

**Determinanty preferencji klientów
a perspektywa rozwoju rynku
nieruchomości mieszkaniowych
w Polsce**

Determinanty preferencji klientów a perspektywa rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce

Małgorzata Grzywińska-Rapca, Katarzyna Andruszkiewicz,
Mariola Grzybowska-Brzezińska, Paweł Oktaba



Wydawnictwo Ostrołęckiego Towarzystwa Naukowego im. Adama Chętnika
Ostrołęka, 2024

Recenzenci

Aneta Ptak-Chmielewska

Szkoła Główna Handlowa w Warszawie

Lyudmyla Ganushchak-Yefimenko

Kijowski Narodowy Uniwersytet Technologii i Projektowania

ISBN 978-83-62775-83-5

© Copyright by Wydawnictwo Ostrołęckiego Towarzystwa Naukowego im. Adama Chętnika
Ostrołęka 2024

218 publikacja Ostrołęckiego Towarzystwa Naukowego im. Adama Chętnika

Wydawnictwo Ostrołęckiego Towarzystwa Naukowego im. Adama Chętnika

07-410 Ostrołęka, ul. Traugutta 9A

tel. +48 29 764-59-80

www.otn.ostroleka.pl/ct-menu-item-15

e-mail: otn.ostroleka@o2.pl

Skład: Drukowane Literki Ewa Katarzyna Czetwertyńska
Łomża

Druk: Drukarnia Kamil Borkowski
Łomża

Spis treści

Wstęp	7
1. Charakterystyka rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce	13
1.1 Rodzaje i role podmiotów występujących na rynku	13
1.2. Specyfika rynku nieruchomości	18
1.3. Struktura rynku nieruchomości mieszkaniowych	22
1.4. Wyzwania na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce	25
2. Czynniki wpływające na decyzje zakupowe na rynku nieruchomości mieszkaniowych	29
2.1. Czynniki ekonomiczne	32
2.2. Czynniki społeczno-kulturowe	47
2.3. Czynniki osobiste	50
2.4. Czynniki psychologiczne	54
3. Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce: zasoby mieszkaniowe, ceny i kredyty w wybranych miastach	59
3.1. Zasoby mieszkaniowe w wybranych miastach	59
3.2. Średnie ceny na rynku nieruchomości mieszkaniowych	61
3.3. Kredyty mieszkaniowe udzielone w poszczególnych miastach wojewódzkich	63
3.4. Kredytowa dostępność mieszkań przy kredycie złotowym	65
3.5. Preferencje klientów dotyczące wielkości nieruchomości mieszkaniowych	66

4. Perspektywy rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych	83
4.1. Prognozy dla cen ofertowych i transakcyjnych w wybranych miastach Polski	83
4.2. Rynek nieruchomości mieszkaniowych w kontekście zmian makroekonomicznych i lokalizacyjnych	97
4.3. Potencjalne kierunki rozwoju rynku mieszkaniowego	109
Bibliografia	121
Streszczenie	129
Summary.....	130
Aneks	131

Wstęp

Rynek nieruchomości mieszkaniowych jest bardzo ważnym elementem gospodarki każdego kraju. Również w Polsce jego znaczenie wzrasta z roku na rok. Zmiany demograficzne, urbanizacja, a także zmieniające się preferencje konsumentów mają bezpośredni wpływ na dynamikę tego rynku. W szczególności kluczowe jest zrozumienie determinant, które kształtują zachowania klientów na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Czynniki determinujące zachowania klientów są wieloaspektowe i obejmują zarówno elementy ekonomiczne, demograficzne, kulturowe, psychologiczne, jak i prawne. Główne uwarunkowania ekonomiczne to poziom dochodów, który determinuje zdolność zakupową klientów. Wyższe dochody zwiększają możliwość zakupu większego lub usytuowanego w lepszej lokalizacji mieszkania. Niskie stopy procentowe obniżają koszty kredytów hipotecznych, co zwiększa zainteresowanie zakupem nieruchomości. Z kolei wysokie stopy procentowe mogą zniechęcać klientów do pozyskiwania kredytów. Łatwość uzyskania kredytu hipotecznego jest jednym z głównych czynników wpływających na decyzje klientów. Banki ustalają różne wymagania dotyczące zdolności kredytowej, co może ograniczać liczbę potencjalnych nabywców. Wysokie ceny mieszkań, zwłaszcza w dużych miastach, mogą być barierą dla młodych klientów i osób o niższych dochodach. Klienci reagują na zmieniające się ceny poprzez wybór lokalizacji z niższymi kosztami lub mniejszych mieszkań.

Aspekty demograficzne także nie mogą być pominięte w dyskusji nad rozwojem rynku mieszkaniowego. Zmiany demograficzne, takie jak starzenie się społeczeństwa, wpływają na zapotrzebowanie na określone typy mieszkań, np. mieszkania dostosowane do potrzeb osób starszych. Procesy migracyjne, zarówno wewnętrzne, jak i zewnętrzne, wpływają na popyt w różnych regionach. Młodzi ludzie często migrują do dużych miast w poszukiwaniu pracy, co zwiększa popyt na mieszkania w aglomeracjach. Z kolei migracja zewnętrzna, np. uchodźców z Ukrainy, może wpływać na wzrost zapotrzebowania na wynajem mieszkań. Rosnąca liczba jednoosobowych gospodarstw domowych stymuluje większy popyt na mniejsze mieszkania i jednoizbowe tzw. „kawalerki”.

W ocenie determinant nie można również pominąć aspektów psychologicznych, kulturowych i społecznych. Zmiany w preferencjach nabywców

związane ze stylem życia mogą wpłynąć na ich wybory mieszkaniowe. Zmieniające się trendy, stymulują na przykład rosnące zainteresowanie mieszkaniami ekologicznymi, inteligentnymi domami czy lokalizacjami z dostępem do przestrzeni zielonych i miejsc rekreacji. Poziom bezpieczeństwa w danej okolicy (niski poziom przestępczości, dobre oświetlenie ulic, bliskość szkół) ma wpływ na decyzje klientów dotyczące lokalizacji nieruchomości. Renoma lokalizacji to także istotny aspekt wielu transakcji, gdyż prestiżowe dzielnice lub miejscowości są bardziej pożądane, co wpływa na zachowania klientów poszukujących wyższej jakości życia i statusu społecznego.

Rynek nieruchomości, a szczególnie rynek mieszkaniowy, jest ściśle zależny także od polityki państwa. Programy rządowe wspierające zakup pierwszego mieszkania, np. „Pierwsze Mieszkanie”, „Mieszkanie na start” czy dopłaty do kredytów hipotecznych, znacząco wpływają na decyzje zakupowe klientów. Mogą one obniżyć koszty nabycia nieruchomości i ułatwić dostęp do rynku. Zmiany w regulacjach prawnych dotyczących wynajmu mieszkań (np. regulacje dotyczące najmu krótkoterminowego) mogą wpłynąć na popyt na wynajem, a tym samym na zachowania klientów w zakresie decyzji o wynajmie lub zakupie mieszkania. System podatkowy, w tym ulgi podatkowe przy zakupie mieszkania lub zmiany w opodatkowaniu nieruchomości, mogą wpływać na decyzje zakupowe klientów, czyniąc zakup mniej lub bardziej opłacalnym. W kontekście determinant społeczno-kulturowych szczególnie ważnym czynnikiem jest fakt, że w Polsce posiadanie własnej nieruchomości jest postrzegane jako oznaka stabilizacji życiowej i statusu, co wpływa na preferencje nabywców związane z zakupem zamiast wynajmu. Wpływ rodziny, w tym pomoc finansowa od rodziców na zakup pierwszego mieszkania, może mieć istotne znaczenie dla młodych ludzi decydujących się na zakup nieruchomości.

Rynek nieruchomości i rynek mieszkaniowy funkcjonują również w obliczu zmian makroekonomicznych i globalnych. Rosnąca inflacja zwiększa koszty funkcjonowania gospodarstw domowych i ogranicza możliwości finansowe klientów, co wpływa na ich decyzje o zakupie mieszkania lub odłożeniu tej decyzji na później. Zmiany w kosztach budowy mieszkań, spowodowane np. wzrostem cen surowców, mają bezpośredni wpływ na ceny nieruchomości na rynku pierwotnym i mogą ograniczać dostępność nowych mieszkań. Wojna w Ukrainie oraz inne globalne kryzysy mogą prowadzić do wzmożonych ruchów migracyjnych, które zwiększają popyt na mieszkania na wynajem oraz przyczyniają się do wzrostu cen nieruchomości.

Każdy z tych czynników oddziałuje na klientów w inny sposób, a ich kombinacja kształtuje finalne decyzje o zakupie lub wynajmie mieszkań. Analiza tych determinant jest kluczowa do zrozumienia rynku nieruchomości. Obecna sytuacja na rynku nieruchomości w Polsce jest zróżnicowana, z istotnymi różnicami w dostępności mieszkań, cenach oraz możliwościach zakupowych w poszczególnych regionach. W największych miastach, takich jak Warszawa, Kraków czy Wrocław, ceny nieruchomości osiągają rekordowe poziomy, co znacząco ogranicza dostępność mieszkań dla przeciętnego obywatela. Sytuację tę pogłębiają różnice w poziomach płac, które nie rosną w proporcjonalnym tempie do cen mieszkań, co prowadzi do narastającej nierównowagi między popytem a podażą. W mniejszych miejscowościach i regionach o nieco niższym poziomie rozwoju gospodarczego sytuacja jest odmienna. Tam ceny mieszkań są relatywnie niższe, ale ograniczone możliwości zatrudnienia i niższe wynagrodzenia również wpływają na ograniczoną zdolność nabywczą mieszkańców. Różnice te tworzą zróżnicowany obraz rynku nieruchomości w Polsce, na którym regionalne nierówności stają się jednym z kluczowych wyzwań. Dodatkowo, wpływ na sytuację na rynku nieruchomości wywiera trwająca wojna w Ukrainie. Od czasu wybuchu konfliktu w 2022 roku Polska stała się miejscem schronienia dla milionów uchodźców, co znacząco zwiększyło popyt na mieszkania, zwłaszcza na wynajem, w największych miastach i regionach przygranicznych. Migracja ta przyczyniła się do wzrostu cen wynajmu oraz pogorszenia dostępności mieszkań, co dodatkowo nasiliło napięcia na rynku nieruchomości. Konflikt zbrojny oraz związane z nim wyzwania makroekonomiczne, takie jak inflacja i wzrost cen materiałów budowlanych, mają także negatywny wpływ na koszty budowy nowych mieszkań, co prowadzi do spowolnienia rozwoju inwestycji deweloperskich.

Polityka społeczna związana z mieszkaniami, w tym programy wspierające nabycie pierwszej nieruchomości, są kluczowymi elementami rynku nieruchomości w Polsce. Programy te stanowią odpowiedź na problemy związane z wysokimi kosztami mieszkań, które są często nieosiągalne dla młodych osób, zwłaszcza na rynku pierwotnym w większych miastach. Inicjatywy rządowe, które oferują korzystniejsze warunki kredytowe, dopłaty do wkładu własnego lub możliwość wynajmu z opcją wykupu, mają na celu poprawienie sytuacji na rynku mieszkaniowym i wspieranie mobilności społecznej. Niemniej jednak, pomimo wprowadzenia tych programów, wielu młodych ludzi wciąż boryka się z barierami finansowymi, zwłaszcza w kontekście rosnących cen i ograniczonej dostępności kredytów hipotecznych.

Współczesny rynek mieszkaniowy charakteryzuje się licznymi wyzwaniami, rosnącą konkurencją, a także skomplikowaną strukturą instytucjonalną, co wywiera istotny wpływ na decyzje zakupowe konsumentów. Analiza tych procesów pozwala lepiej zrozumieć zarówno specyfikę funkcjonowania rynku, jak i perspektywy jego dalszego rozwoju.

Niniejsza monografia poświęcona jest analizie i ocenie tych czynników w kontekście rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. W pracy podjęto próbę odpowiedzi na pytanie, jakie czynniki mają decydujący wpływ na decyzje zakupowe konsumentów oraz jak te determinanty mogą kształtować przyszłość rynku nieruchomości mieszkaniowych. Zrozumienie tych zależności jest kluczowe nie tylko dla przedsiębiorstw działających w sektorze nieruchomości, ale również dla polityków i instytucji odpowiedzialnych za kształtowanie polityki mieszkaniowej. Celem niniejszej pracy jest zatem nie tylko analiza istniejących trendów i preferencji klientów, ale także prognoza potencjalnych kierunków rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Szczególną uwagę poświęcono takim aspektom, jak zmiany demograficzne, zmieniające się preferencje dotyczące lokalizacji i rodzaju nieruchomości, a także wpływ regulacji prawnych oraz polityki kredytowej na zachowania klientów. Rozdziały tej monografii zostały zaplanowane w taki sposób, aby systematycznie przybliżyć czytelnikowi zarówno teoretyczne podstawy analizy zachowań konsumentów, jak i praktyczne implikacje wynikające z tych obserwacji dla przyszłości rynku nieruchomości w Polsce.

Monografia została podzielona na cztery rozdziały, w których szczegółowo omówiono różne aspekty rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Rozdział pierwszy przedstawia charakterystykę rynku, w tym różne typy uczestników oraz strukturę rynku nieruchomości mieszkaniowych, koncentrując się na jego specyfice i obecnych wyzwaniach. W kolejnym rozdziale dokonano analizy czynników wpływających na decyzje zakupowe – zarówno ekonomiczne, jak i społeczno-kulturowe, osobiste oraz psychologiczne – które mają kluczowe znaczenie dla zrozumienia zachowań konsumentów na rynku nieruchomości. W rozdziale trzecim omówiono szczegółowo kwestie zasobów mieszkaniowych, średnich cen oraz dostępności kredytów w wybranych miastach Polski, co pozwala na porównanie sytuacji na różnych rynkach lokalnych. Ostatni rozdział poświęcony jest perspektywom rozwoju rynku mieszkaniowego, uwzględniającym prognozy cenowe, wpływ zmian makroekonomicznych oraz możliwe kierunki rozwoju tego sektora.

Celem niniejszej monografii jest dostarczenie wszechstronnej wiedzy o polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych, jak również zidentyfikowanie kluczowych wyzwań i możliwości, które kształtują jego przyszłość. Podjęcie tej tematyki ma szczególne znaczenie w obliczu dynamicznych zmian społeczno-ekonomicznych zachodzących w Polsce. Zrozumienie zachowań klientów i czynników, które je determinują, jest kluczem do skutecznego przewidywania przyszłych trendów i optymalizacji strategii rozwoju sektora nieruchomości mieszkaniowych.

1.

Charakterystyka rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce odgrywa istotną rolę w gospodarce kraju, wpływając na poziom życia społeczeństwa oraz stan finansów publicznych. Ze względu na dynamiczne zmiany demograficzne, migracyjne, oraz gospodarcze, rynek ten stale ewoluuje, co sprawia, że jego analiza jest złożona i wielopłaszczyznowa. Na rynku nieruchomości kształtują się relacje i zależności pomiędzy występującymi podmiotami. Na specyfikę rynku nieruchomości wpływają zarówno cechy nieruchomości jak i prawa warunkujące jej własność¹.

W niniejszym rozdziale zostaną przedstawione kluczowe cechy i trendy rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce oraz wyzwania, z którymi mierzy się ten sektor.

1.1 Rodzaje i role podmiotów występujących na rynku

Na rozwój rynku nieruchomości wpływa nieustający wzrost popytu zarówno na rynku pierwotnym jak i rynku wtórnym. Zwiększająca się ilość i wartość zawartych transakcji oraz wzrost liczby zatrudnionych w tym sektorze² wskazuje, że nieruchomości mieszkaniowe to nie tylko obiekty zaspakajające potrzeby lokalowe, ale również forma inwestowania zgromadzonych zasobów finansowych. Możliwości osiągania dochodów z wynajmu, a także z tak zwanych *flipów*, które polegają na zakupie nieruchomości i sprzedaży ich z zyskiem

¹ Bryx, M. *Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie*. Wydawnictwo Poltext, Warszawa, 2006.

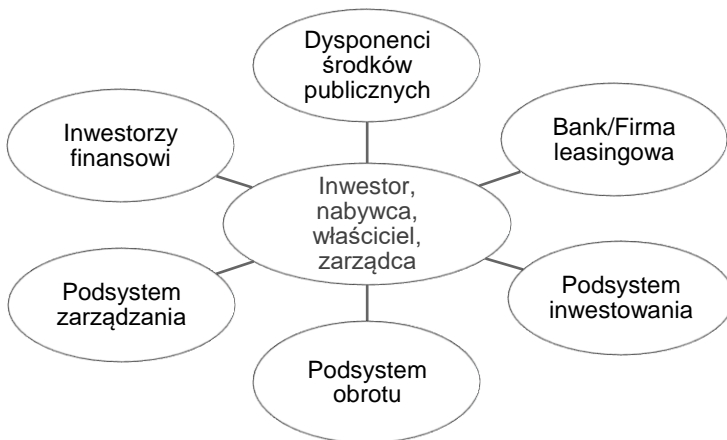
² Bank Danych Lokalnych: www.bdl.stat.gov.pl, dostęp: 02.11.2020.

sprawiły, że na rynku nieruchomości obserwuje się występowanie następujących podmiotów: inwestorzy, kredytodawcy, pośrednicy, deweloperzy, obsługa techniczna rynku, najemcy i dzierżawcy^{3,4}.

Inwestorzy (zarówno prywatni, jak i instytucjonalni) klasyfikowani są w literaturze przedmiotu na następujące grupy⁵:

- inwestorów użytkowników – zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych lub produkcyjnych,
- inwestorów właścicieli – wynajem lub dzierżawa w celu uzyskania długoterminowych korzyści finansowych,
- inwestorów spekulantów – nabywających prawa do nieruchomości na krótki okres, dążąc do szybkiego zwrotu zainwestowanego kapitału, poprzez wzrost wartości zakupionej nieruchomości i uzyskanie zysku z jej sprzedaży,
- inwestorów akcjonariuszy – lokujący kapitał w akcje instytucji inwestujących w nieruchomości.

Ze względu na mnogość uczestników rynku nieruchomości mieszkaniowych inwestorzy, choć kluczowi jego uczestnicy, są partnerami dla wielu innych podmiotów (rys. 1).



Rysunek 1. Kluczowe podmioty na rynku nieruchomości

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: Bryx, M. *Rynek...*, op. cit.

³ Kucharska-Stasiak, E. *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 2006, 7.

⁴ Dąbrowska, K. *Zagrożenia na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce*. Zeszyty Naukowe ZPSB Firma i Rynek, 2019, 1 (55), s. 133-141.

⁵ Kucharska-Stasiak, E. *Nieruchomość...* op. cit.

W podsystemie finansowania nieruchomości ważną funkcję pełnią banki, ale również inne instytucje finansowe takie jak firmy ubezpieczeniowe i leasingowe. Występuje również powiązanie podmiotu finansowanego z pozostałymi podsystemami rynku nieruchomości: inwestowania, obrotu i zarządzania. Kluczowymi uczestnikami rynku nieruchomości mieszkaniowych są podmioty podsystemu obrotu, a mianowicie pośrednicy w obrocie nieruchomościami. Jako podmioty odpowiedzialne za sfinalizowanie transakcji pomiędzy dwoma stronami (reprezentującą podaż na rynku nieruchomości oraz tą, która kształtuje popyt) ich działania mają na celu zawarcia umów:

- nabycia lub zbycia praw do nieruchomości,
- nabycia lub zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- najmu lub dzierżawy nieruchomości,
- innych niż powyższe, mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub do ich części⁶.

Aby sprawnie i skutecznie doprowadzić transakcję, pośrednik musi zgromadzić jak najwięcej informacji na temat danej nieruchomości i przedstawić je zainteresowanym. Dzięki temu staje się on doradcą swoich klientów. Zawarcie transakcji, poprzedzają następujące warunki: sposób zapłaty, wysokość zadatku, o ile taki jest płacony, terminy podpisania umowy przedwstępnej, zawarcia umowy ostatecznej i wydania nieruchomości, określenie stanu fizycznego i prawnego nieruchomości w chwili jej wydania oraz ostateczną cenę transakcyjną⁷⁸.

Ważną rolę na rynku nieruchomości odgrywają deweloperzy^{9,10}. To właśnie oni odpowiadają za kształtowanie się podaży na rynku, głównie mieszkaniowym¹¹. Dewelopera definiuje się przez pryzmat wykonywanej działalności,

⁶ Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 listopada 2004 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dz. U. 2004 nr 261 poz. 2603

⁷ Tomski, P. *Identyfikacja relacji w układzie pośrednik-klient na rynku nieruchomości*. Świat Nieruchomości 82/2012, 2012, s. 10-15.

⁸ Bryx, M. *Rynek....op. cit.*

⁹ Kania, K. *Działalność deweloperska na przykładzie nieruchomości mieszkaniowych w Polsce*. Zeszyty Naukowe/Akademia Ekonomiczna w Krakowie (649), 2004, s. 55-68.

¹⁰ Kanak, E. *Relacje deweloperów z podmiotami otoczenia na rynku nieruchomości mieszkaniowych*. Świat Nieruchomości (89), 2014, s. 21-24.

¹¹ Pawlikowska-Piechotka, A. *Model działania i czynniki kształtujące wolny rynek nieruchomości w Polsce*. Wycena 4 (27), 1996, s. 9-10.

czyli jako przedsiębiorstwo budujące mieszkania na sprzedaż. Według Kirejczyk i Łaszek zadaniem dewelopera jest ...*określenie tego segmentu rynku, na którym istnieje popyt mieszkaniowy, a następnie organizacja przedsięwzięcia, którego celem jest budowa mieszkań*¹². Firmy deweloperskie często angażują się w projekty o różnym charakterze: usługowym, przemysłowym, czy też handlowym. Organizują oni tego typu projekty, a następnie w ich wyniku powstają biurowce, centra handlowe, hotele czy lotniska. W Polsce podział deweloperów stosowany jest z punktu widzenia ich specjalizacji. I tak wyróżnia się: deweloperów mieszkaniowych, deweloperów komercyjnych oraz predeweloperów. Deweloperzy mieszkaniowi specjalizują się w budowie nowych mieszkań i domów jednorodzinnych, natomiast deweloperzy komercyjni w budowie m.in. hoteli, biurowców czy obiektów handlowych. Podział ten wynika głównie ze specyfiki finansowania inwestycji. Źródłem finansowania zakupu nieruchomości przez deweloperów mieszkaniowych są kredyty, natomiast w projektach komercyjnych najczęściej stosowane jest finansowanie zewnętrzne np. w postaci kredytu bankowego, który jest głównym źródłem kapitału. Zadaniem predeweloperów jest zagospodarowanie terenów inwestycyjnych, podział działek w sposób fizyczny i prawny, zmiana ich funkcjonalności¹³. Ich rola nie obejmuje budowy nowych obiektów, lecz sprzedaż nowo powstałych działek innym deweloperom lub inwestorom.

Często pojęcie dewelopera jest utożsamiane z inwestorem. Takie podejście wskazują Bryx i Matkowski ...*nazywa się tak inwestora budującego obiekty z przeznaczeniem na sprzedaż*¹⁴. Prowadzenie działalności deweloperskiej nie zawsze wiąże się z inwestowaniem przez dewelopera kapitału własnego. Biorąc pod uwagę kryterium ryzyka można wyróżnić¹⁵:

- dewelopera działającego na pełnym ryzyku,
- dewelopera obciążonego ograniczonym ryzykiem,
- dewelopera działającego bez ryzyka.

Deweloper ponosi pełne ryzyko, kiedy sam angażuje w projekt cały kapitał własny. Jego celem jest wybudowanie planowanego obiektu, a następnie osiągnięcie zysku poprzez sprzedaż, eksploatację lub wynajem budynku. Może

¹² Kirejczyk, K., Łaszek J. *Vademecum dewelopera*. Krakowski Instytut Nieruchomości. Kraków, 1997.

¹³ Wanago, R., Kleszcz, J., & Szczegielniak, A. *The investment market of non-corporate developers in Poland—analysis of the feasibility studies*. Środowisko Mieszkaniowe/Housing Environment, 46(1), s. 22-36.

¹⁴ Bryx, M., Matkowski, R. *Inwestycje w nieruchomości*. Poltext, Warszawa, 2001, s. 70-76.

¹⁵ Trojanowski, D. *Kim jest deweloper*. Nieruchomości CH Beck, Warszawa, 2004.

również ograniczyć to ryzyko poprzez zaangażowanie do projektu zainteresowanych inwestorów. Powoduje to ograniczenie zaangażowania kapitałowego, szczególnie dotyczącego kapitału własnego, który jest potrzebny do realizacji przedsięwzięcia¹⁶. Deweloper bez ryzyka działa, kiedy występuje jako zleceniodawca. Koszty przedsięwzięcia oraz ryzyko niepowodzenia ponoszą klienci.

Kolejną grupę podmiotów na rynku nieruchomości tworzy obsługa techniczna rynku. Zaliczamy do nich rzeczoznawców¹⁷. Ich rolę w obrocie nieruchomościami wyznacza właściciel nieruchomości. Rola rzeczoznawcy w obrocie nieruchomościami jest szczególnie istotna w wycenie nieruchomości publicznych. Gdy nieruchomość należy do skarbu państwa lub władz samorządowych to udział rzeczoznawcy jest niezbędny. Natomiast w transakcjach pomiędzy podmiotami prywatnymi, udział rzeczoznawcy jest związany z potrzebami stron. Każda z nich zlecić może wykonanie odpowiedniej wyceny^{18,19}. W obsłudze technicznej rynku nieruchomości znajdują się notariusze. Ich rolą na rynku nieruchomości jest sporządzanie w postaci aktu notarialnego części umów cywilnoprawnych odnoszących się do nieruchomości. Obejmuje to przenoszenie np. prawa własności, prawa wieczystego użytkowania czy praw do lokali spółdzielczych²⁰. Aby obsługa techniczna zapewniała sprawne funkcjonowanie rynku nieruchomości, wyróżnia się w tej grupie takie podmioty jak: architektów projektujących budynki oraz nadzorujący prace związane z budowlami, zarządców nieruchomości odpowiedzialnych za sprawy majątkowe właściciela, osiąganie zysku z nieruchomości oraz prawników udzielających profesjonalnych porad prawnych dotyczące prawa nieruchomości.

¹⁶ Gołąbeska, E. *Efektywność inwestowania na rynku nieruchomości przy uwzględnieniu ryzyka*. Studia i Prace Kolegium Zarządzania i Finansów. Szkoła Główna Handlowa, z. 110. Warszawa, 2011, s. 9-22.

¹⁷ Forys, I. *Wpływ podmiotów rynku nieruchomości na kształtowanie przestrzeni miejskiej*. Biuletyn Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN, 265, 2017, s. 141-156.

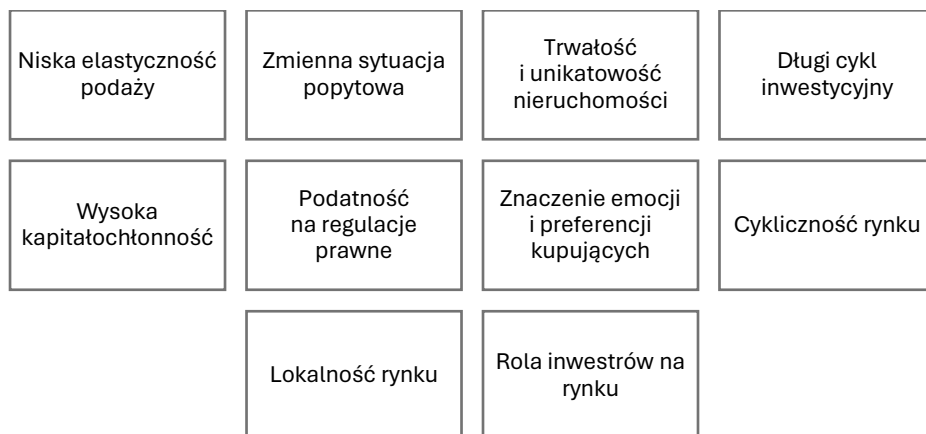
¹⁸ Uhruska, M. *Charakterystyka podmiotów rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce*. Świat Nieruchomości, 68(2), 2009, s. 32-39.

¹⁹ Mączyńska E. *Wycena nieruchomości w celu ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego*, [w:] *Nieruchomość, kredyt, hipoteka*, praca zbior. pod red. G. Głównki, Poltext, 2008.

²⁰ Bryx, M. *Rynek...*, op. cit.

1.2. Specyfika rynku nieruchomości

Specyfika rynku nieruchomości mieszkaniowych przejawia się w kilku kluczowych aspektach, które odróżniają ten rynek od innych segmentów gospodarki (rys. 2).



Rysunek 2. Cechy rynku nieruchomości mieszkaniowych

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Bryx, M. *Zarządzanie nieruchomością jako faza procesu inwestycyjnego*. Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, 1/2006; Gołąbeska, E. *Efektywność...*, *op. cit.*

Rynek nieruchomości mieszkaniowych charakteryzuje się długim czasem realizacji inwestycji. Proces budowy nowych mieszkań trwa często kilka lat, a dodatkowo może być opóźniony przez złożone procedury administracyjne związane z uzyskaniem pozwoleń na budowę oraz spełnieniem norm środowiskowych. Z tego powodu podaż na tym rynku reaguje z dużym opóźnieniem na zmiany w popycie, co może prowadzić do nadpodaży lub niedoborów mieszkań w zależności od fazy cyklu gospodarczego^{21,22,23}. Rynek nieruchomości zaliczamy więc do mało elastycznych, tzn. występuje na nim mała elastyczność

²¹ Batóg, B., Foryś, I. *Dynamika liczby umów sprzedaży mieszkań w Szczecinie w latach 2006-2012*. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania, (31) t. 2 Metody ilościowe w ekonomii-tom 2, 2013, s. 123-140.

²² Trojanek R. *Wahania cen na rynku mieszkaniowym*. Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu. Poznań, 2008.

²³ Trojanek, R. *Housing price cycles in Poland – the case of 18 provincial capital cities in 2000-2020*. International Journal of Strategic Property Management, 25(4), 2021, s. 332-345.

popytu oraz sztywność podaży w krótkim okresie. Wynika to z braku substytutów nieruchomości. Naturalna sztywność podaży jest wywołana wysoką kapitałochłonnością powstania nieruchomości oraz długim okresem realizacji takiego przedsięwzięcia. Podaż powierzchni zabudowanej w krótkim okresie jest stała, a jej zwiększenie wymaga dłuższego czasu. Mało elastyczny popyt w krótkim czasie występuje głównie, poprzez wysoki wymóg kapitałowy, przy wejściu na rynek. Wywołuje to trudności w osiągnięciu stanu równowagi, co jest specyficzne dla rynku nieruchomości^{24,25,26}.

Kolejna cecha wskazująca na odmienność rynku nieruchomości to trwałość i unikatowość nieruchomości. Nieruchomości mieszkaniowe to dobra trwałe, które mogą być użytkowane przez wiele lat, a nawet dekad. Ich unikatowość wynika z lokalizacji, projektu architektonicznego oraz specyficznych cech fizycznych (np. rozkładu mieszkania, wielkości działki, dostępności punktów użytkowych i infrastruktury rekreacyjnej w otoczeniu). Lokalizacja jest jednym z najważniejszych czynników wpływających na wartość nieruchomości, co sprawia, że każda nieruchomość jest w pewnym stopniu niepowtarzalna i nie można jej łatwo zastąpić²⁷.

Popyt na nieruchomości mieszkaniowe zależy od wielu zmiennych czynników, takich jak sytuacja demograficzna, gospodarcza, polityka kredytowa, a także preferencje konsumentów, które szczegółowo omówione zostaną w rozdz. 2. Czynniki te mogą się dynamicznie zmieniać, co wpływa na fluktuacje cen i dostępności mieszkań. Na przykład w okresach prosperity gospodarczej wzrasta popyt na nowe mieszkania, co prowadzi do wzrostu cen. W czasach recesji ten popyt spada, a na rynku mogą pojawić się problemy z nadpodażą. Inwestycje w nieruchomości mieszkaniowe charakteryzują się długim cyklem życia, obejmującym fazy planowania, realizacji oraz użytkowania²⁸. Deweloperzy muszą uwzględniać długofalowe prognozy rynkowe, co wiąże się

²⁴ Kucharska-Stasiak, E. *Rynek nieruchomości mieszkaniowych w procesie powstawania nierównowag makroekonomicznych*. Świat nieruchomości, (96), 2016, s. 5-10.

²⁵ Putek-Szeląg, E., Gierałtowska, U. *Wykorzystanie nieklasycznych metod klasyfikacji do analizy rynku nieruchomości mieszkaniowych*. Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu. Taksonomia, 17, 2010, s. 407-408.

²⁶ Głównka, G. *Determinanty i skutki wahań koniunkturalnych na współczesnym rynku nieruchomości mieszkaniowych*. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, 975(3), 2018, s. 9-22.

²⁷ Klus, K. *Wpływ lokalizacji inwestycji mieszkaniowych na prawidłowy rozwój Krakowa*. Przestrzeń Urbanistyka Architektura, 2019 (Vol. 2), s. 7-20.

²⁸ Wilczek, M.T. *Wybrane czynniki popytowe kształtujące decyzje inwestora na rynku nieruchomości mieszkaniowych i źródła informacji o nich*. Studia Ekonomiczne (155), 2013, s. 175-188.

z ryzykiem nieprzewidywanych zmian w gospodarce, takich jak wahania stóp procentowych, zmiany przepisów czy zmieniające się preferencje konsumentów. Zakup nieruchomości mieszkaniowej, zarówno przez osoby fizyczne, jak i inwestorów, wymaga znacznych nakładów finansowych. Często finansowanie takiej inwestycji odbywa się poprzez kredyty hipoteczne, co oznacza, że dostępność mieszkań jest silnie powiązana z polityką kredytową banków oraz poziomem stóp procentowych. Zmiany w warunkach kredytowych mogą szybko wpłynąć na popyt. Zaostrzenie polityki kredytowej może znacząco zmniejszyć dostępność mieszkań dla potencjalnych kupujących.

Ze względu na fakt, że rynek nieruchomości mieszkaniowych jest silnie regulowany, zmiany w otoczeniu polityczno-prawnym wpływają zarówno na podaż, jak i popyt na lokale mieszkalne i użytkowe. Przepisy dotyczące zagospodarowania przestrzennego, warunki techniczne budynków, normy środowiskowe oraz podatki związane z nieruchomościami to tylko niektóre z obszarów, które mają kluczowy wpływ na rynek^{29,30}. Wprowadzenie nowych regulacji, takich jak programy wspierające budownictwo mieszkaniowe (np. "Mieszkanie Plus"), może zmieniać strukturę rynku i warunki prowadzenia działalności przez deweloperów.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych jest specyficzny również ze względu na emocjonalne podejście kupujących, którzy często wybierają mieszkania nie tylko na podstawie racjonalnych przesłanek finansowych, ale także na podstawie indywidualnych preferencji i potrzeb związanych z komfortem życia. Kupujący zwracają uwagę na czynniki takie jak lokalizacja, dostępność usług, infrastruktura, bezpieczeństwo, sąsiedztwo czy jakość powietrza. To sprawia, że nieruchomości są dobrem silnie powiązanim z subiektywnymi preferencjami.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych, podobnie jak inne rynki, jest podatny na cykle koniunkturalne. W okresach wzrostu gospodarczego zwiększa się popyt na nieruchomości, co prowadzi do wzrostu cen i większej liczby nowych inwestycji. Z kolei w okresach spowolnienia gospodarczego rynek ten może doświadczać stagnacji lub spadku cen. Cykliczność rynku nieruchomości

²⁹ Gołąbeska, E. *Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w ujęciu prawnym, ekonomicznym, ekologicznym i finansowym*. Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej, 2024, s. 214.

³⁰ Bochenek, M., Szczepańska-Przekota, A., Przekota, G., Hadław, M. *Podażowe i cenowe konsekwencje zmian w rządowych programach mieszkaniowych w Polsce w latach 1998-2021*. *Horyzonty Polityki*, 14(47), 2023, s. 229-250.

jest naturalnym zjawiskiem, które wynika zarówno z wewnętrznych, jak i zewnętrznych uwarunkowań makroekonomicznych^{31,32}. Chociaż rynek nieruchomości jest częścią globalnej gospodarki, jego specyfika ma silnie lokalny charakter. Ceny, popyt i podaż różnią się w zależności od regionu, miasta, a nawet konkretnej dzielnicy. Czynniki takie jak rozwój infrastruktury, zmiany demograficzne, lokalna polityka czy kondycja lokalnej gospodarki mają bezpośredni wpływ na ceny i dostępność nieruchomości w danym obszarze.

Na rynku nieruchomości mieszkaniowych coraz większą rolę odgrywają inwestorzy, którzy kupują mieszkania z myślą o ich wynajmie lub odsprzedaży. Inwestorzy ci, zwłaszcza w dużych miastach takich jak Warszawa czy Kraków, mogą wpływać na dostępność mieszkań dla osób prywatnych, podbijając ceny i zwiększając konkurencję o najlepsze lokale.

Podsumowując, specyfika rynku nieruchomości mieszkaniowych wynika z połączenia wielu różnych czynników, takich jak unikatowość lokalizacji, regulacje prawne, duża kapitałochłonność, a także zmieniające się preferencje społeczne i gospodarcze. Rynek ten jest wyjątkowo złożony i dynamiczny, a jego cykliczność oraz lokalny charakter sprawiają, że analiza i prognozowanie wymaga uwzględnienia wielu zmiennych. O jego odmienności stanowią również aspekty prawne obowiązujące na nim (rys. 3).



Rysunek 3. Prawa rzeczowe, odnoszące się do wszystkich nieruchomości

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Bryx, M., op. cit.

³¹ Bochenek M. i in., *Podażowe...*, op. cit.

³² Balina R., Idasz-Balina M. *Rola sektora finansowego w kształtowaniu cykli na rynku nieruchomości – ujęcie teoretyczne i aplikacyjne*. Palestra, (11), 2023, 123-142.

1.3. Struktura rynku nieruchomości mieszkaniowych

Rynek nieruchomości mieszkaniowych można podzielić na różne segmenty w zależności od szeregu kryteriów, takich jak rodzaj nieruchomości, etap obrotu, lokalizacja czy rodzaj nabywców. Główny podział rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce wyróżnia dwa główne segmenty:

- **Rynek pierwotny** – obejmuje nowe nieruchomości budowane przez deweloperów, które nie były wcześniej zamieszkałe.
- **Rynek wtórny** – obejmuje nieruchomości już użytkowane, które są sprzedawane przez ich dotychczasowych właścicieli^{33,34}. Mieszkania na rynku pierwotnym są nowe i często kupowane jeszcze na etapie budowy. Segment ten charakteryzuje się tym, że nieruchomości spełniają najnowsze normy techniczne i budowlane, często są wykończone w nowoczesnych technologiach, a ich ceny są zazwyczaj wyższe niż na rynku wtórnym. Inwestorzy oferują również możliwość dostosowania mieszkań do indywidualnych potrzeb klienta. Rynek wtórny natomiast obejmuje takie nieruchomości, które były już wcześniej użytkowane i są odsprzedawane przez ich właścicieli. Mogą to być zarówno mieszkania w budynkach wielorodzinnych, jak i domy jednorodzinne. Nieruchomości na rynku wtórnym mogą być tańsze, ale nie zawsze spełniają współczesne standardy techniczne. W zależności od wieku budynku, konieczne mogą być remonty lub modernizacje. Rynek wtórny jest bardziej różnorodny, jeśli chodzi o typ i standard oferowanych mieszkań. Głównymi uczestnikami na wtórnym rynku nieruchomości mieszkaniowych są indywidualni właściciele mieszkań, biura nieruchomości pośredniczące w sprzedaży, a także inwestorzy zajmujący się zakupem mieszkań do renowacji i późniejszej odsprzedaży.

Uwzględniając rodzaj nieruchomości możemy wyodrębnić kilka segmentów. Główny segment rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce stanowią^{35,36}:

³³ Gołąbeska, E. *Rynek...* op. cit.

³⁴ Kucharska-Stasiak, E., Ledzion-Trojanowska, Z., Marchlewski, K., Nykiel, L., Wójtowicz-Korycka, J., & Zaleczna, M. *Podstawy funkcjonowania rynku nieruchomości. Ujęcie teoretyczne*. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, 2005, s. 204.

³⁵ Kokot, S. *Nowe tendencje na rynku najmu nieruchomości mieszkaniowych*, [w:] *Nieruchomość w przestrzeni 5*, t. 2: Analiza rynku nieruchomości, red. I. Rącka, Bogucki, Wydawnictwo Naukowe, Poznań, 2019, s. 47-62.

³⁶ Ostrowska, D., Kowalczyk-Rólczyńska, P., Jamróz, P., Staniszevska, A., Spigarska, E., Staśkiel, M. *Rynek nieruchomości w Polsce: Teoria i praktyka*. Wolters Kluwer SA, Warszawa, 2015.

- nieruchomości mieszkaniowe,
- mieszkania w budynkach wielorodzinnych,
- domy jednorodzinne,
- mieszkania na wynajem.

Mieszkania te różnią się standardem, lokalizacją i wielkością. W miastach dominują budynki wielorodzinne, które mają zazwyczaj kilka lub kilkanaście pięter. Mogą być one częścią osiedli zamkniętych lub dostępnych publicznie.

Kolejnym kryterium podziału nieruchomości, który w znacznym stopniu kształtuje ceny tychże nieruchomości, jest klasyfikacja nieruchomości ze względu na ich lokalizację^{37,38}. W największych aglomeracjach (Warszawa, Kraków, Wrocław, Gdańsk, Poznań) rynek nieruchomości zmienia się najbardziej dynamicznie³⁹. Ceny mieszkań są tu najwyższe ze względu na wysoki popyt, zwłaszcza na rynku pierwotnym. Zaletą dużych miast jest rozwinięta infrastruktura, dostęp do pracy, edukacji oraz rozrywki, co przyciąga młode osoby, migrantów ekonomicznych oraz inwestorów.

W średnich miastach (np. Rzeszów, Lublin, Bydgoszcz) rynek nieruchomości jest bardziej zrównoważony, a ceny niższe w porównaniu do największych aglomeracji. Zauważalny jest wzrost zainteresowania inwestorów, którzy dostrzegają potencjał rozwojowy tych rynków. Nieruchomości w średnich miastach cieszą się zainteresowaniem wśród osób poszukujących alternatywy dla droższych mieszkań w dużych aglomeracjach⁴⁰. Z tej przyczyny również coraz więcej inwestorów realizuje nowe projekty deweloperskie w tych lokalizacjach.

W mniejszych miastach oraz na terenach wiejskich rynek nieruchomości jest mniej rozwinięty, ale jednocześnie bardziej przystępny cenowo. Kupujący częściej decydują się na zakup domów jednorodzinnych lub mieszkań w małych budynkach wielorodzinnych. Na terenach wiejskich i podmiejskich popularne są domy jednorodzinne, które oferują większą przestrzeń, ogród i dostęp do natury. Ze względu na mniej rozwiniętą infrastrukturę, ceny są niższe, ale dostęp do pracy czy edukacji może być ograniczony.

³⁷ Gołąbeska, E. *Sieć ryzyka inwestycyjnego na rynku nieruchomości*. Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej, 2018, s. 177.

³⁸ Górską, A., Mazurczak, A. Strączkowski, Ł. (2021). *Lokalny rynek najmu mieszkań*. Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, 2021.

³⁹ Gawron, H. *Rozwój aglomeracji miejskich i ich znaczenie dla rozwoju lokalnego rynku nieruchomości*. Zarządzanie i Finanse, (4), 2014, s. 135-151.

⁴⁰ Żelazowski, K. *Regionalne zróżnicowanie cen i ich determinant na rynku mieszkaniowym w Polsce*. Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, 19(3), 2011, s. 98-106.

Podział ze względu na funkcję użytkową wskazuje na następujące segmenty nieruchomości: na własne potrzeby mieszkaniowe, inwestycyjne pod wynajem, luksusowe i rezydencje, rekreacyjne czy socjalne i komunalne⁴¹. Podział rynku nieruchomości wyróżnionych według ich funkcji użytkowej jest najszerszą klasyfikacją. Nieruchomości kupowane przez na własne potrzeby mieszkaniowe to najczęściej spotykany typ nieruchomości, który jest przeznaczony dla osób fizycznych i ich rodzin. Są to:

- **Mieszkania: nieruchomości w budynkach wielorodzinnych** (np. blokach, apartamentowcach), które są wykorzystywane przez właścicieli lub najemców jako miejsce zamieszkania. Mieszkania różnią się standardem i powierzchnią, od małych kawalerek po większe mieszkania rodzinne.
- **Domy jednorodzinne:** wolnostojące lub bliźniacze domy, często z ogrodem, które są wykorzystywane przez właścicieli jako główne miejsce zamieszkania. Są popularne głównie na obszarach podmiejskich i wiejskich, gdzie oferują większą prywatność i przestrzeń w porównaniu do mieszkań.
- **Segmenty i domy w zabudowie szeregowej** (tzw. szeregowce): domy jednorodzinne w zabudowie szeregowej, które łączą w sobie cechy domów wolnostojących i mieszkań. Zapewniają prywatność oraz niewielki ogród, ale zazwyczaj są tańsze od domów wolnostojących⁴².

Nieruchomości, które są kupowane z myślą o generowaniu dochodu określone jako nieruchomości inwestycyjne pod wynajem. W zależności od rodzaju wynajmu można wyróżnić następujące grupy:

- **Mieszkania na wynajem długoterminowy.** Są to nieruchomości wynajmowane na dłuższy okres, zwykle rok lub więcej. Wynajmują je osoby prywatne (studenci, pracownicy, rodziny) na własne potrzeby mieszkaniowe, ale bez zamiaru zakupu.
- **Nieruchomości na wynajem krótkoterminowy.** W tej kategorii znajdują się nieruchomości wykorzystywane na wynajem turystyczny lub na potrzeby krótkoterminowego pobytu (np. wynajem przez platformy

⁴¹ Renigier-Biłozor, M., Wiśniewski, R. *Rating rynków nieruchomości – analiza teoretyczna*. Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, 20(2), 2012, s. 59-70.

⁴² Ministerstwo Rozwoju i Technologii RP, *Analizy polskiego rynku nieruchomości*. Pozyskano z: www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/analizy-polskiego-ryнку-nieruchomosci, dostęp: 10.10.2024.

takie jak Airbnb). Ten typ inwestycji jest popularny w miejscowościach turystycznych oraz dużych miastach, gdzie jest duże zapotrzebowanie na krótkoterminowe zakwaterowanie.

- **Nieruchomości na wynajem dla pracowników.** To nieruchomości wynajmowane firmom, które zapewniają zakwaterowanie swoim pracownikom, np. w formie wynajmu długoterminowego dla ekspertów lub pracowników tymczasowych.

Kategoria nieruchomości luksusowych i rezydencji^{43,44} to kategoria nieruchomości o podwyższonym standardzie, przeznaczona dla osób o wysokich dochodach. Obejmuje luksusowe apartamenty i rezydencje, które wyróżniają się prestiżową lokalizacją, nowoczesnym designem i licznymi udogodnieniami.

Podział nieruchomości mieszkaniowych ze względu na funkcję użytkową obejmuje więc szeroką gamę kategorii, od mieszkań na własne potrzeby, przez nieruchomości inwestycyjne, po luksusowe rezydencje i nieruchomości rekreacyjne. Każda z tych kategorii spełnia inne potrzeby użytkowników, a ich charakterystyka zależy od lokalizacji, standardu wykończenia oraz sposobu użytkowania.

1.4. Wyzwania na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce stoi przed wieloma wyzwaniami, które wynikają z dynamiki gospodarczej, zmian demograficznych, czynników politycznych oraz globalnych trendów ekonomicznych. Kluczowym dla rozwoju tego rynku jest fakt, że od wielu dekad, notuje się małą dostępność mieszkań. Wzrost cen lokali mieszkalnych sprawia, że coraz więcej osób ma trudności z zakupem własnego mieszkania, zwłaszcza młode rodziny i osoby osiągające niższe dochody. Młode osoby, które dopiero wchodzi na rynek pracy, często mają trudności z zakupem swojego pierwszego mieszkania⁴⁵. Wysokie ceny, rosnące stopy procentowe oraz brak odpowiednich zasobów finansowych sprawiają, że młodzi ludzie coraz częściej odkładają decyzję o zakupie mieszkania na później. Rosnące ceny wynikają między innymi z wysokiego popytu na mieszkania. Zwiększająca się liczba osób migrujących do dużych miast w poszukiwaniu pracy i rosnący popyt na inwestycje w nieruchomości jako formę zabezpieczenia kapitału sprawia, że występuje niedobór

⁴³ Drachal, K. *Analiza rynku nieruchomości w Polsce*. Problemy Rozwoju Miast, (4), 2013, s. 53-59.

⁴⁴ Gołąbeska, E. *Sieć...*, op. cit.

⁴⁵ Żelazowski, K. *Regionalne...*, op. cit.

gruntów budowlanych, a mała dostępność gruntów pod zabudowę podnosi ich cenę. Wśród kluczowych wyzwań, które obecnie wpływają na sektor nieruchomości mieszkaniowych wymieniane są również:

- **Trudność w uzyskaniu kredytu hipotecznego** – banki zastrzegają warunki przyznawania kredytów, co wymaga wyższego wkładu własnego i stabilnych dochodów. Dla młodych osób, które dopiero zaczynają swoją karierę zawodową, spełnienie tych wymogów bywa trudne^{46,47}.
- **Preferencje dla najmu** – w związku z problemami z zakupem mieszkań, coraz więcej młodych osób decyduje się na wynajem długoterminowy, co zwiększa popyt na rynku najmu^{48,49}.
- **Brak wystarczającej liczby mieszkań socjalnych i komunalnych** – w Polsce istnieje niedobór mieszkań socjalnych i komunalnych, co prowadzi do długich kolejek oczekujących na takie mieszkania, szczególnie w większych miastach. Brak odpowiedniej liczby mieszkań przeznaczonych dla osób o niskich dochodach stawia wyzwanie przed samorządami lokalnymi^{50,51}.
- **Braki infrastrukturalne i urbanistyczne** – nierównomierny rozwój miast prowadzi do wyzwań związanych z infrastrukturą i planowaniem przestrzennym. W niektórych miastach inwestycje mieszkaniowe wyprzedzają rozwój infrastruktury drogowej, komunikacyjnej oraz usług publicznych (szkoły, przedszkola, przychodnie), co obniża komfort życia w nowo wybudowanych osiedlach^{52,53}.

⁴⁶ Karwowska, M. *Czynniki wpływające na atrakcyjność kredytu hipotecznego – analiza empiryczna*. *Finanse i Prawo Finansowe*, 1(2), 2014, s. 38-54.

⁴⁷ Gołąbeska, E. *Rynek...op cit*.

⁴⁸ Zaremba, A. *Rynek lokali mieszkalnych w stolicach województwa Polski w latach 2017-2022*. *Zeszyty Naukowe Akademii Górnośląskiej*, Nr 12, 2023, s. 241-248.

⁴⁹ Oktaba, P., Grzywińska-Rapca, M., Wojtowicz, K. *Wynajem krótkoterminowy nieruchomości mieszkaniowych w wybranych miastach świata – modelowanie i implementacja wybranych wskaźników oceny rentowności*. *Journal of Modern Science*, 1/55/2024.

⁵⁰ Janusz, M., Lizińska, W., Kędzior, M. *Sytuacja mieszkaniowa gospodarstw domowych zasiedlających zasób budownictwa społecznego – przykład OTBS sp. z o.o. w Olsztynie*. *Wydawnictwo Ostrołęckiego Towarzystwa Naukowego im. Adama Chętnika, Ostrołęka*, 2023.

⁵¹ Miklaszewska, A., Marks-Krzyszowska, M., Starosta, P. *Rozwój lokalny a polityka mieszkaniowa w gminach wiejskich*. *Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego*, 2024, s. 212.

⁵² Musiał-Malagó M. *Procesy suburbanizacji obszarów podmiejskich Krakowa*. *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie*, vol. 12 (936), 2014, s. 63-77.

⁵³ Heffner K. *Semiurbanizacja a suburbanizacja. Ewolucja procesów w aglomeracji opolskiej*. *Studia Miejskie*, vol. 3, 2011, s. 17-34.

- **Rosnące koszty finansowania i zmienne stopy procentowe** – wzrost stóp procentowych, szczególnie w odpowiedzi na inflację, ma bezpośredni wpływ na dostępność kredytów hipotecznych i wysokość rat kredytowych. Powoduje to, że osoby planujące zakup mieszkania muszą liczyć się z wyższymi kosztami finansowania, co ogranicza ich zdolność kredytową⁵⁴⁵⁵.
- **Wysokie raty kredytów** – wysokie oprocentowanie kredytów hipotecznych skutkuje wyższymi ratami, co może skutecznie odstraszyć nabywców od zakupu mieszkań, zwłaszcza w przypadku osób z mniejszymi dochodami⁵⁶.
- **Zmienne warunki finansowania** – nieprzewidywalność co do przyszłych zmian stóp procentowych rodzi niepewność wśród potencjalnych nabywców, którzy mogą obawiać się o swoją zdolność do spłaty kredytu w przyszłości.
- **Zmiany demograficzne** – starzejące się społeczeństwo oraz malejąca liczba młodych osób w Polsce mają istotny wpływ na rynek nieruchomości. Zmiany demograficzne powodują przesunięcia w popycie na różne typy mieszkań⁵⁷. Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce boryka się więc z licznymi wyzwaniami, które wpływają zarówno na deweloperów, jak i potencjalnych nabywców⁵⁸. Wysokie ceny, problemy z dostępnością mieszkań, zmieniające się warunki gospodarcze oraz wyzwania związane z urbanizacją wymagają od rządu, samorządów oraz uczestników rynku elastycznych i długoterminowych strategii. Można oczekiwać, że w nadchodzących latach rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce będzie zależał od szeregu czynników, w tym sytuacji gospodarczej, zmian demograficznych oraz polityki państwowej. Możliwe jest dalsze wyhamowanie wzrostu cen mieszkań w wyniku wyższych stóp procentowych i zmniejszonego popytu kre-

⁵⁴ Wilczek, M.T. *Wybrane...*, op. cit.

⁵⁵ Dąbrowska, K. *Zagrożenia...*, op. cit.

⁵⁶ Kowalczyk-Rólczyńska, P. *Analiza polskiego rynku kredytów mieszkaniowych*. Zeszyty Naukowe Wyższej Szkoły Bankowej we Wrocławiu, (20 Metody ilościowe w ekonomii i zarządzaniu), 2011, s. 221-232.

⁵⁷ McDonald, J.F., McMillen, D.P. *Urban economics and real estate: Theory and policy*. John Wiley & Sons. Hoboken, NJ, 2010.

⁵⁸ Broniewicz, E. (Eds.). *Gospodarowanie przestrzenią w warunkach rozwoju zrównoważonego*. Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej, Białystok, 2017, s. 67-83.

dytowego. Z kolei rosnące zainteresowanie inwestycjami zrównoważonymi oraz technologiami ekologicznymi może wpłynąć na rozwój nowych standardów budownictwa.

W dłuższej perspektywie, ze względu na zmiany demograficzne oraz urbanizacyjne, rosnąca rola miast średniej wielkości mogą zmienić strukturę rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce.

2.

Czynniki wpływające na decyzje zakupowe na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Zachowania konsumentów na każdym rynku następują pod wpływem różnych bodźców i kształtowane są przez wiele determinant. Konsument z jednej strony realizuje swoje indywidualne potrzeby, z drugiej zaś ulega wpływom czynników zewnętrznych. Podstawowym czynnikiem, który skłania konsumenta do wykazania zachowań rynkowych oraz inicjuje proces podejmowania decyzji zakupowych jest potrzeba. Stanowi ona źródło braku, który trzeba zaspokoić, ale też wynika z cech biologicznych, społecznych i psychologicznych człowieka. Wylimitowanie niezadowolenia wymaga od konsumenta rozpoznania rynku, zdobycia informacji oraz podjęcia decyzji o zakupie określonego dobra lub usługi⁵⁹. Według definicji, którą podaje Cz. Bywalec za potrzebę uznajemy „pewien stan psychofizyczny człowieka przejawiający się w subiektywnym odczuciu braku oraz pożądaniu jakiegoś dobra lub stanu (warunków, sytuacji)”⁶⁰. W literaturze ekonomicznej wyróżnia się dwie kategorie potrzeb: potrzeby pierwotne, które mają charakter abstrakcyjny i dotyczą podstawowych warunków egzystencji człowieka oraz potrzeby wtórne (pochodne), które dotyczą dóbr służących do zaspokojenia potrzeb pierwotnych, przy czym istotne jest rozróżnienie, iż przedmiotem potrzeb nie są dobra, a użyteczności, których nabyte dobra dostarczają⁶¹. Szczególna rola mieszkania, które obok funkcji społecznej (zapewnienia podstawowych potrzeb związanych z poczuciem bezpieczeństwa i codziennym funkcjonowaniem jednostki oraz osób jej najbliższych) może pełnić też funkcję gospodarczą w postaci lokaty kapitału⁶²,

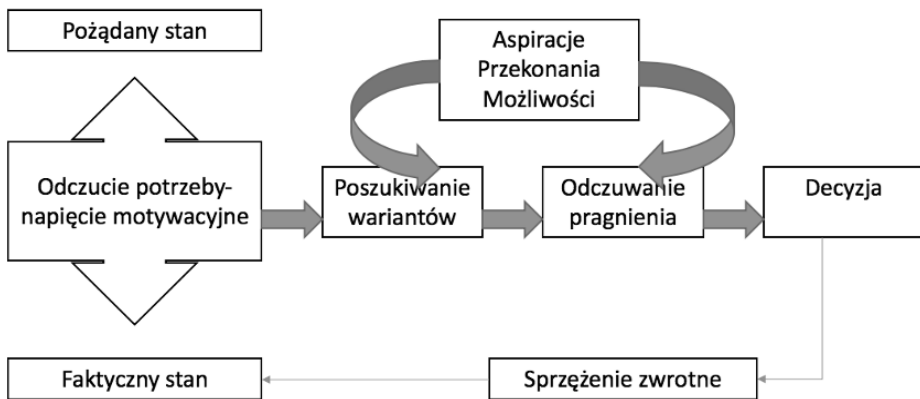
⁵⁹ Włodarczyk, K. *Rynkowe zachowania polskich konsumentów w dobie globalizacji konsumpcji*. Wydawnictwo Adam Marszałek, Toruń, 2013, s. 76-77, 85.

⁶⁰ Bywalec, Cz. *Konsumpcja a rozwój gospodarczy i społeczny*. Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa, 2010, s. 14.

⁶¹ Rudnicki, L. *Zachowania konsumentów na rynku*. Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa, 2012, s. 28.

⁶² Trojanek R. *Wahania...*, op. cit.

skutkuje tym, że na rynku mieszkaniowym można wyróżnić dwie kategorie kupujących: inwestorów – użytkowników, których celem jest zaspokojenie własnych pierwotnych potrzeb mieszkaniowych oraz inwestorów – właścicieli, nabywających mieszkania z zamiarem czerpania długoterminowych korzyści z wynajmu⁶³. Aby jednak podjąć kroki do zaspokojenia potrzeby, musi dojść do jej uświadomienia, co może być wynikiem: uzyskania informacji o zmianie sytuacji rynkowej, zmiany sytuacji materialnej, planowanych lub dokonanych zmian w liczbie osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego (w wyniku np. pojawienia się dzieci czy zmiany modelu rodziny) oraz pojawieniu się oczekiwań w stosunku do nabywanego mieszkania. Według I. Ostrowskiej, w procesie ujawnienia się potrzeb, można wyróżnić pięć faz, których wzajemną zależność przedstawiono na rys. 4.



Rysunek 4. Proces zaspokajania potrzeb

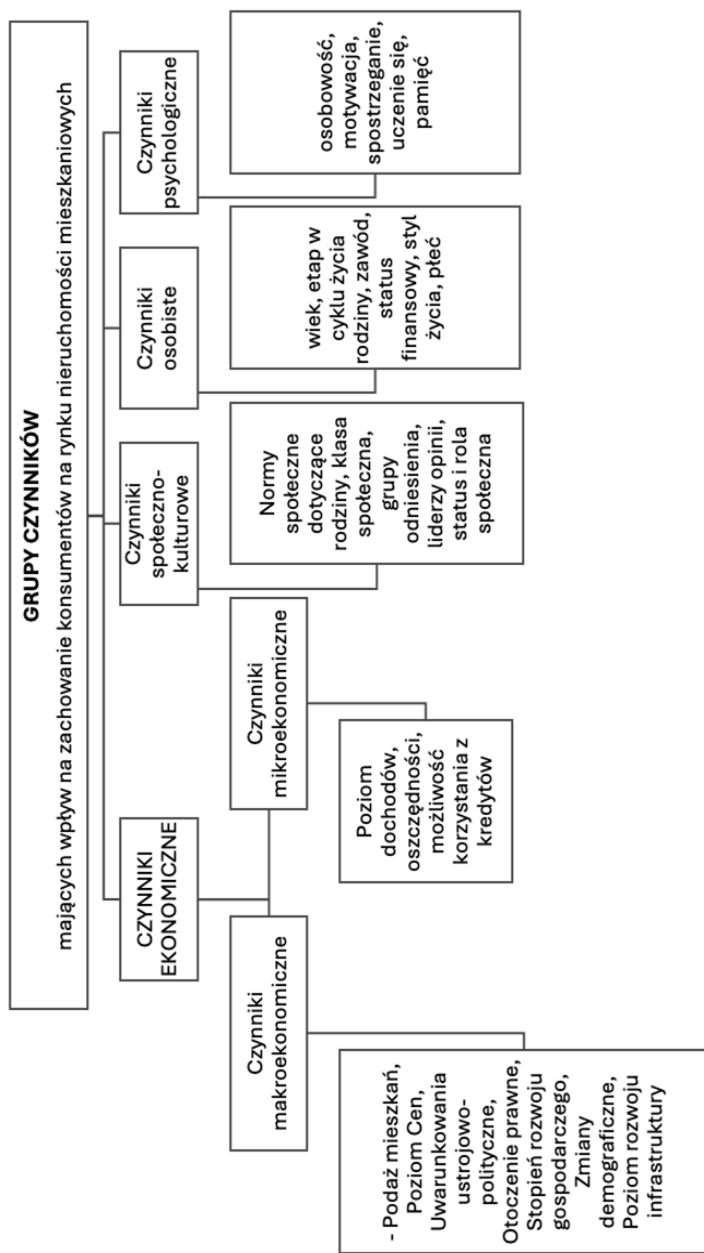
Źródło: Ostrowska, I. *Potrzeby i aspiracje jako czynniki inspirujące zachowania nabywców*. [w:] *Zachowania Nabywców*. Red. Rosa, G., Perenc, J. Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin, 2011, s. 43.

⁶³ Zapotoczna, M., Cymerman, J. *Segmentacja nabywców lokali mieszkalnych metodą drzew CART*. Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, 2017, Nr 467, s. 317-329.

Fazą wyjściową procesu jest odczuwanie potrzeb, czyli dysonansu pomiędzy stanem faktycznym a stanem pożądanym, który prowokuje do poszukiwania możliwości, pozwalających zmienić niesatysfakcjonującą człowieka rzeczywistość. To, jaką możliwość konsument wybierze, zależy od jego wewnętrznych przekonań (zarówno świadomych jak i ukrytych), dostępności odpowiednich lokali mieszkalnych w danym miejscu i czasie, możliwości finansowych oraz aspiracji, które determinują jego zachowania, w tym również decyzje nabywcze. Przykładowo konsument, którego aspiracją jest bycie postrzeganym jako osoba zamożna, dużo uwagi poświęci na weryfikację, jaki będzie wpływ zakupionej nieruchomości na budowaną przez niego tożsamość. Konsument ten z dużym prawdopodobieństwem częściej będzie dążył do nabycia, w ramach posiadanych środków, mieszkania usytuowanego w uważanej za prestiżową dzielnicy miasta lub domu wolnostojącego, niż konsument, dla którego przynależność do określonej grupy społecznej nie jest aż tak istotna. Kolejną fazą procesu jest odczuwanie pragnienia, które należy rozumieć jako konkretyzację tego, co jego zdaniem najlepiej zaspokoi odczuwaną potrzebę. Decyzja o zakupie nie jest jednak ostatnią fazą procesu. Po dokonaniu zakupu, bardzo istotny jest okres po decyzyjny (sprzężenie zwrotne), w którym następuje ocena dokonanego zakupu, od której zależy wybór sposobu zaspokojenia podobnych potrzeb konsumenta w przyszłości⁶⁴ oraz ewentualne polecenie lub odradzenie wybranego sposobu realizacji potrzeby (np. polecenie konkretnego dewelopera) osobom znajdującym się w jego otoczeniu.

Wśród uwarunkowań postępowania konsumenta na rynku nieruchomości wyróżnić należy przede wszystkim: czynniki makro- i mikroekonomiczne, społeczno-kulturowe, sytuację osobistą oraz uwarunkowania psychologiczne. Na potrzeby niniejszej monografii, poza szczegółowym omówieniem czynników o charakterze ekonomicznym, w dalszych rozważaniach przyjęto podział zgodny z klasyfikacją przedstawioną na rys. 5.

⁶⁴ Ostrowska, I. *Potrzeby...*, op. cit., s. 41-46.



Rysunek 5. Podział czynników mających wpływ na zachowanie konsumentów na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Źródło: opracowanie własne

2.1. Czynniki ekonomiczne

Uwarunkowania ekonomiczne postępowania nabywców, mają charakter mikro lub makroekonomiczny. Czynniki makroekonomiczne, kształtowane przez władzę ustawodawczą i wykonawczą danego kraju, oddziałują na konsumentów poprzez zmiany w takich obszarach jak: podaż, poziom cen, poziom stóp procentowych, uwarunkowania ustrojowe i polityczne, struktura gospodarki, atuty rozwoju gospodarczego i społecznego, zmiany demograficzne, poziom rozwoju infrastruktury, polityka sprzedaży oraz systemy informacji instytucjonalnej. Czynniki te zmieniają się wraz z przemianami zachodzącymi w gospodarce światowej i wywierają pośredni wpływ na postępowanie nabywców oraz warunki ich życia⁶⁵.

Wśród uwarunkowań mikroekonomicznych, zależnych od samych konsumentów, ich postępowanie determinowane jest przede wszystkim przez: poziom dochodów, oszczędności, możliwość korzystania z pożyczek i kredytów, poziom konsumpcji naturalnej, wyposażenie gospodarstwa domowego w dobra trwałego użytku (w tym posiadanie już w swoich zasobach mieszkania) oraz podatność konsumenta na oddziaływanie czynników marketingowych. W niektórych źródłach wśród uwarunkowań wewnętrznych znajduje się również dysponowanie przez konsumenta czasem wolnym, możliwym do zamienienia na czas pracy, który z perspektywy podjęcia decyzji o zakupie mieszkania, jako dobra kupowanego rzadko i wymagającego dużych nakładów finansowych, może być szczególnie ważny⁶⁶.

Podaż mieszkań, czyli ich dostępność, bezpośrednio oddziałuje na zachowania konsumpcyjne ludności na tym rynku w danym otoczeniu ekonomicznym (kraju, regionie, miejscowości). Odpowiednie zaopatrzenie rynku oraz poziom cen dostępnych zasobów mieszkaniowych stanowią ważne narzędzie kształtowania konsumpcji. Z perspektywy konsumentów, szczególnie istotny jest wpływ cen na kształtowanie się realnej siły nabywczej osiąganych przez nich dochodów. Jeżeli dynamika wzrostu cen jest wyższa od dynamiki dochodów nominalnych, to dochód realny konsumenta będzie się obniżał, co oznacza, że za pozornie to samo wynagrodzenie będzie mógł nabyć mieszkanie o mniejszym metrażu⁶⁷. W odniesieniu do wydatkowania środków pieniężnych

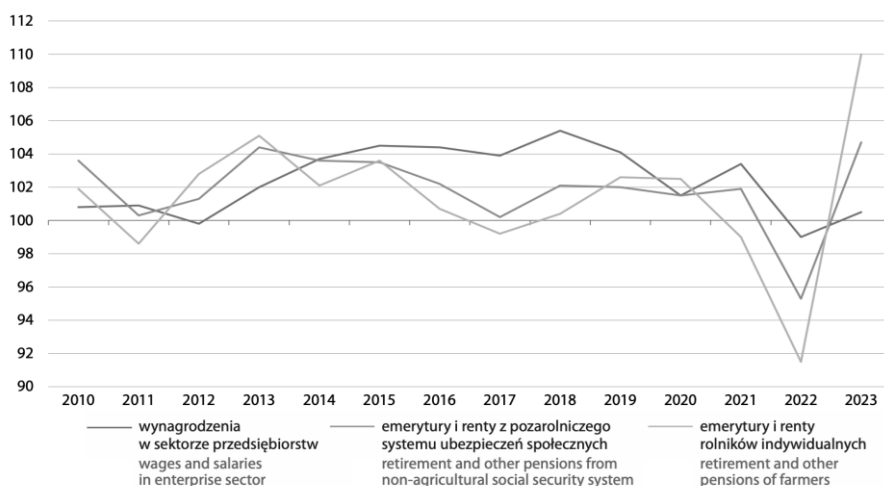
⁶⁵ Małysa-Kaleta, A. *Ekonomiczne determinanty konsumpcji w polskich gospodarstwach domowych*. [w:] *Konsument i jego wybory rynkowe*. Red. Kieźel, E. Akademia Ekonomiczna w Katowicach. Katowice, 2002. s. 66.

⁶⁶ Bywalec, Cz., Rudnicki, L. *Konsumpcja*. PWE, Warszawa, 2002, s. 71.

⁶⁷ Żelazna, K., Kowalczyk, I., Mikuta, B. *Ekonomika konsumpcji. Elementy teorii*. Wydawnictwo SGGW, Warszawa, 2002, s. 121-124.

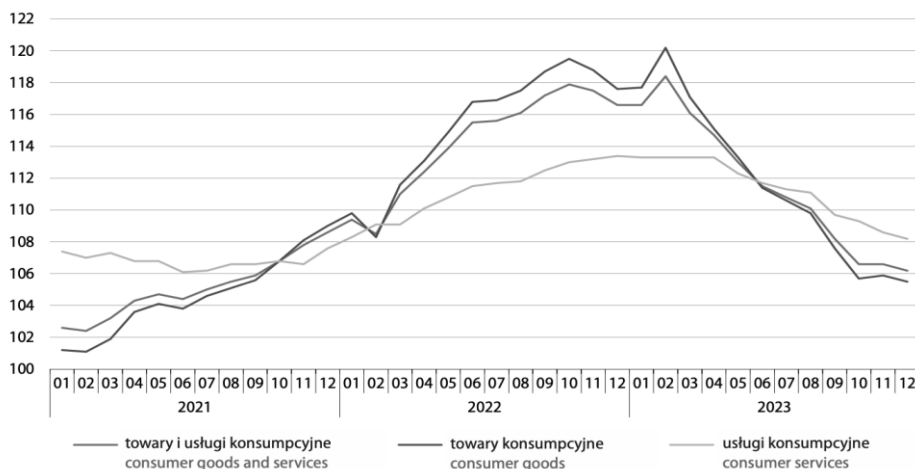
na cele mieszkaniowe, należy wziąć pod uwagę tendencje zmian dotyczących cen nie tylko na danym rynku, ale również w grupach produktów podstawowych, niezbędnych do zaspokojenia potrzeb niższego rzędu (jak np. artykuły spożywcze, napoje, leki, artykuły higieniczne itp.). Mając na uwadze drugie prawo Engla, konsumenci dopiero wtedy podejmują rozważania dotyczące zakupu produktów/usług luksusowych oraz tych wymagających większej inwestycji, gdy dysponują wolnymi środkami pozostałymi im po zakupieniu produktów podstawowych. Aby uchwycić tendencje rynkowe, zmiany cen oraz dochodów konsumentów w badanym okresie, poddane dalszej analizie zostały: wskaźniki oraz dynamika wynagrodzeń realnych, cen towarów i usług konsumpcyjnych, zmiany demograficzne oraz zmiany PKB w okresie poprzedzającym prowadzone badania (tj. do 2023 roku).

W ostatnich latach wskaźnik przeciętnych wynagrodzeń realnych (rys. 6) przy jednoczesnej dwucyfrowej inflacji (rys. 7) powodowały spadek siły nabywczej dochodów uzyskiwanych przez konsumentów w Polsce. Najszybciej w 2023 r. poza żywnością, rosły ceny lokali mieszkalnych (rys. 8), zarówno na rynku pierwotnym, jak i rynku wtórnym.



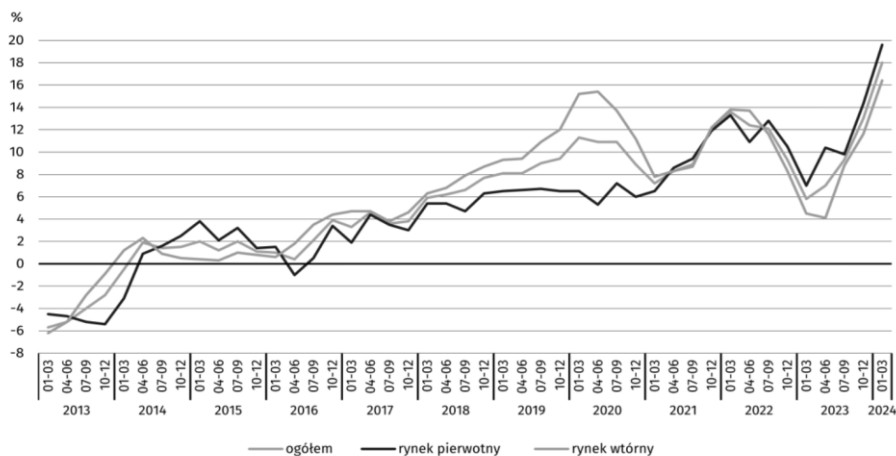
Rysunek 6. Przeciętne realne wynagrodzenia brutto oraz przeciętne miesięczne realne emerytury i renty brutto (rok poprzedni = 100)

Źródło: GUS, *Sytuacja społeczno-gospodarcza kraju w 2023 r.* Warszawa, 2024, s. 37.



Rysunek 7. Wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych (analogiczny okres roku poprzedniego = 100)

Źródło: GUS, *Sytuacja społeczno-gospodarcza kraju w 2023 r.* Warszawa, 2024, s. 40.



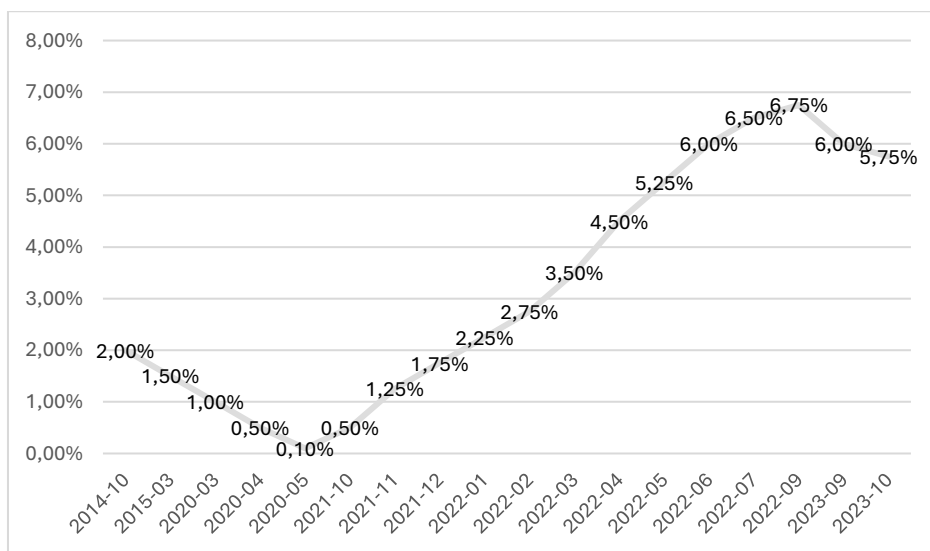
Rysunek 8. Kwartalne zmiany cen lokali mieszkalnych w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego

Źródło: GUS, *Wskaźniki zmian cen lokali mieszkalnych w I kwartale 2024 r.* Warszawa, 2024, s. 2.

Zmiany cen towarów i usług istotnie wpływają na strukturę konsumpcji. Zmieniające się ceny nie tylko oddziałują na dany produkt lub usługę, ale również na produkty i usługi substytucyjne i komplementarne (w przypadku rynku

nieruchomości za takie uważać możemy artykuły wykończeniowe oraz wyposażenie mieszkania)⁶⁸. W krajach średnio i wysoko rozwiniętych, szczególnie w przypadku zamożnych grup społecznych, zmniejsza się rola cen w podejmowaniu decyzji konsumenckich. Wynika to głównie ze zwiększenia wysokości funduszu swobodnej decyzji, wzrostu roli społecznych i psychologicznych czynników wpływających na decyzje nabywcze konsumentów oraz z rozbudowanej gamy działań marketingowych, które osłabiają wrażliwość konsumenta na zmiany cen⁶⁹.

W odpowiedzi na rosnącą po okresie pandemii COVID-19 inflację, Rada Polityki Pieniężnej Narodowego Banku Polskiego podjęła decyzję o systematycznym podwyższaniu stóp procentowych w kolejnych latach. Z najniższego poziomu stopy referencyjnej NBP w maju 2020 r., która wynosiła 0,1%, w ciągu dwóch lat wzrosła ona o 6,65 punktów procentowych, aby osiągnąć poziom 6,75% we wrześniu 2022 roku (rys. 9).



Rysunek 9. Poziom stopy referencyjnej NBP w latach 2014-2023 w Polsce
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP: *Archiwum podstawowych stóp procentowych NBP od 1998*.

⁶⁸ Dąbrowska, A. *Przemiany w strukturze konsumpcji i ich uwarunkowania*. [w:] Janoś-Kresło, M., Mróz, B. *Konsument i konsumpcja we współczesnej gospodarce*. Wydawnictwo SGH, Warszawa, 2006, s. 125.

⁶⁹ Żelazna, K., et al. *Ekonomika...*, op. cit.

Celem tak znacznego wzrostu stóp procentowych w gospodarce jest zazwyczaj ograniczenie dostępności do kredytów bankowych, co w konsekwencji ma ograniczyć konsumpcję oraz wyhamować wzrost ogólnego poziomu cen, wskutek zmniejszenia popytu na dobra i usługi konsumpcyjne. Tak znaczny wzrost stóp procentowych, spowodował jednak również znaczne zwiększenie kosztów związanych z zaciągnięciem długoterminowych kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe, a co za tym idzie zmniejszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców. Aby wesprzeć branżę budowlaną oraz umożliwić młodym ludziom zakup mieszkań, uruchomione zostały rządowe programy preferencyjnych kredytów mieszkaniowych na zakup pierwszego mieszkania, które choć wsparły konsumentów w uzyskaniu źródła finansowania pierwszego mieszkania, jednocześnie zwiększyły popyt na mieszkania o najmniejszej powierzchni, powodując znaczny wzrost cen za metr kwadratowy lokali mieszkalnych w tym segmencie.

O wielkości dochodów rozporządzalnych i dochodów do dyspozycji, które mogą być przeznaczone na finansowanie konsumpcji lub oszczędności, decyduje również poziom rozwoju gospodarczego kraju. Najpowszechniejszym miernikiem stanu gospodarki, obrazującym wzrost lub spowolnienie gospodarcze jest produkt krajowy brutto (PKB), wyliczany w bieżących cenach rynkowych (PKB nominalne), skorygowanych o poziom inflacji (realny wzrost PKB). Szybki wzrost gospodarczy kraju oznacza dla konsumentów większą dostępność dóbr i podwyższenie standardu życia jego obywateli. W rosnącej gospodarce zostaje uruchomiony szereg wynikających kolejno z siebie następstw, które porównywane są do samonapędzającego się mechanizmu. Nowe inwestycje pozwalają na zwiększenie zatrudnienia, dzięki czemu do rąk konsumentów trafiają dodatkowe dochody, które pozwalają na nabywanie większej liczby dóbr oraz inwestowanie wolnych środków (np. w lokalne mieszkalne pod wynajem). Rosnące zakupy pozwalają w dalszym ciągu zwiększać produkcję, co wymaga kolejnych inwestycji i zatrudnienia kolejnych pracowników⁷⁰.

Polskie PKB, w ujęciu rok do roku oraz spożycie, w tym również spożycie indywidualne konsumentów, w latach 2005-2015 utrzymywało tendencję rosnącą. W ostatniej dekadzie tendencja ta została przerwana wskutek pandemii COVID-19, która spowodowała wyraźne spowolnienie rozwoju gospodarki w 2020 roku (tabela 1).

⁷⁰ Filar, D. *Czy wzrost gospodarczy jest mi potrzebny?* [w:] *Ekonomia po polsku*. Red. Filar, D., Rzońca, A., Wójtowicz, G. CeDeWu Sp. z o.o., Warszawa, 2007, s. 221.

Tabela 1. Tendencja polskiego PKB w latach 2014-2023

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Rok poprzedni = 100									
Dynamika PKB	102,8	102,8	103,1	104,8	105,4	104,5	98,0	106,9	105,3	100,1
Dynamika spożycia indywidualnego	102,6	103,0	103,9	104,8	104,3	104,0	96,6	106,2	105,4	99,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS: *Skorygowany szacunek produktu krajowego brutto za 2016 rok*, Warszawa 2017 r.; *Informacja Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie skorygowanego szacunku produktu krajowego brutto za 2019 rok*, Warszawa 2020 r.; *Informacja Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie skorygowanego szacunku produktu krajowego brutto za 2023 rok*, Warszawa 2024 r.

Kolejnym makro czynnikiem, który stanowi istotny wyznacznik zachowań konsumentów są zmiany demograficzne. Struktura populacji pod względem wieku, płci, wykształcenia, dochodów, warunków mieszkaniowych, obowiązującego modelu rodziny oraz innych cech wywiera wpływ na wydatki, oszczędności oraz styl życia konsumentów. W naukach ekonomicznych czynniki demograficzne można przewidywać z dużą dokładnością, analizując na przykład okresy wyżów demograficznych, które będą powodowały kolejne wyże w czasie, gdy osoby w nim urodzone wejdą w wiek reprodukcyjny. Zmieniające się upodobania i trendy społeczne mogą jednak powodować odchylenia od tych przewidywań⁷¹. Sytuacja taka miała miejsce na początku XXI wieku również w Polsce.

Liczba mieszkańców Polski na przestrzeni lat 2000-2014 utrzymywała się na poziomie ponad 38 000 mieszkańców, niemniej w ostatnich latach tego okresu odnotowany został systematyczny, niewielki ubytek ludności⁷². Najbardziej istotną charakterystyką obecnej sytuacji demograficznej Polski jest utrzymujący się od 2012 r. ubytek rzeczywisty ludności wynikający z kształtujących się na przestrzeni lat trendów zjawisk demograficznych⁷³. Jak podawał Główny

⁷¹ Antonides, G., Van Raaij, W.F. *Zachowanie konsumenta. Podręcznik akademicki*. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 2003, s. 41.

⁷² GUS, *Podstawowe informacje o rozwoju demograficznym Polski do 2014 roku*. Warszawa, 2015.

⁷³ GUS, *Sytuacja demograficzna Polski do 2023 r.*, Warszawa, 2024.

Urząd Statystyczny, liczba urodzeń w Polsce już od 35 lat nie gwarantuje prostej zastępowalności pokoleń. Od 1989 r. utrzymywał się okres depresji urodzeniowej, a liczba urodzeń jest prawie o połowę niższa w stosunku do wielkości rejestrowanych podczas ostatniego wyżu demograficznego, który miał miejsce w pierwszej połowie lat 80. XX wieku. Nawet w okresie od połowy lat 90. XX wieku, gdy kobiety z roczników lat 70. wchodziły w wiek reprodukcyjny, obserwowano głęboką depresję urodzeniową, która trwała aż do 2003 r. W latach 2004-2009 liczba urodzeń wzrosła do niespełna 418 tys., co było spowodowane wzrostem urodzeń „odłożonych” i wzrostem odsetka urodzeń drugich i kolejnych. Kolejne lata jednak ponownie przyniosły mniejszą liczbę urodzeń⁷⁴. Jednocześnie w ostatnich latach obserwuje się wzrost liczby imigrantów przebywających czasowo w Polsce. Rośnie liczba imigrantów zarobkowych, którzy przybyli do Polski szczególnie po rozpoczęciu wojny w Ukrainie (2022 r.), zainteresowanych podjęciem pracy oraz zakładaniem rodzin poza granicami swoich krajów. Analiza trendów w migracjach wskazuje, że w ciągu ostatnich 10 lat, Polska z kraju typowo emigracyjnego przekształca się w kraj imigracyjny, co również wpływa na zapotrzebowanie mieszkaniowe⁷⁵.

Współczynnik urodzeń, w połączeniu z wydłużającą się przeciętną długością życia ludności, wpływa na rozkład wieku w populacji. Starzejące się społeczeństwo wymaga wyższych składek na ubezpieczenia społeczne ze strony grupy aktywnej zawodowo oraz niższych świadczeń emerytalnych. W konsekwencji, powoduje to ograniczenie dochodu będącego do dyspozycji konsumentów⁷⁶. Na rynku nieruchomości, tendencje demograficzne stanowią bardzo ważny czynnik wpływający na sposób planowania inwestycji oraz rozwoju rynku. Według prognoz Głównego Urzędu Statystycznego do 2060 roku, liczba ludności Polski zmniejszy się o 6,7 mln osób, a ludność w wieku senioralnym będzie stanowiła znacznie wyższy niż obecnie odsetek społeczeństwa (rys. 10).

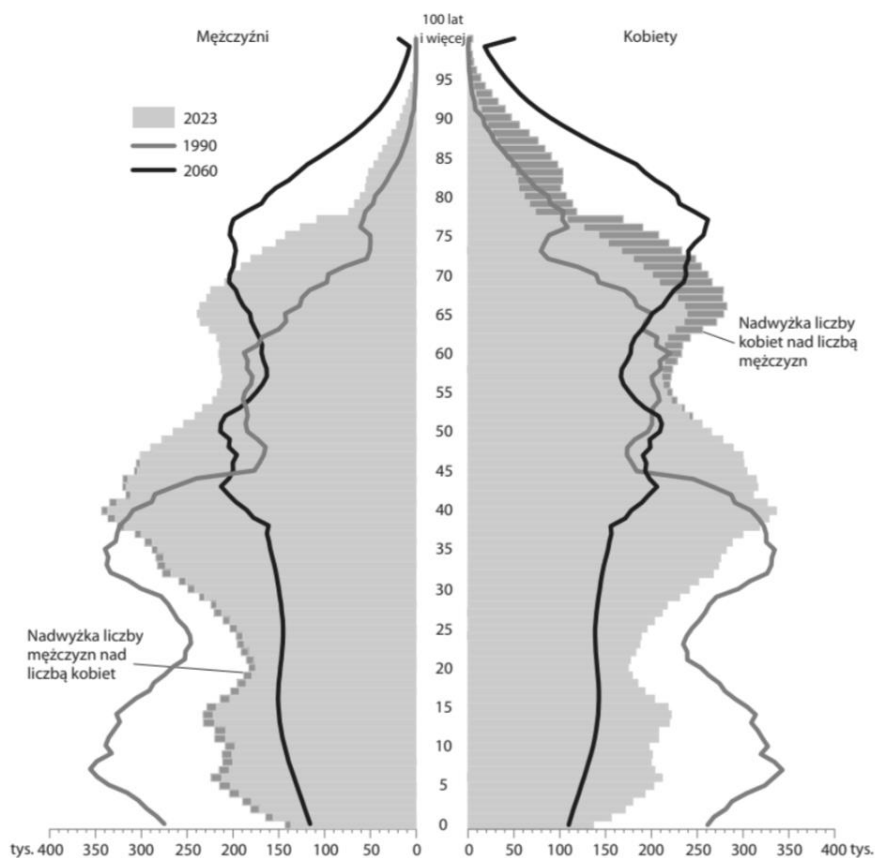
Zgodnie z prognozą, połowa mieszkańców Polski w 2060 roku będzie miała ponad 50 lat. Proces starzenia się ludności postrzegany w wymiarze jednostkowym i społecznym stawia trudne wyzwania o wielopłaszczyznowym wymiarze, a więc nie tylko w sferze ekonomicznej, lecz i psychologicznej, medycznej i socjalnej. Polska, dla której prognozy są obecnie niesprzyjające, będzie musiała zmierzyć się ze wszystkimi problemami wynikającymi z niekorzystnych dla niej trendów demograficznych. Zmiany demograficzne powodują

⁷⁴ GUS, *Podstawowe informacje...*, op. cit.

⁷⁵ GUS, *Sytuacja demograficzna...*, op. cit.

⁷⁶ Antonides, G., Van Raaij, W.F. *Zachowanie...*, op. cit.

również zmiany dynamiki w poszczególnych etapach cyku życia rodziny, które omówione zostaną w rozdziale 2.3. Rosnąca liczba mieszkańców w starszym wieku, posiadających ograniczone możliwości finansowe, może determinować konieczność dostosowania warunków mieszkaniowych do możliwości ekonomicznych oraz stanu zdrowia, generując zapotrzebowanie konsumentów na mieszkania o mniejszym metrażu oraz ulokowane na niższych kondygnacjach budynków. Kolejnym trendem, kształtującym się w starzejących się społeczeństwach jest powstawanie osiedli dedykowanych seniorom, łączących w sobie wygodę oraz zaplecze medyczne i rekreacyjne.



Rysunek 10. Piramida wieku ludności w latach 1990, 2023 i prognoza na 2060 rok w Polsce

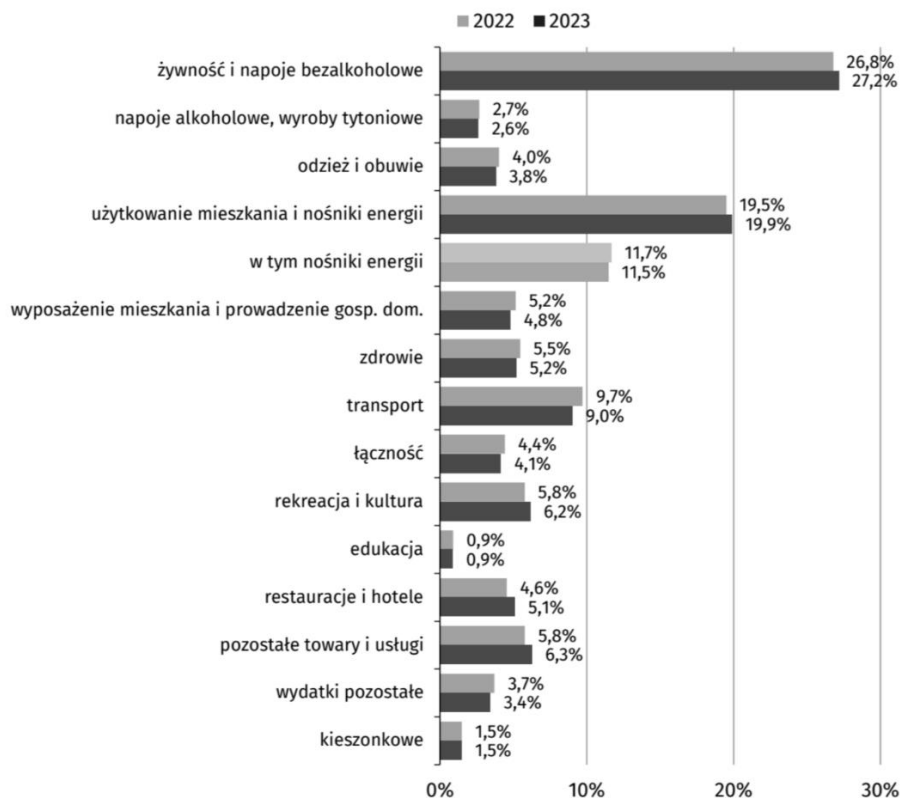
Źródło: GUS, *Sytuacja demograficzna...*, *op. cit.*

Wielkość konsumpcji jest istotnie uzależniona od wewnętrznej sytuacji ekonomicznej nabywców. Najistotniejszym mikro czynnikiem kształtującym konsumpcję jest dochód, który bezpośrednio wpływa na możliwości zaspokojenia potrzeb konsumenta. Dochody uzyskiwane przez konsumentów i gospodarstwa domowe stanowią ekonomiczną podstawę ich funkcjonowania, co w konsekwencji determinuje styl życia, postawy i poziom konsumpcji⁷⁷. Wysokość dochodu wpływa bezpośrednio na wielkość całkowitych wydatków i wyznacza, w jakich proporcjach zostanie on podzielony na konsumpcję i oszczędności, przy czym reakcje na zmianę dochodu konsumentów nie są jednakowe⁷⁸. W większości przypadków, wzrost dochodów konsumentów biednych spowoduje zwiększenie zaspokojenia potrzeb podstawowych (np. wynajem lub zakup mieszkania na użytek własny), natomiast w przypadku konsumentów bogatych, zwiększy się wzrost wydatków na dobra trwałe, usługi oraz zaspokojenie potrzeb wyższego rzędu (np. zakup mieszkania na cele inwestycyjne).

W Polsce w 2023 roku, wydatki na użytkowanie mieszkania i nośniki energii miały 19,9% udziału w strukturze wydatków gospodarstw domowych. Wyposażenie mieszkania i prowadzenie gospodarstwa domowego osiągnęło 4,8%, co łącznie stanowiło drugie po dobrach podstawowych, takich jak żywność i napoje bezalkoholowe (27,2%) przeznaczenie środków finansowych będących do dyspozycji przez konsumentów indywidualnych (rys. 11).

⁷⁷ Dąbrowska, A. *Przemiany...*, op. cit.

⁷⁸ Rudnicki, L. *Determinanty zachowań konsumentów na rynku*. Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa w Nowym Sączu, Nowy Sącz, 2009, s. 78.

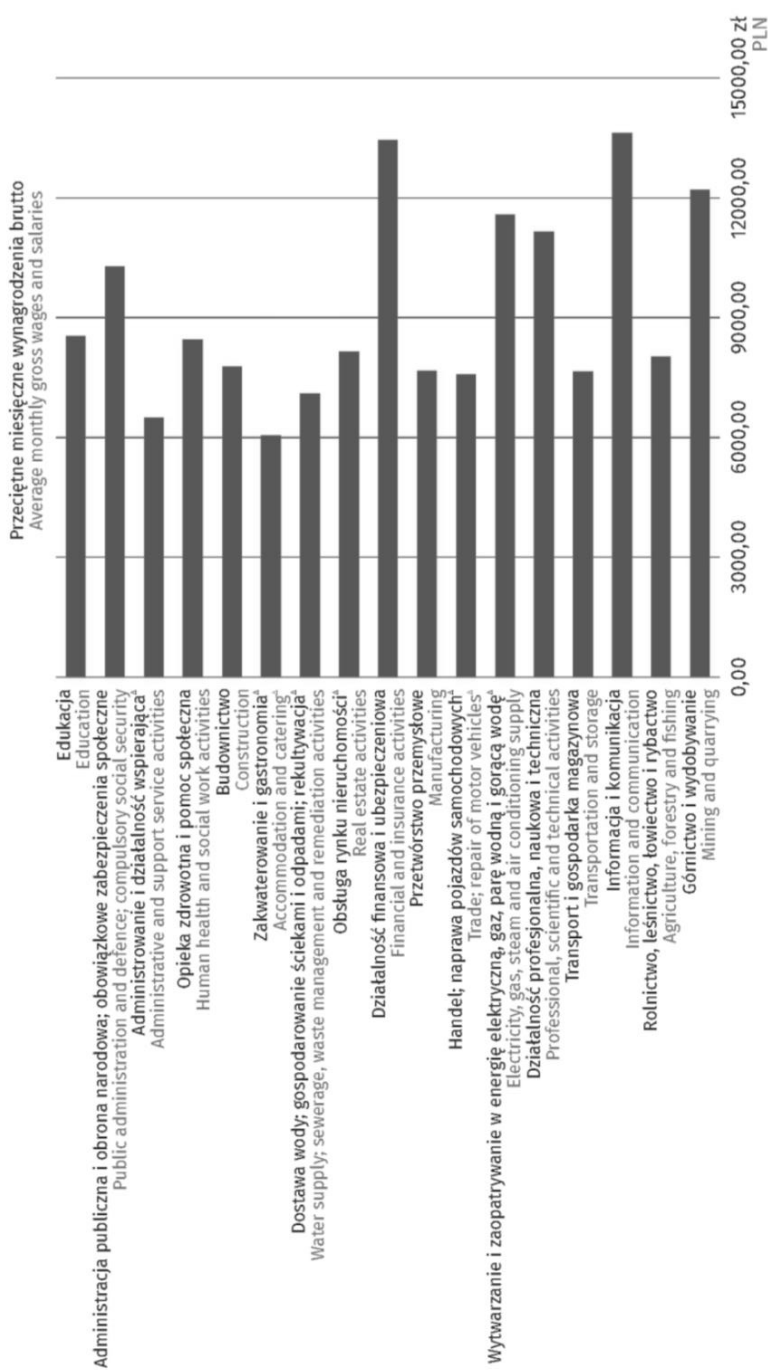


Rysunek 11. Miejsce wydatków związanych z utrzymaniem mieszkania w strukturze wydatków gospodarstw domowych (w % wydatków ogółem) w 2022 i 2023 r.

Źródło: GUS, *Sytuacja gospodarstw domowych w 2023 r. w świetle wyników badania budżetów gospodarstw domowych*. Warszawa, 2024.

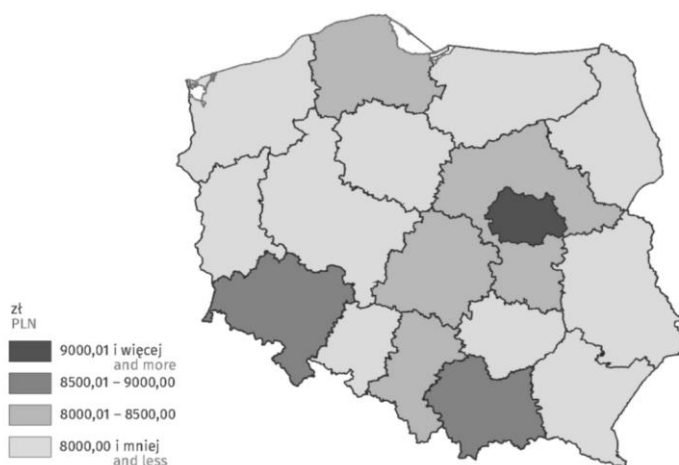
W analizach konsumpcji gospodarstw domowych, bazuje się głównie na pojęciach dochodu rozporządzalnego i dochodu do dyspozycji. Dochód rozporządzalny jest sumą bieżących dochodów gospodarstwa domowego, pomniejszoną o zaliczki na podatek dochodowy⁷⁹. W Polsce, w pierwszym półroczu 2024 roku, najwyższe dochody osiągały osoby związane z branżą: informacji i komunikacji, działalnością finansową i ubezpieczeniową oraz górnictwem i wydobywaniem (rys. 12). W ujęciu terytorialnym najwyższe dochody osiągały osoby zamieszkujące województwo mazowieckie (miasto stołeczne Warszawa), małopolskie i dolnośląskie (rys. 13).

⁷⁹ Dąbrowska, A. *Przemiany...*, op. cit.



Rysunek 12. Przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto w wybranych sekcjach PKD w pierwszym półroczu 2024 r. w Polsce

Źródło: GUS, *Zatrudnienie i wynagrodzenia w gospodarce narodowej w pierwszym półroczu 2024 r.* Warszawa-Bydgoszcz, 2024, s. 12.

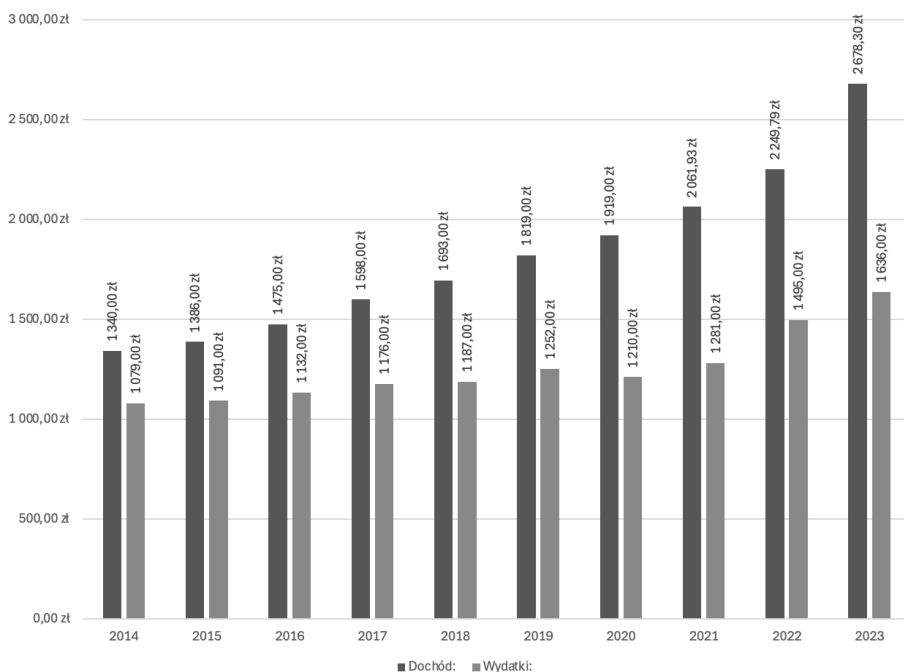


a Dane dotyczą podmiotów gospodarki narodowej o liczbie pracujących 10 i więcej osób oraz jednostek sfery budżetowej niezależnie od liczby pracujących.
a Data concern national economy entities with 10 or more employed persons and budgetary sphere units regardless of the number of employed persons.

Rysunek 13. Przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto w regionach w pierwszym półroczu 2024 r. w Polsce.

Źródło: GUS, *Zatrudnienie..., op. cit.*

W Polsce, na początku XXI w. dochód rozporządzalny systematycznie wzrastał, osiągając w 2014 roku 188% wartości dochodu rozporządzalnego z 2004 roku. Jednocześnie, obniżeniu uległ udział wydatków w dochodzie, co umożliwiło przeznaczenie większej części dochodu na oszczędności gospodarstw domowych. Na rys. 14 przedstawiono poziom przeciętnych miesięcznych dochodów i wydatków na 1 osobę w gospodarstwie domowym w Polsce w dziesięcioleciu poprzedzającym badany okres (tj. w latach 2014-2023). Choć w latach 2019-2021 widoczne jest spowolnienie wzrostu osiągniętych dochodów, również przeciętne wydatki na 1 osobę w gospodarstwie domowym zostały utrzymane na jednolitym poziomie, dzięki czemu przeciętnym gospodarstwom domowym udało się odłożyć część dochodu rozporządzalnego na poczet oszczędności, których poziom zwiększył się wraz z zakończeniem pandemii COVID-19.



Rysunek 14. Poziom przeciętnych miesięcznych dochodów i wydatków na 1 osobę w gospodarstwie domowym w latach 2014-2023

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: GUS, *Budżety gospodarstw domowych w 2022 r.* Warszawa, 2023.; GUS, *Sytuacja gospodarstw...*, op. cit.; GUS, *Obwieszczenia w sprawie przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego na 1 osobę ogółem za lata 2014-2023.*

Oszczędzając konsumenci rozkładają swoją konsumpcję w czasie, zyskując dodatkowy dochód w przyszłości, co pozwala im podnieść poziom życia oraz efektywniej wykorzystać nagromadzone środki. Zgodnie z teorią cyklu życia nabywcy zaobserwowano, że stan oszczędności jest ściśle zależny od wieku konsumentów. Konsumenci będący w młodym wieku, którzy nie myślą jeszcze o dalekiej przyszłości, nie oszczędzają, a więc wydają całość dochodu na bieżące wydatki. W okresie rozpoczynania w pełni dorosłego życia, oszczędności konsumentów są ujemne, z uwagi na fakt, że zwykle zadłużają się (np. w celach mieszkaniowych). Następnie, w okresie kariery zawodowej,

po spłaceniu powstałych wcześniej zobowiązań, odkładane są oszczędności na starość, które zostają skonsumowane w późnym wieku emerytalnym⁸⁰.

2.2. Czynniki społeczno-kulturowe

Spśród grup czynników pozaekonomicznych, czynniki kulturowe zostają często wyróżnione jako mające największy wpływ na zachowanie konsumenta. Kultura rozumiana jest tu jako przyswajalny przez człowieka zestaw wartości, poglądów, preferencji i zachowań akceptowanych przez otoczenie, w którym dorasta oraz stanowi źródło podstawowych wyznaczników jego pragnień, które zaspokaja w procesie konsumpcji⁸¹. W przypadku rynku nieruchomości mieszkaniowych, wzorce kulturowe mogą kształtować potrzeby związane z liczbą osób zamieszkujących wspólne gospodarstwo domowe. W Polsce, szczególnie w miastach, coraz rzadziej obserwuje się zamieszkiwanie wspólnych lokali mieszkalnych przez rodziny wielopokoleniowe. Trend ten wpływa na chęć posiadania przez młodych dorosłych własnego mieszkania, co z uwagi na jednoczesny brak oszczędności, zwiększa skłonność konsumentów do zaciągania długoterminnych kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe lub w przypadku osób nieposiadających zdolności kredytowej, zwiększenie zapotrzebowania na wynajem mieszkań.

Spółeczeństwa wykazują rozwarstwienie, które może przybierać formę systemu kastowego lub klas społecznych. O przynależności do klasy społecznej może decydować wykonywany zawód, wysokość dochodów, wykształcenie, sposób spędzania wolnego czasu, a także miejsce zamieszkania, co różnicuje preferencje nabywców⁸², w tym również decyzje dotyczące lokalizacji oraz standardu poszukiwanego do zakupu lokalu mieszkalnego.

Współczesny konsument poszukuje produktów nowoczesnych, spełniających wymagania i oczekiwania, a przede wszystkim takich, które będą dopasowane do jego stylu życia, stanu fizjologicznego czy statusu społecznego⁸³. Zachowania konsumentów w dużej mierze warunkowane są więc również czynnikami o charakterze społecznym. Ph. Kotler określa czynniki społeczne

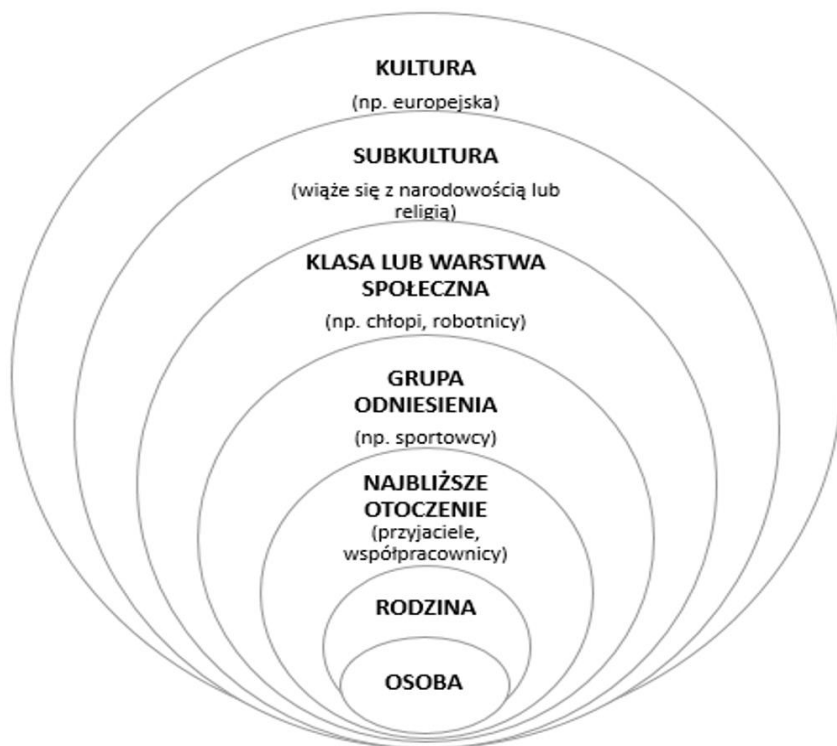
⁸⁰ Petru, R. *Dlaczego warto oszczędzać?* [w:] *Ekonomia po polsku*. Red. D. Filar, et al. Ce-DeWu Sp. z o.o., Warszawa, 2007, s. 51-54.

⁸¹ Kotler, Ph. *Marketing*. Wydanie Jedenaste. Dom Wydawniczy REBIS Sp. z o.o., Poznań, 2005, s. 183-184.

⁸² *Ibidem*.

⁸³ Grzybowska-Brzezińska, M., Kuberska, D., Wojarska, M. *Rynek nieruchomości w Polsce w kontekście współczesnych realiów gospodarczych*. Instytut Nauk Politycznych Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn, 2017, s. 98.

jako grupę odniesienia, rodzinę, rolę jednostki i jej status⁸⁴. W teorii T.B. Veblena oraz badaniach szkoły psychologii postaci, każdy człowiek znajduje się w centrum wpływu otoczenia, do którego należą grupy przedstawione na rys. 15. Pod ich wpływem zmieniają się jego zachowania, w tym również zachowania nabywcze konsumentów⁸⁵.



Rysunek 15. Kręgi społeczne Veblena

Źródło: *Węzłowe problemy marketingu*. Red. M. Rydel. Gdańsk, 1991. Uniwersytet Gdański, s. 151. ZA: L. Nowak, *Pozaeconomiczne determinanty zachowań nabywców*. Poznań, 1995. Akademia Ekonomiczna w Poznaniu, s. 66.

Grupy odniesienia mają duży wpływ na wybory dokonywane przez konsumentów. Nabywca często podejmuje decyzje pod wpływem grupy, starając się dokonywać zakupów, które jego zdaniem mogą być pożądane lub akceptowane przez jej członków lub dowiedział się o nich czegoś ważnego od innych

⁸⁴ Kotler, Ph. *Marketing...*, op. cit.

⁸⁵ Nowak, L. *Pozaeconomiczne determinanty zachowań nabywców*. Akademia Ekonomiczna w Poznaniu, Poznań, 1995, s. 66.

osób ze swojego otoczenia. Grupy odniesienia oddziałują na konsumenta w dwojaki sposób: z jednej strony wpływają na poziom aspiracji konsumpcyjnych konsumenta oraz z drugiej strony wpływają na jego zachowanie poprzez wyznaczanie wzorów wydatkowania pieniędzy z uwzględnieniem obecnych trendów czy wyznaczników prestiżu. Oddziaływanie to ma ogromny wpływ na decyzje podejmowane przez konsumentów, szczególnie w przypadku dóbr wymagających dużego nakładu finansowego, których wartością dodaną jest uznanie otoczenia dla ich posiadacza⁸⁶.

Konsument często dokonuje zakupu pod wpływem opinii, zachowań, polecenia innych osób – tzw. liderów opinii, którzy ze względu na pełnione funkcje, wiedzę, zajmowane stanowisko, świadomie lub nieświadomie oddziałują na otoczenie. Nie jest to w badaniach zachowań konsumentów zjawisko nowe, bowiem już w latach 60. XX w., 60% konsumentów żyjących w miastach, podejmowało decyzje o zakupie nowych produktów pod wpływem znajomych, będących jednocześnie liderami opinii⁸⁷. We współczesnej literaturze przedmiotu, liderami opinii określa się „osoby, które świadomie lub nieświadomie wpływają na zachowania innych, których postępowanie ze względu na zajmowane stanowisko, pełnione funkcje, prestiż, wiedzę itp. bywa naśladowane, do których ludzie zwracają się po informacje lub porady”⁸⁸. Liderem opinii nie musi być zatem osoba z bliskiego otoczenia konsumenta. Funkcję tą może pełnić również znana i powszechnie szanowana lub popularna ze względu na obowiązującą modę osobistość medialna. Mechanizm ten jest szeroko wykorzystywany w kampaniach promocyjnych, w których znane osoby publiczne, występujące w charakterze „twarzy produktu/usługi”, polecają dany produkt i wpływają siłą swojego autorytetu na wzrost jego sprzedaży. Obecnie, funkcję liderów opinii pełnią nie tylko celebryci, artyści czy osoby posiadające wysokie osiągnięcia w wybranych dziedzinach, ale też osoby docierające do konsumentów poprzez kanały prowadzone w mediach społecznościowych. To właśnie ta grupa, dzięki rekomendacjom bezpośrednim i pośrednim, może mieć silny wpływ na podejmowanie przez konsumentów decyzje, również te dotyczące wyboru miejsca zamieszkania. Przykładem mogą być tu osoby rozpoznawalne w danym regionie, polecające inwestycję mieszkaniową np. jako wygodne miejsce, które sami wybrali do codziennego funkcjonowania. Ponadto, rozwój technologii wykorzystywanych współcześnie w analizie informacji o klientach

⁸⁶ Rudnicki, L. *Determinanty...*, op. cit., s. 78, 130.

⁸⁷ Katona, G. *The Powerful Consumer*. McGraw-Hill, New York, 1960, s. 161.

⁸⁸ Rudnicki, L. *Determinanty...*, op. cit., s. 78, 131-132.

pozwała na pozyskiwanie danych dotyczących ich preferencji już nie tylko z przeszłości, ale również umożliwia przewidywanie ich przyszłych decyzji nabywczych na podstawie bieżących zachowań rejestrowanych i analizowanych z wykorzystaniem systemów big data i sztucznej inteligencji⁸⁹, które ze względu na wartość transakcji, wykorzystywane są również przez przedsiębiorstwa deweloperskie.

2.3. Czynniki osobiste

Na decyzje nabywców wpływają również ich cechy osobiste takie jak: wiek, etap w życiu rodziny, zawód, status finansowy, styl życia, osobowość oraz sposób postrzegania siebie⁹⁰.

Wiek i etap życia konsumenta (w tym również etap życia rodzinnego) bezpośrednio wpływają na jego potrzeby, a więc również na rodzaje nabywanych w danym czasie dóbr. Wraz z wiekiem i fazą życia rodziny zmieniają się potrzeby gospodarstwa domowego i konsumenta, wielkość spożycia, sposób dokonywania wyborów oraz rola w procesie zakupowym. Wśród podstawowych faz życia rodziny, najczęściej wyróżniane są⁹¹:

- 1) Rodzina bez dzieci (młode małżeństwo): konsumenci z tej grupy mogą stanowić nabywców lokali mieszkalnych, szczególnie tych o mniejszym metrażu, jako pierwszego wspólnego lokum. Pozyskanie mieszkania przez młode małżeństwo jest momentem zaspokojenia jego potrzeb, jednak z biegiem czasu następuje ich zmiana, zarówno w obszarze parametrów technicznych mieszkania (powierzchni, liczby pokoi, układu funkcjonalnego), jak i potrzeb wyższego rzędu (standardu, lepszej lokalizacji)⁹².
- 2) Rodzina z małym dzieckiem (najmłodsze dziecko do 6 lat): wydatki edukacyjne gospodarstwa domowego skupione są głównie na opiece i wczesną edukacją przedszkolną dzieci. Czynnikiem determinującym wybór miejsca zamieszkania może być zatem bliski dostęp do placówek edukacyjnych, opieki medycznej czy infrastruktury handlowo-usługowej.

⁸⁹ Andruszkiewicz, K., Betcher, T. *Indywidualizacja oferty dla konsumentów dzięki zastosowaniu big data*. International Business and Global Economy, no. 34. Gdańsk, 2015, s. 90-100.

⁹⁰ Armstrong, G., Kotler, Ph. *Marketing. Wprowadzenie*. Wolters Kluwer SA, Warszawa, 2015, s. 226.

⁹¹ Ostrowska, I. *Potrzeby...*, op. cit., s. 61-62.

⁹² Foryś I. *Spoleczno-gospodarcze determinanty rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce. Ujęcie ilościowe*. Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin, 2011.

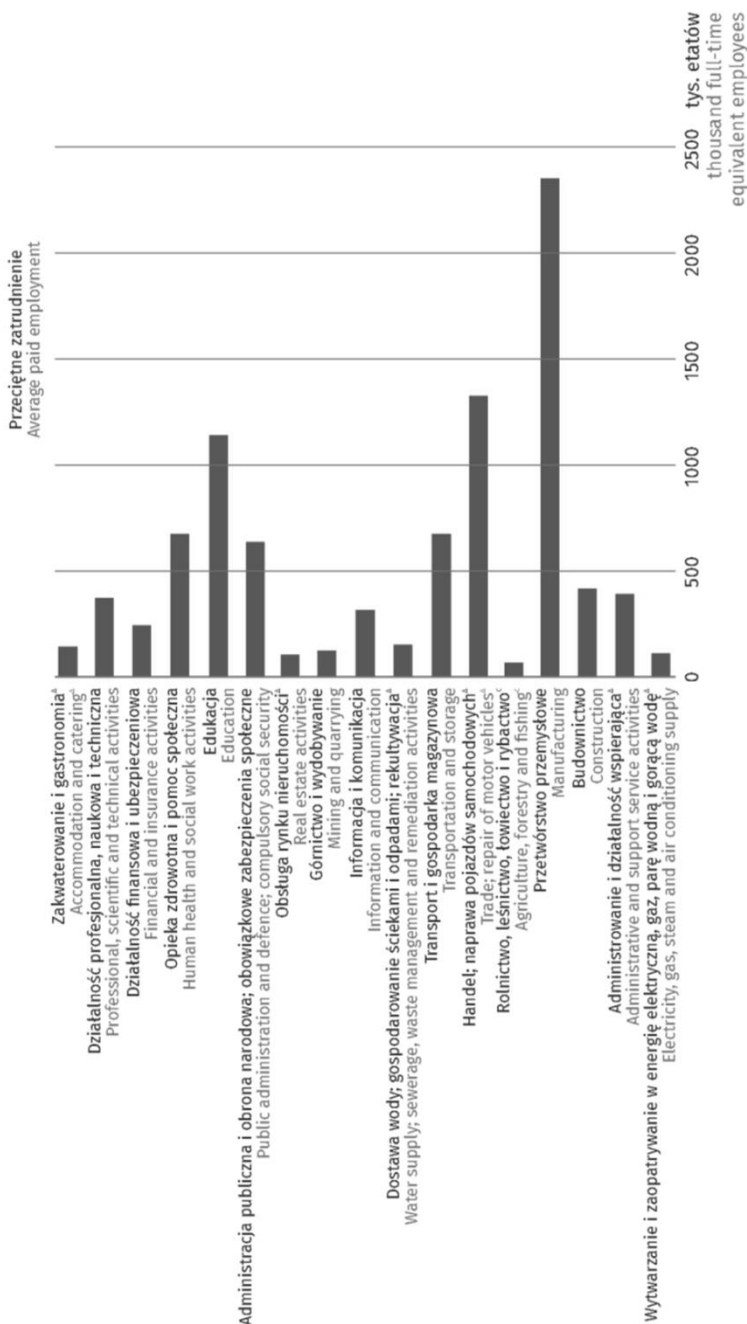
W przypadku pojawienia się kolejnego potomstwa, grupa ta staje się potencjalnym klientem lokali mieszkalnych posiadających minimum 3 pokoje i więcej.

- 3) Rodzina z dużym dzieckiem (najmłodsze dziecko w wieku powyżej 6 lat): w tej fazie wydatki gospodarstwa domowego nakierowane są w dalszym ciągu głównie na dzieci, jednak z uwagi na dłuższy staż pracy dorosłych, często podejmowane są w tej fazie decyzje o nabyciu i przeprowadzce do lokalu mieszkalnego o dużym metrażu lub zmianie mieszkania na dom w zabudowie mieszkalnej lub budynek wolnostojący. Z uwagi na zwiększającą się wraz z wiekiem samodzielność najmłodszych członków rodziny, z czasem spada znaczenie dostępu do usług edukacyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca zamieszkania, rośnie natomiast znaczenie dostępu do środków komunikacji miejskiej/podmiejskiej.
- 4) Rodzina ponownie bez dzieci (tzw. puste gniazdo, dziecko poza domem): jest to grupa konsumentów, którzy pozostając w dotychczasowym lokalu mieszkalnym, nie obciążonym już spłatą kredytów hipotecznych, mogą nabywać kolejne nieruchomości w celach inwestycyjnych, zabezpieczenia przyszłości dzieci oraz przyszłych dochodów osiąganych na emeryturze.

Dodatkowo, z uwagi na wydłużanie się długości życia oraz postępujące starzenie się społeczeństwa, wyróżnić należy dodatkowe fazy w okresie senioralnym⁹³:

- 1) Samotni dziadkowie z pierwszym wnukiem: w tej grupie zaobserwować można nastawienie na udogodnienia, zadowalające warunki ekonomiczne oraz obciążenie pomocą finansową dzieciom.
- 2) Okres przedemerytalny: w związku z ograniczeniem aktywności zawodowej oraz pogorszeniem się warunków ekonomicznych, może nastąpić poszukiwanie mieszkania optymalnego do przyszłych warunków finansowych i możliwości fizycznych (np. zmiana lokali mieszkalnych z wyższych pięter na niższe kondygnacje budynków).
- 3) Okres emerytalny: ograniczenie możliwości finansowych determinuje w razie chęci lub konieczności dokonania decyzji o zmianie miejsca zamieszkania, konieczność skorzystania z pomocy dzieci lub państwa. Przyczyną decyzji zakupowych na rynku nieruchomości może być w tym przypadku najczęściej konieczność dostosowania warunków mieszkaniowych do możliwości ekonomicznych oraz stanu zdrowia konsumentów.

⁹³ Zapotoczna, M., Cymerman J., *Segmentacja...*, op. cit.



Rysunek 16. Przeciętne zatrudnienie w wybranych sekcjach PKD w pierwszym półroczu 2024 r. w Polsce

Źródło: GUS, *Zatrudnienie...op. cit.*, s. 11.

W zbiorze czynników wyznaczających wzorce zachowań konsumentów znaczącą rolę odgrywają również: wykształcenie oraz wykonywany zawód. Wykonywany zawód często determinuje sytuację finansową konsumenta, która wpływa nie tylko na gamę wybieranych przez niego produktów⁹⁴, ale również na wybór miejsca zamieszkania. W krajach europejskich, wraz ze wzrostem przeciętnego wykształcenia, dynamicznie zmieniała się również struktura zatrudnienia ludności. Wzrosła liczba pracowników umysłowych oraz obniżyła się liczba robotników, rolników i osób zatrudnionych w leśnictwie. Zwiększyła się natomiast liczba osób pracujących w usługach, instytucjach ubezpieczeniowych i bankowych⁹⁵. W Polsce w pierwszym półroczu 2024 roku największy odsetek ludzi pracujących był zatrudniony w przetwórstwie przemysłowym, handlu i naprawie pojazdów samochodowych oraz edukacji. Rozkład pozostałych grup zatrudnienia, zgodnie z kryteriami Głównego Urzędu Statystycznego, przedstawiony został na rys. 16.

Wiedza o bieżącej sytuacji na rynku pracy oraz strukturze zatrudnienia wraz z prognozami jej zmian może stanowić cenną wskazówkę dotyczącą kreowania warunków oraz planów zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe. Wraz z rozwojem rynku oraz zwiększeniem podaży pracy w danym regionie, wzrasta zapotrzebowanie na lokale mieszkalne poszukiwane przez ludzi migrujących za pracą, a co za tym idzie, zgodnie z prawem popytu i podaży, wzrastają ceny za metr kwadratowy zarówno na rynku wtórnym jak i pierwotnym.

Konsumenci pochodzący z tej samej klasy społecznej, subkultury czy grupy zawodowej mogą się całkowicie różnić pod względem stylu życia. Styl życia, według G. Armstronga i Ph. Kotlera to „wzorec życiowy danej osoby wyrażający się w jej zajęciach, zainteresowaniach i opiniach. (...) Styl życia to coś więcej niż tylko klasa społeczna i osobowość danego człowieka. To swojego rodzaju profil wzorca zachowań danej osoby: jej sposobu działania oraz jej interakcji ze światem”⁹⁶. Osobowość i sposób postrzegania określają niepowtarzalne cechy wyróżniające indywidualnego konsumenta lub daną grupę. Współczesny marketing wykorzystuje wiedzę o osobowości konsumentów, kreując ofertę z uwzględnieniem wartości wyróżniających grupę jej odbiorców.

⁹⁴ Armstrong, G., Kotler, Ph. *Marketing...*, op. cit.

⁹⁵ Nowak, L. *Pozaeconomiczne...*, op. cit., s. 65-66.

⁹⁶ Armstrong, G., Kotler, Ph. *Marketing...*, op. cit., s. 228.

Wśród czynników osobistych, w literaturze przedmiotu często wymieniane jest też kryterium płci. Rozróżnienie konsumentów według płci ma miejsce już we wczesnym wieku życia człowieka. Płeć istotnie warunkuje również proces podejmowania decyzji konsumentów: u mężczyzn ma on charakter liniowy, natomiast u kobiet przybiera postać tzw. „spirальной ścieżki”. Mężczyźni, podejmując decyzje zakupową, koncentrują się raczej na celu, starają się szybko i sprawnie znaleźć najlepsze rozwiązanie i dokonać wyboru. „Spiralna ścieżka” decyzyjna kobiet jest znacznie dłuższa, co wynika z tego, że często wybierają okrężne drogi, nie unikają proszenia innych osób o pomoc i radę, sięgają do coraz to nowszych źródeł informacji, cofają się do poprzednich etapów podejmowania decyzji oraz sprawdzają i testują, poszukując idealnego rozwiązania⁹⁷. Ponadto, ze względu na różnice w budowie mózgu obu płci, kobiety mają większą zdolność do łączenia zarówno analitycznych, jak i emocjonalnych aspektów przetwarzania informacji. Kobięcy mózg lepiej radzi sobie również z niepokojem i planowaniem. Dokonując decyzji zakupowej kobiety chcą osiągnąć zazwyczaj kilka celów⁹⁸. Przy dokonaniu decyzji o zakupie mieszkania, dużo bardziej istotnym będzie dla nich przeanalizowanie lokalizacji pod kątem wygody opieki nad dziećmi, dostępności do punktów handlowych, opieki medycznej, infrastruktury sportowej i rekreacyjnej, skomunikowania miejsca zamieszkania z centrum miasta oraz innymi czynnikami odwołującymi się do codziennej organizacji życia swojego oraz innych członków gospodarstwa domowego.

2.4. Czynniki psychologiczne

Przedmiotem zainteresowania psychologii, jest naukowe badanie zachowań, obejmujących wszelkie jawne czynności i reakcje człowieka, a także procesów umysłowych, które odnoszą się do ukrytych czynności umysłu, takich jak myślenie, odczuwanie czy zapamiętywanie⁹⁹. Połączenie ekonomii z psychologią, można odnaleźć w nurcie ekonomii behawioralnej, często uznawanej

⁹⁷ Rudnicki, L. *Zachowania...*, op. cit., s. 99-100.

⁹⁸ Pradeep, A.K. *Mózg na zakupach. Neuromarketing w sprzedaży*. Wydawnictwo HELION. Gliwice, 2011.

⁹⁹ Ciccarelli, S.K., Noland White, J. *Psychologia*. Dom Wydawniczy REBIS Sp. z o.o., Poznań, 2015, s. 4.

za synonim psychologii ekonomicznej, zajmującej się analizą zachowań człowieka w kwestiach ekonomicznych¹⁰⁰. Według przeglądu badań akademickich na temat zachowań konsumentów czynniki psychologiczne wpływające na decyzje zakupowe na rynku nieruchomości mieszkaniowych obejmują: motywacje, emocje, postawy, osobowość, zdolność uczenia się, pamięć i percepcję¹⁰¹.

Potrzeba implikuje motyw, gdy osiągnie tak wysoki poziom intensywności, aby sprowokować człowieka do podjęcia działania mającego na celu jej zaspokojenie. Motyw można więc definiować jako „fenomen o charakterze abstrakcyjnym, który przejawia się w konkretnym zachowaniu ukierunkowanym na cel”¹⁰². Motywacja jest natomiast ogólnym określeniem obejmującym wszystkie procesy zaangażowane w inicjowanie, ukierunkowywanie oraz utrzymywanie psychicznych i fizycznych aktywności. Motywacja przybiera różne formy, jednak wszystkie one obejmują procesy umysłowe, które pobudzają człowieka, pozwalają na dokonanie wyboru i ukierunkowują jego zachowanie¹⁰³.

Jedną z najbardziej popularnych, humanistyczna Teoria Masłowa, oparta jest na twierdzeniu, że człowiek działa pod wpływem najpilniejszych potrzeb, a potrzeby biologiczne są zaspokajane w pierwszej kolejności. A. Maslow, wprowadził sześć grup potrzeb ułożonych według ważności, przy czym potrzeby wyższego rzędu zaczynają wpływać na zachowanie dopiero wtedy, gdy zaspokojone zostaną potrzeby bardziej podstawowe¹⁰⁴. Zgodnie z tym założeniem, konsument stojąc przed koniecznością wydatkowania posiadanego budżetu, dokonując wyboru pomiędzy różnymi dobrami, w pierwszej kolejności podejmie decyzję o zakupie produktów spożywczych oraz zapewnieniu sobie i osobom z najbliższego otoczenia bezpiecznego miejsca zamieszkania, a dopiero w dalszej kolejności będzie wydatkował posiadane środki na dobra luksusowe, podnoszące jego prestiż, rozrywkę czy dalszą edukację. W odniesieniu do decyzji o zakupie mieszkania, wskazuje to, że podejmując decyzje doty-

¹⁰⁰ Flejterska, E. *Psychologiczne determinanty postępowania nabywców*. [w:] *Zachowania Nabywców*. Red. Rosa, G., Perenc, J. Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin, 2011, s. 67.

¹⁰¹ Bartkowiak, P., Potrawiak, P., Pavlenko, J. *Psychological Factors Affecting Purchasing Decisions on the Real Estate Market*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, 2018, s. 153-168.

¹⁰² Nowak, L. *Pozaeconomiczne...*, op. cit., s. 41.

¹⁰³ Zimbardo, P.H.G., Johnson, R.L., McCann, V. *Psychologia. Kluczowe koncepcje*. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 2010, s. 60

¹⁰⁴ Zimbardo, P.H.G. et al., *Psychologia...*, op. cit., s. 69.

czące wyboru pierwszego mieszkania, konsumenci, którzy jeszcze nie posiadają wysokiego budżetu, mogą być w większym stopniu podatni na ustępstwa wobec standardu, wykończenia, lokalizacji mieszkania, chcąc w pierwszej kolejności zrealizować potrzeby związane z poczuciem bezpieczeństwa i posiadaniem jakiegokolwiek lokum na własność.

F. Herzberg, rozwinął dwuczynnikową teorię motywacji, która wyróżnia czynniki powodujące niezadowolenie oraz czynniki wywołujące satysfakcję. Choć początkowo teoria odnosiła się do motywacji pracowników do pracy, Ph. Kotler oraz K.L. Keller wykorzystali ją również w celu wytłumaczenia motywacji konsumenta do zakupu danego produktu. Według nich, nieobecność czynników powodujących niezadowolenie nie wystarcza, aby zmotywować konsumenta do zakupu, do czego muszą być również obecne czynniki powodujące satysfakcję (tzw. motywatory). Z teorii Herzberga wynika, że producenci/usługodawcy powinni robić wszystko, aby unikać czynników powodujących niezadowolenie, natomiast w badaniach marketingowych należy identyfikować czynniki powodujące satysfakcję klienta¹⁰⁵. Przykładowe zestawienie czynników wyróżniających rynek nieruchomości mieszkaniowych w podziale na czynniki mogące powodować niezadowolenie i wywołujące satysfakcję konsumentów przedstawiono w tabeli poniżej (tabela 2).

Tabela 2. Przykładowy podział czynników wyróżniających usługę edukacyjną zgodnie z dwuczynnikową teorią motywacji Herzberga

Czynniki mogące powodować niezadowolenie	Czynniki mogące wywołać satysfakcję
<ul style="list-style-type: none"> – brak czytelnych informacji dotyczących oferty – brak gwarancji dewelopera – wystąpienie dodatkowych kosztów związanych z zakupem (np. prowizji pośrednika) – niedostateczny stosunek jakości do ceny – pojawienie się ukrytych dodatkowych kosztów zakupu i utrzymania nieruchomości – niedogodne rozplanowanie miejsc parkingowych w obrębie posesji 	<ul style="list-style-type: none"> – dogodne usytuowanie mieszkania pod względem komunikacyjnym – dostęp do nowoczesnych platform komunikacji z zarządem nieruchomości (np. elektroniczna obsługa lokatorów, opłaty online) – nowoczesne wyposażenie części wspólnych budynku – wydłużona gwarancja na usterki w lokalu – dostęp do parkingu podziemnego i/lub miejsc parkingowych w obrębie budynku

¹⁰⁵ Kotler, Ph., Keller, K.L. *Marketing*. Dom Wydawniczy REBIS Sp. Z o.o., Poznań, 2012, s. 178.

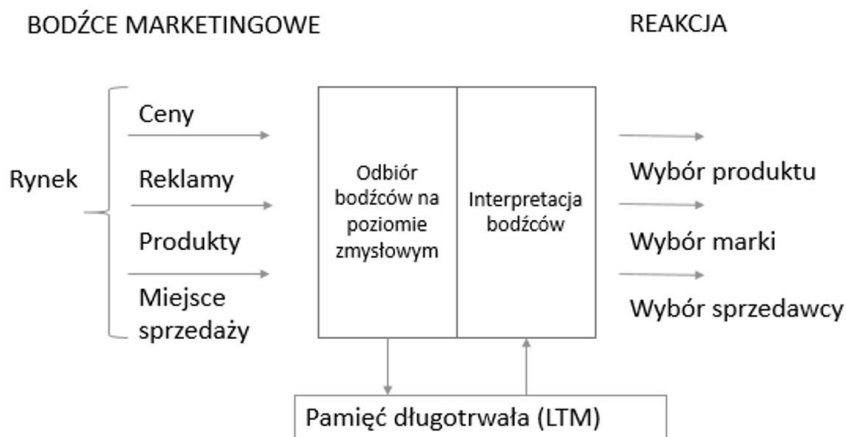
Czynniki mogące powodować niezadowolenie	Czynniki mogące wywołać satysfakcję
<ul style="list-style-type: none"> – niedopasowanie wykończenia części wspólnych budynku do aktualnych trendów – brak wyposażenia budynku uwzględniającego potrzeby osób z niepełnosprawnościami 	<ul style="list-style-type: none"> – dostęp do windy i ułatwień komunikacyjnych dla osób z niepełnosprawnościami i specjalnymi potrzebami – gospodarowanie przestrzeni sportowo-rekreacyjnej w obrębie budynku (np. placów zabaw) – wyposażenie budynku zwiększające poczucie bezpieczeństwa (np. system przeciwpożarowy, wideo-domofony, dozorowany wjazd na posesję itp.)

Źródło: opracowanie własne

Problemem w pełnym zrozumieniu motywów ludzkiego działania, w tym również zachowań konsumenckich jest to, że wiele z nich nie jest uświadamianych nawet przez samego konsumenta. Według teorii Z. Freuda, człowiek zazwyczaj nie zdaje sobie sprawy z tego, co rządzi jego zachowaniem, mimo że wydaje mu się, iż doskonale zna motywy swoich działań. Do nieświadomości wypierane są treści nieakceptowane przez człowieka. W odniesieniu do zachowań konsumenckich, jest to szczególnie ważne w przypadku zakupów dokonywanych pod wpływem impulsu. Wiedza o oddziaływaniu nieświadomych motywów wykorzystywana jest również przez działy marketingu, które wykorzystują wpływ podprogowej ekspozycji marki czy nieświadomy wpływ wizerunku marki na decyzje podejmowane przez konsumentów¹⁰⁶. Tego rodzaju przekaz może pojawić się również w komunikatach przedsiębiorstw deweloperskich z potencjalnymi nabywcami lokali mieszkalnych, począwszy od doboru kolorystyki promocyjnej poligrafii aż po pozycjonowanie marki w przekazach audiowizualnych, które stanowią obecnie jedną z podstawowych form promocji w Internecie. Szczególne znaczenie dla podprogowego przekazu ma lokowanie marki, możliwe już nie tylko dla tradycyjnych produktów fizycznych. Przykładowo, chcąc podkreślić swój elitarny charakter, nowo wybudowane osiedle mieszkaniowe może lokować swój wizerunek w produkcjach internetowych, przedstawiających osoby pracujące w zawodach powszechnie uważanych za elitarne, posługujące się sprzętem elektronicznym droższych marek czy przebywające w miejscach kojarzących się z sukcesem.

¹⁰⁶ Stasiuk, K., Maison, D. *Psychologia konsumenta*. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 2014, s. 278-283.

Proces przetwarzania bodźców marketingowych przez konsumenta, przedstawiono na schemacie zaproponowanym przez A. Falkowskiego i T. Tyszkę (rys. 17). Schemat obrazuje ogólny zarys spostrzegania, zgodnie z którym konsument przetwarza docierające do niego bodźce, dokonując określonej ich interpretacji, co odbywa się w pamięci długotrwałej. Skutkiem interpretacji bodźców jest dopiero finalny wybór oferty.



Rysunek 17. Schemat procesu przetwarzania informacji przez konsumenta

Źródło: Falkowski, A., Tyszka, T. *Psychologia zachowań konsumenckich*. Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne, Gdańsk, 2009, s. 32.

Konsumenci, stojąc przed koniecznością dokonania wyboru, mogą podjąć decyzję w wyniku oceny poznawczej, analizując cechy i użyteczność rozważanej oferty lub pod wpływem sądu emocjonalnego, kierując się subiektywną oceną „podobania się” wybranych z niej elementów. Kontrastując ze sobą te dwa sposoby wartościowania oferty, oceny emocjonalne są szybsze, wymagają mniejszych zasobów poznawczych, towarzyszy im większa subiektywna pewność wyboru, są mało wrażliwe na zmianę wielkości bodźca, który jest źródłem stanu emocjonalnego oraz są nastawione na szybką nagrodę, z pominięciem ewentualnych negatywnych skutków podjętej decyzji¹⁰⁷.

¹⁰⁷ Stasiuk, K., Maison, D. *Psychologia...*, op. cit., s. 228-229.

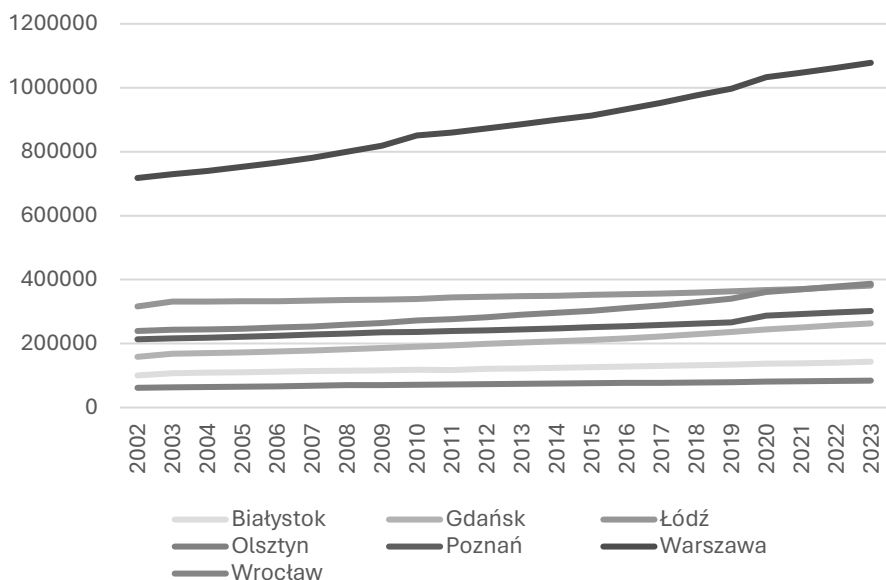
3.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce: zasoby mieszkaniowe, ceny i kredyty w wybranych miastach

3.1. Zasoby mieszkaniowe w wybranych miastach

Przeciętny roczny wzrost liczby mieszkań w miastach w latach 2002-2023 w Polsce wyniósł 1,13% ogółem. W odniesieniu do miast wojewódzkich wskaźnik ten był nieco wyższy i wyniósł już 1,79%, spośród których najwyższym przyrostem charakteryzował się Rzeszów (3,32%) oraz Gdańsk i Kraków – odpowiednio 2,45% oraz 2,38% rocznie. Miasta o najniższym, przeciętnym wzroście liczby mieszkań to Katowice (0,87%), Łódź (0,88%) oraz Bydgoszcz i Kielce (1,03%). Olsztyn z wynikiem 1,5% rocznie, znalazł się poniżej średniej. Najwyższa, procentowa roczna zmiana w liczbie mieszkań miała miejsce w 2015 roku w Zielonej Górze, gdzie przybyło 7306 mieszkań (14,53%). Zmiany w zasobach mieszkaniowych w wybranych miastach Polski w latach 2002-2023 przedstawiono na rys. 18.

Wysokie przyrosty odnotowano również w Poznaniu w 2020 roku, 21046 mieszkań (7,89%), oraz w Opolu w 2017 roku – 3856 mieszkań (wzrost o 7,4%). Maksymalny roczny przyrost liczby mieszkań w Olsztynie był najniższy spośród wszystkich miast wojewódzkich i wyniósł w 2007 roku 1627 mieszkań (2,45%). Należy podkreślić, że kilka miast wojewódzkich miało wyższy przeciętny przyrost liczby mieszkań, niż Olsztyn maksymalny. Na przestrzeni badanego okresu, w dwóch miastach wystąpił roczny spadek liczby mieszkań. Sytuacja ta miała miejsce w Białymstoku w 2011 roku (spadek o 546 mieszkań, – 0,46%) oraz w Kielcach w 2010 roku (spadek o 19 mieszkań, – 0,02%).



Rysunek 18. Zasoby mieszkaniowe w wybranych miastach Polski w latach 2002-2023

Źródło: opracowanie własne

Olsztyn, Szczecin i Kielce to miasta, w których odchylenie standardowe i wariancja rocznych zmian w liczbie mieszkań były najniższe, co świadczy o relatywnie bardziej stabilnej dynamice zmian. Najwyższe wartości wariancji i odchylenia standardowego zaobserwowano w Zielonej Górze, Opolu, i Poznaniu. Największyrostęp między najwyższym, a najniższym rocznym przyrostem zaobserwowano w Zielonej Górze (13,82%), Białymstoku (7,56%) i Opolu (7,23%). Najmniejszyrostęp natomiast wystąpił w Olsztynie (17,85%), Szczecinie (2,17%) oraz Warszawie (2,85%).

3.2. Średnie ceny na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Podczas podejmowania decyzji inwestycyjnych na rynku nieruchomości, znajomość cen i wartości mieszkania, ma niepodważalne znaczenie. Aby wystarczająco dobrze przygotować się do negocjacji, warto wcześniej przyjrzeć się poziomowi cen w wybranym regionie¹⁰⁸. Na rynku nieruchomości wyróżniamy ceny ofertowe i ceny transakcyjne. Cena ofertowa to ilość pieniędzy, którą życzy sobie otrzymać sprzedający. Cena transakcyjna natomiast to cena, na którą zgodziły się obie strony podczas negocjacji i widnieje ona w akcie notarialnym¹⁰⁹. Ceny ofertowe i transakcyjne za 1 m² w wybranych miastach w Polsce w latach 2006-2024 na rynku pierwotnym (w zł) przedstawiono w tabelach I i II (Aneks), zaś ceny ofertowe i transakcyjne na rynku wtórnym w analogicznym okresie w tabelach III i IV (Aneks).

Przeciętna różnica pomiędzy ceną ofertową, a transakcyjną w miastach wojewódzkich w Polsce w okresie od marca 2006 r. do stycznia 2023 roku wyniosła 5,65%, co oznacza, że cena transakcyjna była niższa od ceny ofertowej przeciętnie o 5,65%. Największa, przeciętna różnica między ceną ofertową, a transakcyjną miała miejsce w I kwartale 2007 roku (niższa o 13,08%), natomiast ceny transakcyjne były najbardziej zbliżone do cen ofertowych w III kwartale 2019 roku (niższe o 2,27%). W podziale na poszczególne miasta, największe różnice między cenami ofertowymi, a transakcyjnymi zostały odnotowane w Olsztynie w I kwartale 2007 roku (ceny transakcyjne niższe o 42,51%) oraz we Wrocławiu w IV kwartale 2006 roku (transakcyjne niższe o 34,42%). Z drugiej strony, ceny transakcyjne były wyższe od cen ofertowych 119 razy w badanym okresie, co stanowi 10,94% wszystkich obserwacji. Znacznie wyższe ceny transakcyjne od ofertowych zaobserwowano w Białymstoku w IV kwartale 2006 roku (wyższe o 14,30%), w III kwartale 2006 roku w Krakowie (wyższe o 13,20%) oraz w I kwartale 2007 roku we Wrocławiu (wyższe o 11,95%). Najwięcej, bo 18 spośród 68 obserwacji (26%), ceny transakcyjnej wyższej od ceny ofertowej miało miejsce w Rzeszowie. Cena transakcyjna była wyższa także 14 razy w Lublinie (21%) oraz 12 razy w Opolu (18%). Najmniej, bo tylko jeden raz, cena transakcyjna była wyższa od ofertowej w Bydgoszczy w I kwartale 2009 roku. Ceny transakcyjne w badanym okresie

¹⁰⁸ Całka, A., Bielecka, E. *Mapa średnich cen transakcyjnych mieszkań: studium przypadku pierwotnego rynku nieruchomości w Siedlcach*. Roczniki Geomatyki-Annals of Geomatics, 12 (4 (66)), 2014, s. 379-387.

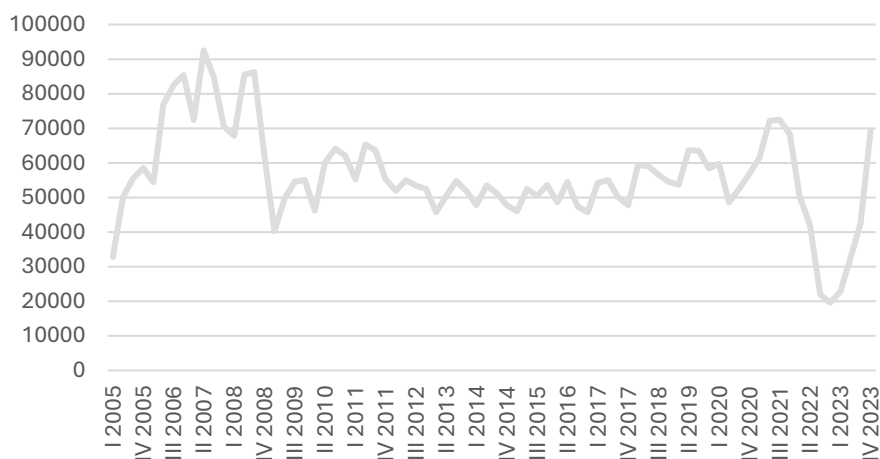
¹⁰⁹ Wara-Wąsowska, E. *Cena ofertowa a cena transakcyjna*. Pozyskano z: www.rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/cena-ofertowa-a-cena-transakcyjna-czyli-negocjacje-cenowe-na-rynku-nieruchomosci/1596/ (dostęp: 30.04.2021).

były przeciętnie najbardziej zbliżone do cen ofertowych w Zielonej Górze (niższe o 2,98%), Rzeszowie (niższe o 3,29%) i Białymstoku (niższe o 4%). Z drugiej strony, ceny transakcyjne najbardziej różniły się przeciętnie od cen ofertowych w Katowicach (niższe o 9,92%), Bydgoszczy (niższe o 7,77%) i Gdańsku (niższe o 7,53%). Miasta o relatywnie najbardziej stabilnych (najmniejszych) różnicach w cenie ofertowej i transakcyjnej (mierzone odchyleniem standardowym) to Łódź (0,037), Zielona Góra (0,0384) i Kielce (0,0395). Największe odchylenia w cenach zaobserwowano w Opolu (0,0983), Olsztynie (0,0887) i Katowicach (0,0747).

W okresie od III kwartału 2006 roku do II kwartału 2023 roku ceny transakcyjne nieruchomości mieszkaniowych w miastach wojewódzkich w Polsce rosły przeciętnie o 1,75% kwartalnie. Najniższy przeciętny wzrost cen zaobserwowano w Krakowie (0,86% kwartał do kwartału), Gdańsku i Warszawie (1,36%) oraz w Białymstoku (1,67%). Miasta o najwyższej, przeciętnej dynamice wzrostowej cen w ujęciu kwartalnym to Rzeszów (1,93%), Szczecin (2,08%) i Wrocław (2,4%). Zarówno najwyższy jak i najniższy kwartalny wzrost/spadek cen transakcyjnych miał miejsce we Wrocławiu, gdzie w I kwartale ceny wzrosły o ponad 85%, by później spaść, o 25% w kolejnym kwartale. Bardzo wysoki wzrost cen zaobserwowano również w Kielcach w III kwartale 2007 roku (58%) oraz w Poznaniu w I kwartale 2007 roku (36,38%), gdzie później, w III kwartale 2007 roku ceny spadły o 25%. Miasta o najmniejszych fluktuacjach w poziomie cen na przestrzeni badanego okresu (mierzone odchyleniem standardowym) to Kraków (3,37), Warszawa (4,13) i Olsztyn (4,33). Największe fluktuacje w dynamice cen wystąpiły we Wrocławiu (11,74), Poznaniu (8,28) i Kielcach (8,0). Najwyższy, przeciętny wzrost cen w miastach wojewódzkich, zaobserwowano w trzech pierwszych kwartałach 2007 roku (ponad 10% wzrostu przeciętnie każdy), natomiast największy spadek miał miejsce w I kwartale 2009 roku (-5,3%). Relatywnie wysoka skośność w przypadku Wrocławia i Kielc (odpowiednio 5,65 i 5,27), świadczy o występowaniu okresów o znacznym wzroście cen, zwłaszcza na tle innych analizowanych miast. Jedynym miastem wojewódzkim charakteryzującym się ujemną skośnością (-0,11) był Kraków. Wspomniany wynik świadczy o częstym występowaniu okresów ze spadkiem cen i relatywnie niższymi wzrostami cen w okresach wzrostowych.

3.3. Kredyty mieszkaniowe udzielone w poszczególnych miastach wojewódzkich

Analizując dostęp do kredytów mieszkaniowych jako jednego z głównych czynników ekonomicznych warunkujących decyzje o zakupie mieszkania podejmowane przez konsumentów, należy zauważyć zwiększoną liczbę kredytów udzielanych przed kryzysem gospodarczym w 2008 roku oraz 2020 roku. W ostatnich latach wskutek znacznego wzrostu stóp procentowych (który został opisany w rozdz. 2.1.) po pandemii COVID-19, liczba udzielanych kredytów mieszkaniowych w latach 2021-2023 ok. 3,5–krotnie spadła. Dopiero wyhamowanie procesów inflacyjnych oraz wprowadzenie programów wspierających zaciąganie kredytów na zakup pierwszego mieszkania spowodowały zwiększenie liczby zawieranych umów. Szczegółowe dane dotyczące liczby umów kredytowych zawieranych w Polsce w latach 2005-2023 przedstawiono na rys. 19. oraz w tabeli V (Aneks).



Rysunek 19. Liczba umów kredytowych w Polsce w latach 2005-2023

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP

Analizie poddano również wartość kredytu mieszkaniowego udzielonego w poszczególnych miastach wojewódzkich w latach 2005-2022. Przeciętna roczna zmiana w wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych w miastach wojewódzkich wyniosła +10,28%, przy średniej dla całego kraju na poziomie +8,81%. Miasta wojewódzkie o największym przyroście wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych to Kraków (13,53%), Gdańsk (12,71%) i Białystok (12%). Miasta o najniższym, średnim przyroście wartości

kredytu mieszkaniowego to Olsztyn (6,57%), Szczecin (8,21%) oraz Warszawa (8,49%). Zbadano również korelację pomiędzy zmianami wartości kredytu mieszkaniowego, a zasobem mieszkaniowym w miastach wojewódzkich. Współczynnik korelacji dla miast ogółem, wyniósł przeciętnie 0,43 co stanowi o umiarkowanie słabej zależności. Najsilniejszą korelację między wspomnianymi zmiennymi zaobserwowano w Krakowie (0,71), Rzeszowie (0,7) i Katowicach (0,6). Uzyskane wyniki stanowią o umiarkowanie silnej korelacji między zmiennymi. Miasta o najsłabszej zależności to Kielce (0,04), Olsztyn (0,08) i Szczecin (0,14). Zweryfikowano również zależność między wartością kredytu mieszkaniowego udzielonego w latach 2005-2022, a stopami procentowymi obowiązującymi w powyższym okresie. Uzyskany wynik (-0,34) świadczy o występowaniu słabej zależności. Najsilniejsza zależność wystąpiła w Rzeszowie (-0,6), Białymstoku (-0,55) i Wrocławiu (-0,46). Najsłabsza zależność miała natomiast miejsce w Olsztynie (-0,125), Warszawie (-0,127) i Kielcach (-0,14). Interesujące wnioski mogą napłynąć z analizy transakcji na rynku mieszkaniowym w miastach wojewódzkich w Polsce w latach 2008-2022. Przeciętny rokroczny wzrost liczby transakcji ogółem wyniósł 9% rocznie, natomiast w Bydgoszczy i Olsztynie odnotowano spadek wskaźnika (odpowiednio o 4 i 0,13 p. proc.), a w Warszawie średnia wyniosła (0,01%). Z drugiej strony, w miastach takich jak Kielce (20,26%), Rzeszów (19,08%) i Łódź (18,25%) przeciętnie (rok do roku) liczba transakcji rosła o około 1/5 rocznie. Największy przyrost liczby transakcji między rokiem 2022, a rokiem początkowym odnotowano w Kielcach – wzrost o 1634 transakcje (290%) i Lublinie – wzrost o 2279 transakcji (279%). Z kolei w Bydgoszczy i Olsztynie nastąpił największy spadek, odpowiednio o 4184 transakcje w Bydgoszczy (-64%) i 339 transakcji w Olsztynie (-12%). Zweryfikowano również zależność między liczbą transakcji na rynku mieszkaniowym, a średnią stopą procentową, obowiązującą w danym okresie. Przeciętna korelacja dla miast wojewódzkich ogółem, wyniosła -0,54. Liczba transakcji na rynku nieruchomości okazała się najbardziej zależna od zmian stóp procentowych w miastach takich jak Szczecin (-0,85), Białystok (-0,784) i Lublin (-0,782). Uzyskane wyniki świadczą o silnym wpływie stóp procentowych na liczbę transakcji w tych miastach. Miasta, w których stopy procentowe wydają się mieć najmniejszy wpływ na rynek nieruchomości to Bydgoszcz – jedyne miasto z dodatnią korelacją (0,2), Kraków (-0,34) i Rzeszów (-0,37). Szczegółowe dane dotyczące wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych przedstawiono w tabeli VI (Aneks).

3.4. Kredytowa dostępność mieszkań przy kredycie złotowym

Kredytowa dostępność mieszkania – miara określająca liczbę metrów kwadratowych mieszkania w średniej cenie ofertowej i transakcyjnej na danym rynku (wg danych NBP), które można zakupić z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego uzyskanego w oparciu o przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku (wg danych GUS), z uwzględnieniem parametrów kredytu (stopa procentowa, okres amortyzacji, minimalne wynagrodzenie, jako minimalny dochód po spłacie rat kredytowych) i wymogów kredytowych banku. Na potrzeby niniejszego badania, przeanalizowano kształtowanie się ww. parametru w odniesieniu do miast wojewódzkich w Polsce, w okresie od IV kwartału 2006 roku do I kwartału 2023 roku. Porównano zarówno dostępność kredytową mieszkania na rynku pierwotnym jak i na rynku wtórnym. Przeciętna wielkość mieszkania jakie można było kupić zgodnie z ww. parametrami to odpowiednio: 71 metrów kw. na rynku pierwotnym i 82 metry kw. na rynku wtórnym. Najwyższa dostępność kredytowa ogółem dla miast wojewódzkich (na rynku pierwotnym) miała miejsce w I kwartale 2021 roku i wyniosła 88 metrów kw., a na rynku wtórnym w I kwartale 2016 roku – 103 metry kw.. W podziale na poszczególne miasta, zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym, największe mieszkanie mogli nabyć mieszkańcy Katowic (odpowiednio 110 i 157 metrów kw.). Wysoka dostępność kredytowa mieszkania występowała również w Gdańsku (83 metry kw. na rynku pierwotnym i 90 metrów kw. na wtórnym) oraz m.in. w Szczecinie (74 metry kw. na rynku pierwotnym oraz 90 metrów kw. na wtórnym). Najniższa przeciętna dostępność kredytowa mieszkania na rynku pierwotnym i wtórnym miała miejsce w Białymstoku i wyniosła odpowiednio 54 i 62 metry kw.. Niskie przeciętne wyniki na rynku pierwotnym odnotowano również w Kielcach i Bydgoszczy, odpowiednio 62 i 59 metrów kw. Na rynku wtórnym najniższe przeciętne wyniki osiągnięto również we wspomnianym Białymstoku, Krakowie (67 metrów kw.) i Lublinie (69 metrów kw.). Minimalne, kwartalne wyniki w ujęciu bezwzględnym, na rynku pierwotnym zanotowano w Krakowie (III kwartał 2008 – 32,56 metra kw.), Białymstoku (II kwartał 2022 – 33,51 metra kw.) oraz w Kielcach (IV kwartał 2022 – 35 metrów kw.). Najmniejsze mieszkania zgodnie ze wskaźnikiem, na rynku wtórnym można było nabyć w Białymstoku (II kwartał 2022 roku – 36,84 metra kw.), Krakowie (IV kwartał 2008 – 38,53 metra kw.) oraz we Wrocławiu (II kwartał 2007 – 41,22 metra kw.). Szczegółowe dane dotyczące kredytowej dostępności mieszkań przy kredycie

złotowym wg cen transakcyjnych na rynku pierwotnym i wtórnym przedstawiono w tabeli VII i tabeli VIII (Aneks).

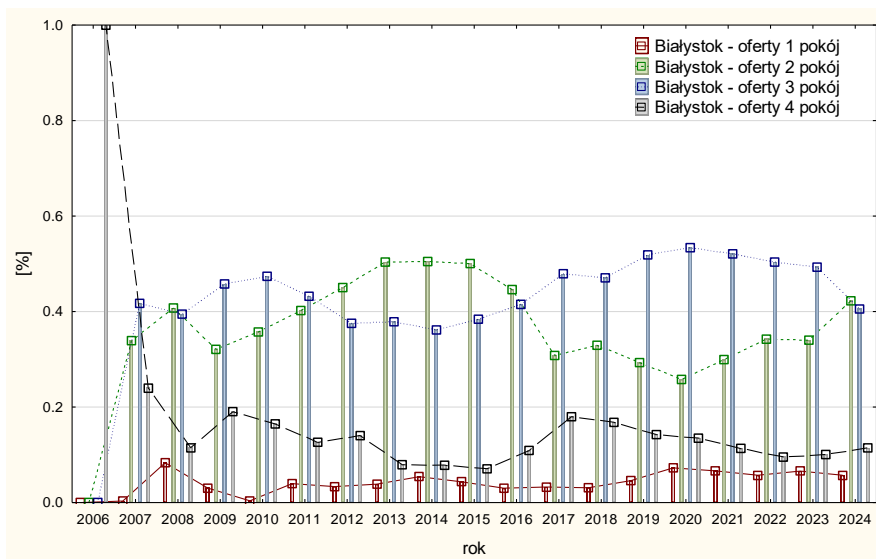
3.5. Preferencje klientów dotyczące wielkości nieruchomości mieszkaniowych

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w kontekście preferencji klientów dotyczących ich wielkości (liczba pokoi) poza czynnikami ekonomicznymi jest silnie zależny od zmian demograficznych, które wpływają na potrzeby oraz oczekiwania nabywców. Zmiany w tym zakresie powiązane są ściśle z sytuacją demograficzną w danym regionie. Zmieniające się normy kulturowo-społeczne i związana z nimi sytuacja osobista konsumentów (które zostały omówione w rozdz. 2.2. i 2.3.) sprawiają, że w wielu miastach obserwuje się wzrost liczby jednoosobowych gospodarstw domowych, co prowadzi do rosnącego popytu na mieszkania o mniejszej powierzchni i liczbie pokoi, takie jak kawalerki i mieszkania 2-pokojowe. Grupa docelowa nabywców tego typu nieruchomości obejmuje młode osoby pracujące, singli oraz osoby starsze. Zmiany demograficzne takie jak np. zjawisko pustego gniazda (po wyprowadzce dzieci) wpływają na zmiany w modelach zamieszkania. Starsze osoby mogą poszukiwać mniejszych 2/3-pokojowych mieszkań ze względu na niższe koszty utrzymania, łatwiejsze zarządzanie przestrzenią oraz usytuowanie nieruchomości w bliższym sąsiedztwie punktów handlowych, rekreacyjnych i opieki medycznej. W miastach obserwuje się również większą liczbę inwestycji w mikroapartamenty i mniejsze mieszkania, ponieważ są one bardziej dostępne cenowo, a także generują większy popyt rynku na wynajem. Zapotrzebowanie na mniejsze mieszkania, zwłaszcza w centrach miast, gdzie przestrzeń jest ograniczona, a ceny wysokie stymuluje także migracja zarobkowa do dużych miast. Z drugiej strony, w grupie docelowej osób posiadających większą liczbę członków w gospodarstwach domowych, suburbanizacja, obserwowana zwłaszcza w okresie po pandemii COVID-19, zwiększa zapotrzebowanie na lokale mieszkalne z większą liczbą pokoi zlokalizowane na przedmieściach, gdzie ceny gruntów są niższe. Obserwuje się więc rozwój rynku mniejszym mieszkań w centrach miast oraz większych mieszkań na przedmieściach z dostępem do terenów zielonych i większej przestrzeni życiowej, co stanowi odpowiedź na nowe preferencje klientów.

Zaprezentowana struktura ofert nieruchomości mieszkaniowych w wybranych miastach Polski (rysunki 20 – 33) wskazuje, że największa liczba ofert dotyczy mieszkań dwu- i trzypokojowych.

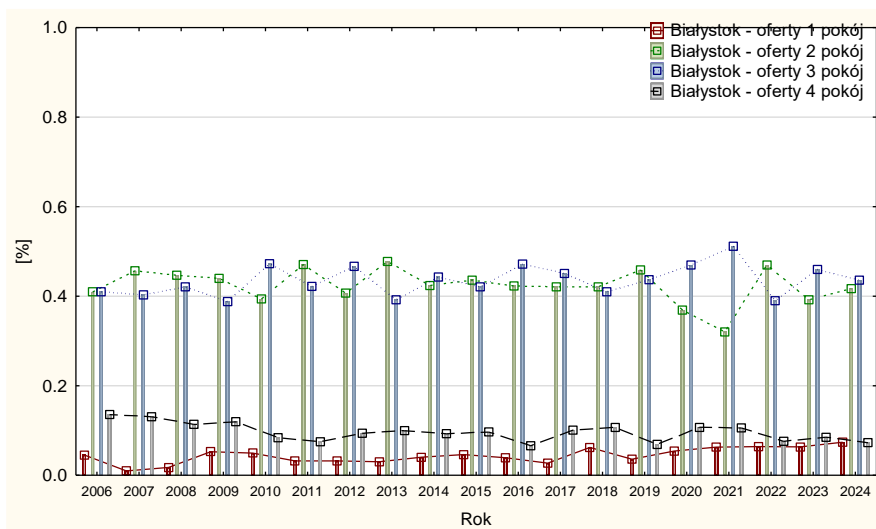
Białystok

Dane dotyczące ofert mieszkań według liczby pokoi w latach 2006-2024 w na rynku pierwotnym w Białymstoku (rys. 20) wskazują, że w 2006 roku brakowało tam ofert mieszkań 1-pokojowych, co może sugerować niskie zainteresowanie nimi lub niewielką podaż tego typu nieruchomości. Od 2007 roku udział ofert 1-pokojowych rośnie, choć nigdy nie przekracza 8,34% (najwyższy udział w 2008 roku). Od 2020 roku zauważalny jest wzrost udziału mieszkań 1-pokojowych, z maksimum osiągniętym w 2020 r. (7,26%). Mieszkania 2-pokojowe mają relatywnie stabilny udział w ofertach, z najwyższym udziałem w 2014 roku (50,53%) i najniższym w 2020 roku (25,78%). W latach 2010-2016 liczba tego typu ofert utrzymywała się na poziomie około 40-50% we wszystkich analizowanych miastach. Od 2020 roku udział mieszkań 2-pokojowych nieco spadł, ale nadal oscyluje wokół 30-40% oferty mieszkaniowej. Można wnioskować, że mieszkania 2-pokojowe cieszyły się dużą popularnością, zwłaszcza w latach 2010-2015, co sugeruje, że klienci w tym czasie preferowali średniej wielkości lokale. Spadek w ostatnich latach może być wynikiem zmieniających się potrzeb klientów, którzy mogą coraz częściej poszukiwać większych mieszkań. Od 2007 roku oferty mieszkań 3-pokojowych dominują w ofertach rynku pierwotnego w Białymstoku. Udział ofert tego typu regularnie rósł i w niektórych latach przekraczał 50%, osiągając maksimum w 2020 roku (53,43%). To sugeruje, że mieszkania 3-pokojowe są jednymi z najbardziej pożądanymi w mniejszych miastach wojewódzkich. Mieszkania 4-pokojowe, choć stanowiły w początkowych latach badanego okresu główną ofertę na rynku lokali mieszkalnych, później zanotowały wyraźny spadek udziału w rynku. Jest to związane z tym, że tego rodzaju mieszkania są mniej



Rysunek 20. Preferencje klientów na pierwotnym rynku nieruchomości mieszkaniowych w Białymstoku według wielkości mieszkań

Źródło: opracowanie własne



Rysunek 21. Preferencje klientów na rynku wtórnym nieruchomości mieszkaniowych w Białymstoku według wielkości mieszkań

Źródło: opracowanie własne

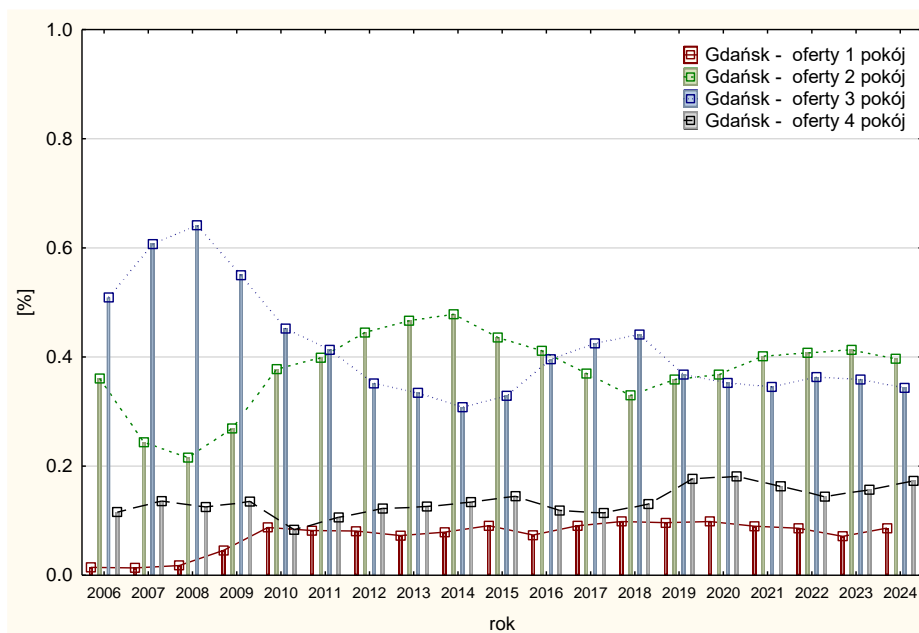
popularne na rynku pierwotnym ze względu na wyższe koszty zakupu i utrzymania. Niemniej jednak, dla klientów szukających większych lokali, pozostają one istotnym segmentem.

Na rynku wtórnym w Białymstoku (rys. 21) w latach 2006-2008 mieszkania 1-pokojowe nie były dostępne na rynku, co może sugerować niski popyt lub brak zainteresowania deweloperów tym segmentem. Od 2009 roku zaczęły się pojawiać oferty kawalerek, choć ich udział nadal pozostawał niski (najwyższy udział w 2024 roku – 7,4%). W latach 2021-2024 ten segment nieznacznie wzrósł. Na rynku wtórnym w Białymstoku dominowały mieszkania 2-pokojowe, w 2006 roku stanowiąc 45,7% wszystkich ofert. Od 2007 roku ich udział wahał się, osiągając maksymalną wartość w 2011 roku (47,1%), a następnie malał, osiągając najniższy poziom w 2021 roku (32,0%). W 2024 roku ich udział ponownie wzrósł do 41,7%. Mieszkania 3-pokojowe, podobnie jak 2-pokojowe od 2006 roku zyskiwały na popularności. W 2006 roku stanowiły 40,9% ofert, a od 2010 roku ich udział wyraźnie wzrastał, osiągając maksimum w 2021 roku (51,1%). Mieszkania 4-pokojowe nie stanowiły dużego segmentu rynku, co podobnie jak na rynku pierwotnych, wynikało z wyższych kosztów zakupu i utrzymania tego typu nieruchomości. Niemniej jednak, nadal są one ważnym wyborem dla większych rodzin lub osób o wyższych dochodach, które potrzebują dodatkowej przestrzeni.

Gdańsk

Dane dotyczące ofert mieszkań w Gdańsku według liczby pokoi w latach 2006-2024 przedstawiają zmieniające się trendy na rynku nieruchomości, odzwierciedlające preferencje klientów oraz zmiany w strukturze ofert (rys. 22).

W 2018 i 2020 roku udział mieszkań 1-pokojowych na rynku nieruchomości w Gdańsku systematycznie wzrastał do 9,85%, po czym w ostatnich latach badanego okresu spadł do około 8-9% udziału wśród wszystkich ofert. Mieszkania 2-pokojowe na rynku pierwotnym nieruchomości mieszkaniowych w Gdańsku początkowo stanowiły 36,08% w 2006 roku, co wskazało na ich istotną pozycję na rynku. Udział ten oscylował wokół 30-40% przez cały analizowany okres, osiągając szczyt w 2014 roku (47,88%), a następnie lekko malejąc do około 40% w 2024 roku. Ze względu na specyficzne położenie miasta, popyt na mniejsze mieszkania generowany jest w Gdańsku nie tylko przez



Rysunek 22. Preferencje klientów na rynku pierwotnym nieruchomości mieszkaniowych w Gdańsku według wielkości mieszkań

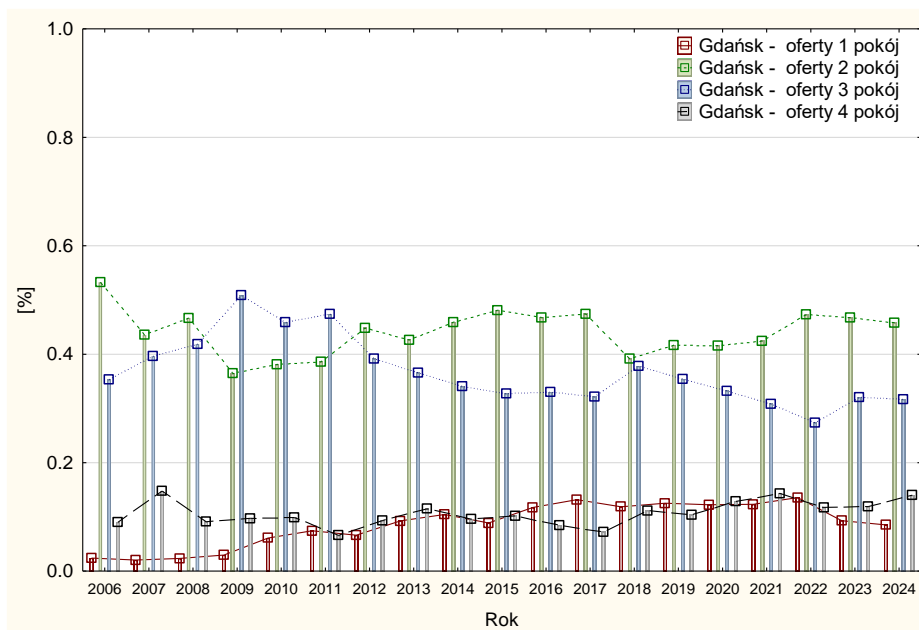
Źródło: opracowanie własne

mieszkańców, ale również zwiększone zapotrzebowanie na tego typu nieruchomości pod wynajem długoterminowy oraz krótkoterminowy najem w celach turystycznych.

Mieszkania 3-pokojowe również pozostawały popularne, choć ich udział w rynku spadł, co może wskazywać na rosnące zainteresowanie mniejszymi lokalami. Liczba ofert mieszkań 4-pokojowych w Gdańsku utrzymywał się na stabilnym poziomie przez cały okres analizy, z tendencją do lekkiego wzrostu. W 2006 roku stanowiły one 11,56% ofert, a w 2024 roku już 17,34%. Największy wzrost odnotowano w 2020 roku, kiedy to mieszkania 4-pokojowe stanowiły 18,10% wszystkich ofert, wybieranych najczęściej przez wieloosobowe gospodarstwa rodzinne.

Liczba ofert mieszkań w Gdańsku na rynku wtórnym (rys. 23) wykazała, że udział mieszkań 1-pokojowych na rynku wzrósł z 2,41% w 2006 roku do około 13,56% w 2022 roku, osiągając najwyższą wartość w 2017 roku (13,18%). W przypadku ofert mieszkań 2-pokojowych udział ten utrzymywał się na wysokim poziomie, choć z pewnymi fluktuacjami. W latach 2014-2017 oscylował wokół 45-47%. Mieszkania 3-pokojowe były stopniowo wypierane

przez mniejsze oraz większe lokale, choć wciąż cieszyły się zainteresowaniem rodzin potrzebujących większej przestrzeni. Oferty mieszkań 4-pokojowych stanowiły około 9% ofert w 2006 roku, a ich udział wzrastał przez lata, osiągając szczyt w 2021 roku (14,34%).



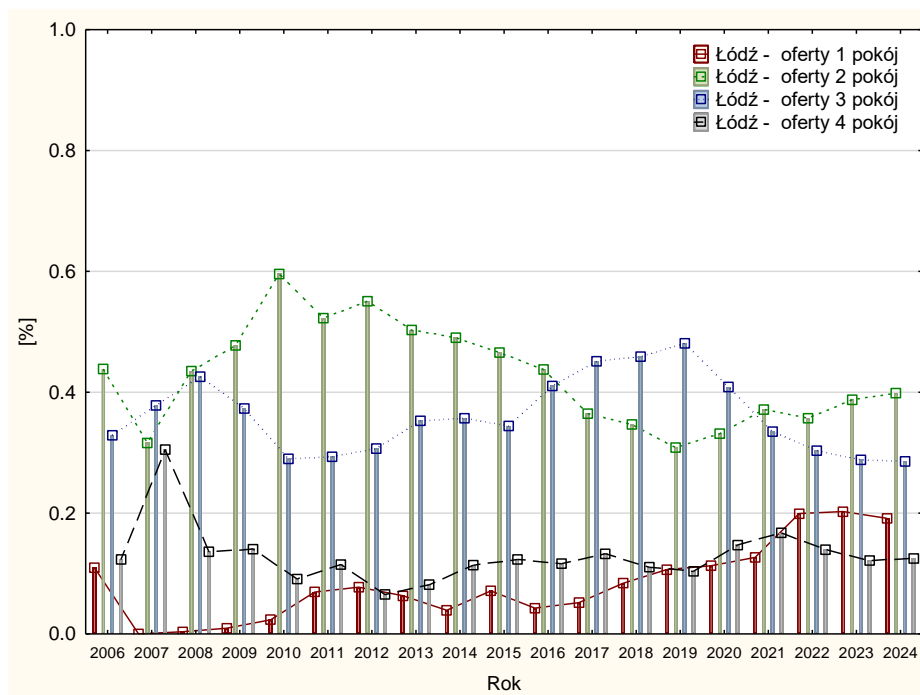
Rysunek 23. Preferencje klientów na rynku wtórnym nieruchomości mieszkaniowych w Gdańsku według wielkości mieszkań

Źródło: opracowanie własne

Podsumowując analizy dotyczące preferencji klientów na rynku wtórnym nieruchomości mieszkaniowych w Gdańsku według wielkości mieszkań, można stwierdzić, że: (1) 1-pokojowe nieruchomości mieszkaniowe w Gdańsku zyskiwały popularność do 2022 roku, ale ich udział wykazuje tendencję malejącą, (2) mieszkania 2-pokojowe pozostają stabilnym i dominującym segmentem rynku, (3) mieszkania 3-pokojowe notują spadek popularności, choć ich udział w ostatnich latach lekko wzrasta oraz (4) mieszkania 4-pokojowe zyskują na znaczeniu, co wskazuje na rosnącą potrzebę większych lokali, szczególnie w latach 2020-2024.

Łódź

Mieszkania 1-pokojowe na rynku pierwotnym w Łodzi w 2006 roku stanowiły 10,96% rynku. W kolejnych latach ich udział znacząco się wahał, osiągając maksymalną wartość 20,26% w 2023 roku (rys. 24).



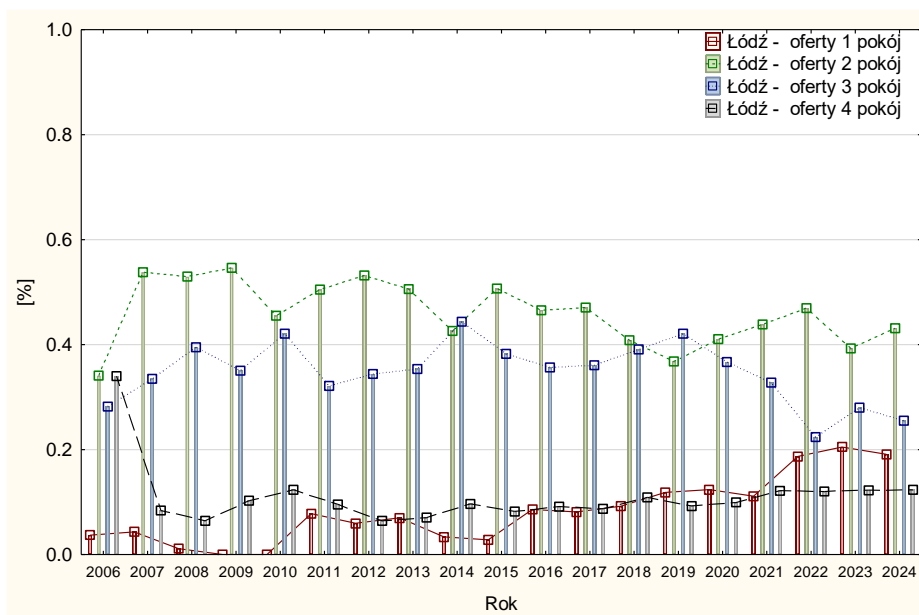
Rysunek 24. Preferencje klientów na rynku pierwotnym nieruchomości mieszkaniowych w Łodzi według wielkości mieszkań

Źródło: opracowanie własne

Najpopularniejszym typem mieszkań w 2006 roku na rynku pierwotnym nieruchomości mieszkaniowych w Łodzi były mieszkania 2-pokojowe i stanowiły 43,84% rynku. Udział mieszkań 2-pokojowych stopniowo malał, osiągając wartość 30,86% w 2019 roku. W latach 2020-2024 ich udział oscylował w granicach 35-40%, co sugerowało stabilność tego sektora na rynku. Udział ofert sprzedaży mieszkań 3-pokojowych na rynku pierwotnym w Łodzi zmienił się w czasie, osiągając maksymalne wartości w 2019 roku (48,12%) oraz minimalne w 2010 roku (28,97%). Mieszkania 3-pokojowe wykazują więc tendencję wzrostową popularności w ostatnich latach, co może być efektem zmieniających się preferencji klientów oraz rosnącego zainteresowania większymi

mieszkaniami. Natomiast zmiany w udziale mieszkań 4-pokojowych mogą sugerować rosnące zapotrzebowanie na większe mieszkania w latach 2020-2021, być może związane z rosnącą liczbą rodzin oraz osób pracujących w czasie pandemii i po jej zakończeniu zdalnie. Po zakończeniu okresu około pandemicznego trend ten zaczął notować spadki, co może wskazywać na stabilizację na tym rynku.

W latach 2007-2009 udział ofert 1-pokojowych nieruchomości mieszkaniowych na rynku wtórnym w Łodzi był zmienny, z zauważalnym brakiem tego typu ofert w 2009 roku (rys. 25).



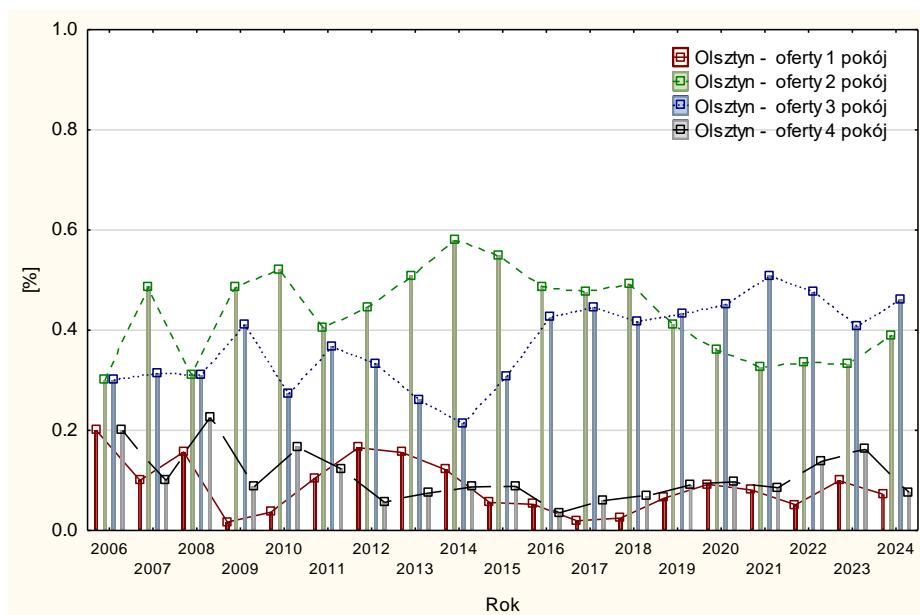
Rysunek 25. Preferencje klientów na rynku wtórnym nieruchomości mieszkaniowych w Łodzi według wielkości mieszkań

Źródło: opracowanie własne

Oferty mieszkań 2-pokojowych na rynku wtórnym nieruchomości mieszkaniowych w Łodzi w 2006 roku stanowiły 34,08%, co czyniło je najczęściej oferowanym typem lokali mieszkalnych. W 2007 roku ich udział wzrósł do 53,79%, jednak w kolejnych latach odnotowany został spadek, osiągając najniższą wartość w 2019 roku (36,83%). Udział ofert mieszkań 3-pokojowych wzrastał przez wiele lat, osiągając wartość 42,05% w 2019 roku.

Olsztyn

Analiza przeprowadzona na podstawie danych dotyczących preferencji klientów na rynku pierwotnym nieruchomości mieszkaniowych w Olsztynie wykazała, że rynek mieszkań w tym regionie ewoluuje, a preferencje klientów zmieniają się (rys. 26).

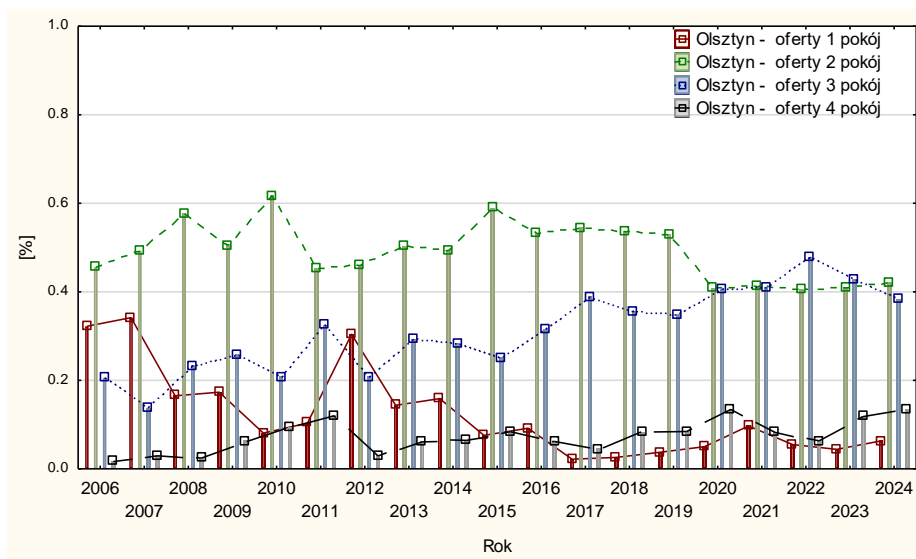


Rysunek 26. Preferencje klientów na rynku pierwotnym nieruchomości mieszkaniowych w Olsztynie według wielkości mieszkań

Źródło: opracowanie własne

Dane dotyczące ofert mieszkań w Olsztynie na rynku pierwotnym w latach 2006-2024, podzielone na mieszkania 1-pokojowe, 2-pokojowe, 3-pokojowe i 4-pokojowe, odzwierciedlają zmiany w preferencjach klientów oraz strukturze rynku nieruchomości. Mieszkania 1-pokojowe w 2006 roku stanowiły 20% wszystkich ofert na tym rynku. W kolejnych latach zauważalny był spadek ich popularności, osiągający najniższy poziom 1,93% w 2017 roku, a następnie wzrastając do 9,93% w 2023 roku. Analizując oferty mieszkań 2-pokojowych udział ich wzrastał od 30% w 2006 roku do 57,88% w 2014 roku, osiągając szczyt w 2014 roku. Podobną tendencję zauważono w ofertach mieszkań 3-pokojowych. W latach 2011-2015 ich popularność rosła, osiągając wartość

50,84% w 2021 roku, co może świadczyć o rosnącym zainteresowaniu konsumentów większymi mieszkaniami. Udział nieruchomości mieszkaniowych 4-pokojowych w 2024 roku wynosił 7,67%, co sugeruje, że mieszkania 4-pokojowe pozostawały na marginesie rynku w tym regionie.



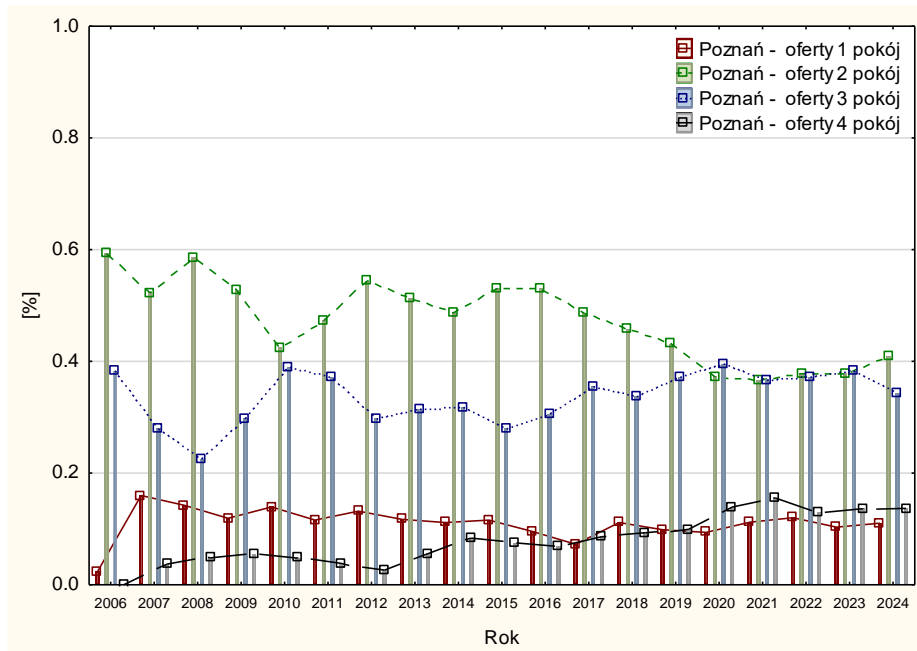
Rysunek 27. Preferencje klientów na rynku wtórnym nieruchomości mieszkaniowych w Olsztynie według wielkości mieszkań

Źródło: opracowanie własne

Na rynku wtórnym nieruchomości mieszkaniowych w Olsztynie (rys. 27) można zaobserwować, że: (1) mieszkania 1-pokojowe doświadczyły znacznego spadku popularności, co może wynikać ze zmieniających się trendów demograficznych i preferencji klientów, (2) mieszkania 2-pokojowe pozostawały najbardziej popularne, co sugeruje ich uniwersalność dla różnych grup klientów, (3) mieszkania 3-pokojowe zyskiwały na znaczeniu, co może być związane z potrzebami rodzin oraz rosnącą liczbą osób poszukujących większej przestrzeni, przy jednocześniej niższej cenie zakupu niż oferowana na rynku pierwotnym.

Poznań

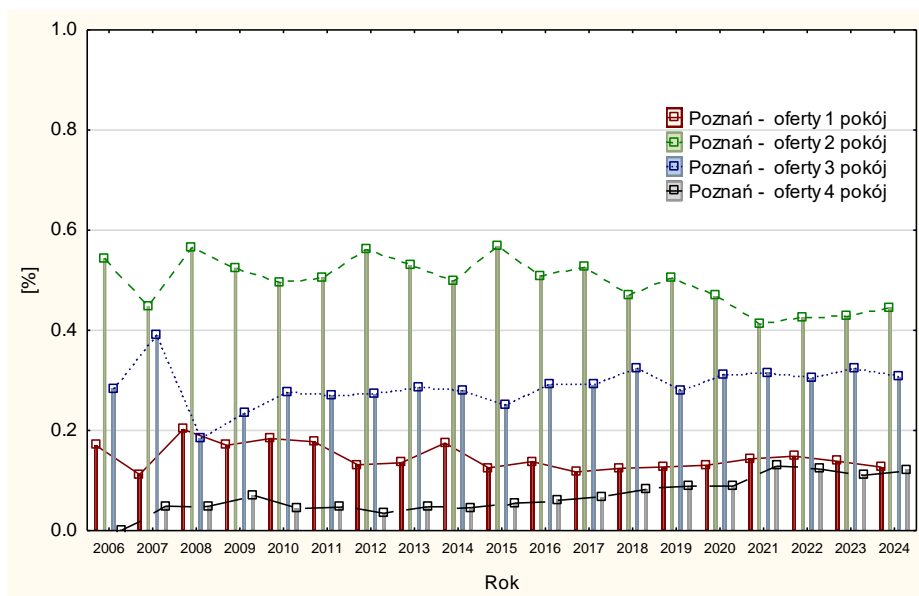
Liczba ofert nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym w Poznaniu w latach 2006-2024 wskazywała, że oferty mieszkań 1-pokojowych w 2006 roku były mało popularne. Ich udział w strukturze wynosił zaledwie 2,44% (rys. 28).



Rysunek 28. Preferencje klientów na rynku pierwotnym nieruchomości mieszkaniowych w Poznaniu według wielkości mieszkań

Źródło: opracowanie własne

Oferty mieszkań 2-pokojowych na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Poznaniu stanowiły 59,27% (2006 r.) wszystkich ofert, co czyniło je dominującym typem mieszkań w tej lokalizacji. W kolejnych latach, mimo pewnych wahań, mieszkania 2-pokojowe utrzymywały się na stabilnym poziomie, osiągając wartość 40,96% w 2024 roku. Udział mieszkań 3-pokojowych oscylował w granicach 30-40% co mogło oznaczać, że mieszkania 3-pokojowe cieszyły się stałym zainteresowaniem nabywców. Udział ofert mieszkań 4-pokojowych na rynku pierwotnym w Poznaniu w 2024 roku wynosił 13,69%.



Rysunek 29. Preferencje klientów na rynku wtórnym nieruchomości mieszkaniowych w Poznaniu według wielkości mieszkań

Źródło: opracowanie własne

Również na rynku wtórnym w Poznaniu (rys. 29) przez lata dominowały mieszkania 2-pokojowe, które stanowiły najważniejszy segment rynku. W ostatnich latach obserwowano wzrost popularności większych mieszkań (3- i 4-pokojowych), co mogło być wynikiem zmieniających się potrzeb mieszkańców, związanych z większym komfortem lub rozwojem rodzin. Zaskakująco mała liczba ofert mieszkań 1-pokojowych, mogła oznaczać brak zapotrzebowania na najmniejsze lokale lub specyfikę poznańskiego rynku mieszkaniowego, gdzie większe mieszkania były bardziej pożądane.

Warszawa

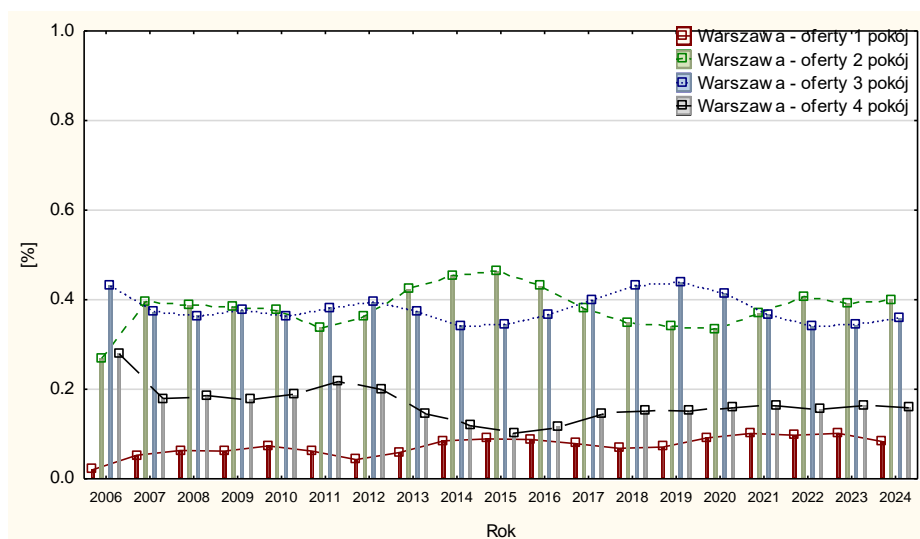
Analizując pierwotny i wtórny rynek nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie zaobserwowano, że w strukturze na obydwu rynkach dominują oferty nieruchomości 2-pokojowych i 3-pokojowych (rys. 30 i 31).

Porównanie liczby ofert mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w Warszawie w latach 2006-2024 wskazuje na wyraźne różnice między tymi dwoma segmentami rynku (tabela 3).

Tabela 3. Kluczowe różnice preferencji klientów na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie

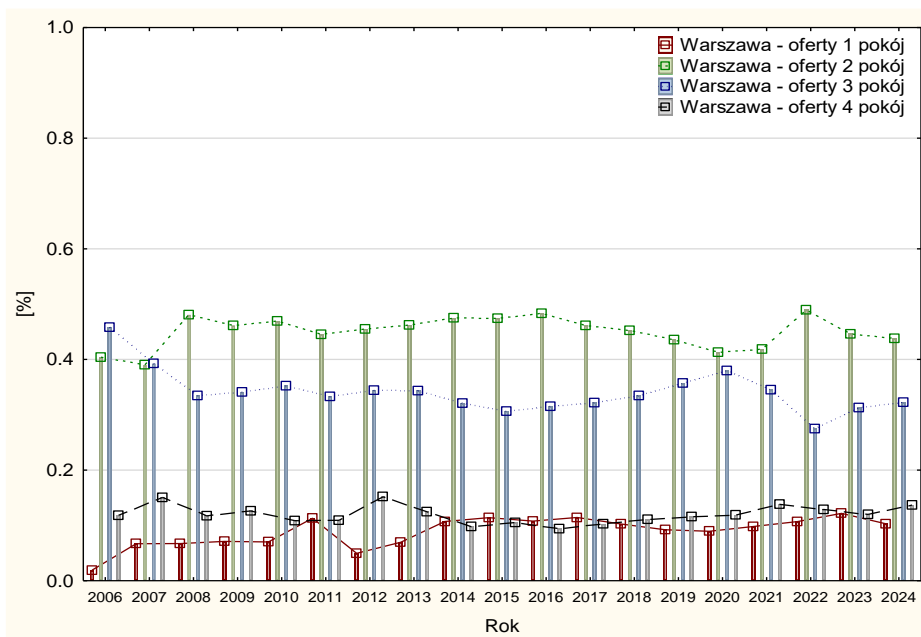
Rodzaj mieszkania	RYNEK PIERWOTNY	RYNEK WTÓRNY
1-pokojowe	Udział ofert wahał się od 2,06% w 2006 roku do 10,14% w 2023 roku, z niewielkimi wahaniami w kolejnych latach.	W latach 2011-2024, gdzie udział wahał się od 4,95% w 2012 roku do 12,17% w 2023 roku.
2-pokojowe	Udział wahał się od 26,92% w 2006 roku do 46,37% w 2015 roku, a następnie ustabilizował się w okolicach 39-40%.	Udział, który oscyluje wokół 40-48%. W 2022 roku ich udział wyniósł aż 48,96%.
3-pokojowe	Udział pozostaje stabilny, w przedziale 33-43%, z najwyższym udziałem w latach 2018-2019 (około 43%).	Udział waha się od 27,47% w 2022 roku do 45,85% w 2006 roku, z tendencją spadkową po 2015 roku.
4-pokojowe	Udział wynosi średnio 15-18%, z najwyższym udziałem w 2011 roku (21,74%) i najniższym w 2015 roku (10,17%).	Udział, w przedziale 9-15%, z lekkimi wahaniami.

Źródło: opracowanie własne



Rysunek 30. Preferencje klientów na rynku pierwotnym nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie według wielkości mieszkań

Źródło: opracowanie własne



Rysunek 31. Preferencje klientów na rynku wtórnym nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie według wielkości mieszkań

Źródło: opracowanie własne

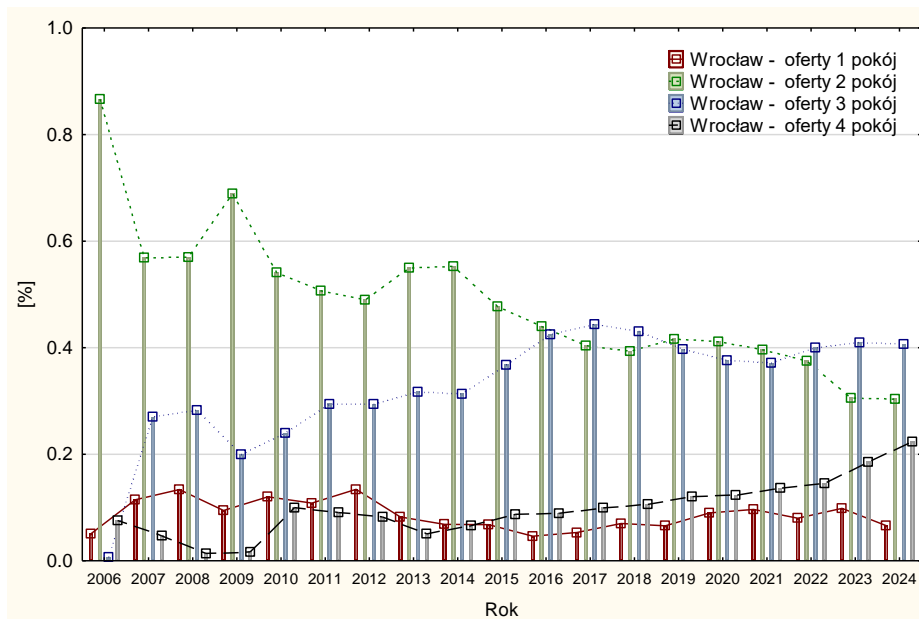
Podsumowując preferencje klientów na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie na rynku pierwotnym dominowały mieszkania 2- i 3-pokojowe, co odpowiadało zapotrzebowaniu rodzin oraz osób poszukujących większej przestrzeni w nowych inwestycjach. Na rynku wtórnym mieszkania 1-pokojowe i 2-pokojowe miały wyższy udział, co mogło wskazywać na większe zainteresowanie gotowymi, mniejszymi lokalami, szczególnie przez osoby szukające tańszych opcji mieszkaniowych. Rynek pierwotny charakteryzował się większym udziałem mieszkań 4-pokojowych, co odzwierciedlało preferencje dla nowych, przestronnych mieszkań. Na rynku wtórnym natomiast dominowała większa podaż mieszkań 2- i 3-pokojowych.

Wrocław

Interpretacja danych dotyczących ofert nieruchomości mieszkaniowych we Wrocławiu w latach 2006-2024 pozwalała zaobserwować kilka trendów

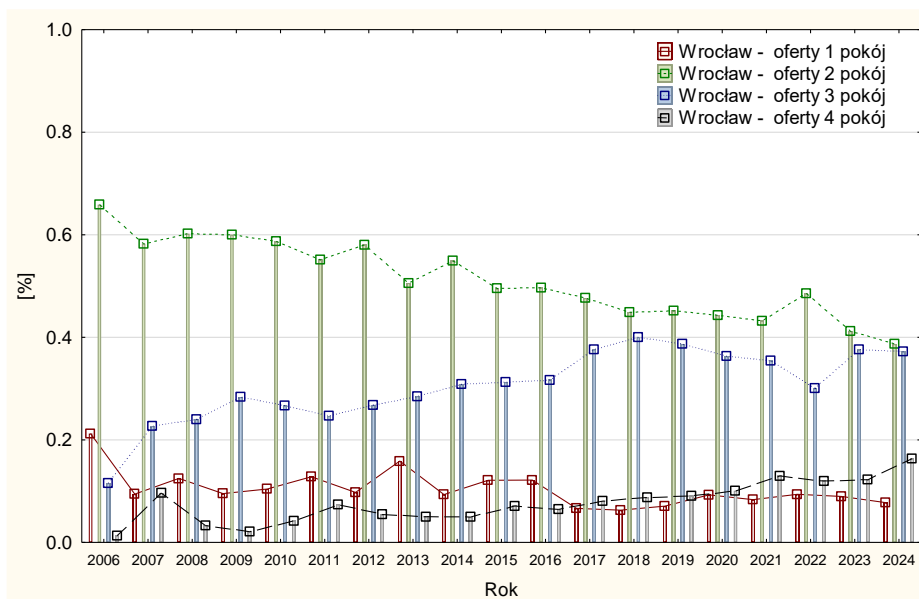
i zmian w preferencjach mieszkaniowych na rynku pierwotnym (rys. 32). Oto kluczowe spostrzeżenia:

- Mieszkania 1-pokojowe cieszyły się największą popularnością na początku drugiej dekady XXI wieku, ale w kolejnych latach ich udział systematycznie malał (od 5,09% w 2006 roku do 13,42% w 2012 roku, z tendencją do wzrostu w latach 2007-2012). Po 2012 roku odsetek ofert 1-pokojowych mieszkań zaczął spadać, osiągając 6,60% w 2024 roku. Mogło to wynikać z rosnącej preferencji nabywców dla większych mieszkań.
- Oferty mieszkań 2-pokojowych dominowały na rynku w latach 2006-2014, kiedy to ich udział oscylował w granicach 50-86%. Od 2015 roku ich udział zaczął jednak systematycznie spadać, osiągając w 2024 roku 30,41% udziału w rynku.
- Liczba ofert 3-pokojowych nieruchomości mieszkaniowych wzrósł z 0,67% w 2006 roku do 40,99% w 2023 roku.
- Odsetek mieszkań 4-pokojowych zaczął wyraźnie rosnąć od 2018 roku, osiągając najwyższy poziom (22,36%) w 2024 roku.



Rysunek 32. Preferencje klientów na rynku pierwotnym nieruchomości mieszkaniowych we Wrocławiu według wielkości mieszkań

Źródło: opracowanie własne



Rysunek 33. Preferencje klientów na rynku wtórnym nieruchomości mieszkaniowych we Wrocławiu według wielkości mieszkań

Źródło: opracowanie własne

Na rynku wtórnym we Wrocławiu (rys. 33) odsetek ofert 1-pokojowych nieruchomości mieszkaniowych był początkowo wyższy niż na pierwotnym, osiągając 21,24% w 2006 roku, jednak spadł do 7,76% w 2024 roku. Rynek pierwotny oferował znacznie większy udział mieszkań 2-pokojowych w porównaniu do rynku wtórnego na początku analizowanego okresu, jednak z czasem różnica ta uległa zmniejszeniu. W ostatnich latach proporcje mieszkań 2-pokojowych na obu rynkach stały się bardziej zbliżone. Na rynku wtórnym udział mieszkań 2-pokojowych był stabilniejszy, choć również wykazał trend spadkowy. W 2006 roku oferty 2-pokojowych nieruchomości mieszkaniowych stanowiły 65,89%, a w 2024 roku nastąpił spadek do 38,69%. Odsetek ofert mieszkań 3-pokojowych również rósł (z 11,55% w 2006 roku do 37,60% w 2023 roku), choć zmiany te były bardziej stopniowe niż na rynku pierwotnym. Mieszkania 4-pokojowe zyskiwały popularność na obu rynkach, jednak tempo wzrostu na rynku pierwotnym było szybsze, co mogło sugerować rosnącą podaż większych mieszkań od deweloperów w odpowiedzi na pojawiające się zwiększone zapotrzebowanie. Zaprezentowane zmiany preferencji klientów dotyczących wielkości nieruchomości mieszkaniowych odzwierciedlały również zmiany demograficzne związane m.in. z napływem imigrantów

licznie osiedlających się w tym mieście. Na przestrzeni lat rynek nieruchomości we Wrocławiu przeszedł wyraźne zmiany, a preferencje kupujących przesunęły się w kierunku większych mieszkań.

Podsumowując wszystkie powyższe dane, zmiany demograficzne, takie jak starzenie się społeczeństwa, rosnąca liczba singli, rodziny wielodzietne oraz trendy związane z pracą zdalną i migracją, mają znaczący wpływ na preferencje klientów na rynku nieruchomości. Obecnie, w zależności od lokalizacji, obserwuje się rosnące zainteresowanie zarówno mieszkaniami mniejszymi (w największych miastach), jak i większymi lokalami (w mniejszych miastach wojewódzkich), co zależy od struktury gospodarstwa domowego oraz miejsca zamieszkania. Rynek nieruchomości mieszkaniowych dostosowuje się do tych zmian, oferując coraz bardziej zróżnicowane nieruchomości odpowiadające nowym potrzebom i oczekiwaniom klientów.

4.

Perspektywy rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych

4.1. Prognozy dla cen ofertowych i transakcyjnych w wybranych miastach Polski

Rynek nieruchomości mieszkaniowych, charakteryzujący się dynamicznymi zmianami wynikającymi z czynników makroekonomicznych oraz uwarunkowań lokalnych, odgrywa kluczową rolę w gospodarce każdego kraju¹¹⁰. W rozdziale tym przedstawiono prognozy cen ofertowych oraz transakcyjnych na rynkach nieruchomości mieszkaniowych w wybranych miastach Polski. W celu wyznaczenia prognozy wykorzystano model wygładzania wykładniczego z komponentem sezonowym (addytywny model sezonowy ang. *Additive Seasonal Model*). Jest to model bazujący na analizie trendu i sezonowości, który uwzględnia regularne wahania danych w okresach sezonowych^{111, 112}. Oznacza to, że sezonowość dodawana jest do trendu. W modelu addytywnym sezonowym uwzględniane są cztery czynniki wpływające na rozwój zjawiska w czasie:

- **trend** – długookresowe, systematyczne zmiany, jakim podlega dane zjawisko,
- **wahania sezonowe** – regularne odchylenia od tendencji rozwojowej (trendu),

¹¹⁰ Oktaba, P., Grzywińska-Rapca, M., Wojtowicz, K. *Wynajem krótkoterminowy nieruchomości mieszkaniowych w wybranych miastach świata – modelowanie i implementacja wybranych wskaźników oceny rentowności*. Journal of Modern Science, 1/55/2024

¹¹¹ Szczuciński, P. (2023). *Wahania sezonowe zjawisk ekonomiczno-społecznych na obszarze województwa lubuskiego*. Metody Ilościowe w Badaniach Ekonomicznych, 24(2), 68-78.

¹¹² Luszniwicz A., Słaby T. (2001) *Statystyka z pakietem komputerowym Statistica PL. Teoria i zastosowania*. C. H. Beck, Warszawa.

- **wahania cykliczne** – związane z cyklem koniunkturalnym,
- **wahania przypadkowe** – nieregularne zmiany¹¹³.

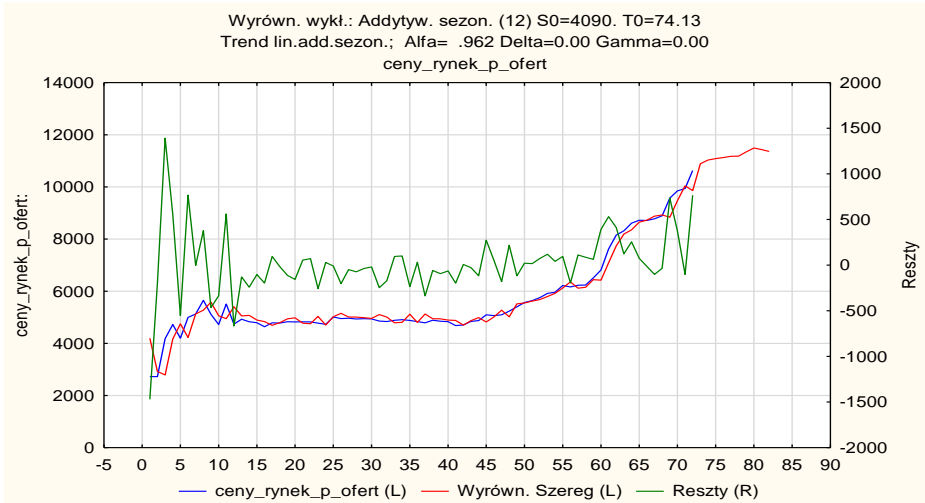
Prognozy wyznaczono przy użyciu STATISTICA PL, 13.3 (wyrównanie wykładnicze i prognozowanie), a uzyskany model charakteryzował się najlepszym dopasowaniem do danych empirycznych w porównaniu z pozostałymi modelami wyznaczonymi przy użyciu wyrównania wykładniczego.

Celem tej analizy było wskazanie trendów cenowych na podstawie danych historycznych. W prognozach cen nieruchomości uwzględniono nie tylko ogólne zmiany cen, ale także lokalne specyfiki poszczególnych miast, takie jak np. stopień rozwoju infrastruktury. W celu predykcji zmian na analizowanym rynku zastosowano modele statystyczne i ekonometryczne, które biorą pod uwagę zarówno komponenty trendów długoterminowych, jak i sezonowe fluktuacje charakterystyczne dla rynku nieruchomości. Analiza uwzględnia także możliwe różnice między cenami ofertowymi (prezentowanymi przez sprzedawców) a transakcyjnymi (rzeczywiście realizowanymi), które często odzwierciedlają negocjacje między stronami transakcji.

Prognozę cen ofertowych i transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowym w Białymstoku zaprezentowano na rys. 34 i rys. 35.

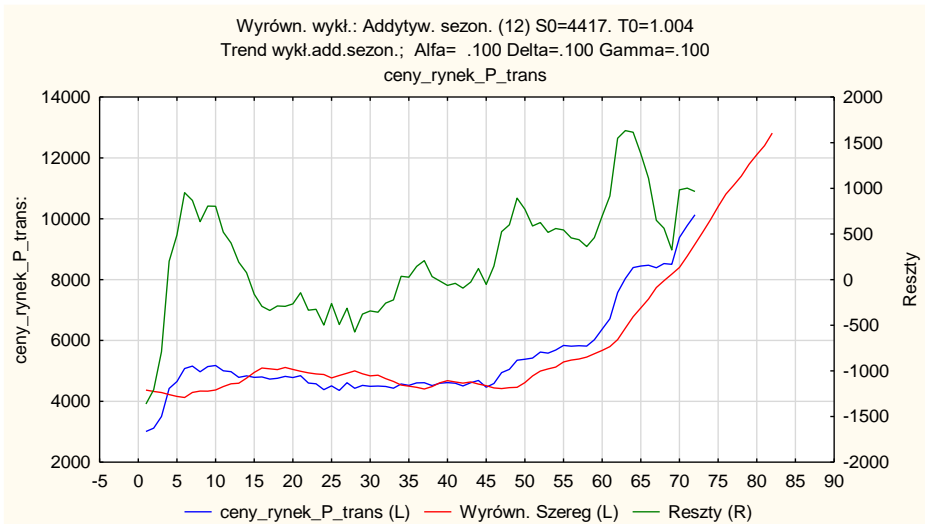
Prognoza cen ofertowych (rys. 34) wskazuje faktyczne wartości cen ofert w czasie (oś X, gdzie każda jednostka odpowiada kolejnym kwartałom począwszy od drugiego kwartału 2006 roku). Ceny rosną w miarę upływu czasu, przy czym na początku obserwujemy duże fluktuacje, a później stabilniejszy wzrost z kilkoma skokami. Wyrównanie wskazuje bardziej płynny wzrost i stabilność cen. Reszty (R) wskazują na różnicę między rzeczywistymi danymi a wyrównanymi wartościami. Zaprezentowany model addytywnej dekompozycji sezonowej wskazuje na występowanie wyraźnych sezonowych fluktuacji w cenach, które zostały uwzględnione i odseparowane od głównego trendu. Zarówno ceny ofertowe, jak i ceny transakcyjne charakteryzowały się stabilnym wzrostem z pewnymi sezonowymi wahaniami, które w miarę upływu czasu stają się coraz bardziej wyraźne.

¹¹³ Jegorow, D. (2005). *Prognozowanie w badaniach koniunktury konsumenckiej*. Studia i Prace Kolegium Zarządzania i Finansów/Szkoła Główna Handlowa, (59), 136-150.



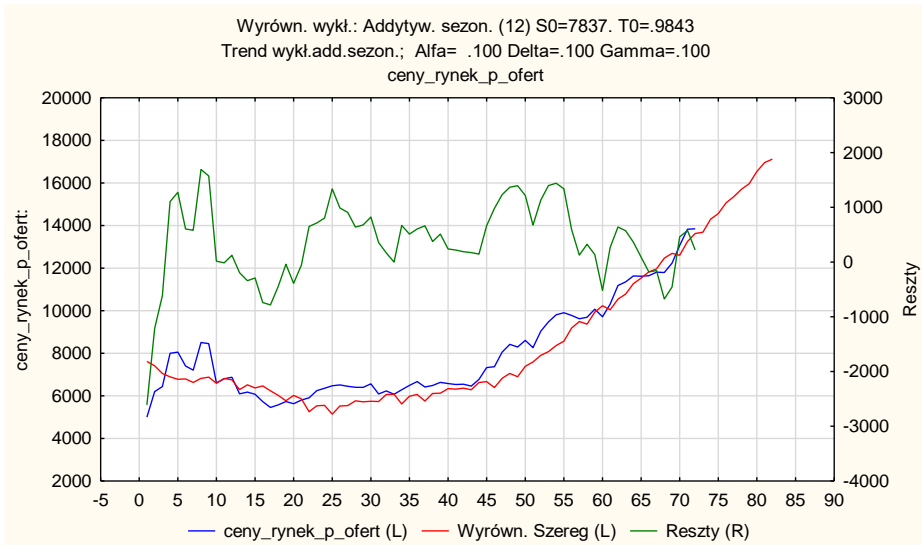
Rysunek 34. Prognoza cen ofertowych nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym w Białymstoku

Źródło: opracowanie własne



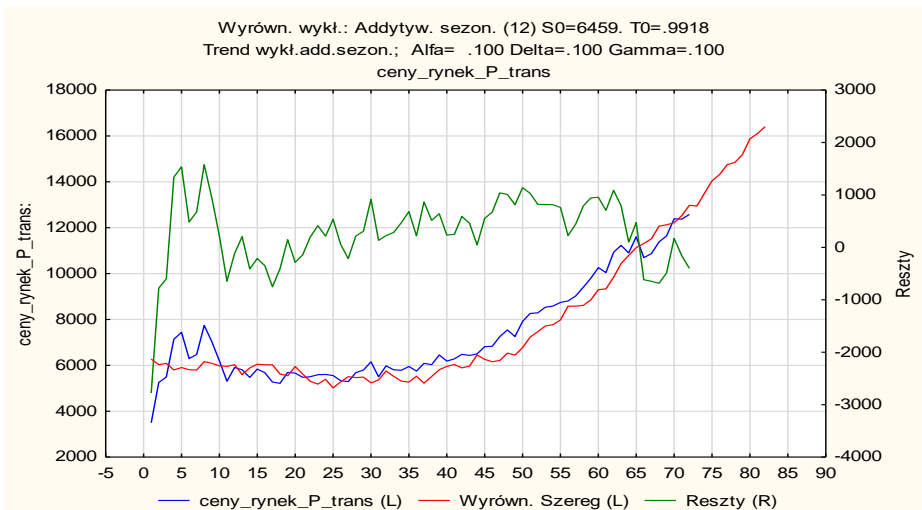
Rysunek 35. Prognoza cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym w Białymstoku

Źródło: opracowanie własne



Rysunek 36. Prognoza cen ofertowych nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym w Gdańsku

Źródło: opracowanie własne

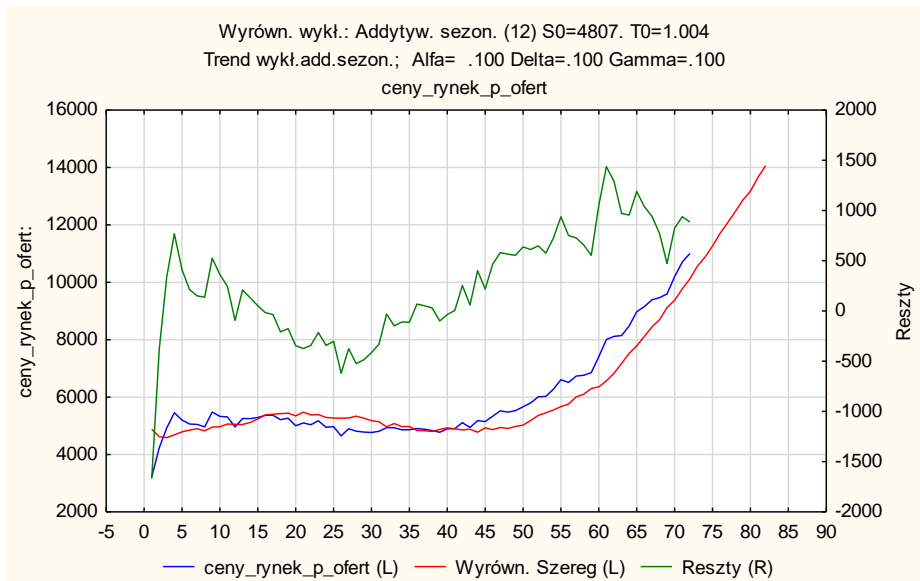


Rysunek 37. Prognoza cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym w Gdańsku

Źródło: opracowanie własne

Podobne zmiany cen możemy zaobserwować w prognozie dla rynku nieruchomości mieszkaniowych w Gdańsku (rys. 36 i rys. 37). Analiza czasowa z wykorzystaniem modelu addytywnej dekompozycji sezonowej dotycząca cen ofertowych i cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych w tej aglomeracji, na sezonowe fluktuacje i odstępstwa od trendu. Model addytywnej sezonowości (SO=7837, TO=9843) sugeruje, że dane mają wyraźny komponent sezonowy. Parametry modelu: Alfa = 100, Delta = 100, Gamma = -100 wskazują na silne wahania sezonowe, podczas gdy Alfa i Delta sugerują, że trend i sezonowość mają istotne znaczenie w dynamice cen.

Analiza czasowa cen ofertowych na rynku pierwotnym w Łodzi w ujęciu sezonowym z dodatkowymi elementami wyrównania szeregów i analizy reszt wskazuje na wyraźny wzrost cen po mniej więcej 40-50 okresach (II kwartał 2016 – IV kwartał 2018). Początkowo, ceny są dość zmienne, z wyraźnymi fluktuacjami, a następnie następuje systematyczny wzrost, szczególnie od około 60 okresu (II kwartał 2021) (rys. 38).

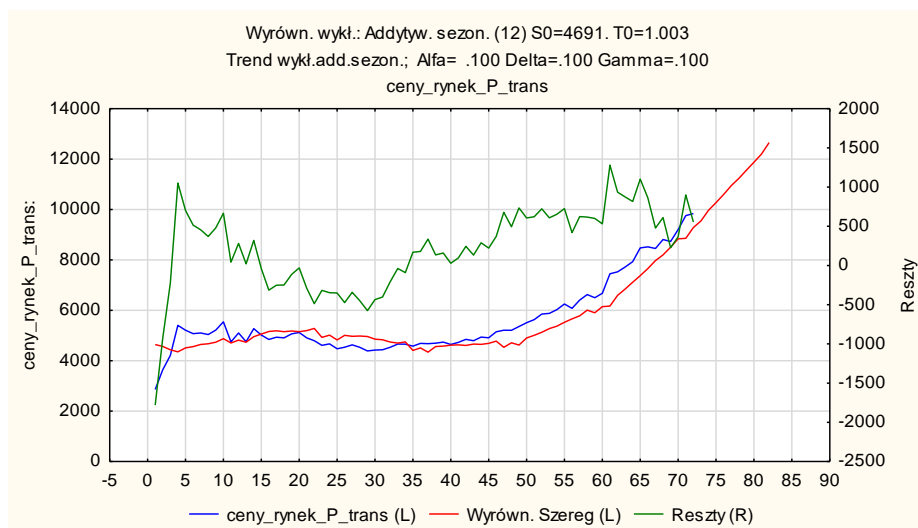


Rysunek 38. Prognoza cen ofertowych nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym w Łodzi

Źródło: opracowanie własne

Długoterminowy trend wyznaczony na podstawie modelu addytywnego sezonu wykazuje łagodny wzrost do około 50 okresu (IV kwartał 2018), po czym wyraźnie przyspiesza. Jest to zgodne z rzeczywistymi danymi i wyrównaniem, wskazując na rosnące ceny mieszkań w dłuższym okresie. Uzyskana prognoza dla cen ofertowych na rynku pierwotnym w Łodzi (rys. 38) pokazuje wyraźny wzrost cen ofertowych mieszkań na rynku pierwotnym w analizowanym okresie, szczególnie po IV kwartale 2018, co jest widoczne zarówno w rzeczywistych danych, jak i w trendzie wyrównanym.

W przypadku prognozy cen transakcyjnych mieszkań w Łodzi obserwujemy ich zmienność, z wyraźnym spadkiem po około 10 okresie (IV kwartał 2008), a następnie stabilizują się w przedziale 5 000-8 000 zł/m². Po około 50 okresie (IV kwartał 2018) ceny wykazują systematyczny wzrost, osiągając poziom powyżej 12 000 zł/m² pod koniec analizy (II kwartał 2024) (rys. 39).

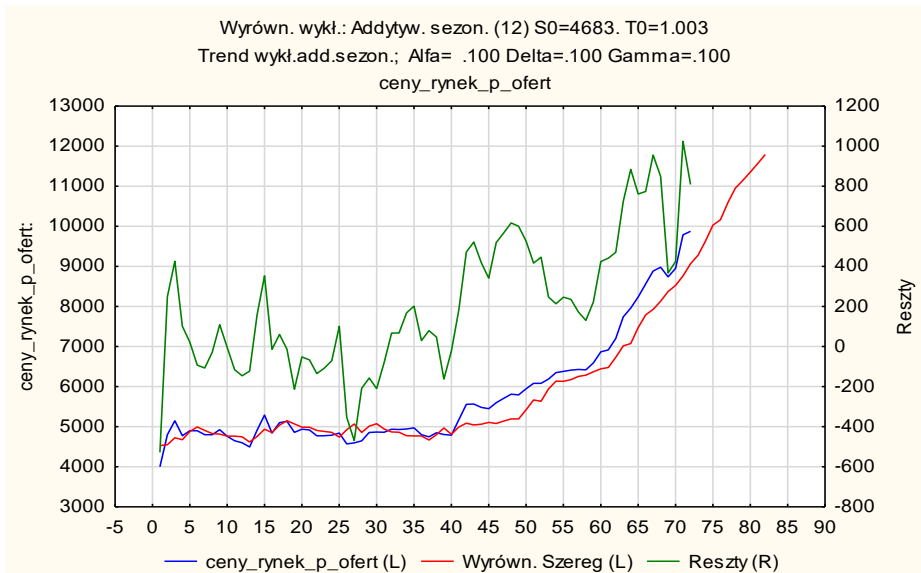


Rysunek 39. Prognoza cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym w Łodzi

Źródło: opracowanie własne

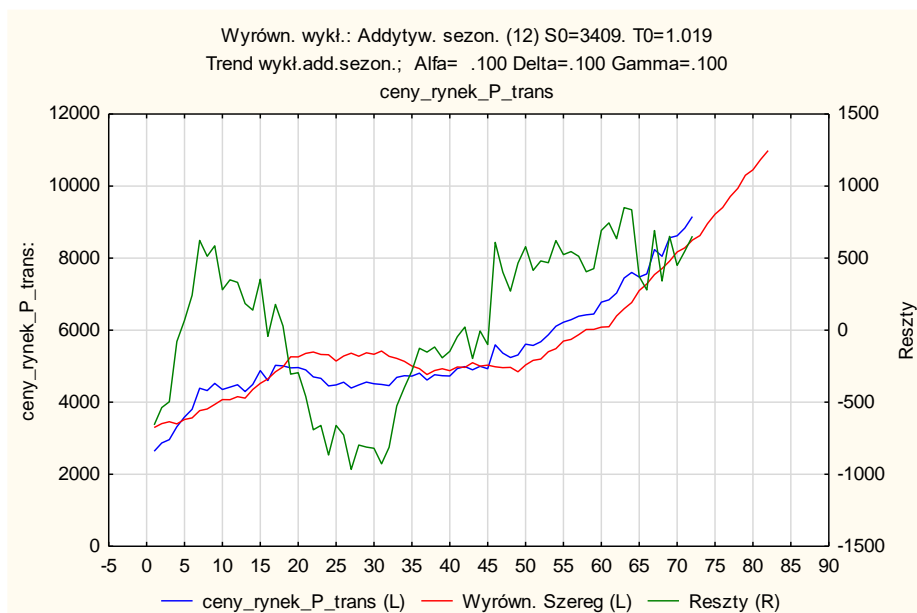
Uzyskana prognoza cen transakcyjnych na rynku pierwotnym nieruchomości mieszkaniowych w Łodzi wskazuje, że ceny transakcyjne na rynku pierwotnym były dość stabilne (podobnie jak w Gdańsku) przez pierwsze 40-50 okresów (II kwartał 2016 – IV kwartał 2018), po czym zaczynają rosnąć w sposób ciągły. Trend wyrównany potwierdza tę tendencję. Podobnie jak w przypadku cen ofertowych, ceny transakcyjne zaczynają wyraźnie rosnąć od IV kwartału 2018 r.

Prognozy cen ofertowych i transakcyjnych na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Olsztynie wykazują podobny trend, jak w Gdańsku i Łodzi (rys. 40 i 41).



