
IX OGÓLNOPOLSKA KONFERENCJA SAMORZĄD TERYTORIALNY W SYSTEMIE ODPOWIEDZIALNOŚCI ZA NARUSZENIE DYSCYPLINY FINANSÓW
PUBLICZNYCH. WYDATKI I ZOBOWIĄZANIA W UWARUNKOWANIACH ZMIENNEJ STABILNOŚCI FINANSÓW PUBLICZNYCH
WROCŁAW, 29 LISTOPADA 2022

Zasoby mieszkaniowe jako element potencjału rozwojowego miast

dr hab., prof. UEW Alicja Zakrzewska-Póttorak

Wrocław, 29.11.2022

- Zasoby mieszkaniowe w miastach (liczba mieszkań, ich powierzchnia użytkowa) powinny być adekwatne do popytu na zakup oraz najem
- Niedostateczna liczba zasobów mieszkaniowych oferowanych na sprzedaż i najem (zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym) powoduje utrzymywanie się stosunkowo wysokich cen 1 m kw.
- Podaż mieszkań na rynku pierwotnym jest zależna m.in. od powierzchni gruntów niezabudowanych w miastach przeznaczonych na cele mieszkaniowe

Grunty niezabudowane pozostające w zasobie wybranych gminy miejskich
 przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe (2021 r.)

Dane
 uszeregowano
 malejąco
 wg powierzchni
 (w ha)

	Ogółem (w ha)	Budownictwo wielorodzinne (w %)	Budownictwo jednorodzinne (w %)
Gdańsk	872,7	73,5	26,5
Warszawa	432,0	67,7	32,3
Katowice	232,8	42,9	57,1
Wrocław	172,1	44,2	55,8
Poznań	92,2	38,2	61,8

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Przyrost zasobów mieszkaniowych i ich powierzchni użytkowej w wybranych dużych miastach
- stan na koniec 2020 rok w porównaniu z końcem 2008 roku (w %)

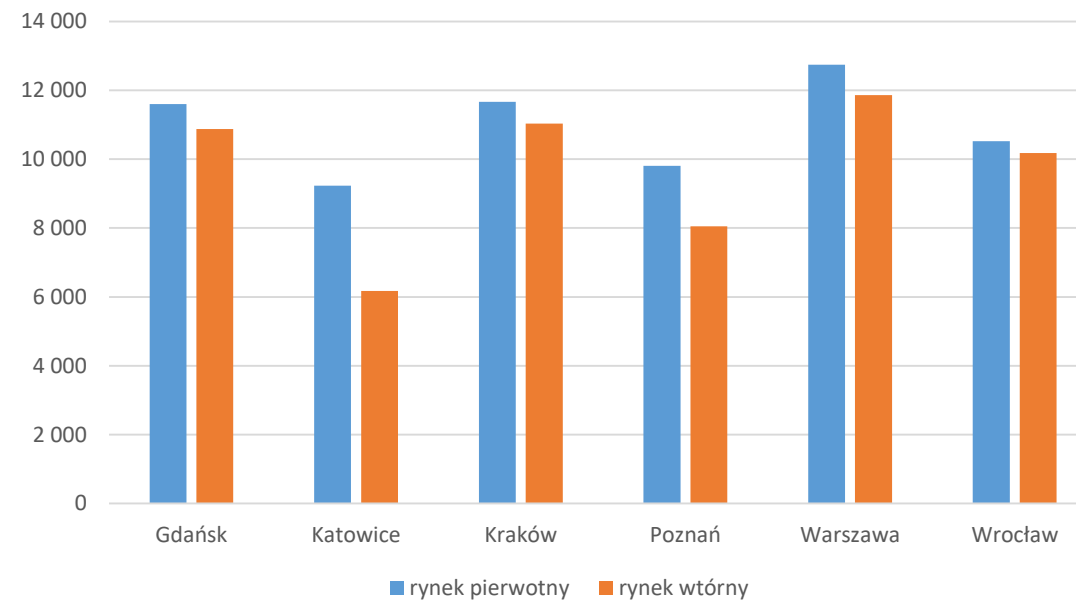
Dane
uszeregowano
malejąco
wg przyrostu
zasobów
mieszkaniowych
(w %)

Miasto	Zmiana zasobów mieszkaniowych	Zmiana powierzchni użytkowej mieszkań
Wrocław	35,6	54,4
Gdańsk	32,8	34,0
Kraków	32,6	35,3
Warszawa	27,6	31,0
Poznań	17,3	17,6
Katowice	11,1	14,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

W przypadku dużych miast, pomimo znaczącego przyrostu liczby mieszkań i ich powierzchni użytkowej, w wielu wypadkach podaż jest zbyt niska w porównaniu z potencjalnym popytem

Średnia cena transakcyjna 1 m kw. mieszkania w wybranych miastach w III kwartale 2022 - rynek pierwotny i wtórny



Źródło: opracowanie własne na podstawie Bazy cen nieruchomości mieszkaniowych NBP
https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index2.html (dostęp: 25.11.2022)

Przeciwstawne tendencje obserwowane na rynkach nieruchomości mieszkaniowych w polskich miastach w latach 2020-2022 jako efekt uwarunkowań krajowych i międzynarodowych – znaczenie dla potencjału rozwojowego miast:

- poszukiwanie większych mieszkań na terenach zielonych
- poszukiwanie działek budowlanych (przestrzeń, ogródek)
- poszukiwanie jakichkolwiek mieszkań
- poszukiwanie mieszkań o mniejszej powierzchni
- powrót do centrów miast
- rozwój *house flippingu*
- ekspansja funduszy inwestycyjnych
- najem zamiast kupna
- wstrzymanie rozpoczętych inwestycji budowlanych
- ograniczenie planowanych nowych inwestycji

Dziękuję i zapraszam do kontaktu

alicja.zakrzewska-poltorak@ue.wroc.pl; cbrst@ue.wroc.pl

Centrum Badawczo-Rozwojowe Samorządu Terytorialnego
Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu