

## Budownictwo mieszkaniowe z wysokim potencjałem wzrostu

- Tempo odnawiania zasobu mieszkaniowego w Polsce jest wysokie na tle innych krajów europejskich, choć liczba mieszkań przypadająca na mieszkańca jest w dalszym ciągu wyraźnie niższa.
- Względem innych krajów europejskich polski zasób mieszkaniowy charakteryzuje się mniejszą liczbą metrów kwadratowych i pokoi przypadających na lokatora. Problemem jest też relatywnie niższa jakość infrastruktury technicznej mieszkań.
- Pomimo silnego przywiązania do posiadania, a nie wynajmowania mieszkania, nadal względnie rzadkim zjawiskiem w Polsce jest, na tle innych krajów, własność drugiej nieruchomości mieszkaniowej.
- W naszej ocenie budownictwo mieszkaniowe w Polsce ma wciąż duży potencjał dalszego rozwoju. Szybkemu zwiększaniu się zasobu mieszkaniowego będzie sprzyjał wzrost zamożności społeczeństwa, napływ imigrantów, konieczność poprawy jakości lokali, rosnący popyt na drugie domy, upowszechnianie pracy zdalnej oraz rosnąca liczba małych gospodarstw domowych potrzebujących samodzielnych mieszkań.

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

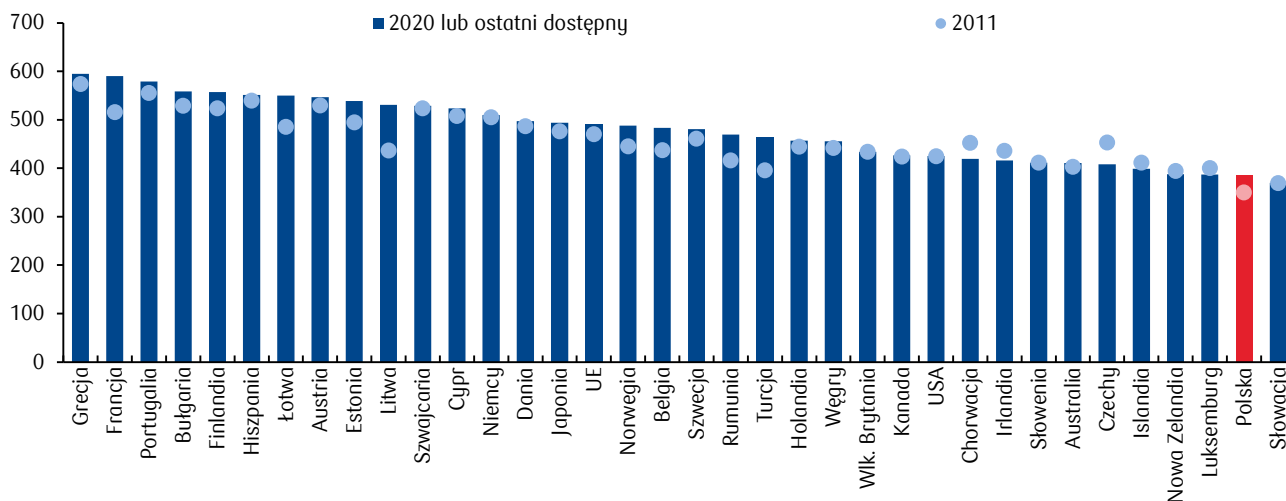
PKO Bank Hipoteczny  
Biuro Kredytów  
Agnieszka Górską-Olejarz  
Wojciech Szymański

### Niskie nasycenie zasobem mieszkaniowym na tle innych krajów...

Według danych Narodowego Spisu Powszechnego z 2021 w Polsce na 1 tysiąc mieszkańców przypada 398 mieszkań. W 2021 oddano do użytku 234,7 tys. mieszkań wobec 220,8 tys. w 2020. Tempo wzrostu zasobu mieszkaniowego robi wrażenie, ponieważ przytoczone statystyki są najwyższymi wynikami budownictwa mieszkaniowego od końca lat 70-tych. Czy przy tak wysokiej dynamice powstawania nowych mieszkań, istnieje jeszcze przestrzeń do dalszego silnego wzrostu nowej podaży? Czy wspomniane blisko 400 mieszkań na 1 tys. mieszkańców to dużo, a może rynek jest wciąż daleki do nasycenia? Jak wygląda ta statystyka na tle innych krajów, a w szczególności jak wygląda porównywanie jakości zasobu mieszkaniowego w Polsce do zasobu zamożniejszych krajów? Te pytania postawiliśmy sobie przystępując do analizy, której wyniki prezentujemy w niniejszym Pulsie Nieruchomości.

Wspomniane blisko 400 mieszkań na 1 tys. mieszkańców to niedużo na tle innych krajów. Według danych OECD większość krajów europejskich notuje wyższe wskaźniki. W szczególności statystyka ta jest nieco wyższa w regionach o cieplejszym klimacie, gdzie szereg domów ma charakter wakacyjny, często jest też ich właściciele żyją z wynajmu sezonowego. Polski wskaźnik jest jednak również niższy w porównaniu do krajów położonych w podobnej szerokości geograficznej.

