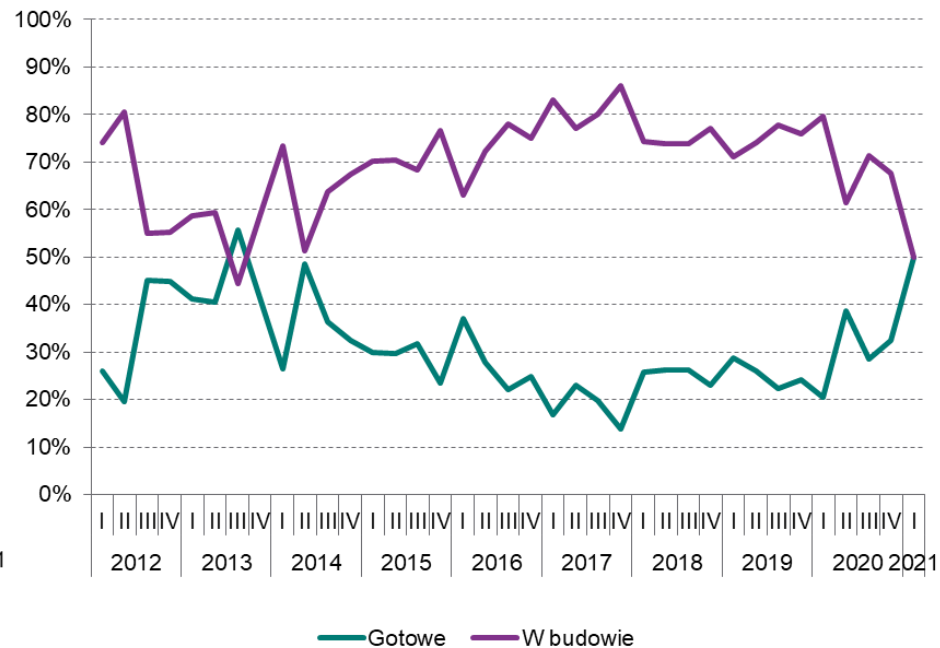
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ZGKiKM. Za okres IV kw. 2020 r. – I kw. 2021 r. dane wstępne

