



**Raport o rynku nieruchomości  
2023**

## Spis treści

1. Streszczenie .....	3
2. Koniunktura w sektorze budownictwa.....	8
2.1. Produkcja budowlano-montażowa.....	8
2.2. Budownictwo mieszkaniowe.....	14
3. Rynek nieruchomości mieszkaniowych.....	24
3.1. Rynek pierwotny.....	24
3.2. Rynek wtórny .....	28
4. Rynek najmu nieruchomości mieszkaniowych .....	34
5. Rynek działek niezabudowanych .....	38
6. Rynek nieruchomości komercyjnych.....	41
6.1. Rynek nieruchomości biurowych .....	41
6.1.1. Sytuacja na rynku.....	41
6.1.2. Sytuacja na wybranych rynkach lokalnych .....	49
6.2. Rynek nieruchomości magazynowych .....	56
6.2.1. Sytuacja na rynku.....	56
6.2.2. Sytuacja na wybranych rynkach lokalnych .....	63
6.3. Rynek nieruchomości handlowych.....	70
6.3.1. Sytuacja na rynku.....	70
6.3.2. Sytuacja na wybranych rynkach lokalnych .....	75
7. Prognozy.....	79

## 1. Streszczenie

Raport przedstawia najistotniejsze zmiany, które zaszły na rynku nieruchomości w 2023 r. Zawiera analizę rynku pierwotnego i wtórnego mieszkań, jak również rynku powierzchni handlowej, magazynowej i biurowej. Raport dopełnia analiza sytuacji na rynku nieruchomości niezabudowanych i rynku najmu.

Raport powstaje raz w roku i zawiera zakres informacji zgodny z zaleceniami KNF zawartymi w Rekomendacji J, dotyczącymi dobrych praktyk w zakresie gromadzenia i przetwarzania przez banki danych o rynku nieruchomości zawartych w wewnętrznych (własnych) i zewnętrznych (międzybankowych) bazach danych. Stanowi źródło informacji o zmianach zachodzących na rynku nieruchomości, co pozwala skutecznie zarządzać ryzykiem związanym z przyjmowaniem zabezpieczeń hipotecznych ustanowionych przez Bank na nieruchomościach. Posiadanie odpowiedniego zestawu informacji o rynku nieruchomości, w tym monitorowanie ich cen umożliwia lepszą ocenę związanego z nim ryzyka.

\*\*\*

Według GUS zrealizowana na terenie kraju produkcja budowlano-montażowa była w 2023 r. większa niż w roku poprzednim, ale wzrost był słabszy, niż w 2022 r. Wzrosła sprzedaż robót budowlanych w podmiotach specjalizujących się w budowie obiektów inżynierii lądowej i wodnej oraz w jednostkach realizujących głównie roboty budowlane specjalistyczne. Obniżyła się ona natomiast w podmiotach zajmujących się głównie budową budynków. W skali roku odnotowano wzrost produkcji budowlano-montażowej w zakresie robót inwestycyjnych oraz spadek w zakresie robót remontowych. Szczególnie silnie wzrosła produkcja w budowie obiektów inżynieryjnych.

W 2023 r. nastąpiła poprawa ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie, choć jej oceny nadal pozostały negatywne. Przeciętnie biorąc, poprawa była podobna we wszystkich grupach podmiotów pod względem liczby pracowników, choć najwyższą skalę tej poprawy odnotowano w firmach zatrudniających od 10 do 249 osób. Na koniec minionego roku klimat koniunktury najlepiej oceniały duże przedsiębiorstwa (zatrudnienie powyżej 250 osób), w której to grupie – jako jedynej – przeważały w grudniu 2023 r. optymistyczne oceny. Wykorzystanie mocy produkcyjnych nieco osłabło, a wpływ na to miało znaczące obniżenie tego wykorzystania w mikro podmiotach, zatrudniających do 9 osób.

Sytuacja branży budowlanej różni się w zależności od działu. Pod względem wartości, około 1/3 wszystkich zarejestrowanych nieterminowych płatności w 2023 r. pochodziło od

drobnych podwykonawców i dystrybutorów materiałów budowlanych, monterów instalacji elektrycznych i fotowoltaicznych. W lepszej sytuacji były podmioty, realizujące inwestycje infrastrukturalne i inżynieryjne, ponieważ ostatnie miesiące 2023 r. przyniosły kumulację wydatkowania środków w ramach inwestycji z tzw. starej perspektywy finansowej UE. Czynnikiem niepewności była jednak kontynuacja tych inwestycji w 2024 r., związana z oczekiwaniem na fundusze unijne z nowej perspektywy finansowej UE oraz na środki Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności (KPO).

Natomiast w dziale prac związanych ze wznoszeniem budynków, po stagnacji z początku roku, spowodowanej wysokimi kosztami kredytów oraz inflacją, ostatnie miesiące 2023 r. przyniosły ożywienie. Jego przyczyną było uruchomienie programu Pierwsze Mieszkanie, zawierającego program Bezpieczny Kredyt 2,0%, który zaczęto oferować klientom od lipca 2023 r. Wzbudzony programem popyt na mieszkania zapewnił deweloperom szybką sprzedaż mieszkań, przekładając się zarazem na wzrost cen mieszkań, zwłaszcza w dużych miastach. Mimo tego ożywienia, w całym 2023 r. odnotowano spadek liczby mieszkań oddanych do użytkowania. Zmniejszyła się też liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym oraz mieszkań, których budowę rozpoczęto.

Koniunktura w budownictwie mieszkaniowym jest sprzężona z sytuacją deweloperów, która warunkuje sytuację finansową podmiotów wykończeniowych. Miniony rok przyniósł zauważalną poprawę. Było to spowodowane przede wszystkim wzrostem popytu na mieszkania. Deweloperzy nie byli w stanie dostosować podaży do wzmożonego zapotrzebowania, zwłaszcza że część z nich wcześniej wygasła produkcję ze względu na wysokie koszty finansowania działalności. Od września 2023 r. trwała jednak stopniowa odbudowa oferty. Wzrost cen na rynku pierwotnym przy spadku kosztu finansowania po obniżkach podstawowych stóp procentowych NBP przez RPP jesienią 2023 r. poprawił bowiem rentowność inwestycji deweloperskich. W efekcie w ostatnim kwartale 2023 r. do oferty wprowadzono najwięcej nowych mieszkań od III kwartału 2022 r.

Osiągnięcie równowagi pomiędzy popytem a podażą na mieszkania będzie jednak wymagać czasu. Na możliwość wprowadzenia do oferty nowych projektów wpływać też będzie stan banków ziemi, które deweloperzy będą mogli uruchomić.

Jak wspomniano, druga połowa 2023 r. przyniosła odbudowę aktywności klientów w segmencie pierwotnego rynku mieszkaniowego. Zakupy mieszkań finansowano w dużej mierze ze środków własnych, ale wzrósł również popyt pokrywany kredytem bankowym. W ciągu pierwszych trzech kwartałów 2023 r. wzrost cen na rynku pierwotnym był szybszy, niż na rynku

wtórnym. Jednak w ostatnim kwartale 2023 r. indywidualni sprzedający również zaczęli podnosić ceny ofertowe, zwłaszcza że na rynku pierwotnym coraz mniej było dostępnych mieszkań, kwalifikujących się do zakupu w ramach ustalonego kryterium cenowego w programie Bezpieczny Kredyt 2,0%.

Koniunktura w budownictwie w 2024 r. powinna ulec dalszej poprawie, choć początek 2024 r. może przynieść wyhamowanie na rynku mieszkaniowym. Boom związany z programem Bezpieczny Kredyt 2,0% wygaśnie, jako że środki na dopłaty zostały już wykorzystane. Na popyt na mieszkania, zarówno na rynku pierwotnym, jak i na rynku wtórnym, oddziaływać będą za to decyzje Rady Polityki Pieniężnej w sprawie obniżek podstawowych stóp procentowych NBP.

W pozostałej działalności budowlanej istotny może być impuls w segmencie obiektów użyteczności publicznej, transportu oraz energetyki, związany z odblokowaniem środków z KPO. Popyt na usługi budowlane będą generować drogowe i kolejowe inwestycje infrastrukturalne, inwestycje hydrotechniczne w pobliżu planowanej elektrowni jądrowej oraz inwestycje w infrastrukturę wojskową. Perspektywy dla branży są korzystne.

Koniunkturę hamować będzie jednak trwający w 2023 r. i przewidywany na 2024 r. wzrost kosztów. Będzie on dotkliwy przede wszystkim mniejszych przedsiębiorstw wykonawczych, skoncentrowanych na wąskich segmentach rynku budowlanego, oraz małych podmiotów podwykonawczych. W skali 2023 r. to właśnie znaczenie bariery kosztów działania w prowadzeniu działalności wzrosło najbardziej, spadła za to uciążliwość związana z niepewnością ogólnej sytuacji gospodarczej oraz kosztami materiałów.

Ustabilizowała się sytuacja na rynku najmu mieszkań. W drugiej połowie 2023 r., po wzrostach stawek obserwowanych w 2022 r. i na początku 2023 r., rynek ten niejako zastygł, na co wpływ miała stabilizacja w napływie uchodźców z Ukrainy. W rezultacie na rynku pozostało wiele ofert, ceny zaczęły spadać, obserwowano też brak najemców w wybranych segmentach rynku. Na wyhamowanie wzrostu cen na koniec 2023 r. wpłynął, oprócz czynników sezonowych (mniejszy popyt w dużych miastach po rozpoczęciu roku akademickiego), także powrót części rodzin uchodźczych do Ukrainy. Na spadek zainteresowania najmem wpłynęła też większa dostępność kredytów mieszkaniowych, wskutek poprawy zdolności kredytowej klientów oraz uruchomienia programu Bezpieczny Kredyt 2,0%.

Wzrost poziomu stawek czynszów w najmie długoterminowym przy silniej rosnących nominalnych cenach mieszkań wpłynął na niewielki spadek opłacalności najmu mieszkań nabywanych za gotówkę. Zwrot z kapitału własnego z inwestycji w mieszkanie do najmu przy zastosowaniu dźwigni finansowej kolejny okres był nieopłacalny, zwłaszcza przy 80% LtV.

Według NBP, inwestycja mieszkaniowa była konkurencyjna na tle oprocentowania lokat bankowych, jednak opłacalność inwestycji w mieszkanie na wynajem była niższa niż w przypadku 10-letnich obligacji skarbowych.

W 2023 r. sytuacja popytowa na rynku najmu będzie bardziej stabilna. Popyt podtrzymują powracający do miejskich biur pracownicy z pracy zdalnej i studenci z nauki zdalnej. Nieco osłabią go natomiast sygnalizowane wcześniej obniżenie buforu na zmiany stopy procentowej, a także oddziaływanie rządowych programów wsparcia nabywców mieszkań. Osobny wpływ mogą też wywrzeć czynniki demograficzne, choć w przypadku dużych miast będą się najprawdopodobniej równoważyć.

Rynek najmu będzie się nadal rozwijać, m.in. dzięki zwiększonej aktywności zagranicznych funduszy, które inwestują w budynki i osiedla na wynajem. Rynek wspiera też rozwój segmentu PRS (*private rented sector*). Rentowność projektów będzie się stopniowo obniżać, jako że koszty zakupu nieruchomości rosną nieproporcjonalnie do wzrostu stawek wynajmu. Utrzymująca się luka podażowa utrzyma jednak zainteresowanie rynkiem najmu, a wzrost cen mieszkań może uniemożliwić części klientów zakup mieszkania. Wyzwaniem będzie transformacja nieruchomości w taki sposób, aby były przyjazne środowisku i efektywne energetycznie, zgodnie z wymogami ESG.

Koniec roku przyniósł osłabienie zainteresowania gruntami pod zabudowę. Popyt na ziemię ze strony deweloperów, zwłaszcza w średnich i małych miastach, był ograniczony. Relatywnie niższy niż w metropoliach wzrost cen mieszkań zniechęcał do szukania działek pod nowe inwestycyjne. Z kolei osoby prywatne nie kupowały ziemi – działki nie cieszyły się popytem ze strony korzystających z programu Bezpieczny Kredyt 2,0% z uwagi na koszty i czas samodzielnej budowy domów. Można się spodziewać utrzymania zainteresowania działkami zlokalizowanymi wokół dużych miast, w tzw. obwarzankach. Jest to efektem odpływu ludności z dużych miast do przylegających do nich gmin.

Według prognozy ludności rezydującej dla Polski na lata 2023–2060, opracowanej przez GUS w 2023 r., dla większości powiatów również prognozowane jest zmniejszanie się liczby ludności rezydującej. Przyrost odnotują jedynie te powiaty, które znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie największych miast, choć już w samych dużych miastach nie wszędzie nastąpi wzrost liczby ludności.

Rok 2023 potwierdził utrzymywanie się dotychczasowych trendów na rynku powierzchni biurowej: wpływ modelu pracy hybrydowej na ograniczenie popytu na powierzchnię biurową, poszukiwanie oszczędności ze względu na sytuację gospodarczą, upowszechnianie nowych standardów środowiskowych i wyższych wymogów efektywnościowych. Pewne ograniczenie

aktywności deweloperów wynikało z niepewności związanej ze skutkami pandemii (nowym modelem pracy i oszczędnościami), rosnących kosztów budowy oraz wysokich kosztów finansowania długiem.

Zapotrzebowanie na nowoczesne, przyjazne środowiskowo, budynki kreuje stabilny popyt na najlepsze jakościowo powierzchnie biurowe. Pandemia i okresowy spadek popytu wpływały na wysoki poziom pustostanów w nowo oddawanych obiektach. Jednak obecnie nowe budynki, oddane do użytkowania, mają wskaźnik niewynajętej powierzchni na poziomie ok. 5,0%. Ponadto starsze biurowce są wyłączane na czas modernizacji albo zmienia się ich przeznaczenie, co dodatkowo obniża wskaźnik wolnej powierzchni.

Podobnie jak w przypadku powierzchni biurowych znaczenia nabiera środowiskowa przyjazność magazynów. Jest to zarówno efekt dostrzegania znaczenia ESG, jak i rosnących cen energii, co wspiera popyt na „zielone” magazyny. Od początku pandemii absorpcja powierzchni magazynowej (różnica pomiędzy zasiedloną powierzchnią w okresie badania oraz w okresie poprzedzającym) pozostaje wysoka, obniżając wskaźnik pustostanów.

Polski rynek handlowy, po ponad trzydziestoletnim okresie rozwoju jest już rynkiem dojrzałym, z ograniczoną możliwością budowy obiektów, takich zwłaszcza jak centra handlowe, w szczególności w większych miastach. Inwestorzy traktują rynek handlowy w największych miastach za nasycony. W mniejszych miastach dynamicznie rozwija się rynek małych parków handlowych i centrów convenience.

Otoczenie rynku nieruchomości handlowych w minionym roku pozostawało niesprzyjające. Agresja Rosji na Ukrainę spowodowała wzrost kosztów energii i zakłócenia w łańcuchu dostaw, stymulując inflację, wzrosły koszty budowy i eksploatacji obiektów. Mimo to rok 2023 przyniósł pozytywne sygnały na rynku handlowym, głównie na rynkach lokalnych. Wobec zamknięcia niektórych obiektów w dużych aglomeracjach, koncentracja inwestycji w mniejszych miastach prowadzi jednak do spadku zasobów powierzchni handlowej i jej nasycenia na największych rynkach.

## **2. Koniunktura w sektorze budownictwa**

### **2.1. Produkcja budowlano-montażowa**

Według GUS zrealizowana w 2023 r. na terenie kraju produkcja budowlano-montażowa była większa niż w roku poprzednim. Według wstępnych szacunków produkcja budowlano-montażowa ogółem wzrosła o ok. 4,0%. Produkcja budowlano-montażowa, zrealizowana przez przedsiębiorstwa budowlane o liczbie pracujących powyżej 9 osób, w 2023 r. zwiększyła się o 5,0%. Było to mniej niż w 2022 r., kiedy wzrost wyniósł 6,2%.

Sprzedaż robót budowlanych była wyższa niż w 2022 r. w podmiotach specjalizujących się w budowie obiektów inżynierii lądowej i wodnej (o 11,3%) oraz w jednostkach realizujących głównie roboty budowlane specjalistyczne (o 2,7%). Obniżyła się ona natomiast w podmiotach zajmujących się głównie budową budynków (o 1,3%).

W skali roku odnotowano wzrost produkcji budowlano-montażowej w zakresie robót inwestycyjnych – o 30,0% – oraz spadek w zakresie robót remontowych – o 28,3% (w 2022 r. zaobserwowano wzrosty odpowiednio o 1,1% oraz 13,9%). Szczególnie silnie wzrosła produkcja w budowie obiektów inżynieryjnych, co było efektem realizacji inwestycji finansowanych ze środków kończącej się perspektywy budżetowej UE.

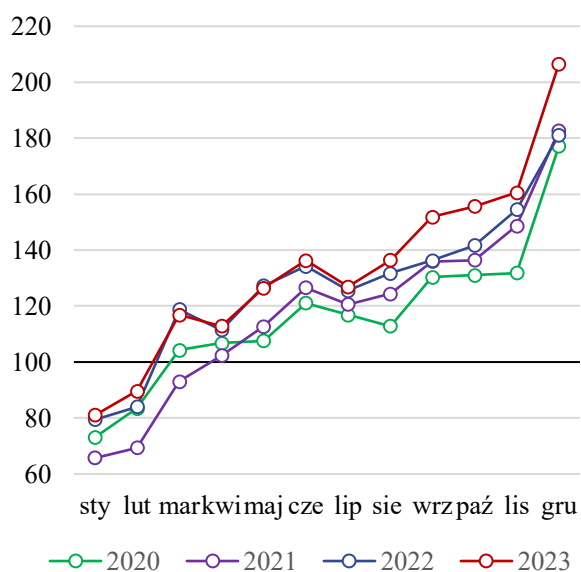
W 2023 r. wśród przedsiębiorstw specjalizujących się w budowie budynków produkcja budowlano-montażowa obniżyła się w podstawowej grupie działu, tj. w jednostkach zajmujących się głównie wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (o 6,1%). W dużym stopniu wzrosła ona natomiast w podmiotach zajmujących się głównie realizacją projektów związanych ze wznoszeniem budynków (o 32,7%). W budownictwie obiektów inżynierii lądowej i wodnej produkcja była wyższa niż w 2022 r. w przedsiębiorstwach specjalizujących się w budowie rurociągów, linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych (o 16,6%) oraz w jednostkach zajmujących się głównie budową dróg kołowych i szynowych (o 11,5%). Obniżyła się natomiast w podmiotach realizujących głównie pozostałe obiekty inżynierii lądowej i wodnej (o 4,9%).

W dziale robót budowlanych specjalistycznych znacznie większa niż w 2022 r. była produkcja w przedsiębiorstwach specjalizujących się w wykonywaniu robót budowlanych wykończeniowych (o 20,6%). Wzrost produkcji notowano także w jednostkach specjalizujących się w wykonywaniu instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych (o 3,0%) oraz w podmiotach realizujących głównie pozostałe specjalistyczne roboty budowlane (o 1,3%). Mniejsza niż w 2022 r. była natomiast sprzedaż robót budowlanych w podmiotach specjalizujących się w rozbiórce i przygotowaniu terenu pod budowę (o 7,5%).



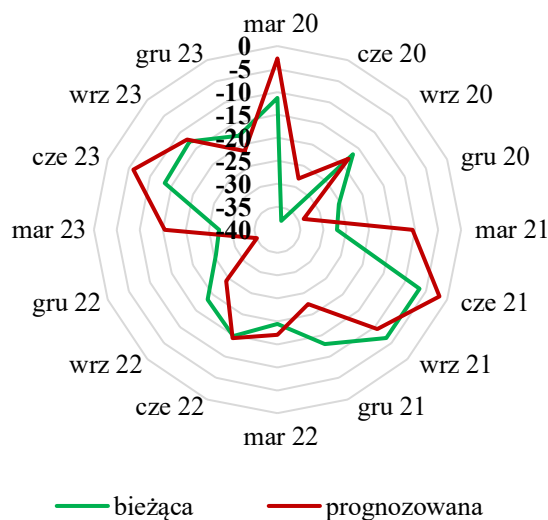
W strukturze produkcji budowlano-montażowej według rodzajów obiektów budowlanych w 2023 r. wyższy niż w 2022 r. był udział obiektów inżynierii lądowej i wodnej (wyniósł 54,1%, tj. wzrósł o 3,8 p.p.), przy zmniejszeniu się udziału budynków (do 45,9%). Z obiektów inżynierii lądowej i wodnej zwiększył się głównie udział w produkcji ogółem autostrad, dróg ekspresowych, ulic i pozostałych dróg (o 2,0 p.p. do 21,1%) oraz rurociągów sieci rozdzielczej i linii kablowych rozdzielczych (o 1,3 p.p. do 8,1%). Z budynków zmniejszył się udział w produkcji ogółem budynków mieszkalnych (o 3,7 p.p. do 15,6%), w tym przede wszystkim budynków o dwóch mieszkaniach i wielomieszkaniowych (o 2,1 p.p. do 11,9%). Zbliżony do notowanego w 2022 r. pozostał natomiast udział w produkcji ogółem budynków niemieszkalnych, co było efektem m.in. zmniejszenia się udziału budynków przemysłowych i magazynowych (o 1,6 p.p. do 11,6%).

Wykres 1 Dynamika produkcji budowlano-montażowej (ceny stałe, przeciętna miesięczna 2015 = 100)



Źródło: GUS, *Dynamika produkcji budowlano-montażowej w grudniu 2023 roku*.

Wykres 2 Wskaźniki oceny bieżącej i przewidywanej produkcji budowlano-montażowej na rynku krajowym



Źródło: GUS, *Koniunktura w przetwórstwie przemysłowym, budownictwie, handlu i usługach 2000-2023 (grudzień 2023)*.

Według badań, prowadzonych przez GUS, w 2023 r. nastąpiła poprawa ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie, choć jej oceny nadal pozostały negatywne. Przeciętnie biorąc, poprawa była podobna we wszystkich grupach podmiotów pod względem liczby pracowników, choć najwyższą skalę tej poprawy odnotowano w firmach zatrudniających od 10 do 249 osób.

Na koniec minionego roku klimat koniunktury najlepiej oceniały duże przedsiębiorstwa (zatrudnienie powyżej 250 osób), w której to grupie – jako jedynej – przeważały w grudniu 2023 r. optymistyczne oceny. Wykorzystanie mocy produkcyjnych nieco osłabło w porównaniu z 2022 r., a wpływ na to miało znacząco obniżenie tego wykorzystania (średniorocznie o 8,6 pkt.) w mikro podmiotach, zatrudniających do 9 osób.

Przedsiębiorstwa, zgłaszające bariery działania w badaniach GUS, najczęściej wskazywały na trudności związane z kosztami zatrudnienia. W skali 2023 r. to właśnie znaczenie tej bariery wzrosło najbardziej, spadła za to uciążliwość związana z niepewnością ogólnej sytuacji gospodarczej oraz kosztami materiałów.

W 2023 r. oceny bieżącego portfela zamówień w budownictwie na rynku krajowym nie zmieniły się zbyt wiele. Prognozy tych zamówień uległy poprawie głównie w mikro i małych podmiotach. W odczytach ocen i prognoz dominowały wskazania negatywne, jedynie w dużych podmiotach w grudniu 2023 r. zaobserwowano przewagę pozytywnych oczekiwań, dotyczących przyszłego stanu portfela zamówień. Stabilne – i negatywne – pozostały oceny bieżącej produkcji na rynku krajowym, aczkolwiek przewidywania w tym zakresie znacznie się poprawiły w skali roku, najsilniej wśród mikro i małych przedsiębiorstw.

Tabela 1 Wskaźniki ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie w przekroju województw

Okres	dolnośląskie	kujawsko-pomorskie	lubelskie	lubuskie	łódzkie	małopolskie	mazowieckie	opolskie
I kw. 23	-20,1	-5,0	-15,3	-30,9	-17,4	-13,7	-8,7	-7,0
II kw. 23	-9,1	-1,4	-10,7	-17,3	-7,8	-10,3	-3,6	-12,7
III kw. 23	-7,6	-0,4	-13,7	-16,2	-10,6	-9,0	-1,8	-8,2
IV kw. 23	-11,9	2,5	-19,1	-16,8	-7,7	-11,3	-4,5	-13,3
Okres	podkarpackie	podlaskie	pomorskie	śląskie	świętokrzyskie	warmińsko-mazurskie	wielkopolskie	zachodniopomorskie
I kw. 23	-2,8	-17,4	-7,5	-14,8	-14,0	-19,9	-12,2	-16,9
II kw. 23	0,6	-8,5	-5,7	-11,1	-13,5	-4,6	0,1	-10,9
III kw. 23	1,6	-6,3	-5,9	-7,7	-14,5	-6,0	-2,7	-8,6
IV kw. 23	-13,5	-7,4	-9,0	-9,4	-10,2	-16,5	-8,0	-11,2

Źródło: GUS, *Koniunktura w przetwórstwie przemysłowym, budownictwie, handlu i usługach 2000-2023 (grudzień 2023)*.

Wszystkie grupy przedsiębiorstw pod względem wielkości lepiej niż w 2022 r. oceniły swoją bieżącą sytuację finansową, jednak również we wszystkich grupach wciąż dominowały pesymistyczne oceny. Podobnie było w przypadku oczekiwań, dotyczących przyszłej sytuacji finansowej, choć skala poprawy w tym zakresie była znacznie silniejsza. We wszystkich gru-

pach przedsiębiorstw lepiej niż przed rokiem oceniono też opóźnienia w płatnościach od kontrahentów, ale – po pierwsze – skala tej poprawy nie była znaczna – a po drugie – w ocenach wszystkich grup podmiotów dominowały oceny negatywne.

Z badań prowadzonych w przekroju wojewódzkim wynika, że koniunktura w minionym roku – porównując grudzień 2022 r. i grudzień 2023 r. – pogorszyła się tylko w województwie podlaskim. Jednocześnie na koniec 2023 r. koniunkturę pozytywnie oceniły jedynie podmioty z województwa kujawsko-pomorskiego.

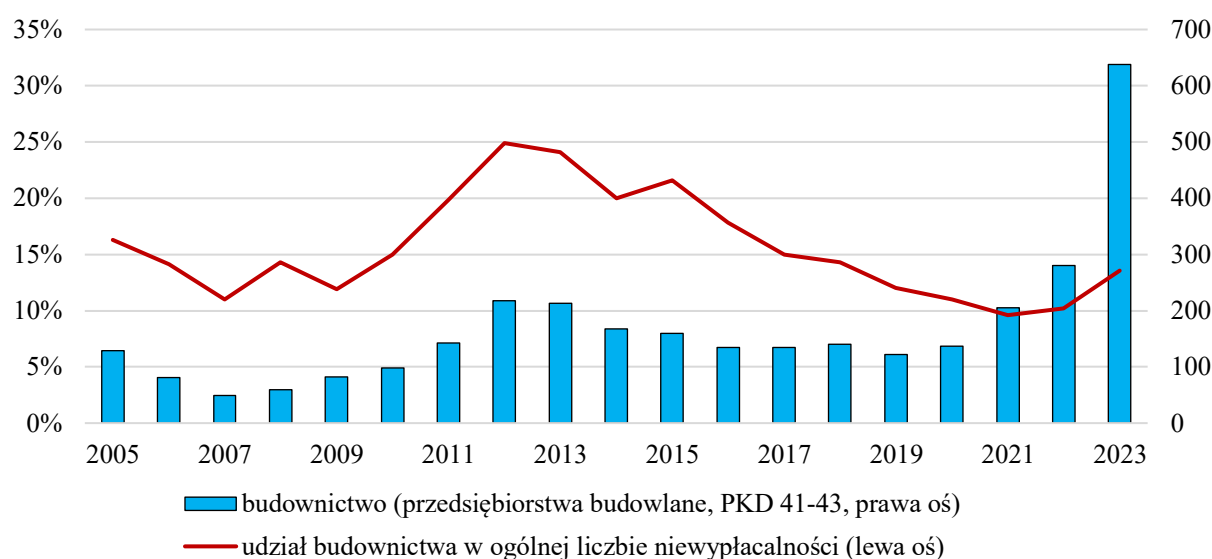
Wykorzystanie mocy produkcyjnych w budownictwie w 2023 r. było, średnio biorąc, najwyższe w województwach opolskim, zachodniopomorskim i wielkopolskim (odpowiednio 82,3%, 82,6% i 82,4%), ale przekroczyło poziom 80% jeszcze w województwach dolnośląskim, łódzkim, mazowieckim, pomorskim, świętokrzyskim i warmińsko-mazurskim. Najniższe wykorzystanie mocy produkcyjnych odnotowano w województwach lubelskim i małopolskim (odpowiednio 75,5% i 75,2%).

Na koniec 2023 r. opóźnienia w płatnościach najdotkliwiej odczuwały podmioty z województwa zachodniopomorskiego, natomiast były one najmniej dotkliwe dla firm z województw: pomorskiego, lubuskiego i dolnośląskiego. Prognozy w zakresie sytuacji finansowej przedsiębiorstw budowlanych były najgorsze w województwach lubuskim, i podlaskim. Najmniej negatywne prognozy sformułowano za to w województwie łódzkim.

W 2023 r., zgodnie z raportami Coface na temat niewypłacalności firm w Polsce, doszło do wzrostu liczby niewypłacalności w budownictwie, która osiągnęła 638 przypadków (wzrost o 127,9% r/r). Przypadki te obejmują postanowienia sądów o upadłości i restrukturyzacji, a także ogłoszenia niewypłacalności w Monitorze Sądowym i Gospodarczym w formie nowego uproszczonego postępowania o zatwierdzenie układu.

Analitycy Coface wskazują, że sytuacja branży budowlanej różni się w zależności od działu. Pod względem wartości, około 1/3 wszystkich zarejestrowanych nieterminowych płatności w 2023 r. pochodziło od drobnych podwykonawców i dystrybutorów materiałów budowlanych, monterów instalacji elektrycznych i fotowoltaicznych. W lepszej sytuacji były podmioty, realizujące inwestycje infrastrukturalne i inżynieryjne, ponieważ ostatnie miesiące 2023 r. przyniosły przyspieszenie wydatkowania środków w ramach inwestycji z tzw. starej perspektywy finansowej UE. Czynnikiem niepewności była jednak kontynuacja tych inwestycji w 2024 r., związana z oczekiwaniem na fundusze unijne z nowej perspektywy finansowej UE oraz na środki Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności (KPO).

Wykres 3 Niewypłacalności w budownictwie w latach 2005–2023



W 2021 r. nastąpił wzrost liczby niewypłacalności, na co wpłynęła liczba nowych uproszczonych postępowań o zatwierdzenie układu, wprowadzonych tzw. ustawą covidową z 19.06.2020 r., obwieszczanych wyłącznie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym i nie rejestrowanych przez sąd. Od 1 grudnia 2021 r. obowiązuje znówelizowane w tym zakresie prawo upadłościowe i restrukturyzacyjne.

Źródło: Coface, *Niewypłacalności firm w Polsce w 2023 r.*, Coface, *Niewypłacalności firm w Polsce po trzech kwartałach 2023 r.*

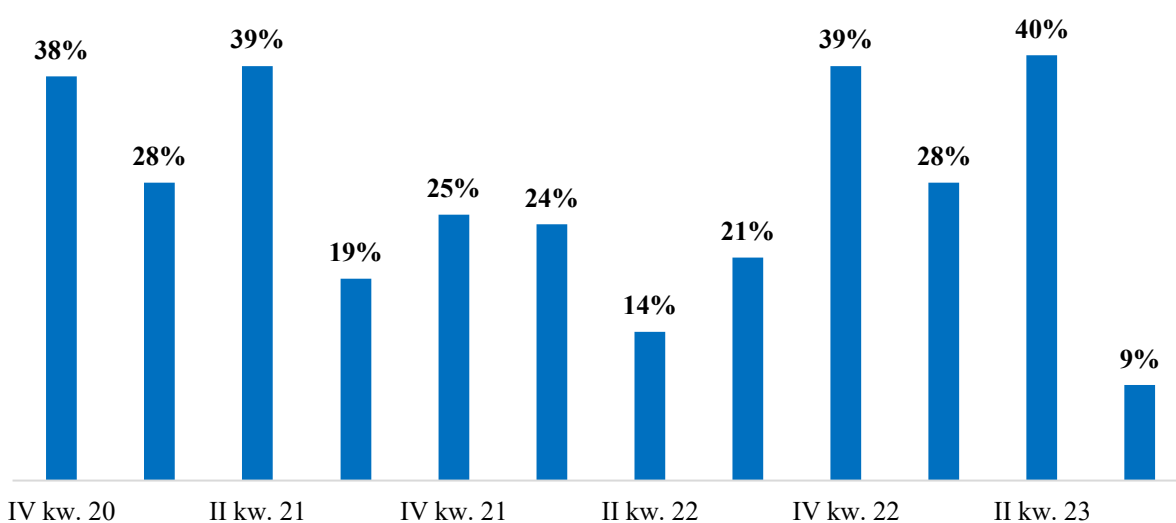
Według analityków Coface, portfel zamówień publicznych inwestycji w drogownictwie zabezpieczył Program Budowy Dróg Krajowych. Przeprowadzono waloryzację kontraktów po wybuchu wojny Rosji i Ukrainą, jednak wydłużający się okres renegocjacji kontraktów zaburzył płynność części mniejszych podwykonawców. W gorszej sytuacji znalazł się dział budownictwa kolejowego, w którym waloryzacja kontraktów nie została ukończona, brakowało też środków z KPO.

Natomiast w dziale prac związanych ze wznoszeniem budynków, po stagnacji z początku roku, spowodowanej wysokimi kosztami kredytów oraz inflacją, ostatnie miesiące 2023 r. przyniosły ożywienie. Jego przyczyną było uruchomienie programu Pierwsze Mieszkanie, zawierającego program Bezpieczny Kredyt 2,0%, który zaczęto oferować klientom od lipca 2023 r. Wzbudzony programem popyt na mieszkania zapewnił deweloperom szybką sprzedaż mieszkań, przekładając się zarazem wzrost cen mieszkań w dużych miastach.

Na zróżnicowaną sytuację w budownictwie wskazują też analizy Grupy BIK. Wynika z nich, że w pierwszej połowie 2023 r. wzrost kosztów materiałów budowlanych i robocizny, w warunkach zamrożenia rynku kredytów mieszkaniowych, spowodował obniżenie liczby nowych inwestycji mieszkaniowych o około 1/3. Osłabienie koniunktury w działalności, polega-

jącej na wznoszeniu budynków, pogorszyło sytuację podmiotów wykończeniowych, realizujących specjalistyczne roboty budowlane. Zaległości płatnicze wykonawców instalacji elektrycznych w pierwszej połowie 2023 r. wzrosły o 24,0% r/r, do 239 mln zł. Nieterminowe zadłużenie podmiotów, realizujących działalność związaną z posadzkarstwem, tapetowaniem i oblicowywaniem ścian, zwiększyło się o 16,0% r/r, do 76 mln zł. Łączne zaległe zadłużenie w specjalistycznych robach budowlanych w czerwcu 2023 r. wyniosło ponad 1,4 mld zł i było o 17,0% wyższe niż w czerwcu 2022 r.

Wykres 4 Odsetek przedsiębiorstw budowlanych z należnościami przeterminowanymi o ponad 60 dni



Źródło: BIG InfoMonitor, *1200 nowych dłużników w transporcie, po ponad 600 w przemyśle i działalności profesjonalnej*, 5.10.2023 r., *Kontrahenci budownictwa i handlu najbardziej opóźniają przelewy*, 16.06.2023 r.

Z kwartalnika branżowego PKO BP wynika, że wyniki finansowe budownictwa kubaturowego w III kwartale 2023 r. były zarówno słabsze w skali roku, jak i w skali kwartału. Wynik finansowy netto za III kwartał 2023 r. wyniósł 1,3 mld zł (wobec odpowiednio 1,7 mld zł rok temu i 2,3 mld zł w II kwartale 2023 r.). Koszty działalności rosły szybciej niż przychody (9,5% r/r vs 4,5% r/r). Na wyniki działu wpływa aktywność podmiotów, zajmujących się wznoszeniem budynków (75% przychodów działu), a także deweloperów. Sytuację tych ostatnich cechuje zróżnicowanie – w pierwszych trzech kwartałach 2023 r. wskaźnik rentowności sprzedaży połowy podmiotów nie przekroczył 4,6%, a 10,0% firm poniosło straty. Za to u 20,0% najlepszych deweloperów wskaźnik ROS przekroczył 21,0%.

Natomiast budownictwo inżynieryjne (budowa autostrad, ulic, torów, wiaduktów, linii elektroenergetycznych) odnotowało w III kwartale 2023 r. znaczącą poprawę, generując wynik

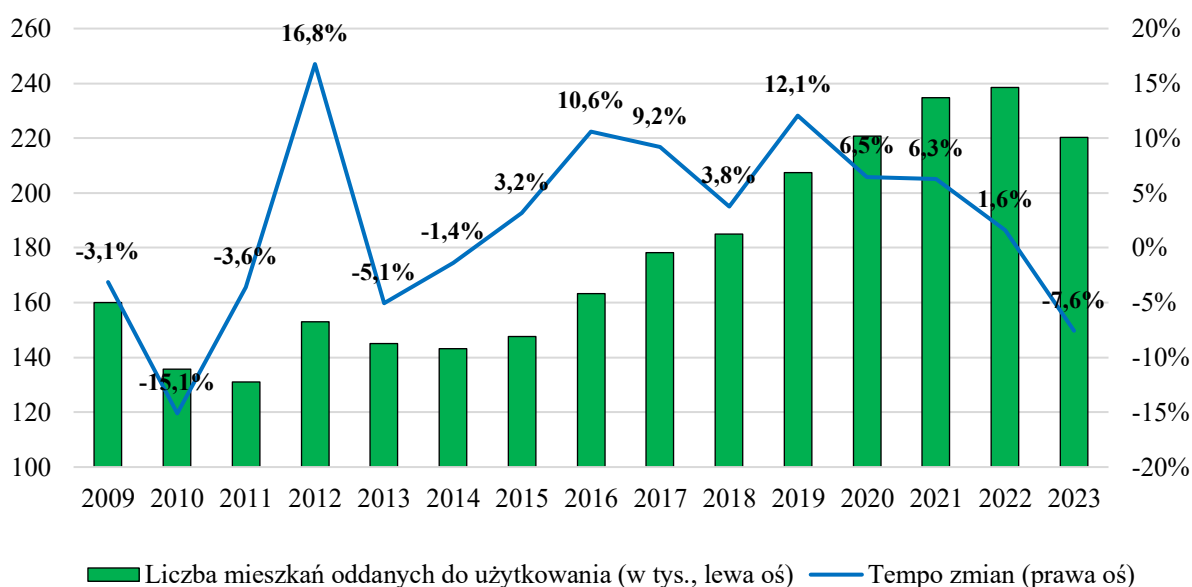
finansowy netto w wysokości 1,9 mld zł (1,2 mld zł w II kwartale 2023 r. i 0,7 mld zł w poprzednim roku). Na tę poprawę wpłynęła stabilizacja cen materiałów budowlanych, hamująca wzrost kosztów. Jednak analitycy PKO BP oceniają, że silna konkurencja cenowa na rynku może powodować, że rentowność projektów w tym segmencie rynku jeszcze przez jakiś czas będzie niska.

## 2.2. Budownictwo mieszkaniowe

W 2023 r. odnotowano spadek liczby mieszkań oddanych do użytkowania. Zmniejszyła się też liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym oraz mieszkań, których budowę rozpoczęto.

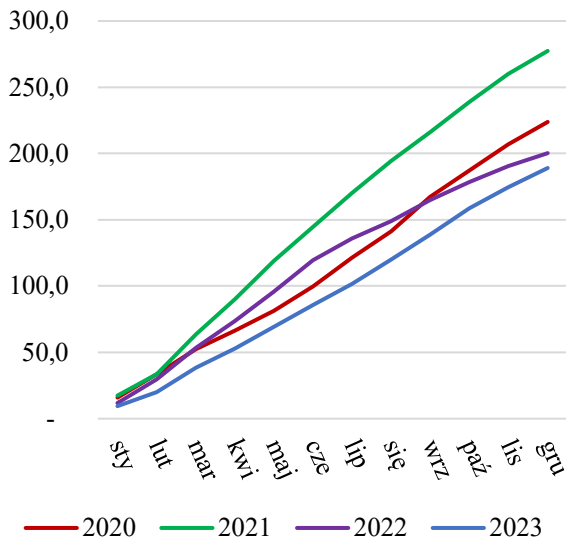
W całym minionym roku oddano do użytkowania 220,4 tys. mieszkań i było to o 7,6% r/r mniej. Deweloperzy przekazali do eksploatacji 136,5 tys. mieszkań (o 5,2% r/r mniej), natomiast inwestorzy indywidualni – 79,6 tys. mieszkań (o 12,3% r/r mniej). Liczba pozwoleń dla deweloperów na budowę mieszkań (161,8 tys.) była niższa o 20,6% r/r, a dla inwestorów indywidualnych (72,5 tys.) – o 19,0% r/r. Deweloperzy rozpoczęli budowę 189,1 tys. mieszkań (o 5,6% r/r mniej), a inwestorzy indywidualni 69,6 tys. (o 15,3% r/r mniej). W grudniu 2023 r. rozpoczęto o 46,1% r/r więcej budów i wydano o 7,6% r/r więcej pozwoleń na budowę, co wskazuje na stopniowe ożywienie koniunktury.

Wykres 5 Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2009–2023



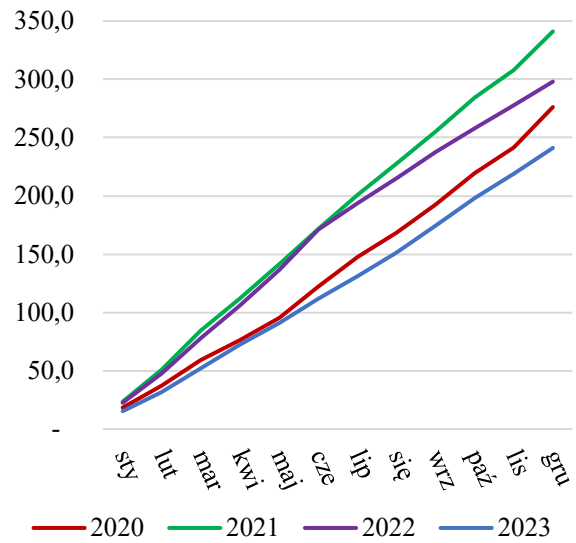
Źródło: GUS, *Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-grudzień 2023 roku*.

Wykres 6 Skumulowana liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (w tys.)



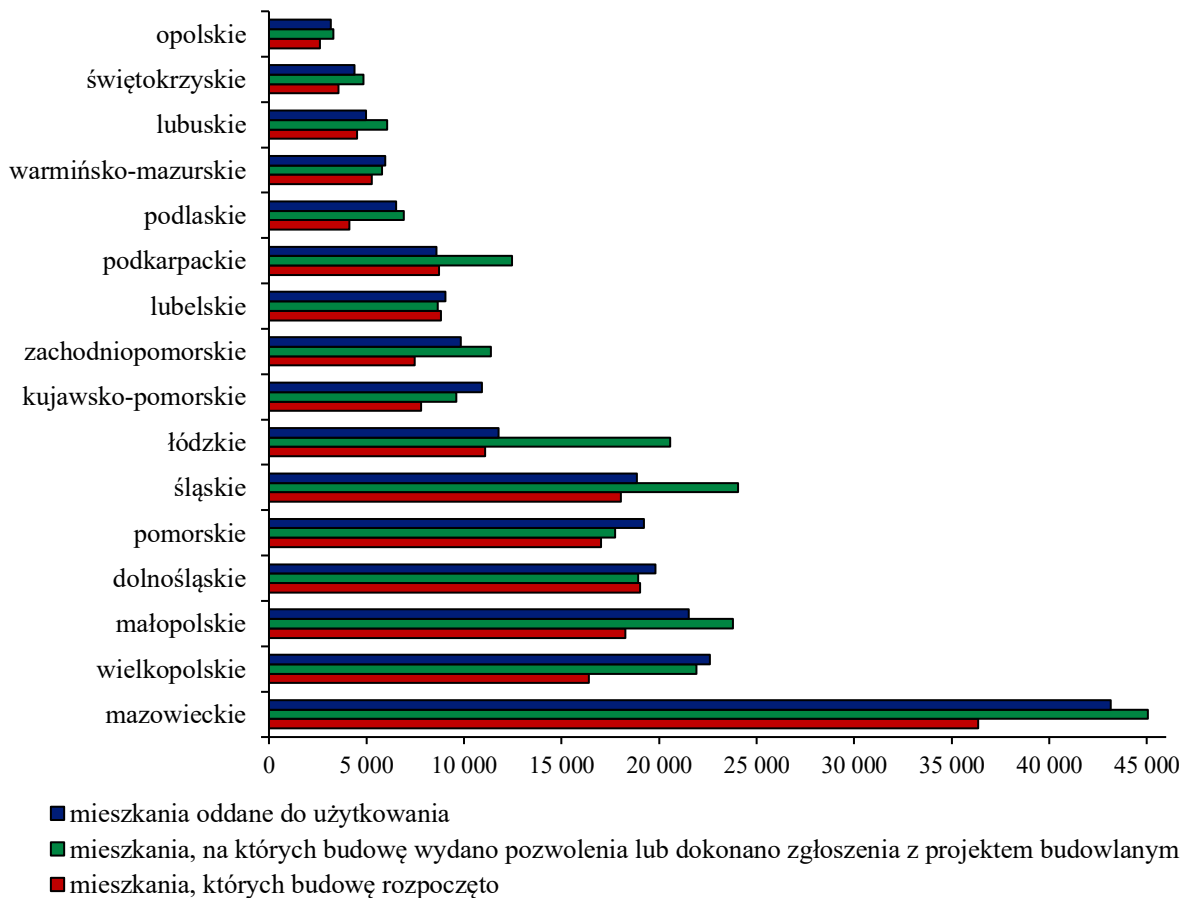
Źródło: GUS, Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-grudzień 2023 roku

Wykres 7 Skumulowana liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia (w tys.)



Źródło: GUS, Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-grudzień 2023 roku

Wykres 8 Liczba mieszkań oddanych do użytkowania, mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia i mieszkań, których budowę rozpoczęto w 2023 r., w podziale na województwa



Źródło: GUS, Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-grudzień 2023 roku.

W 2023 r. liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, wzrosła w skali roku w województwach śląskim (o 19,4%), dolnośląskim (o 1,6%), lubelskim (o 4,1%), lubuskim (o 12,3%) i małopolskim (0,2%), natomiast w pozostałych województwach odnotowano spadek. Był on najsilniejszy w województwach świętokrzyskim (spadek o 30,9%, o 1 601, do 3 581 mieszkań) i warmińsko-mazurskim (spadek o 29,1%, o 2 165, do 5 274 mieszkań). W województwie wielkopolskim spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, wyniósł 16,7%; był to spadek o 3 289, do 16 397 mieszkań.

W kolejnych latach nie należy spodziewać się szybkiego wzrostu liczby dostępnych mieszkań w województwie wielkopolskim, z uwagi na relatywnie duży spadek liczby pozwoleń wydanych na budowę i zgłoszenia budowy z projektem budowlanym. W analizowanym roku była ona o 21,3% mniejsza (spadek o 5 922) i wyniosła 21 904. Większy względny spadek wystąpił jednak w województwach dolnośląskim, kujawsko-pomorskim, lubelskim, opolskim, pomorskim, świętokrzyskim i warmińsko-mazurskim.

Tabela 2 Liczba mieszkań oddanych do użytkowania, mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia i mieszkań, których budowę rozpoczęto w 2023 r., w podziale na województwa

Wyszczególnienie	Liczba mieszkań			Zmiana liczby mieszkań			Dynamika r/r		
	Województwo	dla których wydano pozwolenie	których budowę rozpoczęto	oddanych do użytkowania	dla których wydano pozwolenie	których budowę rozpoczęto	oddanych do użytkowania	dla których wydano pozwolenie	których budowę rozpoczęto
dolnośląskie	18 931	19 036	19 827	-10 874	302	-2 400	-36,5%	1,6%	-10,8%
kujawsko-pomorskie	9 593	7 784	10 933	-3 124	-785	-632	-24,6%	-9,2%	-5,5%
lubelskie	8 651	8 826	9 045	-3 891	344	-1 287	-31,0%	4,1%	-12,5%
lubuskie	6 051	4 504	4 962	-262	495	-893	-4,2%	12,3%	-15,3%
łódzkie	20 581	11 072	11 768	2 741	-140	-1 517	15,4%	-1,2%	-11,4%
małopolskie	23 781	18 261	21 522	-3 228	31	-2 322	-12,0%	0,2%	-9,7%
mazowieckie	45 046	36 372	43 165	-8 763	-192	98	-16,3%	-0,5%	0,2%
opolskie	3 317	2 602	3 156	-932	-686	-128	-21,9%	-20,9%	-3,9%
podkarpackie	12 466	8 720	8 595	1 255	-1 426	-2 628	11,2%	-14,1%	-23,4%
podlaskie	6 921	4 124	6 535	-339	-1 180	10	-4,7%	-22,2%	0,2%
pomorskie	17 732	17 022	19 220	-9 641	-1 655	-1 393	-35,2%	-8,9%	-6,8%
śląskie	24 060	18 041	18 862	-4 868	2 928	93	-16,8%	19,4%	0,5%
świętokrzyskie	4 861	3 581	4 383	-1 534	-1 601	-16	-24,0%	-30,9%	-0,4%
warmińsko-mazurskie	5 810	5 274	5 977	-4 728	-2 165	-1 815	-44,9%	-29,1%	-23,3%
wielkopolskie	21 904	16 397	22 605	-5 922	-3 289	-3 146	-21,3%	-16,7%	-12,2%
zachodniopomorskie	11 392	7 477	9 824	-2 209	-2 176	-229	-16,2%	-22,5%	-2,3%

Źródło: GUS, *Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-grudzień 2023 rok*.



W 2023 r. w skali kraju zmiany liczby mieszkań oddanych do użytkowania różniły się między województwami. Relatywne (względne), choć niewielkie, wzrosty wystąpiły w województwach śląskim, mazowieckim i podlaskim. W pozostałych województwach odnotowano spadki, które były największe w województwach podkarpackim i warmińsko-mazurskim. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w województwie wielkopolskim była mniejsza o 12,2%; oddano 22 605 mieszkań, tj. o 3 289 mniej. W ujęciu bezwzględnym był to najgorszy wynik w Polsce.

Koniunktura w budownictwie mieszkaniowym jest sprzężona z sytuacją deweloperów, która warunkuje sytuację finansową podmiotów wykończeniowych. Koniec minionego roku przyniósł znaczącą poprawę. Było to spowodowane wzrostem popytu na mieszkania pod wpływem uruchomionego w lipcu 2023 r. programu Pierwsze mieszkanie, obejmującego program Bezpieczny Kredyt 2,0%.

Tabela 3 Sprzedaż mieszkaniowych deweloperów giełdowych

Spółka	2023	2022	Zmiana r/r	IV kw. 2023	IV kw. 2022	Zmiana r/r
Dom Development	3 906	3 093	26,3%	980	831	17,9%
Murapol	2 889	2 783	3,8%	840	467	79,9%
Atal	2 833	2 091	35,5%	940	385	144,2%
Robyg	2 808	2 144	31,0%	563	500	12,6%
Develia	2 674	1 636	63,4%	615	411	49,6%
Victoria Dom	2 020	1 208	67,2%	401	238	68,5%
Grupa Echo-Archicom	1 835	1 515	21,1%	521	313	66,5%
Ronson	1 006	442	127,6%	205	144	42,4%
Inpro	863	420	105,5%	221	141	56,7%
Lokum Deweloper	706	435	62,3%	148	155	-4,5%
Marvipol	661	207	219,3%	200	55	263,6%
JHM	454	281	61,6%	169	52	225,0%
Unidevelopment	423	356	18,8%	114	47	142,6%
Wikana	255	188	35,6%	97	25	288,0%
<b>Razem</b>	<b>23 333</b>	<b>16 799</b>	<b>38,9%</b>	<b>6 014</b>	<b>3 764</b>	<b>59,8%</b>

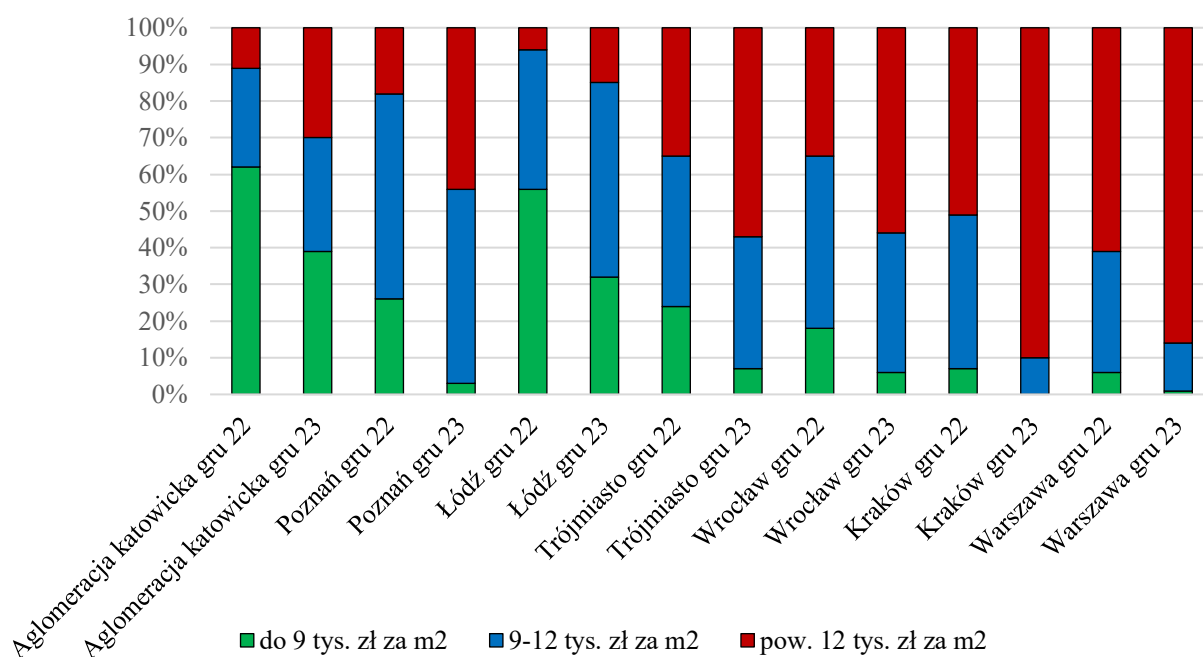
Źródło: Rynekpierwotny.pl, *Sprzedaż deweloperów giełdowych w 2023 r. z rekordowym odreagowaniem*, 15.01.2024 r.

Deweloperzy nie byli w stanie dostosować podaży do wzmożonego zapotrzebowania na mieszkania, zwłaszcza że część z nich wygasła wcześniej produkcję ze względu na wysokie

koszty finansowania działalności. Na zwiększone zainteresowanie nabywaniem mieszkań wpłynęły też rosnące wynagrodzenia oraz złagodzenie przez UKNF buforu minimalnej zmiany stopy procentowej, jaka powinna być przyjmowana w ocenie zdolności kredytowej. Popyt na mieszkania wsparły też zapoczątkowane we wrześniu 2023 r. obniżki stopy referencyjnej, co zmniejszyło koszty obsługi kredytów hipotecznych.

Od września 2023 r. trwa stopniowa odbudowa podaży, dzięki zwiększonej aktywności deweloperów na rynku. Osiągnięcie równowagi pomiędzy popytem a podażą na mieszkania będzie jednak wymagać czasu. Na możliwość wprowadzenia do oferty nowych projektów wpływać też będzie stan banków ziemi, które deweloperzy będą mogli uruchomić. W rezultacie obecnie brak jest przesłanek dla obniżki dynamiki cen nowych mieszkań.

Wykres 9 Struktura cenowa mieszkań w ofercie deweloperów



Źródło: Rynekpierwotny.pl, *Ceny ofertowe nowych mieszkań – wrzesień 2023 (wstępne dane)*, 2.10.2023 r., *Ceny ofertowe nowych mieszkań – styczeń 2024 (wstępne dane)*, 1.02.2024 r.

Jak sygnalizowano, koniec 2023 r. roku przyniósł gwałtowny wzrost zainteresowania kredytem mieszkaniowym. Z danych BIK wynika, że w grudniu 2023 r. o kredyt mieszkaniowy wnioskowało 46,34 tys. potencjalnych kredytobiorców w porównaniu do 12,3 tys. rok wcześniej, co przekłada się na wzrost o 277,0% r/r. W porównaniu do listopada 2023 r. liczba osób wnioskujących o kredyt mieszkaniowy wzrosła o 16,4%. Średnia wartość wnioskowanego kredytu mieszkaniowego wyniosła w grudniu 435,27 tys. zł (najwyższa w historii) i była wyższa o 25,1% niż w grudniu 2022 r. W porównaniu do listopada 2023 r. wzrosła ona o 1,3%. Dzięki

temu ożywieniu to właśnie kredyty mieszkaniowe odnotowały największy wzrost sprzedaży w 2023 r. Banki i SKOK-i udzieliły ich na łączną kwotę 63,9 mld zł, czyli o 40,5% więcej niż w 2022 r.

Przyczynami tak wysokiego zainteresowania kredytami mieszkaniowymi było uruchomienie programu Bezpieczny Kredyt 2,0%. BIK oceniło, że z programu skorzystało w 2023 r. 92,6 tys. osób na łączną kwotę 27,2 mld zł. Program stanowił 36,0% całorocznej wartości akcji kredytowej w segmencie kredytów mieszkaniowych, a w samym w drugim półroczu 2023 r. ponad połowę (51,0%). Wśród wszystkich kredytobiorców mieszkaniowych zaciągających kredyt w przedziale 350–500 tys. zł, aż 67,1% osób skorzystało z preferencyjnych warunków. Z przedziału kwotowego pomiędzy 500 a 600 tys. zł, skorzystało 66,5% beneficjentów. Już w styczniu 2024 r. wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 10,3 mld zł, co oznaczało wzrost o ponad 400,0% r/r i o 19,8% m/m.

Wykres 10 Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych w latach 2021–2023



Źródło: BIK, *O 421% wzrosła wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe w grudniu 2023 r.*, 8.01.2024 r.

Szkodowość kredytów mieszkaniowych jest niska. Głównym czynnikiem pogorszenia jakości obsługi kredytów mieszkaniowych są kredyty indeksowane i denominowane we franku szwajcarskim, których nie mają w portfelach banki spółdzielcze. Z kolei na jakość portfela złotych kredytów mieszkaniowych dodatni wpływ miały wakacje kredytowe. Według danych BIK, w całym okresie ich funkcjonowania, wakacje objęły 1,157 miliona rachunków kredytowych na kwotę 286 miliardów złotych. Wakacje kredytowe ograniczyły wzrost szkodowości kredytów złotych, udzielonych przed czerwcem 2022 r.

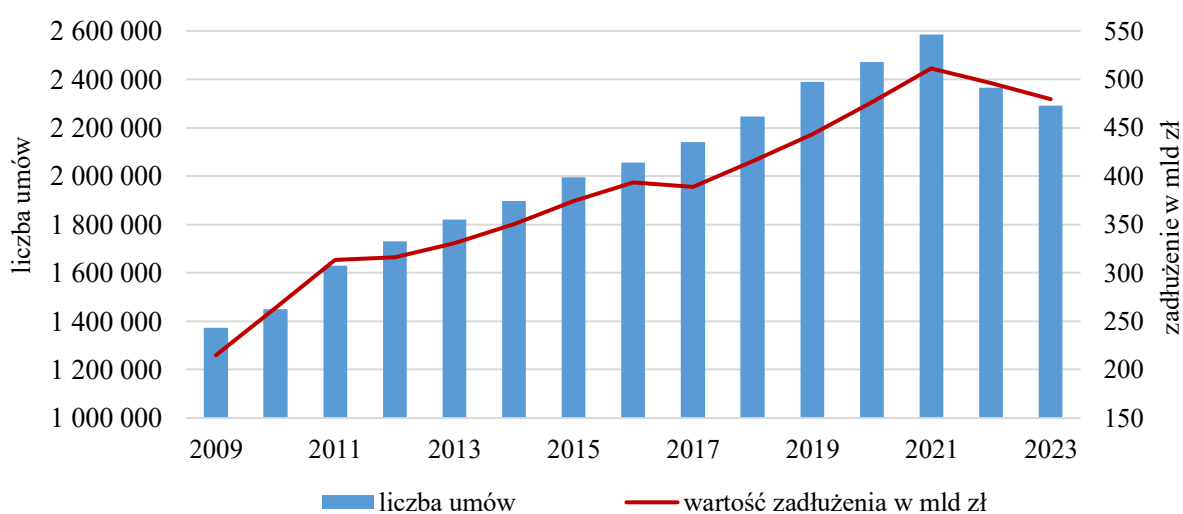
Odbudowę na rynku kredytów hipotecznych potwierdzają też dane AMRON-SARFiN. Wynika z nich, że w IV kwartale 2023 r. akcja kredytowa banków odnotowała znaczący wzrost

w porównaniu do wyników poprzedniego kwartału. Liczba kredytów mieszkaniowych udzielonych w IV kwartale 2023 r. wyniosła 68 860, a więc o 69,0% więcej k/k (o 28 111 kredytów). Wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła 28,1 mld zł, co oznacza wzrost o 12,3 mld zł, czyli 77,67% k/k. Wzrost akcji kredytowej był skutkiem działania programu Bezpieczny Kredyt 2,0%. W IV kwartale 2023 r. w jego ramach udzielono ponad 48 tysięcy kredytów hipotecznych na kwotę około 20,3 mld złotych. W całym kwartale liczba kredytów udzielona w ramach programu stanowiła 70,2%, a wartość 71,9% wszystkich kredytów hipotecznych udzielonych w tym okresie.

W całym 2023 r. banki udzieliły 162 375 nowych kredytów mieszkaniowych. W proporcji do wyników osiągniętych przez sektor rok wcześniej był to wynik wyższy o 36 060 kredytów (wzrost o 28,6%). W ujęciu wartościowym wynik osiągnięty w 2023 r. był wyższy o 19,1 mld zł od sumy kredytów udzielonych przez banki w 2022 r. (wzrost o 43,8%). Jednak według AMRON-SARFiN skala kredytowania hipotecznego pozostaje nadal relatywnie niska, a wysoką dynamikę wzrostów przypisać należy przede wszystkim efektowi bazy, czyli niskiemu punktowi odniesienia z 2022 r.

Dlatego też, pomimo znaczącej poprawy akcji kredytowej, liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce na koniec 2023 r. wyniosła 2 292 tys., natomiast ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosła 479 mld zł. Oznaczało to spadek liczby czynnych kredytów o ponad 11,0%, czyli nominalnie o 256 tys. kredytów w porównaniu do stanu na koniec rekordowego roku 2021.

Wykres 11 Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy i całkowite zadłużenie z tego tytułu w latach 2009–2023

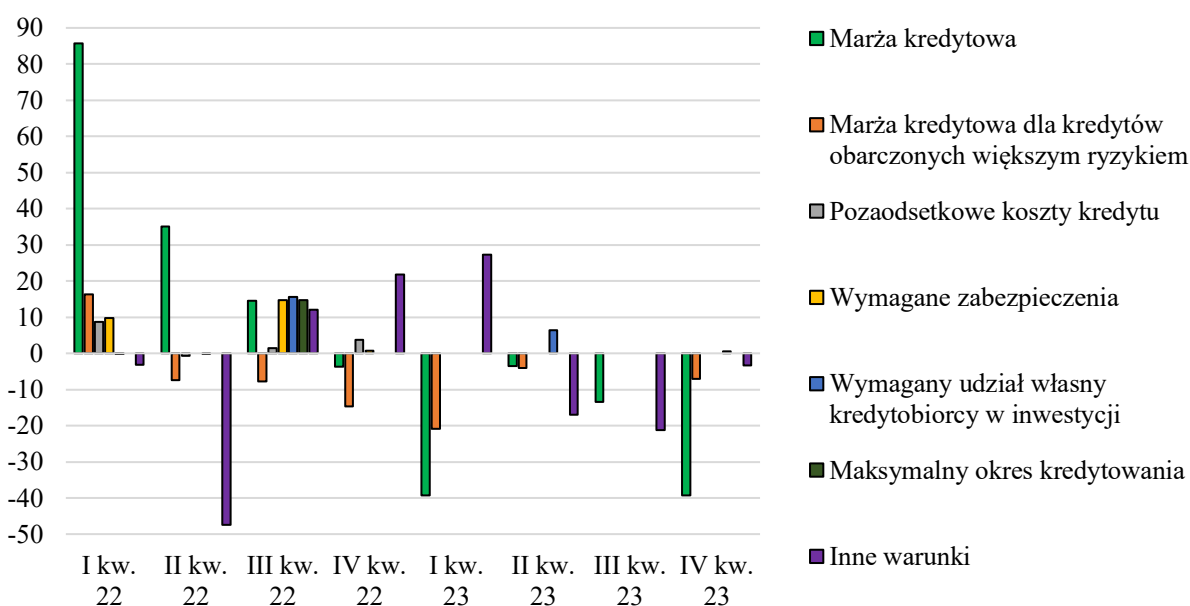


Źródło: AMRON-SARFiN, *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*, 4/2023.

Zgodnie z danymi AMRON SARFiN w IV kwartale 2023 r. odnotowano dalsze wzrosty udziałów kredytów o wartości powyżej 300 tys. zł. W skali kwartału najwyższy wzrost zanotowano w kategorii kredytów o wartości między 400 tys. i 500 tys. zł (o 4,80 p.p.). Spadły natomiast udziały kredytów o niższych kwotach. Najgłębszy spadek nastąpił w przypadku kredytów o wartości z przedziału 100 i 200 tys. zł (o 3,64 p.p.). W porównaniu do IV kwartału 2022 r., podobnie jak w ujęciu kwartalnym, najgłębszy spadek zanotowano w przypadku udziału kredytów o wartościach od 100 do 200 tys. zł. Najwyższą zmianą był wzrost udziału kredytów o wartościach od 500 tys. do 1 mln zł do wysokości 22,18%, a więc o 9,84 p.p.

Sytuacja podażowa na rynku kredytów mieszkaniowych również stopniowo się poprawia. Według kwartalnej ankiety NBP na temat sytuacji na rynku kredytowym z lutego 2024 r., w IV kwartale 2023 r. banki nie zmieniły zauważalnie kryteriów, a także większości warunków udzielania kredytów mieszkaniowych, z wyjątkiem zwiększenia marży na kredyty normalne i obarczone podwyższonym ryzykiem.

Wykres 12 Zmiany warunków udzielania kredytu mieszkaniowego w okresie od I kwartału 2022 r. do IV kwartału 2023 r. (w pkt.)



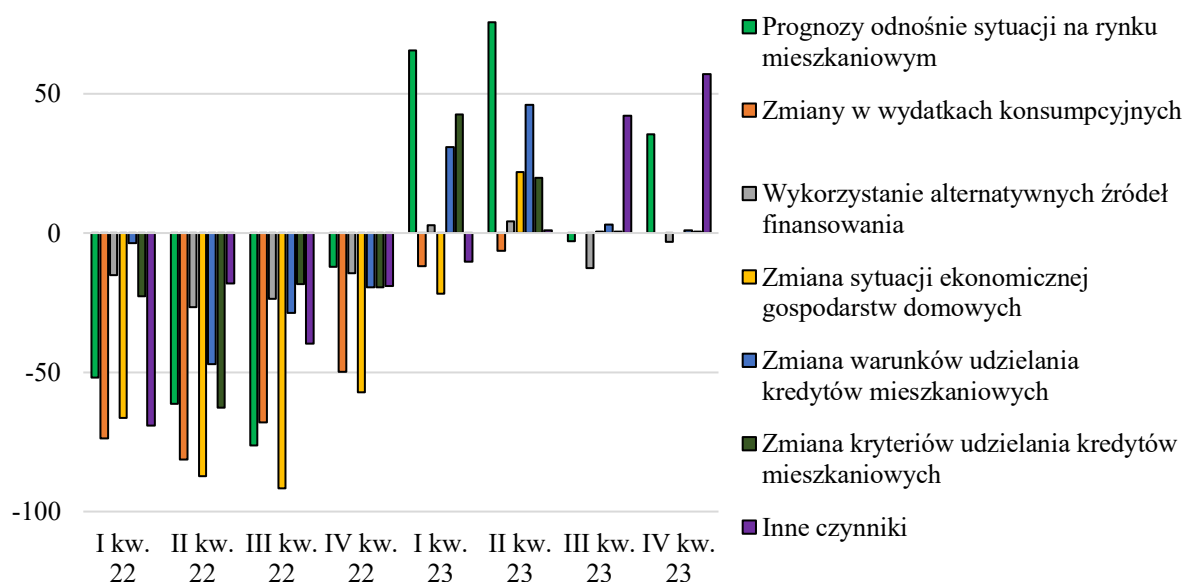
Różnica między sumą odpowiedzi „znacznie złagodzone” i „nieznacznie złagodzone” a sumą odpowiedzi „znacznie zaostrzone” i „nieznacznie zaostrzone”. Dodatni wskaźnik oznacza złagodzenie warunków, ujemny – zaostrzenie.

Źródło: NBP, *Sytuacja na rynku kredytowym wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych IV kwartał 2023 r.*

Ankietowane banki wskazywały, że do zaostrzania polityki kredytowej skłoniły je wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe oraz pogorszenie się ich bieżącej i przyszłej sytuacji kapitałowej. Do łagodzenia polityki kredytowej skłaniała banki presja konkurencyjna, głównie ze strony innych banków. Za inne przyczyny zmiany polityki kredytowej banki uznały m.in. podniesienie minimalnych kosztów utrzymania gospodarstw domowych i zaostrzenie innych parametrów w procedurze wyznaczania zdolności kredytowej kredytobiorców zgodnie z wytycznymi UKNF, a także złagodzenie polityki kredytowej w celu zwiększania sprzedaży przy zachowaniu bezpiecznego poziomu ryzyka.

W IV kwartale 2023 r. ankietowane banki po raz czwarty odnotowały wzrost, w tym kwartale o charakterze znaczącym, popytu na kredyty mieszkaniowe. Za podstawową przyczynę wzrostu popytu banki uznały prognozy sytuacji na rynku mieszkaniowym i czynnik nieobjęty ankietą, tj. pespektywę zakończenia programu Bezpieczny Kredyt 2,0%. W opinii banków popyt na kredyt mieszkaniowy osłabiał natomiast wykorzystanie przez kredytobiorców alternatywnych źródeł finansowania, głównie kredytów z innych banków. W I kwartale 2024 r. banki nie planują istotnie zmieniać kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych, spodziewają się natomiast odwrócenia trendu i znacznego spadku popytu na te kredyty.

Wykres 13 Przyczyny zmian popytu na kredyty mieszkaniowe w okresie od I kwartału 2022 r. do IV kwartału 2023 r. (w pkt.)



Różnica między sumą odpowiedzi „znaczący wpływ na wzrost popytu” i „nieznaczny wpływ na wzrost popytu” a sumą odpowiedzi „znaczący wpływ na spadek popytu” i „nieznaczny wpływ na spadek popytu”. Dodatni wskaźnik oznacza, że dany czynnik oddziaływał na wzrost popytu, ujemny – na spadek.

Źródło: NBP, *Sytuacja na rynku kredytowym wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych IV kwartał 2023 r.*

Jak już kilkakrotnie zaznaczono, głównym czynnikiem, wpływającym w 2023 r. na sytuację na rynku mieszkaniowym i na rynku kredytów mieszkaniowych, był program Bezpieczny Kredyt 2,0%. Zainteresowanie zaciągnięciem kredytu w ramach programu okazało się wielokrotnie większe, niż planowali jego autorzy. Limity środków na dopłaty zakładały, że wsparciem w latach 2023 i 2024 może być objęte ok. 50 tys. kredytów, a do 21 grudnia 2023 r. podpisano już ok. 55,8 tys. umów kredytowych. Według analiz Centrum AMRON, w porównaniu do kredytu rynkowego, z możliwości zaciągnięcia kredytu z dopłatą najchętniej korzystali mieszkańcy najmniejszych miejscowości, w tym przede wszystkim tych położonych w centralnej i zachodniej Polsce. Wśród największych miast tymczasem relatywnie najmniejszym zainteresowaniem program cieszył się w Warszawie, natomiast największym – w Poznaniu.

Już na początku grudnia 2023 r. wyczerpane zostały środki przewidziane na dopłaty w 2024 r. Od 2 stycznia 2024 r. banki przestały przyjmować wnioski o udzielenie kredytu mieszkaniowego w ramach programu Bezpieczny Kredyt 2,0%. W tej sytuacji Ministerstwo Rozwoju i Technologii oznajmiło, że prowadzi prace nad nową formułą wsparcia kredytobiorców, która ma być zaprezentowana niezwłocznie po zakończeniu prac nad projektem. Zgodnie z zapowiedzią ministra rozwoju i technologii, maksymalna kwota zaciągniętego kredytu mieszkaniowego, do której przysługiwałaby dopłata, została określona na:

- 1) 200 tys. zł dla 1-osobowego gospodarstwa domowego,
- 2) 400 tys. zł dla 2-osobowego gospodarstwa domowego,
- 3) 450 tys. zł dla 3-osobowego gospodarstwa domowego,
- 4) 600 tys. zł dla 5-osobowego gospodarstwa domowego.

Wyższe maksymalne kwoty kredytu będą obowiązywały w stolicach województw, ale tylko jeśli wartość odtworzeniowa 1 m<sup>2</sup> lokalu, którą ustala wojewoda, znacząco odbiegałaby od średniej. Wartość odtworzeniowa dla danego miasta, wyższa o 15%, będzie skutkować wyższą o 10% dopłatą i maksymalną kwotą kredytu. Wartość odtworzeniowa, wyższa o 30%, spowoduje podniesienie dopłaty i maksymalnej kwoty kredytu o 20%.

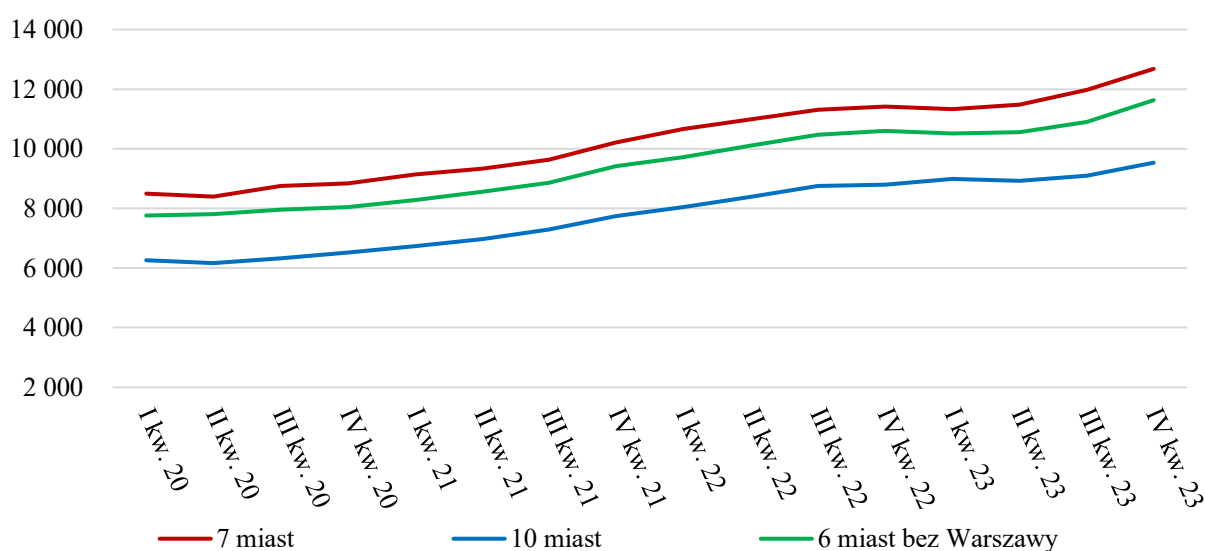
Z analiz serwisu Bankier.pl. wynika, że w I kwartale 2024 r. wartość odtworzeniowa była o ponad 30% wyższa od średniej wojewódzkiej w Kielcach, Krakowie, Lublinie, Olsztynie, Poznaniu, Rzeszowie, Warszawie i Wrocławiu, a o ponad 15% w Białymstoku, Bydgoszczy, Katowicach, Łodzi i Opolu.

### 3. Rynek nieruchomości mieszkaniowych

#### 3.1. Rynek pierwotny

Druga połowa 2023 r. przyniosła odbudowę aktywności klientów na rynku pierwotnym. Według NBP liczba sprzedanych kontraktów deweloperskich na budowę mieszkań na największych rynkach odbiła i w III kwartale 2023 r. wyniosła ok. 16,4 tys. Dzięki temu znacząco spadła oferta mieszkań dostępnych na rynku. Jednocześnie nadal niska była też liczba mieszkań w projektach deweloperskich, których budowa jest w toku, co było wynikiem wyższej sprzedaży od uzupełniania oferty przez deweloperów.

Wykres 14 Średnia transakcyjna cena mieszkania na rynku pierwotnym w latach 2020–2023 (w zł/m<sup>2</sup>)



6 miast bez Warszawy: Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Wrocław.

7 miast: Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Warszawa, Wrocław.

10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra.

Źródło: NBP, *Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (III kw. 2006 – IV kw. 2023)*.

Zakupy mieszkań finansowano w dużej mierze ze środków własnych (ok. 76% wartości), ale w III kwartale 2023 r. wzrósł również popyt pokrywany kredytem bankowym. Obserwano jednocześnie wyższe, od notowanych w poprzednich kwartałach, wzrosty średnich nominalnych cen transakcyjnych mkw. mieszkań na rynkach pierwotnych. Nominalne średnie ceny transakcyjne m<sup>2</sup> nowych mieszkań wzrosły zarówno w ujęciu kwartalnym, jak i rocznym, zwłaszcza we Wrocławiu, Poznaniu, Warszawie, Gdyni i Krakowie, natomiast zmniejszyły się w Łodzi.



Tabela 4 Średnie ceny ofertowe i transakcyjne 1 m<sup>2</sup> mieszkań na rynku pierwotnym w wybranych miastach w latach 2021–2023 (w zł)

Okres	Białystok	Bydgoszcz	Gdańsk	Gdynia	Katowice	Kielce	Kraków	Lublin	Łódź	Olsztyn	Opole	Poznań	Rzeszów	Szczecin	Warszawa	Wrocław	Zielona Góra
<b>ceny ofertowe</b>																	
I kw. 21	6 509	7 272	10 068	10 327	8 051	6 232	9 742	7 082	6 854	6 591	5 997	7 990	6 362	8 218	10 969	9 062	5 635
II kw. 21	6 815	7 405	9 714	10 556	8 249	6 345	10 145	7 578	7 409	6 870	5 943	8 256	6 711	8 457	11 362	9 387	6 298
III kw. 21	7 621	7 567	10 310	11 193	8 387	6 633	10 621	7 965	8 006	6 917	6 855	8 781	7 271	8 790	11 406	9 965	6 820
IV kw. 21	8 155	8 103	11 185	10 942	8 384	6 769	11 010	7 897	8 117	7 203	7 147	9 200	7 776	9 173	11 820	10 189	7 129
I kw. 22	8 318	8 309	11 356	11 342	8 850	7 124	11 157	8 170	8 145	7 810	6 838	9 841	8 102	9 414	12 517	10 352	7 295
II kw. 22	8 611	8 875	11 632	11 601	9 295	7 704	11 396	8 500	8 481	7 960	8 229	9 968	8 412	9 897	12 895	10 789	7 338
III kw. 22	8 723	8 857	11 620	12 057	10 107	8 068	11 729	9 382	8 973	8 226	8 341	10 141	8 696	10 969	12 912	10 963	7 390
IV kw. 22	8 714	9 010	11 643	11 667	10 320	8 347	11 965	9 407	9 152	8 563	8 500	10 326	8 721	10 861	13 009	11 384	7 425
I kw. 23	8 778	9 125	11 808	11 244	10 460	8 386	12 140	9 733	9 391	8 879	9 056	10 682	8 949	11 157	13 302	11 948	7 448
II kw. 23	8 893	9 405	11 795	11 381	10 634	8 447	13 125	9 835	9 465	9 024	9 133	10 807	9 002	11 959	13 713	12 201	7 562
III kw. 23	9 571	9 634	12 233	11 942	10 907	8 551	14 216	10 049	9 594	8 733	9 105	11 556	9 187	12 180	14 880	12 836	7 602
IV kw. 23	9 846	9 701	13 065	12 766	11 267	8 719	14 565	10 686	10 197	8 947	9 187	12 453	9 891	12 391	15 561	13 353	7 853
<b>ceny transakcyjne</b>																	
I kw. 21	6 024	6 962	9 795	9 440	7 371	5 982	8 861	6 790	6 500	6 448	6 231	7 961	6 438	7 643	10 666	8 423	5 316
II kw. 21	6 370	7 107	10 257	9 880	7 839	6 297	9 375	7 085	6 676	6 778	6 152	7 930	6 448	7 854	10 696	8 578	5 684
III kw. 21	6 714	7 118	10 043	10 038	8 340	6 530	9 720	7 274	7 451	6 841	6 119	8 026	6 759	8 580	11 006	8 891	6 047
IV kw. 21	7 576	7 671	10 958	10 975	8 290	6 718	10 308	8 176	7 528	7 031	6 844	8 605	7 210	8 930	11 621	9 507	6 438
I kw. 22	8 036	7 738	11 231	11 827	8 928	6 929	10 539	8 368	7 718	7 444	7 060	8 801	7 493	8 968	12 381	10 029	6 885
II kw. 22	8 396	7 862	10 903	12 385	9 449	7 108	11 172	8 771	7 929	7 602	6 890	9 502	7 341	10 030	12 343	10 338	7 203
III kw. 22	8 449	8 330	11 599	11 908	9 229	8 043	11 604	8 815	8 475	7 456	8 452	9 796	7 540	10 951	12 727	10 520	7 458
IV kw. 22	8 474	7 853	10 694	10 830	9 663	8 282	12 131	8 783	8 520	7 563	8 277	9 716	8 087	10 720	12 836	10 453	7 468
I kw. 23	8 390	8 522	10 874	10 843	9 594	8 201	11 519	9 127	8 451	8 236	8 848	9 974	8 207	10 976	12 818	11 112	7 566
II kw. 23	8 528	8 639	11 384	10 600	9 226	8 432	11 669	8 856	8 810	7 929	8 827	10 150	8 703	10 748	13 135	11 397	7 473
III kw. 23	8 503	8 205	11 643	11 050	9 703	8 492	12 240	9 198	8 731	8 566	9 306	10 689	8 743	10 739	13 980	11 713	7 615
IV kw. 23	9 384	9 122	12 389	10 917	10 348	8 208	13 530	10 034	9 202	8 735	9 629	11 107	9 426	10 467	14 847	12 498	7 655

Źródło: NBP, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (III kw. 2006 – IV kw. 2023).

Tabela 5 Charakterystyka pierwotnego rynku mieszkaniowego w wybranych miastach w III kwartale 2023 r.

Wyszczególnienie	Gdańsk		Kraków		Łódź		Poznań		Warszawa		Wrocław	
	ceny ofertowe	ceny transakcyjne	ceny ofertowe	ceny transakcyjne	ceny ofertowe	ceny transakcyjne	ceny ofertowe	ceny transakcyjne	ceny ofertowe	ceny transakcyjne	ceny ofertowe	ceny transakcyjne
średnia cena (zł/m <sup>2</sup> )	12 233	11 643	14 216	12 240	9 594	8 731	11 556	10 689	14 880	13 980	12 836	11 713
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	103,7	102,3	108,3	104,9	101,4	99,1	101,1	100,9	108,5	106,4	105,2	102,8
dynamika (taki sam kwartał roku poprzedniego = 100)	105,3	100,3	121,2	105,5	106,9	103,0	108,4	106	115,2	109,9	117,1	111,3
liczba mieszkań ogółem, w tym:	4 503	1374	3 272	1669	4 282	527	4 896	1073	9 691	3 596	2 918	1 506
do 40 m <sup>2</sup>	687	281	560	305	1335	132	904	271	2 041	1071	503	288
od 40,1 do 60 m <sup>2</sup>	1 951	666	1 520	870	1 911	265	2 164	522	4 117	1495	1 278	821
od 60,1 do 80 m <sup>2</sup>	1 331	353	871	398	804	103	1 421	242	2 352	722	822	311
powyżej 80,1 m <sup>2</sup>	534	74	321	96	232	27	407	38	1 181	308	315	86
średnia cena mieszkania (zł/m <sup>2</sup> ):	12 233	11 643	14 216	12 240	9 594	8 731	11 556	10 689	14 880	13 980	12 836	11 713
do 40 m <sup>2</sup>	12 313	12 474	16 162	14 100	10 380	9 508	12 814	11 885	15 761	14 824	15 652	13 516
od 40,1 do 60 m <sup>2</sup>	12 416	11 681	14 109	11 943	9 388	8 665	11 334	10 520	14 817	13 740	12 594	11 607
od 60,1 do 80 m <sup>2</sup>	11 797	10 617	13 225	11 555	8 958	8 105	10 964	9 588	14 218	13 007	11 673	10 466
powyżej 80,1 m <sup>2</sup> .	12 551	13 034	14 020	11 874	8 974	7 970	12 007	11 495	14 895	14 494	12 351	11 198

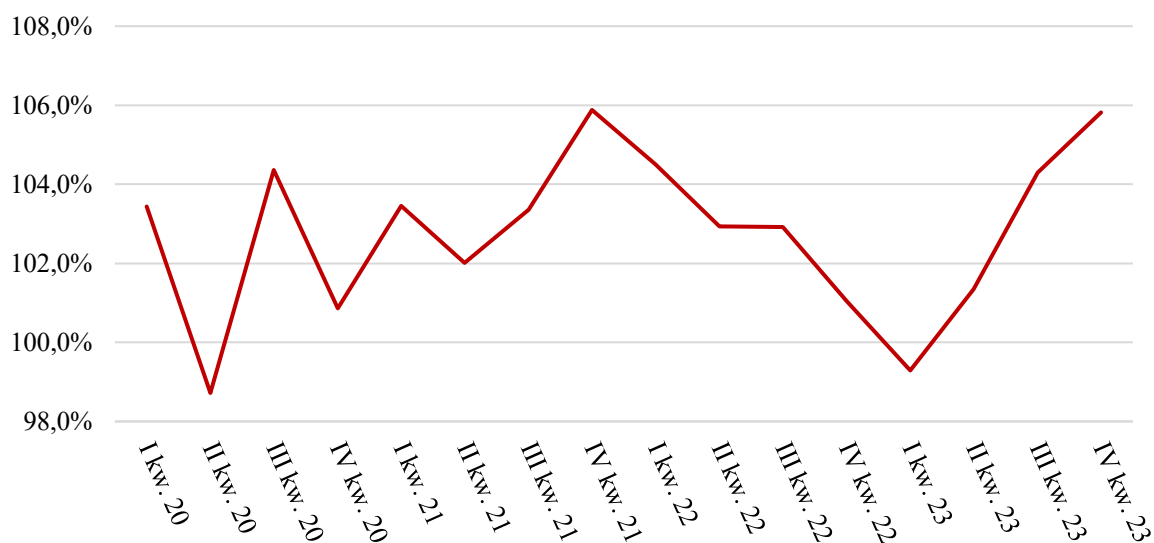
Źródło: NBP, Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w III kwartale 2023 r.

Tabela 6 Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym w wybranych miastach w grudniu 2023 r. w serwisie Otodom

Miasto	Metraż (w m <sup>2</sup> )	Średnia cena (w zł/m <sup>2</sup> )
Gdańsk	0–39	14 160
	40–59	12 106
	60–90	11 927
Katowice	0–38	14 329
	38–60	11 743
	60–90	10 918
Kraków	0–38	16 862
	38–60	15 524
	60–90	14 294
Lublin	0–38	12 520
	38–60	10 401
	60–90	9 958
Łódź	0–38	10 738
	38–60	9 678
	60–90	9 085
Poznań	0–38	13 636
	38–60	11 896
	60–90	11 375
Szczecin	0–38	11 904
	38–60	12 583
	60–90	12 408
Warszawa	0–38	17 843
	38–60	16 098
	60–90	14 702
Wrocław	0–38	15 035
	38–60	12 928
	60–90	11 806

Źródło: Otodom Analytics.

Wykres 15 Kwartalna dynamika średniej transakcyjnej ceny mieszkania na rynku pierwotnym w siedmiu głównych miastach w latach 2020–2023



7 miast: Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Warszawa, Wrocław.

Źródło: NBP, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (III kw. 2006 – IV kw. 2023).

Nastąpił też wzrost w ujęciu kwartalnym realnych cen transakcyjnych na rynkach pierwotnych przy ograniczeniu ujemnej dynamiki w ujęciu rocznym. Było to spowodowane z jednej strony osłabieniem dynamiki inflacji, a z drugiej – szybszym wzrostem wynagrodzeń nominalnych w sektorze przedsiębiorstw.

Z kwartalnika mieszkaniowego serwisu Otodom.pl i Polityki Insight wynika, że w ciągu pierwszych trzech kwartałów 2023 r. wzrost cen na rynku pierwotnym był szybszy, niż na rynku wtórnym z uwagi na strumień nowych kredytów, udzielanych w ramach programu Bezpieczny Kredyt 2,0%. W ostatnim kwartale 2023 r. indywidualni sprzedający zaczęli jednak również podnosić ceny ofertowe, zwłaszcza że na rynku pierwotnym coraz mniej było dostępnych mieszkań, kwalifikujących się do zakupu w ramach ustalonego kryterium cenowego we wspomnianym programie.

Najszybciej drożały mniejsze, 2–3 pokojowe mieszkania, najpopularniejsze wśród beneficjentów programu Bezpieczny Kredyt 2,0%. Najszybsze wzrosty cen w 2023 r. w przekroju geograficznym wystąpiły w największych metropoliach. W miastach powyżej 500 tys. mieszkańców ceny ofertowe mieszkań wzrosły w IV kwartale 2023 r. o 5,5% k/k i o 17,2% r/r, a ich tempo zmian znacznie przekroczyło tempo zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych. Było to spowodowane wysokim popytem, który nie mógł być w krótkim czasie zaspokojony po stronie podażowej.

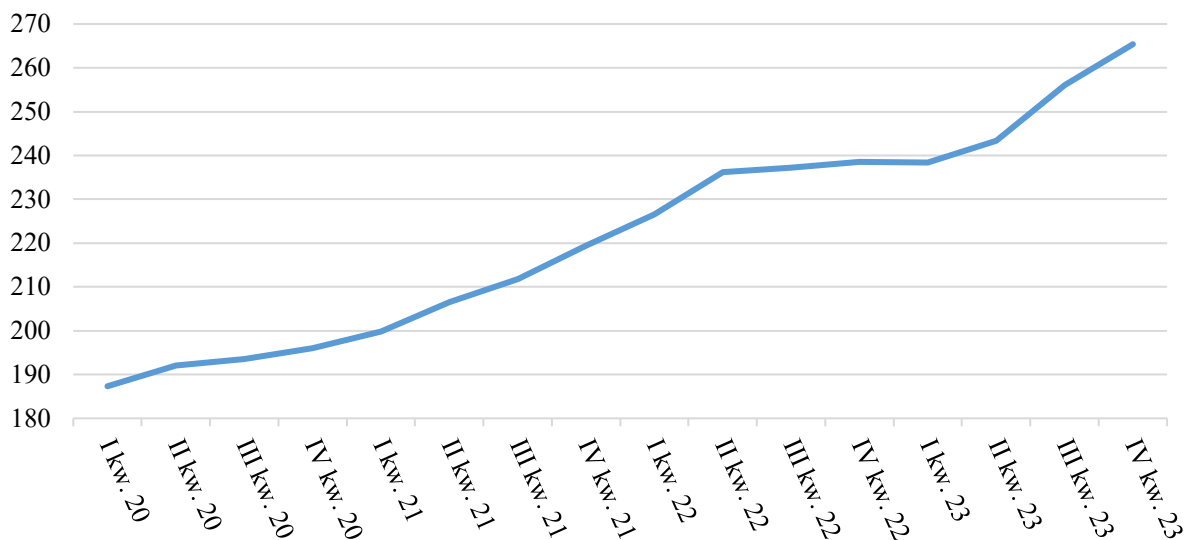
Deweloperzy stopniowo powiększali jednak liczbę oferowanych mieszkań, ponieważ wzrost cen na rynku pierwotnym przy spadku kosztu finansowania po obniżkach podstawowych stóp procentowych NBP przez RPP jesienią 2023 r. poprawił rentowność inwestycji. W efekcie w ostatnim kwartale 2023 r. do oferty wprowadzono najwięcej nowych mieszkań od III kwartału 2022 r. Największy wzrost liczby nowych ofert miał miejsce na rynku pierwotnym w największych miastach. Już w listopadzie 2023 r. deweloperzy, działający na siedmiu głównych rynkach, wprowadzili do sprzedaży 6,4 tys. mieszkań. Było to o 20,0% więcej niż w październiku 2023 r. i ponad trzykrotnie więcej niż w lutym ubiegłego roku, kiedy to odnotowano najniższą w 2023 r. podaż nowych mieszkań. W rezultacie w siedmiu największych polskich miastach w IV kwartale 2023 r. pierwszy raz w całym roku liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży była wyższa niż liczba mieszkań sprzedanych.

### **3.2. Rynek wtórny**

Ceny na rynku wtórnym zaczęły rosnąć z opóźnieniem. Z danych NBP wynika, że szczególnie szybko drożały mieszkania w Łodzi i Krakowie. Ceny wzrosły jednak we wszystkich miastach. Utrzymał się popyt na mieszkania starsze, ale mniejsze, z uwagi na niższy koszt zakupu.

Jednak jeszcze w III kwartale 2023 r. dynamika cen realnych mieszkań, zarówno względem indeksu CPI, jak i dynamiki wynagrodzeń, była ujemna.

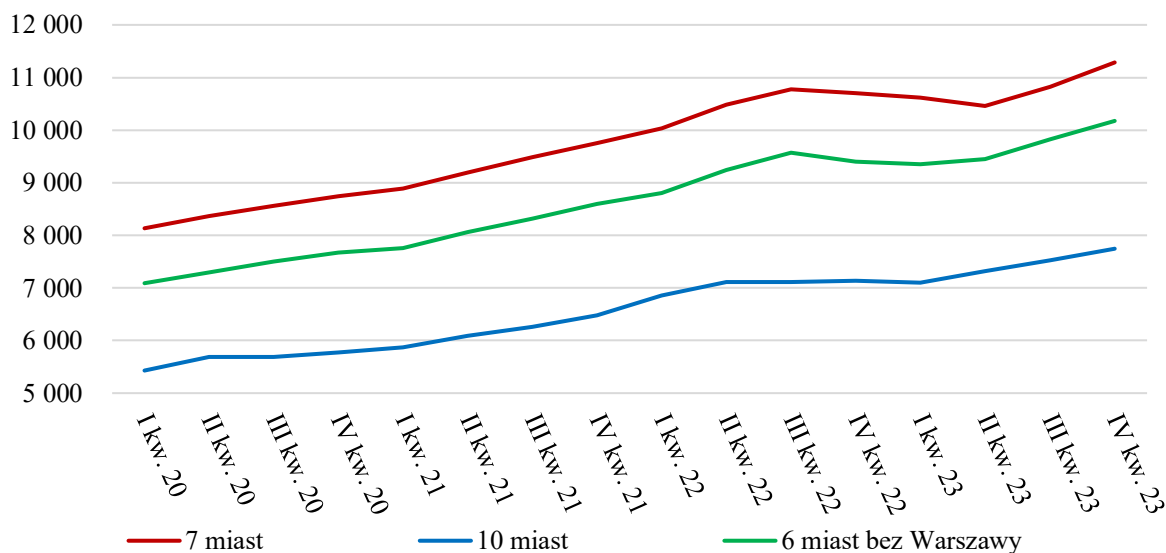
Wykres 16 Wartość indeksu hedonicznego w latach 2020–2023 (w pkt.)



Indeks odzwierciedla zmianę cen oczyszczoną ze zmian jakościowych (np. wzrostu lub spadku udziału mieszkań droższych); uwzględnia zmiany jakości mieszkań próby badawczej w każdym z kwartałów. III kwartał 2006 r. = 100.

Źródło: NBP, *Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (III kw. 2006 – IV kw. 2023)*.

Wykres 17 Średnia transakcyjna cena mieszkania na rynku wtórnym w latach 2020–2023 (w zł/m<sup>2</sup>)



6 miast bez Warszawy: Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Wrocław.

7 miast: Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Warszawa, Wrocław.

10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra.

Źródło: NBP, *Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (III kw. 2006 – IV kw. 2023)*.

Tabela 7 Średnie ceny ofertowe i transakcyjne 1 m<sup>2</sup> mieszkań na rynku wtórnym w wybranych miastach w latach 2021–2023 (w zł)

Okres	Białystok	Bydgoszcz	Gdańsk	Gdynia	Katowice	Kielce	Kraków	Lublin	Łódź	Olsztyn	Opole	Poznań	Rzeszów	Szczecin	Warszawa	Wrocław	Zielona Góra
<b>ceny ofertowe</b>																	
I kw. 21	6 700	6 201	10 529	9 029	6 487	5 671	9 899	7 285	5 905	6 130	5 900	7 943	7 246	6 609	12 221	8 715	5 558
II kw. 21	6 892	6 252	10 819	9 414	6 527	5 739	10 231	7 410	6 012	6 334	6 034	8 137	7 384	6 830	12 463	8 982	5 739
III kw. 21	7 133	6 282	11 156	9 919	6 609	6 100	10 614	7 694	6 683	6 510	6 106	8 322	7 553	7 212	12 953	9 160	5 963
IV kw. 21	7 448	6 477	11 444	10 156	6 962	6 263	11 416	8 284	6 667	7 056	6 146	8 952	7 836	7 666	13 305	9 327	6 456
I kw. 22	8 160	6 753	12 012	10 834	7 251	6 651	11 845	8 425	7 018	7 324	6 620	9 402	8 126	7 917	13 366	10 075	6 883
II kw. 22	8 456	6 921	12 097	10 884	7 212	6 844	12 014	8 566	6 974	7 536	6 809	9 517	8 519	8 155	14 061	10 453	7 170
III kw. 22	8 324	7 058	11 931	10 749	7 305	6 922	12 247	8 539	7 164	7 554	7 064	9 438	8 600	8 101	13 496	10 591	7 048
IV kw. 22	8 377	7 052	12 219	11 069	7 400	6 883	12 433	8 546	7 203	7 547	7 039	9 543	8 742	7 921	13 499	10 672	7 095
I kw. 23	8 442	7 252	12 223	10 931	7 267	6 916	12 649	8 618	7 373	7 581	7 363	9 914	8 836	7 988	13 807	10 978	7 200
II kw. 23	8 576	7 263	12 568	11 091	7 353	6 990	13 026	8 694	7 526	7 773	7 526	9 956	9 083	8 078	14 316	11 296	7 260
III kw. 23	8 834	7 461	12 995	11 361	7 699	7 372	14 186	9 018	7 810	7 972	7 700	10 667	9 364	8 406	14 910	12 090	7 284
IV kw. 23	9 343	7 819	13 678	11 842	7 835	7 566	15 147	9 433	8 166	8 415	8 276	11 409	9 802	8 851	16 666	12 809	7 573
<b>ceny transakcyjne</b>																	
I kw. 21	5 892	5 689	9 315	8 017	5 370	4 973	8 940	6 767	5 433	5 817	5 567	7 285	6 627	6 077	10 879	8 057	4 764
II kw. 21	6 216	5 792	9 379	8 549	5 481	5 301	9 380	6 950	5 800	5 991	5 605	7 419	6 957	6 432	11 218	8 510	5 174
III kw. 21	6 320	5 861	9 771	8 745	5 728	5 377	9 695	7 176	6 075	6 209	5 774	7 676	7 033	6 771	11 585	8 563	5 375
IV kw. 21	6 552	6 102	10 275	8 998	5 842	5 716	10 001	7 362	6 158	6 375	6 083	7 864	7 495	6 947	11 845	8 953	5 568
I kw. 22	6 916	6 297	10 336	9 286	6 145	5 992	10 331	7 884	6 214	6 833	6 201	8 119	7 792	7 640	12 252	9 202	5 719
II kw. 22	7 531	6 440	10 771	9 801	6 288	6 188	10 487	7 893	6 652	7 008	6 463	8 501	8 216	7 930	11 790	9 686	6 240
III kw. 22	7 686	6 565	11 425	10 184	6 174	6 391	11 037	7 707	6 887	7 188	6 836	8 567	8 239	7 572	11 905	10 178	6 394
IV kw. 22	7 407	6 445	11 278	9 737	6 232	6 324	11 086	8 009	6 384	7 060	6 957	8 706	8 041	7 872	13 026	10 114	6 512
I kw. 23	7 599	6 389	10 970	9 414	6 319	6 384	11 011	7 761	6 579	6 860	6 852	8 696	8 133	7 542	12 900	9 980	6 496
II kw. 23	7 749	6 575	11 053	10 013	6 482	6 475	11 185	8 016	6 366	7 250	7 028	8 868	8 620	7 733	12 234	10 234	6 538
III kw. 23	8 038	6 532	11 312	10 051	6 726	6 562	11 810	8 185	6 768	7 301	7 291	8 921	8 843	8 432	12 629	10 709	6 688
IV kw. 23	8 163	6 895	11 503	10 171	7 144	6 992	12 297	8 465	6 987	7 408	7 409	9 506	9 381	8 134	13 318	11 112	7 067

Źródło: NBP, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (III kw. 2006 – IV kw. 2023).

Tabela 8 Charakterystyka wtórnego rynku mieszkaniowego w wybranych miastach w III kwartale 2023 r.

Wyszczególnienie	Gdańsk		Kraków		Łódź		Poznań		Warszawa		Wrocław	
	ceny ofertowe	ceny transakcyjne	ceny ofertowe	ceny transakcyjne	ceny ofertowe	ceny transakcyjne	ceny ofertowe	ceny transakcyjne	ceny ofertowe	ceny transakcyjne	ceny ofertowe	ceny transakcyjne
średnia cena (zł/m <sup>2</sup> )	12 995	11 312	14 186	11 810	7 810	6 768	10 667	8 921	14 910	12 629	12 090	10 709
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	103,4	102,3	108,9	105,6	103,8	106,3	107,1	100,6	104,1	103,2	107	104,6
dynamika (taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	108,9	99	115,8	106,8	109	98,3	113	101,3	110,6	97,8	114,2	105,2
liczba mieszkań ogółem, w tym:	2 229	288	911	1189	1 095	254	764	437	1 054	1 167	1 949	1 019
do 40 m <sup>2</sup>	344	91	214	420	299	93	136	141	173	382	266	241
od 40,1 do 60 m <sup>2</sup>	889	148	357	551	423	117	310	180	433	516	754	512
od 60,1 do 80 m <sup>2</sup>	678	46	231	166	210	34	207	98	262	196	599	202
powyżej 80,1 m <sup>2</sup>	318	3	109	52	163	10	111	18	186	73	330	64
średnia cena mieszkania (zł/m <sup>2</sup> ):	12 995	11 312	14 186	11 810	7 810	6 768	10 667	8 921	14 910	12 629	12 090	10 709
do 40 m <sup>2</sup>	14 589	12 426	15 675	12 455	8 045	6 962	11 558	9 625	16 567	13 671	14 009	11 913
od 40,1 do 60 m <sup>2</sup>	13 069	10 852	13 663	11 277	7 691	6 690	10 799	8 700	14 235	12 013	12 477	10 482
od 60,1 do 80 m <sup>2</sup>	12 334	10 758	13 750	11 619	7 997	6 727	10 113	8 368	14 437	11 670	11 176	10 330
powyżej 80,1 m <sup>2</sup> .	12 472	8 716	13 899	12 846	7 448	6 025	10 238	8 615	15 604	14 113	11 320	9 199

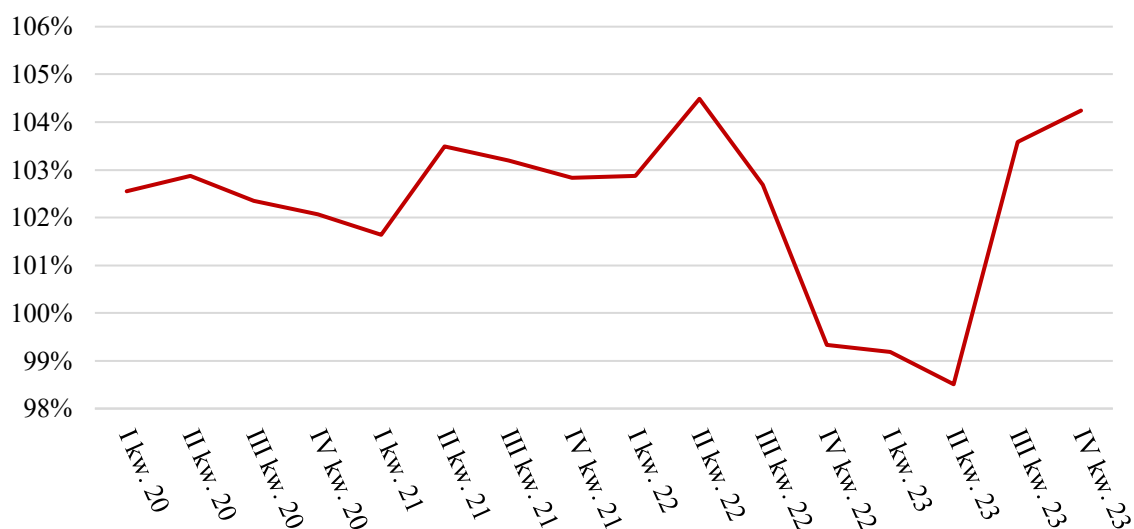
Źródło: NBP, Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w III kwartale 2023 r.

Tabela 9 Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym w wybranych miastach w grudniu 2023 r.  
w serwisie Otodom

Miasto	Metraż (w m <sup>2</sup> )	Średnia cena (w zł/m <sup>2</sup> )
Gdańsk	0–39	16 859
	40–59	14 939
	60–90	14 556
Katowice	0–38	9 210
	38–60	8 416
	60–90	8 202
Kraków	0–38	16 513
	38–60	15 632
	60–90	15 380
Lublin	0–38	10 553
	38–60	9 565
	60–90	9 098
Łódź	0–38	8 736
	38–60	8 300
	60–90	8 259
Poznań	0–38	12 224
	38–60	11 373
	60–90	10 678
Szczecin	0–38	10 794
	38–60	9 447
	60–90	8 800
Warszawa	0–38	19 131
	38–60	17 010
	60–90	16 811
Wrocław	0–38	14 637
	38–60	12 918
	60–90	11 909

Źródło: baza danych Otodom Analytics.