### Liczba mieszkań na tysiąc mieszkańców

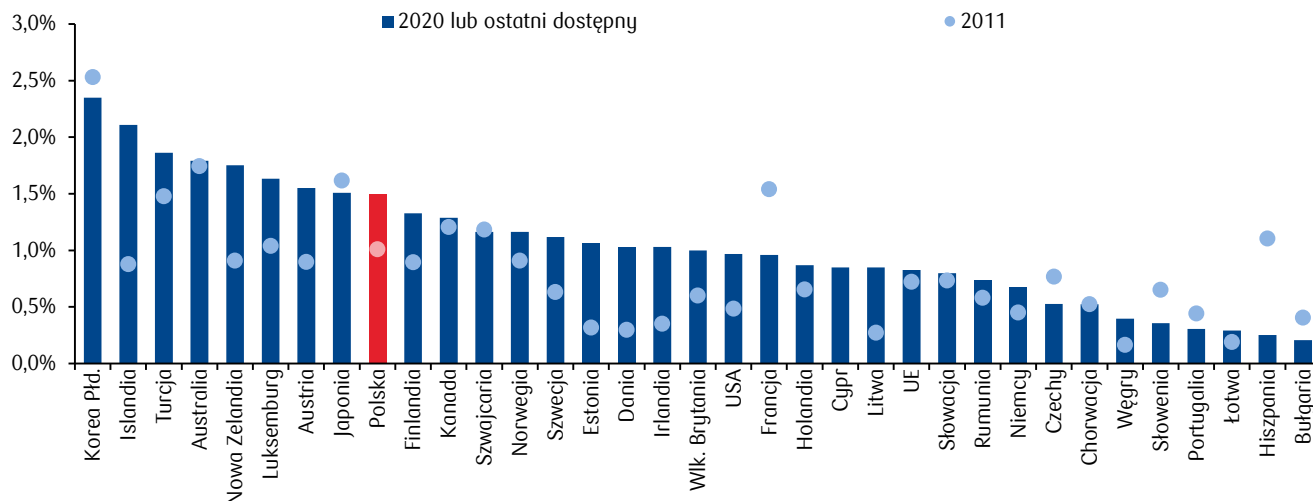


Źródło: OECD

...ale tempo odnawiania zasobu jest imponujące

Przytoczone na wstępie dane o liczbie mieszkań oddawanych do użytku sytuują Polskę wśród krajów o najwyższym tempie odnawiania zasobu mieszkaniowego. Według danych OECD mieszkania oddane do użytku w 2020 stanowiły 1,5% istniejącego zasobu mieszkaniowego, co jest jednym z najwyższych wskaźników wśród krajów europejskich. Można zatem powiedzieć, że startujemy z niskiego poziomu, ale szybko nadrabiamy dystans do innych.