Rynek mieszkaniowy - struktura rynku pierwotnego

Oferty

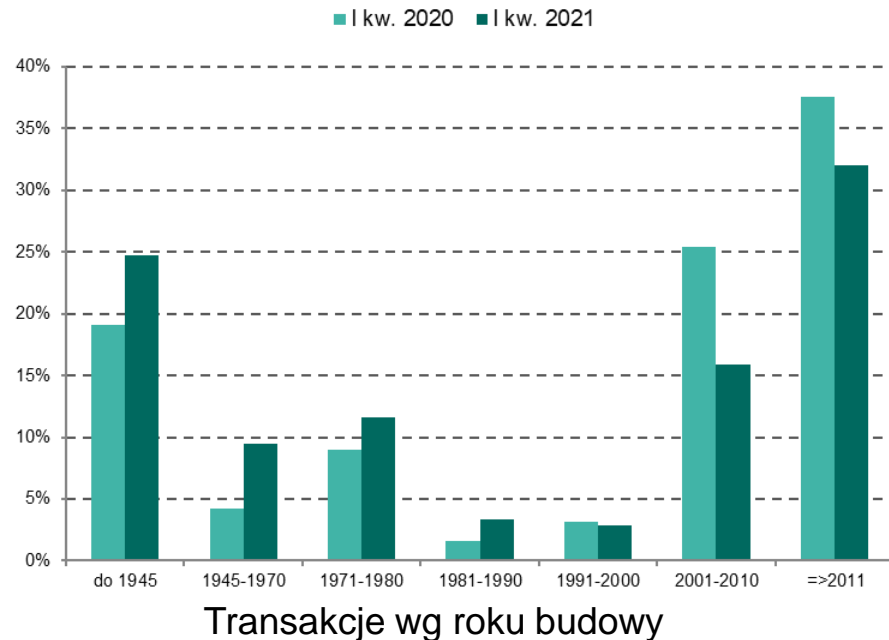
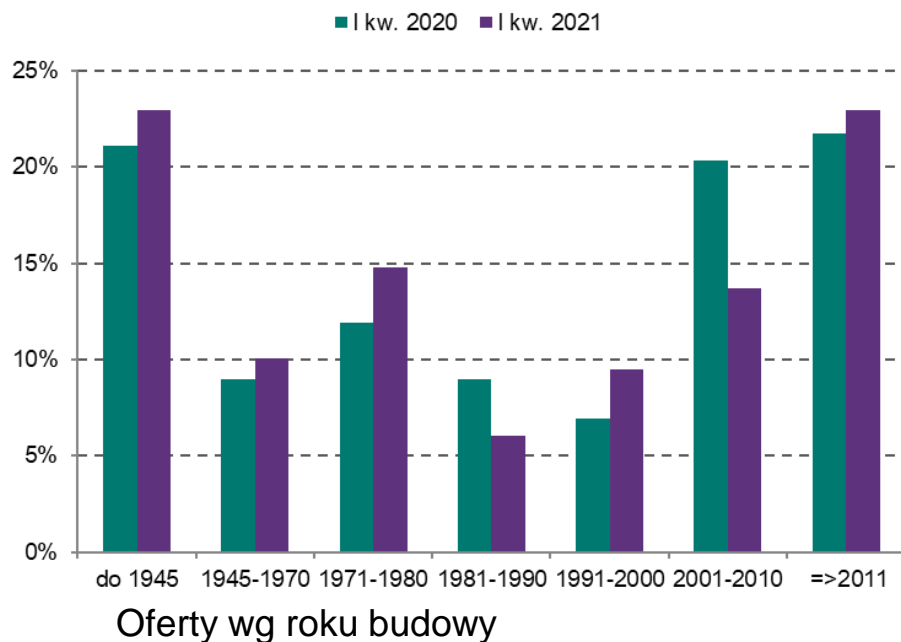


Transakcje



Źródło: Badanie NBP

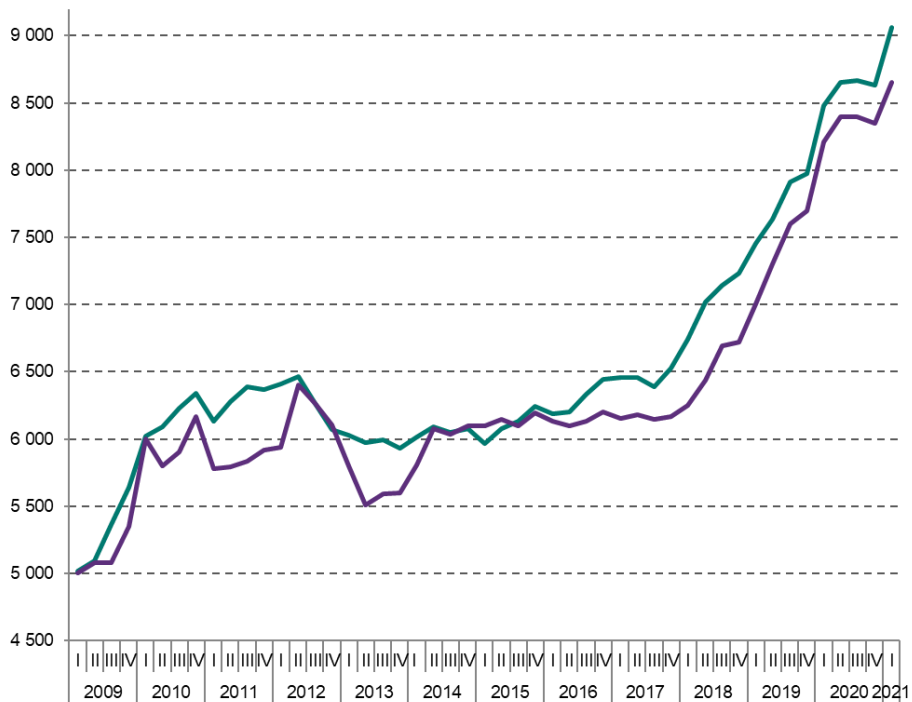
Rynek mieszkaniowy - struktura rynku wtórnego



Źródło: Badanie NBP

Ceny mieszkań – rynek pierwotny

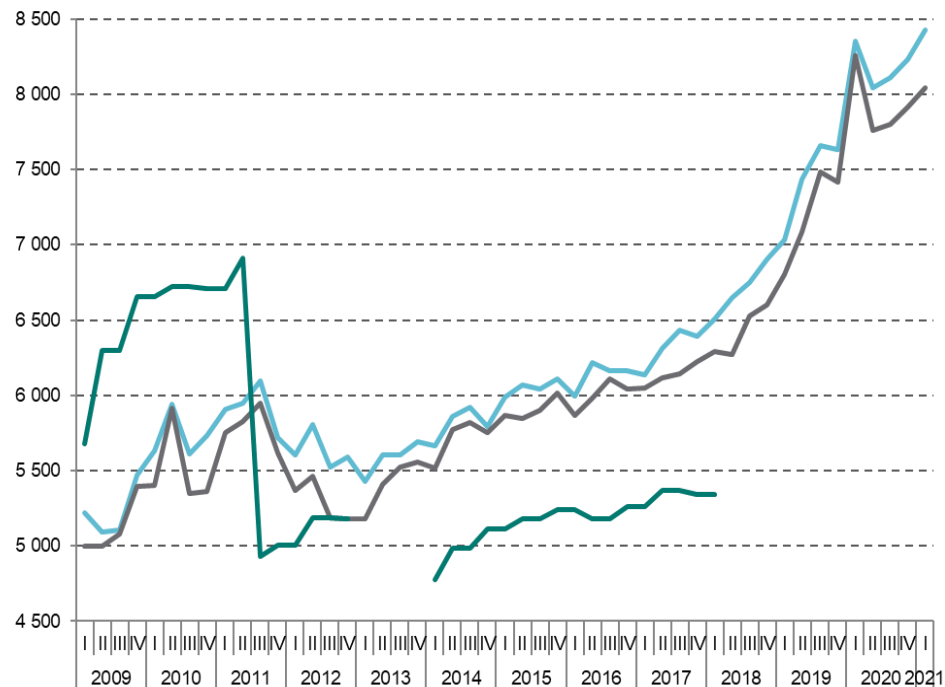
— Średnia — Mediana



Ceny ofertowe

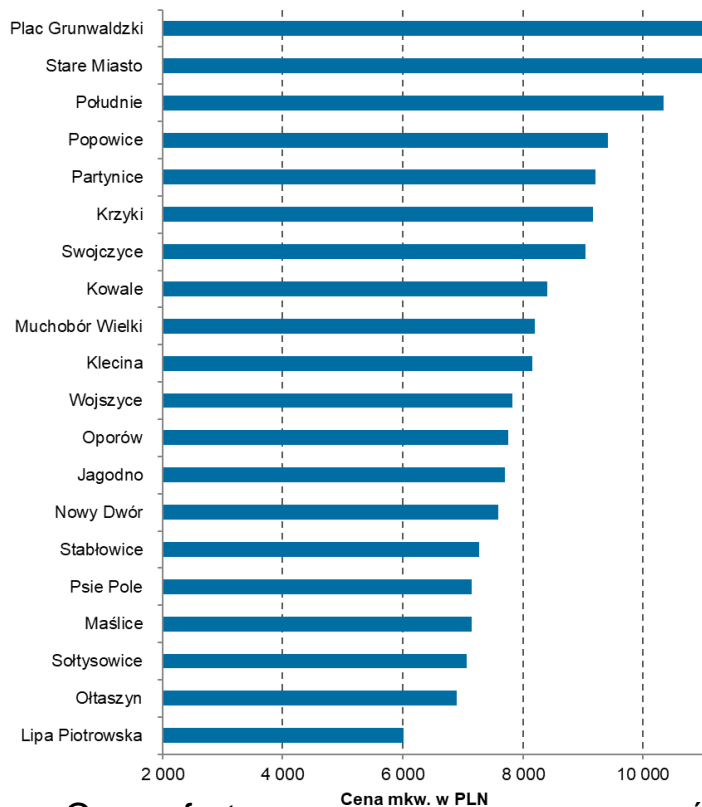
Źródło: Badanie NBP

— Średnia — Mediana — Limit RnS/w latach 2014-2018 MdM

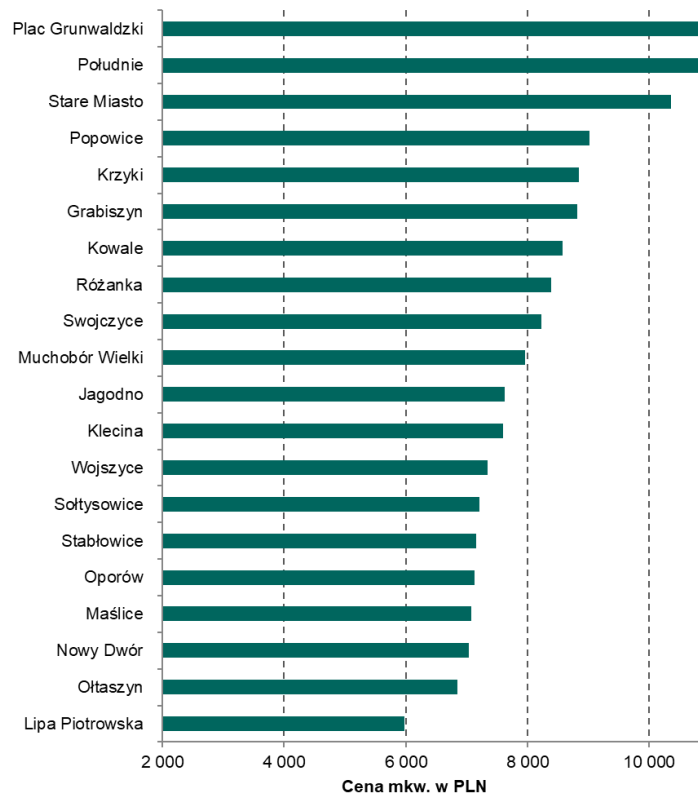


Ceny transakcyjne

Ceny mieszkań – rynek pierwotny I kw. 2021 r.