Wykres 18 Kwartalna dynamika średniej transakcyjnej ceny mieszkania na rynku wtórnym w siedmiu głównych miastach w latach 2020–2023



7 miast: Gdańsk, Gdynia, Łódź, Kraków, Poznań, Warszawa, Wrocław.

Źródło: NBP, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (III kw. 2006 – IV kw. 2023).



Według kwartalnika mieszkaniowego serwisu Otodom.pl i Polityki Insight w IV kwartale 2023 r. ceny na rynku wtórnym wzrosły o 7,1% k/k. Sprzyjało temu zapewne przeniesienie zainteresowania klientów z rynku pierwotnego. Niższe były wzrosty cen w starym budownictwie – mieszkania w nieruchomościach sprzed 1945 r. podrożały o 6,2% r/r wobec 5,9% r/r kwartał wcześniej.

Analiza danych rynkowych, dotyczących rynku wtórnego, prowadzona cyklicznie przez serwis Morizon.pl, również wskazuje na znaczny wzrost cen w minionym roku. Indeks cen mieszkań na rynku wtórnym w grudniu 2023 r. wzrósł w porównaniu z listopadem o 1,9%, a w skali roku zwiększył się o 20,4%<sup>1</sup>. Za wzrost wartości indeksu odpowiadały przede wszystkim wzrosty cen mieszkań na największych rynkach: w Warszawie (o 23,2% r/r), Krakowie (o 27,9% r/r), Wrocławiu (o 23,3% r/r), Poznaniu (o 23,9% r/r), Łodzi (o 14,4% r/r), Gdańsku (o 13,4% r/r), Szczecinie (o 8,9%r/r), Lublinie (o 9,9% r/r) i Katowicach (o 13,7% r/r).

Według danych BIG DATA RynekPierwotny w Warszawie na rynku wtórnym w grudniu 2023 r. średnia cena za m<sup>2</sup> wyniosła 17,4 tys. zł. W Krakowie 1 m<sup>2</sup> mieszkania na rynku wtórnym kosztował 16,6 tys. zł, w Trójmieście – 15,1 tys. zł, we Wrocławiu – 13,4 tys. zł, w Łodzi – 8,1 tys. zł, a w Poznaniu – 11,3 tys. zł.

Początek 2024 r. może przynieść wyhamowanie na rynku. Boom związany z programem Bezpieczny Kredyt 2,0% wygaśnie, jako że środki na dopłaty zostały już wykorzystane. Na popyt na mieszkania, zarówno na rynku pierwotnym, jak i na rynku wtórnym, oddziaływać będą za to decyzje Rady Polityki Pieniężnej w sprawie obniżek podstawowych stóp procentowych NBP.

---

<sup>1</sup> Indeks cen mieszkań wyraża łączną wartość względną średnich cen ofertowych mieszkań używanych wystawionych do sprzedaży w portalach Grupy Morizon-Gratka (m. in.: Morizon.pl, Gratka.pl, Domy.pl, Oferty.net, Bezpośrednie.com) obliczaną na podstawie średnich cen ofertowych w 10 największych miastach (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin, Bydgoszcz, Lublin, Katowice) ważoną liczbą mieszkańców tych miast. Bazową datą dla indeksu jest wrzesień 2007 r., a wartość bazowa wynosi 1000 punktów.

#### 4. Rynek najmu nieruchomości mieszkaniowych

W drugiej połowie 2023 r., po wzrostach stawek obserwowanych w 2022 r. i na początku 2023 r., rynek najmu mieszkań niejako zastygł, na co wpływ miała stabilizacja w napływie uchodźców z Ukrainy. W rezultacie, jak wskazali analitycy serwisu Nieruchomości-online, na rynku pozostało dużo ofert, ceny zaczęły spadać, obserwowano się brak najemców w wybranych segmentach rynku. Wyjątek stanowiły lokalizacje stacjonowania wojsk NATO.

Potwierdzają to dane Otodom Analytics, z których wynika, że w ostatnich miesiącach 2023 r. systematycznie malała liczba mieszkań dostępnych na wynajem. O spowolnieniu świadczy również spadek rotacji, określonej jako liczba nowych ofert, ale zamkniętych przed końcem danego miesiąca (6,5 tys. w listopadzie 2023 r. wobec 8 tys. w październiku). Wśród miast wojewódzkich tylko w Olsztynie liczba zamkniętych ofert pozostała na stałym poziomie w listopadzie 2023 r., a w pozostałych miastach spadła.

Zwłaszcza w największych miastach Polski można było zaobserwować silny spadek nowo publikowanych ogłoszeń, wynoszący od około 10,0% we Wrocławiu, w Warszawie i Krakowie oraz 15,0% w Poznaniu i Trójmieście. Wyjątkiem była Łódź, gdzie ofert przybyło. Popyt spadał wolniej, choć zmieniała się jego struktura – coraz większym zainteresowaniem cieszyły się lokale 3-pokojowe z metrażem od 60 m<sup>2</sup>. Nadal jednak najczęściej poszukiwano 2-pokojowych mieszkań ze stawką do 3 tys. zł w Krakowie i Wrocławiu, do 2,5 tys. zł w Poznaniu i do 2 tys. zł w Łodzi.

Według kwartalnika mieszkaniowego serwisu Otodom i Polityki Insight pod koniec 2023 r. wzrost cen najmu wyhamował, choć w IV kwartale 2023 r. tempo wzrostu cen w skali roku wyniosło 7,4%. Na wyhamowanie wzrostu cen wpłynął, oprócz czynników sezonowych (mniejszy popyt w dużych miastach po rozpoczęciu roku akademickiego), także powrót części rodzin uchodźczych do Ukrainy. Przyczyną spadku zainteresowania najmem była też większa dostępność kredytów mieszkaniowych. W rezultacie liczba aktywnych chociaż przez jeden dzień ofert najmu w serwisie Otodom wyniosła w IV kwartale 83 tys., czyli o jedną czwartą więcej niż rok wcześniej.

Na rynku najmu ukształtowała się nadpodaż mieszkań o najniższych metrażach. Dlatego też w IV kwartale 2023 r. najwolniej rosły stawki najmu w przypadku mieszkań do 40 m<sup>2</sup>. Tempo ich wzrostu wyniosło jedynie 0,1% k/k i 4,2% r/r. Ceny przestały też rosnąć w małych miastach, a w miejscowościach o liczbie ludności między 100 a 500 tys. wzrosły o 0,3% k/k. W dużych miastach stawki zwiększyły się o 1,0% k/k. W średnich miastach (50–100 tys. mieszkańców) roczna dynamika cen czynszu była dwucyfrowa, jako że wystąpił efekt nadganiania

wzrostów cen obserwowanych w większych miejscowościach. Z kolei w najmniejszych miastach, wchodzących w skład aglomeracji, nastąpił odpływ najemców. Część z nich wróciła do wynajmu w centrum metropolii w związku z ograniczeniem możliwości pracy zdalnej.

Według Otodom Analytics w 2023 r. wynajmujący oferowali mieszkania mniejsze niż przed rokiem. Aż 59,0% ofert w grudniu 2023 r. stanowiły mieszkania o powierzchni do 50 m<sup>2</sup>. Pomimo średnio mniejszego metrażu struktura oferowanych lokali ze względu na liczbę pokoi pozostała podobna. Niecałe 17,0% stanowiły kawalerki, a ok. 50,0% – mieszkania 2-pokojowe. Stawka najmu w miastach wojewódzkich w grudniu 2023 r. wyniosła 3 620 zł. W ujęciu rocznym była wyższa o 5,0%. Jednak na wynik ten miał wpływ Rzeszów, gdzie wskutek oddziaływania wojny w Ukrainie na ograniczony ofertowo rynek najmu (napływ uchodźców, lokalizacja wojsk) stawki nadal silnie rosły.

Tabela 10 Przeciętne stawki najmu w IV kwartale 2023 r.

Miasto	małe mieszkanie		średnie mieszkanie		duże mieszkanie	
	stawka	zmiana r/r	stawka	zmiana r/r	stawka	zmiana r/r
Białystok	-	-	42	1,3%	-	-
Bydgoszcz	52	-3,2%	41	-0,1%	35	4,9%
Częstochowa	-	-	36	-6,8%	33	-3,0%
Gdańsk	74	0,1%	60	0,0%	52	0,9%
Gdynia	67	3,9%	52	0,6%	45	2,6%
Katowice	57	7,8%	44	3,8%	39	2,3%
Kraków	75	-1,0%	60	0,0%	50	0,0%
Lublin	-	-	48	-4,5%	40	-0,8%
Łódź	56	-5,8%	41	-7,8%	35	-7,1%
Poznań	63	3,3%	50	-2,0%	42	-1,1%
Rzeszów	-	-	48	8,5%	40	1,7%
Sosnowiec	46	10,0%	37	4,9%	-	-
Szczecin	67	-3,4%	50	-2,6%	42	0,8%
Toruń	-	-	38	-4,6%	30	4,0%
Warszawa	91	0,7%	72	1,4%	70	1,5%
Wrocław	79	-4,6%	59	-4,1%	50	-7,5%

Źródło: Expander i Rentier.io, *Raport Expandera i Rentier.io – Najem mieszkań, IV. kw. 2023 r.*, 5.02.2024.

Dane AMRON SARFiN potwierdzają stabilizację stawek najmu. W IV kwartale 2023 r. odnotowano sezonowy spadek popytu przy jednoczesnym, umiarkowanym wzroście oferty mieszkań na wynajem. W rezultacie średni czynsz najmu mieszkania w Warszawie wyniósł 2 248 zł i był niższy od notowanego kwartał wcześniej o 23 zł (o 1,0%). Poza Warszawą niewielkie spadki średnich czynszów wystąpiły w Łodzi i Gdańsku – odpowiednio o 0,7% i 0,8%.

Najwyższy wzrost średniej stawki czynszu odnotowano w Krakowie – o 1,7%. W ujęciu rocznym największa dynamika czynszów wystąpiła w Katowicach (o 8,8%) i Krakowie (o 4,2%). Największe spadki miały miejsce w Gdańsku (o 1,7%) i Łodzi (o 1,5%).

Tabela 11 Przeciętne stawki najmu w latach 2022–2023

Miasto	Warszawa	Katowice	Wrocław	Gdańsk	Kraków	Poznań	Łódź
I kw. 22	2 042	982	1 786	1 833	1 606	1 365	1 211
II kw. 22	2 087	1 024	1 812	1 892	1 611	1 441	1 234
III kw. 22	2 187	1 083	1 902	1 976	1 727	1 496	1 292
IV kw. 22	2 226	1 141	1 908	1 997	1 754	1 512	1 316
I kw. 23	2 273	1 173	1 881	1 965	1 769	1 490	1 346
II kw. 23	2 247	1 204	1 862	1 936	1 774	1 467	1 321
III kw. 23	2 271	1 221	1 871	1 978	1 796	1 486	1 307
IV kw. 23	2 248	1 232	1 894	1 964	1 827	1 502	1 296

Źródło: AMRON-SARFiN, *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*, 4/2023.

Na wzrost liczby ofert na rynku najmu wskazuje też NBP. W kwartalnej analizie sytuacji na rynku nieruchomości stwierdzono, że wyższa liczba mieszkań oferowanych na wynajem była efektem oddawania do użytku mieszkań kupionych w okresie 2020–2022, gdy wielu inwestorów decydowało się na zakupy mieszkania pod wynajem. Poziom średnich, transakcyjnych stawek najmu m<sup>2</sup> mieszkań (bez opłat eksploatacyjnych i opłat za media) wzrósł wskutek tego nieznacznie, co nieco zwiększyło opłacalność najmu w dużych ośrodkach.

Wzrost poziomu stawek czynszów w najmie długoterminowym w ostatnich kwartałach przy silniej rosnących nominalnych cenach mieszkań wpłynął na niewielki spadek opłacalności najmu mieszkań nabywanych za gotówkę. Zwrot z kapitału własnego z inwestycji w mieszkanie do najmu przy zastosowaniu dźwigni finansowej kolejny okres był nieopłacalny, zwłaszcza przy 80% LtV. Według NBP, inwestycja mieszkaniowa była w zeszłym roku konkurencyjna na tle oprocentowania lokat bankowych, jednak opłacalność inwestycji w mieszkanie na wynajem była niższa niż w przypadku 10-letnich obligacji skarbowych.

W III kwartale 2023 r. zaobserwowano też wzrost stopy kapitalizacji w większości polskich największych miast. Stawki najmu rosły bowiem szybciej od cen transakcyjnych nieruchomości. Stopa kapitalizacji w Warszawie wyniosła 6,3%, co oznaczało wzrost o 15,7% r/r i spadek o 1,7% k/k. Najwyższe poziomy stopy kapitalizacji zaobserwowano we Wrocławiu i Łodzi. W rezultacie średni okres zwrotu z inwestycji w Warszawie wyniósł 15 lat i 9 miesięcy, w grupie 6. miast – 14 lat i 4 miesiące, a w grupie pozostałych miast wojewódzkich – 16 lat.

Rynek najmu systematycznie się rozwija, m.in. dzięki zwiększonej aktywności zagranicznych funduszy, które inwestują w budynki i osiedla na wynajem. Rynek wspiera też rozwój

segmentu PRS (*private rented sector*). Według PwC do 2028 r. istniejące zasoby na rynku najmu instytucjonalnego wyniosą 85 tys. mieszkań i sięgną 5,0% wszystkich zasobów mieszkaniowych w głównych polskich miastach.

Tabela 12 Szacunkowa stopa kapitalizacji w wybranych miastach (w %)

Okres	Białystok	Bydgoszcz	Gdańsk	Gdynia	Katowice	Kraków	Lublin	Łódź
I kw. 21	6,20%	4,80%	4,90%	5,40%	6,50%	4,80%	5,70%	7,10%
II kw. 21	6,60%	5,10%	5,00%	4,70%	6,00%	4,90%	5,70%	6,90%
III kw. 21	6,60%	5,70%	5,40%	5,30%	5,80%	5,20%	5,80%	7,00%
IV kw. 21	5,60%	5,60%	4,90%	5,10%	5,70%	5,00%	5,80%	6,80%
I kw. 22	5,00%	5,80%	5,10%	5,00%	5,50%	5,10%	5,60%	7,50%
II kw. 22	5,40%	6,30%	5,60%	5,40%	5,50%	5,30%	5,70%	7,10%
III kw. 22	5,80%	6,00%	5,50%	5,40%	6,10%	5,80%	5,90%	7,00%
IV kw. 22	6,30%	6,70%	6,30%	6,30%	5,80%	5,80%	5,80%	7,90%
I kw. 23	6,20%	6,50%	6,00%	5,70%	6,70%	5,80%	5,80%	7,80%
II kw. 23	6,00%	6,90%	5,90%	5,50%	6,80%	6,00%	5,80%	7,00%
III kw. 23	5,90%	6,70%	6,00%	5,50%	6,20%	6,00%	6,00%	7,00%
Okres	Olsztyn	Poznań	Rzeszów	Szczecin	Wrocław	Warszawa	6 miast	Pozostałe
I kw. 21	5,00%	5,70%	6,10%	6,20%	6,20%	5,10%	5,70%	5,80%
II kw. 21	5,10%	5,60%	4,90%	5,60%	6,10%	5,30%	5,50%	5,60%
III kw. 21	5,00%	5,90%	5,10%	6,00%	6,40%	5,40%	5,90%	5,70%
IV kw. 21	5,20%	6,20%	5,20%	5,90%	6,30%	5,20%	5,70%	5,60%
I kw. 22	5,40%	5,80%	5,10%	5,20%	6,00%	4,90%	5,70%	5,40%
II kw. 22	5,50%	5,80%	5,40%	6,20%	6,70%	5,30%	6,00%	5,70%
III kw. 22	5,60%	5,60%	5,60%	6,70%	6,80%	5,50%	6,00%	6,00%
IV kw. 22	5,60%	6,30%	5,80%	6,60%	8,10%	5,90%	6,80%	6,10%
I kw. 23	5,50%	6,40%	6,80%	5,90%	7,60%	6,20%	6,60%	6,20%
II kw. 23	5,50%	5,90%	5,30%	6,50%	6,90%	6,50%	6,20%	6,10%
III kw. 23	5,70%	6,30%	5,80%	5,90%	7,00%	6,30%	6,30%	6,00%

Do grupy 6. miast przypisano Gdańsk, Gdynię, Kraków, Łódź, Poznań i Wrocław. Pozostałe miasta to Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Lublin, Olsztyn, Rzeszów i Szczecin.

Źródło: NBP, *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w III kwartale 2023 r.*

Rentowność projektów będzie się stopniowo obniżać, jako że koszty zakupu nieruchomości rosną nieproporcjonalnie do wzrostu stawek wynajmu. Utrzymująca się luka podażowa utrzyma jednak zainteresowanie rynkiem najmu, a wzrost cen mieszkań może uniemożliwić części klientów zakup mieszkania. Wyzwaniem będzie transformacja nieruchomości w taki sposób, aby były przyjazne środowisku i efektywne energetycznie, zgodnie z wymogami ESG.

## 5. Rynek działek niezabudowanych

Według sprawozdawczości notarialnej prowadzonej przez Ministerstwo Sprawiedliwości w 2022 r. w przypadku aktów notarialnych, dotyczących sprzedaży działek niezabudowanych, wystąpił silny spadek (o 35,2%). Największy udział w ogólnej liczbie transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości niezabudowanych odnotowano w województwach podkarpackim i świętokrzyskim.

Tabela 13 Skala obrotu nieruchomościami

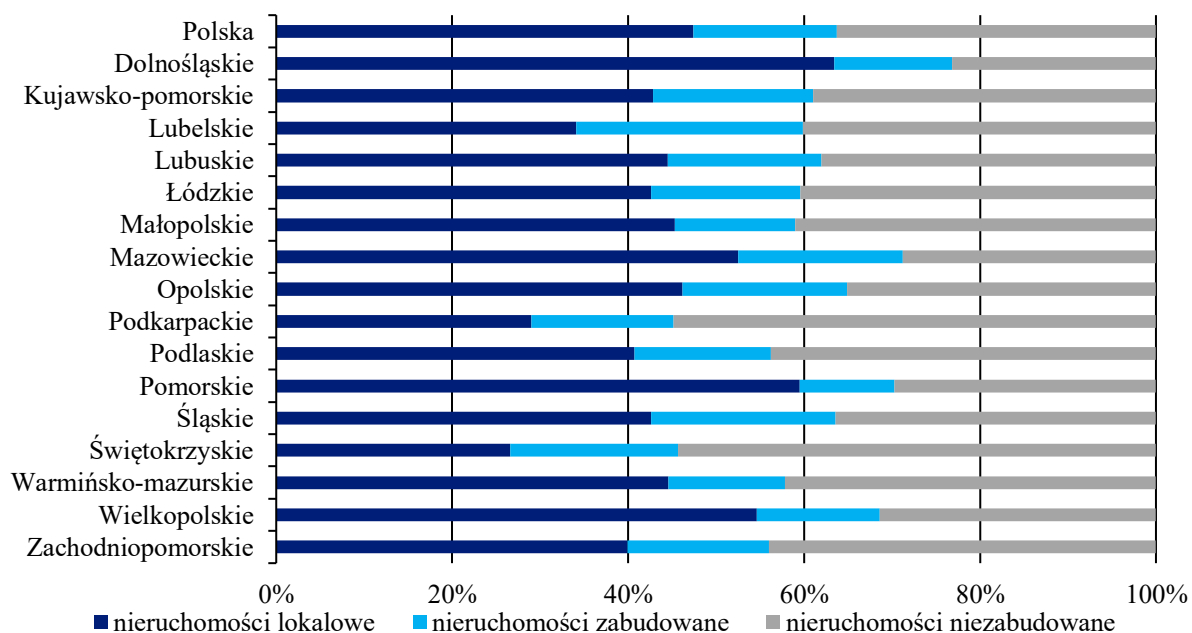
Wyszczególnienie	Liczba transakcji			Wartość transakcji		
	2021	2022	2021=100	2021	2022	2021=100
	w szt.			w mln zł		
Ogółem <sup>1</sup>	614 178	489 971	79,8	198 052	175 163	88,4
Nieruchomości lokalowe <sup>1</sup>	269 892	232 086	86,0	93 329	87 993	94,3
Nieruchomości zabudowane <sup>2</sup>	95 124	80 088	84,2	50 604	43 082	85,1
Nieruchomości niezabudowane	249 162	177 797	71,4	54 119	44 088	81,5

<sup>1</sup> Dane wstępne dla 27 powiatów.

<sup>2</sup> Obejmuje nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, zabudowane nieruchomości rolne, nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa oraz nieruchomości budynkowe.

Źródło: GUS, *Obrót nieruchomościami w 2022 r.*

Wykres 19 Struktura liczby transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w województwach w 2022 r.



Źródło: GUS, *Obrót nieruchomościami w 2022 r.*

Według danych serwisu Bankier, udostępnionych przez Cenatorium, wzrost średnich cen transakcyjnych działek budowlanych zdecydowanie przyspieszył. W III kwartale 2023 r. w skali kwartału wzrosły one średnio od 2,0% do ponad 4,0%, najszybciej od drugiej połowy 2021 r. W podziale na województwa średnie kwoty w aktach notarialnych rosły w tempie od 2,5% k/k w województwie mazowieckim do 4,2% k/k w województwie łódzkim.

Tabela 14 Średnie ceny transakcyjne działek budowlanych – województwa (zł/ m<sup>2</sup>)

Województwo	III kw. 2022 r.	II kw. 2023 r.	III kw. 2023 r.	Zmiana k/k	Zmiana r/r
dolnośląskie	108	107	111	3,6	2,8
łódzkie	95	98	103	4,2	8,1
lubelskie	93	94	97	3,9	4,6
mazowieckie	142	129	133	2,5	-6,5
małopolskie	144	148	152	2,8	5,9
warmińsko-mazurskie	88	91	94	3	5,8
pomorskie	127	127	132	3,5	3,8
wielkopolskie	123	128	132	3,2	7

Źródło: Bankier.pl, Puls Biznesu, Cenatorium, *Raport o cenach nieruchomości*.

Średnia cena transakcyjna w województwie mazowieckim w III kwartale 2023 r. była zarazem o 6,5% r/r niższa. Średnia cena transakcyjna, notowana w województwie mazowieckim była niższa również względem III kwartału 2021 r. oraz III kwartału 2020 r., gdy nastąpił wzrost popytu na rynku sprzedaży działek w związku z wybuchem pandemii COVID-19. Województwo mazowieckie było jednak wyjątkiem. W Wielkopolsce grunty budowlane w ciągu ostatnich trzech lat podrożały średnio o 48,0%, a w ciągu czterech lat – o 69,0%.

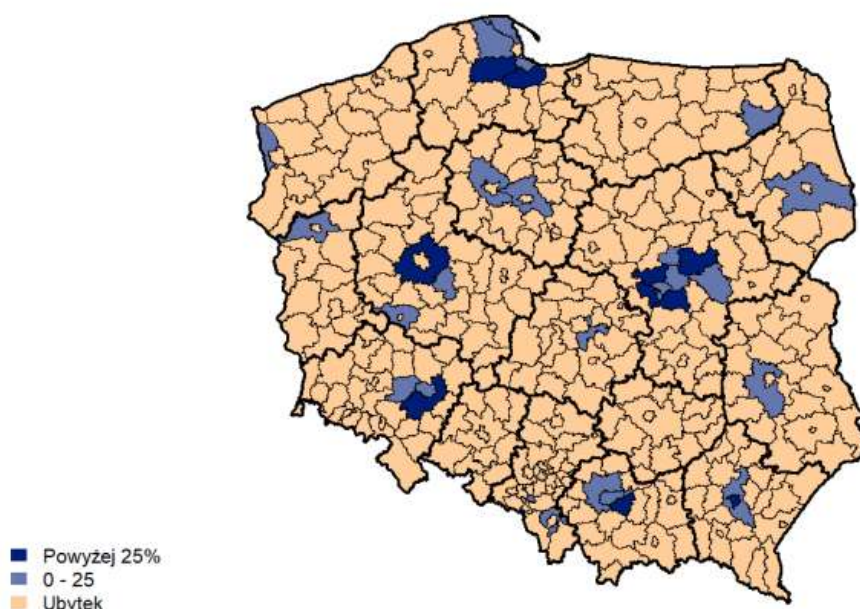
W przypadku miast wojewódzkich najbardziej stabilne stawki utrzymały się w Warszawie. W porównaniu z III kwartałem 2021 r. średnia kwota transakcyjna spadła o 1,6%. W dłuższej perspektywie najsilniejszy wzrost cen odnotowano w Łodzi, gdzie w stosunku do III kwartału 2021 r. średnia cena transakcyjna wzrosła o 30,0%, a w porównaniu do III kwartału 2019 r. – o 68%. Silny wzrost wystąpił również w Krakowie: w stosunku do III kwartału 2020 r. o 25,0%, a w porównaniu do III kwartału 2019 r. – o 45,0%.

Koniec roku przyniósł osłabienie zainteresowania gruntami pod zabudowę. Z kwartalnika mieszkaniowego serwisu Otodom i Polityki Insight wynika, że w IV kwartale 2023 r. średnia cena niezabudowanych gruntów budowlanych oferowanych w serwisie Otodom wzrosła do 244 zł/m<sup>2</sup> z 241 zł/m<sup>2</sup> kwartał wcześniej. Było to wyraźne spowolnienie wzrostu cen po podwyżkach z pierwszej połowy roku. Popyt na ziemię ze strony deweloperów, zwłaszcza w średnich

i małych miastach, był ograniczony. Relatywnie niższy niż w metropoliach wzrost cen mieszkań zniechęcał do szukania działek pod nowe inwestycyjne. Z kolei osoby prywatne nie kupowały ziemi – działki nie cieszyły się popytem ze strony korzystających z programu Bezpieczny Kredyt 2,0% z uwagi na koszty i czas samodzielnej budowy domów. Analitycy serwisu Otodom i Polityki Insight kolejnych podwyżek cen gruntów oczekują dopiero wiosną, jako że suma liczby zamkniętych i nowo otwartych ofert sprzedaży działek była w IV kwartale 2023 r. najniższa od ponad dwóch lat.

Utrzymuje się zainteresowanie działkami zlokalizowanymi wokół dużych miast, w tzw. obwarzankach. Jest to efektem odpływu ludności do przylegających do tych miast gmin.

Wykres 20 Prognozowana zmiana liczby ludności do 2060 r. w porównaniu do 2022 r. według powiatów (w %)



Źródło: GUS, *Prognoza ludności rezydującej 20.12.2023 r. dla Polski na lata 2023-2060.*

Według prognozy ludności rezydującej dla Polski na lata 2023–2060, opracowanej przez GUS w 2023 r., dla większości powiatów również prognozowane jest zmniejszanie się liczby ludności rezydującej. Przyrost odnotują jedynie te powiaty, które znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie największych miast, choć już w samych dużych miastach nie wszędzie nastąpi wzrost liczby ludności. Przykładowo, w powiecie poznańskim liczba ta wzrośnie do przeszło 609 tys. osób w 2060 r. z 463 tys. w 2023 r. (o 31,7%), ale już miasto Poznań stracić ma w tym okresie 58 tys. osób (10,3%).



## 6. Rynek nieruchomości komercyjnych

### 6.1. Rynek nieruchomości biurowych

#### 6.1.1. Sytuacja na rynku

Na koniec 2023 r. zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych<sup>2</sup>, zlokalizowanych w Warszawie oraz na ośmiu podstawowych rynkach regionalnych<sup>3</sup>, osiągnęły ok. 12,91 mln m<sup>2</sup>, z czego 6,23 mln m<sup>2</sup> przypadło na Warszawę. Tempo przyrostu zasobów w 2023 r. wyraźnie spadło. Wzrosły one o ok. 0,2 mln m<sup>2</sup>, przede wszystkim na rynkach regionalnych poza Warszawą. Był to o ponad połowę mniejszy przyrost niż w poprzednich latach – w 2020 r. wzrost wyniósł 675 tys. m<sup>2</sup>, w 2021 r. – 490 tys. m<sup>2</sup>, a w 2022 r. – ponad 500 tys. m<sup>2</sup>.

Tabela 15 Zasoby powierzchni biurowej w latach 2020–2023 (w mln m<sup>2</sup>)

Rynek	2020	2021	2022	2023
<b>Ogółem</b>	<b>11,71</b>	<b>12,19</b>	<b>12,71</b>	<b>12,91</b>
Warszawa	5,91	6,15	6,27	6,23
<b>Pozostałe</b>	<b>5,80</b>	<b>6,04</b>	<b>6,44</b>	<b>6,68</b>
Kraków	1,55	1,62	1,71	1,81
Wrocław	1,23	1,25	1,33	1,35
Trójmiasto	0,89	0,96	1,01	1,10
Katowice	0,59	0,60	0,73	0,75
Łódź	0,58	0,58	0,63	0,64
Poznań	0,58	0,62	0,62	0,67
Szczecin	0,18	0,18	0,19	0,19
Lublin	0,18	0,21	0,22	0,22

Źródło: raporty Colliers International Polska, JLL, PKO BP SA, Newmark Polska.

Tabela 16 Dynamika wzrostu zasobów powierzchni biurowej w latach 2020–2023 (w %)

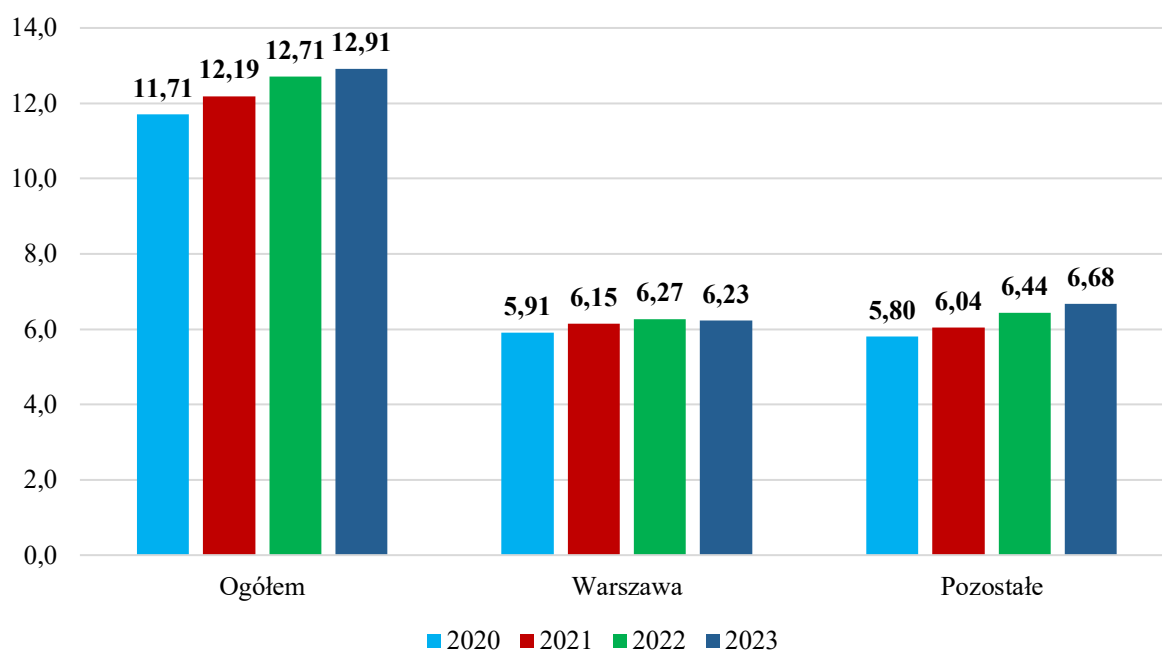
Rynek	2021/2020	2022/2021	2023/2022	2023/2020
<b>Ogółem</b>	<b>104,1%</b>	<b>104,3%</b>	<b>101,6%</b>	<b>110,2%</b>
Warszawa	104,1%	102,0%	99,4%	105,4%
<b>Pozostałe</b>	<b>104,1%</b>	<b>106,6%</b>	<b>103,7%</b>	<b>115,2%</b>
Kraków	104,5%	105,6%	105,8%	116,8%
Wrocław	101,6%	106,4%	101,5%	109,8%
Trójmiasto	107,9%	105,2%	108,9%	123,6%
Katowice	101,7%	121,7%	102,7%	127,1%
Łódź	100,0%	108,6%	101,6%	110,3%
Poznań	106,9%	100,0%	108,1%	126,4%
Szczecin	100,0%	105,6%	100,0%	105,6%
Lublin	116,7%	104,8%	100,0%	122,2%

Źródło: opracowanie własne.

<sup>2</sup> Nowoczesne obiekty biurowe (wybudowane po 1989 r. lub później, gruntownie zmodernizowane, spełniające szereg kryteriów dotyczących standardu) o powierzchni najmu ponad 1 tys. m<sup>2</sup>; analiza i dane koncentrują się i dotyczą rynku nowoczesnej powierzchni biurowej.

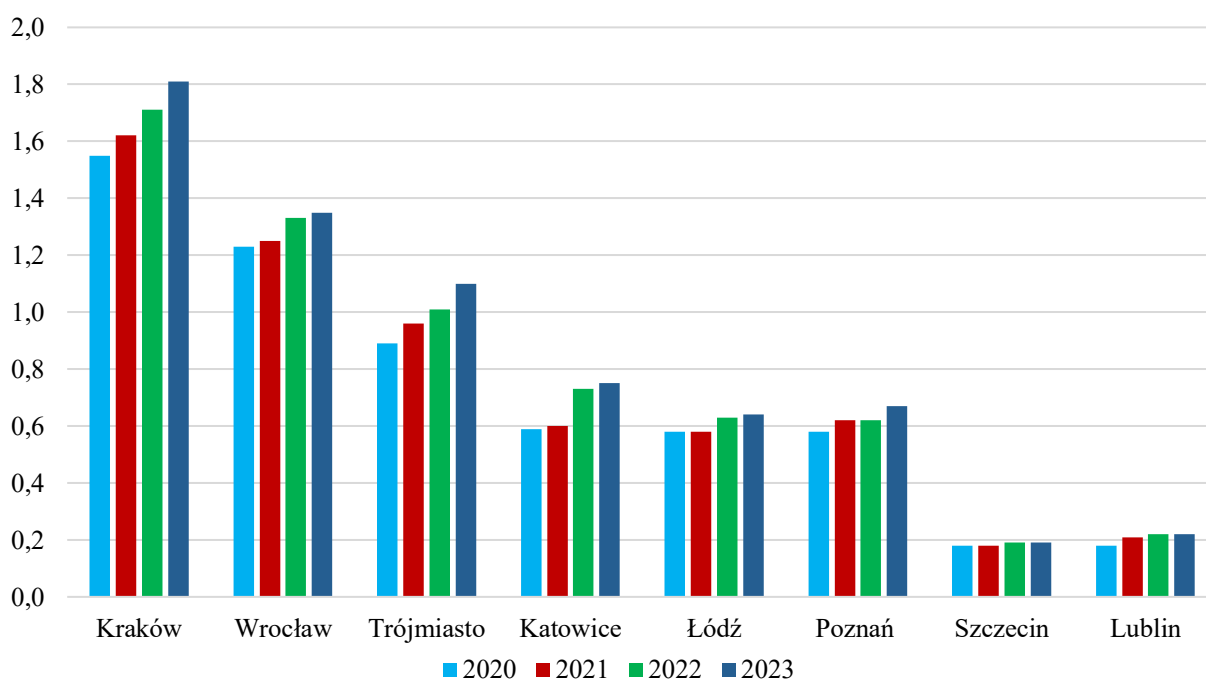
<sup>3</sup> Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Łódź, Poznań, Szczecin, Lublin.

Wykres 21 Zasoby powierzchni biurowej w latach 2020–2023 (powierzchnia w mln m<sup>2</sup>)



Źródło: opracowanie własne.

Wykres 22 Zasoby powierzchni biurowej na podstawowych rynkach poza Warszawą w latach 2020–2023 (powierzchnia w mln m<sup>2</sup>)



Źródło: opracowanie własne.

W 2023 r. zasoby powierzchni biurowej w Warszawie nieznacznie spadły, rosły za to zasoby na największych rynkach regionalnych poza Warszawą: najszybciej w Trójmieście i Poznaniu. Najbardziej stabilny wzrost charakteryzuje rynek w Krakowie i Trójmieście. Tempo przyrostu powierzchni biurowej wyraźnie słabnie. Przed pandemią, w latach 2017–2019, powierzchnia biurowa powiększała się w tempie 7,0–8,0% rocznie, w latach 2021–2020 przyrost przekraczał 4,0% rocznie, a w 2023 r. wyniósł tylko 1,6%.

Słabnąca dynamika wzrostu rynku wynika z cyklu inwestycyjnego i jest reakcją na pandemię COVID-19 oraz jej skutki (zmiana modelu pracy, wzrost pustostanów) oraz następstwa konfliktu na Ukrainie (wzrost kosztów budowy i finansowania). Dodatkowo, w Warszawie trwają także wyburzenia, wyłączające obiekty z zasobów, co w sytuacji niskiej nowej podaży prowadzi do spadku zasobów powierzchni biurowej. Analitycy branżowi szacują, że spadek podaży nowej powierzchni biurowej będzie kontynuowany w 2024 r., nie tylko w Warszawie, ale także miastach regionalnych. Oczekuje się, że w 2024 r. na głównych rynkach zostanie ukończonych ok. 250 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, ponad dwukrotnie mniej niż średnioroczna podaż w latach 2017–2022 (ponad 600 tys. m<sup>2</sup>).

Upowszechnienie i utrwalenie modelu pracy hybrydowej wśród najemców korporacyjnych wpływa na zmniejszenie się zapotrzebowania na powierzchnię biurową o średnio 20–30%. Niższa aktywność inwestycyjna może utrzymać się w najbliższych kilku latach. Wobec pogarszającej się sytuacji ekonomicznej i oszczędności po stronie najemców, a także wysokich kosztów finansowania skłonność deweloperów do inwestycji słabnie. Decyzje o rozpoczęciu nowych projektów są w znacznej części uzależnione od pozyskania kluczowego najemcy.

Zgodnie z danymi prezentowanymi przez analityków PKO BP SA, nasycenie powierzchniami biurowymi w aglomeracji warszawskiej jest stosunkowo wysokie w porównaniu z miastami w Europie Środkowej, choć nadal odbiega od większości europejskich aglomeracji (ok. 3–5 m<sup>2</sup> na mieszkańca). Niższy jest także współczynnik „ubiurowienia”, czyli współczynnik osób zatrudnionych w sektorach o najwyższym popycie na powierzchnie biurowe wobec wszystkich zatrudnionych pracowników, wynoszący ponad 10,0% w Polsce wobec ponad 20,0% w miastach Europy Zachodniej. Oba wskaźniki wyznaczają obszar potencjalnego rozwoju, ale jest on powiązany z koniunkturą i stopniem rozwoju gospodarczego, dlatego należy upatrywać takich możliwości w perspektywie długoterminowej. Nasycenie powierzchnią biurową, mierzone wielkością zasobów powierzchni biurowej na 1 mieszkańca i 1 pracownika biurowego, na pozostałych rynkach odpowiadało przeciętnie zróżnicowaniu wielkości zasobów powierzchni biurowej.

W 2023 r. na rynku warszawskim oddano do użytkowania 61 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni biurowej<sup>4</sup> (74,0% mniej niż rok wcześniej), w tym ok. 41 tys. m<sup>2</sup> (67,0%) w IV kwartale. JLL szacuje, że w 2024 r. nowa podaż utrzyma się na niskim poziomie, choć przekroczy wielkości z poprzedniego roku – ok. 94 tys. m<sup>2</sup> (w tym 15,5 tys. m<sup>2</sup> renowacja).

Tabela 17 Nowa podaż powierzchni biurowej w latach 2020–2023 (w mln m<sup>2</sup>)

Rynek	2020	2021	2022	2023
<b>Ogółem</b>	<b>699,6</b>	<b>551,0</b>	<b>642,0</b>	<b>340,5</b>
Warszawa	314,0	324,6	236,8	60,9
<b>Pozostałe</b>	<b>385,6</b>	<b>226,4</b>	<b>405,2</b>	<b>279,6</b>
Kraków	140,7	60,7	100,5	97,2
Wrocław	50,8	21,8	65,7	75,7
Trójmiasto	60,3	73,2	50,6	33,1
Katowice	61,3	13,5	127,3	26,7
Łódź	50,8	3,6	43,3	1,9
Poznań	18,3	37,5	0,0	43,2
Szczecin	3,4	0,0	1,5	1,9
Lublin	0,0	16,1	16,3	0,0

Źródło: Raporty Colliers International Polska, JLL, Newmark Polska.

W 2023 r. na rynkach regionalnych oddano do użytku ok. 280 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni biurowej, co nie odbiegało istotnie od lat poprzednich. Najwięcej projektów oddano w III kwartale minionego roku – ok. 42,0% rocznej nowej podaży.

Najwięcej nowej powierzchni biurowej przybyło w Krakowie (na poziomie zbliżonym do ubiegłorocznego) i Wrocławiu (najwyższa wartość w okresie ostatnich 4 lat). Po rekordowym wyniku w 2023 r. kilkakrotnie spadła wielkość powierzchni biurowej, oddanej na rynku katowickim. Ponownie spadła wielkość nowej powierzchni biurowej na rynku trójmiejskim. Natomiast w Poznaniu, gdzie w 2022 r. nie oddano nowej powierzchni biurowej, oddano do użytku 43,2 tys. m<sup>2</sup> (najwięcej w okresie ostatnich 4 lat). W Łodzi, Szczecinie i Lublinie w 2023 r. praktycznie nie było nowej podaży.

Na koniec 2023 r. w budowie znajdowało się 680,9 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej wobec 771,5 tys. m<sup>2</sup> w poprzednim roku (mniej o 12,0% r/r). W Warszawie, według Colliers International Polska, pozostawało w budowie 296 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej (w roku poprzednim 209 tys. m<sup>2</sup>)<sup>5</sup>. W latach 2014–2019 na rynku warszawskim w budowie było średnio ponad 700 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Aktywność budowlana skupia się obecnie w centrum. Newmark Polska podkreśla, że ok. 46 tys. m<sup>2</sup> z powierzchni w budowie to gruntowna modernizacja ist-

<sup>4</sup> Najniższy wynik w historii rynku warszawskiego.

<sup>5</sup> JLL szacował tę wielkość na 230 tys. m<sup>2</sup>, a Newmark Polska na 281 tys. m<sup>2</sup>.

niejących obiektów. Start nowych projektów wg JLL, w szczególności poza strefami centralnymi, jest uzależniony od pozyskania kluczowego najemcy na 40–100% powierzchni, a wyjątkiem są projekty spekulacyjne.

Na rynkach regionalnych, według Colliers International Polska, w budowie na koniec 2023 r. pozostawało 384,9 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, najmniej w ostatnich 4 latach (w 2022 r. było to 537 tys. m<sup>2</sup>). Znacznie mniej optymistycznie szacują powierzchnię w budowie analitycy JLL – na 284 tys. m<sup>2</sup>, a także Newmark Polska – na ok. 300 tys. m<sup>2</sup> (różnica wynika przede wszystkim z szacunku dla Wrocławia). W latach 2016–2020 na rynkach regionalnych w budowie było średnio 910 tys. m<sup>2</sup> powierzchni.

Najwięcej projektów powstaje we Wrocławiu – 130 tys. m<sup>2</sup>, około 10,0% istniejących zasobów i ponad 1/3 inwestycji na rynkach regionalnych, ale jest to mniej niż w poprzednich dwóch latach. Według JLL we Wrocławiu w budowie jest tylko 55 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. W Trójmieście, zgodnie z szacunkami Colliers International Polska, w budowie było 62 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej (według JLL 47 tys. m<sup>2</sup>), w Poznaniu 58 tys. m<sup>2</sup>, a w Katowicach 54 tys. m<sup>2</sup> (według JLL 49 tys. m<sup>2</sup>). Wyraźne zahamowanie nowych projektów wystąpiło na rynkach w Krakowie i Katowicach.

Na rynkach regionalnych w końcu 2023 r. (IV kwartał) nie rozpoczęto żadnych nowych projektów, zasób powierzchni w budowie to inwestycje wcześniej rozpoczęte. Dostępność powierzchni w istniejących budynkach i optymalizacja zajmowanej powierzchni skłania deweloperów do dużej ostrożności w rozpoczynaniu nowych inwestycji, szczególnie niezabezpieczonych umowami najmu.

Tabela 18 Powierzchnia biurowa w budowie w latach 2020–2023 r. (w tys. m<sup>2</sup>)

Rynek	2020	2021	2022	2023
<b>Ogółem</b>	<b>1 254,0</b>	<b>1 205,6</b>	<b>771,5</b>	<b>680,9</b>
Warszawa	555,8	314,5	209,0	296,0
<b>Pozostałe</b>	<b>698,2</b>	<b>891,0</b>	<b>562,5</b>	<b>384,9</b>
Kraków	112,8	190,3	107,2	26,0
Wrocław	77,4	235,9	168,6	130,0
Trójmiasto	132,2	98,0	69,6	62,0
Katowice	222,6	200,2	129,2	54,0
Łódź	44,8	88,8	16,7	48,0
Poznań	70,4	61,9	68,8	58,0
Szczecin	8,0	0,0	2,4	2,4
Lublin	30,0	16,0	0,0	4,5

Źródło: Colliers International Polska.

Popyt na rynku warszawskim w roku 2023 r., mierzony wynajętą powierzchnią (748,8 tys. m<sup>2</sup>) był na poziomie niższym niż w roku poprzednim o ok. 13,0%, ale powyżej poziomu

w latach 2020–2021. Najwięcej powierzchni, 256 tys. m<sup>2</sup> (34%), wynajęto w IV kwartale 2023 r. Popyt koncentrował się w strefach centralnych, co związane jest ze strukturą dostępności nowej powierzchni biurowej. Największy udział w zawartych umowach miały podmioty sektora usług dla biznesu – 19,2%, sektora produkcyjnego – 14,3% i IT – 10,9%.

Na rynkach regionalnych popyt był w 2023 r. rekordowy, wyższy o 19,0% niż w roku poprzednim i o 7,0% od dotychczas rekordowego roku 2019. Wynajęto ok. 750 tys. m<sup>2</sup> powierzchni (według JLL, Newmark Polska podaje 741,3 tys. m<sup>2</sup>), w tym 219 tys. m<sup>2</sup> w IV kwartale 2023 r. (według Newmark Polska – 210,3 tys. m<sup>2</sup>).

Największy wolumen wynajętej powierzchni odnotowano, podobnie jak w poprzednim roku, w Krakowie (201,3 tys. m<sup>2</sup>, 27,0% popytu na rynkach regionalnych) i we Wrocławiu (165,5 tys. m<sup>2</sup>, 22,0% popytu) oraz w Trójmieście (20,0% popytu). Na większości rynków popyt w 2023 r. był wyższy niż poprzednim roku (mniejszy tylko w Katowicach i Szczecinie). W 2023 r. popyt na rynkach regionalnych pochodził głównie z sektora IT (27,0%; ok. 204 tys. m<sup>2</sup>), głównie w Krakowie i Trójmieście, usług dla biznesu (143,9 tys. m<sup>2</sup>, 15,0%) i sektora produkcyjnego (13,0%).

Z ocen Newmark Polska wynika, że pomimo wysokiego popytu na rynkach regionalnych najemcy wciąż weryfikują potrzeby w zakresie powierzchni oraz preferują budynki o wysokiej efektywności energetycznej, spełniające wymogi ESG (czyli głównie nowe budynki).

Ograniczona nowa podaż powierzchni biurowych, wysokie koszty aranżacji powierzchni, utrzymująca się niepewność co do modelu pracy nie zachęcają najemców do zmiany lokalizacji. Utrzymuje się wysoki poziom renegocjacji i odnowienia istniejących umów. W Warszawie miały one w 2023 r. ok. 43,0% udział w całkowitym popycie, na rynkach regionalnych było to 41,0–42,0% (w zależności od źródła danych). W IV kwartale 2023 r. udziały te były jeszcze wyższe, wynosząc odpowiednio ok. 49,0% i 55,0%. Nowe umowy stanowiły ok. 42,0% popytu w Warszawie i 45,0% na rynkach regionalnych. Analitycy przewidują utrzymanie się podobnej struktury popytu (duży udział renegocjacji) w następnych kwartałach.

Na koniec 2023 r. średni współczynnik pustostanów wzrósł do 14,1% z 13,5% na koniec poprzedniego roku. W konsekwencji spadającej nowej podaży w Warszawie wskaźnik pustostanów spadł na koniec 2023 r. do poziomu 10,4% (spadek o 1,2 p.p. r/r i 0,2 p.p. w IV kwartale 2023 r. – 648 tys. m<sup>2</sup> wolnej powierzchni), w strefach centralnych spadł on w skali roku z 10,5% do 8,5%, a poza centrum z 12,4% do 11,9%.

Współczynnik powierzchni niewynajętej na rynkach regionalnych na koniec 2023 r. po raz kolejny wzrósł i wyniósł 17,5% (wzrost o 2,2 p.p. r/r i 0,2 p.p. w IV kwartale 2023 r.).

Wskaźnik rośnie nieprzerwanie od 2020 r. W miastach regionalnych wzrost pustostanów stymulowało zasilenie rynku dużą ilością nowej powierzchni, szczególnie w 2022 r.

Tabela 19 Popyt na nowoczesną powierzchnię biurową w latach 2020–2023 (w tys. m<sup>2</sup>)

Rynek	2020	2021	2022	2023
<b>Ogółem</b>	<b>1 184,5</b>	<b>1 241,0</b>	<b>1 488,9</b>	<b>1 490,1</b>
Warszawa	602,0	646,5	860,1	748,8
<b>Pozostałe</b>	<b>582,5</b>	<b>594,5</b>	<b>628,8</b>	<b>741,3</b>
Kraków	157,7	156,0	198,1	201,3
Wrocław	128,4	135,4	137,2	165,6
Trójmiasto	87,7	108,0	101,0	143,9
Katowice	65,0	53,4	62,7	61,4
Łódź	62,4	51,6	48,4	54,6
Poznań	63,2	73,5	46,6	77,5
Szczecin	9,3	9,2	18,5	15,4
Lublin	8,8	7,4	16,3	21,7

Źródło: Colliers International Polska, JLL, Newmark Polska.

Poza Szczecinem na wszystkich rynkach wskaźnik powierzchni niewynajętej przekracza 10,0%, a w Katowicach i Łodzi jest powyżej 20,0% (odpowiednio 21,5% i 20,3%), w Krakowie wynosi 19,8% a we Wrocławiu – 18,2%. Roczny wzrost wskaźnika o ponad 3 p.p. odnotowano w Krakowie, Katowicach i Poznaniu, bliski 3 p.p. – we Wrocławiu. Wzrost powierzchni niewynajętej wskazuje, że nowa podaż nie jest szybko absorbowana przez najemców, którzy są mniej skłonni do zmiany lokalizacji, a nawet ograniczają zajmowaną powierzchnię.

Tabela 20 Wskaźnik pustostanów w latach 2020–2023 (w %)

Rynek	2020	2021	2022	2023
<b>Ogółem</b>	<b>11,3</b>	<b>13,4</b>	<b>13,5</b>	<b>14,1</b>
Warszawa	9,9	12,7	11,6	10,4
<b>Pozostałe</b>	<b>12,7</b>	<b>14,1</b>	<b>15,3</b>	<b>17,5</b>
Kraków	14,0	16,1	16,0	19,8
Wrocław	15,0	16,7	15,6	18,2
Trójmiasto	9,5	12,3	13,3	13,3
Katowice	9,2	10,5	17,1	21,5
Łódź	16,4	15,8	21,0	20,3
Poznań	13,0	12,7	10,5	14,7
Szczecin	6,9	5,3	5,8	4,8
Lublin	7,8	10,7	16,6	11,9

Źródło: Raporty Colliers International Polska, JLL, PKO BP SA, Newmark Polska

Podobnie, jak w Warszawie, następuje zróżnicowanie wskaźnika pustostanów ze względu na wiek budynków. Najniższy poziom powierzchni niewynajętej występuje w budynkach w wieku od 3 do 10 lat. W budynkach starszych niż 10 lat wskaźnik pustostanów przekra-

cza 20,0%. Powierzchnie te, mniej atrakcyjne ze względu na parametry jakościowe i efektywnościowe napotykały trudności ze znalezieniem najemców i na konkurencyjnym rynku są pod presją cenową oraz warunków najmu (bardziej elastycznych). Analitycy wskazują także na znaczącą powierzchnię oferowaną na rynku w formie podnajmu.

W 2023 r. czynsze wzrosły nieznacznie na większości rynków. Według JLL w Warszawie najwyższe bazowe stawki czynszów były w strefach centralnych, i wynosiły od 16,0 do 26,0 EUR za m<sup>2</sup> miesięcznie. W pozostałych strefach czynsze pozostawały w przedziale 12,0–16,0 EUR za m<sup>2</sup> miesięcznie. Według Colliers International Polska czynsze za powierzchnię najlepszej klasy wynosiły w Warszawie od 12,5 do 27,5 EUR, a na rynkach regionalnych od 11,0 do 17,1 EUR za m<sup>2</sup> miesięcznie.

Na rynkach regionalnych najwyższe stawki czynszów za m<sup>2</sup> miesięcznie były w Krakowie – od 15,0 do 17,0 EUR, we Wrocławiu – od 14,5 do 16,25 EUR, w Poznaniu od 14,0 do 16,0 EUR i Trójmieście – od 13,9 do 15,9 EUR.

Tabela 21 Wysokość czynszów w latach 2020–2023 r. (w EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc)

Rynek	2020	2021	2022 <sup>a</sup>	2023 <sup>b</sup>	2023 <sup>c</sup>
Warszawa	18,5–24,5	12,5–24,5	18,0–26,0 11,0–17,0	18,0–26,0 12,0–18,0	12,50-27,25
Kraków	13,5–15,5	13,5–16,5	14,0–16,0	15,0-17,0	13,50-17,10
Wrocław	13,5–15,5	13,5–15,5	14,0–15,5	14,5-16,3	14,50-16,00
Trójmiasto	12,5–15,0	12,5–14,5	13,5–15,5	13,9-15,9	13,50-15,50
Katowice	13,5–15,5	13,0–15,5	13,5–14,5	13,5-14,8	13,00-16,95
Łódź	12,0–14,5	12,0–14,0	11,5–14,0	12,0-14,0	13,00-14,00
Poznań	13,3–15,8	13,3–15,8	13,6-16,0	14,0-16,0	14,00-17,00
Szczecin	11,0–14,5	11,0–14,5	11,5–14,0	11,5-14,0	12,00-15,00
Lublin	11,0–13,5	11,0–13,5	11,0–13,0	11,0-14,0	11,00-13,50

<sup>a</sup> Dane według JLL, Colliers International Polska podaje większą rozpiętość czynszów: Warszawa 12,5–27,25, Kraków 13,5–16,5, Wrocław 13,5–15,9, Katowice 13,0–16,95, Łódź 13,0–14,0, Poznań 13,25–16,25, Szczecin 11,0–14,5, Lublin 11,0–13,5.

<sup>b</sup> Dane według JLL, Newmark Polska podaje dla stref Warszawy poza centrum przedział 16–18 EUR.

<sup>c</sup> Dane według Colliers International Polska.

Źródło: Colliers International Polska, JLL, PKO BP SA.

Analitycy JLL zwracają uwagę, że ze względu na wysokie koszty aranżacji powierzchni biurowej wydłuża się średni okres umów najmu, który w nowych budynkach wynosi 5–10 lat. W mniej konkurencyjnych starszych obiektach występuje większa elastyczność, nowe umowy są zawierane na od 3 do 5 lat, a w przypadku renegotjacji na 2 do 5 lat. W opinii analityków BOŚ Bank SA na stabilizację stawek czynszowych może działać wygasanie umów zawieranych przed pandemią, co otwiera drogę do ich renegotjacji.



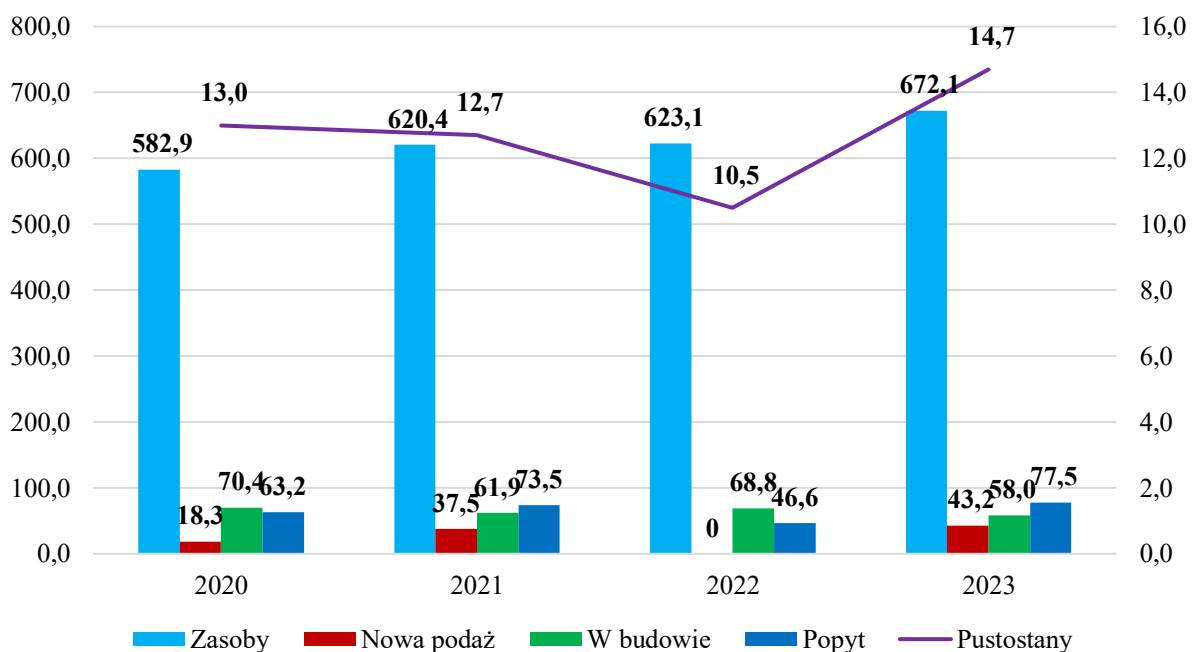
### 6.1.2. Sytuacja na wybranych rynkach lokalnych

**Poznań** to szósty pod względem wielkości zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej rynek regionalny. Zasoby powierzchni biurowej w Poznaniu osiągnęły w 2023 r. 672 tys. m<sup>2</sup> wobec 623,0 tys. m<sup>2</sup> w roku 2022. Powierzchnia biurowa jest skoncentrowana w 3 strefach: centrum (największej), Jeziora Malta (wschodniej) i zachodniej<sup>6</sup>.

W 2023 r. oddano najwyższą w ostatnich 4 latach wielkość nowej powierzchni biurowej – 43,2 tys. m<sup>2</sup> (w 2022 r. nie oddano do użytkowania nowych projektów, w 2021 r. 37,5 tys. m<sup>2</sup>)<sup>7</sup>. Na koniec 2023 r. w budowie było 58 tys. m<sup>2</sup> wobec 68,8 tys. m<sup>2</sup> na koniec 2022 r. Większość nowych projektów (80,0%) realizowanych jest w strefie centralnej.

Popyt w 2023 r. ponownie wzrósł, osiągając najwyższą w ostatnich 4 latach wielkość 77,5 tys. m<sup>2</sup> (w 2022 r. 46,6 tys. m<sup>2</sup>, w 2021 r. 73,5 tys. m<sup>2</sup>). Zagospodarowywano już istniejącą powierzchnię biurową. Udział nowych umów w całości popytu wyniósł w trzech pierwszych kwartałach 2023 r. 65,0%.

Wykres 23 Zasoby, wskaźnik pustostanów, nowa podaż, popyt, absorpcja powierzchni biurowej i powierzchnia w budowie w Poznaniu w latach 2020–2023 (lewa oś w tys. m<sup>2</sup>, prawa oś w %)



Źródło: opracowanie własne.

<sup>6</sup> Savills wyróżnia pięć stref, oprócz wymienionych także strefę północną i południową.

<sup>7</sup> M.in. w II kwartale 2023 r. oddano Nowy Rynek E – 21,5 tys. m<sup>2</sup>.

W 2023 r., wobec wysokiej nowej podaży powierzchni biurowej, wskaźnik pustostanów wzrósł z 10,5% na koniec 2022 r. do 14,7%. Najwięcej wolnej powierzchni jest w strefie zachodniej i centralnej. Najniższy wskaźnik pustostanów występuje w budynkach 6–10 letnich (lata budowy 2014–2018) – 4,0%, najwyższy – (16,0%) w budynkach nowych (do 5 lat), pozostałych przedziałach wiekowych jest on zbliżony i oscyluje w granicach 11,0–13,0%.

Według JLL poziom czynszów w Poznaniu w 2023 r. nieznacznie wzrósł do poziomu 14,0–16,0 EUR za m<sup>2</sup> miesięcznie (według Colliers International Polska w granicach 14,0–17,0 EUR w strefach centralnych). W strefach poza centrum poziom czynszów za m<sup>2</sup> miesięcznie znajduje się w przedziale 10,0–12,5 EUR. W starszych budynkach poziom był niższy – 10,0–12,5 EUR. Relatywnie niższe nasycenie powierzchnią biurową, niż na największych rynkach regionalnych, tworzy perspektywy dla dalszego rozwoju rynku. Poznań posiada także istotny zasób terenów miasta do zagospodarowania, w szczególności tzw. Wolne Tory, teren o powierzchni ok. 48 ha, położony w centrum miasta, w sąsiedztwie głównego dworca kolejowego, dla którego koncepcja urbanistyczna zakłada zabudowę wielofunkcyjną.

\*\*\*

**Wrocław** jest drugim największym rynkiem regionalnym nowoczesnej powierzchni biurowej. Zasoby powierzchni biurowej osiągnęły w 2023 r. 1,35 mln m<sup>2</sup> (wobec 1,32 mln m<sup>2</sup> na koniec 2022 r. i 1,25 mln m<sup>2</sup> na koniec 2021 r.). Savills wyróżnia 4 strefy powierzchni biurowej: centrum (na koniec 2021 r. 398,7 tys. m<sup>2</sup>), zachodnią – największą (465,3 tys. m<sup>2</sup>), południową (266,3 tys. m<sup>2</sup>) i najmniejszą, północno-wschodnią (122,8 tys. m<sup>2</sup>).

Nowa podaż od pandemii utrzymuje się znacznie poniżej rekordowych lat 2018–2019 (prawie 150 tys. m<sup>2</sup>). W 2023 r. nowa podaż była najwyższa w okresie ostatnich 4 lat i wyniosła 75,7 tys. m<sup>2</sup> (w 2022 r. 65,7 tys. m<sup>2</sup>, w 2021 r. 21,8 tys. m<sup>2</sup>, w 2020 r. 50,8 tys. m<sup>2</sup>). Popyt utrzymał się na poziomie powyżej 100 tys. m<sup>2</sup>, osiągając w 2023 r. 165,6 tys. m<sup>2</sup>, najwyższą wielkość w ostatnich 4 latach (w 2022 r. 137,2 tys. m<sup>2</sup>, w 2021 r. 135,4 tys. m<sup>2</sup>, w 2020 r. wyniósł 128,4 tys. m<sup>2</sup>). Według Colliers International Polska w pierwszych trzech kwartałach 2023 r. udział nowych umów najmu w całości popytu wynosił 60,0%.

Potencjalna wysoka nowa podaż może być wyzwaniem dla poziomu absorpcji, która – mimo wzrostu z niskich poziomów w latach 2020–2021 (odpowiednio 9,6 i 24,7 tys. m<sup>2</sup>)<sup>8</sup> – wydaje się zbyt niska wobec nowej podaży i powierzchni biurowej w budowie. Szacunki powierzchni w budowie na koniec 2023 r. różnią się. Według Colliers International Polska było

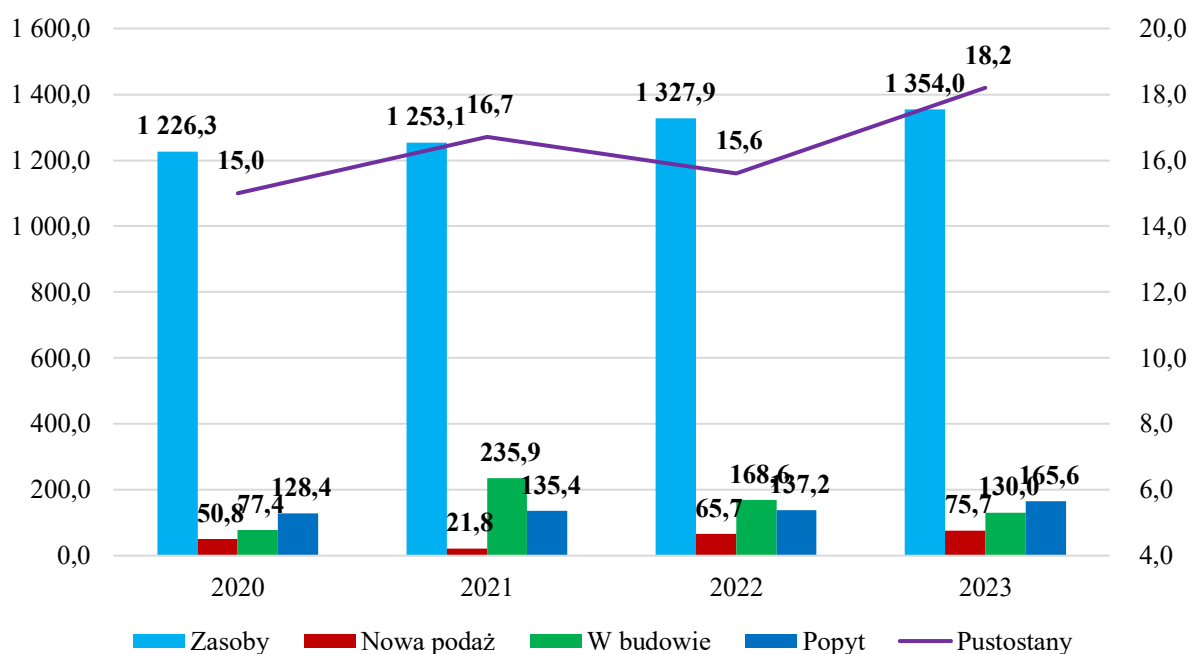
---

<sup>8</sup> Dane Colliers International Polska i Savills wskazują jednak na negatywną absorpcję w 2021 r. – 3,5 tys. m<sup>2</sup>.

to 130 tys. m<sup>2</sup>, według JLL 55 tys. m<sup>2</sup>. Niemniej, Wrocław jest najbardziej aktywnym inwestycyjnie rynkiem, z 11 projektami do oddania do 2026 r.

Wskaźnik pustostanów osiągnął w 2023 r. 18,2% (w 2022 r. – 15,6%, w 2021 r. 16,7%). Najniższy poziom pustostanów na koniec III kwartału 2023 r. był w budynkach najnowszych (choć bliski 20,0%) i w wieku 11–15 lat, a najwyższy dla budynków najstarszych (pow. 21 lat), sięgając nawet 40,0%.

Wykres 24 Zasoby, wskaźnik pustostanów, nowa podaż, popyt, powierzchnia w budowie we Wrocławiu w latach 2020–2023 (lewa oś w tys. m<sup>2</sup>, prawa oś w %)



Źródło: opracowanie własne.

Poziom czynszów we Wrocławiu wzrósł według JLL w 2023 r. do 14,5–16,25 EUR za m<sup>2</sup> miesięcznie (Colliers International Polska podaje 14,5–16,0 EUR w strefach centralnych). W strefach poza centrum poziom czynszów zdaniem Colliers International Polska wynosił na koniec III kwartału 2023 r. 11,0–13,5 EUR za m<sup>2</sup> miesięcznie. W starszych budynkach poziom był niższy, i wyniósł 8–12,5 EUR. Wysoki poziom pustostanów będzie nadal działał stabilizująco mimo rosnącej inflacji i kosztów budowy.

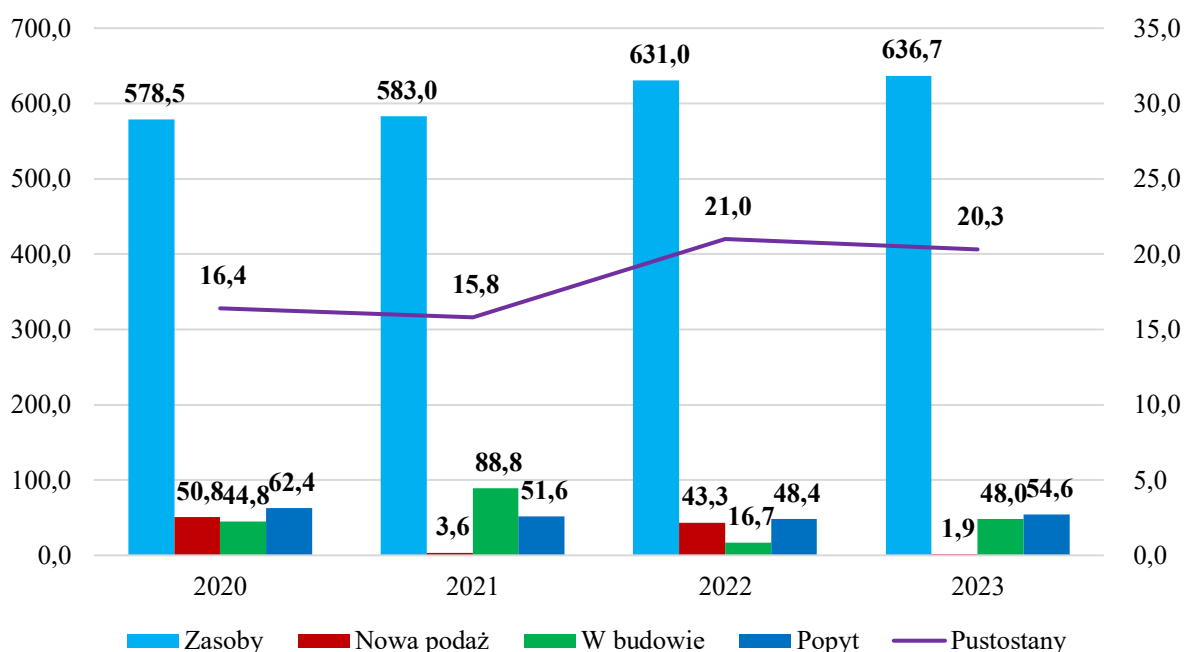
\*\*\*

**Łódź** jest średniej wielkości rynkiem regionalnym o zasobach powierzchni biurowej w wysokości 637 tys. m<sup>2</sup> na koniec 2023 r., niewiele większych niż w roku 2022, gdy wyniosły 630

tys. m<sup>2</sup> (ok. 580 tys. m<sup>2</sup> na koniec 2021 r. i 2020 r.). Powierzchnia biurowa koncentruje się w centrum miasta. Pozostałe projekty biurowe znajdują się w północno-zachodniej części miasta oraz w strefie południowo-wschodniej.

Nowa podaż od pandemii utrzymuje się poniżej rekordowych lat 2017 i 2019 (ponad 60 tys. m<sup>2</sup>). W 2023 r. nowa podaż ponownie była bardzo niska i wyniosła 1,9 tys. m<sup>2</sup> wobec 43,3 tys. m<sup>2</sup> w poprzednim roku (w 2021 r. 3,6 tys. m<sup>2</sup>, w 2020 r. 50,8 tys. m<sup>2</sup>). Na koniec 2023 r. w budowie było 48,0 tys. m<sup>2</sup> (na koniec 2022 r. 16,7 tys. m<sup>2</sup>) przewidzianych do oddania w latach 2024–2025. Popyt jest stabilny od 2015 r. utrzymuje się w okolicach ok. 50 tys. m<sup>2</sup>. W 2023 r. wyniósł 54,6 tys. m<sup>2</sup>, w 2022 r. 48,4 tys. m<sup>2</sup>, w 2021 r. 51,6 tys. m<sup>2</sup>.

Wykres 25 Zasoby, pustostany, nowa podaż, popyt i powierzchnia biurowa w budowie w Łodzi w latach 2020–2023 (lewa oś w tys. m<sup>2</sup>, prawa oś w %)



Źródło: opracowanie własne.

W 2023 r. wskaźnik pustostanów spadł do 20,3% po tym, jak nowa podaż w 2022 r. podniosła jego poziom z 15,8% w 2021 r. do 21,0%. Spadek nowej podaży przy dość stabilnym popycie może przynieść dalsze obniżenie wskaźnika w kolejnych okresach. Wskaźnik powierzchni niewynajętej jest słabo zróżnicowany ze względu na wiek budynków, będąc najniższym w przedziale wiekowym 16–20 lat (18,0%), a najwyższy dla budynków nowych (do 5 lat) i najstarszych (pow. 21 lat) – 27,0%.

Wobec wysokiego udziału powierzchni niewynajętej poziom czynszów w Łodzi pozostaje stabilny w granicach 12,0–14,0 EUR za m<sup>2</sup> miesięcznie (według JLL, Colliers International Polska podaje przedział 13,0–14,0 EUR w strefach centralnych). W strefach niecentralnych poziom czynszów znajduje się w przedziale 9–12 EUR za m<sup>2</sup> miesięcznie. Podobnie w starszych budynkach poziom czynszów jest niższy (9–12,5 EUR za m<sup>2</sup> miesięcznie). Wysoki poziom pustostanów powinien nadal działać stabilizująco na wysokość czynszów.

W opinii JLL łódzki rynek nieruchomości zmieni oddanie łódzkiego tunelu średnicowego (plan zakłada 2025 r.), wpływając na wzrost atrakcyjności i potencjalnej aktywizacji terenów w jego pobliżu.

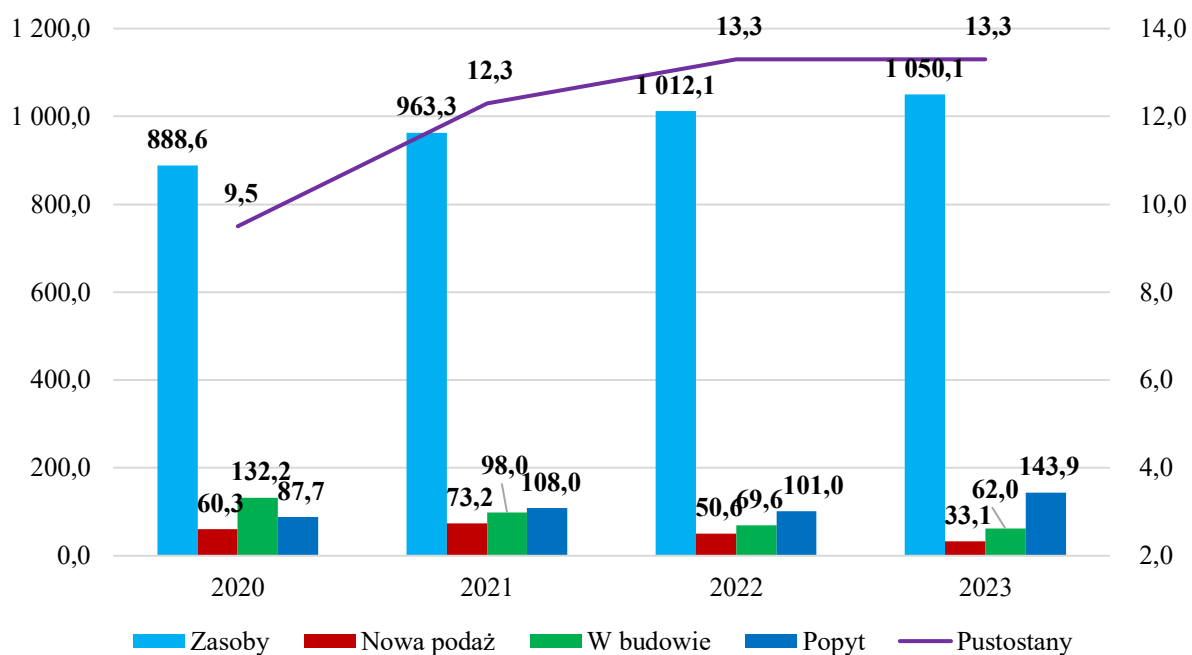
\*\*\*

**Trójmiasto** jest czwartym największym rynkiem regionalnym nowoczesnej powierzchni biurowej. Zasoby powierzchni biurowej osiągnęły w 2023 r. 1,05 mln m<sup>2</sup> (w 2022 r. 1,01 mln m<sup>2</sup>, w 2021 r. 0,96 mln m<sup>2</sup> i 0,89 mln m<sup>2</sup> na koniec 2020 r.). Powierzchnia biurowa koncentruje się wzdłuż trasy Szybkiej Kolei Miejskiej (łączącej miasta), Drogi Gdyńskiej oraz al. Grunwaldzkiej. Obiekty biurowe znajdują się także w okolicach lotniska w Gdańsku i w centrum Gdańska. Największa część powierzchni biurowej Trójmiasta znajduje się w Gdańsku, w dzielnicach Oliwa i Wrzeszcz. Gdynia ma ok. 21,0% zasobów powierzchni biurowej Trójmiasta, a Sopot tylko ok. 3,0%. Sopot, ze względu na swój turystyczny charakter, oferuje powierzchnię w kamienicach, bez typowych obiektów biurowych.

Nowa podaż w Trójmieście była najniższa w ciągu ostatnich 6 lat. W 2023 r. nowa podaż dała 33,1 tys. m<sup>2</sup>, wobec 50,6 tys. m<sup>2</sup> w poprzednim roku, 73,2 tys. m<sup>2</sup> w 2021 roku i 60,3 tys. m<sup>2</sup> w 2020 r.). Aktywność deweloperów była słaba. Na koniec 2023 r. w budowie było 62 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej (według Colliers International Polska, JLL szacuje tę wielkość na 47,3 tys. m<sup>2</sup>) wobec 81,8 tys. m<sup>2</sup> na koniec 2022 r. i znacznie mniej niż w latach 2016–2020, gdy średnio rocznie powstawało ok. 150 tys. m<sup>2</sup>. Wszystkie projekty w budowie planuje się oddać do użytkowania do końca 2024 r.

W 2023 r. popyt wzrósł do 143,9 tys. m<sup>2</sup> podczas gdy od 2015 r. utrzymywał się średnio na poziomie ok. 100 tys. m<sup>2</sup>. W pierwszych trzech kwartałach 2023 r. udział renegocjacji wyniósł 49,0%.

Wykres 26 Pustostany, nowa podaż, popyt i powierzchnia biurowa w budowie w Trójmieście w latach 2020–2023 (lewa oś w tys. m<sup>2</sup>, prawa oś w %)



Źródło: opracowanie własne.

Wskaźnik pustostanów rósł w ostatnich latach. W 2020 r. wyniósł 9,5%, a w 2021 r. 12,3%, w 2022 r., podczas gdy w 2023 r. już 13,3%. Poziom pustostanów jest istotnie zróżnicowany w poszczególnych dzielnicach. Colliers International Polska szacuje, że najniższe poziomy niewynajętej powierzchni są w budynkach zbudowanych w latach 2014–2018 (10,0%) i najstarszych (pow. 21 lat), stanowiących siedziby dużych podmiotów gospodarczych (7,0%). Najwyższe wskaźniki wolnej powierzchni (ok. 20,0%) występują w budynkach nowych (do 5 lat) i w przedziale 16–20 lat. Spadająca powierzchnia budowanych obiektów biurowych i podaży powinna obniżyć poziom niewynajętej powierzchni.

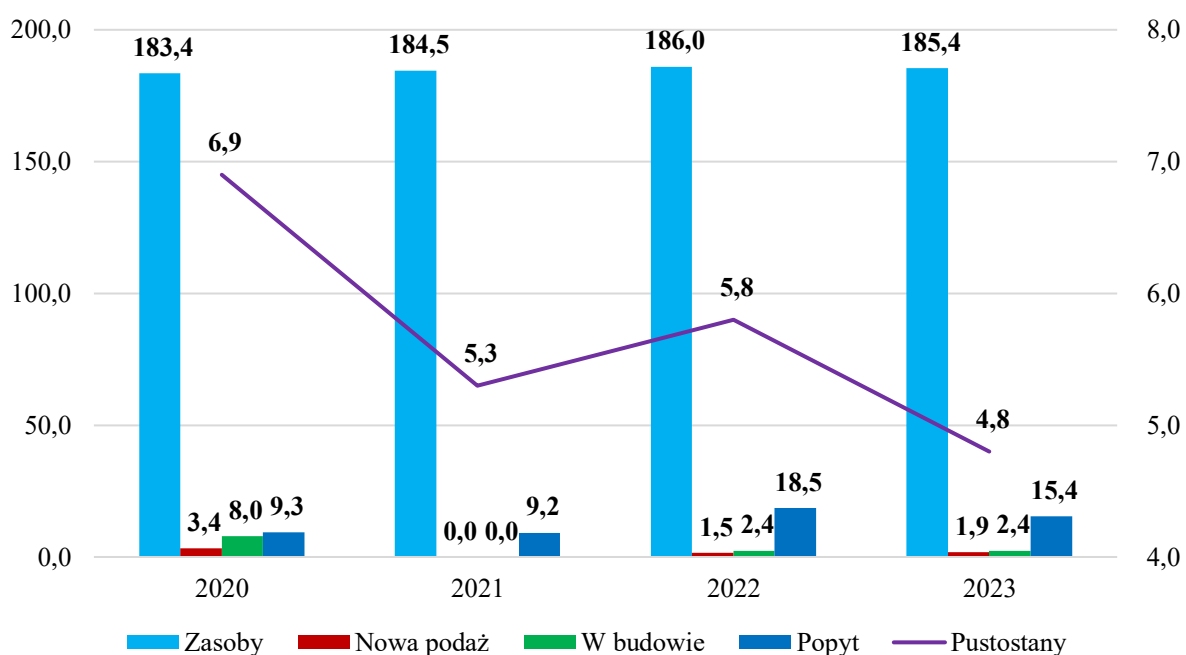
Rosnące koszty budowy i finansowania wywierały presję na poziom czynszów, szczególnie w nowych obiektach. Wysokość czynszów w 2023 r. w strefach centralnych była według JLL na poziomie 13,9–15,9 EUR za m<sup>2</sup> miesięcznie wobec 13,5–15,5 EUR w poprzednim roku (Colliers International Polska podaje dla 2023 r. 13,5–15,5 za m<sup>2</sup> miesięcznie). Poza strefami centralnymi poziom czynszów wynosił według Colliers International Polska na koniec III kwartału 2023 r. od 9,0 do 13,0 za m<sup>2</sup> miesięcznie. W starszych budynkach poziom stawek był niższy i wynosił 8,5–12,0 EUR.

\*\*\*

**Szczecin** to jeden z najmniejszych analizowanych rynków regionalnych. Zasoby powierzchni biurowej w 2023 r. wyniosły 185 tys. m<sup>2</sup>. Poziom ten w ostatnich trzech latach nie uległ istotnym zmianom. Rozwój rynku następuje cyklicznie, po większych nowych inwestycjach następuje obniżenie aktywności, wynikające z wciąż wczesnej fazy rozwoju płytkiego rynku. Powierzchnia biurowa jest skoncentrowana w centrum miasta.

W ostatnich latach podaż była, z wyjątkiem 2019 r. (oddano 5 obiektów), na niskim, nieprzekraczającym 5 tys. m<sup>2</sup>, poziomie. W 2023 r. nowa podaż wyniosła 1,9 tys. m<sup>2</sup>, w 2022 r. 1,5 tys. m<sup>2</sup>, a w 2021 r. nie oddano do użytku nowych obiektów. Wielkość powierzchni w budowie na koniec 2023 r., podobnie jak na koniec 2022 r., wyniosła 2,4 tys. m<sup>2</sup>, co nie wskazuje na przyrost zasobów. Popyt w 2023 r. na poziomie 15,4 tys. m<sup>2</sup> był niższy od rekordowego (18,5 tys. m<sup>2</sup>) z 2022 r., a średnio w poprzednich czterech latach nie przekraczał 10 tys. m<sup>2</sup>. Stabilny popyt i brak nowych powierzchni przyczyniły się do niskiego wskaźnika pustostanów.

Wykres 27 Zasoby, pustostany, nowa podaż, popyt i powierzchnia biurowa w budowie w Szczecinie w latach 2020–2023 (lewa oś w tys. m<sup>2</sup>, prawa oś w %)



Źródło: opracowanie własne.

Wskaźnik pustostanów waha się wokół 6%. Na koniec 2023 r. spadł nawet do 4,8% wobec 5,8% w roku poprzednim. Poziom czynszów w Szczecinie pozostaje stabilny, w przedziale od 11,5 do 14,0 EUR za m<sup>2</sup> miesięcznie (według Colliers International Polska w granicach 12,0–15,0 EUR). W starszych budynkach jest niższy i wynosi 7,0–11,0 EUR.

## 6.2. Rynek nieruchomości magazynowych

### 6.2.1. Sytuacja na rynku

W 2023 r. rynek powierzchni magazynowej, mimo osłabienia koniunktury gospodarczej, wciąż był w dobrej kondycji. Na koniec 2023 r. zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych (magazynowo-przemysłowych) w Polsce osiągnęły ok. 31,7 mln m<sup>2</sup> wobec ok. 28,3 mln m<sup>2</sup> rok wcześniej (dane Savills; Colliers International podaje 31,3 mln m<sup>2</sup>). Dynamiczny wzrost utrzymuje się od 2017 r. i przyspieszył w okresie pandemii.

Tabela 22 Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce w latach 2019–2023 (w tys. m<sup>2</sup>)

Rynek	2019	2020	2021	III kw. 2022	2022	III kw. 2023
Warszawa/Mazowieckie	4 311,5	4 948,9	5 432,4	5 751,5	5 800,8	6 360,2
Górny Śląsk/Śląskie	3 148,4	3 631,9	4 245,1	4 669,7	4 817,6	5 292,0
Polska Centralna/Łódzkie	3 113,0	3 209,3	3 480,8	3 901,7	4 092,0	4 406,8
Poznań/Wielkopolskie	2 127,4	2 235,9	2 615,7	3 258,3	3 336,0	3 322,5
Dolny Śląsk/Dolnośląskie	2 260,8	2 557,5	2 918,4	3 617,7	3 734,9	4 083,0
Trójmiasto/Pomorskie	667,0	813,3	1 072,5	1 289,9	1 357,3	1 420,9
Kraków/Małopolskie	577,5	627,9	788,7	917,4	917,4	1 000,4
Toruń-Bydgoszcz/Kujawsko-Pomorskie	331,9	376,9	414,2	616,2	636,0	884,1
Szczecin/Zachodniopomorskie	728,4	772,5	898,9	1 140,3	1 145,9	1 242,4
Polska Zachodnia/Lubuskie	334,5	459,6	805,7	902,0	1 082,7	1 519,8
Rzeszów/Podkarpackie	229,0	341,6	300,3	411,1	426,7	488,4
Lublin/Lubelskie	224,7	240,0	318,6	311,1	355,0	369,3
Opole/Opolskie	163,4	189,1	189,5	246,0	246,0	270,7
Olsztyn/Warmińsko-Mazurskie	120,5	135,7	159,3	179,8	180,7	181,4
Kielce/Świętokrzyskie	95,2	99,3	93,5	93,5	93,5	125,7
Białystok/Podlaskie	40,6	40,6	68,8	83,4	83,4	98,8
<b>Ogółem</b>	<b>18 473,9</b>	<b>20 679,9</b>	<b>23 802,4</b>	<b>27 389,6</b>	<b>28 305,7</b>	<b>31 066,2</b>

Źródło: Newmark Polska.

Nowoczesne powierzchnie magazynowe skoncentrowane są zazwyczaj w dużych centrach magazynowo-logistycznych, lokalizowanych w sąsiedztwie węzłów komunikacyjnych i/lub obszarach podmiejskich dużych ośrodków przemysłowych. Te uwarunkowania wykształciły pięć największych rynków, tzw. „wielką piątkę”: rynek warszawski (analitycy dzielą go na dwie lub trzy strefy), Górny Śląsk, Polskę Centralną, rynek poznański i Dolny Śląsk. Kolejne rynki (5 rynków średnich) są wyraźnie mniejsze, choć tempo rozwoju niektórych z nich jest szybsze. Pozostałe rynki (województwa) mają marginalne znaczenie. Według Colliers International Polska w 2023 r. największe zasoby powierzchni magazynowej miały województwa: mazowieckie – 6,3 mln m<sup>2</sup> (5,6 mln m<sup>2</sup> w 2022 r.), śląskie – 5,5 mln m<sup>2</sup> (4,8 mln m<sup>2</sup>) i łódzkie – 4,5 mln m<sup>2</sup> (4,1 mln m<sup>2</sup>).



Tabela 23 Dynamika zasobów nowoczesnej powierzchni magazynowej najważniejszych rynków w Polsce w latach 2019–2022 (w %)

Rynek	2019/2018	2020/2019	2021/2020	2022/2021	2022/2019
Warszawa/Mazowieckie	108,8%	114,8%	109,8%	106,8%	134,5%
Górny Śląsk/Śląskie	114,5%	115,4%	116,9%	113,5%	153,0%
Polska Centralna/Łódzkie	120,5%	103,1%	108,5%	117,6%	131,4%
Poznań/Wielkopolskie	105,5%	105,1%	117,0%	127,5%	156,8%
Dolny Śląsk/Dolnośląskie	120,8%	113,1%	114,1%	128,0%	165,2%
Trójmiasto/Pomorskie	135,6%	121,9%	131,9%	126,6%	203,5%
Kraków/Małopolskie	119,6%	108,7%	125,6%	116,3%	158,9%
Toruń-Bydgoszcz/Kujawsko-Pomorskie	119,1%	113,6%	109,9%	153,5%	191,6%
Szczecin/Zachodniopomorskie	119,1%	106,1%	116,4%	127,5%	157,3%
Polska Zachodnia/Lubuskie	101,5%	137,4%	175,3%	134,4%	323,7%
Rzeszów/Podkarpackie	b.d.	149,2%	87,9%	142,1%	186,3%
Lublin/Lubelskie	b.d.	106,8%	132,8%	111,4%	158,0%
Opole/Opolskie	b.d.	115,7%	100,2%	129,8%	150,6%
Olsztyn/Warmińsko-Mazurskie	b.d.	112,6%	117,4%	113,4%	150,0%
Kielce/Świętokrzyskie	b.d.	104,3%	94,2%	100,0%	98,2%
Białystok/Podlaskie	b.d.	100,0%	169,5%	121,2%	205,4%
Ogółem	116,1%	111,9%	115,1%	118,9%	153,2%

Źródło: opracowanie własne.

Poza wciąż szybko rosnącym rynkiem Dolnego Śląska, ponadprzeciętną dynamikę wykazuje rynek Trójmiasta, województwo lubuskie, kujawsko-pomorskie i niektóre małe rynki.

Tabela 24 Nowa podaż zasobów powierzchni magazynowej w latach 2019–2023 (w tys. m<sup>2</sup>)

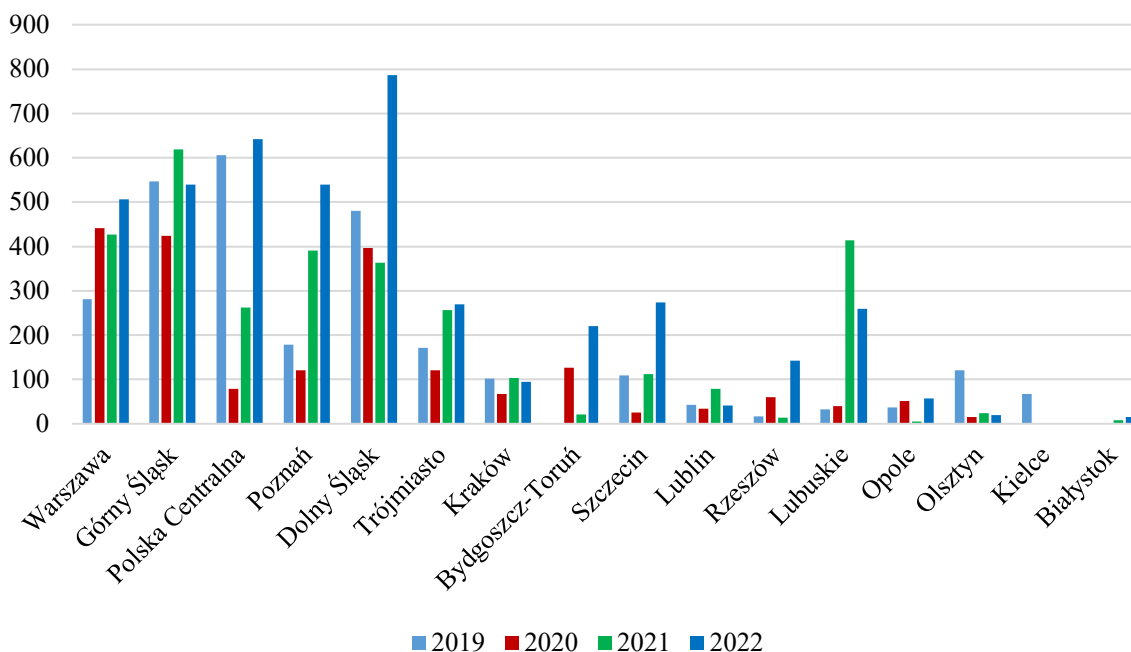
Rynek	2019	2020	2021	III kw. 2022	2022	III kw. 2023
Warszawa	281,3	441,0	426,1	446,4	505,5	575,1
Górny Śląsk	547,0	424,4	618,1	457,2	539,6	471,7
Polska Centralna	605,7	78,9	262,0	445,9	642,6	328,4
Poznań	178,5	121,3	390,2	478,0	539,1	286,4
Dolny Śląsk	479,9	396,9	362,8	694,8	787,0	358,5
Trójmiasto	171,7	120,5	257,1	212,2	268,8	62,1
Kraków	102,0	66,8	103,9	94,3	94,3	130,0
Bydgoszcz-Toruń	0,0	126,2	20,9	201,1	221,0	238,4
Szczecin	109,3	24,7	112,4	271,2	274,3	93,3
Lublin	43,1	34,2	78,5	0,0	41,7	10,7
Rzeszów	16,2	60,5	13,9	118,5	142,3	61,6
Lubuskie	32,3	40,3	413,8	70,5	259,5	437,3
Opole	36,9	51,2	5,5	56,5	56,5	24,8
Olsztyn	120,5	15,2	23,6	19,8	19,8	0,0
Kielce	66,7	0,0	0,0	0,0	0,0	31,2
Białystok	0,0	0,0	8,5	14,6	14,6	13,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

W 2023 r. zasoby powierzchni magazynowej wzrosły o 2,8 mln m<sup>2</sup>. Wzrost ten jest wynikiem silnego wzrostu podaży nowej powierzchni magazynowej. Nowa podaż, wynosząca 3,7 mln m<sup>2</sup> (według Savills) jest drugim najwyższym przyrostem po rekordowym 2022 r. Ponad

połowa z tego przyrostu przypadła na I kwartał 2023 r. Najwięcej nowej powierzchni przybyło na „tradycyjnych” rynkach<sup>9</sup>, warszawskim – 702,5 tys. m<sup>2</sup>, górnośląskim – 599,1 tys. m<sup>2</sup>, lubuskim – 437,3 mln m<sup>2</sup>.

Wykres 28 Nowa podaż zasobów powierzchni magazynowej w latach 2019–2022 (w tys. m<sup>2</sup>)



Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

Mimo niesprzyjającej sytuacji makroekonomicznej (spowolnienie gospodarcze i rosnące koszty działalności gospodarczej, szczególnie energii), wciąż utrzymywał się wysoki popyt na powierzchnie magazynowe. W 2023 r. wynajęto 5,61 mln m<sup>2</sup> (o 16,0% mniej r/r)<sup>10</sup>, z czego ok. 60,0% w drugiej połowie roku (wzrost o 12,0% w stosunku od II połowy 2022 r.). W pierwszej połowie roku popyt był niższy niż w analogicznym okresie ubiegłego roku o 40,0%.

79,0% wynajętej powierzchni przypadło na pięć największych rynków. Najwięcej powierzchni wynajęto na rynku warszawskim – 1,5 mln m<sup>2</sup>, Dolnym Śląsku – 1,0 mln m<sup>2</sup> i Górnym Śląsku – 0,92 mln m<sup>2</sup>.

Największy spadek w stosunku do ubiegłego roku odnotowano w województwie lubuskim (spadek o ok. 75,0%). W województwie śląskim i w Polsce centralnej spadek popytu wyniósł ok. 25,0%. Największy wzrost popytu wystąpił na mniejszych rynkach: w województwie

<sup>9</sup> Dane Savills; według Colliers International Polska – województwo mazowieckie 690 tys. m<sup>2</sup>, śląskie 590 tys. m<sup>2</sup>, lubuskie 437 tys. m<sup>2</sup>.

<sup>10</sup> Dane Savills; według Colliers International Polska – 5,7 mln m<sup>2</sup>.

zachodniopomorskim (Szczecin) i pomorskim. Analitycy podkreślają wzrost udziału renowacji w strukturze popytu, do 40,0% wobec 33,0–34,0% w poprzednim roku. Według Savills absorpcja netto wyniosła 2,53 mln m<sup>2</sup> (spadek o 39,0% w stosunku do 2022 r., w którym wyniosła 4,16 mln m<sup>2</sup>).

Tabela 25 Popyt na powierzchnię magazynową w latach 2019–2023 (w tys. m<sup>2</sup>)

Rynek	2019	2020	2021	III kw. 2022	2022	III kw. 2023
Warszawa	1 396,8	1 180,1	1 256,7	1 034,5	1 382,9	882,2
Górny Śląsk	618,1	1 015,0	1 156,5	990,4	1 221,3	668,8
Polska Centralna	565,0	718,4	906,9	646,3	885,9	368,8
Poznań	393,7	526,7	1 089,5	732,9	847,0	331,0
Dolny Śląsk	592,6	543,6	1 019,6	648,4	824,9	563,9
Trójmiasto	254,9	370,8	442,5	350,9	324,2	319,3
Kraków	76,1	149,2	227,7	179,1	223,4	199,6
Bydgoszcz-Toruń	38,9	100,7	414,3	113,5	167,6	12,4
Szczecin	133,9	192,0	273,6	71,5	144,4	165,2
Lublin	41,0	58,0	54,4	49,3	72,9	52,2
Rzeszów	82,2	61,8	137,3	43,3	80,2	49,3
Lubuskie	29,3	251,8	287,4	400,3	440,8	100,6
Opole	15,9	14,8	21,0	10,9	34,7	8,8
Olsztyn	19,8	9,1	11,5	22,3	22,3	0,0
Kielce	24,1	30,8	29,5	10,5	10,5	5,6
Białystok	8,0	16,8	17,8	0,0	6,7	20,4
Ogółem	4 290,3	5 239,6	7 346,3	5 303,7	6 689,6	3 747,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

Już w 2022 r. pojawiły się sygnały zmiany struktury popytu. Wciąż najistotniejszy jest popyt ze strony operatorów logistycznych, wzrósł udział najemców z segmentu produkcyjnego (pow. 10,0%) w wyniku procesu skracania łańcuchów dostaw. Zmniejszyło się znaczenie e-commerce, w związku z powrotem tempa wzrostu tego segmentu do poziomu sprzed pandemii. Według Colliers International Polska udział sektora e-commerce w umowach najmu powierzchni wynosił w latach 2020–2021 ok. 14,0%, w 2022 r. spadł do 7,0%, ale w 2023 r. wzrósł do 12,0%. Udział w popycie ze strony operatorów logistycznych wyniósł w 2023 r. 34,0%, handlu – 11,0%, sektora motoryzacyjnego i FMCG – po 6,0%, budownictwa i produkcji maszyn – 5,0%, elektroniki – 4,0%.

Choć szacunki powierzchni w budowie na koniec 2023 r. wskazują na dalszy spadek realizowanych projektów, do 2,8 mln m<sup>2</sup> z ok. 3,4–3,5 mln m<sup>2</sup> na koniec 2022 r. (spadek o 18,0% r/r), to w IV kwartale 2023 r. wielkość powierzchni w budowie wzrosła o 12,0%. W 2023 r. rozpoczęto budowę 3,2 mln m<sup>2</sup>, w tym 822,1 tys. m<sup>2</sup> w IV kwartale. Według Colliers International Polska 40,0% projektów w budowie miało charakter spekulacyjny (obiekty budo-

wane bez zabezpieczenia umowami najmu). Na koniec 2023 r. wskaźnik wynajęcia powierzchni w budowie wyniósł ok. 51,0%, o 3 p.p. więcej niż na koniec III kwartału 2023 r., ale o 4 p.p. mniej r/r.

Tabela 26 Absorpcja powierzchni magazynowej w latach 2019–2022 (w tys. m<sup>2</sup>)

Rynek	2019	2020	2021	II kw. 2022
Warszawa/Mazowieckie	231,1	540,9	473,8	301,4
Górny Śląsk/Śląskie	481,3	358,2	604,2	481,3
Polska Centralna/Łódzkie	366,1	192,7	414,3	299,1
Poznań/Wielkopolskie	117,1	177,9	436,1	326,5
Dolny Śląsk/Dolnośląskie	328,6	213,2	459,4	402,8
Trójmiasto/Pomorskie	128,7	120,1	268,0	149,9
Kraków/Małopolskie	71,8	59,6	123,7	46,3
Toruń-Bydgoszcz	-0,2	41,8	38,4	141,9
Szczecin/Zachodniopomorskie	98,8	70,4	105,8	186,5
Lublin-Rzeszów	86,3	81,5	77,1	bd
Ogółem	1 909,7	1 856,2	3 000,6	2 335,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie PKO BP SA.

Tabela 27 Powierzchnia magazynowa w budowie w latach 2019–2023 (w tys. m<sup>2</sup>)

Rynek	2019	2020	2021	III kw. 2022	2022	III kw. 2023
Warszawa	482,0	368,4	540,5	667,1	667,2	528,3
Górny Śląsk	478,1	400,7	701,9	651,9	575,3	325,1
Polska Centralna	72,2	89,0	848,4	549,6	374,7	362,7
Poznań	48,9	204,6	552,5	345,8	349,8	254,3
Dolny Śląsk	283,1	131,2	814,6	433,0	384,7	452,3
Trójmiasto	262,8	286,6	236,9	131,5	64,9	287,0
Kraków	16,7	53,3	31,5	152,5	139,5	166,8
Bydgoszcz-Toruń	80,8	32,7	233,2	215,6	241,7	0,0
Szczecin	51,1	102,6	385,3	103,2	93,8	0,0
Lublin	53,1	90,6	19,8	65,5	10,7	64,3
Rzeszów	32,7	8,0	103,3	72,4	61,1	26,4
Lubuskie	28,3	226,0	111,3	550,0	438,6	29,4
Opole	22,8	0,0	18,5	0,0	0,0	0,0
Olsztyn	0,0	18,1	21,0	0,0	0,0	0,0
Kielce	0,0	0,0	0,0	31,2	31,2	0,0
Białystok	0,0	0,0	28,0	13,4	13,4	0,0
Ogółem	1 897,0	2 011,7	4 646,7	3 982,3	3 423,3	2 496,3

Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

Najwięcej inwestycji w budowie znajdowało się w województwie dolnośląskim – 729,4 tys. m<sup>2</sup>, mazowieckim – 464,9 tys. m<sup>2</sup> i w Polsce centralnej (Łódź) – 402,9 tys. m<sup>2</sup> (w 2022 r. najwięcej realizowanych projektów było w województwie mazowieckim – 658,0 tys. m<sup>2</sup>, górnośląskim – 575,3 tys. m<sup>2</sup> oraz lubuskim – 491,4 tys. m<sup>2</sup>)<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> Dane Savills. Colliers International Polska podaje, że najwięcej powierzchni magazynowej na koniec 2023 r. realizowano w województwie dolnośląskim – 832 tys. m<sup>2</sup>, mazowieckim – 475 tys. m<sup>2</sup> i łódzkim – 402 tys. m<sup>2</sup>.

Spadek absorpcji w 2023 r. wpłynął na wskaźniki pustostanów. Szacunki niewynajętej powierzchni magazynowej na koniec 2023 r. są zbliżone. Według Savills i Colliers International Polska wskaźnik pustostanów wzrósł do 7,1–7,3%, o 3,3 p.p. więcej r/r. Wielkość dostępnej powierzchni na koniec 2023 r. (2,29 mln m<sup>2</sup>), była o 3,0% niższa niż na koniec III kwartału 2023 r.

Szacunki najwyższych regionalnych współczynników powierzchni niewynajętej na koniec 2023 r. są mniej zbieżne. Według Savills najwyższe wskaźniki odnotowano w województwach: lubuskim – 17,3%, Polsce centralnej 10,1% i województwie zachodniopomorskim – 7,2%. W ocenie Colliers International Polska największy udział wolnej powierzchni wystąpił w województwie świętokrzyskim – 18,5%, lubuskim – 14,4% i Polsce centralnej – 10,2%. Bardziej zbliżone są szacunki dla regionów o najniższych wskaźnikach, w województwie pomorskim (Trójmiasto) – 1,5%, podkarpackim (Rzeszów) – 1,7% i małopolskim (Kraków) – 2,1–2,3%.

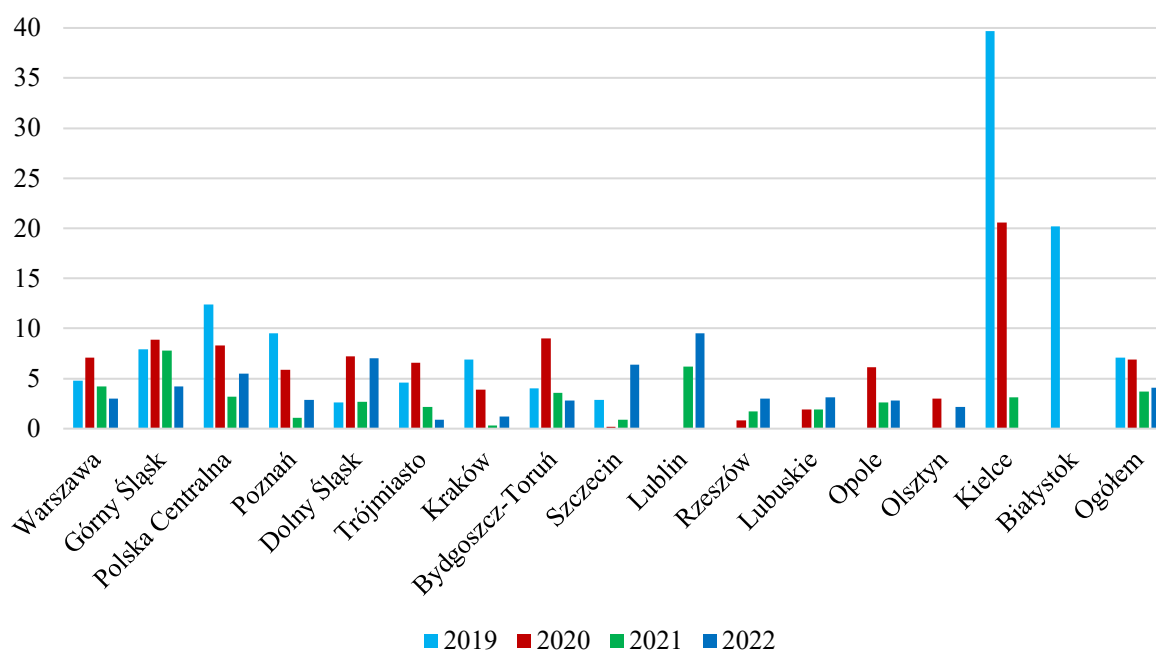
W opinii Savills wolumen powierzchni niewynajętej wzrósł najbardziej w regionach z największym udziałem projektów spekulacyjnych. Wskaźnik powierzchni wynajętej w nowo oddawanych obiektach wynosił w 2023 r. przeciętnie 65,0%, o 13 p.p. mniej niż rok wcześniej. Analitycy Colliers International Polska przewidują, że w pierwszej połowie 2024 r. wskaźnik wolnej powierzchni znajdzie się w przedziale 7–8,0%.

Tabela 28 Wskaźnik powierzchni niewynajętej w latach 2019–2023 (w %)

Rynek	2019	2020	2021	III kw. 2022	2022	III kw. 2023
Warszawa	4,8	7,1	4,2	2,9	3,0	7,2
Górny Śląsk	7,9	8,9	7,8	3,7	4,2	7,0
Polska Centralna	12,4	8,3	3,2	5,2	5,5	11,7
Poznań	9,5	5,9	1,1	2,8	2,9	7,0
Dolny Śląsk	2,6	7,2	2,7	7,5	7,0	8,4
Trójmiasto	4,6	6,6	2,2	2,7	0,9	1,5
Kraków	6,9	3,9	0,3	2,7	1,2	2,1
Bydgoszcz-Toruń	4,0	9,0	3,6	4,1	2,8	5,4
Szczecin	2,9	0,2	0,9	7,6	6,4	7,4
Lublin	0,0	0,0	6,2	2,9	9,5	8,5
Rzeszów	0,0	0,8	1,7	3,6	3,0	1,9
Lubuskie	0,0	1,9	1,9	1,7	3,1	15,7
Opole	0,0	6,1	2,6	2,8	2,8	6,3
Olsztyn	0,0	3,0	0,0	0,0	2,2	2,6
Kielce	39,7	20,6	3,1	0,0	0,0	18,4
Białystok	20,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ogółem	7,1	6,9	3,7	4,1	4,1	7,8

Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

Wykres 29 Wskaźnik powierzchni niewynajętej latach 2019–2022 (w %)



Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

Według Savills w 2022 r. stawki czynszów mocno rosły, wzrost spowolnił w pierwszej połowie 2023 r., a w IV kwartale ubiegłego roku czynsze ustabilizowały się, z większymi wzrostami tylko w najlepszych obiektach, w najbardziej poszukiwanych lokalizacjach z ograniczoną dostępnością powierzchni.

Według Colliers International Polska od marca 2022 r. nastąpił znaczny wzrost zarówno stawek bazowych, jak i efektywnych, wynikający m.in. ze wzrostu kosztów utrzymania obiektów (ceny energii i ogrzewania) i kosztów budowy (ceny paliw, materiałów budowlanych, wzrost kosztów finansowania) oraz pogorszenia nastrojów funduszy inwestycyjnych. Wzrost czynszów był możliwy wobec wysokiej absorpcji nowych powierzchni magazynowych. Stawki zwiększyły się przede wszystkim w nowych obiektach, jednak podwyżki pociągnęły wzrosty także w istniejących projektach. Zmniejszeniu uległ także wymiar oferowanych przez deweloperów zachęt (np. liczba miesięcy bezczynszowych).

Najwyższe czynsze odnotowano w Warszawie, gdzie stawki bazowe zaczynały się od 4,40 EUR za m<sup>2</sup> miesięcznie, a najwyższe przekraczały poziom 6,95 EUR. Stawki efektywne oscylowały w przedziale 4,00–6,10 EUR za m<sup>2</sup> miesięcznie. Na pozostałych rynkach regionalnych, stawki bazowe wahały się w przedziale 3,40–5,90 EUR za m<sup>2</sup> miesięcznie, a efektywne 2,80–5,20 EUR za m<sup>2</sup> miesięcznie.

Tabela 29 Czynyse za powierzchnię magazynową w latach 2018–2022 (w EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc)

Rynek	2018	2019	2020	2021	2022
Warszawa Strefa I (strefa miasta i dzielnice centralne)	3,90–5,25	3,90–5,25	3,70–5,25	4,99–5,50	5,50–7,50
Warszawa Strefa II (strefa pozamiejska i odległe dzielnice)	2,50–3,70	2,60–3,70	3,00–3,90	2,80–3,90	4,00–6,30
Górny Śląsk/Śląskie	2,80–3,50	2,90–3,50	3,00–3,50	2,80–3,80	3,80–5,50
Polska Centralna/Łódzkie	2,90–3,60	3,00–3,60	2,90–3,70	2,80–4,00	3,40–4,50
Poznań/Wielkopolskie	2,90–3,50	2,90–3,50	2,50–3,60	3,20–3,60	3,80–4,20
Dolny Śląsk/Dolnośląskie	2,90–3,60	2,80–3,60	2,90–3,85	3,10–4,20	4,00–4,20
Trójmiasto/Pomorskie	2,90–3,50	3,30–3,60	3,20–3,60	3,20–3,95	3,90–5,50
Kraków/Małopolskie	3,40–3,70	3,40–3,80	3,50–4,50	3,60–4,50	4,50–5,80
Toruń–Bydgoszcz/Kujawsko–Pomorskie	3,20–3,70	3,30–3,70	3,20–3,70	3,30–3,60	3,90–4,50
Szczecin/Zachodniopomorskie	3,20–3,50	3,30–3,60	3,20–3,60	3,20–3,60	3,40–4,50
Polska Zachodnia/Lubuskie	3,20–3,50	3,30–3,50	3,30–3,50	3,20–3,60	3,50–4,40
Rzeszów/Podkarpackie	b.d.	3,30–3,60	3,30–3,50	3,40–3,50	4,00–5,00
Lublin/Lubelskie	b.d.	3,30–3,50	3,30–3,50	3,30–3,50	4,10–4,40
Opole/Opolskie	b.d.	2,90–3,50	2,90–3,80	3,10–4,30	3,90–4,60
Olsztyn/Warmińsko–Mazurskie	b.d.	3,30–3,90	3,30–3,90	3,70–3,80	3,80–4,50
Kielce/Swiętokrzyskie	b.d.	3,30–3,50	3,30–3,50	3,40–3,80	3,80–4,20
Białystok/Podlaskie	b.d.	3,30–3,50	3,30–3,50	3,50–3,70	3,80–4,00

Zródło: Newmark Polska.

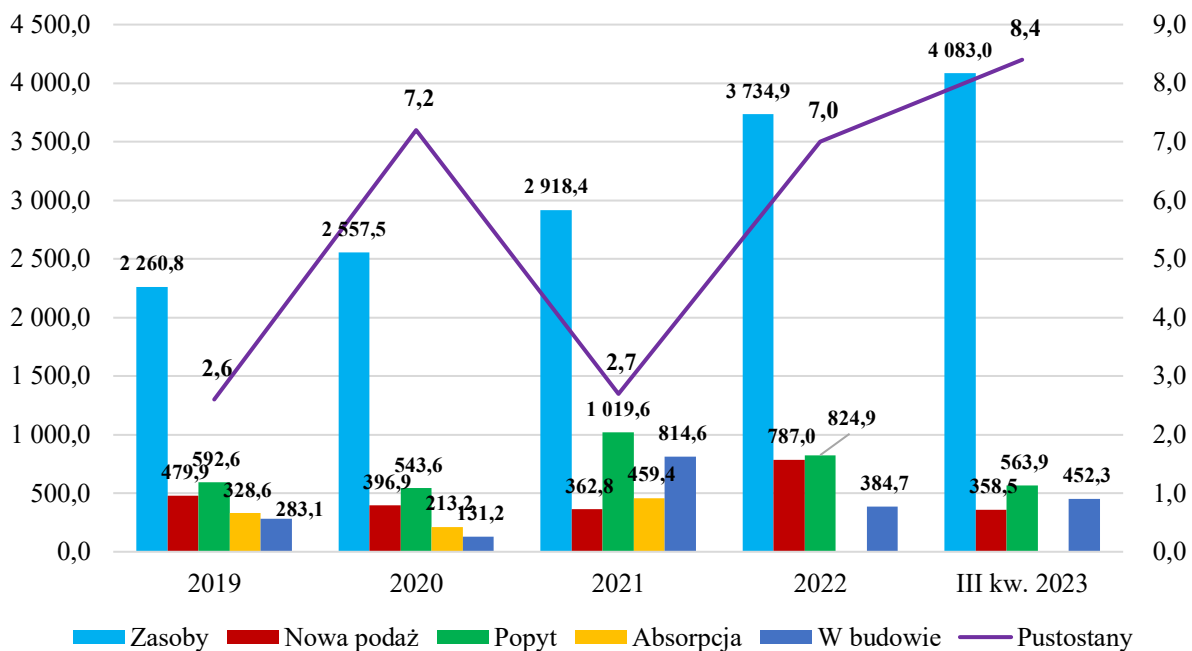
Według Savills najwyższe stawki czynszowe były w Warszawie (mieście), Trójmieście i Krakowie. Stawki kształtowały się w przedziale 3,50–6,50 EUR za m<sup>2</sup> miesięcznie w obiektach wielkopowierzchniowych, a w magazynach SBU (magazyny o mniejszej powierzchni do 5 000 m<sup>2</sup>) były wyższe. Stawki efektywne zawierały się w przedziale 3,50–6,50 EUR za m<sup>2</sup> miesięcznie dla magazynów wielkopowierzchniowych (dla SBU na wyższym poziomie). W magazynach specjalistycznych stawki były znacznie wyższe i zależały od ich wyposażenia.

### 6.2.2. Sytuacja na wybranych rynkach lokalnych

**Dolny Śląsk** jest czwartym co do wielkości rynkiem magazynowym w Polsce o zasobach na koniec III kwartału 2023 r. wynoszących ok. 4,1 mln m<sup>2</sup>. Zasoby powierzchni wzrosły ponad dwukrotnie w odniesieniu do 2018 r. (1,9 mln m<sup>2</sup>); w 2019 r. wynosiły ponad 2,2 mln m<sup>2</sup>, w 2020 r. 2,6 mln m<sup>2</sup>, w 2021 r. 2,9 mln m<sup>2</sup>, a w 2022 r. 3,7 mln m<sup>2</sup>.

Wśród tradycyjnych rynków „wielkiej piątki” Dolny Śląsk charakteryzował się najwyższym (wyższym niż przeciętna krajowa) tempem wzrostu. Powierzchnie magazynowe skoncentrowane są na południowy zachód (skrzyżowanie autostrad A4 i A8) i północny wschód od Wrocławia (kierunek na Oleśnicę), ale nowe obiekty powstają także w okolicy Wałbrzycha, Jeleniej Góry, Legnicy, Bolesławca i Zgorzelca.

Wykres 30 Zasoby, pustostany, nowa podaż, popyt, powierzchnia w budowie i absorpcja powierzchni magazynowej Dolnego Śląska w latach 2019–2023 (lewa oś w tys. m<sup>2</sup>, prawa w %)



Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska i PKO BP SA.

Lata 2021–2022 przyniosły istotny (przeciętnie prawie dwukrotny wzrost) popytu na powierzchnię magazynową. Wyższy popyt i spadek wskaźnika pustostanów był przesłanką do wyraźnego wzrostu powierzchni budowanych obiektów. W roku 2023 r. tempo nowej podaży spadło w rezultacie spadku skali nowych inwestycji w roku 2022.

W rezultacie wysokiej skali inwestycji w roku 2022 i słabnącego popytu wskaźnik pustostanów w 2022 r. powrócił do relatywnie wysokiego poziomu 7,0%, a na koniec III kwartału 2023 r. wzrósł do 8,4%.

\*\*\*

**Polska Centralna (województwo łódzkie)** jest trzecim co do wielkości rynkiem magazynowym w Polsce o zasobach, wynoszących na koniec III kwartału 2023 r. prawie 4,4 mln m<sup>2</sup>.

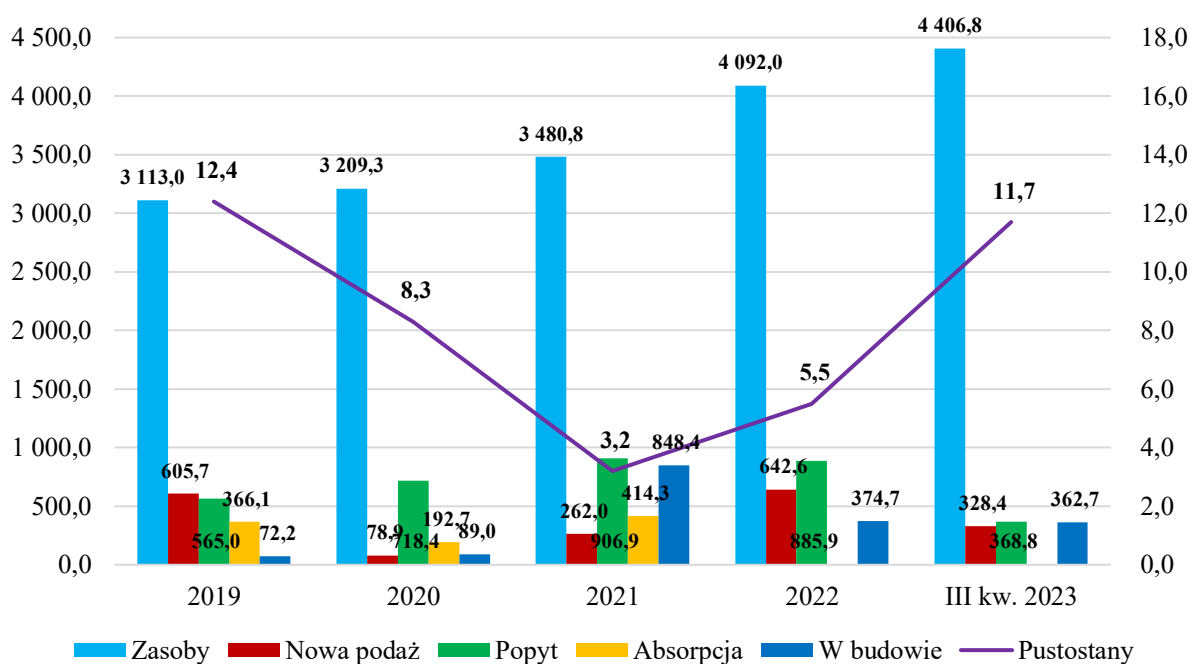
Powierzchnia magazynowa koncentruje się przede wszystkim w okolicach skrzyżowania autostrad A1 i A2, wzdłuż autostrady A1, a po oddaniu zachodniej obwodnicy Łodzi także wzdłuż tej trasy. Nowe inwestycje powstają także w Konstantynowie Łódzkim, Pabianicach, Zgierzu i w okolicach Aleksandrowa. Magazyny zlokalizowane są także w okolicy skrzyżowania drogi ekspresowej S8 z Autostradą A1 niedaleko Piotrkowa Trybunalskiego.



W wyniku dużych inwestycji w latach 2018 i 2019 zasoby nowej powierzchni magazynowej istotnie wzrosły. Wysoki poziom niewynajętej powierzchni przyniósł osłabienie inwestycji w 2019 i 2020 r. Aktywność ponownie wyraźnie wzrosła w 2021 r. wobec wzrostu popytu w okresie pandemii oraz absorpcji wolnej powierzchni. Aktywność deweloperów zmalała w 2022 r., a na koniec tego roku w budowie było 374,7 tys. m<sup>2</sup>, z czego większość – 244,8 tys. m<sup>2</sup> – miała charakter spekulacyjny. Skala inwestycji w budowie utrzymała się w 2023 r. Na koniec III kwartału w realizacji było 362,7 tys. m<sup>2</sup>.

Nowa podaż w trzech pierwszych kwartałach 2023 r. spadła do 328,4 tys. m<sup>2</sup>. W następstwie dużej aktywności inwestycyjnej w roku 2021 i przyrostu nowej podaży w następnym roku, wzrósł za to wskaźnik pustostanów, z 3,2% na koniec 2021 r. do 11,7% na koniec III kwartału 2023 r.

Wykres 31 Zasoby, pustostany, nowa podaż, popyt, powierzchnia w budowie i absorpcja powierzchni magazynowej Polski Centralnej w latach 2019–2023 (lewa oś tys. w m<sup>2</sup>, prawa w %)

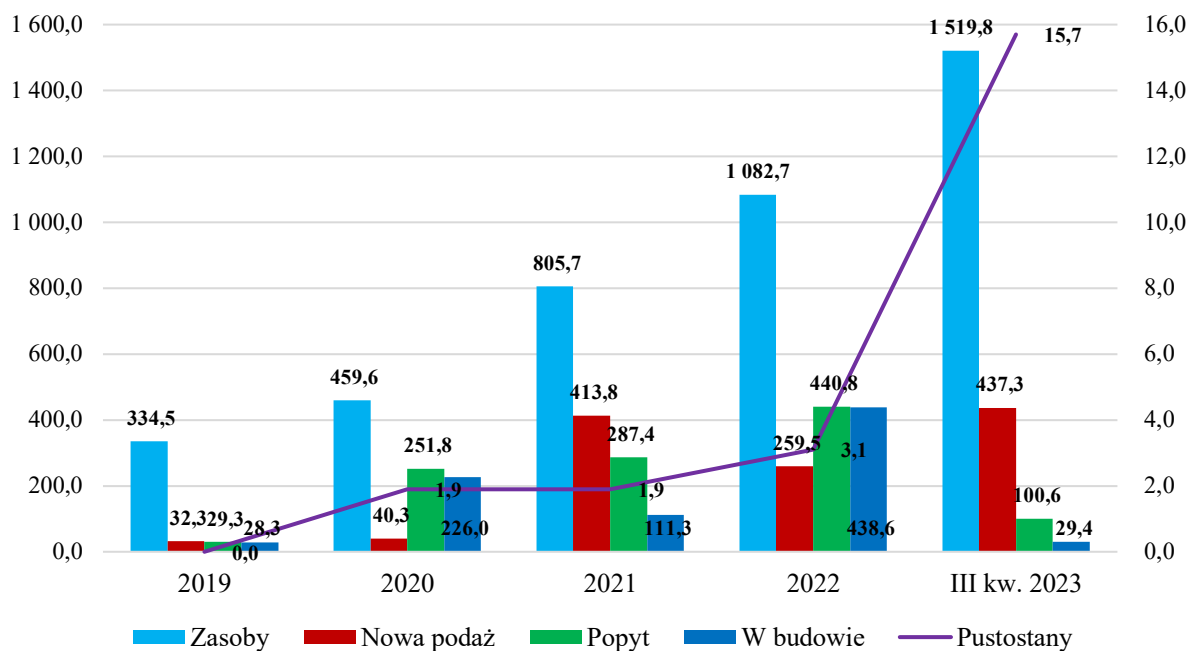


Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska i PKO BP SA.

\*\*\*

**Polska Zachodnia (województwo lubuskie)** jest najszybciej rozwijającym się rynkiem magazynowym o zasobach, które na koniec III kwartału 2023 r. przekroczyły 1,5 mln m<sup>2</sup>. Główne ośrodki magazynów to Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski, Świebodzin i Słubice. Obiekty lokowane są obok trasy S3 i autostrady A2. Województwo lubuskie jest atrakcyjną lokalizacją do obsługi klientów z Europy Zachodniej (szczególnie Niemiec).

Wykres 32 Zasoby, pustostany, nowa podaż, popyt i powierzchnia magazynowa w budowie rynku Polski Zachodniej w latach 2019–2023 (lewa oś tys. w m<sup>2</sup>, prawa w %)



Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

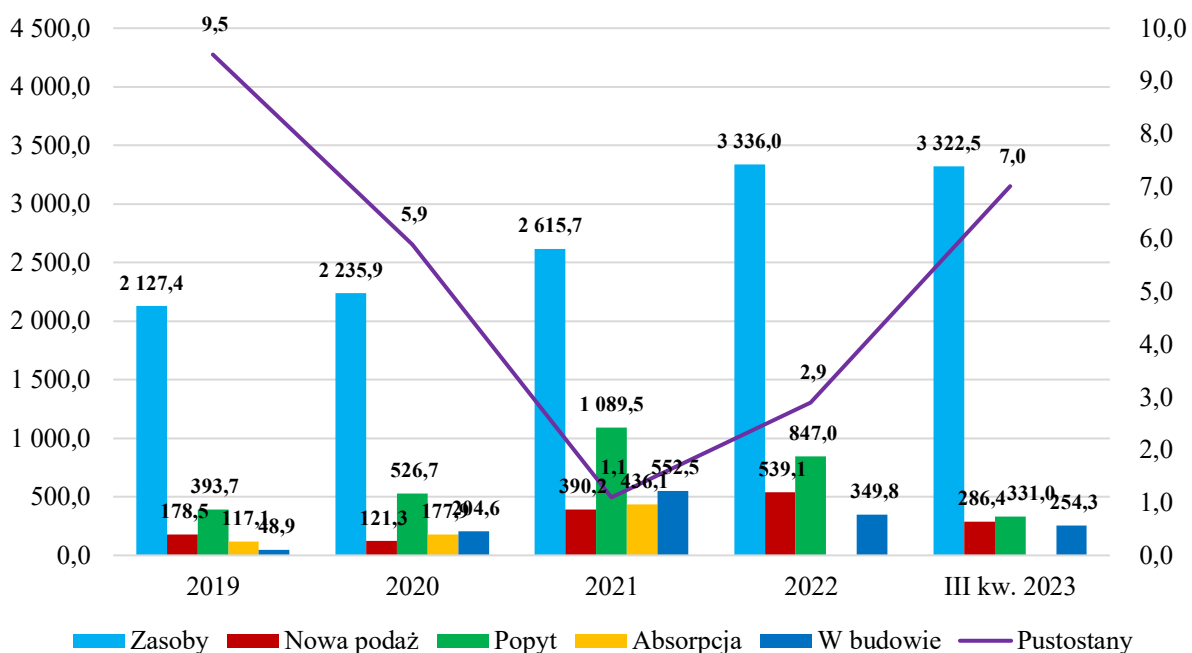
Pod względem powierzchni magazynowej w budowie rynek przez wiele lat był w czołówce krajowej. Rok 2023 przyniósł gwałtowną zmianę: wobec spadku popytu i bardzo wysokiej podaży skokowo wzrosły wskaźniki powierzchni niewynajętej i gwałtownie spadła skala powierzchni w budowie. Wskaźnik pustostanów, który w 2022 r. wyniósł 3,1% (latach 2020–2021 – 1,9%) wzrósł na koniec III kwartału 2023 r. do 15,7%, najwyższego poziomu w kraju (dwukrotnie więcej niż przeciętna).

\*\*\*

**Poznań (województwo wielkopolskie)** jest piątym co do wielkości rynkiem magazynowym w Polsce, o zasobach wynoszących na koniec III kwartału 2023 r. prawie 3,32 mln m<sup>2</sup>. W trzech pierwszych kwartałach 2023 r. jego zasoby nieznacznie spadły (w 2022 – 3,34 mln m<sup>2</sup>).

Magazyny są skoncentrowane w rejonie skrzyżowań autostrady A2 z drogą S11 i wzdłuż tej trasy (odcinek zachodniej obwodnicy Poznania), pozostałe lokalizacje to okolice Swarzędza i Wrześni. W 2022 r. najmocniej rozwijały się rynki okolic Jaryszek, Dąbrówki, Wysogotowej, Komornik, Żernik i Tarnowa Podgórnego. Nowe projekty pojawiają się także w okolicy wspomnianej już Wrześni i Konina.

Wykres 33 Zasoby, pustostany, nowa podaż, popyt, powierzchnia w budowie i absorpcja powierzchni magazynowej w województwie wielkopolskim w latach 2019–2023 (lewa oś w tys. m<sup>2</sup>, prawa w %)



Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska i PKO BP SA.

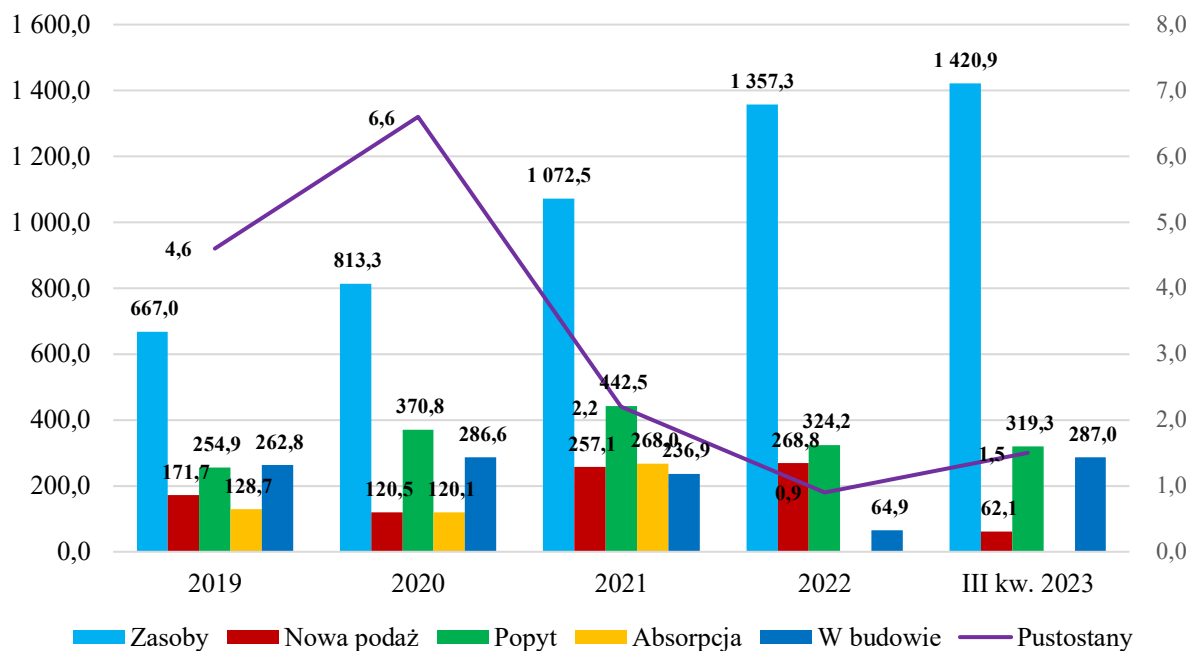
Rosnący popyt (szczególnie w okresie pandemii), który ograniczył dostępną wolną powierzchnię magazynową przyniósł wzrost inwestycji i zwiększoną nową podaż. Rok 2023 przyniósł jednak osłabienie popytu i dostosowanie aktywności inwestycyjnej. Na koniec III kwartału 2023 r. wielkość powierzchni w budowie spadła do 254,3 tys. m<sup>2</sup>. Wskaźnik pustostanów, który spadł w latach 2019–2021 z 9,5% do 1,1%, w III kwartale 2023 r. podniósł się do 7,0% (niewiele poniżej przeciętnego poziomu dla całego kraju).

\*\*\*

**Trójmiasto** jest drugim obok województwa lubuskiego najszybciej rozwijającym się rynkiem magazynowym. Zasoby powierzchni magazynowej wzrosły ponad 2,5-krotnie w okresie 2018–2022. Na koniec III kwartału 2023 r. wyniosły one 1,42 mln m<sup>2</sup>. Zasoby rosły w lekko przyspieszającym tempie, dopiero rok 2023 przyniósł osłabienie tempa wzrostu.

Powierzchnia magazynowa jest zlokalizowana przede wszystkim w okolicach dróg S6 i S7. Rynek korzysta z rozwoju portów w Gdyni i Gdańsku, klientami centrów logistycznych są przede wszystkim podmioty korzystające z transportu morskiego. Na koniec III kwartału 2023 r. wskaźnik pustostanów nieznacznie wzrósł, do 1,5 %, poniżej przeciętnej krajowej.

Wykres 34 Podaż, pustostany, nowa podaż, popyt, powierzchnia w budowie i absorpcja powierzchni magazynowej Trójmiasta w latach 2019–2023 (lewa oś tys. w m<sup>2</sup>, prawa w %)



Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska i PKO BP SA.

\*\*\*

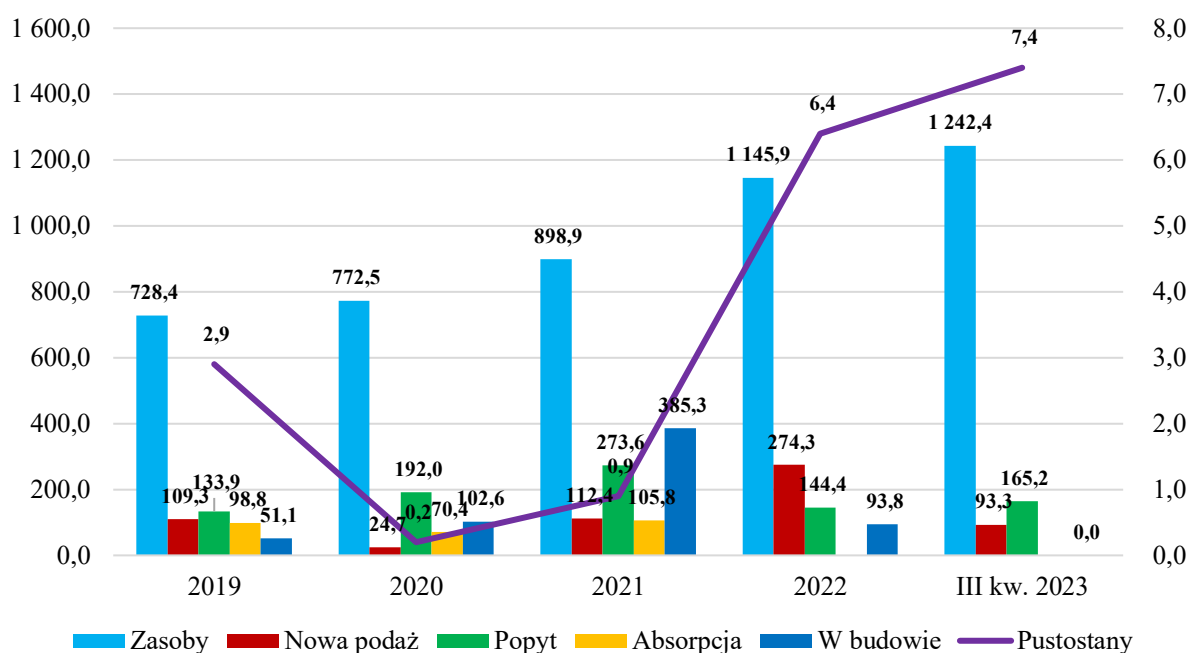
**Szczecin (województwo zachodniopomorskie)** jest rynkiem magazynowym o zasobach, które na koniec III kwartału 2023 r. przekroczyły 1,2 mln m<sup>2</sup>. Rynek charakteryzuje się stabilnym wzrostem (na poziomie przeciętnej krajowej).

Magazyny są skoncentrowane w rejonie autostrady A6 i drogi S3 oraz dróg S3, S6 (w rejonie Goleniowa) i S10 (okolice Stargardu). Rynek korzysta na rozwoju infrastruktury portu Szczecin–Świnoujście oraz bliskości Skandynawii i Niemiec.

W 2022 r. nowa podaż wyniosła 274,3 tys. m<sup>2</sup>, co było drugim najwyższym wynikiem w historii tego rynku. Rosnący stabilnie popyt i niski poziom pustostanów był zachętą do inwestycji. Jednak w 2023 r., prawdopodobnie w następstwie wzrostu poziomu powierzchni wolnej, brak było nowych inwestycji.

W 2022 r. popyt spadł do 144,4 tys. m<sup>2</sup> z 273,6 tys. m<sup>2</sup> w poprzednim roku, w trzech kwartałach 2023 r. ponownie wzrósł, ale jego poziom jest zbliżony do wieloletniej przeciętnej. Skok inwestycji w 2021 r. i nowa wysoka podaż przyniosła wzrost wskaźnika pustostanów z 0,2% w 2020 r. i 0,9% w 2021 r. do 6,4%, w 2022 r. i 7,4% na koniec III kwartału 2023 r.

Wykres 35 Zasoby, pustostany, nowa podaż, popyt, powierzchnia w budowie i absorpcja powierzchni magazynowej w województwie zachodniopomorskim w latach 2019–2023 (lewa oś tys. w m<sup>2</sup>, prawa w %)



Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska i PKO BP SA.

\*\*\*

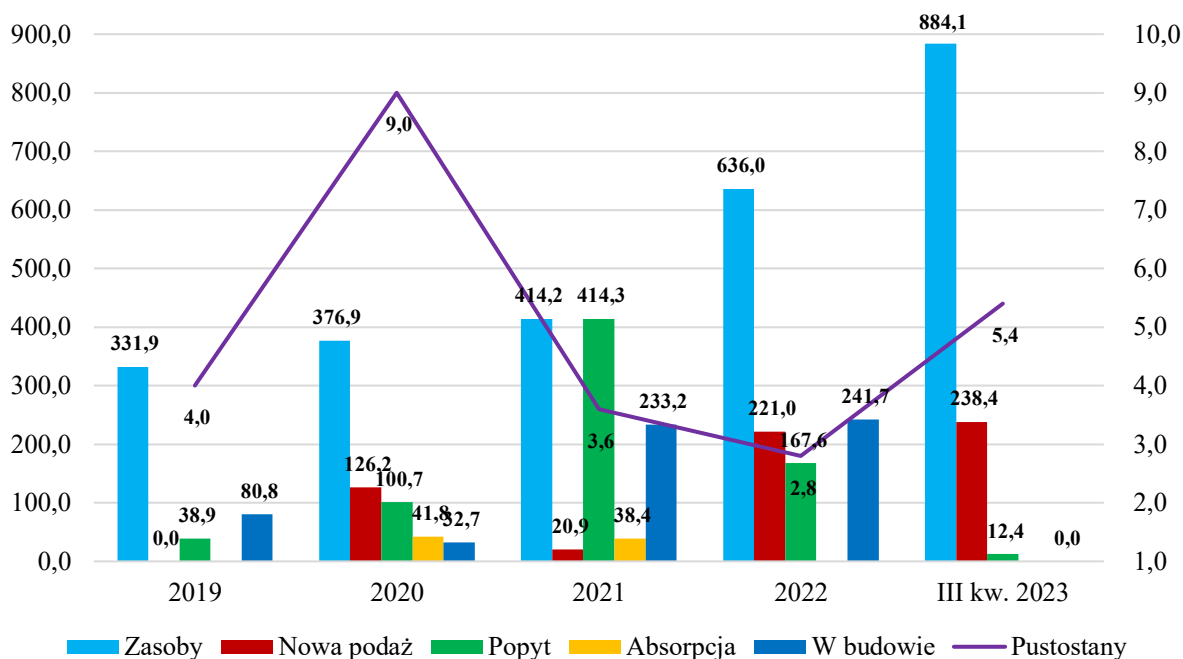
**Bydgoszcz–Toruń** jest średniej wielkości, szybko rosnącym (powyżej średniej krajowej) rynkiem magazynowym o zasobach, stanowiących na koniec III kwartału 2023 r. 884,1 tys. m<sup>2</sup>.

Magazyny zlokalizowane są w Toruniu wzdłuż autostrady A1 i w południowo-wschodniej części Bydgoszczy i jej obwodnicy (drogi S5, S10). Ważną inwestycją dla rozwoju rynku będzie Terminal Intermodalny Bydgoszcz Emilianowo (inwestycja ma być zapleczem logistycznym dla trójmiejskich portów morskich).

Ożywienie na rynku przyniosł wzrost popytu w 2021 r., co przełożyło się na wzrost powierzchni magazynowej w budowie. Na koniec 2021 i 2022 r. w budowie było odpowiednio 233,2 i 241,7 tys. m<sup>2</sup>. Wobec spadku popytu i wzrostu udziału wolnej powierzchni inwestycje w trzech kwartałach 2023 r. zamarły.

Wskaźnik pustostanów spadał w latach 2020–2022 z 9,0% do 3,6% w 2021 r. i 2,8% w 2022 r., ale w wyniku przyśpieszenia inwestycyjnego i wzrostu nowej podaży w roku 2022 wzrósł na koniec III kwartału 2023 r. do 5,4% (wciąż poniżej średniej krajowej).

Wykres 36 Zasoby, pustostany, nowa podaż, popyt, powierzchnia w budowie i absorpcja powierzchni magazynowej w województwie kujawsko–pomorskim w latach 2019–2023 (lewa oś w tys. m<sup>2</sup>, prawa w %)



Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska i PKO BP SA.

### 6.3. Rynek nieruchomości handlowych

#### 6.3.1. Sytuacja na rynku

Choć otoczenie rynku handlowego pozostawało niesprzyjające (agresja Rosji na Ukrainę spowodowała wzrost kosztów energii i zakłócenia w łańcuchu dostaw, stymulując wzrost kosztów i inflację, wzrosły koszty budowy i eksploatacji obiektów, wysoka inflacja wywierała negatywny wpływ na wydatki konsumpcyjne), rok 2023 przyniósł pozytywne sygnały na rynku handlowym.

Na koniec 2023 r. BNP Paribas Real Estate (BNP) szacował powierzchnię handlową na ponad 16 mln m<sup>2</sup> (rok wcześniej ok. 15,7 mln m<sup>2</sup>). Największymi rynkami były Warszawa z powierzchnią 2 235,6 tys. m<sup>2</sup> (w 2022 r. 2 167,3 tys. m<sup>2</sup>), konurbacja górnośląsko-zagłębiowska – 1 501,3 tys. m<sup>2</sup> (w 2022 r. 1 485,1 tys. m<sup>2</sup>), Trójmiasto – 976,6 tys. m<sup>2</sup> (bez zmian w odniesieniu do 2022 r.). W Poznaniu powierzchnia handlowa spadła w 2023 r. z 890,1 tys. m<sup>2</sup> do 813,5 tys. m<sup>2</sup>. Wrocław awansował na czwartą pozycję pod względem wielkości powierzchni handlowej. Na koniec 2023 r. wyniosła ona 867,4 tys. m<sup>2</sup> (rok wcześniej 862,2 tys. m<sup>2</sup>). Powierzchnię powyżej 800 tys. m<sup>2</sup> miał także Kraków – 837,1 tys. m<sup>2</sup>, bez zmian w odniesieniu do 2022 r. Powierzchnia handlowa wzrosła w 2023 r. w Łodzi, z 658,7 tys. m<sup>2</sup> do 667,2 tys. m<sup>2</sup>. Na pozostałych rynkach powierzchnia handlowa nie przekroczyła 0,5 mln m<sup>2</sup>.

Największy udział w zasobach powierzchni handlowej miały obiekty zbudowane ponad 10 lat temu (71,0%), obiekty w wieku od 5 lat do 10 lat stanowiły 16,0% powierzchni handlowej, a najnowsze (do 5 lat) – 13,0%.

Tabela 30 Zasoby powierzchni handlowej największych rynków w latach 2022–2023 (w tys. m<sup>2</sup>).

Rynek	2023		2022	
	Ogółem	w tym centra handlowe	Ogółem	w tym centra handlowe
Warszawa	2 375,6	1 409,2	2 295,0	1 355,7
Aglomeracja śląska	1 524,3	1 015,8	1 556,3	1 063,5
Trójmiasto	981,5	630,8	991,2	651,5
Poznań	866,6	693,6	920,6	693,6
Wrocław	876,8	557,4	869,3	557,4
Kraków	806,6	535,4	803,6	535,4
Łódź	640,8	466,8	636,8	466,8
Szczecin	440,9	251,4	452,8	263,3
<b>Polska</b>	<b>16 242,5</b>	<b>10 475,1</b>	<b>15 920,5</b>	<b>10 573,8</b>

Źródło: Cushman&Wakefield.

Powyższe dane wskazują na weryfikację istniejącej powierzchni handlowej, na połowie rynków powierzchnia handlowa we wszystkich formatach spadała (w szczególności w Poznaniu, większy wzrost tylko na rynku warszawskim), w centrach handlowych wzrosła tylko na rynku warszawskim, pozostałych rynkach nie uległa zmianie lub spadała. Potwierdza to trend rozwoju powierzchni handlowej na mniejszych rynkach.

Według Colliers International Polska zasób powierzchni handlowej w nowoczesnych centrach handlowych wyniósł na koniec 2023 r. blisko 12,9 mln m<sup>2</sup> (po pierwszej połowie 2023 r. było to 12,8 mln m<sup>2</sup>, a zasób powierzchni handlowej w obiektach o powierzchni 2–5 tys. m<sup>2</sup> – ponad 2 mln m<sup>2</sup>). Największym rynkiem powierzchni w centrach handlowych na koniec pierwszego półrocza 2023 r. była aglomeracja warszawska, z 53 obiektami o łącznej powierzchni 1,76 mln m<sup>2</sup>, w konurbacji górnośląsko-zagłębiowskiej funkcjonowało 49 obiektów o łącznej powierzchni ok. 1,16 mln m<sup>2</sup>. Największy zasób powierzchni wśród miast poniżej 400 tys. mieszkańców oferował Lublin, gdzie nowoczesna powierzchnia handlowa przekroczyła 400 tys. m<sup>2</sup>.

Szacunki odnośnie nowej powierzchni handlowej oddanej do użytku w 2023 r. wahają się od ok. 440 tys. m<sup>2</sup> (BNP) i 447 tys. m<sup>2</sup> (Cushman & Wakefield, w tym 217 tys. m<sup>2</sup> w IV kwartale) do 560 tys. m<sup>2</sup> (JLL – wzrost o 14,0% r/r). Uwzględniając zamknięcia, szacowane przez Cushman & Wakefield na 104 tys. m<sup>2</sup>, przyrost netto powierzchni handlowej wyniósł ok. 343 tys. m<sup>2</sup>. Colliers International Polska szacuje, że nowa podaż w roku 2023 w 45 centrach handlowych osiągnęła ok. 380 tys. m<sup>2</sup>.

Według JLL utrzymuje się trend dominacji w nowej podaży parków handlowych. Format o łącznej powierzchni 2,9 mln m<sup>2</sup> ma 17,0% udział w całkowitych zasobach handlowych. Na ten format przypadało w 2023 r. 63,0% nowej podaży (ok. 355 tys. m<sup>2</sup>). Tradycyjne centra handlowe powiększyły w 2023 r. powierzchnię o 90,0 tys. m<sup>2</sup> (głównie rozbudowy i ponowne otwarcie). Wolnostojące magazyny powiększyły swoją powierzchnię o 51,5 tys. m<sup>2</sup> nowej podaży (ponad połowa nowe markety budowlane jednego podmiotu).

Z szacunków BNP wynika, że parki handlowe miały 15,0% udział w zasobach powierzchni handlowej, przy czym największy udział miały tradycyjne centra handlowe (64,0%). Za to według Cushman & Wakefield i BNP parki handlowe miały aż 80,0% udziału nowej podaży, podczas gdy centra handlowe tylko 15,0%. Większość (51,0%) nowej podaży dostarczono na rynki miast poniżej 100 tys. mieszkańców, przy czym w przypadku parków handlowych było to prawie 60,0% nowej powierzchni. Miasta średnie (200–500 tys. mieszkańców) miały zaledwie 7,0% udziału w nowej powierzchni w 2023 r. Koncentracja inwestycji na mniejszych rynkach prowadzi, wobec zamykania niektórych obiektów, do spadku zasobów powierzchni handlowej i jej nasycenia na największych rynkach ośmiu aglomeracji.

Podaż nowych powierzchni w centrach handlowych od kilku lat utrzymywała się na zbliżonym poziomie ok. 300 tys. m<sup>2</sup>. Były to głównie projekty w miastach poniżej 100 tys. mieszkańców oraz rozbudowy obiektów w aglomeracjach<sup>12</sup> i dużych miastach<sup>13</sup>.

Tabela 31 Struktura rynku dużych powierzchni handlowych

Kategoria wielkości miasta	Liczba miast, w których są centra handlowe	Udział powierzchni centrów handlowych (%)	Udział w liczbie mieszkańców (%)	Udział w sile nabywczej mieszkańców (%)
Aglomeracje	8	54	53	59
Miasta 100–399 tys. mieszkańców	22	24	20	19
Miasta poniżej 100 tys. mieszkańców	132	22	27	22

Źródło: Colliers International Polska.

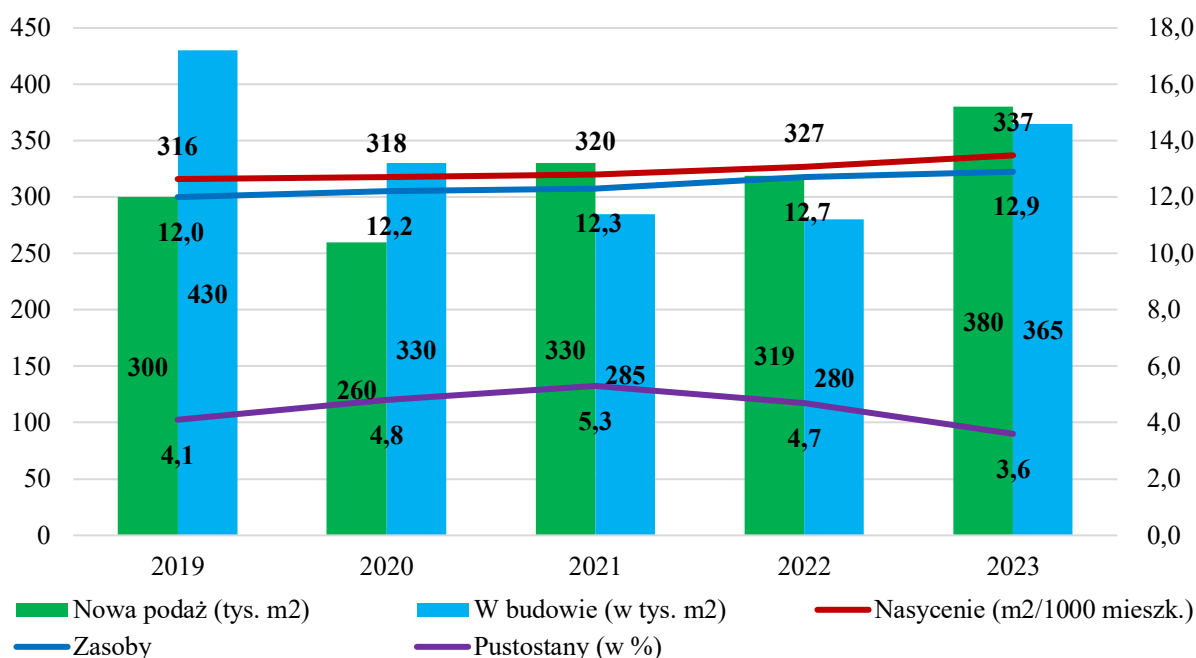
Szacunki powierzchni w budowie na koniec 2023 r. wahają się od ok. 370 tys. m<sup>2</sup> (Cushman & Wakefield, z terminem oddania w latach 2024–2025) do 430 tys. m<sup>2</sup> (JLL). BNP szacuje nową powierzchnię w budowie z terminem realizacji do końca 2024 r. na 320 tys. m<sup>2</sup>, a rozbudowy/zmiany przeznaczenia 130 tys. m<sup>2</sup> (z terminem realizacji do końca 2024 r.).

<sup>12</sup> Warszawa, Górny Śląsk, Kraków, Trójmiasto, Łódź, Poznań, Wrocław i Szczecin.

<sup>13</sup> Radom, Częstochowa, Białystok, Lublin, Bydgoszcz.



Wykres 37 Charakterystyka rynku centrów handlowych w latach 2019–2023



Źródło: opracowanie własne na podstawie Colliers International Polska.

Nowe inwestycje budowane są przede wszystkim w formie parków handlowych. Aktywność inwestycyjną obserwuje się także w centrach handlowych (nowe obiekty, ponowne otwarcia, rozbudowy i modernizacje). Z danych Cushman & Wakefield wynika, że w 2023 r. powstanie 27 nowych obiektów<sup>14</sup>, w tym 21 parków handlowych, 4 centra handlowe oraz jeden outlet. Prowadzone są także rozbudowy 9 obiektów. W przebudowie są 3 obiekty.

Polski rynek handlowy, po ponad trzydziestoletnim okresie rozwoju jest już rynkiem dojrzałym, z ograniczoną możliwością budowy obiektów, takich jak centra handlowe, w szczególności w większych miastach. Inwestorzy traktują rynek handlowy w największych miastach za nasycony. W mniejszych miastach dynamicznie rozwija się rynek małych parków handlowych i centrów convenience.

Według Colliers International Polska nasycenie powierzchnią handlową w 2023 r. wzrosło do 337 m<sup>2</sup> na 1 tys. mieszkańców (327 m<sup>2</sup> rok wcześniej). W grupie największych aglomeracji było to średnio 631 m<sup>2</sup> na 1 tys. osób; najwyższe nasycenie było we Wrocławiu (817 m<sup>2</sup> na 1 tys. osób). W Poznaniu, w związku z zamknięciem galerii, nasycenie spadło z 801 m<sup>2</sup> na 1 tys. osób do 716 m<sup>2</sup> na 1 tys. mieszkańców. Nasycenie w kategorii miast od 200 do 400 tys. mieszkańców wyniosło średnio 828 m<sup>2</sup> na 1 tys. osób. Największe było w Lublinie (1 250 m<sup>2</sup>

<sup>14</sup> Obiekty pow. 5 tys. m<sup>2</sup>.

na 1 tys. osób). Wśród miast między 100 a 200 tys. mieszkańców średnie nasycenie wyniosło 844 m<sup>2</sup> na 1 tys. osób: najczęściej w Opolu (1 353 m<sup>2</sup> na 1 tys. osób), najmniej w Rybniku (521 m<sup>2</sup> na 1 tys. osób). W mniejszych ośrodkach miejskich nasycenie wyniosło 574 m<sup>2</sup> na 1 tys. osób.

Tabela 32 Nasycenie powierzchnią handlową w centrach handlowych największych rynków w latach 2022–2023 (w m<sup>2</sup>/1000 mieszkańców).

Rynek	2023	2022
Warszawa	504	485
Aglomeracja śląska	506	530
Trójmiasto	565	584
Poznań	728	790
Wrocław	627	627
Kraków	476	476
Łódź	514	514
Szczecin	474	496
<b>Polska</b>	<b>273</b>	<b>275</b>

Źródło: Cushman&Wakefield

Z szacunków Colliers International Polska na sierpień 2023 r. wynika, że średni poziom pustostanów w centrach handlowych w największych miastach w Polsce spadł o 1,1 p.p. r/r do 3,6% (230 tys. m<sup>2</sup>, spadek o 70 tys. m<sup>2</sup> r/r). Najwyższy poziom powierzchni niewynajętej był w Poznaniu (4,4%), najniższy – podobnie jak w poprzednim roku – w Krakowie (1,7%). Poznań odnotował także największy spadek wskaźnika, ze względu na zamknięcie dwu obiektów. Najwięcej wolnej powierzchni było na rynku warszawskim – ok. 70 tys. m<sup>2</sup>. W aglomeracji górnośląskiej wolnych było ok. 45 tys. m<sup>2</sup>.

W miastach od 200 do 400 tys. mieszkańców średni wskaźnik pustostanów wyniósł 2,9%. Najwyższy udział wolnej powierzchni był w Lublinie – 4,3%, najniższy w Częstochowie – 1,8%. W badanych miastach poniżej 200 tys. mieszkańców najniższy wskaźnik powierzchni wolnej wystąpił w Toruniu – 1,0% i w Kielcach – 1,4%.

W analizach BNP, obejmujących 16 największych rynków (miasta pow. 180 tys. mieszkańców) wskaźnik powierzchni niewynajętej na koniec III kwartału 2023 r. oszacowano na 3,3%. Najwięcej wolnych powierzchni było w Poznaniu (4,4%), najmniej w Toruniu (1,1%), Kielcach (1,4%) Krakowie (1,7%) oraz Łodzi (1,8%).

Cushman & Wakefield wskazuje na wzrost czynszów w 2023 r. we wszystkich badanych segmentach (galerie, parki handlowe, ulice handlowe). W obiektach typu „prime” dynamika stawek była największa w przypadku parków handlowych, w których wzrost wyniósł ok. 12,5% r/r. W centrach handlowych i na ulicach handlowych wzrost wyniósł ok. 7,0% r/r. Na

początku 2024 roku spodziewane są kolejne podwyżki ze względu na indeksację oraz wzrosty opłat eksploatacyjnych.

Czynsze za najlepsze lokale handlowe osiągają do 130,0 EUR za m<sup>2</sup> miesięcznie w Warszawie<sup>15</sup>. Średnia wartość dla pozostałych dużych aglomeracji w Polsce waha się od 50,0 do 65,0 EUR za m<sup>2</sup> miesięcznie.

Na poszczególnych rynkach wciąż trwa absorpcja efektów wycofania się Tesco (powierzchnie zostały przejęte przez innych użytkowników). Utrzymuje się aktywność w realizacji obiektów wielofunkcyjnych. W 2023 r. otwarto wiele przestrzeni gastronomicznych, które stają istotnym elementem obiektów handlowych. Przybyło ok. 30 nowych marek handlowych (najwięcej od 2017 r.), z rynku wycofały się tylko dwie. Wciąż rozwijane są nowe koncepcje istniejących marek (markety budowlane, sklepy sportowe).

### 6.3.2. Sytuacja na wybranych rynkach lokalnych<sup>16</sup>

W **aglomeracjach** (8 rynków) nasycenie powierzchnią handlową wyniosło na koniec 2023 r. 631 m<sup>2</sup> na 1000 mieszkańców, po spadku z 643 m<sup>2</sup> na 1000 mieszkańców na koniec 2022 r. i 646 m<sup>2</sup> na 1000 mieszkańców na koniec 2021 r. Nasycenie spada ze względu na spadki lub stagnację zasobów powierzchni handlowej na poszczególnych rynkach. Poziom pustostanów spadł, według stanu na sierpień 2023 r., do 3,6% z 4,7% rok wcześniej (w 2021 r. było to 5,3%, a w 2020 r. 4,8%). Choć wciąż przewiduje się przede wszystkim rozbudowy, modernizacje, zmiany funkcji i nowe obiekty typu convenience, to w planach są także duże nowe obiekty. Istotne są także zamknięcia obiektów handlowych na niektórych rynkach co wpływa na spadek poziomu nasycenia powierzchnią handlową.

W **dużych miastach**<sup>17</sup> (200–400 tys. mieszkańców) nasycenie powierzchnią handlową było na koniec 2023 r. na poziomie 828 m<sup>2</sup>, spadło w porównaniu z 876 m<sup>2</sup> na 1000 mieszkańców w roku poprzednim (w 2021 r. 778 m<sup>2</sup> na 1000 mieszkańców)<sup>18</sup>. W **średnich miastach** (100–200 tys. mieszkańców<sup>19</sup>) nasycenie powierzchnią handlową było na koniec 2023 r. na poziomie 844 m<sup>2</sup> wobec 869 m<sup>2</sup> na 1000 mieszkańców na koniec 2022 r. Na najbliższe lata

---

<sup>15</sup> Dane z III kw. 2023 r.

<sup>16</sup> Z wyjątkiem niektórych danych dla 2022 r. analiza rynków lokalnych na podstawie danych Colliers International Polska; w 2021 r. (ostatnim, za który dostępne są dane o rynkach lokalnych) Colliers International Polska zaprzestał podawania szczegółowych danych dla miast, analizując sytuację w ich poszczególnych kategoriach.

<sup>17</sup> Lublin (15 obiektów), Białystok (8), Bydgoszcz (8).

<sup>18</sup> Na zmiany poziomu nasycenia wpłynęły w 2022 r. oprócz zmian w wielkości powierzchni handlowej spadek liczby ludności z uwzględnieniem wyniku spisu powszechnego. W 2023 r. zamknięto m.in. centrum wyprzedażowe w Bydgoszczy.

<sup>19</sup> Rzeszów (9 obiektów), Kielce (4), Opole (5), Bielsko-Biała (5), Płock (7), Olsztyn (4), Rybnik (6), Tarnów (4), Włocławek (5), Elbląg (2), Wałbrzych (5), Zielona Góra (5), Gorzów Wielkopolski (6), Koszalin (4), Toruń (5).

przewiduje się przede wszystkim rozbudowy i przebudowy parków handlowych i obiektów typu convenience.

Tabela 33 Liczba dużych obiektów handlowych w wybranych miastach 5–100 tys. mieszkańców

Województwo	Miasto	Liczba dużych obiektów handlowych
Zachodniopomorskie	Stargard	3
	Świnoujście	2
	Kołobrzeg, Drawsko Pomorskie, Szczecinek, Barlinek, Wałcz	1
Pomorskie	Słupsk	4
	Chojnice, Tczew, Malbork	2
	Stargard Gdański, Kwidzyń, Lębork, Władysławowo	1
Kujawsko-pomorskie	Grudziądz	4
	Świecie, Chełmno, Tuchola, Brodnica, Nakło n/Notecią, Inowrocław	1
Lubuskie	Nowa Sól, Świebodzin	2
	Gubin, Sulechów	1
Wielkopolskie	Kalisz	4
	Leszno, Gniezno	3
	Szamotuły, Śrem, Środa Wlkp., Września, Jarocin, Konin, Turek, Ostrów Wlkp., Krotoszyn	1
Łódzkie	Sieradz	3
	Piotrków Trybunalski, Bełchatów, Kutno, Radomsko	2
	Wieluń, Opoczno, Tomaszów Mazowiecki, Głowno, Łowicz, Zduńska Wola	1
Dolnośląskie	Legnica	7
	Jelenia Góra, Głogów, Świdnica, Oława	3
	Lubin, Polkowice, Bolesławiec, Złotoryja, Kamienna Góra, Kłodzko, Ząbkowice Śląskie, Dzierżoniów, Oleśnica, Jawor	1

Zródło: opracowanie własne na podstawie Colliers International Polska.

\*\*\*

W **aglomeracji Poznań** według Cushman & Wakefield na koniec 2023 r. zasoby powierzchni handlowej we wszystkich formatach wyniosły 866,6 tys. m<sup>2</sup> wobec 920,6 tys. m<sup>2</sup> rok wcześniej, w tym 693,6 tys. m<sup>2</sup> w centrach handlowych (bez zmiany w stosunku do 2022 r.). Spadek zasobów wynika z zamknięcia dwu obiektów.

Poziom nasycenia powierzchnią w centrach handlowych to 728 m<sup>2</sup> na 1000 mieszkańców (rok wcześniej 790 m<sup>2</sup> na 1000 mieszkańców). Na rynku handlowym dominują tradycyjne centra handlowe. Wskaźnik pustostanów w okresie 2019–2021 systematycznie rósł z 5,4% w 2019 r. do 6,8% w 2020 r., 8,6% w 2021r. i 9,0% w 2022 r. W 2023 r. wskaźnik spadł gwałtownie do 4,4%, ze względu na zamknięcia obiektów, ale wciąż jest najwyższy w kategorii największych rynków. Działalność deweloperska w najbliższych latach koncentrować się będzie prawdopodobnie na modernizacji i rozbudowie istniejących obiektów, inwestycjach „mixed-use” oraz na niewielkich centrach i parkach o profilu zakupów codziennych.

\*\*\*

W **Trójmieście** główne ośrodki powierzchni handlowej to Gdańsk 19 obiektów, Gdynia 6 obiektów, Rumia i Wejherowo – po 2 obiekty. Według Cushman & Wakefield na koniec 2023 r. zasoby powierzchni handlowej we wszystkich formatach wyniosły 981,5 tys. m<sup>2</sup> wobec 991,2 tys. m<sup>2</sup> na koniec 2022 r., w tym 630,8 tys. m<sup>2</sup> w centrach handlowych 651,5 tys. m<sup>2</sup> rok wcześniej.

Poziom nasycenia powierzchnią handlową w centrach handlowych to 565 m<sup>2</sup> na 1000 mieszkańców (na koniec 2022 r. 584 m<sup>2</sup> na 1000 mieszkańców). Na rynku handlowym dominują tradycyjne centra handlowe. Aktywność koncentruje się na modernizacji i rozbudowie istniejących obiektów, inwestycjach „mixed-use” oraz na niewielkich centrach i parkach o profilu zakupów codziennych.

\*\*\*

W aglomeracji **łódzkiej** funkcjonowało 16 obiektów, w większości w Łodzi, 3 w Pabianicach, po jednym w Zgierzu i Rzgowie. Według Cushman & Wakefield na koniec 2023 r. zasoby powierzchni handlowej we wszystkich formatach nieznacznie wzrosły i wyniosły 640,8 tys. m<sup>2</sup> (636,8 tys. m<sup>2</sup> rok wcześniej), w tym 466,8 tys. m<sup>2</sup> w centrach handlowych (bez zmian w 2023 r.).

Nasycenie powierzchnią handlową w centrach handlowych spadło z 591 m<sup>2</sup> na 1000 mieszkańców w 2019 r. do 520 m<sup>2</sup> na 1000 mieszkańców w 2022 r. i 514 m<sup>2</sup> na 1000 mieszkańców na koniec 2023 r. Wskaźnik pustostanów spadał z 5,6% w 2019 r. do 4,0% w 2020 r. (zamknięcie 2 obiektów) i 3,8% w 2021 r. W 2022 r. ponownie wzrósł do 4,1%. W samej Łodzi wskaźnik wolnej powierzchni na koniec 2023 r. wyniósł 1,8%. W nowych przedsięwzięciach przeważają projekty o funkcjach mieszanych, ponadto rozbudowy obiektów handlowych o ugruntowanej pozycji oraz budowy niewielkich centrów i parków o profilu zakupów codziennych w miastach satelickich.

\*\*\*

W aglomeracji **Wrocław** według Cushman & Wakefield na koniec 2023 r. zasoby powierzchni handlowej we wszystkich formatach wyniosły 876,8 tys. m<sup>2</sup> wobec 869,3 tys. m<sup>2</sup> w roku poprzednim, w tym 557,4 tys. m<sup>2</sup> w centrach handlowych (bez zmian). Poziom nasycenia powierzchnią handlową w centrach handlowych nie zmienił się w 2023 r. i wyniósł 627 m<sup>2</sup> na 1000 mieszkańców. Nowe inwestycje to małe projekty o profilu zakupów codziennych.

\*\*\*

**Szczecin** to najmniejszy rynek aglomeracji (13 obiektów). Według Cushman & Wakefield na koniec 2023 r. zasoby powierzchni handlowej we wszystkich formatach wyniosły 440,9 tys. m<sup>2</sup> (452,8 tys. m<sup>2</sup> na koniec 2022 r.), w tym 251,4 tys. m<sup>2</sup> w centrach handlowych (263,3 tys. m<sup>2</sup> rok wcześniej).

Poziom nasycenia powierzchnią handlową w centrach handlowych to 474 m<sup>2</sup> na 1000 mieszkańców (496 m<sup>2</sup> na 1000 mieszkańców na koniec 2022 r.). Po oddaniu do użytku sklepu IKEA aktywność deweloperska koncentruje się na niewielkich formatach handlowych.

## 7. Prognozy

W 2024 r. można się spodziewać przyspieszenia tempa wzrostu PKB. Zwiększenie transferów fiskalnych (m.in. podwyżki płac dla pracowników sfery budżetowej, podwyżka płacy minimalnej, waloryzacja rent i emerytur) wesprze dochody rozporządzone gospodarstw domowych i aktywność zakupową konsumentów. Konsumpcję będzie też stymulować stabilna sytuacja na rynku pracy i wysoka dynamika płac nominalnych, przewyższająca dynamikę cen dóbr i usług konsumpcyjnych od sierpnia 2023 r. Rosnące realne dochody rozporządzone i wyższe wydatki powinny wywołać odbudowę popytu i zamówień w przedsiębiorstwach, a to przełoży się na odwrócenie cyklu zapasów. Inwestycje będzie natomiast stymulować napływ środków unijnych, zwłaszcza że z końcem lutego br. Komisja Europejska odblokowała ok. 137 mld euro dla Polski, pochodzących z KPO i funduszy spójności.

Sektor budowlany będzie beneficjentem spodziewanej poprawy koniunktury, zwłaszcza że w warunkach oczekiwanego złagodzenia polityki pieniężnej w Polsce zwiększy się dostępność kredytów, niższe będą też koszty finansowania projektów inwestycyjnych. W sektorze budownictwa mieszkaniowego do poprawy sytuacji przyczyni się do tego wyższy popyt na mieszkania. BIK oceniło, że po spowolnieniu w pierwszej połowie roku, które potrwa do momentu wprowadzenia kolejnego programu wsparcia kredytobiorców mieszkaniowych, akcja kredytowa powróci w drugim półroczu br. W oparciu o te założenia BIK oszacował w segmencie kredytów hipotecznych w 2024 r. wartość akcji kredytowej na poziomie 72,0 mld zł. Oznacza to wzrost o 13,0% w porównaniu z 2023 r. i mniej o 19,0% w porównaniu z rekordowym rokiem 2021.

W pozostałej działalności budowlanej istotny może być też impuls w segmencie obiektów użyteczności publicznej, transportu oraz energetyki, związany z odblokowaniem środków KPO. Kontynuowane mają być inwestycje w obiekty dla infrastruktury wojskowej. Popyt na usługi budowlane będą generować drogowe i kolejowe inwestycje infrastrukturalne, inwestycje hydrotechniczne w pobliżu planowanej elektrowni jądrowej oraz inwestycje w infrastrukturę wojskową, w tym dla NATO. Pozytywne perspektywy dla branży wzmocni uruchomienie środków z KPO oraz z funduszy europejskich na infrastrukturę, klimat i środowisko.

Poprawę koniunktury w sektorze hamować będzie jednak trwający w 2023 r. i przewidywany na 2024 r. wzrost kosztów działania. Będzie on dotkliwy przede wszystkim dla mniejszych przedsiębiorstw wykonawczych, skoncentrowanych na wąskich segmentach rynku budowlanego, oraz małych podmiotów podwykonawczych. Z badania Kaczmarek Group wynika, że w 2024 r. koszty prowadzenia działalności, rosnące nie tylko wskutek wyższych cen energii,

surowców i materiałów (59% wskazań), ale także i podwyżek wynagrodzeń (61% wskazań) będą największą barierą dla mikro i małych przedsiębiorstw budowlanych.

Barierą rozwoju jest też niewystarczająca podaż gruntów i długi cykl przygotowania inwestycji. Polski Związek Firm Deweloperskich, wskazuje, że w warunkach niskiej podaży mieszkań i silnego popytu, stymulowanego programem Bezpieczny Kredyt 2% i obniżką podstawowych stóp procentowych NBP, głównym problemem rynku staje się niewystarczająca liczba terenów przeznaczonych pod budownictwo. Zwiększenie dostępności mieszkań wymagałoby uwolnienia gruntów spółek Skarbu Państwa, nowelizacji przepisów i usprawnienia procedur administracyjnych.

W 2023 r. sytuacja popytowa na rynku najmu będzie stabilna, choć ponownie może ją zakłócić obecność uchodźców Ukrainy. Popyt podtrzymają powracający do miejskich biur pracownicy z pracy zdalnej i studenci z nauki zdalnej. Osobny wpływ mogą też wywrzeć czynniki demograficzne, choć według analityków Expandera i Rentier w przypadku dużych miast będą się najprawdopodobniej równoważyć. Z jednej strony, mniejsza liczba osób osiagających rokrocznie pełnoletniość obniża popyt na najem mieszkania, z drugiej jednak – migracje wewnętrzne powodują napływ ludności do dużych miast.

Rok 2023 potwierdził utrzymywanie się dotychczasowych trendów na rynku powierzchni biurowej: wpływ modelu pracy hybrydowej na ograniczenie popytu na powierzchnię biurową, poszukiwanie oszczędności ze względu na sytuację gospodarczą, upowszechnianie nowych standardów środowiskowych i wyższych wymogów efektywnościowych. Spadek aktywności deweloperów wynikał ze wspomnianej niepewności związanej ze skutkami pandemii (nowym modelem pracy i oszczędnościami), rosnących kosztów budowy oraz wysokich kosztów finansowania długiem.

Na rynku nieruchomości biurowych i magazynowych nie należy oczekiwać istotnego ożywienia rynku. Wielu najemców wciąż wypracowuje nowe modele pracy i modele biznesowe, dostosowując do nich potrzeby powierzchniowe. Rynek nadal nie osiągnął punktu równowagi, a deweloperzy wykazują dużą ostrożność w rozpoczynaniu nowych projektów. Rosnące zainteresowanie najemców rozwiązaniami technologicznymi i środowiskowymi, które umożliwiają osiągnięcie efektywności energetycznej i optymalizację kosztów oraz wspierają realizację celów ESG będzie skłaniać do modernizacji kolejnych obiektów.

W 2024 r. można oczekiwać, wobec spadającej nowej podaży, wzrostu stawek czynszowych w najlepszych nieruchomościach. Stymulatorem poziomu czynszów mogłoby być także ożywienie gospodarcze. W starszych nieruchomościach, czynsze będą pod presją, ze względu



na konkurowanie ceną. Na potencjalny wzrost stawek czynszowych wpływają wyższe koszty budowy i utrzymania budynków oraz indeksacja powiązana z poziomem inflacji.

Na rynku nieruchomości handlowych, wobec silnego nasycenia głównych aglomeracji powierzchnią handlową, trwać będzie koncentracja inwestycji na mniejszych rynkach. W nowych inwestycjach nadal będą dominować projekty w formacie parków handlowych. Poszukiwanie oszczędności będzie podtrzymywać tendencję do inwestycji w już istniejących budynkach (renowacje i przebudowy) w poszukiwaniu wyższej efektywności (w szczególności energetycznej) oraz weryfikacji już istniejących powierzchni. Wysoki poziom podaży i powierzchni w budowie wskazuje, że podwyższona aktywność deweloperska i ożywienie na rynku handlowym utrzyma się w 2024 r.

Przygotowali: Krzysztof Broda, Michał Jankowski, Michał Jurek

Zweryfikował: Michał Jurek

Zaakceptował: Michał Jurek