

## Dom za miastem? Tak, ale nie z powodu pandemii

- Z **26%** do **33%** wzrósł udział zakupów nieruchomości mieszkaniowych w powiatach otaczających duże miasta w największych aglomeracjach na przestrzeni lat 2016-2020, a pandemia nie wpłynęła istotnie na przyspieszenie tego trendu.
- W latach 2018-2020 liczba rozpoczętych budów w powiatach otaczających duże miasta w największych aglomeracjach wzrosła o **11,5%**, a liczba rozpoczętych budów w samych miastach spadła o **21,2%**.
- Udział domów i gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w strukturze zakupów nieruchomości mieszkaniowych w 2016 wynosił **21%**. W 2020 udział ten wzrósł do **34%**. Wzrost udziału był stopniowy, ale trzy covidowe kwartały 2020 charakteryzowały się rekordowym zainteresowaniem zakupami domów i działek budowlanych.
- **36%** wniosków kredytowych na zakup domu z ostatnich 3 lat dotyczy domów zbudowanych nie wcześniej niż w 2010, podczas gdy w strukturze oferty domów na rynku wtórnym nieruchomości takie stanowią **23%**. Niewystarczająca oferta jest impulsem do wzrostu aktywności budownictwa w segmencie domów.

Departament Analiz Ekonomicznych

Zespół Analiz Nieruchomości  
[analizy.nieruchomosci@pkobp.pl](mailto:analizy.nieruchomosci@pkobp.pl)  
(22) 521 51 80

@PKO\_Research

[www.pkobp.pl/centrum-analiz](http://www.pkobp.pl/centrum-analiz)

Agnieszka Grabowiecka-Łaszek  
Aleksandra Majek  
Wojciech Matysiak

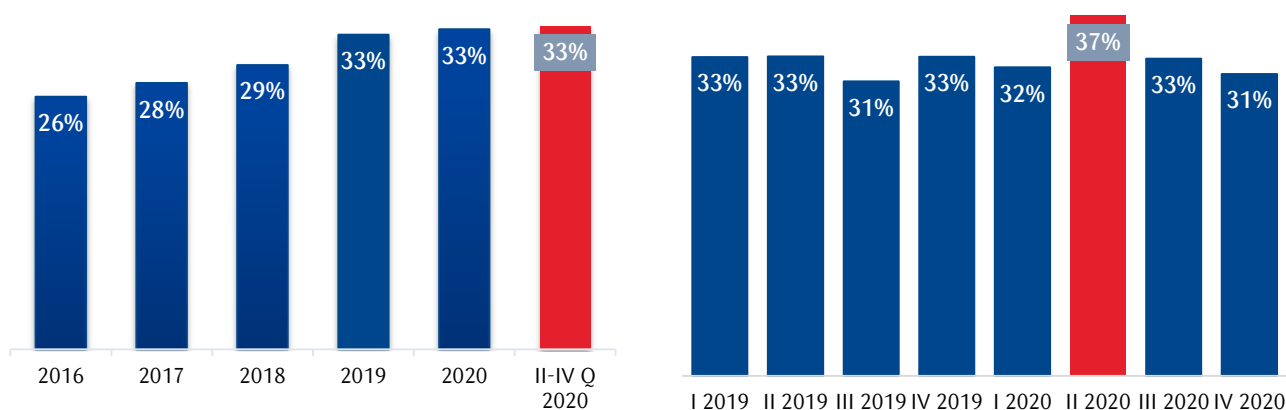
PKO Bank Hipoteczny  
Biuro Kredytów  
Agnieszka Górka-Olejarz  
Wojciech Szymański

### A może by tak zamieszkać pod miastem?

Analizując wnioski kredytowe klientów Grupy PKO Banku Polskiego kupujących nieruchomości mieszkaniowe, postawiliśmy sobie pytanie, czy intensyfikacja wykonywania pracy zdalnej w firmach, wywołana wybuchem pandemii, wpłynęła na większą skłonność do zamieszkania w powiatach otaczających największe miasta. W analizie uwzględniliśmy następujące miasta: Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk z Gdynią oraz Szczecin. Z analizy celowo wykluczaliśmy aglomerację śląską jako aglomerację policentryczną.