Rysunek 40. Prognoza cen ofertowych nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym w Olsztynie

Źródło: opracowanie własne

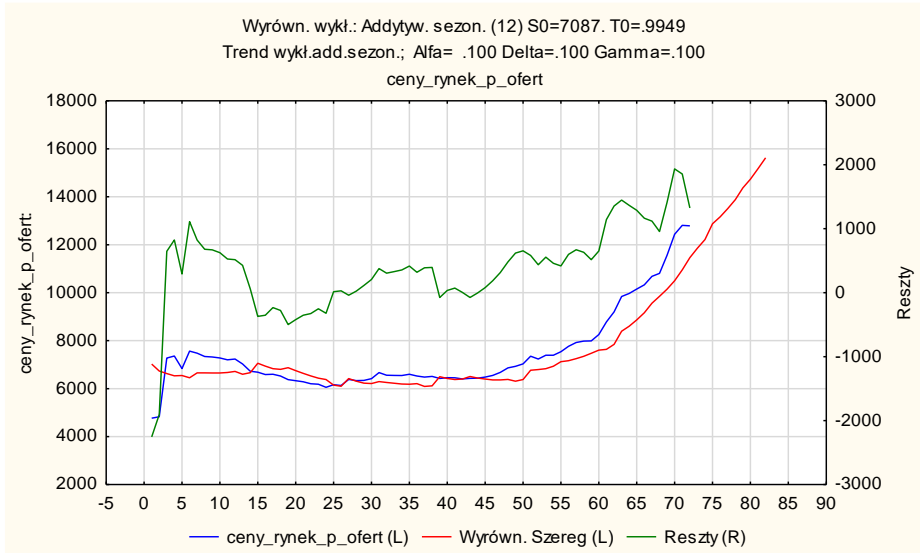


Rysunek 41. Prognoza cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym w Olsztynie

Źródło: opracowanie własne

Prognoza cen nieruchomości mieszkaniowych w Olsztynie wskazuje, że ceny transakcyjne na rynku pierwotnym były zmienne we wczesnym okresie analizy, z wyraźnym spadkiem między 10 (IV kwartał 2008) a 40 (II kwartał 2016) okresem. Jednak od II kwartału następuje stabilny wzrost cen, co jest potwierdzone zarówno przez rzeczywiste dane, jak i linię wyrównania. Trend długoterminowy wyraźnie wskazuje na wzrost cen transakcyjnych, szczególnie w drugiej połowie analizowanego okresu. Reszty wskazują na pewne anomalie lub czynniki, które model nie był w stanie w pełni uchwycić, zwłaszcza w późniejszym okresie, gdzie odchylenia od trendu są bardziej widoczne.

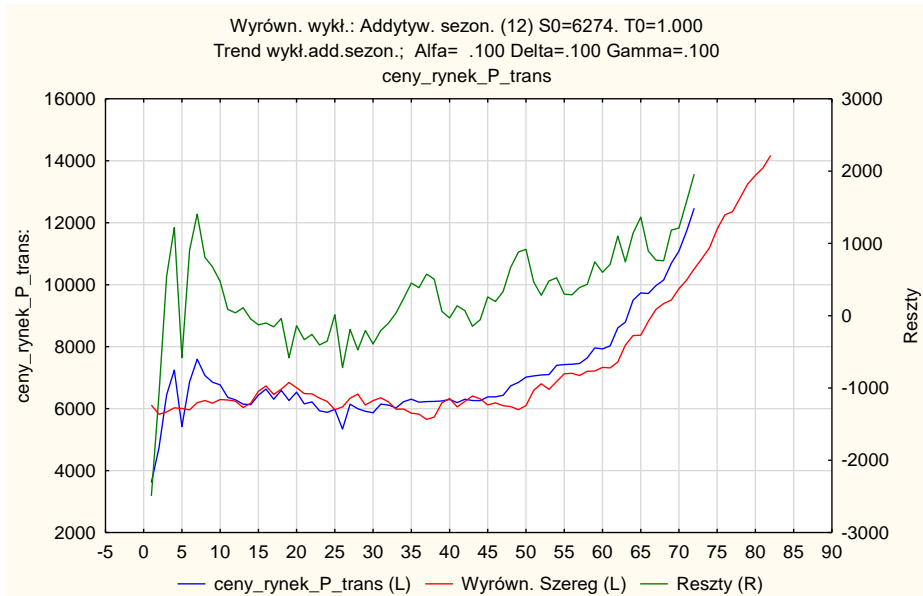
Prognoza cen ofertowych nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym w Poznaniu zaprezentowana została na rysunku 42.



Rysunek 42. Prognoza cen ofertowych nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym w Poznaniu

Źródło: opracowanie własne

Przedstawione dane dotyczące cen ofertowych na pierwotnym rynku nieruchomości mieszkaniowych w Poznaniu wskazują widoczny gwałtowny wzrost, po którym następuje spadek i stabilizacja w środkowej części okresu i można zaobserwować długoterminowy trend wzrostowy. Ceny ofertowe na pierwotnym rynku nieruchomości w Poznaniu są dość zmienne, a ich wzorce zawierają komponent sezonowy i długoterminowy trend wzrostowy, szczególnie widoczny pod koniec okresu. Model dobrze dopasowuje dane, choć na końcu analiza reszt pokazuje, że wzrost cen nie jest w pełni przewidziany przez model. Prognoza dla cen transakcyjnych w Poznaniu wskazuje, że po około 40 kwartałach (od II kwartału 2016) ceny wykazują trend wzrostowy, który staje się szczególnie wyraźny pod koniec okresu (rys. 43).

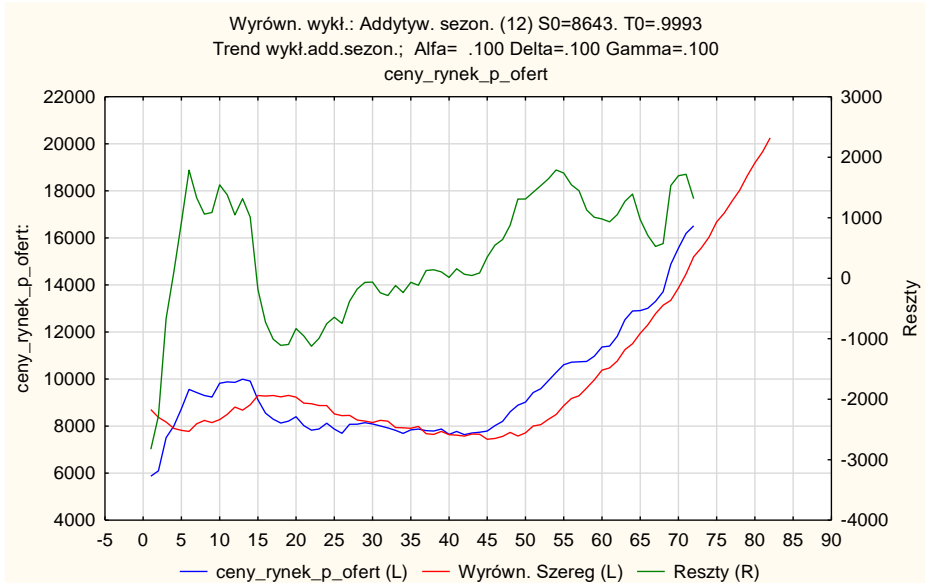


Rysunek 43. Prognoza cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym w Poznaniu

Źródło: opracowanie własne

Wykres reszt pokazuje, że model dobrze przewiduje ceny transakcyjne na początku i w środkowej części okresu. Jednak w końcowej fazie wzrost cen przekracza prognozy modelu, co prowadzi do zwiększenia reszt. Dane dotyczące cen transakcyjnych na rynku nieruchomości w Poznaniu początkowo charakteryzują się fluktuacjami, a następnie stabilizacją. W długim okresie widoczny jest wyraźny trend wzrostowy, szczególnie silny pod koniec okresu. Model, który został użyty do prognozowania (wykładniczy), dobrze odwzorowuje ceny w początkowych i środkowych fazach, ale na końcu okresu pojawiają się większe reszty, co oznacza, że rzeczywisty wzrost cen może być wyższy niż przewidywany.

Dane dotyczące cen ofertowych na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie w latach 2006 (III kwartał) – 2024 (II kwartał) wskazują na początku analizowanego okresu widoczny jest gwałtowny wzrost cen, a następnie spadek, po którym ceny stabilizują się na dłuższy czas (rys. 44). Po około 45 kwartałach (od III kwartału 2017) można zaobserwować stopniowy wzrost cen ofertowych, który staje się bardziej wyraźny pod koniec okresu (II kwartał 2024).



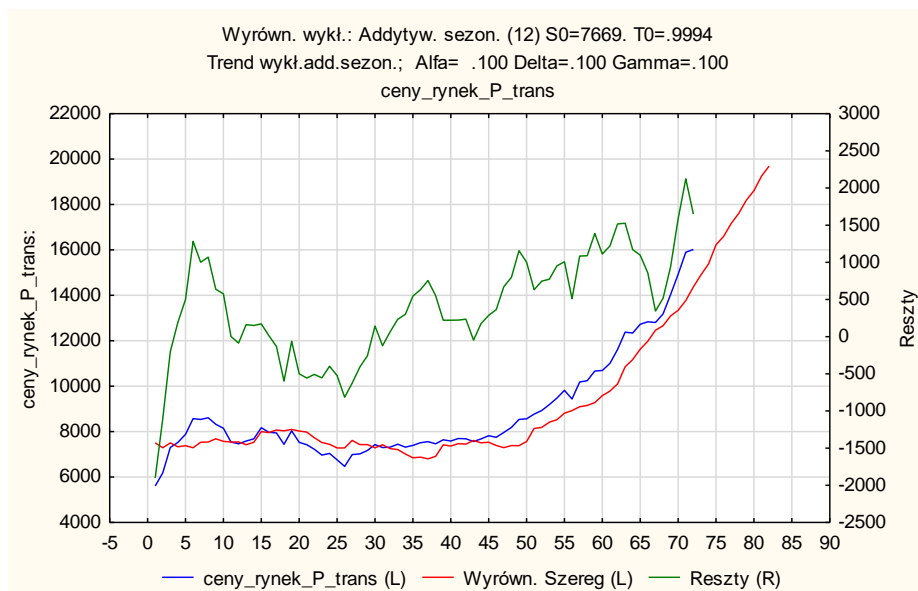
Rysunek 44. Prognoza cen ofertowych nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym w Warszawie

Źródło: opracowanie własne

Uzyskany w wyniku wygładzonego szeregu czasowego, który eliminuje krótkoterminowe fluktuacje, długoterminowy trend charakteryzuje się tendencją wzrostową zwłaszcza w drugiej połowie analizowanego okresu. Linia reszt przedstawiająca różnice między rzeczywistymi danymi, a wartościami przewidywanymi przez model sugeruje, że model dobrze odwzorowuje dane. Pod koniec okresu (IV kwartał 2023) wartości reszt zaczynają rosnąć, co oznacza, że rzeczywisty wzrost cen wykracza poza prognozy modelu. Ceny ofertowe na rynku mieszkaniowym w Warszawie mają zmienny charakter z wyraźnym trendem wzrostowym w długim okresie. Model prognozujący dobrze dopasowuje dane na początku i w środku okresu, jednak pod koniec ceny rosną szybciej, niż przewiduje to model, co prowadzi do zwiększonych reszt.

Analiza trendu czasowego dla cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym w Warszawie (rys. 45) z uwzględnieniem sezonowości oraz reszt wskazuje na wahania na początku analizowanego okresu, późniejszą stabilizację, a następnie gwałtowny wzrost po punkcie 70 (IV kwartał 2023). Wygładzony trend danych, który stara się wyeliminować wpływ sezonowości oraz losowych wahań ma stały, rosnący trend, szczególnie od połowy wykresu, co sugeruje trend wzrostowy. Prognoza cen transakcyjnych na

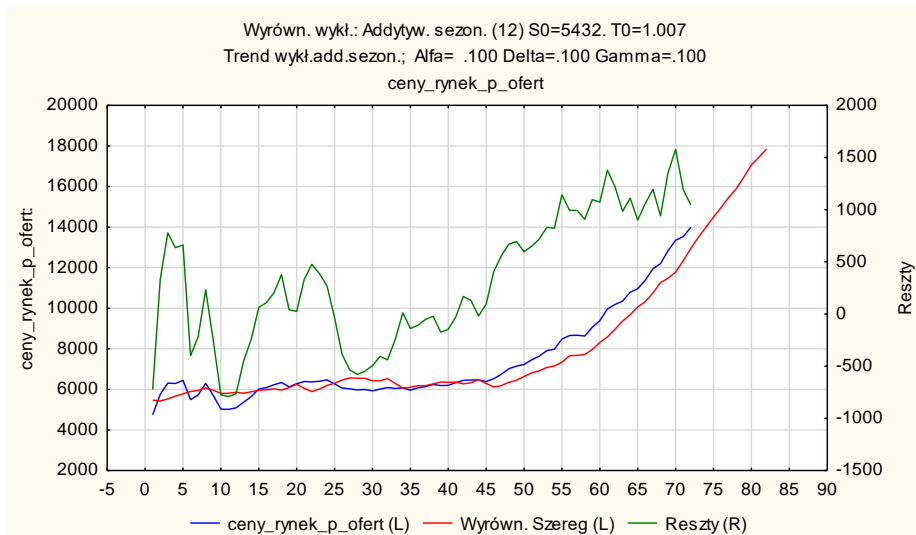
rynku nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie pokazuje wzrostowy trend cen rynkowych z sezonowymi fluktuacjami, z pewnymi większymi odchyleniami w późniejszym okresie analizy.



Rysunek 45. Prognoza cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym w Warszawie

Źródło: opracowanie własne

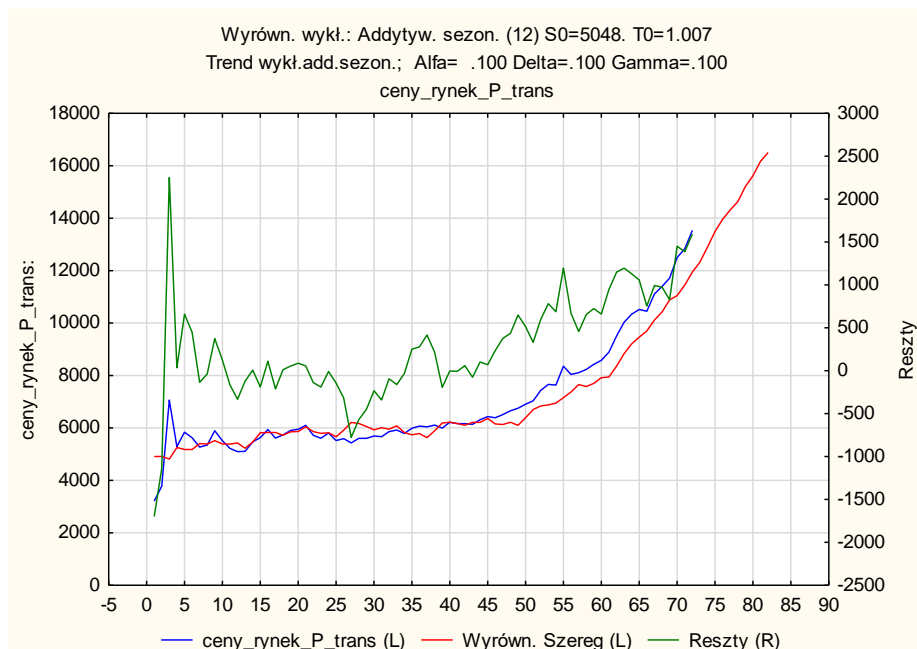
Podobnie jak we wcześniejszych analizowanych prognozach dotyczących różnych miast również ceny nieruchomości mieszkaniowych we Wrocławiu wskazują na trend wzrostowy (rys. 46). Wygładzony trend przedstawiający ogólną tendencję wzrostową cen ofertowych na rynku wykazuje płynny, stabilny wzrost od okolic punktu 10 (IV kwartał 2008), aż do końca analizy, co oznacza wyraźny wzrost w czasie.



Rysunek 46. Prognoza cen ofertowych nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym we Wrocławiu

Źródło: opracowanie własne

Główny trend jest wzrostowy, co oznacza, że ceny ofertowe na tym rynku systematycznie rosną, a wyraźny wzrost cen jest szczególnie zauważalny po punkcie 60 (II 2021), co może wskazywać na istotne zmiany rynkowe w późniejszym okresie analizy. Podsumowując, na podstawie danych dotyczących cen ofertowych na rynku nieruchomości we Wrocławiu można stwierdzić, że występuje rosnący trend cen ofertowych na rynku z wyraźnymi wahaniami sezonowymi.



Rysunek 47. Prognoza cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym we Wrocławiu

Źródło: opracowanie własne

Prognoza cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym we Wrocławiu (rys. 47) wskazuje na pewne fluktuacje na początku okresu, a następnie obserwujemy bardziej stabilny wzrost (III kwartał 2022). Wyznaczone reszty pokazują nieregularne fluktuacje, szczególnie na początku wykresu (bardzo duże odchylenia), co może świadczyć o dużych krótkoterminowych wahaniami. Występuje widoczna sezonowość, co widoczne jest w oscylacjach reszt w środkowej części wykresu. Ostatnie kwartały wskazują na przyspieszenie wzrostu cen i większe odchylenia od trendu.

Podsumowując dane ze wszystkich analizowanych miast, prognozy cen nieruchomości mieszkaniowych wskazują na rosnący trend cen rynkowych z sezonowymi wahaniami oraz znaczącymi fluktuacjami na początku i końcu analizowanego okresu, co może wskazywać na krótkoterminową zmienność lub zmieniające się warunki rynkowe.

4.2. Rynek nieruchomości mieszkaniowych w kontekście zmian makroekonomicznych i lokalizacyjnych

Współczesny rynek nieruchomości jest silnie uzależniony od szeregu zmiennych makroekonomicznych, takich jak inflacja, produkt krajowy brutto (PKB), poziom stóp procentowych oraz sytuacja na rynku pracy. Te czynniki wpływają na dostępność finansowania, zdolność kredytową nabywców oraz ogólną kondycję gospodarczą, co przekłada się na decyzje podejmowane przez konsumentów i deweloperów. W kontekście lokalizacyjnym, zmiany cen nieruchomości często różnią się w zależności od regionu czy miasta. Atrakcyjność lokalizacji, dostępność infrastruktury oraz poziom urbanizacji odgrywają kluczową rolę w kształtowaniu się cen mieszkań. Miasta o silnym rozwoju gospodarczym, dobrze rozwiniętej infrastrukturze oraz przyciągające inwestorów, odnotowują również większy popyt na mieszkania, co prowadzi do wzrostu ich cen. Z kolei w mniejszych miejscowościach oraz na obrzeżach metropolii ceny mogą kształtować się na niższym poziomie ze względu na ograniczony dostęp do usług, infrastruktury i mniejsze możliwości zatrudnienia.

W niniejszym rozdziale wskazano na zależności pomiędzy wyżej wymienionymi czynnikami, analizując, jak zmiany czynników makroekonomicznych (np. wzrost inflacji, zmiany PKB) i różnorodne cechy lokalizacyjne wpływają na popyt, podaż oraz ceny na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Podstawowym instrumentem wykorzystanym w analizie tych zależności był liniowy model ekonometryczny dla dwóch zmiennych zależnych: cen ofertowych i cen transakcyjnych na rynku pierwotnym. Model regresji liniowej estymuje wartość zmiennej zależnej y_t (cen ofertowych lub cen transakcyjnych) jako liniową funkcję zmiennych objaśniających (inflacja, PKB/mieszkańca):

$$y_t = \beta_0 + \beta_1 x_{1t} + \beta_2 x_{2t} + \xi_t \quad (t = 1, \dots, n) \quad [1]$$

gdzie:

y_t – cena ofertowa lub cena transakcyjna,

β_0 – wyraz wolny (const),

β_1, β_2 – współczynniki regresji odpowiadające zmiennym inflacja i PKB/mieszkańca,

x_{1t} – inflacja,

x_{2t} – PKB/mieszkańca,

ξ_t – składnik losowy (reszty), który reprezentuje błędy modelu.

Oszacowane równania regresji poddane zostały szczegółowej weryfikacji statystycznej. Modele oceniono pod względem istotności parametrów (statystyka Studenta), dopasowania modelu do danych empirycznych (współczynnik determinacji skorygowany i współczynnik zmienności losowej) oraz założeń statystycznych modelu regresji liniowej (liniowość, homoskedastyczność, niezależność błędów, normalność błędów)^{114,115,116}.

W celu wykazania różnic regionalnych analizy przeprowadzono na podstawie następujących dużych miast: Białegostoku, Gdańska, Łodzi, Olsztyna, Poznania, Warszawy i Wrocławia.

Przeprowadzone modelowanie ekonometryczne dla cen ofertowych i transakcyjnych (zmiennie zależne) względem zmian inflacji i PKB w przeliczeniu na 1 mieszkańca w Białymstoku wskazuje, że każdy 1% wzrost inflacji prowadzi do wzrostu cen ofertowych o 150,49 zł. Wartość $p = 0.00046$ oznacza, że wpływ inflacji na ceny ofertowe jest bardzo istotny ($p < 0.001$). Każdy wzrost PKB na mieszkańca o 1 jednostkę powoduje natomiast wzrost cen ofertowych o 0,0899 zł. Uzyskany model zależności dla cen ofertowych na rynku pierwotnym wyjaśnia 94,05% zmienności cen ofertowych. Skorygowany R^2 , który uwzględnia liczbę zmiennych, jest bardzo zbliżony (93,25%), co wskazuje na bardzo dobrą dopasowalność modelu. Estymacja dla zmiennej zależnej: ceny transakcyjne (rynek pierwotny) wskazuje, że każdy 1% wzrost inflacji prowadzi do wzrostu cen transakcyjnych o 172,59 zł, co jest większym wzrostem w porównaniu z cenami ofertowymi. Wzrost PKB na mieszkańca o 1 jednostkę powoduje wzrost cen transakcyjnych o 0,0713 zł. Współczynnik ten jest niższy niż dla cen ofertowych, ale istotny statystycznie (tabela 4).

¹¹⁴ Dziechciarz, J. (2003) *Ekonometria. metody, przykłady, zadania*. In Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej IM; Oskara Langego we Wrocławiu: Wrocław, Poland, 2003. 81.

¹¹⁵ Witkowska, D. (2005) *Podstawy Ekonometrii i Teorii Prognozowania*. Podręcznik z Przykładami i Zadaniem; Oficyna ekonomiczna: Kraków, Poland, 2005.

¹¹⁶ Grzywińska-Rapca M., Markowski L. (2014). *Development of household expenditure on health in the years 2000-2011*. *Przedsiębiorstwo & Finanse*, 2 (5), s. 27-34.

Tabela 4. Estymacja KMNK z wykorzystaniem 18 obserwacji 2006-2023 – Białystok

Zmienna	Współczynnik	Błąd standardowy	Statystyka t	Wartość p
<i>Estymacja dla zmiennej zależnej: ceny ofertowe (rynek pierwotny)</i>				
const	-13302	3229,73	-4,1186	0,00091***
inflacja	150,492	33,7559	4,4582	0,00046***
PKB/mieszkańca	0,0898676	0,0114223	7,8677	<0,00001***
Średnia arytmetyczna zmiennej zależnej = 5485,84				
Odchylenie standardowe zmiennej zależnej = 1532,85				
Suma kwadratów reszt = 2,37796e+006				
Błąd standardowy reszt = 398,159				
Wsp. determinacji R ² = 0,940467				
Skorygowany R ² = 0,93253				
<i>Estymacja dla zmiennej zależnej: ceny transakcyjne (rynek pierwotny)</i>				
const	-15155,7	2714,01	-5,5842	0,00005***
inflacja	172,59	28,3658	6,0844	0,00002***
PKB/mieszkańca	0,071263	0,00959843	7,4244	<0,00001***
Średnia arytmetyczna zmiennej zależnej = 5249,66				
Odchylenie standardowe zmiennej zależnej = 1396,11				
Suma kwadratów reszt = 1,67918e+006				
Błąd standardowy reszt = 334,582				
Współczynnik determinacji R ² = 0,949324				
Skorygowany R ² = 0,942567				

Źródło: opracowanie własne

Zarówno model dla zmiennej cen ofertowych, jak i dla cen transakcyjnych wykazuje wysokie dopasowanie ($R^2 > 0,93$), co sugeruje, że inflacja i PKB/mieszkańca bardzo dobrze wyjaśniają zmienność cen ofertowych i transakcyjnych na rynku pierwotnym. Inflacja ma silniejszy wpływ na ceny transakcyjne niż na ceny ofertowe, co może wskazywać na większe znaczenie makroekonomicznych warunków podczas rzeczywistych transakcji. PKB/mieszkańca wpływa na obie zmienne zależne, jednak jego wpływ na ceny ofertowe jest nieco większy niż na ceny transakcyjne. Wnioski te mogą wskazywać na to, że ceny ofertowe są bardziej wrażliwe na wzrost zamożności społeczeństwa, natomiast ceny transakcyjne są bardziej związane z bieżącymi warunkami gospodarczymi (inflacją).

Kolejne modelowanie przeprowadzono dla miasta Gdańsk. W tabeli 13 przedstawiono wyniki regresji dla dwóch modeli: cen ofertowych i cen transakcyjnych na pierwotnym rynku nieruchomości mieszkaniowych w Gdańsku. Prognozowana cena ofertowa wynosiłaby 6759,79 zł, gdyby inflacja i PKB/mieszkańca wynosiły zero. Ta wartość ma charakter teoretyczny, ponieważ takie warunki nie występują w rzeczywistości. Wzrost PKB na mieszkańca o jedną jednostkę prowadzi do wzrostu cen ofertowych o 70,60 zł. Ten efekt jest statystycznie istotny, ponieważ wartość p wynosi 0.05604 (na poziomie 10% istotności, oznaczone jako * w tabeli 5).

Tabela 5. Estymacja KMNK z wykorzystaniem 18 obserwacji 2006-2023 – Gdańsk

Zmienna	Współczynnik	Błąd standardowy	Statystyka t	Wartość p
<i>Estymacja dla zmiennej zależnej: ceny ofertowe (rynek pierwotny)</i>				
const	6759,79	-1,7462	0,10122	-11803,9
PKB/mieszkańca	70,5957	2,0709	0,05604	146,194*
inflacja	0,0172101	5,3517	0,00008	0,0921038***
Średnia arytmetyczna zmiennej zależnej = 7731,39				
Odchylenie standardowe zmiennej zależnej = 2049				
Suma kwadratów reszt = 9,99281e+006				
Błąd standardowy reszt = 816,203				
Współczynnik determinacji R ² = 0,859992				
Skorygowany R ² = 0,841324				
<i>Estymacja dla zmiennej zależnej: ceny transakcyjne (rynek pierwotny)</i>				
const	-10873,3	5921,64	-1,8362	0,08623*
inflacja	127,112	61,8425	2,0554	0,05768*
PKB/mieszkańca	0,101298	0,0150762	6,7191	<0,00001***
Średnia arytmetyczna zmiennej zależnej = 7129,76				
Odchylenie standardowe zmiennej zależnej = 2093,49				
Suma kwadratów reszt = 7,66839e+006				
Błąd standardowy reszt = 715,001				
Współczynnik determinacji R ² = 0,897077				
Skorygowany R ² = 0,883354				

Źródło: opracowanie własne

Wartość wyestymowanego współczynnika dla inflacji wskazuje, że każdy 1% wzrostu inflacji powoduje wzrost cen ofertowych o 0,017 zł, co jest bardzo małym wpływem. Jednak należy zaznaczyć, że wartość p jest równa 0,00008,

co oznacza, że inflacja jest bardzo istotnym czynnikiem ($p < 0.001$) dla kształtowania cen ofertowych. Model ze zmienną zależną: ceny ofertowe na rynku pierwotnym wyjaśnia w 85,99% zmienności cen ofertowych. Skorygowany R^2 wynoszący 84,13% wskazuje na bardzo dobre dopasowanie modelu do danych, co oznacza, że model dobrze tłumaczy zmienność cen ofertowych. W przypadku cen transakcyjnych każdy 1% wzrostu inflacji powoduje wzrost cen transakcyjnych o 127,11 zł. Wpływ inflacji jest znacznie silniejszy na ceny transakcyjne niż ofertowe. Bardzo istotny statystycznie ($p < 0.00001$), jest wpływ PKB na ceny transakcyjne. Obydwa modele wskazują, że zarówno PKB na mieszkańca, jak i inflacja są istotnymi determinantami cen ofertowych i transakcyjnych na rynku pierwotnym. Inflacja ma większy wpływ na ceny transakcyjne niż na ofertowe, co może sugerować, że rzeczywiste ceny transakcyjne są bardziej wrażliwe na zmiany w gospodarce. PKB na mieszkańca ma natomiast umiarkowany, ale statystycznie istotny wpływ na obie zmienne, co potwierdza związek między ogólnym poziomem zamożności a cenami nieruchomości.

W tabeli 6 przedstawiono wyniki regresji dla dwóch zmiennych zależnych: cen ofertowych i cen transakcyjnych na rynku pierwotnym w Łodzi.

Tabela 6. Estymacja KMNK z wykorzystaniem 18 obserwacji 2006-2023 – Łódź

Zmienna	Współczynnik	Błąd standardowy	Statystyka t	Wartość p
<i>Estymacja dla zmiennej zależnej: ceny ofertowe (rynek pierwotny)</i>				
const	-14827,9	2994,26	-4,9521	0,00017***
PKB/mieszkańca	172,051	31,169	5,5200	0,00006***
inflacja	0,0599091	0,00783981	7,6417	<0,00001***
Średnia arytmetyczna zmiennej zależnej	= 5746,82			
Odchylenie standardowe zmiennej zależnej	= 1496,23			
Suma kwadratów reszt	= 2,06978e+006			
Błąd standardowy reszt	= 371,463			
Współczynnik determinacji R^2	= 0,945615			
Skorygowany R^2	= 0,938364			
<i>Estymacja dla zmiennej zależnej: ceny transakcyjne (rynek pierwotny)</i>				
const	-13304,7	3029,38	-4,3919	0,00053***
inflacja	156,819	31,5346	4,9729	0,00017***
PKB/mieszkańca	0,0542522	0,00793176	6,8399	<0,00001***
Średnia arytmetyczna zmiennej zależnej	= 5431,98			

Odchylenie standardowe zmiennej zależnej	= 1367,4
Suma kwadratów reszt	= 2,11861e+006
Błąd standardowy reszt	= 375,82
Współczynnik determinacji R ²	= 0,933349
Skorygowany R ²	= 0,924462

Źródło: Opracowanie własne

Wartość współczynnika dla PKB na 1 mieszkańca w woj. łódzkim równa 172,051 informuje, że wzrost PKB na 1 mieszkańca o jedną jednostkę powoduje wzrost cen ofertowych o 172,05 zł. Efekt ten jest statystycznie istotny, ponieważ wartość p wynosi 0,00006 ($p < 0,001$), co oznacza, że PKB na mieszkańca ma silny i istotny wpływ na ceny ofertowe. Również wartość p dla inflacji ($p < 0,00001$), wskazuje, że inflacja ma silny i bardzo istotny wpływ na ceny ofertowe. Wartości $R^2 = 0,945615$ informuje, że model wyestymowany dla cen ofertowych na rynku pierwotnym w Łodzi wyjaśnia 94,56% zmienności cen ofertowych. Wartość skorygowanego R^2 wynosi 93,84%, co oznacza, że model jest bardzo dobrze dopasowany do danych i skutecznie wyjaśnia zmienność cen ofertowych. Estymacja dla zmiennej zależnej: ceny transakcyjne (rynek pierwotny) dostarcza informacji, że każdy 1% wzrostu inflacji prowadzi do wzrostu cen transakcyjnych o 156,82 zł. Inflacja ma silniejszy wpływ na ceny transakcyjne niż na ceny ofertowe. Wzrost PKB na 1 mieszkańca o jedną jednostkę powoduje wzrost cen transakcyjnych o 0,0543 zł. Choć ten wpływ jest mniejszy niż w przypadku cen ofertowych, jest on statystycznie bardzo istotny (wartość $p < 0,00001$).

W obu modelach dla Łodzi, zarówno inflacja, jak i PKB na 1 mieszkańca są istotnymi czynnikami kształtującymi ceny na rynku pierwotnym. Inflacja ma wyraźnie silniejszy wpływ na ceny transakcyjne niż na ceny ofertowe, co może sugerować, że ostateczne ceny sprzedaży mieszkań są bardziej wrażliwe na wahania gospodarcze. PKB na mieszkańca ma istotny wpływ na obie zmienne, co wskazuje na ścisły związek między wzrostem gospodarczym a rynkiem nieruchomości.

Kolejnym miastem, dla którego przeprowadzono modelowanie ekonometryczne był Olsztyn (tabela 7). Estymacja dla zmiennej zależnej: ceny ofertowe w Olsztynie (rynek pierwotny) wskazuje, że wzrost PKB na mieszkańca o jedną jednostkę powoduje wzrost cen ofertowych o 132,04 zł. Efekt ten jest statystycznie bardzo istotny ($p = 0,00006$), co wskazuje na silny wpływ PKB na ceny ofertowe. Wzrost inflacji o 1% prowadzi do wzrostu cen ofertowych tylko o 0,09 zł. Mimo że współczynnik ten jest relatywnie niski, inflacja ma istotny

wpływ na ceny ofertowe. Model wyjaśnia 94,88% zmienności cen ofertowych, co oznacza bardzo dobre dopasowanie modelu do danych. Wartość skorygowanego R^2 (94,19%) również potwierdza wysoki poziom dopasowania.

Tabela 7. Estymacja KMNK z wykorzystaniem 18 obserwacji 2006-2023 – Olsztyn

Zmienna	Współczynnik	Błąd standardowy	Statystyka t	Wartość p
<i>Estymacja dla zmiennej zależnej: ceny ofertowe (rynek pierwotny)</i>				
const	-11212,4	2274,41	-4,9298	0,00018***
PKB/mieszkańca	132,035	23,8559	5,5347	0,00006***
inflacja	0,0920798	0,010082	9,1331	<0,00001***
Średnia arytmetyczna zmiennej zależnej		= 5606,78		
Odchylenie standardowe zmiennej zależnej		= 1257,22		
Suma kwadratów reszt		= 1,37633e+006		
Błąd standardowy reszt		= 302,911		
Współczynnik determinacji R^2		= 0,948779		
Skorygowany R^2		= 0,94195		
<i>Estymacja dla zmiennej zależnej: ceny transakcyjne (rynek pierwotny)</i>				
const	-8086,71	2330,31	-3,4702	0,00343***
inflacja	88,2689	24,4423	3,6113	0,00257***
PKB/mieszkanca	0,120307	0,0103298	11,6467	<0,00001***
Średnia arytmetyczna zmiennej zależnej		= 5176,87		
Odchylenie standardowe zmiennej zależnej		= 1370,26		
Suma kwadratów reszt		= 1,44481e+006		
Błąd standardowy reszt		= 310,356		
Współczynnik determinacji R^2		= 0,954736		
Skorygowany R^2		= 0,948701		

Źródło: opracowanie własne

Estymacja dla zmiennej zależnej: ceny transakcyjne (rynek pierwotny) wskazuje, że model wyjaśnia 95,47% zmienności cen transakcyjnych. Jest to wyższa wartość niż dla cen ofertowych, co sugeruje, że model lepiej przewiduje ceny transakcyjne. Skorygowany R^2 (94,87%) również potwierdza bardzo dobre dopasowanie modelu. Współczynnik dla inflacji równy 88,2689 wskazuje, że każdy 1% wzrostu inflacji prowadzi do wzrostu cen transakcyjnych o 88,27 zł. Wpływ inflacji jest tutaj bardziej widoczny niż w przypadku cen ofertowych, co może sugerować, że ceny transakcyjne są bardziej wrażliwe na zmiany inflacji.

Wzrost PKB na 1 mieszkańca o jedną jednostkę powoduje wzrost cen transakcyjnych o 0,12 zł. Wpływ PKB na ceny transakcyjne jest bardzo istotny. W obydwu modelach PKB na mieszkańca ma szczególnie silny wpływ na obie zmienne zależne, podczas gdy inflacja ma większy wpływ na ceny transakcyjne niż na ceny ofertowe. Wysokie wartości R^2 sugerują, że modele te skutecznie wyjaśniają większość zmienności cen na rynku pierwotnym.

Kolejne modelowanie przeprowadzono dla cen nieruchomości mieszkaniowych w Poznaniu (tabela 8).

Tabela 8. Estymacja KMNK z wykorzystaniem 18 obserwacji 2006-2023 – Poznań

Zmienna	Współczynnik	Błąd standardowy	Statystyka t	Wartość p
<i>Estymacja dla zmiennej zależnej: ceny ofertowe (rynek pierwotny)</i>				
const	-16482,3	4863,31	-3,3891	0,00405***
PKB/mieszkańca	207,16	50,5764	4,0960	0,00095***
inflacja	0,0430119	0,0114931	3,7424	0,00196***
Średnia arytmetyczna zmiennej zależnej = 7216,51				
Odchylenie standardowe zmiennej zależnej = 1509,46				
Suma kwadratów reszt = 5,74087e+006				
Błąd standardowy reszt = 618,648				
Współczynnik determinacji R^2 = 0,851788				
Skorygowany R^2 = 0,832026				
<i>Estymacja dla zmiennej zależnej: ceny transakcyjne (rynek pierwotny)</i>				
const	-12819,4	4299,18	-2,9818	0,00931***
inflacja	166,028	44,7097	3,7135	0,00208***
PKB/mieszkańca	0,0468035	0,01016	4,6067	0,00034***
Średnia arytmetyczna zmiennej zależnej = 6826,62				
Odchylenie standardowe zmiennej zależnej = 1405,78				
Suma kwadratów reszt = 4,48627e+006				
Błąd standardowy reszt = 546,887				
Współczynnik determinacji R^2 = 0,866463				
Skorygowany R^2 = 0,848658				

Źródło: opracowanie własne

Model dla cen ofertowych w Poznaniu wyjaśnia około 85,18% zmienności cen ofertowych, co oznacza, że zmienne wybrane do modelu dobrze opisują wahania cen. Skorygowany R^2 wskazuje na podobny poziom dopasowania. W modelu dotyczącym cen ofertowych wzrost PKB na 1 mieszkańca o jednostkę skutkuje wzrostem cen ofertowych o 207,16 zł. To silny, statystycznie istotny wpływ ($p = 0.00095$), co pokazuje dużą wrażliwość cen ofertowych na zmiany w PKB. Wzrost inflacji o 1% prowadzi do wzrostu cen ofertowych o 0,04 zł. Choć wpływ inflacji jest mniejszy niż PKB, nadal jest statystycznie istotny ($p = 0.00196$).

W modelu dla cen transakcyjnych w Poznaniu wartość współczynnika dla inflacji sugeruje, że każdy 1% wzrostu inflacji skutkuje wzrostem cen transakcyjnych o 166,03 zł, co wskazuje na silniejszy wpływ inflacji na ceny transakcyjne w porównaniu do cen ofertowych. Wpływ ten jest istotny statystycznie ($p = 0.00208$). Model wyjaśnia około 86,65% zmienności cen transakcyjnych, co sugeruje, że model dobrze opisuje dynamikę cen transakcyjnych. Skorygowany R^2 potwierdza to dopasowanie. Uzyskane wyniki pokazują, że zarówno PKB na 1 mieszkańca, jak i inflacja są istotnymi czynnikami kształtującymi ceny nieruchomości na rynku pierwotnym w Poznaniu (zarówno ofertowe, jak i transakcyjne). Uzyskane współczynniki wskazują, że PKB ma silniejszy wpływ na ceny ofertowe, podczas gdy inflacja wyraźniej oddziałuje na ceny transakcyjne. Modele te dobrze dopasowują się do danych, o czym świadczą wysokie wartości R^2 .

Estymacja KMNK przeprowadzona dla cen ofertowych i transakcyjnych dla miasta stołecznego Warszawa (tabela 9) wskazuje, że dla zmiennej zależnej: ceny ofertowe na rynku pierwotnym uzyskany model wyjaśnia 84,04% zmienności cen ofertowych, co sugeruje dobre dopasowanie. Skorygowany R^2 wskazuje na podobną wartość, co oznacza, że model jest dobrze zbudowany i wyjaśnia większość zmienności.

**Tabela 9. Estymacja KMNK z wykorzystaniem 18 obserwacji 2006-2023
– Warszawa**

Zmienna	Współczynnik	Błąd standardowy	Statystyka t	Wartość p
<i>Estymacja dla zmiennej zależnej: ceny ofertowe (rynek pierwotny)</i>				
const	-24041,7	6759,75	-3,5566	0,00287***
PKB/mieszkańca	292,439	70,3267	4,1583	0,00084***
inflacja	0,0386066	0,0111904	3,4500	0,00357***
Średnia arytmetyczna zmiennej zależnej = 9194,63				
Odchylenie standardowe zmiennej zależnej = 2045,96				
Suma kwadratów reszt = 1,13555e+007				
Błąd standardowy reszt = 870,078				
Współczynnik determinacji R ² = 0,840425				
Skorygowany R ² = 0,819149				
<i>Estymacja dla zmiennej zależnej: ceny transakcyjne (rynek pierwotny)</i>				
const	-20686,1	4985,18	-4,1495	0,00086***
inflacja	245,903	51,8646	4,7412	0,00026***
PKB/mieszkańca	0,0490668	0,00825266	5,9456	0,00003***
Średnia arytmetyczna zmiennej zależnej = 8549,28				
Odchylenie standardowe zmiennej zależnej = 2035,12				
Suma kwadratów reszt = 6,17602e+006				
Błąd standardowy reszt = 641,665				
Współczynnik determinacji R ² = 0,912284				
Skorygowany R ² = 0,900588				

Źródło: opracowanie własne

Wartość współczynnika dla PKB/mieszkańca równa 292439 informuje, że wzrost PKB na mieszkańca o jednostkę skutkuje wzrostem cen ofertowych o 29244 zł. PKB ma silny i istotny wpływ na ceny ofertowe ($p = 0.00084$), co podkreśla, że jest to kluczowy czynnik kształtujący ceny ofertowe na rynku nieruchomości. statystyczną istotność PKB na 1 mieszkańca potwierdza również Statystyka t równa 4.1583. Wzrost inflacji o 1% powoduje wzrost cen ofertowych o 0,04 zł. Wpływ inflacji jest mniejszy niż wpływ PKB, ale nadal jest istotny statystycznie ($p = 0.00357$). Współczynnik wyestymowany dla zmiennej niezależnej inflacja (245.903) w modelowaniu dotyczącym cen transakcyjnych na rynku pierwotnym nieruchomości mieszkaniowych w upoważnia do interpretacji, że każdy 1% wzrostu inflacji powoduje wzrost cen transakcyjnych o 245,90 zł. Inflacja ma bardzo silny wpływ na ceny transakcyjne i jest istotna statystycznie ($p = 0.00026$). Wzrost PKB na mieszkańca o jednostkę prowadzi

do wzrostu cen transakcyjnych tylko o 0,05 zł., ale PKB jest statystycznie istotnym czynnikiem ($p = 0.00003$). Uzyskany model wyjaśnia 91,23% zmienności cen transakcyjnych, co oznacza, że zmienne dobrze tłumaczą zachowanie cen na rynku pierwotnym. Skorygowany R^2 sugeruje minimalną korektę, co potwierdza wysoką jakość modelu.

Podsumowując, dane pokazują, że zarówno PKB na mieszkańca, jak i inflacja mają istotny wpływ na kształtowanie cen nieruchomości, zarówno ofertowych, jak i transakcyjnych na rynku pierwotnym w Warszawie. W szczególności inflacja ma silniejszy wpływ na ceny transakcyjne, natomiast PKB bardziej oddziałuje na ceny ofertowe. Oba modele charakteryzują się dobrym dopasowaniem, co potwierdzają wysokie wartości współczynników determinacji (R^2).

Wyniki estymacji KMNK dla cen nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym we Wrocławiu zaprezentowano w tabeli 10. Interpretacja wyników regresji dla cen ofertowych i cen transakcyjnych na rynku pierwotnym we Wrocławiu pozwala na sformułowanie następujących wniosków:

- Każdy dodatkowy jednostkowy wzrost PKB na mieszkańca zwiększa ceny ofertowe o 162,79 zł. PKB 1 na mieszkańca ma wyraźny i statystycznie istotny wpływ na ceny ofertowe ($p = 0.00115$).
- Każdy 1% wzrostu inflacji skutkuje wzrostem cen ofertowych o 0,0998 zł. Inflacja ma wyraźny wpływ na ceny ofertowe i jest istotna statystycznie ($p < 0.00001$).
- Model dla cen ofertowych wyjaśnia 95,01% zmienności cen ofertowych, co sugeruje bardzo dobre dopasowanie modelu.
- Wzrost PKB na mieszkańca o jednostkę powoduje wzrost cen transakcyjnych o 0,1027 zł. PKB na mieszkańca jest wyraźnie istotnym czynnikiem w kształtowaniu cen transakcyjnych ($p < 0.00001$).
- Model wyjaśnia 94,86% zmienności cen transakcyjnych, co świadczy o bardzo dobrym dopasowaniu modelu do danych.

Tabela 10. Estymacja KMNK z wykorzystaniem 18 obserwacji 2006-2023 – Wrocław

Zmienna	Współczynnik	Błąd standardowy	Statystyka t	wartość p
<i>Estymacja dla zmiennej zależnej: ceny ofertowe (rynek pierwotny)</i>				
const	-14142,7	3906,57	-3,6202	0,00252***
PKB/mieszkanca	162,791	40,6568	4,0040	0,00115***
inflacja	0,0997894	0,0105264	9,4799	<0,00001***
Średnia arytmetyczna zmiennej zależnej = 7139,11				
Odchylenie standardowe zmiennej zależnej = 2024,72				
Suma kwadratów reszt = 3,47787e+006				
Błąd standardowy reszt = 481,516				
Współczynnik determinacji R ² = 0,950096				
Skorygowany R ² = 0,943442				
<i>Estymacja dla zmiennej zależnej: ceny transakcyjne (rynek pierwotny)</i>				
Const	-11284,6	3841,24	-2,9377	0,01018**
Inflacja	129,613	39,9769	3,2422	0,00547***
PKB/mieszkańca	0,102709	0,0103504	9,9232	<0,00001***
Średnia arytmetyczna zmiennej zależnej = 6696,4				
Odchylenie standardowe zmiennej zależnej = 1962,41				
Suma kwadratów reszt = 3,36252e+006				
Błąd standardowy reszt = 473,463				
Współczynnik determinacji R ² = 0,948639				
Skorygowany R ² = 0,94179				

Źródło: opracowanie własne

Zarówno model dla cen ofertowych, jak i model dla cen transakcyjnych wskazują na istotny wpływ PKB na 1 mieszkańca i inflacji na ceny nieruchomości, zarówno ofertowe, jak i transakcyjne. Na rynku nieruchomości mieszkaniowych we Wrocławiu inflacja ma nieco większy wpływ na ceny transakcyjne niż na ceny ofertowe, co może sugerować, że inflacja bardziej bezpośrednio wpływa na końcowe kwoty transakcji. Z kolei PKB na 1 mieszkańca silniej oddziałuje na ceny ofertowe. Modele cechują się wysokimi współczynnikami determinacji (R²), co wskazuje na ich dobrą zdolność do wyjaśniania zmienności cen na rynku pierwotnym.