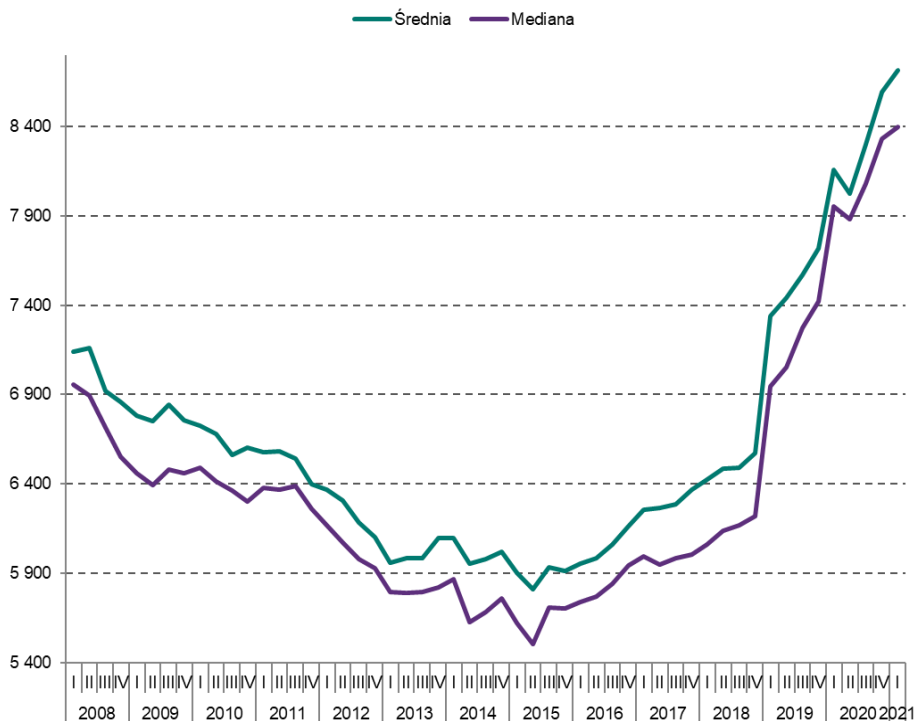
Ceny ofertowe



Ceny transakcyjne

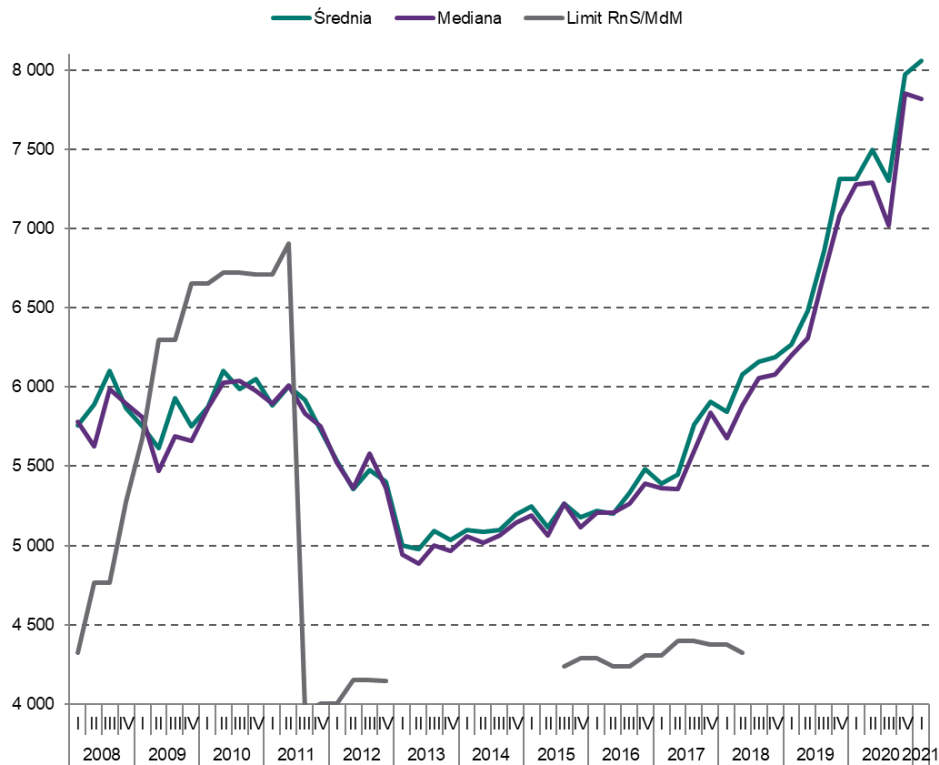
Źródło: Badanie NBP

Ceny mieszkań – rynek wtórny



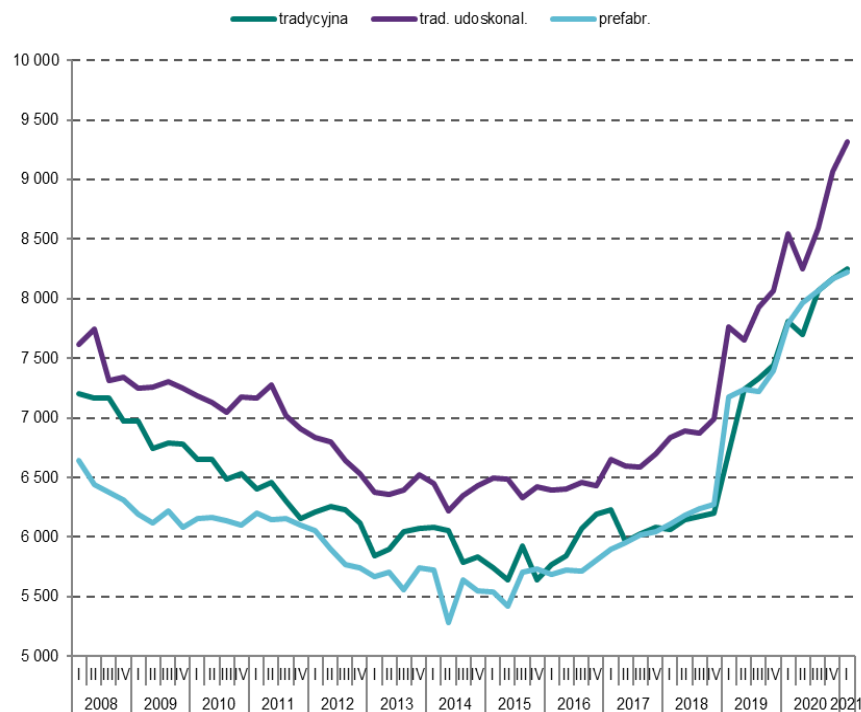
Ceny ofertowe

Źródło: Badanie NBP

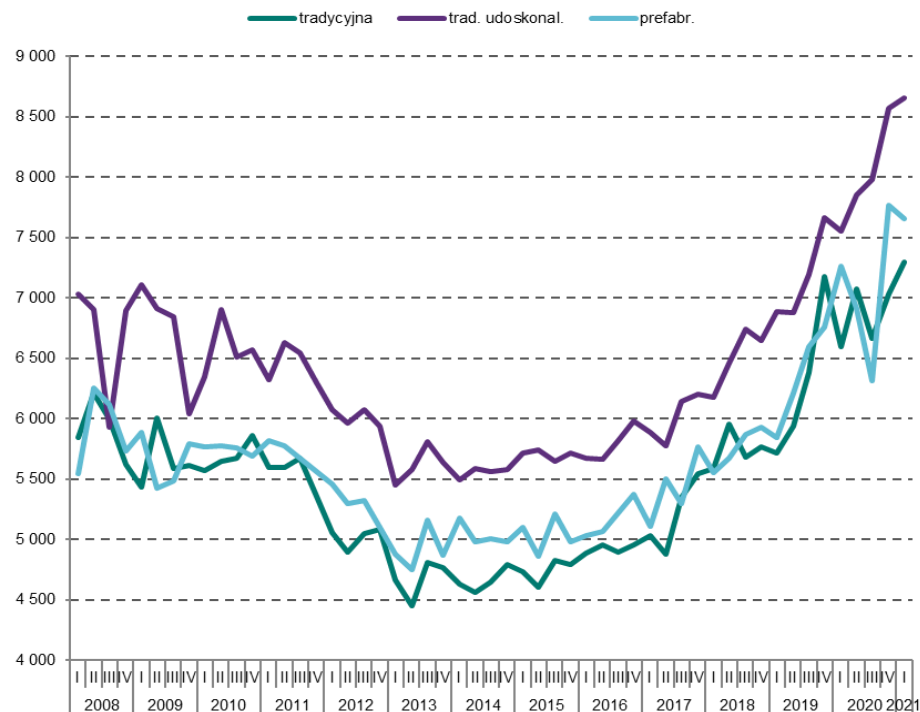


Ceny transakcyjne

Ceny wg technologii budowy – rynek wtórny