Tendencja większego zainteresowania nieruchomościami mieszkaniowymi w powiatach otaczających duże miasta jest widoczna od kilku lat. Nie widać, aby pandemia istotnie wpłynęła na przyspieszenie tego trendu, choć warto zwrócić uwagę, że w drugim kwartale 2020, a więc okresie objętym najbardziej rygorystycznymi ograniczeniami w przemieszczaniu się, odnotowaliśmy istotny wzrost udziału wniosków kredytowych naszych klientów na zakup nieruchomości mieszkaniowych poza dużym miastem.

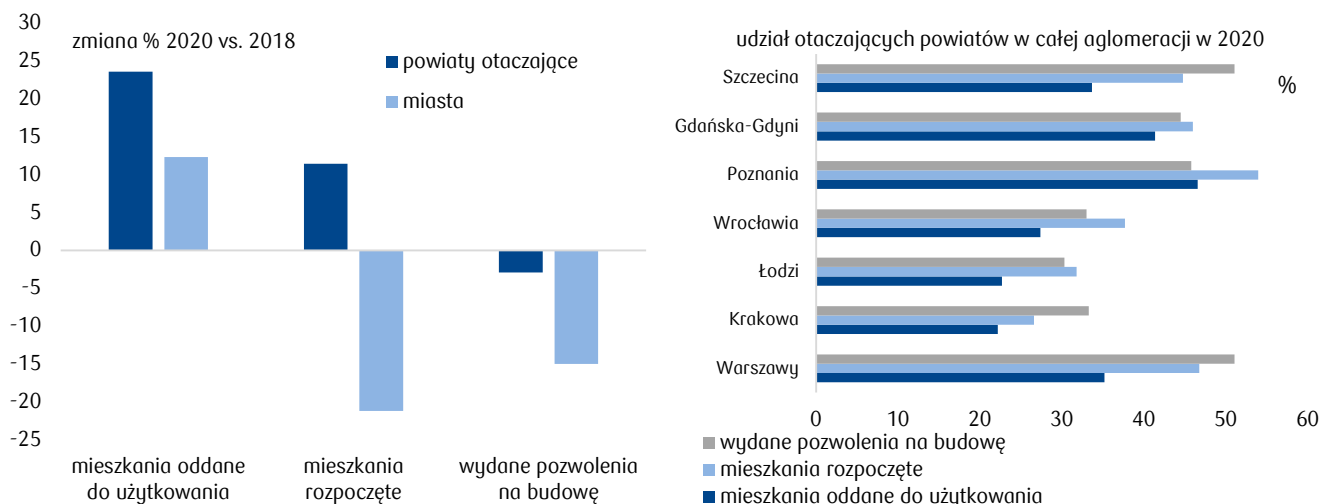
### Udział powiatów otaczających 7 miast w geograficznej strukturze zakupów nieruchomości mieszkaniowych



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z wniosków kredytowych Grupy PKO Banku Polskiego

Podaż podąża za popytem. W ślad za zmieniającymi się preferencjami kupujących obserwujemy wyraźny wzrost aktywności budownictwa mieszkaniowego w powiatach otaczających miasta w największych aglomeracjach. Według danych GUS w ostatnich 2 latach liczba mieszkań oddawanych do użytku w powiatach przylegających do dużych miast rosła wyraźnie szybciej niż w samych miastach. Co więcej, powiaty otaczające miasta odnotowały w tym okresie wzrost rozpoczętych inwestycji mieszkaniowych o ponad 10%, podczas gdy w samych miastach liczba ta spadła o przeszło 20%. Liczba wydanych pozwoleń na budowę spadła zarówno w powiatach otaczających, jak i samych miastach, przy czym skala spadku w otoczeniu miast była istotnie niższa. Rozwój powiatów otaczających duże miasta na tle samego miasta jest szczególnie klarowny w aglomeracjach warszawskiej, wrocławskiej, krakowskiej, trójmiejskiej i szczecińskiej. Świadczy o tym istotny wzrost udziału powiatów przylegających w ramach każdej z aglomeracji w zakresie liczby mieszkań oddanych do użytkowania, liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto oraz liczby wydanych pozwoleń na budowę nowych mieszkań.