Relacja mieszkań oddanych do użytku do wielkości zasobu mieszkaniowego

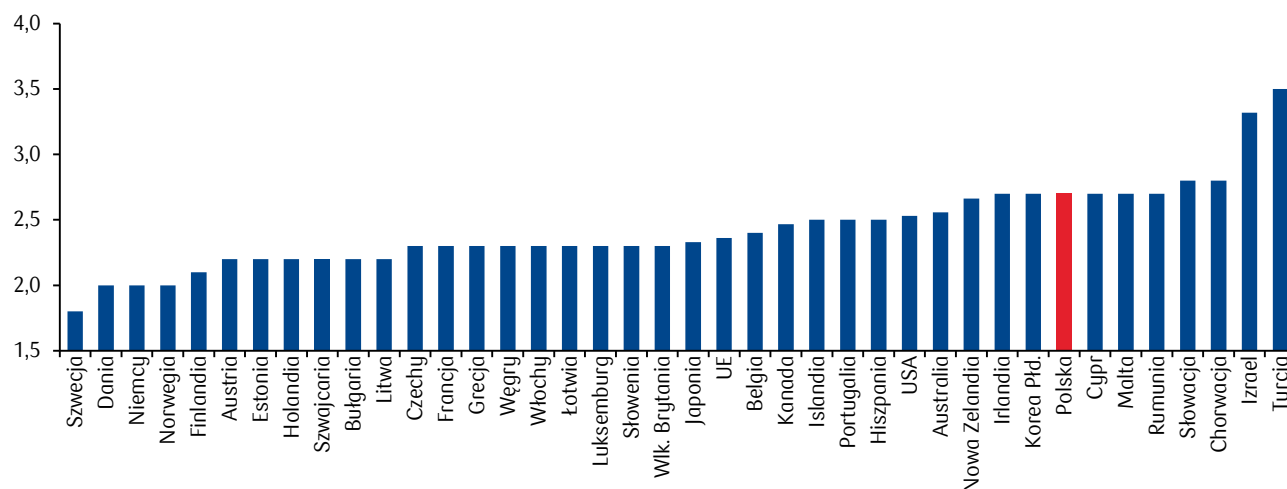


Źródło: OECD

Wielopokoleniowość gospodarstw domowych

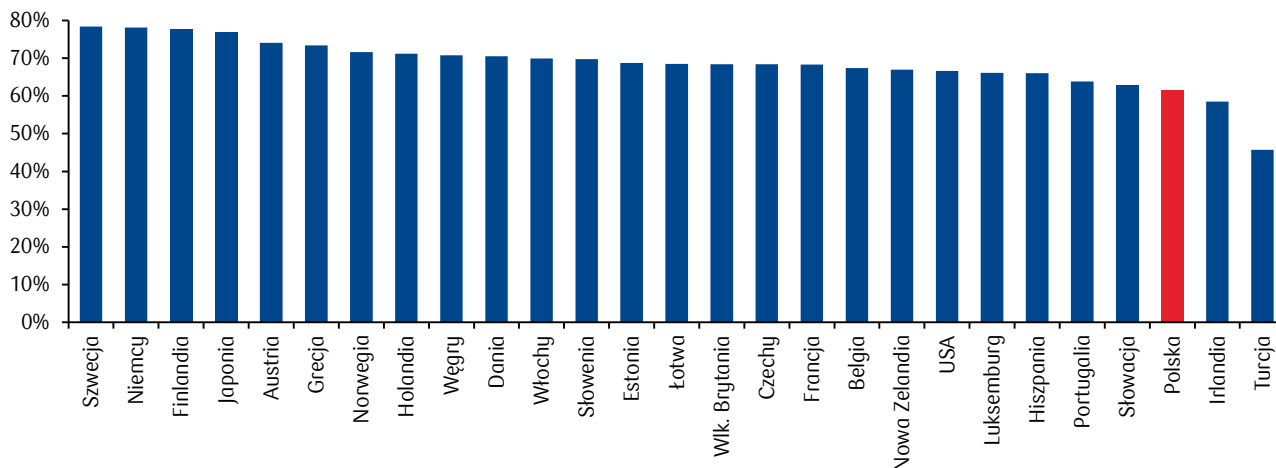
Potencjałem wzrostu zapotrzebowania na mieszkania jest spodziewana większa liczba gospodarstw domowych. Dlaczego taka prognoza jest uzasadniona? Obecnie średnia liczba osób w gospodarstwie domowym w Polsce jest wyraźnie wyższa niż w krajach Europy Zachodniej czy nawet Europy Południowej, gdzie długie zamieszkiwanie w rodzinnym gospodarstwie przez dzieci jest silnie zakorzenione kulturowo. Polskie gospodarstwa domowe cechuje wielopokoleniowość – statystyki pokazują, że odznaczamy się relatywnie niskim odsetkiem gospodarstw domowych, w których nie ma dzieci. Wynika to z niższej zamożności społeczeństwa, choć także w dużej mierze ze względów kulturowych. Można oczekiwać, że wraz ze wzrostem poziomu dobrobytu, a w szczególności w konsekwencji napływu imigrantów niezwiązanych rodzinie z konkretną lokalizacją, model gospodarstwa domowego w Polsce może stawać się nieco bardziej zbliżony z modelem charakterystycznym dla krajów rozwiniętych, w którym poszczególne pokolenia tworzą oddzielne gospodarstwa, a to wygeneruje dodatkowe zapotrzebowanie na mieszkania.

Średnia liczba osób w gospodarstwie domowym (2015)



Źródło: OECD

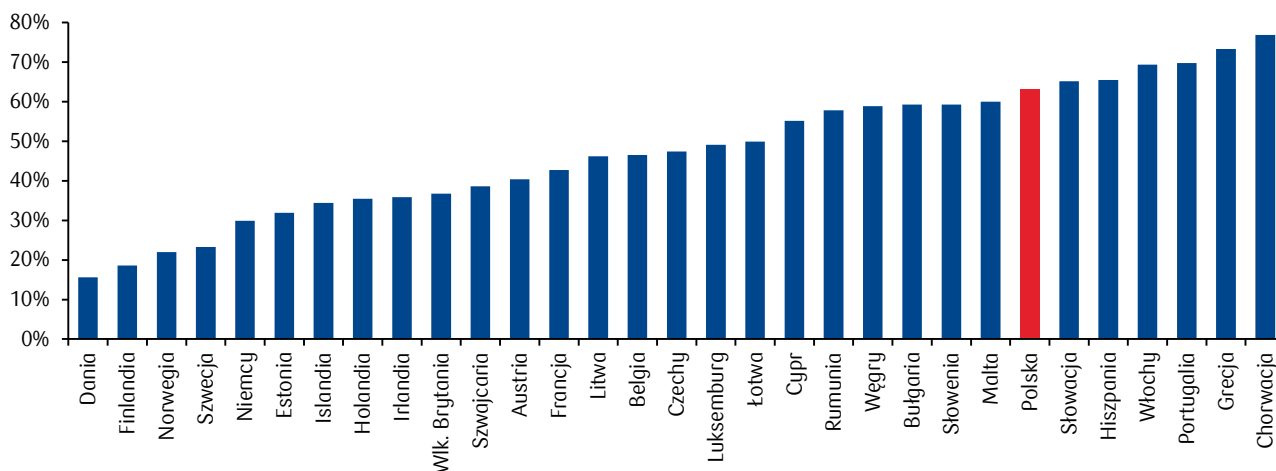
## Odsetek bezdzietnych gospodarstw domowych (2015)



Źródło: OECD

W kontekście wielopokoleniowości gospodarstw domowych warto przypomnieć, że w Polsce relatywnie wysoki odsetek osób w wieku 18-34 lata mieszka nadal z rodzicami, co jest domeną krajów Europy Południowej. Poprawa sytuacji ekonomicznej w ciągu ostatnich 15 lat w niewielkim stopniu jednak stała się impulsem do opuszczania rodzinnego gniazda przez młode osoby. Odsetek mieszkających z rodzicami wzrósł z 56,8% w 2005 do 63,0% w 2020. Czynnikiem hamującym tworzenie nowego gospodarstwa domowego są bowiem decyzje o coraz późniejszym rodzicielstwie.

## Odsetek populacji w wieku 18-34 mieszkającej z rodzicami (2020)

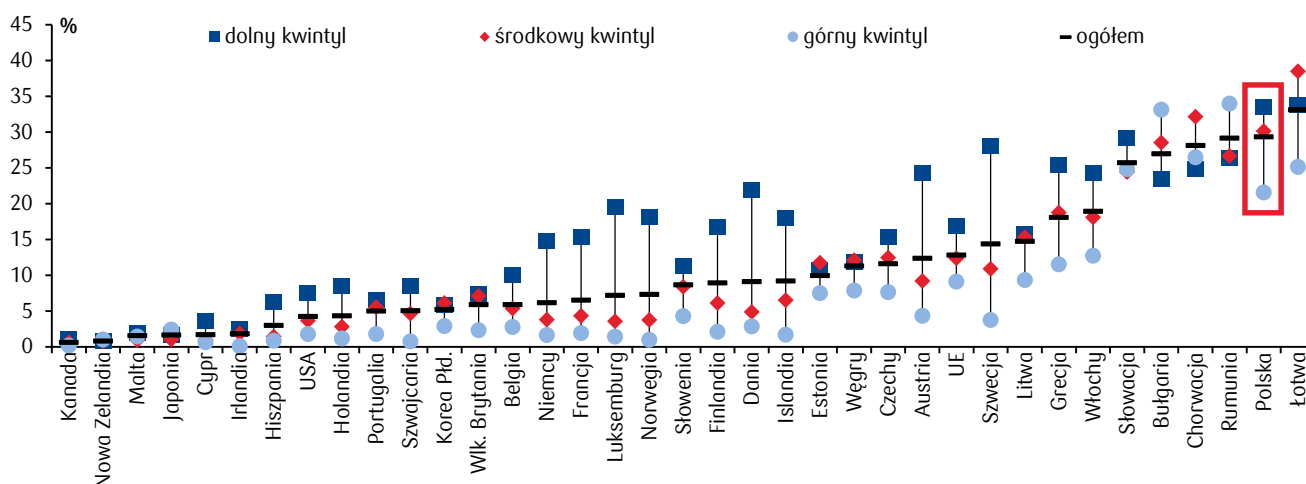


Źródło: Eurostat

## Niedobór powierzchni mieszkaniowej to problem strukturalny

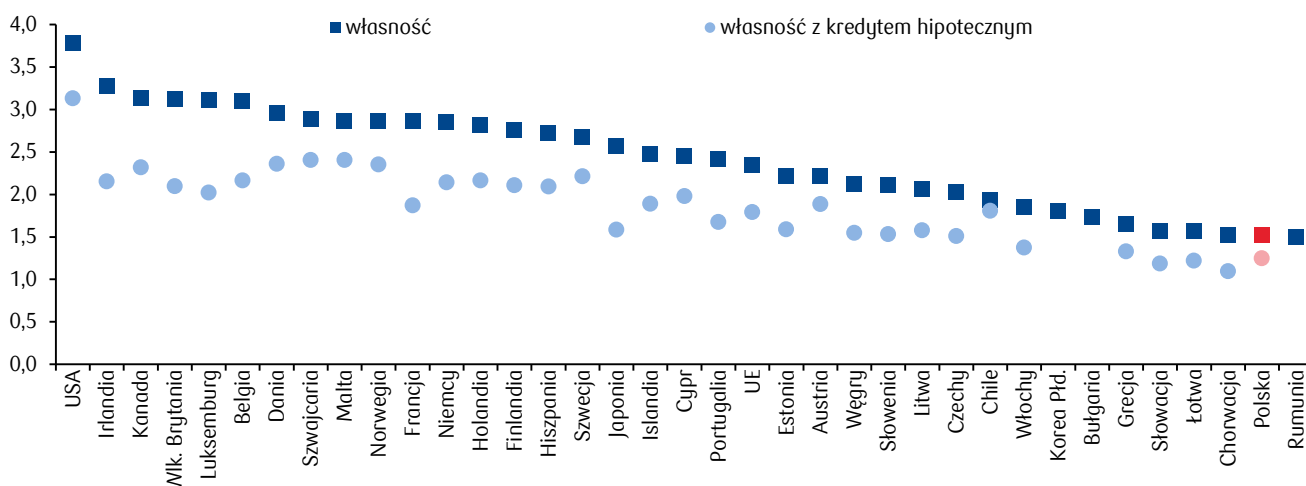
Polskie mieszkania cechują się niską liczbą metrów kwadratowych i pokoi przypadających na mieszkańca. Warto zwrócić uwagę, że odsetek mieszkań o niewystarczającym metrażu przypadającym na mieszkańca jest w Polsce relatywnie wysoki niezależnie od poziomu dochodu gospodarstwa domowego. Dla kontrastu warto wskazać na kraje skandynawskie, a także Niemcy, Austrię i Francję, gdzie istnieje wyraźne zróżnicowanie zagadnienia przeludnienia mieszkań w zależności od grupy dochodowej. Niedobór powierzchni mieszkaniowej w Polsce nie jest zatem domeną mniej zamożnych gospodarstw, ale problemem strukturalnym. Warto dodać, że upowszechnienie pracy zdalnej może wygenerować dodatkowy popyt na powierzchnię mieszkaniową. W tym kontekście należy jednak zaznaczyć, że polski rynek pracy jest na tle krajów europejskich relatywnie nisko „ubiurowiony”, w związku z czym efekt wzrostu popytu na metraż w związku z pracą zdalną może być niższy niż w innych krajach.