4.3. Potencjalne kierunki rozwoju rynku mieszkaniowego.

Analizując dane dotyczące stanu i zmian zachodzących na rynku nieruchomości w wybranych miastach Polski wyznaczono prognozy za pomocąaddytywnego modelu sezonowego dla: zasobów mieszkaniowych, średnich cen nieruchomości mieszkaniowych, liczby udzielonych kredytów mieszkaniowych oraz kredytowej dostępności mieszkaniowej (tabela 11).

Tabela 11. Prognozowane wartości cen i zasobów mieszkaniowych (prognoza na IV kwartał 2025 roku)

Wyszczególnienie		Zasób mieszkaniowy	Ceny ofertowe na rynku pierwotnym	Ceny transakcyjne na rynku pierwotnym	Liczba zawartych umów kredytowych	Kredytowa dostępność mieszkaniowa
Białystok	Wartość /liczba	3158.33	11856.43	11401.19	750.71	32.93
	Kierunek Zmiany*	↓ (2,42%)	↑ (24,01%)	↑ (24,41%)	↑ (21,91%)	↓ (21,29%)
Gdańsk	Wartość /liczba	8030.68	15708.46	14845.77	2194.60	51.96
	Kierunek zmiany*	↑ (4,84%)	↑ (15,26%)	↑ (14,38%)	↑ (29,71%)	↓ (13,80%)
Łódź	Wartość /liczba	8239.72	12464.35	11233.03	1295.12	41.19
	Kierunek zmiany*	↑ (16,87%)	↑ (23,19%)	↑ (21,00%)	↑ (12,86%)	↓ (26,28%)
Olsztyn	Wartość /liczba	1592.71	10952.60	9938.31	381.70	43.08
	Kierunek zmiany*	↑ (7,51%)	↑ (20,79%)	↑ (16,91%)	↑ (12,24%)	↓ (23,25%)
Poznań	Wartość /liczba	5952.53	13878.87	12802.61	1545.25	51.47
	Kierunek zmiany*	↓ (6,74%)	↑ (21,09%)	↑ (21,80%)	↑ (20,47%)	↓ (25,81%)
Warszawa	Wartość /liczba	16581.29	18023.24	17616.39	5442.86	42.69
	Kierunek zmiany*	↓ (19,20%)	↑ (18,58%)	↑ (22,57%)	↑ (13,15%)	↓ (31,51%)

Wyszczególnienie		Zasób mieszkaniowy	Ceny ofertowe na rynku pierwotnym	Ceny transakcyjne na rynku pierwotnym	Liczba zawartych umów kredytowych	Kredytowa dostępność mieszkaniowa
Wrocław	Wartość /liczba	10737.57	15890.93	14631.01	2374.25	44.59
	Kierunek zmiany*	↓ (4,25%)	↑ (22,74%)	↑ (22,49%)	↑ (9,51%)	↓ (26,38%)

*zmiana w odniesieniu do II kwartału 2024

Źródło: opracowanie własne

Analizując powyższe dane, można zauważyć następujące zależności:

- Wartości zasobów mieszkaniowych różnią się znacząco między miastami. Największy zasób posiada Warszawa (16 581,29), natomiast najmniejszy Olsztyn (1 592,71).
- Wartości zasobów w większości miast spadły w analizowanym okresie (np. Warszawa: spadek o 19,20%, Poznań: spadek o 6,74%), co może świadczyć o mniejszej liczbie dostępnych mieszkań w tych lokalizacjach.
- Najwyższe ceny ofertowe odnotowano w Warszawie (18023,24 zł/m²) oraz Gdańsku (15708,46 zł/m²), co potwierdza te miasta jako jedne z najdroższych lokalizacji w Polsce.
- Ceny ofertowe wzrosły we wszystkich miastach, w szczególności we Wrocławiu (wzrost o 22,74%) i Łodzi (wzrost o 23,19%).
- Ceny transakcyjne kształtują się nieco niżej od cen ofertowych, co może sugerować, że kupujący często negocjują ceny zakupu.
- We wszystkich miastach ceny transakcyjne również wzrosły, na przykład w Poznaniu o 21,80% oraz w Białymstoku o 24,41%. Największy wzrost cen transakcyjnych odnotowano w Warszawie (wzrost o 22,57%).
- Liczba zawartych umów kredytowych również wzrosła we wszystkich miastach, co może świadczyć o rosnącym popycie na mieszkania finansowane kredytem. Najwyższy wzrost miał miejsce w Gdańsku (o 29,71%), a najniższy we Wrocławiu (o 9,51%).
- Najwięcej kredytów mieszkaniowych udzielono w Warszawie (5442,86), co może wynikać z dużej populacji miasta i wysokich cen nieruchomości.

- Kredytowa dostępność mieszkaniowa spadła we wszystkich miastach. Największy spadek odnotowano w Warszawie (o 31,51%) oraz w Poznaniu (o 25,81%), co wskazuje, że coraz trudniej jest uzyskać kredyt na zakup mieszkania, szczególnie w największych miastach.
- Najwyższą dostępność kredytową zanotowano w Gdańsku (51,96), a najniższą w Białymstoku (32,93), co może sugerować, że w mniejszych miastach dostępność kredytowa jest ograniczona.

Zmiany na rynku nieruchomości mieszkaniowych zaprezentowane w tabeli 20 wskazują na ogólny wzrost cen mieszkań, zarówno ofertowych, jak i transakcyjnych, w analizowanych miastach, co świadczy o kontynuacji dynamicznego rozwoju rynku mieszkaniowego. Jednocześnie zasób mieszkaniowy w wielu miastach maleje, co może być stymulantą wzrostu cen ofertowych i transakcyjnych. Zwiększająca się liczba zawieranych umów kredytowych, może być efektem zwiększonego popytu na mieszkania, choć kredytowa dostępność mieszkaniowa spada, szczególnie w największych miastach, co może utrudniać nabycie nieruchomości mieszkaniowych.

Rozwój rynku mieszkaniowego w Polsce będzie kształtowany przez różnorodne czynniki gospodarcze, demograficzne i technologiczne. Kluczowe kierunki, które mogą zdefiniować przyszłość tego sektora w sposób syntetyczny zaprezentowane zostały w tabeli 12.

Tabela 12. Kluczowe kierunki rozwoju sektora budownictwa mieszkaniowego.

Lp.	KIERUNEK ROZWOJU	OPIS
1.	Wzrost znaczenia zrównoważonego budownictwa i ekologii	Ekologiczne budownictwo, skupiające się na efektywności energetycznej, minimalizacji śladu węglowego oraz wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii, będzie zyskiwać na znaczeniu. Nowe regulacje unijne oraz rosnące oczekiwania konsumentów sprawią, że deweloperzy będą musieli inwestować w technologie związane z oszczędnością energii, takie jak panele słoneczne, systemy odzyskiwania wody czy ekologiczne materiały budowlane.
2.	Inwestycje w technologie „smart home”	Rozwój inteligentnych technologii w mieszkaniach – automatyzacja oświetlenia, ogrzewania, bezpieczeństwa i zarządzania zużyciem energii – stanie się standardem. Nowoczesne systemy zarządzania budynkiem (Building Management Systems, BMS) zwiększą komfort mieszkańców oraz efektywność kosztową budynków.
3.	Rozwój rynku mieszkań na wynajem (PRS – Private Rented Sector)	Z uwagi na rosnące ceny mieszkań, szczególnie w dużych miastach, oraz zmieniające się preferencje młodego pokolenia, sektor najmu będzie się rozwijał. Inwestorzy coraz częściej będą wchodzić na rynek wynajmu długoterminowego, budując całe osiedla przeznaczone wyłącznie na wynajem.
4.	Zwiększenie dostępności mieszkań dla różnych grup społecznych	Wzrośnie nacisk na tworzenie mieszkań dostępnych dla grup o niskich dochodach, osób starszych oraz młodych ludzi wchodzących na rynek pracy. Rządowe programy wsparcia, takie jak „Mieszkanie dla Młodych” lub nowe inicjatywy mogą ułatwić dostęp do mieszkań tym grupom. Samorządy będą rozwijać infrastrukturę mieszkaniową, aby zaspokoić potrzeby lokalnych społeczności.
5.	Rewitalizacja i adaptacja istniejących budynków	Zamiast budować od podstaw, coraz większa liczba inwestorów będzie stawiać na rewitalizację istniejących budynków, szczególnie w centrach miast, gdzie nowe grunty są ograniczone. Adaptacje starych fabryk, magazynów czy kamienic na nowoczesne mieszkania zyskują na popularności, co może przyczynić się do zachowania historycznego charakteru miast.

Źródło: opracowanie własne

Zaprezentowane w tabeli 20 kierunki rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych mogą być nieco odmienne niż perspektywy rozwoju tego rynku w dużych miastach. Prognozuje się, że rynek nieruchomości w dużych polskich miastach, takich jak Warszawa, Wrocław, Gdańsk czy Poznań, będzie charakteryzował się kontynuacją wzrostu cen mieszkań. W największych polskich miastach przewidywany jest dalszy wzrost cen mieszkań, choć dynamika wzrostu może ulec spowolnieniu. Wysoki popyt, ograniczona podaż gruntów oraz rosnące koszty budowy będą nadal stymulować wzrost cen, szczególnie w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach, takich jak centra miast czy dzielnice o rozwiniętej infrastrukturze. W dużych miastach będzie można zaobserwować rozwój rynku najmu długoterminowego. Wskazuje na to zjawisko chociażby fakt, że inwestorzy i fundusze międzynarodowe zaczynają inwestować w segment PRS (*Private Rented Sector*), budując kompleksy mieszkaniowe przeznaczone tylko na wynajem co jest stymulowane np. zmianami demograficznymi, stylem życia oraz rosnącymi cenami zakupu mieszkań i ograniczoną zdolnością kredytową osób wchodzących na rynek pracy. Ze względu na rosnące ceny nieruchomości w centrach miast, zyskają na atrakcyjności mieszkania na obrzeżach oraz w mniejszych miejscowościach w niedalekiej odległości od dużych metropolii. Rozwój infrastruktury transportowej, np. nowe drogi, koleje aglomeracyjne i tramwaje, ułatwi komunikację z przedmieściami, co sprawi, że życie poza centrum stanie się bardziej atrakcyjne i będziemy obserwowali zjawisko suburbanizacji oraz rozwoju przedmieść.

Biorąc pod uwagę prognozy, według których w okolicach 2060 roku połowa mieszkańców Polski będzie miała ponad 50 lat, rynek nieruchomości również będzie musiał zmierzyć się ze wszystkimi problemami wynikającymi z niekorzystnych trendów demograficznych. Rosnąca liczba mieszkańców w starszym wieku, posiadających ograniczone możliwości finansowe, może determinować konieczność dostosowania warunków mieszkaniowych do możliwości ekonomicznych oraz stanu zdrowia konsumentów, generując zapotrzebowanie na mieszkania o mniejszym metrażu oraz ulokowane na niższych kondygnacjach budynków. Kolejnym trendem, kształtującym się w starzejących się społeczeństwach będzie powstawanie na większą niż dotychczas skalę osiedli dedykowanych seniorom, łączących w sobie wygodę oraz zaplecze medyczne i rekreacyjne.

Odpowiedzią deweloperów na wysokie ceny nieruchomości oraz rosnącą liczbę gospodarstw jednoosobowych, będą również inwestycje w mniejsze mieszkania o kompaktowym układzie. Mikroapartamenty o powierzchni

20-30 m² już dzisiaj są popularne wśród osób, które nie potrzebują dużej przestrzeni, ale chcą mieszkać w atrakcyjnej lokalizacji blisko centrum. Zmiany na rynku nieruchomości mieszkaniowych będą związane również technologiami optymalizującymi efektywność energetyczną. W związku z rosnącymi kosztami energii oraz nowymi regulacjami dotyczącymi efektywności energetycznej budynków, w dużych miastach coraz większą rolę będą odgrywać nieruchomości energooszczędne. Deweloperzy będą oferować mieszkania z lepszą izolacją termiczną, energooszczędnymi oknami oraz systemami ogrzewania i chłodzenia opartymi na odnawialnych źródłach energii. Jako sektor dynamicznie rozwijający się na rynku nieruchomości mieszkaniowych należy wskazać sektor nieruchomości luksusowych. W największych miastach, takich jak np. Warszawa, rośnie popyt na luksusowe apartamenty, szczególnie w centralnych lokalizacjach lub prestiżowych dzielnicach. Zamożni klienci oraz zagraniczni inwestorzy poszukują mieszkań w budynkach o wysokim standardzie, z udogodnieniami takimi jak baseny, siłownie, czy usługi *concierge*.

Podsumowując, rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, zwłaszcza w dużych miastach, będzie się rozwijał dynamicznie, choć napotka pewne wyzwania, takie jak rosnące ceny, suburbanizacja oraz konieczność dostosowania się do nowych trendów technologicznych i ekologicznych. W miastach rozwój rynku wynajmu długoterminowego, budownictwa ekologicznego oraz mikroapartamentów może wprowadzić nowe modele funkcjonowania i zmienić strukturę rynku w nadchodzących latach.

Podsumowanie i wnioski

W Polsce w ostatnich latach zauważalny jest dynamiczny rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych. Zwiększająca się liczba nowych inwestycji budowlanych wynika z rosnącego zapotrzebowania na mieszkania, szczególnie w dużych miastach i aglomeracjach. Napływ ludności do miast, zwłaszcza młodych osób poszukujących pracy, wpływa na wysokie zapotrzebowanie na mieszkania na wynajem oraz zakup własnych nieruchomości. Rosnące koszty materiałów budowlanych, inflacja oraz popyt na rynku przyczyniają się do wzrostu cen nieruchomości mieszkaniowych. Szczególnie w dużych miastach, takich jak Warszawa, Kraków, czy Wrocław, ceny mieszkań utrzymują się na wysokim poziomie, co sprawia, że zakup własnego mieszkania staje się dla wielu osób wyzwaniem. Na polskim rynku coraz większą rolę odgrywają inwestorzy, zarówno prywatni, jak i instytucjonalni. Osoby prywatne chętnie lokują kapitał w nieruchomości jako stabilne źródło dochodu pasywnego, szczególnie w obliczu niepewności gospodarczej. Z kolei inwestorzy instytucjonalni, w tym fundusze nieruchomości, przyczyniają się do profesjonalizacji rynku, zwłaszcza w zakresie wynajmu długoterminowego.

Polityka mieszkaniowa w Polsce, choć zmieniająca się, nadal nie jest wystarczająco efektywna w rozwiązaniu problemu dostępności mieszkań. Programy rządowe, takie jak Mieszkanie Plus, miały na celu zwiększenie dostępności mieszkań dla osób o niższych dochodach, jednak ich wpływ na rynek jest ograniczony. Wysokie ceny mieszkań oraz trudności z uzyskaniem kredytów hipotecznych powodują, że dla wielu Polaków zakup mieszkania jest poza zasięgiem. Dla osób młodych oraz rodzin o niższych dochodach wynajem jest często jedyną opcją. W Polsce brakuje także mieszkań komunalnych i socjalnych, co powoduje, że część osób o niższych dochodach ma ograniczone możliwości mieszkaniowe.

Rynek wtórny oferuje większą stabilność cenową w porównaniu z rynkiem pierwotnym, a także szeroki wybór mieszkań w różnych lokalizacjach i przedziałach cenowych. Dostępność mieszkań w starszym budownictwie, często położonych w centralnych częściach miast, przyciąga osoby szukające lokalizacji z dobrym dostępem do infrastruktury. Mieszkania na rynku wtórnym, zwłaszcza w dobrze zlokalizowanych obszarach, są popularnym wyborem dla inwestorów szukających lokat kapitału lub mieszkań pod wynajem.

Często są one tańsze niż nowe nieruchomości, a ich wynajęcie generuje stabilne przychody, co czyni rynek wtórny atrakcyjnym dla osób prywatnych i funduszy.

Na rynku pierwotnym oferowane są mieszkania w nowych, nowoczesnych budynkach o wyższym standardzie. Nowe inwestycje uwzględniają współczesne potrzeby mieszkańców, takie jak miejsca parkingowe, windy, zabezpieczenia czy dodatkowe udogodnienia, np. strefy rekreacyjne czy place zabaw.

W kontekście oceny tych dwóch rynków można sformułować kilka wniosków:

- Zarówno rynek wtórny, jak i pierwotny odnotowują wzrost cen, determinowany inflacją, rosnącymi kosztami budowy oraz wysokim popytem.
- Osoby ceniące nowoczesność i energooszczędność chętniej wybierają rynek pierwotny, natomiast te, które oczekują szybkiej transakcji i niższych cen, wybierają zakup mieszkania z rynku wtórnego.
- Wzrost zainteresowania sektorem, w którym deweloperzy budują mieszkania na wynajem, może częściowo zaspokoić potrzeby mieszkaniowe Polaków, szczególnie tych, którzy decydują się na wynajem zamiast zakupu.

Podsumowując rozważania na temat preferencji w zakresie wyboru mieszkania można sformułować kilka wniosków:

- Największy popyt i zainteresowanie zakupem mieszkania można odnotować w dużych miastach, takich jak Warszawa, Kraków, Wrocław, czy Gdańsk, oraz w ich przedmieściach. Wynika to z bliskości miejsc pracy, dostępu do edukacji, infrastruktury kulturalnej oraz transportu publicznego. Osoby, które decydują się na mieszkanie poza ścisłym centrum, poszukują lokalizacji dobrze skomunikowanych z miastem, co zapewnia im większy komfort życia przy niższych cenach.
- Pandemia COVID-19 zwiększyła zainteresowanie mieszkaniami z dostępem do przestrzeni zewnętrznej, takiej jak balkon, taras lub ogródek. Poczucie potrzeby większej przestrzeni, szczególnie na świeżym powietrzu, sprawia, że kupujący są bardziej skłonni inwestować w mieszkania z dodatkowymi udogodnieniami, które pozwalają na wypoczynek i kontakt z naturą.

- W Polsce wciąż utrzymuje się zainteresowanie mieszkaniami o większej liczbie pomieszczeń (np. 3- lub 4-pokojowe), zwłaszcza wśród rodzin z dziećmi oraz osób pracujących zdalnie. Pandemia wpłynęła na zwiększenie wymagań dotyczących przestrzeni użytkowej, co sprawia, że poszukiwane są mieszkania, które pozwalają na wygospodarowanie domowego biura oraz przestrzeni do relaksu.
- Wśród kupujących mieszkania coraz większe znaczenie mają kwestie związane z energooszczędnością oraz ekologią. Kupujący zwracają uwagę na rozwiązania proekologiczne, takie jak panele słoneczne, pompy ciepła czy energooszczędne okna. Rosnąca świadomość ekologiczna i wyższe ceny energii powodują, że osoby poszukujące mieszkań są gotowe inwestować w bardziej nowoczesne i oszczędne budownictwo.
- Preferencje mieszkaniowe Polaków są w dużej mierze uzależnione od możliwości finansowych oraz warunków kredytowych. Wzrost stóp procentowych oraz większe wymagania co do zdolności kredytowej spowodowały, że niektóre osoby są bardziej skłonne wynajmować niż kupować mieszkania, co wpływa na decyzje zakupowe oraz zwiększa popularność wynajmu długoterminowego.
- Polacy zwracają uwagę na dostępność infrastruktury w okolicy, takiej jak szkoły, przedszkola, sklepy, transport publiczny, oraz parki i tereny rekreacyjne. Bliskość tych udogodnień zwiększa atrakcyjność danej lokalizacji, szczególnie dla rodzin z dziećmi i osób ceniących aktywny tryb życia.

Oceniając perspektywy rozwoju rynku mieszkaniowego można wskazać kilka istotnych elementów:

- Pomimo wzrostu cen nieruchomości i utrudnionego dostępu do kredytów hipotecznych, zapotrzebowanie na mieszkania w Polsce pozostaje wysokie, szczególnie w dużych miastach i ich okolicach. Wpływa na to napływ młodych ludzi do miast w poszukiwaniu pracy oraz stopniowy wzrost liczby obcokrajowców, co może utrzymać zainteresowanie zarówno zakupem, jak i wynajmem mieszkań.
- Coraz większe znaczenie w nowych inwestycjach będą miały ekologiczne i energooszczędne technologie, takie jak panele słoneczne, pompy ciepła i materiały o niskiej emisyjności. Koszty energii oraz ro-

snąca świadomość ekologiczna będą kierować popyt ku bardziej zrównoważonemu budownictwu, co może wpłynąć na decyzje inwestorów oraz deweloperów.

- Polityka mieszkaniowa w Polsce wymaga dodatkowych programów wsparcia dla młodych osób oraz rodzin o niższych dochodach. Programy takie jak Mieszkanie Plus miały ograniczony sukces, a zatem potrzebne są bardziej efektywne inicjatywy, które mogłyby zwiększyć dostępność mieszkań, zwłaszcza w dużych miastach, gdzie ceny są najwyższe.
- Pomimo szybkiego tempa wzrostu cen nieruchomości, jest możliwe jego spowolnienie w nadchodzących latach ze względu na wysokie koszty kredytów i ograniczoną dostępność finansowania dla części kupujących. To może wpłynąć na spadek dynamiki rynku i zachęcić deweloperów do dostosowania oferty do realnych możliwości nabywców.
- Na rynku mieszkaniowym w większym stopniu będą wykorzystywane technologie cyfrowe, zarówno na etapie projektowania i budowy, jak i zarządzania nieruchomościami oraz ich sprzedażą. Wirtualne prezentacje, zdalne podpisywanie umów czy inteligentne zarządzanie budynkami mogą stać się standardem, co podniesie jakość i efektywność obsługi klientów.

Na podstawie przeprowadzonej analizy, uwzględniającej strukturę rynku, czynniki wpływające na decyzje zakupowe, ceny oraz dostępność kredytów w wybranych miastach, można zauważyć, że rynek nieruchomości mieszkaniowych jest silnie zróżnicowany pod względem geograficznym i demograficznym. Zidentyfikowane zależności między warunkami ekonomicznymi, preferencjami konsumentów oraz czynnikami lokalizacyjnymi pozwalają lepiej zrozumieć zjawiska występujące na tym rynku.

Wnioski z monografii wskazują na kilka kluczowych obszarów wymagających uwagi. Po pierwsze, struktura rynku mieszkaniowego w Polsce wymaga większej elastyczności w odpowiedzi na zmieniające się potrzeby konsumentów oraz zmienne warunki gospodarcze. Wahania cen oraz trudności związane z dostępnością kredytów mogą utrudniać nabywanie nieruchomości przez osoby o mniejszych dochodach, co stanowi wyzwanie zarówno dla deweloperów, jak i instytucji finansowych.

Po drugie, przewidywane zmiany makroekonomiczne, w tym wzrost stóp procentowych i inflacji, mogą wpływać na dalsze kształtowanie się cen nieruchomości oraz dostępność kredytów hipotecznych. Prognozy te wskazują, że konieczne może być rozwijanie bardziej zrównoważonych form wsparcia, takich jak programy mieszkaniowe dostosowane do potrzeb poszczególnych regionów i grup społecznych.

Ostatecznie, kierunki dalszego rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych sugerują rosnącą potrzebę uwzględniania zrównoważonego budownictwa oraz inwestowania w projekty przyjazne dla środowiska. Konsumenci coraz częściej zwracają uwagę na aspekty ekologiczne oraz energooszczędność budynków, co stanowi istotne wyzwanie i jednocześnie szansę na wyróżnienie się na konkurencyjnym rynku.

Podsumowując, rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce jest nie tylko ważnym segmentem gospodarki, ale i kluczowym elementem wpływającym na jakość życia obywateli. Przedstawione analizy i prognozy stanowią wartościowe wskazówki dla decydentów oraz inwestorów, którzy będą kształtować przyszłość tego sektora w nadchodzących latach.

Bibliografia

- Andruszkiewicz, K., Betcher, T. *Indywidualizacja oferty dla konsumentów dzięki zastosowaniu big data*. International Business and Global Economy, no. 34. Gdańsk, 2015, s. 90-100.
- Antonides, G., Van Raaij, W.F. *Zachowanie konsumenta. Podręcznik akademicki*. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 2003, s. 41.
- Armstrong, G., Kotler, Ph. *Marketing. Wprowadzenie*. Wolters Kluwer SA, Warszawa, 2015, s. 226-228.
- Balina, R., Idasz-Balina, M. *Rola sektora finansowego w kształtowaniu cykli na rynku nieruchomości – ujęcie teoretyczne i aplikacyjne*. Paestra, (11), 2023, 123-142.
- Bank Danych Lokalnych: www.bdl.stat.gov.pl, dostęp: 02.11.2020.
- Bartkowiak, P., Potrawiak, P., Pavlenko, J. *Psychological Factors Affecting Purchasing Decisions on the Real Estate Market*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, 2018, s. 153-168.
- Batóg, B., Foryś, I. *Dynamika liczby umów sprzedaży mieszkań w Szczecinie w latach 2006-2012*. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania, (31) t. 2 Metody ilościowe w ekonomii-tom 2, 2013, s. 123-140.
- Bochenek, M., Szczepańska-Przekota, A., Przekota, G., Hadław, M. *Podażowe i cenowe konsekwencje zmian w rządowych programach mieszkaniowych w Polsce w latach 1998-2021*. Horyzonty Polityki, 14(47), 2023, s. 229-250.
- Broniewicz, E. (Eds.). *Gospodarowanie przestrzeni w warunkach rozwoju zrównoważonego*. Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej, Białystok, 2017, s. 67-83.
- Bryx, M. *Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie*. Wydawnictwo Poltext, Warszawa, 2006.
- Bryx, M. *Zarządzanie nieruchomością jako faza procesu inwestycyjnego*. Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, 1/2006.

- Bryx, M., Matkowski, R. *Inwestycje w nieruchomości*. Poltext, Warszawa, 2001, s. 70-76.
- Bywalec, Cz. *Konsumpcja a rozwój gospodarczy i społeczny*. Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa, 2010, s. 14.
- Bywalec, Cz., Rudnicki, L. *Konsumpcja*. PWE, Warszawa, 2002, s. 71.
- Całka, A., Bielecka, E. *Mapa średnich cen transakcyjnych mieszkań: studium przypadku pierwotnego rynku nieruchomości w Siedlcach*. Roczniki Geomatyki-Annals of Geomatics, 12 (4 (66)), 2014, s. 379-387.
- Ciccarelli, S.K., Noland White, J. *Psychologia*. Dom Wydawniczy REBIS Sp. z o.o., Poznań, 2015, s. 4.
- Dąbrowska, A. *Przemiany w strukturze konsumpcji i ich uwarunkowania*. [w:] Janoś-Kresło, M., Mróz, B. *Konsument i konsumpcja we współczesnej gospodarce*. Wydawnictwo SGH, Warszawa, 2006, s. 121-125.
- Dąbrowska, K. *Zagrożenia na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce*. Zeszyty Naukowe ZPSB Firma i Rynek, 2019, 1 (55), s. 133-141.
- Drachal, K. *Analiza rynku nieruchomości w Polsce*. Problemy Rozwoju Miast, (4), 2013, s. 53-59.
- Dziechciarz, J. (2003) Ekonometria. metody, przykłady, zadania. In Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej IM; Oskara Langego we Wrocławiu: Wrocław, Poland, 2003. 81
- Falkowski, A., Tyszka, T. *Psychologia zachowań konsumenckich*. Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne, Gdańsk, 2009, s. 32.
- Filar, D. *Czy wzrost gospodarczy jest mi potrzebny?* [w:] *Ekonomia po polsku*. Red. Filar, D., Rzońca, A., Wójtowicz, G. CeDeWu Sp. z o.o., Warszawa, 2007, s. 221.
- Flejterska, E. *Psychologiczne determinanty postępowań nabywców*. [w:] *Zachowania Nabywców*. Red. Rosa, G., Perenc, J. Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin, 2011, s. 67.
- Foryś I. *Spoleczno-gospodarcze determinanty rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce. Ujęcie ilościowe*. Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin, 2011.
- Foryś, I. *Wpływ podmiotów rynku nieruchomości na kształtowanie przestrzeni miejskiej*. Biuletyn Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN, 265, 2017, s. 141-156.

- Gawron, H. *Rozwój aglomeracji miejskich i ich znaczenie dla rozwoju lokalnego rynku nieruchomości*. Zarządzanie i Finanse, (4), 2014, s. 135-151.
- Główka, G. *Determinanty i skutki wahań koniunkturalnych na współczesnym rynku nieruchomości mieszkaniowych*. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, 975(3), 2018, s. 9-22.
- Gołąbeska, E. *Efektywność inwestowania na rynku nieruchomości przy uwzględnieniu ryzyka*. Studia i Prace Kolegium Zarządzania i Finansów. Szkoła Główna Handlowa, z. 110. Warszawa, 2011, s. 9-22.
- Gołąbeska, E. *Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w ujęciu prawnym, ekonomicznym, ekologicznym i finansowym*. Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej, 2024, s. 214.
- Gołąbeska, E. *Sieć ryzyka inwestycyjnego na rynku nieruchomości*. Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej, 2018, s. 177.
- Górska, A., Mazurczak, A., Strączkowski, Ł. (2021). *Lokalny rynek najmu mieszkań*. Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, 2021.
- Grzybowska-Brzezińska, M., Kuberska, D., Wojarska, M. *Rynek nieruchomości w Polsce w kontekście współczesnych realiów gospodarczych*. Instytut Nauk Politycznych Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn, 2017, s. 98.
- Grzywińska-Rapca M., Markowski L. (2014). *Development of household expenditure on health in the years 2000-2011*. Przedsiębiorstwo & Finanse, 2 (5), s. 27-34.
- GUS, *Budżety gospodarstw domowych w 2022 r.* Warszawa, 2023.
- GUS, *Informacja Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie skorygowanego szacunku produktu krajowego brutto za 2019 rok*. Warszawa, 2020.
- GUS, *Informacja Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie skorygowanego szacunku produktu krajowego brutto za 2023 rok*. Warszawa, 2024.
- GUS, *Obwieszczenia w sprawie przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego na 1 osobę ogółem za lata 2014-2023*. Pozyskano z: www.stat.gov.pl (dostęp: 10.10.2024).
- GUS, *Podstawowe informacje o rozwoju demograficznym Polski do 2014 roku*. Warszawa, 2015.

- GUS, *Skorygowany szacunek produktu krajowego brutto za 2016 rok*. Warszawa, 2017.
- GUS, *Sytuacja demograficzna Polski do 2023 r.*, Warszawa, 2024.
- GUS, *Sytuacja gospodarstw domowych w 2023 r. w świetle wyników badania budżetów gospodarstw domowych*. Warszawa, 2024.
- GUS, *Sytuacja społeczno-gospodarcza kraju w 2023 r.* Warszawa, 2024, s. 37-40.
- GUS, *Wskaźniki zmian cen lokali mieszkalnych w I kwartale 2024 r.* Warszawa, 2024, s. 2.
- GUS, *Zatrudnienie i wynagrodzenia w gospodarce narodowej w pierwszym półroczu 2024 r.* Warszawa-Bydgoszcz, 2024, s. 12.
- Heffner K. Semiurbanizacja a suburbanizacja. Ewolucja procesów w aglomeracji opolskiej. *Studia Miejskie*, vol. 3, 2011, s. 17-34.
- Janusz, M., Lizińska, W., Kędzior, M. *Sytuacja mieszkaniowa gospodarstw domowych zasiedlających zasób budownictwa społecznego – przykład OTBS sp. z o.o. w Olsztynie*. Wydawnictwo Ostrołęckiego Towarzystwa Naukowego im. Adama Chętnika, Ostrołęka, 2023.
- Jegorow, D. (2005). *Prognozowanie w badaniach koniunktury konsumenciej*. *Studia i Prace Kolegium Zarządzania i Finansów/Szkoła Główna Handlowa*, (59), 136-150.
- Kanak, E. *Relacje deweloperów z podmiotami otoczenia na rynku nieruchomości mieszkaniowych*. *Świat Nieruchomości* (89), 2014, s. 21-24.
- Kania, K. *Działalność deweloperska na przykładzie nieruchomości mieszkaniowych w Polsce*. *Zeszyty Naukowe/Akademia Ekonomiczna w Krakowie* (649), 2004, s. 55-68.
- Karwowska, M. *Czynniki wpływające na atrakcyjność kredytu hipotecznego – analiza empiryczna*. *Finanse i Prawo Finansowe*, 1(2), 2014, s. 38-54.
- Katona, G. *The Powerful Consumer*. McGraw-Hill, New York, 1960, s. 161.
- Kirejczyk, K., Łaszek J. *Vademecum developera*. Krakowski Instytut Nieruchomości. Kraków, 1997.
- Klus, K. *Wpływ lokalizacji inwestycji mieszkaniowych na prawidłowy rozwój Krakowa*. *Przestrzeń Urbanistyka Architektura*, 2019 (Vol.2), s. 7-20.
- Kokot S. *Nowe tendencje na rynku najmu nieruchomości mieszkaniowych*, [w:] *Nieruchomość w przestrzeni 5*, t. 2: *Analiza rynku nieruchomości*, red. I. Rącka, Bogucki, Wydawnictwo Naukowe, Poznań, 2019, s. 47-62.

- Kotler, Ph. *Marketing. Wydanie Jedenaste*. Dom Wydawniczy REBIS Sp. z o.o., Poznań, 2005, s. 183-184.
- Kotler, Ph., Keller, K.L. *Marketing*. Dom Wydawniczy REBIS Sp. Z o.o., Poznań, 2012, s. 178.
- Kowalczyk-Rólczyńska, P. *Analiza polskiego rynku kredytów mieszkaniowych*. Zeszyty Naukowe Wyższej Szkoły Bankowej we Wrocławiu (20 Metody ilościowe w ekonomii i zarządzaniu), 2011, s. 221-232.
- Kucharska-Stasiak, E. *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 2006, 7.
- Kucharska-Stasiak, E. *Rynek nieruchomości mieszkaniowych w procesie powstawania nierównowag makroekonomicznych*. Świat nieruchomości (96), 2016, s. 5-10.
- Kucharska-Stasiak, E., Ledzion-Trojanowska, Z., Marchlewski, K., Nykiel, L., Wójtowicz-Korycka, J., & Zaleczna, M. *Podstawy funkcjonowania rynku nieruchomości. Ujęcie teoretyczne*. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, 2005, s. 204.
- Luszniewicz A., Słaby T. (2001) *Statystyka z pakietem komputerowym Statistica PL. Teoria i zastosowania*. C.H. Beck, Warszawa.
- Małysa-Kaleta, A. *Ekonomiczne determinanty konsumpcji w polskich gospodarstwach domowych*. [w:] *Konsument i jego wybory rynkowe*. Red. Kieźel, E. Akademia Ekonomiczna w Katowicach. Katowice, 2002. s. 66.
- Mączyńska E. *Wycena nieruchomości w celu ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego*, [w:] *Nieruchomość, kredyt, hipoteka, praca zbior.* pod red. G. Głównki, Poltext, 2008.
- McDonald, J.F., McMillen, D.P. *Urban economics and real estate: Theory and policy*. John Wiley & Sons. Hoboken, NJ, 2010.
- Miklaszewska, A., Marks-Krzyszowska, M., Starosta, P. *Rozwój lokalny a polityka mieszkaniowa w gminach wiejskich*. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, 2024, s. 212.
- Ministerstwo Rozwoju i Technologii RP, *Analizy polskiego rynku nieruchomości*. Pozyskano z: www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/analizy-polskiego-ryнку-nieruchomosci, dostęp: 10.10.2024.

- Musiał-Malagó M. *Procesy suburbanizacji obszarów podmiejskich Krakowa*. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, vol. 12 (936), 2014, s. 63-77.
- NBP, *Archiwum podstawowych stóp procentowych NBP od 1998*. Pozyskano z: www.nbp.pl/podstawowe-stopy-procentowe-archiwum/ (dostęp: 10.20.2024).
- NBP, *Cykliczne materiały analityczne NBP. Rynek nieruchomości*. Pozyskano z: www.nbp.pl/publikacje/cykliczne-materialy-analityczne-nbp/rynek-nieruchomosci/ (dostęp: 10.20.2024).
- Nowak, L. *Pozaekonomiczne determinanty zachowań nabywców*. Akademia Ekonomiczna w Poznaniu, Poznań, 1995, s. 41, 65-66.
- Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 listopada 2004 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. 2004 nr 261 poz. 2603.
- Oktaba, P., Grzywińska-Rapca, M., Wojtowicz, K. *Wynajem krótkoterminowy nieruchomości mieszkaniowych w wybranych miastach świata – modelowanie i implementacja wybranych wskaźników oceny rentowności*. Journal of Modern Science, 1/55/2024.
- Ostrowska, D., Kowalczyk-Rólczyńska, P., Jamróz, P., Staniszevska, A., Spigarska, E., Staśkiel, M. *Rynek nieruchomości w Polsce: Teoria i praktyka*. Wolters Kluwer SA, Warszawa, 2015.
- Ostrowska, I. *Potrzeby i aspiracje jako czynniki inspirujące zachowania nabywców*. [w:] *Zachowania Nabywców*. Red. Rosa, G., Perenc, J. Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin, 2011, s. 41-46.
- Pawlikowska-Piechotka, A. *Model działania i czynniki kształtujące wolny rynek nieruchomości w Polsce*. Wycena 4 (27), 1996, s. 9-10.
- Petru, R. *Dlaczego warto oszczędzać?* [w:] *Ekonomia po polsku*. Red. D. Filar, et al. CeDeWu Sp. z o.o., Warszawa, 2007, s. 51-54.
- Pradeep, A.K. *Mózg na zakupach. Neuromarketing w sprzedaży*. Wydawnictwo HELION. Gliwice, 2011.
- Putek-Szeląg, E., Gierałtowska, U. *Wykorzystanie nieklasycznych metod klasyfikacji do analizy rynku nieruchomości mieszkaniowych*. Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu. Taksonomia, 17, 2010, s. 407-408.

- Renigier-Biłozor, M., Wiśniewski, R. *Rating rynków nieruchomości – analiza teoretyczna*. Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, 20(2), 2012, s. 59-70.
- Rudnicki, L. *Determinanty zachowań konsumentów na rynku*. Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa w Nowym Sączu, Nowy Sącz, 2009, s. 78, 130-132.
- Rudnicki, L. *Zachowania konsumentów na rynku*. Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa, 2012, s. 28, 99-100.
- Rydel, M (red.). *Węzłowe problemy marketingu*. Uniwersytet Gdański, Gdańsk, 1991. s. 151. ZA: Nowak, L. *Pozaeconomiczne determinanty zachowań nabywców*. Poznań, 1995. Akademia Ekonomiczna w Poznaniu, s. 66.
- Stasiuk, K., Maison, D. *Psychologia konsumenta*. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 2014, s. 228-229, 278-283.
- Szczuciński, P. (2023). Wahania sezonowe zjawisk ekonomiczno-społecznych na obszarze województwa lubuskiego. *Metody Ilościowe w Badaniach Ekonomicznych*, 24(2), 68-78.
- Tomski, P. *Identyfikacja relacji w układzie pośrednik-klient na rynku nieruchomości*. Świat Nieruchomości 82/2012, 2012, s. 10-15.
- Trojanek R. *Wahania cen na rynku mieszkaniowym*. Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu. Poznań, 2008.
- Trojanek, R. *Housing price cycles in Poland—the case of 18 provincial capital cities in 2000-2020*. *International Journal of Strategic Property Management*, 25(4), 2021, s. 332-345.
- Trojanowski, D. *Kim jest deweloper*. Nieruchomości CH Beck, Warszawa, 2004.
- Uhruska, M. *Charakterystyka podmiotów rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce*. Świat Nieruchomości, 68(2), 2009, s. 32-39.
- Wanago, R., Kleszcz, J., & Szczegielniak, A. *The investment market of non-corporate developers in Poland—analysis of the feasibility studies*. *Środowisko Mieszkaniowe/Housing Environment*, 46(1), s. 22-36.
- Wara-Wąsowska, E. *Cena ofertowa a cena transakcyjna*. Pozyskano z: www.rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/cena-ofertowa-a-cena-transakcyjna-czyli-negocjacje-cenowe-na-rynku-nieruchomosci/1596/ (dostęp: 30.04.2021).

- Wilczek, M. T. *Wybrane czynniki popytowe kształtujące decyzje inwestora na rynku nieruchomości mieszkaniowych i źródła informacji o nich*. *Studia Ekonomiczne* (155), 2013, s. 175-188.
- Witkowska, D. (2005) *Podstawy Ekonometrii i Teorii Prognozowania. Podręcznik z Przykładami i Zadaniem*; Oficyna ekonomiczna: Kraków, Poland, 2005.
- Włodarczyk, K. *Rynkowe zachowania polskich konsumentów w dobie globalizacji konsumpcji*. Wydawnictwo Adam Marszałek, Toruń, 2013, s. 76-77, 85.
- Zapotoczna, M., Cymerman, J. *Segmentacja nabywców lokali mieszkalnych metodą drzew CART*. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, 2017, Nr 467, s. 317-329.
- Zaremba, A. *Rynek lokali mieszkalnych w stolicach województwa Polski w latach 2017-2022*. *Zeszyty Naukowe Akademii Górnośląskiej*, Nr 12, 2023, s. 241 – 248.
- Zimbardo, P.H.G., Johnson, R.L., McCann, V. *Psychologia. Kluczowe koncepcje*. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 2010, s. 60-69.
- Żelazna, K., Kowalczyk, I., Mikuta, B. *Ekonomika konsumpcji. Elementy teorii*. Wydawnictwo SGGW, Warszawa, 2002, s. 121-124.
- Żelazowski, K. *Regionalne zróżnicowanie cen i ich determinant na rynku mieszkaniowym w Polsce*. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 19(3), 2011, s. 98-106.

Streszczenie

Celem rozważań podjętych w monografii była diagnoza trendów i preferencji klientów, ale także prognoza potencjalnych kierunków rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Szczególną uwagę poświęcono takim aspektom, jak zmiany demograficzne, zmieniające się preferencje dotyczące lokalizacji i rodzaju nieruchomości, a także wpływ regulacji prawnych oraz polityki kredytowej na zachowania klientów. Monografia to zbiór teoretycznych rozważań i empirycznych analiz dotyczących rynku mieszkaniowego. Monografia składa się z czterech rozdziałów. Rozdział pierwszy zawiera szczegółowy opis rynku nieruchomości, w tym rodzaje podmiotów działających na tym rynku, jego specyfikę oraz strukturę. W rozdziale omówiono również główne wyzwania jakie dotyczą sektor mieszkaniowy w Polsce. W rozdziale drugim podjęto próbę usystematyzowania czynników determinujących zachowania klientów na rynku nieruchomości mieszkaniowych. W rozważaniach uwzględniono wpływ sytuacji gospodarczej, stóp procentowych oraz polityki kredytowej na decyzje nabywcze, także zmiany demograficzne i preferencje społeczno-kulturowe wpływające na rynek. W opisie uwzględniono indywidualne preferencje i potrzeby kupujących oraz emocjonalne aspekty zakupu nieruchomości. W rozdziale trzecim podjęto próbę analizy dostępności mieszkań, cen oraz sytuację kredytową w kluczowych miastach. W czwartym rozdziale skoncentrowano się na prognozach i potencjalnych kierunkach rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Wnioski z monografii wskazują na kilka kluczowych obszarów wymagających uwagi. Struktura rynku mieszkaniowego w Polsce wymaga większej elastyczności w odpowiedzi na zmieniające się potrzeby konsumentów oraz zmienne warunki gospodarcze. Wahania cen oraz trudności związane z dostępnością kredytów mogą utrudniać nabywanie nieruchomości przez osoby o mniejszych dochodach, co stanowi wyzwanie zarówno dla deweloperów, jak i instytucji finansowych.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, rynek mieszkaniowy, trendy rynku nieruchomości, konsumenci, ceny nieruchomości.

Summary

The aim of the considerations presented in this monograph was to diagnose trends and preferences among clients, as well as to forecast potential directions for the development of the residential real estate market in Poland. Special attention was given to aspects such as demographic changes, evolving preferences regarding location and type of property, and the impact of legal regulations and credit policies on consumer behavior. The monograph is a collection of theoretical reflections and empirical analyses related to the housing market. It consists of four chapters. The first chapter provides a detailed description of the real estate market, including the types of entities operating within it, its specifics, and structure. This chapter also discusses the main challenges facing the housing sector in Poland. The second chapter attempts to systematize the factors influencing consumer behavior in the residential real estate market. It considers the impact of the economic situation, interest rates, and credit policy on purchasing decisions, as well as how demographic changes and social preferences affect the market. The description considers individual preferences and needs of buyers, as well as the emotional aspects of purchasing property. The third chapter analyzes the availability of housing, prices, and the credit situation in key cities. The fourth chapter focuses on forecasts and potential directions for the development of the residential real estate market in Poland. The conclusions from the monograph indicate several key areas requiring attention. The structure of the housing market in Poland needs to be more flexible in response to changing consumer needs and variable economic conditions. Price fluctuations and difficulties related to credit availability can hinder property acquisition for lower-income individuals, presenting challenges for both developers and financial institutions.

Keywords: real estate market, housing market, real estate market trends, consumers, real estate prices.