### Mieszkania oddane do użytkownika, rozpoczęte budowy oraz wydane pozwolenia na budowę

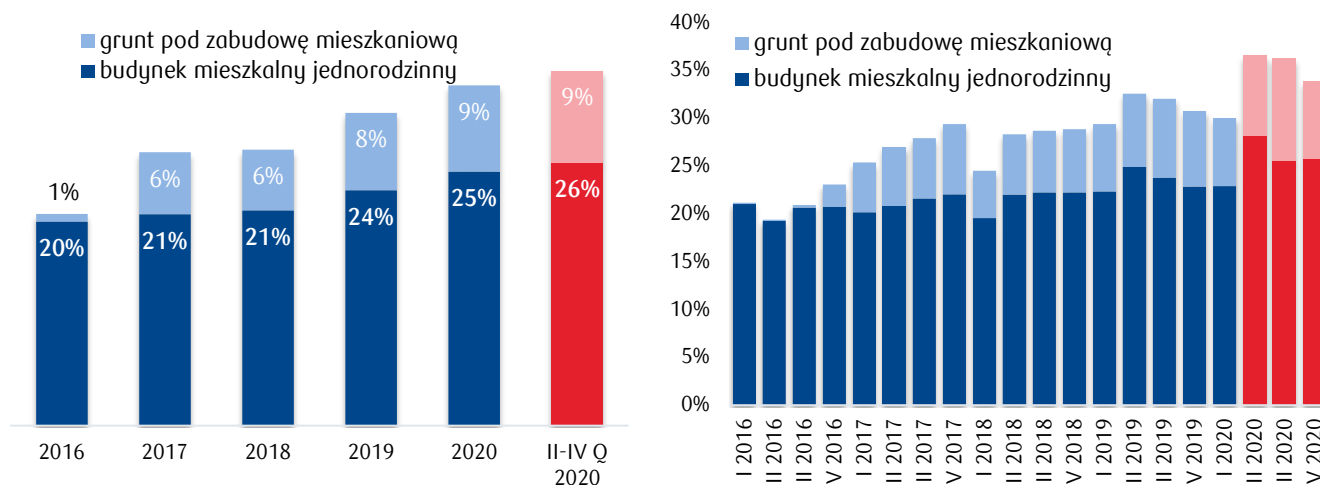


Źródło: GUS, PKO Bank Polski

### Dom zamiast mieszkania?

Wśród naturalnych konsekwencji rozwoju pracy zdalnej, a także nauki zdalnej, pojawia się potrzeba zwiększenia metrażu mieszkania z uwagi na konieczność wygospodarowania dodatkowego miejsca np. na gabinet. Potrzebę tę można zaspokoić poprzez kupno większego mieszkania, mieszkania z większą liczbą pokoi albo domu, co w wielu przypadkach wiązałoby się z omawianą wcześniej przeprowadzką za miasto. Sprawdziliśmy, co na ten temat mówią dane dotyczące struktury wniosków kredytowych składanych przez klientów Grupy PKO Banku Polskiego.

### Udział domów i gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w strukturze zakupów nieruchomości mieszkaniowych

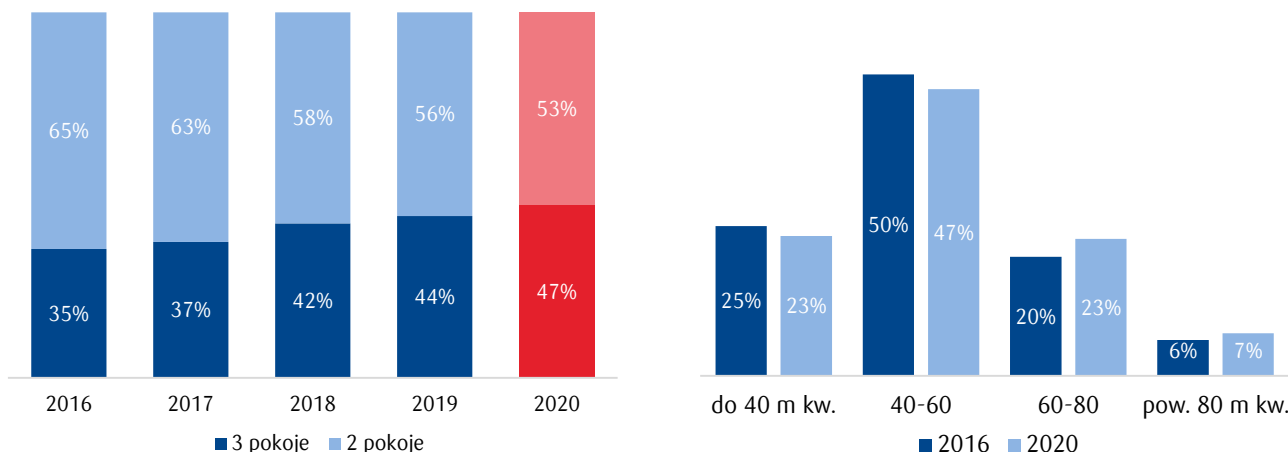


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z wniosków kredytowych Grupy PKO Banku Polskiego

Rosnące zainteresowanie zakupem domów lub gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest widoczne od kilku lat. Warto przy tym zaznaczyć, że sam rozwój pracy zdalnej nie jest zjawiskiem całkowicie nowym, ale z pewnością znacznie zintensyfikowanym przez pandemię COVID-19. Dane pokazują, że wybuch pandemii nie tyle zainicjował trend zakupu domu lub działki budowlanej, co mógł stać się impulsem do podjęcia decyzji dla osób niezdecydowanych. W 3 ostatnich covidowych kwartałach 2020 odnotowaliśmy bowiem rekordowy udział wniosków o kredyt na zakup domu lub gruntu pod zabudowę mieszkaniową w ogóle wniosków kredytowych na zakup nieruchomości mieszkaniowych. Dodatkową motywacją do zakupu działki może być też nie tyle chęć przeprowadzki, co ochrony kapitału przed rosnącą inflacją.

Trend wzrostu liczby pokoi w najpopularniejszych mieszkaniach średniej wielkości (40-60 m<sup>2</sup>) również obserwujemy od lat i pandemiczny rok 2020 nie przyniósł w tej statystyce istotnego przełomu. Na przestrzeni ostatnich lat notujemy także rosnącą preferencję dla większych powierzchni mieszkania, wspieraną tendencją wzrostu dochodów ludności.

**Liczba pokoi w mieszkaniach 40-60 m<sup>2</sup> (rynek pierwotny) Struktura transakcji wg powierzchni mieszkania (rynek pierwotny)**

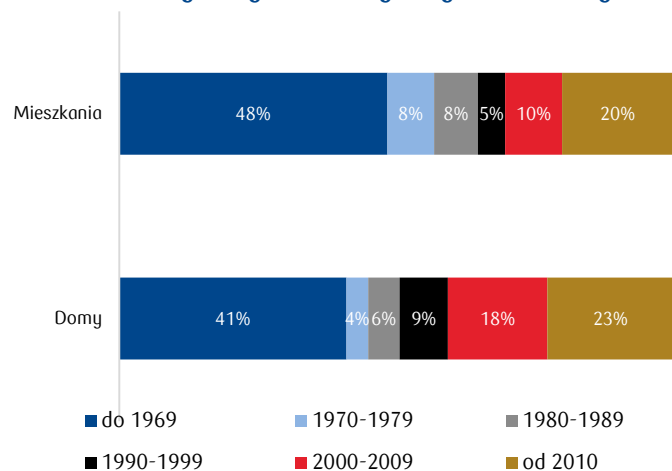


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z wniosków kredytowych Grupy PKO Banku Polskiego, NBP

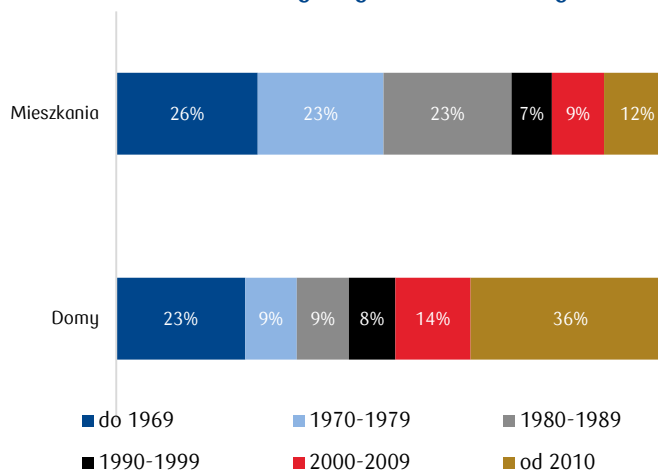
**Dlaczego domy i czy to trwała tendencja?**

Analiza wniosków kredytowych na zakup nieruchomości z ostatnich 3 lat wskazuje, że kupując dom wybieramy przede wszystkim nowe budownictwo – 50% wniosków dotyczących zakupu domu odzwierciedla chęć zakupu tego typu nieruchomości wybudowanej nie wcześniej niż przed 2000 (w przypadku mieszkań jest to 21%). Zestawiając strukturę wniosków kredytowych w Grupie PKO Banku Polskiego ze strukturą oferty na rynku wtórnym z portali ogłoszeniowych według roku budowy, możemy wnioskować, że oferta nowych domów jest niewystarczająca względem zapotrzebowania. Wniosek ten tłumaczy rosnącą aktywność budownictwa w segmencie domów i może zwiastować wzrost transakcji na rynku nowych domów w najbliższych latach.

**Struktura oferty na rynku wtórnym wg roku budowy**



**Struktura wniosków kredytowych 2018-2021 wg roku budowy**



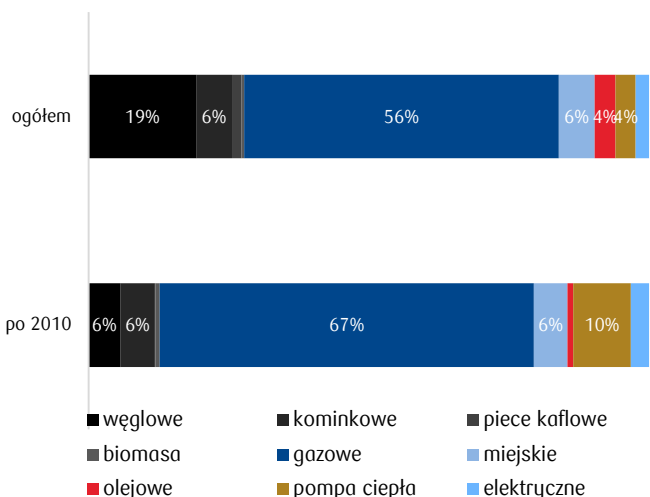
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z portali ogłoszeniowych oraz danych z wniosków kredytowych Grupy PKO Banku Polskiego

W przypadku mieszkań kupowanych na rynku wtórnym wciąż dużym zainteresowaniem cieszy się budownictwo z lat 1970-1989. Nasza analiza sugeruje natomiast, że najtrudniej sprzedać zarówno dom, jak i mieszkanie sprzed 1970.

Jedną z przyczyn rosnącego zainteresowania domami może być istotny wzrost jakości zasobu domów w ostatnich latach. O znaczącej poprawie jakości może świadczyć zmiana źródeł ogrzewania nowoczesnego budownictwa jednorodzinnego. Jedynie 13% oferty domów zbudowanych po 2010 posiada nieekologiczne i mało komfortowe w obsłudze kotły na paliwo stałe, podczas gdy w całej ofercie tego typu źródło ogrzewania występuje w 28% domów. Wzrost jakości zasobu domów to m.in. konsekwencja zmian w prawie budowlanym, które zwiększają standardy energooszczędności budynków.

**Struktura oferty domów wg rodzaju ogrzewania**

**Warunki Techniczne (WT) 2021 – nowe wytyczne dot. izolacyjności cieplnej budynków i oszczędności energii\***

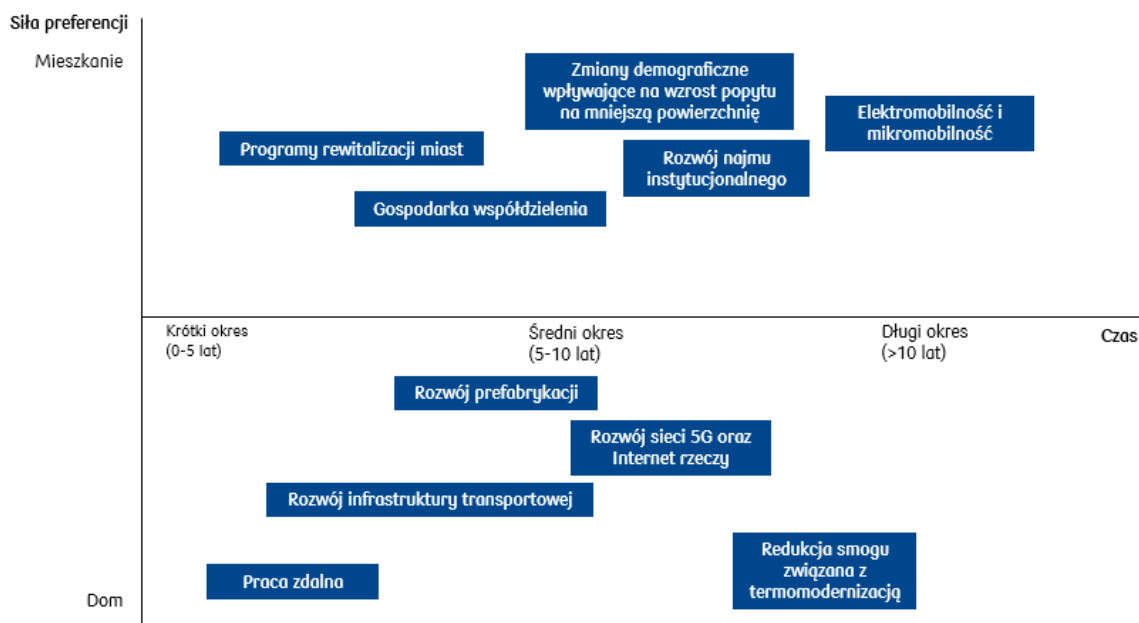


Miernik	od 2021	wcześniej
Wsp. przenikania ciepła U <sup>^</sup> w W/ (m <sup>2</sup> K) dla:		
- ścian zewnętrznych	0,2	0,23
- dachów i stropodachów	0,15	0,18
- okien i drzwi balkonowych	0,9	1,1
- okien połaciowych	1,1	1,3
- drzwi zewnętrznych	1,3	1,5
Dopuszczalne zapotrzebowanie budynku jednorodzinnego na nieodnawialną energię pierwotną (w kWh/m <sup>2</sup> /rok)		
	70	95

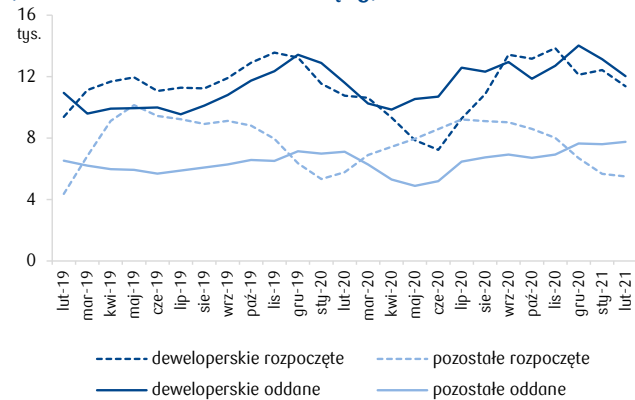
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z portali ogłoszeniowych

\* trzecia nowelizacja WT po wprowadzeniu Rozporządzenia Ministra Budownictwa z 2013, będącego wdrożeniem dyrektywy PE w sprawie charakterystyki energetycznej budynków z 2010; ^określa izolacyjność, tj. ilość ciepła przenikającą przez określoną jednostkę powierzchni przegrody przy danej różnicy temperatur po obu jej stronach. Im niższa wartość wskaźnika, tym przegroda lepiej izoluje.

Podsumowując naszą analizę, warto odnotować, że rozwój pracy zdalnej nie jest kluczowym czynnikiem będącym u źródła rosnącego popytu na rynku domów, a jedynie czynnikiem wzmacniającym tendencję. W naszej opinii dużo ważniejszym motorem dla tego rynku jest znaczna poprawa jakości zasobu w ostatnich latach. Myśląc o zmianach preferencji w długim okresie warto wspomnieć o kilku istotnych trendach społeczno-gospodarczych, poza pracą zdalną, które mogą kształtować wybory kupujących na rynku nieruchomości mieszkaniowych w przyszłości, takich jak np. zmiany demograficzne, rozwój technologii czy poprawa jakości powietrza.

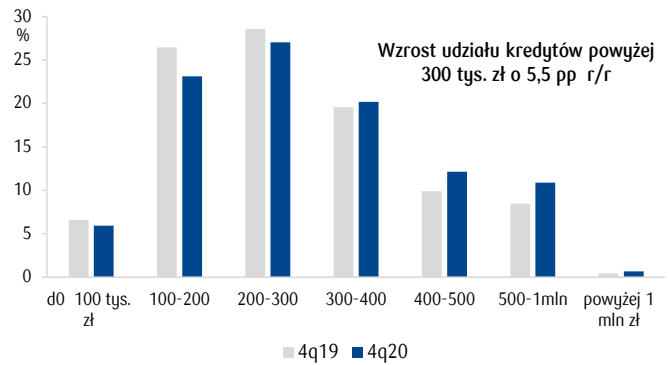


## Mieszkania rozpoczęte i oddane do użytku (średnia z ostatnich 3 miesięcy)



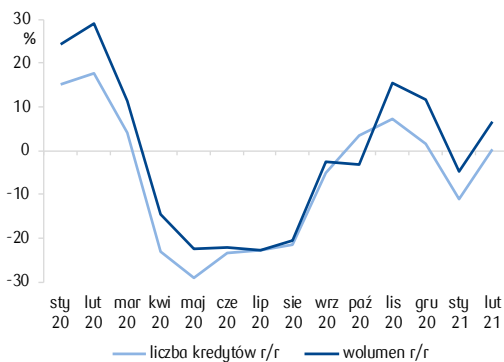
Źródło: GUS; PKO Bank Polski

## Struktura nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych wg wysokości kredytu



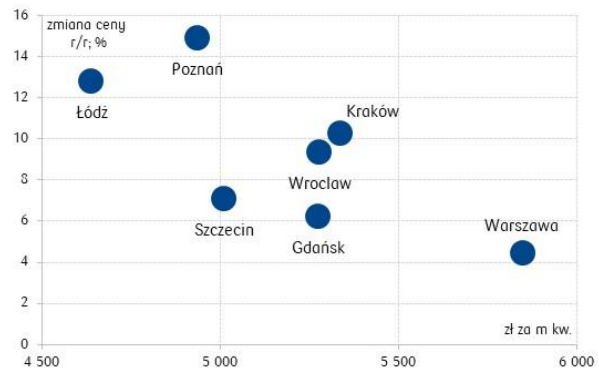
Źródło: ZBP, SARFIN; PKO Bank Polski

## Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych



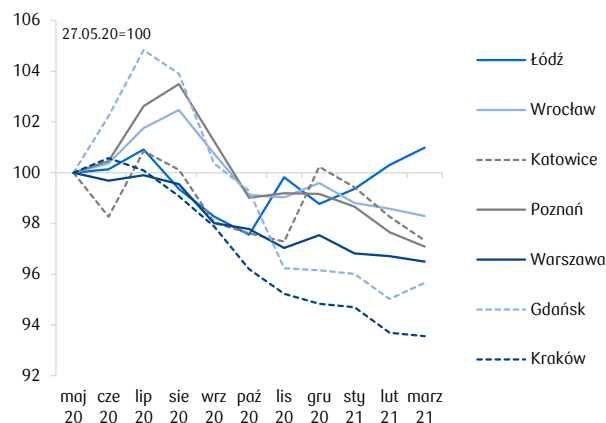
Źródło: Biuro Informacji Kredytowej; PKO Bank Polski

## Cena m kw. domu w 2020 w największych miastach



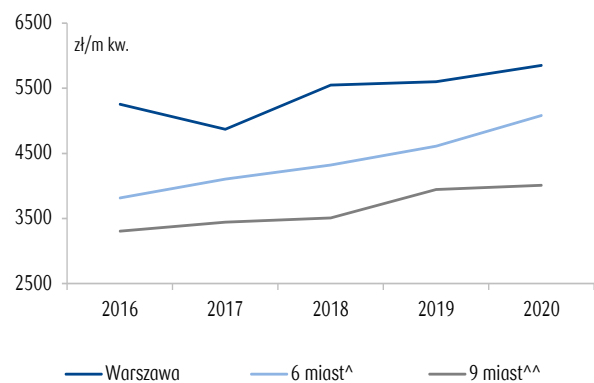
Źródło: CBN PKO Bank Polski

## Zmiana stawek ofertowych wynajmu w największych miastach



Źródło: PKO Bank Polski na podstawie portali z ogłoszeniami

## Ceny m kw. domu w grupach miast



Źródło: PKO Bank Polski; ^Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin; ^^ Bydgoszcz, Lublin, Katowice, Białystok, Kielce, Olsztyn, Rzeszów, Zielona Góra, Opole

## Departament Analiz Ekonomicznych

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

### Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

Piotr Bujak

[piotr.bujak@pkobp.pl](mailto:piotr.bujak@pkobp.pl)

22 521 80 84

### Zespół Analiz Nieruchomości

Wojciech Matysiak (kierownik)

[wojciech.matysiak@pkobp.pl](mailto:wojciech.matysiak@pkobp.pl)

22 521 51 80

dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek

[agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl](mailto:agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl)

22 521 81 22

Aleksandra Majek

[aleksandra.majek@pkobp.pl](mailto:aleksandra.majek@pkobp.pl)

22 521 80 84

Marcin Morawiecki

[marcin.morawiecki@pkobp.pl](mailto:marcin.morawiecki@pkobp.pl)

22 521 72 24

Katarzyna Piętka-Kosińska

[katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl](mailto:katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl)

22 521 65 15

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