## Współczynnik przeludnienia mieszkania według kwintylowego rozkładu dochodu



Źródło: OECD

## Średnia liczba pokoi na członka gospodarstwa domowego



Źródło: OECD

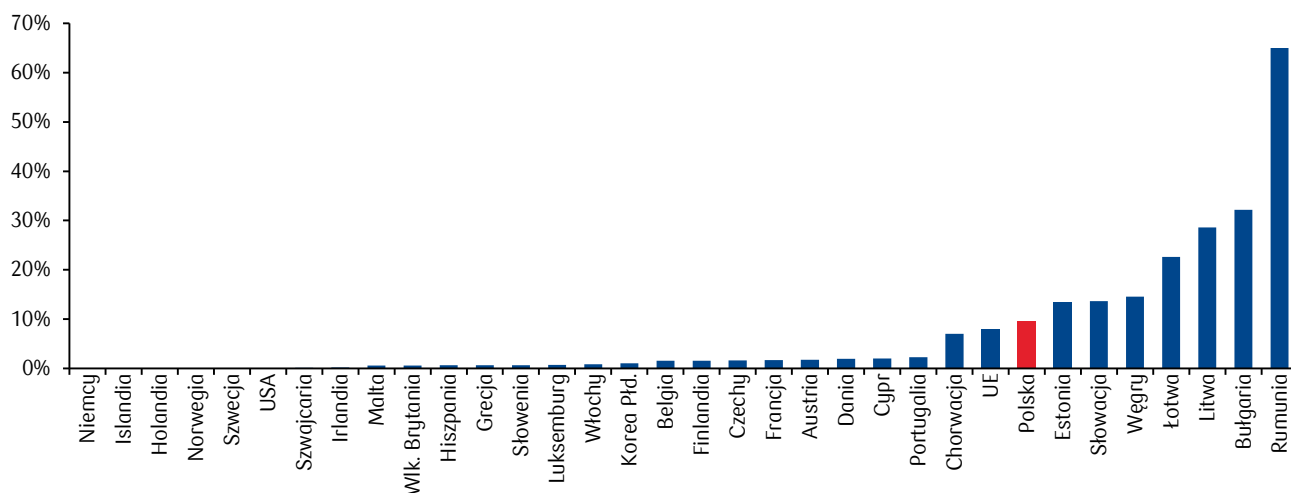
## Będzie coraz mniej mieszkań substandardowych

Obok przeludnienia zasoby mieszkaniowe w Polsce charakteryzuje relatywnie duża na tle innych krajów europejskich liczba mieszkań substandardowych, z brakiem dostępu do podstawowej infrastruktury technicznej. Mieszkania te będą z czasem likwidowane, a więc zmniejszą wielkość całkowitego zasobu. Ich mieszkańcami są często osoby ekonomicznie i społecznie wykluczone. Stopniowa redukcja zjawiska wykluczenia mieszkaniowego wzorem krajów Europy Zachodniej, spowoduje, że odsetek substandardowych mieszkań w ogóle zasobu będzie z czasem coraz mniejszy.

Poza skrajnymi ubytkami jakości trzeba sobie zdawać sprawę, że pewne problemy ze stanem mieszkań będą pojawiały się w miarę starzenia się popularnych budynków z okresu PRL. Mieszkania z wielkiej płyty cechuje relatywnie niski komfort mieszkania. Instalacje gazowa, elektryczna i wodna nie przystają do obecnych standardów. Mieszkania są niskie, ściany i podłogi nierówne. Mieszkania mają słabą izolację akustyczną, 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 wielkopłytowych jest także brak wystarczającej liczby miejsc parkingowych. Konieczność przeprowadzenia

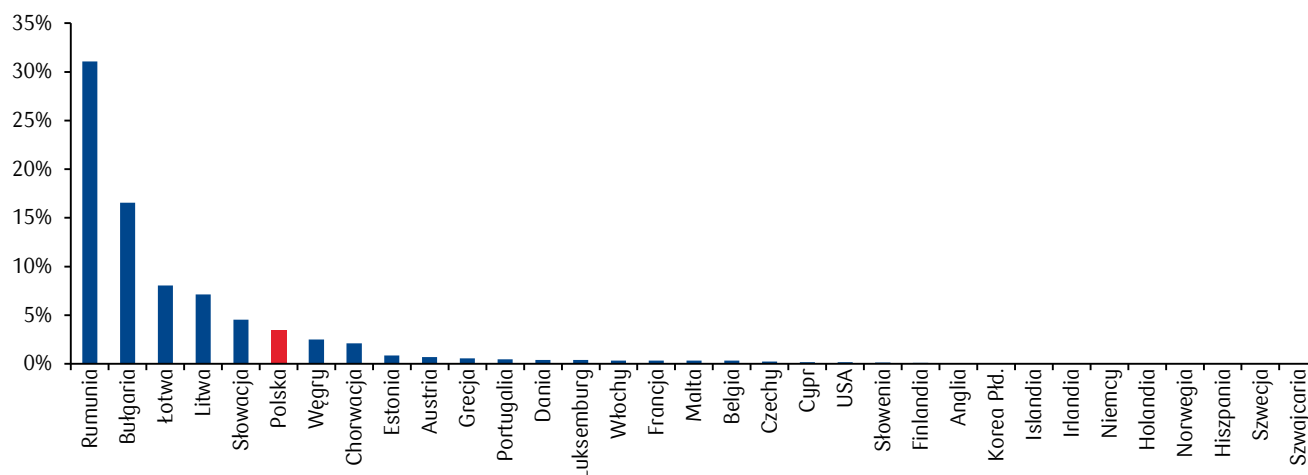
kosztownych remontów będzie odbijała się na wysokich kosztach utrzymania takich lokali. Już obecnie obserwujemy wyraźnie wyższe czynsze administracyjne w lokalach wzniesionych w technologii wielkiej płyty na tle innych rodzajów budynków.

### Odsetek mieszkań bez wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej w gospodarstwach o dochodzie do dyspozycji poniżej mediany\* (2019 lub ostatni dostępny)



Źródło: OECD

### Odsetek populacji dolnego kwintylu dochodów netto dotkniętej wykluczeniem mieszkaniowym (2019 lub ostatni dostępny)

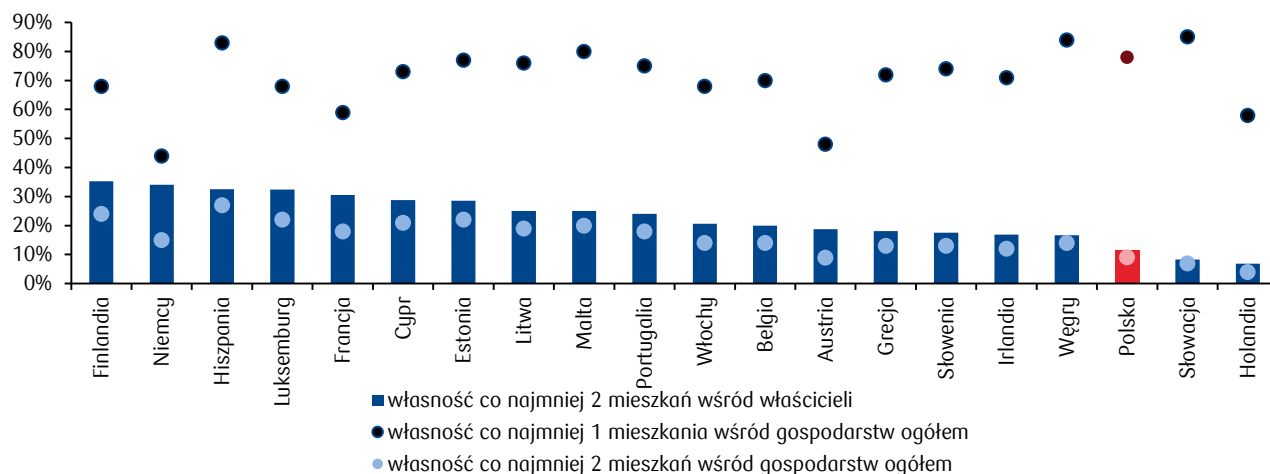


Źródło: OECD

### Drugie domy to wciąż duży potencjał budownictwa mieszkaniowego

Pomimo, że w strukturze tytułu do posiadania mieszkań w Polsce dominuje własność i na tym tle jesteśmy w czołówce europejskiej, to jednak odsetek gospodarstw domowych posiadających dwa lub więcej mieszkań jest wciąż niski. Jest to konsekwencja wielu czynników - poziomu PKB, przebiegu urbanizacji (na obszarach wiejskich dominuje własność prywatna) czy uwarunkowań historycznych. W Niemczech, mimo wyraźnie niskiego odsetka gospodarstw domowych posiadających mieszkanie na własność, ponad jedna trzecia właścicieli posiada co najmniej dwa mieszkania. Posiadanie drugiej nieruchomości przez właścicieli mieszkań jest również dość powszechne w krajach skandynawskich oraz Francji i Hiszpanii. Racjonalnym jest oczekiwanie, że dalszy wzrost zamożności społeczeństwa w Polsce będzie, wzorem innych krajów, prowadził do większego zapotrzebowania na drugą nieruchomość realizującą potrzeby mieszkaniowe gospodarstwa domowego.

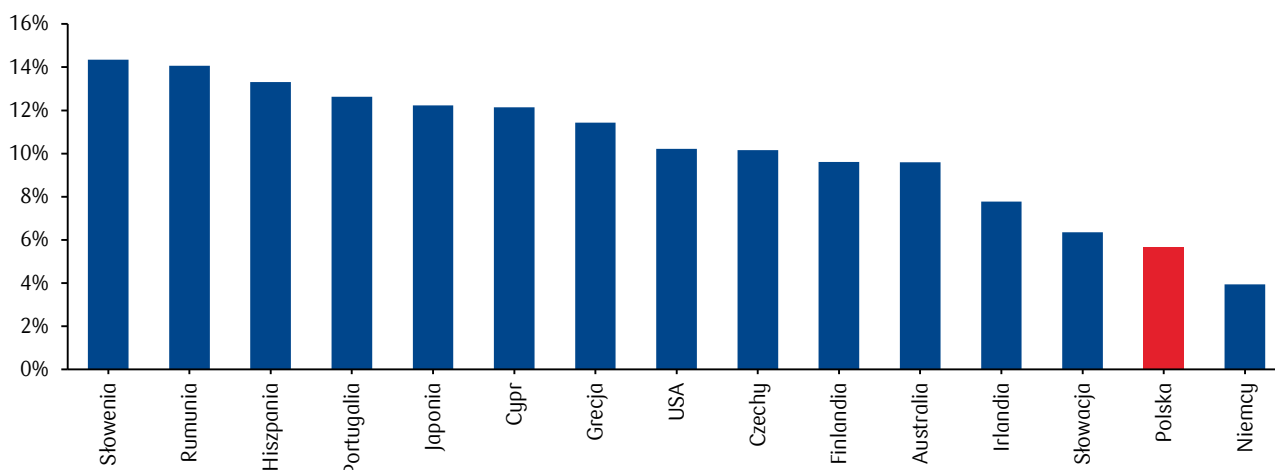
## Odsetek gospodarstw domowych posiadających na własność jedno lub więcej mieszkań (2014-15)



Źródło: EBC

Zasób mieszkaniowy w Polsce charakteryzuje się niskim współczynnikiem pustostanów na obszarach miejskich. Niewielki jest zatem potencjał zwiększenia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych poprzez bardziej efektywne wykorzystanie istniejącego zasobu, a konieczne są inwestycje we wzrost podaży.

## Współczynnik pustostanów w miastach (2020 lub ostatni dostępny)



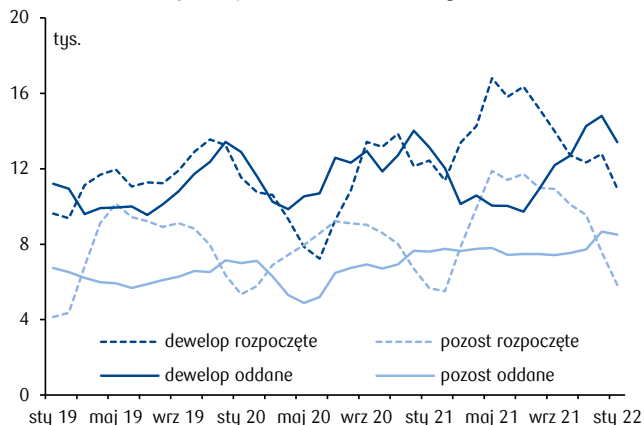
Źródło: OECD

## Potrzeba 20 lat, by nasyceniem mieszkań dogonić średnią UE

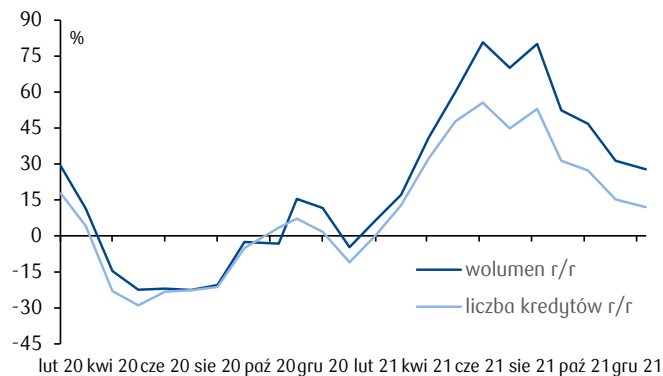
Wysoka intensywność budownictwa mieszkaniowego w Polsce w ostatnich latach sprzyja odnowieniu zasobów i poprawie wskaźników ilościowych sytuacji mieszkaniowej. Niemniej, by osiągnąć 491 mieszkań na 1 tys. mieszkańców (średnia w UE w 2020) potrzeba około 20 lat przy założeniu kontynuacji wysokiej produkcji mieszkań (co najmniej 180 tys. rocznie), dotychczasowego poziomu ubytków mieszkań (około 3 tys. mieszkań rocznie w latach 2011-2021) i niewielkiego (w granicach 1-2%) spadku liczby ludności w tym okresie. Szybkiemu zwiększaniu się zasobu mieszkaniowego będzie sprzyjał wzrost zamożności społeczeństwa, napływ imigrantów, konieczność poprawy jakości lokali, rosnący popyt na drugie domy, upowszechnianie pracy zdalnej oraz rosnąca liczba małych gospodarstw domowych potrzebujących samodzielnych mieszkań.

## Rynek nieruchomości na wykresach

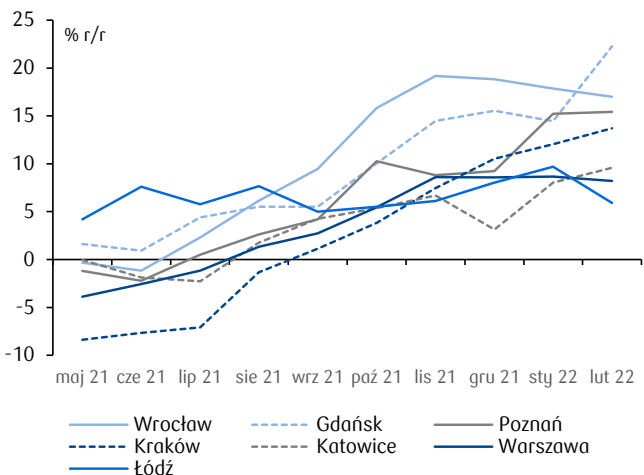
### Mieszkania rozpoczęte i oddane do użytku



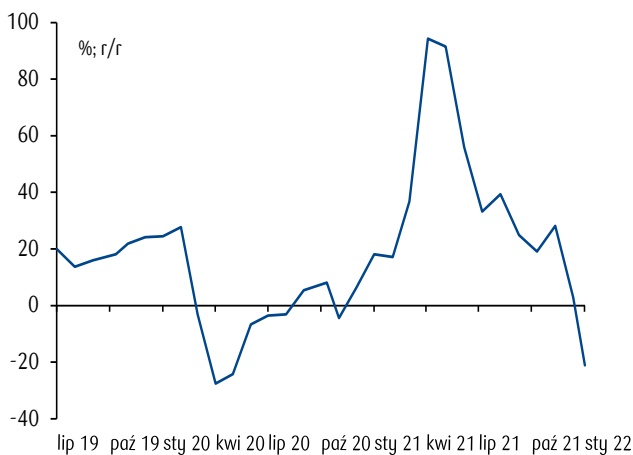
### Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych



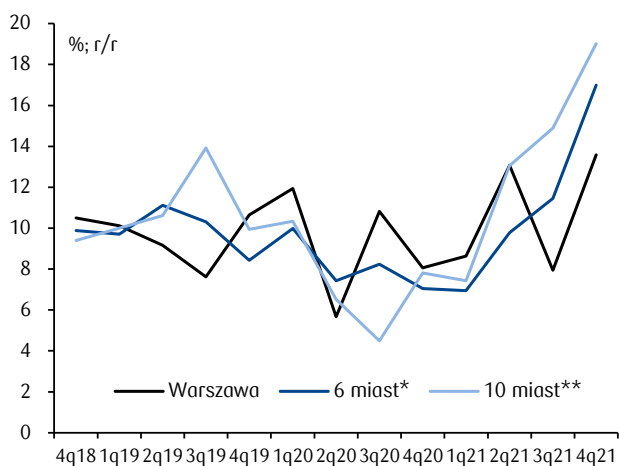
### Dynamika stawek ofertowych wynajmu



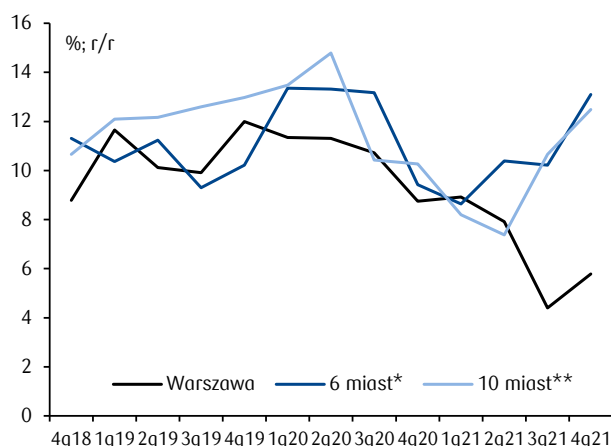
### Dynamika wartości wnioskowanych kredytów (BIK Indeks)



### Dynamika cen mieszkań na rynku pierwotnym



### Dynamika cen mieszkań na rynku wtórnym



Źródło: GUS; BIK; portale ogłoszeniowe; NBP, 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](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.