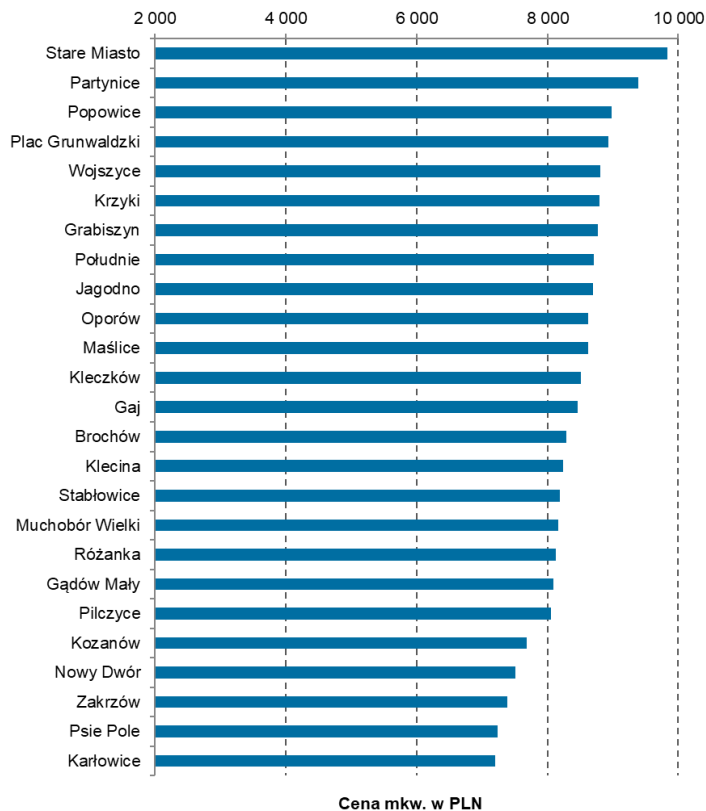
Oferty



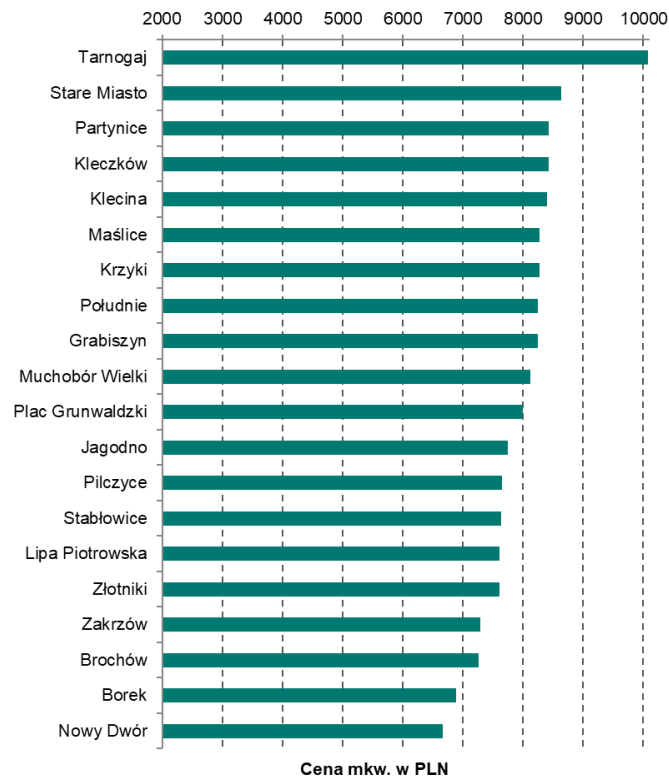
Transakcje

Źródło: Badanie NBP

Ceny mieszkań – rynek wtórny I kw. 2021 r.



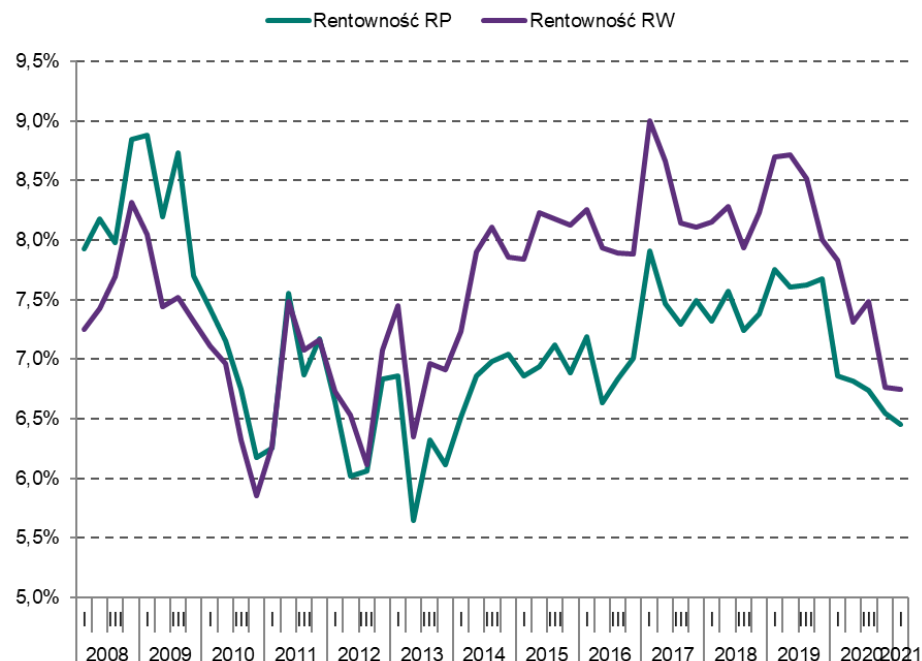
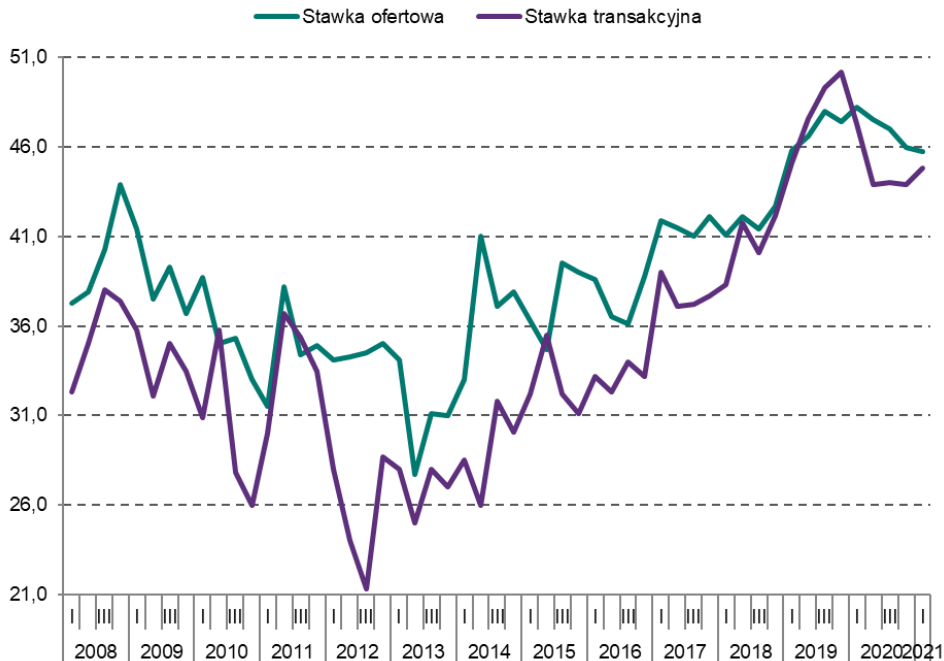
Ceny ofertowe



Ceny transakcyjne

Źródło: Badanie NBP

Najem



Stawki ofertowe i transakcyjne

Rentowność - $12 \times$ stawka trans. najmu / średnia cena m² trans.

Źródło: Badanie NBP

Podsumowanie - istotne zjawiska

- W 2020 r. – pomimo pandemii nie zanotowano wyraźnego spadku liczby mieszkań oddanych do użytku
- W I kw. 2021 rynek pierwotny na podobnym poziomie jak przed rokiem, wyraźny wzrost liczby rozpoczętych budów
- Wysoki popyt na obu rynkach w I kw. 2021 r.
- Wzrost cen zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym
- Rosnący udział nowych mieszkań na rynku wtórnym
- Obniżenie stawek najmu

- Informacja została przygotowana przez Oddział Okręgowy Narodowego Banku Polskiego we Wrocławiu na potrzeby respondentów biorących udział w badaniach rynku nieruchomości prowadzonych przez NBP.
- Materiały w niej zawarte nie mają charakteru doradczego i nie mogą być podstawą do podejmowania decyzji inwestycyjnych. Opinie wyrażone w niniejszej publikacji są opiniami autorów i nie przedstawiają stanowiska organów Narodowego Banku Polskiego.



NBP

Narodowy Bank Polski

Maciej Misztalski

Główny specjalista NBP O/O Wrocław

Tel. 22 187 12 50

maciej.misztalski@nbp.pl

Dbamy o wartość pieniądza