ANEKS

Tabela I.**Rynek pierwotny – cena ofertowa w wybranych miastach Polski w latach 2006-2024**

Miesiąc /rok	BIAŁYSTOK	GDAŃSK	ŁÓDŹ	OLSZTYN	POZNAŃ	WARSZAWA	WROCLAW
III 2006	2727	5004	3210	4000	4770	5873	4750
IV 2006	2727	6199	4237	4800	4827	6095	5759
I 2007	4181	6437	4927	5149	7275	7509	6309
II 2007	4725	7999	5453	4776	7360	8000	6294
III 2007	4199	8053	5201	4900	6838	8740	6444
IV 2007	4995	7402	5062	4900	7564	9561	5495
I 2008	5128	7210	5048	4800	7480	9427	5728
II 2008	5651	8509	4962	4800	7338	9300	6299
III 2008	5115	8454	5480	4924	7320	9235	5704
IV 2008	4725	6609	5329	4761	7277	9821	5027
I 2009	5510	6800	5308	4650	7200	9880	5014
II 2009	4738	6875	4960	4600	7233	9859	5093
III 2009	4925	6096	5255	4496	7030	9993	5362
IV 2009	4830	6179	5250	4913	6725	9915	5640
I 2010	4791	6078	5290	5290	6685	9119	6020
II 2010	4640	5730	5366	4840	6587	8551	6090
III 2010	4790	5456	5367	5100	6600	8295	6231
IV 2010	4778	5577	5215	5135	6528	8133	6342
I 2011	4830	5732	5265	4858	6376	8211	6129
II 2011	4823	5630	5002	4938	6328	8396	6281
III 2011	4828	5804	5101	4920	6286	8025	6388
IV 2011	4825	5910	5038	4773	6204	7826	6370
I 2012	4776	6248	5176	4775	6183	7879	6406
II 2012	4731	6358	4948	4788	6058	8123	6467
III 2012	5011	6475	4969	4840	6161	7875	6267
IV 2012	4951	6514	4646	4570	6131	7695	6069

Aneks

Miesiąc /rok	BIALYSTOK	GDĄSK	ŁÓDŹ	OLSZTYN	POZNAŃ	WARSZAWA	WROCŁAW
I 2013	4965	6453	4898	4598	6382	8076	6031
II 2013	4936	6403	4811	4647	6334	8081	5970
III 2013	4949	6398	4780	4856	6342	8146	5997
IV 2013	4938	6568	4768	4867	6417	8088	5928
I 2014	4856	6090	4808	4862	6670	8005	6016
II 2014	4840	6232	4936	4937	6560	7924	6092
III 2014	4885	6074	4932	4929	6552	7819	6050
IV 2014	4909	6289	4861	4942	6546	7691	6075
I 2015	4881	6492	4863	4971	6600	7839	5964
II 2015	4838	6671	4906	4799	6527	7872	6077
III 2015	4790	6416	4881	4747	6482	7807	6135
IV 2015	4886	6488	4831	4848	6512	7789	6245
I 2016	4850	6636	4773	4806	6425	7878	6190
II 2016	4832	6581	4894	4788	6458	7649	6201
III 2016	4684	6536	4900	5174	6453	7772	6335
IV 2016	4707	6550	5110	5559	6403	7638	6443
I 2017	4844	6462	4943	5566	6429	7707	6460
II 2017	4874	6775	5180	5481	6435	7740	6461
III 2017	5096	7329	5147	5450	6479	7788	6390
IV 2017	5066	7371	5332	5600	6551	8020	6526
I 2018	5095	8054	5524	5709	6676	8201	6745
II 2018	5236	8422	5475	5811	6866	8611	7020
III 2018	5401	8293	5529	5794	6931	8888	7145
IV 2018	5569	8603	5663	5946	7033	9020	7230
I 2019	5640	8267	5796	6083	7351	9427	7457
II 2019	5753	9033	6010	6082	7233	9591	7636
III 2019	5916	9474	6027	6191	7391	9935	7909
IV 2019	5961	9806	6274	6350	7394	10280	7976
I 2020	6220	9904	6608	6380	7541	10610	8483

Aneks

Miesiąc /rok	BIAŁYSTOK	GDAŃSK	ŁÓDŹ	OLSZTYN	POZNAŃ	WARSZAWA	WROCLAW
II 2020	6166	9781	6510	6411	7764	10717	8652
III 2020	6229	9621	6734	6429	7922	10735	8670
IV 2020	6238	9691	6761	6417	7980	10750	8630
I 2021	6509	10070	6854	6592	7990	10969	9062
II 2021	6815	9716	7409	6870	8256	11362	9387
III 2021	7621	10310	8006	6917	8781	11406	9965
IV 2021	8155	11185	8117	7203	9200	11820	10189
I 2022	8318	11356	8145	7742	9841	12517	10352
II 2022	8611	11632	8481	7960	9968	12895	10789
III 2022	8723	11619	8973	8237	10152	12912	10963
IV 2022	8714	11643	9152	8563	10327	13009	11384
I 2023	8778	11808	9391	8883	10682	13302	11948
II 2023	8893	11793	9465	8981	10807	13713	12201
III 2023	9571	12233	9594	8739	11561	14880	12836
IV 2023	9846	13065	10197	8951	12435	15561	13353
I 2024	9941	13827	10708	9787	12807	16190	13531
II 2024	10628	13848	11003	9876	12786	16515	13992

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP

Tabela II.**Rynek pierwotny – cena transakcyjna w wybranych miastach Polski w latach 2006-2024**

Miesiąc /rok	BIALYSTOK	GDAŃSK	ŁÓDŹ	OLSZTYN	POZNAŃ	WARSZAWA	WROCLAW
III 2006	3008	3494	2860	2640	3621	5605	3211
IV 2006	3117	5252	3642	2869	4726	6186	3777
I 2007	3500	5490	4209	2960	6445	7302	7063
II 2007	4422	7137	5403	3318	7243	7523	5289
III 2007	4651	7440	5212	3588	5426	7879	5836
IV 2007	5079	6294	5076	3806	6865	8571	5625
I 2008	5160	6473	5103	4389	7598	8535	5268
II 2008	4973	7740	5041	4324	7070	8611	5349
III 2008	5141	7042	5214	4524	6854	8325	5891
IV 2008	5177	6193	5542	4353	6768	8149	5513
I 2009	5005	5309	4746	4419	6365	7543	5218
II 2009	4976	5907	5101	4485	6284	7461	5095
III 2009	4787	5804	4755	4297	6146	7585	5105
IV 2009	4838	5476	5275	4494	6130	7680	5472
I 2010	4790	5839	5020	4877	6436	8173	5628
II 2010	4802	5678	4846	4602	6632	7974	5938
III 2010	4732	5272	4936	5025	6304	7940	5614
IV 2010	4755	5216	4905	5010	6591	7441	5735
I 2011	4821	5692	5066	4955	6264	8037	5905
II 2011	4782	5661	5123	4963	6536	7527	5949
III 2011	4843	5479	4907	4896	6155	7423	6098
IV 2011	4601	5506	4793	4703	6219	7226	5720
I 2012	4577	5594	4610	4663	5932	6967	5606
II 2012	4384	5604	4668	4452	5880	7043	5808
III 2012	4507	5555	4473	4480	5978	6757	5521
IV 2012	4357	5336	4536	4556	5339	6466	5593

Aneks

Miesiąc /rok	BIALYSTOK	GDĄSK	ŁÓDŹ	OLSZTYN	POZNAŃ	WARSZAWA	WROCLAW
I 2013	4610	5292	4629	4395	6147	6990	5430
II 2013	4428	5682	4531	4478	5998	7018	5603
III 2013	4526	5794	4388	4560	5913	7173	5605
IV 2013	4493	6155	4423	4511	5868	7427	5693
I 2014	4501	5501	4433	4493	6146	7298	5668
II 2014	4488	5977	4533	4461	6116	7316	5860
III 2014	4431	5805	4661	4690	6022	7446	5921
IV 2014	4570	5785	4656	4736	6225	7315	5793
I 2015	4526	5951	4578	4724	6307	7396	5988
II 2015	4606	5749	4687	4807	6209	7510	6068
III 2015	4613	6089	4676	4617	6228	7557	6044
IV 2015	4519	6031	4697	4764	6234	7462	6109
I 2016	4594	6452	4738	4737	6246	7639	5993
II 2016	4615	6185	4646	4729	6298	7583	6218
III 2016	4596	6283	4727	4935	6195	7696	6162
IV 2016	4505	6481	4850	4991	6304	7686	6163
I 2017	4612	6430	4792	4899	6263	7562	6136
II 2017	4687	6501	4940	4997	6260	7683	6314
III 2017	4463	6816	4911	4929	6379	7820	6433
IV 2017	4587	6829	5148	5593	6382	7751	6389
I 2018	4944	7255	5211	5364	6430	7965	6508
II 2018	5052	7543	5206	5240	6735	8183	6651
III 2018	5351	7257	5356	5311	6849	8538	6750
IV 2018	5385	7915	5507	5612	7017	8565	6905
I 2019	5422	8262	5631	5577	7056	8771	7032
II 2019	5620	8288	5853	5677	7087	8932	7435
III 2019	5584	8534	5881	5872	7102	9188	7661
IV 2019	5688	8585	6026	6108	7396	9476	7634
I 2020	5839	8741	6249	6220	7423	9819	8354

Aneks

Miesiąc /rok	BIALYSTOK	GDAŃSK	ŁÓDŹ	OLSZTYN	POZNAŃ	WARSZAWA	WROCLAW
II 2020	5811	8806	6080	6289	7431	9438	8041
III 2020	5827	9024	6406	6388	7459	10183	8109
IV 2020	5816	9400	6624	6425	7636	10240	8233
I 2021	6024	9794	6500	6448	7961	10666	8423
II 2021	6370	10260	6676	6778	7930	10696	8578
III 2021	6714	10043	7451	6840	8026	11006	8891
IV 2021	7576	10930	7528	7031	8605	11620	9507
I 2022	8036	11230	7718	7446	8795	12381	10029
II 2022	8396	10898	7929	7602	9498	12343	10338
III 2022	8449	11604	8475	7474	9736	12727	10520
IV 2022	8474	10694	8520	7563	9716	12836	10453
I 2023	8390	10874	8451	8236	9972	12806	11112
II 2023	8528	11384	8810	8050	10151	13180	11397
III 2023	8503	11643	8731	8568	10690	14032	11713
IV 2023	9384	12389	9202	8620	11083	14927	12498
I 2024	9775	12370	9755	8834	11730	15896	12838
II 2024	10129	12578	9837	9153	12468	16021	13537

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP

Tabela III.**Rynek wtórny – cena ofertowa w wybranych miastach Polski
w latach 2006-2024**

Miesiąc /rok	BIALYSTOK	GDAŃSK	ŁÓDŹ	OLSZTYN	POZNAŃ	WARSZAWA	WROCLAW
III 2006	3070	4541	2740	3414	3752	7179	5261
IV 2006	3408	5406	3316	3925	4462	8751	5857
I 2007	3986	6115	4130	5049	6104	9316	6747
II 2007	4418	6602	4609	5352	6698	9740	7038
III 2007	4580	6740	4721	5394	6387	10078	7194
IV 2007	4637	6824	4686	5170	6472	9952	7266
I 2008	4738	6795	4737	5200	6235	9850	7138
II 2008	4853	6704	4668	5014	6097	9783	7159
III 2008	4777	6608	4544	4964	5980	9679	6922
IV 2008	4744	6793	4873	4947	5954	10196	6859
I 2009	4613	6648	4730	4730	5979	9626	6785
II 2009	4614	6644	4431	4710	6216	10133	6749
III 2009	4641	6449	4643	4733	5970	9705	6842
IV 2009	4620	6350	4400	4720	5924	9671	6758
I 2010	4729	6465	4558	4763	6074	9901	6725
II 2010	4709	6491	4407	4709	6122	9982	6678
III 2010	4752	6286	4406	4759	6012	9788	6562
IV 2010	4809	6494	4457	4726	6047	9767	6602
I 2011	4862	6536	4469	4719	5940	9706	6576
II 2011	4810	6573	4363	4698	5911	9472	6582
III 2011	4778	6472	4238	4679	5804	9397	6541
IV 2011	4754	6242	3990	4625	5737	9363	6397
I 2012	4724	6384	4006	4628	5604	9111	6367
II 2012	4674	6310	4033	4632	5535	9035	6307
III 2012	4588	6274	3794	4544	5519	8900	6182
IV 2012	4583	6240	3854	4465	5446	8768	6100

Aneks

Miesiąc /rok	BIĄŁYSTOK	GDĄŃSK	ŁÓDŹ	OLSZTYN	POZNAŃ	WARSZAWA	WROCŁAW
I 2013	4576	6278	3975	4365	5406	8606	5959
II 2013	4546	6152	4058	4425	5657	8638	5986
III 2013	4520	6007	4018	4390	5628	8544	5984
IV 2013	4494	6136	3978	4418	5718	8627	6098
I 2014	4510	6103	3984	4443	5830	8622	6096
II 2014	4450	6073	3915	4420	5742	8691	5899
III 2014	4443	5858	3907	4405	5806	8626	5980
IV 2014	4445	5873	3892	4316	5694	8636	6017
I 2015	4423	5982	3923	4348	5848	8608	5901
II 2015	4463	5949	3865	4301	5831	8553	5812
III 2015	4402	5993	3872	4340	5409	8565	5930
IV 2015	4456	6133	3850	4310	5730	8655	5914
I 2016	4488	6193	3940	4374	5941	8658	5951
II 2016	4536	6319	4009	4380	6040	8721	5984
III 2016	4578	6226	4036	4353	6093	8778	6062
IV 2016	4568	6455	4096	4384	6123	8709	6165
I 2017	4580	6566	4149	4437	5955	8816	6253
II 2017	4597	6970	4203	4471	6080	8885	6267
III 2017	4597	7035	4241	4449	6053	9009	6293
IV 2017	4746	7345	4314	4516	6349	9235	6365
I 2018	4921	7727	4432	4654	6525	9346	6423
II 2018	5059	8567	4642	4728	6652	9347	6485
III 2018	5134	8740	4711	4867	6763	9612	6491
IV 2018	5333	8856	4811	5025	6939	10277	6571
I 2019	5718	9415	5053	5254	6959	10287	7339
II 2019	5743	9345	5116	5401	7073	10575	7441
III 2019	5794	9956	5203	5536	7188	10816	7572
IV 2019	6063	9893	5392	5674	7639	11192	7720
I 2020	6245	10573	5465	5813	7809	11656	8158

Aneks

Miesiąc /rok	BIALYSTOK	GDAŃSK	ŁÓDŹ	OLSZTYN	POZNAŃ	WARSZAWA	WROCLAW
II 2020	6488	10332	5432	6016	7823	11521	8024
III 2020	6312	10264	5464	5958	7851	11713	8303
IV 2020	6398	10523	5721	6032	7808	11893	8597
I 2021	6700	10529	5905	6130	7943	12221	8715
II 2021	6892	10819	6012	6334	8137	12463	8982
III 2021	7133	11156	6683	6510	8322	12953	9160
IV 2021	7448	11444	6667	7056	8952	13305	9327
I 2022	8160	12012	7018	7324	9402	13366	10075
II 2022	8456	12097	6974	7536	9517	14073	10453
III 2022	8324	11931	7164	7554	9438	13484	10591
IV 2022	8377	12219	7203	7547	9543	13499	10672
I 2023	8442	12223	7373	7581	9914	13830	10978
II 2023	8576	12568	7526	7773	9956	14277	11296
III 2023	8834	12995	7810	7972	10667	14953	12090
IV 2023	9343	13678	8166	8415	11409	16660	12809
I 2024	10184	14064	8555	8766	11719	17546	13226
II 2024	10492	14266	8977	9086	11979	18677	13678

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP

Tabela IV.**Rynek wtórny – cena transakcyjna w wybranych miastach Polski w latach 2006-2024**

Miesiąc /rok	BIALYSTOK	GDAŃSK	ŁÓDŹ	OLSZTYN	POZNAŃ	WARSZAWA	WROCLAW
III 2006	2529	3926	1905	3107	3332	6232	4734
IV 2006	2998	4072	2160	3492	3903	7143	4932
I 2007	3590	4787	3360	4001	4523	7730	5732
II 2007	4009	5806	3749	4681	5538	8696	6217
III 2007	4635	6059	3981	4758	5805	9137	6862
IV 2007	4637	6267	4039	4834	5948	9034	5965
I 2008	4168	6074	4160	4854	6357	8921	5758
II 2008	4404	6087	3961	4726	5858	8546	5891
III 2008	4604	5952	3780	4560	6143	8528	6105
IV 2008	4601	6048	4020	4570	5430	9046	5867
I 2009	4432	6166	3874	4455	5226	8406	5753
II 2009	4301	5651	3870	4424	5613	8406	5615
III 2009	4201	5570	3677	4478	5221	7949	5927
IV 2009	4086	5653	3636	4541	5181	8497	5753
I 2010	4243	6052	3933	4475	5397	8620	5871
II 2010	4369	5798	3845	4520	5575	8933	6102
III 2010	4286	5579	3874	4467	5496	8493	5990
IV 2010	4169	5433	3924	4404	5246	8024	6050
I 2011	4391	5383	3738	4563	5520	7915	5883
II 2011	4334	5671	3843	4572	5321	7920	6004
III 2011	4044	5548	3798	4577	5380	7920	5918
IV 2011	4349	5316	3939	4395	5254	7889	5728
I 2012	4304	5295	3647	4251	5396	7601	5533
II 2012	4018	5113	3587	4268	5159	7522	5357
III 2012	4177	5269	3418	4202	5074	7247	5477
IV 2012	3797	4903	3341	4081	5067	7238	5401

Aneks

Miesiąc /rok	BIĄŁYSTOK	GDĄŃSK	ŁÓDŹ	OLSZTYN	POZNAŃ	WARSZAWA	WROCLAW
I 2013	3899	5020	3422	3968	4807	6687	4999
II 2013	3728	4943	3360	4046	4932	6867	4979
III 2013	3755	4871	3469	4028	5042	6971	5094
IV 2013	3670	4798	3400	4022	5062	7189	5037
I 2014	3712	4791	3464	4005	5008	7170	5100
II 2014	3685	5021	3421	4138	4970	7332	5087
III 2014	3701	5023	3361	4044	4994	7365	5100
IV 2014	3702	5008	3490	4007	5010	7387	5194
I 2015	3665	5166	3342	4055	4970	7335	5245
II 2015	3745	5113	3442	4025	4985	7308	5116
III 2015	3857	5114	3376	4047	5099	7447	5263
IV 2015	3890	5441	3341	4060	5060	7401	5177
I 2016	3986	5364	3277	4126	5065	7434	5216
II 2016	4000	5521	3347	4122	5177	7355	5201
III 2016	3933	5555	3284	4216	5236	7309	5332
IV 2016	4078	5610	3417	4127	5282	7556	5480
I 2017	4015	5778	3509	4091	5154	7429	5390
II 2017	4040	6030	3588	4260	5465	7821	5445
III 2017	3998	6065	3762	4199	5433	8020	5764
IV 2017	4199	6337	3784	4312	5550	8054	5906
I 2018	4254	6485	4022	4243	5620	8047	5841
II 2018	4495	6625	3959	4510	5777	8394	6077
III 2018	4682	7149	4256	4554	5932	8604	6159
IV 2018	4712	7508	4465	4804	6114	8762	6191
I 2019	4896	7351	4616	4823	6151	8985	6267
II 2019	5069	7823	4596	5049	6339	9243	6482
III 2019	5315	7767	4708	5171	6448	9457	6858
IV 2019	5316	8364	4870	5383	6664	9812	7316
I 2020	5518	8387	5011	5449	6832	10003	7315

Aneks

Miesiąc /rok	BIALYSTOK	GDĄSK	ŁÓDŹ	OLSZTYN	POZNAŃ	WARSZAWA	WROCLAW
II 2020	5732	8504	5245	5630	7013	10288	7496
III 2020	5716	8935	5613	5666	7137	10470	7301
IV 2020	5866	9053	5522	5794	7219	10671	7973
I 2021	5892	9315	5433	5805	7285	10879	8057
II 2021	6216	9379	5800	5990	7428	11218	8510
III 2021	6320	9771	6075	6208	7677	11585	8563
IV 2021	6552	10275	6158	6372	7864	11845	8953
I 2022	6916	10336	6214	6838	8127	12251	9202
II 2022	7531	10771	6652	7016	8564	12714	9686
III 2022	7686	11429	6887	7205	8809	12917	10178
IV 2022	7407	11278	6384	7060	8710	13026	10114
I 2023	7599	10970	6579	6859	8688	13069	9980
II 2023	7749	11053	6366	7233	8905	13205	10234
III 2023	8038	11629	6768	7283	9281	13763	10709
IV 2023	8163	11817	6987	7444	9721	14187	11112
I 2024	8452	12221	7496	7720	10191	14762	11594
II 2024	8939	12243	7602	8000	10471	15123	12420

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP

Tabela V.**Liczba umów kredytowych w wybranych miastach Polski**

Miesiąc /rok	BIAŁYSTOK	GDAŃSK	ŁÓDŹ	OLSZTYN	POZNAŃ	WARSZAWA	WROCLAW
I 2005	203	646	648	315	745	3086	909
II 2005	350	928	966	505	1068	4131	1348
III 2005	417	1030	1059	519	1196	4606	1495
IV 2005	455	1169	1332	554	1340	4858	1682
I 2006	414	1272	1138	525	1378	4835	1669
II 2006	597	1683	1542	760	1914	6494	2169
III 2006	655	1918	1758	772	2068	6711	2351
IV 2006	791	2134	1856	883	2214	8290	2461
I 2007	582	1617	1506	674	1943	6900	2008
II 2007	715	1912	1944	945	2431	7989	2396
III 2007	684	1750	1765	711	2100	7550	2342
IV 2007	555	1421	1371	590	1724	6125	2016
I 2008	528	1395	1335	605	1574	5796	1809
II 2008	652	1643	1574	802	2000	6941	2290
III 2008	720	1728	1569	823	1991	6673	2252
IV 2008	489	1272	1223	547	1393	4395	1568
I 2009	306	818	831	319	842	2840	1024
II 2009	408	925	997	352	1075	3624	1227
III 2009	439	1070	1121	423	1261	4239	1436
IV 2009	455	1082	1154	447	1332	4636	1447
I 2010	393	909	961	382	1046	3792	1232
II 2010	498	1116	1222	473	1292	4269	1390
III 2010	538	1200	1280	476	1365	4657	1501
IV 2010	600	1218	1331	449	1356	4523	1590
I 2011	474	1030	1150	410	1153	3928	1411
II 2011	539	1137	1329	479	1393	4432	1655
III 2011	525	1148	1217	498	1362	4523	1576

Aneks

Miesiąc /rok	BIALYSTOK	GDAŃSK	ŁÓDŹ	OLSZTYN	POZNAŃ	WARSZAWA	WROCLAW
IV 2011	470	1157	1143	434	1135	4238	1502
I 2012	444	1069	1131	390	1025	3795	1331
II 2012	377	970	1129	406	1018	3219	1239
III 2012	404	912	1089	369	996	3212	1354
IV 2012	424	984	1174	376	1033	3154	1329
I 2013	379	916	1018	336	907	2824	1229
II 2013	430	803	1042	339	911	3076	1190
III 2013	474	857	1115	364	997	3278	1280
IV 2013	502	861	1158	348	1011	3519	1341
I 2014	460	826	938	374	906	3192	1194
II 2014	429	903	1005	380	1027	3208	1255
III 2014	438	895	1003	351	1020	2965	1094
IV 2014	386	896	978	312	946	2945	1210
I 2015	424	888	900	302	873	2827	1123
II 2015	477	907	987	340	1025	2999	1165
III 2015	412	867	902	317	925	2996	1235
IV 2015	438	1031	1179	379	1090	3516	1403
I 2016	429	925	934	323	1026	3149	1340
II 2016	513	1066	1028	365	1184	3670	1587
III 2016	400	959	892	332	1041	3436	1421
IV 2016	426	1014	904	284	1033	3575	1674
I 2017	557	1102	998	417	1244	3852	1731
II 2017	490	1117	1069	367	1194	4046	1652
III 2017	463	1055	1011	362	1112	3885	1755
IV 2017	405	1060	1031	327	1051	4106	2144
I 2018	582	1393	1140	445	1532	4715	2058
II 2018	510	1331	1152	419	1339	4952	1978
III 2018	452	1321	1182	408	1405	4714	1963
IV 2018	515	1281	1160	392	1304	4901	1861

Aneks

Miesiąc /rok	BIALYSTOK	GDAŃSK	ŁÓDŹ	OLSZTYN	POZNAŃ	WARSZAWA	WROCLAW
I 2019	495	1186	1173	387	1261	4465	2187
II 2019	592	1317	1405	477	1587	5360	2380
III 2019	588	1356	1362	470	1600	5275	2235
IV 2019	553	1359	1315	427	1438	5230	2289
I 2020	624	1467	1317	482	1443	5485	2289
II 2020	464	1084	1062	357	1152	4209	1763
III 2020	537	1147	1202	416	1273	4342	1778
IV 2020	629	1239	1304	442	1452	5212	2084
I 2021	679	1514	1449	493	1646	5712	2235
II 2021	762	1700	1711	507	1917	6565	2640
III 2021	746	1810	1715	538	1883	6499	2808
IV 2021	666	1779	1627	484	1862	6285	2607
I 2022	428	1237	1243	366	1342	4636	2030
II 2022	395	1189	1016	338	1170	4037	1921
III 2022	209	593	594	146	655	2135	991
IV 2022	207	539	604	130	533	1927	854
I 2023	221	681	615	176	591	2337	1014
II 2023	334	971	885	237	919	3497	1538
III 2023	506	1288	1094	346	1326	4623	1984
IV 2023	829	2266	1796	557	2312	7683	3320

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP

Tabela VI.**Wartość jednego kredytu mieszkaniowego w wybranych miastach Polski**

Miesiąc /rok	BIAŁYSTOK	GDAŃSK	ŁÓDŹ	OLSZTYN	POZNAŃ	WARSZAWA	WROCŁAW
I 2005	108675.6	117699.2	106434.4	105642.1	133803.1	204532.8	132188.9
II 2005	103604.4	132419.8	101299.3	116403.5	152802.7	214441.3	147042.1
III 2005	109471.3	146360.2	109558.6	128401.8	155256.4	223514.6	153211.6
IV 2005	111987.5	147157.5	104183.2	131147.2	160621.3	229284.8	162698.8
I 2006	140210.9	164631.6	123812.6	132260.4	183663.1	253395.5	176822
II 2006	149226.9	171125.5	141057.3	140462.4	179238.2	262156.3	185535.8
III 2006	132979.4	173764.7	133411.8	143881.3	195055.3	291517.6	205776.5
IV 2006	152959.3	204726.8	151309	157622.4	210806.1	310000.7	218232.8
I 2007	177205	219160	170127.4	166246.7	223780.4	346233.6	242788.8
II 2007	192121.8	244849.9	185526.9	191330.8	260093.7	385009.7	276465.6
III 2007	189328.6	265969.8	195537.7	208392.9	262912.1	392386.9	281806.1
IV 2007	198126.9	262567.2	192469.4	202531.8	280551.6	399370.4	286534.3
I 2008	211200.4	300460.7	221526.1	214226.8	291580.7	408404	293065.4
II 2008	223439.4	289624.5	217746.9	212965.9	278711.3	409415.7	302303.8
III 2008	209846.7	271870.2	200904	205914	278301.1	403225.7	290277.2
IV 2008	210533.1	266040.2	202197	201903.4	266587.2	375207.9	274643.3
I 2009	186237.8	256775.5	180556	210684.4	263499.1	375485.5	275103.6
II 2009	193219.4	257061.6	197716.7	205094	283435.3	381139.7	293689.6
III 2009	199683.6	275998.9	228727.6	207164.3	278319.9	436163	294015.9
IV 2009	204364.1	253416.3	213955.6	199810.9	280673.3	435182.9	287979.5
I 2010	200177.7	281773.1	214028.1	227831.3	286241.4	423650.1	280880.2
II 2010	225675.8	270362.1	219782.2	219244.3	287917.9	410273.7	293960.6
III 2010	217558.4	265026.1	222398.8	216843.8	276240.7	403498.3	287922.5
IV 2010	202132.3	269310.4	207237.8	206500.1	270599.5	408926.7	277860.7
I 2011	236128.5	280829.3	214491.4	214010.7	279810.9	408897.1	289161.7
II 2011	221842.5	262511.8	214576	226856.3	288496.3	410803.3	287245.4
III 2011	224641.7	281029.3	226682.8	231566.5	287394.7	422741.9	289067.3

Aneks

Miesiąc /rok	BIALYSTOK	GDAŃSK	ŁÓDŹ	OLSZTYN	POZNAŃ	WARSZAWA	WROCLAW
IV 2011	200351.2	267027	218648.3	197950.4	282637.9	418322	286262.1
I 2012	186266.1	247154.5	197026.5	204510.3	271925.9	367637.3	278655.6
II 2012	209743.1	226215.4	199376.8	195996	246573.1	354566.2	248458.3
III 2012	221550.6	219076.7	197734.7	187791.2	229164.4	365387.9	246952.7
IV 2012	185946.3	207556.4	166951.1	178018.1	222806.7	307613.1	221048.3
I 2013	188333.3	218067.3	179923.4	178802.8	230427.8	331737.4	242540.7
II 2013	201964.2	250180	192567.8	195416.7	249022.4	338758.1	251291.9
III 2013	199240.2	224840.5	192464.6	198280.3	252609.1	339967.9	253061.8
IV 2013	189359.6	248168.6	199346.4	212484.8	251535.4	351914.9	262076.4
I 2014	187460.8	247875.9	199496.1	203842.8	243066.7	351551.3	266937.9
II 2014	202214.8	236515.6	187985.2	192026.6	257842.6	341707.8	254530
III 2014	200497.3	250462.4	214698.7	209522.3	243122.4	346998	255674.1
IV 2014	211773.1	241981.8	196001.6	201682.1	253593	350793.5	258014.7
I 2015	210248.7	236060.9	205649.9	222857.8	258580.5	345228.9	267090.4
II 2015	220665.3	242952.5	200158.9	207249.2	254022.7	348083.9	266421.5
III 2015	207298.1	246799.8	199063.6	222114	251047.2	355914.6	264356.6
IV 2015	203997.6	251540.9	191024.8	215908.1	258763.4	343080.3	266904.6
I 2016	271070.9	242207	193096.6	211934.9	253252	332329.2	273704.4
II 2016	201161.6	248313.9	191120.8	211003.4	250901.9	339199.5	265896.2
III 2016	216514.8	265561.1	213550.7	212765.9	265442	357643.7	281508.5
IV 2016	220408.7	273373.2	213590.2	210409.7	268457.3	352690.5	250011.4
I 2017	197086	253806	200918.6	208008.6	260974.3	349817.9	266641.5
II 2017	216761.2	279422	222586.8	218863.6	262897.9	360380.4	299692.8
III 2017	216072.4	291606.6	229798.8	224935.3	268125.9	361148.1	276666.5
IV 2017	230969.8	282553.2	225353.3	231668.5	286240.7	372623.9	247730.7
I 2018	223053.7	278198	224404.1	214724.4	264936.6	352957.9	299460.7
II 2018	240865.4	297854.4	239479.6	232601.7	296444.2	377710.1	332510.8
III 2018	250418.9	312337.3	249265.2	245383.6	302133.5	382910.6	326733.4
IV 2018	255829.1	316661.2	259389.6	255784.8	297606.5	387254.2	340042.7

Aneks

Miesiąc /rok	BIALYSTOK	GDAŃSK	ŁÓDŹ	OLSZTYN	POZNAŃ	WARSZAWA	WROCLAW
I 2019	264412.8	319785	262812.3	257458.7	309836.5	390055.8	280949.9
II 2019	261959.6	326921.9	266809.4	260714.9	324194.1	404068.5	315236.6
III 2019	272455.3	340468.8	272457	272147.1	328465.8	420291.2	373799.9
IV 2019	263943.9	339641.5	285116.7	272729.2	326724.9	416720	338700.1
I 2020	270320.9	353798	283556.1	284511.4	333821.8	429002.8	363671.2
II 2020	285349	358275	298205.5	274925.2	339879	422434.9	369311.5
III 2020	275157	358348	279922.4	287038.5	335346	425350.6	364947.6
IV 2020	279822.2	368087.5	298791	296787.2	356171.6	444952.3	380747.1
I 2021	283619.4	380755.5	300217.6	288122.7	352141.6	459698.7	384178.8
II 2021	302586.4	407971.8	322592.6	317797.1	365080.7	477793.7	410530
III 2021	325549.9	408386.7	335467.2	319459	378453.2	489522.8	409272.6
IV 2021	327618.2	420346.9	348756.3	320646.1	388402.1	500334.2	439918.9
I 2022	334403.4	421447.7	349662.1	328447.9	400119.9	501204.8	436067.8
II 2022	338485.3	422032.5	340700.1	324793	388089.5	487306.4	416568
III 2022	323202.9	381696.9	329490.9	278284.1	366897.6	457995.4	382705.9
IV 2022	303246.7	362745.9	319346.6	307951.4	358573	447175.1	401616.1
I 2023	313443.4	407785.3	312004.1	288294.7	385289.1	466515.3	436886
II 2023	347737.5	442480.9	349469	317820.6	404140.4	519958.7	442319.1
III 2023	385295.3	455989.8	372237.6	344012.1	429156.6	523979.6	470004.4
IV 2023	410912.9	469074	387573.9	366199.6	454762.2	527601.6	488946.5

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP

Tabela VII.**Wskaźnik kredytowej dostępności mieszkań przy kredycie złotowym na rynku pierwotnym w wybranych miastach Polski**

Miesiąc /rok	BIALYSTOK	GDAŃSK	ŁÓDŹ	OLSZTYN	POZNAŃ	WARSZAWA	WROCLAW
IV 2006	73.48	71.90	63.67	90.54	66.50	68.62	71.20
I 2007	70.27	74.86	60.10	95.01	52.85	60.65	39.51
II 2007	55.96	59.12	45.36	83.23	47.97	58.52	54.63
III 2007	53.77	56.13	45.41	75.31	61.41	53.83	48.46
IV 2007	48.80	66.28	45.96	70.02	47.58	48.51	49.44
I 2008	43.59	59.00	44.03	57.30	41.69	48.08	51.28
II 2008	42.95	48.23	42.86	54.79	44.60	45.92	49.09
III 2008	41.15	50.48	39.99	49.00	44.20	45.41	42.83
IV 2008	40.54	56.45	37.27	52.04	44.09	46.04	45.32
I 2009	43.26	71.93	49.27	55.20	48.46	56.06	51.30
II 2009	44.73	68.71	45.95	55.06	52.73	59.16	56.55
III 2009	46.51	68.46	48.47	56.30	53.01	56.94	54.47
IV 2009	47.94	74.78	45.20	55.59	55.21	58.10	52.71
I 2010	49.64	73.89	51.52	54.03	54.12	55.23	52.74
II 2010	49.94	75.09	52.74	57.30	54.54	57.88	50.95
III 2010	53.20	82.66	53.79	54.64	58.62	58.67	55.81
IV 2010	54.34	86.74	55.62	56.92	58.31	64.77	56.36
I 2011	48.40	76.83	53.41	58.45	61.38	62.09	55.52
II 2011	48.79	81.66	50.92	56.05	59.23	64.24	54.74
III 2011	47.71	82.77	52.76	56.36	61.41	62.99	51.38
IV 2011	50.85	81.70	54.15	58.65	60.81	65.22	55.45
I 2012	48.11	79.83	57.13	59.39	62.43	67.27	54.81
II 2012	50.44	80.08	55.37	60.90	62.80	66.68	51.63
III 2012	49.51	79.46	57.75	59.78	61.00	68.48	54.45
IV 2012	53.42	84.40	59.63	59.74	71.39	74.39	55.37
I 2013	49.01	91.82	63.99	62.29	65.78	72.61	60.53

Aneks

Miesiąc /rok	BIALYSTOK	GDAŃSK	ŁÓDŹ	OLSZTYN	POZNAŃ	WARSZAWA	WROCLAW
II 2013	55.96	91.61	68.95	64.62	73.95	77.67	64.61
III 2013	57.73	91.53	74.43	65.05	75.41	78.38	66.55
IV 2013	58.94	86.04	74.85	65.82	76.83	76.52	65.74
I 2014	56.01	102.42	75.80	73.38	73.52	81.06	67.32
II 2014	57.74	89.70	72.75	73.38	74.64	79.55	65.01
III 2014	60.06	92.60	72.03	69.92	75.10	77.21	65.37
IV 2014	62.13	98.58	76.53	73.62	77.29	83.75	71.49
I 2015	60.59	103.84	82.75	76.83	80.22	86.50	74.39
II 2015	63.19	106.31	81.05	76.67	82.05	86.78	76.66
III 2015	63.97	99.54	81.10	79.11	79.84	85.16	76.94
IV 2015	65.85	101.73	82.41	77.64	80.32	87.15	76.87
I 2016	62.97	99.35	85.78	79.55	84.19	87.85	79.78
II 2016	63.86	103.20	84.70	78.83	82.60	87.48	75.56
III 2016	66.19	102.16	83.11	75.80	85.58	85.09	77.42
IV 2016	68.24	99.13	81.95	75.84	80.31	86.52	79.03
I 2017	61.99	104.79	84.43	80.77	85.37	88.57	79.41
II 2017	63.23	100.84	81.09	78.11	88.18	88.07	79.65
III 2017	69.36	96.33	82.37	78.79	86.47	86.15	79.25
IV 2017	69.83	97.51	80.94	71.48	88.52	89.12	82.13
I 2018	63.41	96.13	83.39	77.12	93.03	92.43	86.01
II 2018	62.16	88.50	82.80	76.86	90.29	89.92	81.67
III 2018	60.73	92.13	82.31	76.28	87.51	85.42	81.77
IV 2018	61.92	85.79	82.76	72.72	85.75	86.17	80.49
I 2019	60.25	88.93	79.15	77.33	87.80	87.51	81.85
II 2019	60.69	87.74	77.15	76.46	90.99	86.87	80.85
III 2019	62.69	85.14	79.57	73.90	88.35	82.99	78.26
IV 2019	62.57	85.49	78.80	70.98	85.48	80.36	78.71
I 2020	54.93	86.92	72.70	68.71	83.81	78.60	70.60
II 2020	57.84	87.74	77.78	65.92	88.87	85.49	77.34

Aneks

Miesiąc /rok	BIALYSTOK	GDĄSK	ŁÓDŹ	OLSZTYN	POZNAŃ	WARSZAWA	WROCLAW
III 2020	63.89	90.65	80.12	71.53	93.36	82.98	81.74
IV 2020	68.64	90.48	81.64	75.78	94.53	85.44	83.88
I 2021	65.34	90.45	86.25	84.58	95.45	86.53	85.33
II 2021	63.15	87.82	84.85	78.62	95.25	86.02	84.71
III 2021	62.75	91.02	78.29	79.90	94.72	83.45	82.99
IV 2021	53.05	77.55	73.04	72.80	82.29	73.52	73.95
I 2022	42.81	67.87	60.73	63.21	75.70	62.48	61.49
II 2022	36.97	61.00	50.40	52.61	59.44	53.61	51.80
III 2022	33.51	51.72	43.30	46.88	52.39	46.50	45.77
IV 2022	34.09	56.18	43.84	45.84	52.10	46.18	46.28
I 2023	35.11	59.29	45.38	46.04	57.93	50.67	47.77
II 2023	35.66	58.22	45.22	48.64	57.34	50.48	47.94
III 2023	38.29	57.77	47.53	45.84	54.28	48.30	49.58
IV 2023	37.43	57.92	48.66	48.67	54.79	48.30	49.48
I 2024	32.54	60.92	46.11	48.22	56.94	47.89	48.11

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP

Tabela VIII.**Wskaźnik kredytowej dostępności mieszkań przy kredycie złotowym na rynku wtórnym w wybranych miastach Polski**

Miesiąc /rok	BIALYSTOK	GDĄŃSK	ŁÓDŹ	OLSZTYN	POZNAŃ	WARSZAWA	WROCLAW
IV 2006	76.40	92.73	107.33	74.39	80.50	59.43	54.53
I 2007	68.50	85.86	75.28	70.29	75.32	57.29	48.68
II 2007	61.73	72.68	65.37	58.99	62.74	50.63	46.48
III 2007	53.96	68.92	59.45	56.79	57.40	46.41	41.22
IV 2007	53.46	66.56	57.76	55.13	54.92	46.03	46.62
I 2008	53.97	62.88	54.01	51.80	49.82	46.00	46.92
II 2008	48.50	61.33	54.55	50.14	53.84	46.27	44.57
III 2008	45.95	59.72	55.16	48.61	49.31	44.33	41.33
IV 2008	45.62	57.80	51.38	49.57	54.96	41.48	42.59
I 2009	48.85	61.93	60.36	54.76	59.02	50.30	46.53
II 2009	51.75	71.82	60.56	55.81	59.03	52.51	51.31
III 2009	52.99	71.34	62.68	54.03	62.40	54.34	46.92
IV 2009	56.76	72.44	65.58	55.01	65.32	52.52	50.13
I 2010	56.04	71.29	65.76	58.88	64.54	52.37	50.56
II 2010	54.89	73.53	66.47	58.34	64.87	51.67	49.58
III 2010	58.74	78.12	68.54	61.47	67.23	54.85	52.31
IV 2010	61.98	83.28	69.53	64.76	73.27	60.06	53.43
I 2011	53.14	81.24	72.10	63.48	69.65	63.04	55.73
II 2011	53.84	81.51	67.87	60.85	72.75	61.05	54.24
III 2011	57.14	81.74	68.17	60.29	70.26	59.04	52.95
IV 2011	53.80	84.62	65.89	62.75	71.98	59.73	55.37
I 2012	51.16	84.34	72.22	65.15	68.62	61.66	55.53
II 2012	55.04	87.77	72.05	63.51	71.58	62.43	55.97
III 2012	53.42	83.78	75.58	63.73	71.87	63.84	54.88
IV 2012	61.30	91.85	80.96	66.69	75.21	66.46	57.34
I 2013	57.95	96.80	86.56	68.99	84.11	75.90	65.75

Aneks

Miesiąc /rok	BIALYSTOK	GDAŃSK	ŁÓDŹ	OLSZTYN	POZNAŃ	WARSZAWA	WROCLAW
II 2013	66.46	105.31	92.98	71.52	89.93	79.38	72.70
III 2013	69.58	108.89	94.15	73.63	88.44	80.65	73.22
IV 2013	72.16	110.37	97.37	73.81	89.06	79.07	74.30
I 2014	67.92	117.60	97.00	82.32	90.21	82.51	74.81
II 2014	70.32	106.78	96.39	79.11	91.86	79.38	74.89
III 2014	71.90	107.01	99.90	81.09	90.55	78.05	75.89
IV 2014	76.70	113.87	102.09	87.01	96.04	82.93	79.73
I 2015	74.82	119.61	113.35	89.51	101.81	87.21	84.93
II 2015	77.72	119.54	110.36	91.56	102.21	89.17	90.92
III 2015	76.50	118.52	112.46	90.25	97.52	86.42	88.36
IV 2015	76.49	112.75	115.86	91.10	98.95	87.86	90.71
I 2016	72.58	119.50	124.01	91.35	103.82	90.28	91.67
II 2016	73.68	115.62	117.57	90.44	100.49	90.18	90.34
III 2016	77.34	115.55	119.62	88.72	101.25	89.60	89.47
IV 2016	75.39	114.53	116.32	91.71	95.86	88.01	88.88
I 2017	71.21	116.61	115.30	96.71	103.74	90.16	90.40
II 2017	73.35	108.70	111.65	91.62	101.01	86.51	92.36
III 2017	77.43	108.26	107.52	92.50	101.52	84.00	88.46
IV 2017	76.28	105.08	110.12	91.20	101.80	85.77	88.85
I 2018	73.70	107.55	108.04	97.50	106.43	91.49	95.83
II 2018	69.86	100.77	108.88	89.30	105.27	87.66	89.38
III 2018	69.41	93.52	103.58	88.97	101.03	84.76	89.62
IV 2018	70.76	90.43	102.07	84.95	98.42	84.23	89.77
I 2019	66.73	99.96	96.55	89.42	100.71	85.43	91.84
II 2019	67.29	92.96	98.25	85.98	101.72	83.95	92.74
III 2019	65.86	93.54	99.39	83.91	97.31	80.63	87.42
IV 2019	66.94	87.75	97.50	80.54	94.88	77.61	82.14
I 2020	58.12	90.59	90.66	78.43	91.06	77.15	80.63
II 2020	58.64	90.86	90.16	73.64	94.17	78.42	82.96

Aneks

Miesiąc /rok	BIALYSTOK	GDĄSK	ŁÓDŹ	OLSZTYN	POZNAŃ	WARSZAWA	WROCLAW
III 2020	65.13	91.56	91.44	80.65	97.57	80.71	90.79
IV 2020	68.06	93.95	97.93	84.03	99.99	81.98	86.61
I 2021	66.81	95.10	103.18	93.96	104.31	84.83	89.21
II 2021	64.72	96.07	97.67	88.95	101.68	82.02	85.38
III 2021	66.66	93.56	96.02	88.04	99.01	79.28	86.16
IV 2021	61.34	82.49	89.29	80.33	90.05	72.13	78.52
I 2022	49.75	73.74	75.43	68.83	81.93	63.14	67.01
II 2022	41.22	61.71	60.08	57.00	65.92	52.05	55.29
III 2022	36.84	52.51	53.29	48.63	57.90	45.81	47.31
IV 2022	39.00	53.27	58.51	49.11	58.12	45.51	47.83
I 2023	38.76	58.77	58.51	55.28	66.49	49.65	53.19
II 2023	39.24	59.97	58.29	54.13	65.36	50.39	53.39
III 2023	40.51	57.84	62.58	53.92	62.52	49.24	54.23
IV 2023	43.03	60.73	61.31	56.37	62.47	50.81	55.65

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP