



**Raport o rynku nieruchomości
2024**

Spis treści

1. Streszczenie	3
2. Koniunktura w sektorze budownictwa	8
2.1. Produkcja budowlano-montażowa	8
2.2. Budownictwo mieszkaniowe.....	13
3. Rynek nieruchomości mieszkaniowych	21
3.1. Rynek pierwotny	22
3.2. Rynek wtórny	26
4. Rynek najmu nieruchomości mieszkaniowych	33
5. Rynek działek	37
6. Rynek nieruchomości komercyjnych	40
6.1. Rynek nieruchomości biurowych.....	40
6.1.1. Sytuacja na rynku.....	40
6.1.2. Sytuacja na wybranych rynkach lokalnych.....	47
6.2. Rynek nieruchomości magazynowych.....	55
6.2.1. Sytuacja na rynku.....	55
6.2.2. Sytuacja na wybranych rynkach lokalnych.....	61
6.3. Rynek nieruchomości handlowych	69
6.3.1. Sytuacja na rynku.....	69
6.3.2. Sytuacja na wybranych rynkach lokalnych.....	72
7. Prognozy.....	75

1. Streszczenie

Raport przedstawia najistotniejsze zmiany, które zaszły na rynku nieruchomości w 2024 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 produkcja budowlano-montażowa (w cenach stałych) zrealizowana na terenie kraju przez przedsiębiorstwa budowlane o liczbie pracujących powyżej 9 osób w całym 2024 r. zmniejszyła się o 7,7% r/r. W grudniu 2024 r. produkcja ta była niższa o 8,0% w porównaniu z analogicznym okresem 2023 r. oraz wyższa o 30,6% w stosunku do listopada 2024 r. Ożywienie w ujęciu miesięcznym było najmocniejsze w budowie obiektów inżynierii lądowej i wodnej, co można wiązać ze stopniową absorpcją środków europejskich. Najślabiej rósł segment wznoszenia budynków.

W 2024 r. oceny koniunktury w budownictwie, po uwzględnieniu sezonowości, pozostały dość stabilne. Dominował pesymizm. Koniec roku przyniósł pogorszenie ocen i przewidywań dotyczących portfela zamówień, produkcji na rynku krajowym oraz sytuacji finansowej. Na koniec minionego roku koniunkturę najlepiej oceniali duże przedsiębiorstwa, zatrudniające powyżej 250 osób. Nieznaczną przewagę optymizmu odnotowano również w grupie przedsiębiorstw zatrudniających od 50 do 249 osób. Najbardziej pesymistyczne były mikroprzedsiębiorstwa.

Przedsiębiorstwa budowlane, zgłaszające bariery działania w badaniach GUS, najczęściej wskazywały na trudności związane z kosztami zatrudnienia. W skali roku najbardziej wzrosło znaczenie trudności wynikających z niedostatecznego popytu, a najbardziej spadła uciążliwość

barier związanych z kosztami materiałów, niepewnością ogólnej sytuacji gospodarczej oraz niejasnymi, niespójnymi i niestabilnymi przepisami prawnymi.

Sytuacja branży budowlanej różni się w zależności od działu. W 2024 r., zgodnie z raportami Coface na temat niewypłacalności firm w Polsce, doszło do wzrostu liczby niewypłacalności w budownictwie, która osiągnęła 895 przypadków (wzrost o 40,3% r/r). Niemal 60% z tej liczby dotyczyło budownictwa specjalistycznego, głównie działających lokalnie jednoosobowych podmiotów, prowadzących działalność instalacyjną, remontową i ogólnobudowlaną.

Zróznicowaną sytuację w budownictwie potwierdzają analizy Grupy BIK. W całym sektorze budowlanym według stanu na wrzesień 2024 r. przeterminowane zadłużenie wyniosło 5,9 mld zł, a liczba dłużników sięgnęła niemal 52 tys. Szczególnie pogorszyła się sytuacja branży wykończeniowej. Spadło bowiem zapotrzebowanie na prace remontowe. W dziale remontowo-wykończeniowym trwa oczekiwanie na uruchomienie inwestycji ze środków unijnych. Póki co, przedsiębiorstwa remontowe muszą sprostać presji kosztowej, jako że zatrudniają przede wszystkim pracowników zarabiających minimalne wynagrodzenie, podwyżki którego oznaczają wzrost kosztów prowadzenia działalności.

Słabe są też wyniki w budownictwie kubaturowym. Jednak już w III kwartale 2024 r. w budownictwie innym niż mieszkaniowe odnotowano wzrost pozwoleń (w wymiarze powierzchni użytkowej) na budowę magazynów, a także obiektów użyteczności publicznej. Nieco wolniej rosły pozwolenia na budowę obiektów handlowo-usługowych i biur. Spadek utrzymywał się w przypadku obiektów transportu i łączności. Bieżący rok przyniesie poprawę dzięki pełnemu uruchomieniu projektów współfinansowanych ze środków unijnych. Firmy staną się beneficjentami większego popytu na usługi budowlane związane z obiektami infrastruktury wojskowej, w tym w ramach tzw. Tarczy Wschód.

Również w budownictwie inżynierskim w III kwartale 2024 r. odnotowano słabszy wynik finansowy netto w porównaniu z poprzednim kwartałem i III kwartałem 2023 r. Wynika to po części z realizacji kontraktów z lat 2022–2023, gdy w warunkach nasilonej konkurencji przedsiębiorstwa podejmowały się wykonania mniej rentownych projektów, a w części również z silnego wzrostu wynagrodzeń. Sytuacja działu poprawi się odczuwalnie wraz z rosnącą liczbą przetargów, kolejnymi transzami środków unijnych oraz budową infrastruktury obronnej.

W budownictwie mieszkaniowym w całym 2024 r. łącznie oddano do użytkowania 199,9 tys. mieszkań, i było to o 9,6% r/r mniej. Deweloperzy przekazali do eksploatacji 124,3 tys. mieszkań (mniej o 9,6% r/r), a inwestorzy indywidualni – 69,8 tys. mieszkań (mniej o 12,1% r/r). Liczba pozwoleń dla deweloperów na budowę (205,1 tys.) była wyższa o 26,6% r/r, a dla inwestorów indywidualnych (79,1 tys.) – o 9,3% r/r. Narastająco w całym 2024 r.

deweloperzy rozpoczęli budowę 152,5 tys. mieszkań (o 33,2% r/r więcej), a inwestorzy indywidualni – 76,8 tys. (o 10,3% r/r więcej).

W 2024 r. liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenie, spadła tylko w trzech województwach: łódzkim, podkarpackim oraz śląskim, natomiast w pozostałych województwach odnotowano wzrost tej liczby. Był on najsilniejszy w województwach dolnośląskim, opolskim oraz warmińsko-mazurskim. W województwie wielkopolskim wzrost liczby mieszkań, na budowę których wydano pozwolenie, wyniósł 18,1% (do 25 878 mieszkań). Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, spadła w 2024 r. tylko w województwie lubuskim. Największy wzrost liczby tych mieszkań nastąpił w województwach łódzkim, podlaskim oraz świętokrzyskim. W województwie wielkopolskim liczba pozwoleń wydanych na budowę i zgłoszenia budowy z projektem budowlanym była wyższa w skali roku o 5 890 i o 35,9%.

Koniunktura w budownictwie mieszkaniowym jest sprzężona z sytuacją deweloperów, która warunkuje sytuację finansową podmiotów wykończeniowych. Miniony rok nie był jednak dobry dla deweloperów. Wśród czternastu przedsiębiorstw z branży deweloperskiej o profilu mieszkaniowym, notowanych na rynku podstawowym GPW oraz Catalyst, odnotowano w 2024 r. spadek liczby sprzedanych mieszkań o 14,4% r/r. W samym IV kwartale 2024 r. spadek wyniósł 20,4%, co było jednym z najsłabszych wyników w odnotowywanych historycznie w ostatnich kwartałach roku.

Zachwianie sprzedaży było wywołane dekonjunkcją na rynku mieszkaniowym, utrzymującą się wskutek wysokich rynkowych stóp procentowych oraz niepewności odnośnie do wprowadzenia nowego rządowego programu wsparcia kredytobiorców. Obecne warunki cenowe i wysokie koszty finansowania nie wspierają popytu na kredyt mieszkaniowy. Według BIK, w grudniu 2024 r. o kredyt mieszkaniowy wnioskowało łącznie 26,03 tys. osób w porównaniu do 46,31 tys. rok wcześniej. W porównaniu do listopada 2024 r. odnotowano spadek o 3,4%. Średnia wartość wnioskowanego kredytu mieszkaniowego wyniosła jednak w grudniu 2024 r. 444,90 tys. zł i była wyższa o 2,2% r/r i o 2,0% m/m.

Nieznacznie poprawia się sytuacja podażowa na rynku kredytów mieszkaniowych. Według kwartalnej ankiety NBP na temat sytuacji na rynku kredytowym w III i IV kwartale 2024 r. banki nie zmieniły zauważalnie kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych i zachowały większość dotychczasowych warunków ich udzielania. Pod wpływem nasilonej konkurencji zmniejszyły jednak marże na kredyty normalne i obciążone podwyższonym ryzykiem.

Na pierwotnym rynku mieszkaniowym odnotowano w 2024 r. zwiększenie liczby kontraktów na budowę mieszkań w ofercie, co było wynikiem utrzymującego się spadku popytu. Zakupy mieszkań ponad połowie przypadków finansowano ze środków własnych. Nadal rosły

koszty ziemi i budowy mieszkań, tj. robocizny, najmu sprzętu, przy stabilizacji cen materiałów, co znalazło odzwierciedlenie w dalszym wzroście nominalnych i realnych cen mieszkań. IV kwartał 2024 r. przyniósł jednak spowolnienie tego wzrostu. Zaobserwowano też pewną odbudowę popytu. Część kupujących przestała czekać na wprowadzenie kolejnego programu rządowych dopłat i zdecydowała się na zakup nieruchomości.

Do oferty trafia coraz więcej nowych lokali budowanych przez deweloperów oraz wystawianych do sprzedaży na rynku wtórnym. Z tego też powodu ceny mieszkań w IV kwartale 2024 r. spadły zauważalnie na tym rynku, na którym widać było jeszcze niedobór popytu. Odsetek czekających na nabywców mieszkań z rynku wtórnego był znaczny. Trudny obecnie do oszacowania jest obecnie wpływ na rynek wtórny ogłoszonego przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii programu „Klucz do mieszkania”. Można się spodziewać, że w niektórych segmentach tego rynku doprowadzi on do stabilizacji bądź wzrostu cen.

W IV kwartale 2024 r. średnia ofertowa cena najmu mieszkania ustabilizowała się w wyniku wygaśnięcia szoków, które dotknęły rynek, takich jak pandemia, inflacja, napływ uchodźców, boom mieszkaniowy. Część klientów, którzy zdecydowali się na najem w związku z oczekiwaniem na wprowadzenie kolejnego rządowego programu dopłat do kredytów, kupiła mieszkania. Inni przeprowadzili się do oddawanych do użytkowania mieszkań, które zostały przez nich kupione na rynku wtórnym jeszcze w ramach rządowego programu dopłat „Bezpieczny Kredyt 2%”.

Przedstawione czynniki najsilniej oddziaływały na rynek najmu w dużych miastach, hamując podwyżki czynszów. Szybciej drożały mieszkania na wynajem w mniejszych miejscowościach, zwłaszcza tych o liczbie mieszkańców między 50 a 100 tys. Podwyżki wynikały z wyrównywania cen najmu między różnymi klasami miejscowości wraz ze stopniowym rozwojem rynku w mniejszych miastach.

Rentowność nowych inwestycji w mieszkanie na wynajem pozostaje stabilna. W ujęciu netto (czyli po uwzględnieniu wszystkich kosztów) we wrześniu wyniosła średnio 4,7%. Zwrot z inwestycji w mieszkania na wynajem (nie uwzględniając kosztów transakcyjnych, kosztów remontów oraz ewentualnych zmian wartości mieszkania) dokonanej ze środków własnych był jednak niższy niż przeciętne oprocentowanie depozytów bankowych oraz zwrot z inwestycji w 10-letnie obligacje skarbowe. Rentowność projektów będzie się dalej obniżać, jako że koszty zakupu nieruchomości rosną nieproporcjonalnie do wzrostu stawek wynajmu.

Na rynku działek ustalił się poziom równowagi cen. Po dwóch kwartałach silnych wahań średnie ceny ofertowe niezabudowanych gruntów budowlanych ustabilizowały się. Nastąpiło to przy równoczesnym nieznacznym zmniejszeniu liczby aktywnych ofert, które wynikało

z ogólnego spadku obrotów. Ożywienie może przynieść 2025 r., zwłaszcza że nadal utrzymuje się zainteresowanie działkami zlokalizowanymi wokół dużych miast, w tzw. „obwarzankach”. Jest to efektem odpływu ludności do przylegających do tych miast gmin.

Sytuacja na rynku biur w 2024 r. nie uległa istotnej zmianie. Podobnie, jak w poprzednim roku, ograniczająco na poziom popytu na powierzchnię biurową wpływał model pracy hybrydowej, poszukiwanie oszczędności ze względu na sytuację gospodarczą, upowszechnianie nowych standardów środowiskowych i wyższych wymogów efektywnościowych. Mimo stabilnego przeciętnie popytu, wysoki udział renegocjacji zmniejszył absorpcję nowej powierzchni biurowej zniechęcając do nowych inwestycji. Utrzymujący się spadek aktywności wynikał z niepewności w otoczeniu gospodarczym.

Poprawiająca się sytuacja gospodarcza, mimo utrzymujących się wciąż niesprzyjających warunków (wyższe koszty działalności gospodarczej, szczególnie energii), pozwoliła na podtrzymanie popytu na powierzchnie magazynowe. Wciąż najistotniejszy jest popyt ze strony operatorów logistycznych, wzrósł udział najemców z segmentu produkcyjnego w wyniku procesu skracania łańcuchów dostaw. Zmniejszyło się znaczenie e-commerce, w związku z powrotem tempa wzrostu tego segmentu do poziomu sprzed pandemii. Spadła wyraźnie ilość projektów o charakterze spekulacyjnym, nowe inwestycje są rozpoczynane przy wysokim poziomie przednajmu. Czynsze ustabilizowały się, z większymi wzrostami tylko w najlepszych obiektach, w najbardziej poszukiwanych lokalizacjach.

Ze względu na niewielki przyrost powierzchni handlowej na największych rynkach ich wielkość nie uległa istotnym zmianom. Największymi rynkami pozostała Warszawa, konurbacja górnośląsko-zagłębiowska i Trójmiasto. Po chwilowym spadku Poznań wrócił na czwartą pozycję pod względem wielkości powierzchni handlowej (ale różnice są niewielkie). W przeciwieństwie do poprzedniego roku, w 2024 r. na większości rynków zasoby powierzchni handlowej wzrosły. Przyrost powierzchni wystąpił nawet w centrach handlowych. Utrzymywały się jednak dotychczasowe trendy: zmiany struktury formatów, koncentracji na mniejszych rynkach, ograniczenia inwestycji w duże centra handlowe na rzecz przebudowy i rozbudowy już istniejących oraz weryfikacji istniejącej powierzchni handlowej.

2. Koniunktura w sektorze budownictwa

2.1. Produkcja budowlano-montażowa

Według wstępnych danych GUS, produkcja budowlano-montażowa (w cenach stałych) zrealizowana na terenie kraju przez przedsiębiorstwa budowlane o liczbie pracujących powyżej 9 osób w całym 2024 r. zmniejszyła się o 7,7% r/r. W grudniu 2024 r. produkcja ta była niższa o 8,0% w porównaniu z analogicznym okresem 2023 r. (w grudniu 2023 r. był to wzrost o 14,0%) oraz wyższa o 30,6% w stosunku do listopada 2024 r. Po wyeliminowaniu sezonowości zaobserwowano spadek produkcji o 11,8% r/r i wzrost o 5,8% m/m. Ożywienie w ujęciu miesięcznym było najmocniejsze w budowie obiektów inżynierii lądowej i wodnej, co można wiązać z absorpcją środków europejskich. Najsłabiej rósł segment budowy budynków.

W całym 2024 r. nastąpiło zmniejszenie produkcji budowlano-montażowej w przedsiębiorstwach zajmujących się budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej oraz w firmach realizujących budowy budynków oraz roboty budowlane specjalistyczne. W samym grudniu 2024 r. również zaobserwowano w skali roku zmniejszenie produkcji budowlano-montażowej we wszystkich działach budownictwa. Porównując grudzień 2024 r. do poprzedniego miesiąca, można jednak dostrzec, że we wszystkich działach budownictwa nastąpiło zwiększenie produkcji.

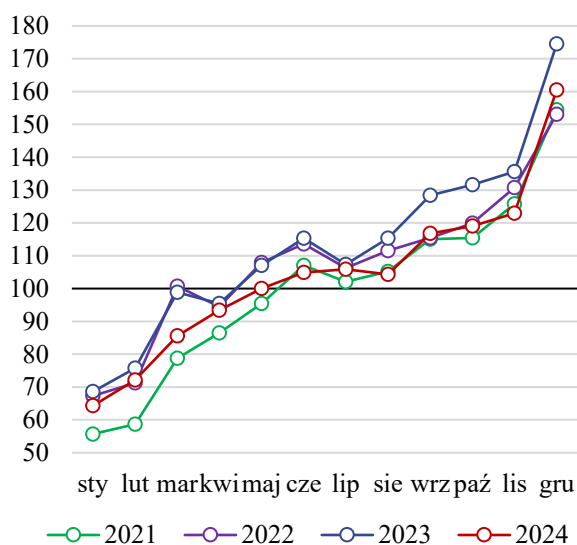
Analizując wartość produkcji budowlano-montażowej pod kątem charakteru robót budowlanych (prace inwestycyjne i remontowe) zaobserwowano spadki, porównując zarówno grudzień, jak i cały 2024 r., do analogicznych okresów sprzed roku. I tak: w grudniu 2024 r. nastąpiło zmniejszenie produkcji budowlano-montażowej względem grudnia 2023 r. dla robót o charakterze inwestycyjnym oraz remontowym po 8,0% (w 2023 r. był to odpowiednio wzrost o 46,5% oraz spadek o 25,8%), a porównując cały 2024 r. z 2023 r. odnotowano spadek produkcji budowlano-montażowej dla prac o charakterze inwestycyjnym o 8,3% oraz remontowym o 6,1% (w 2023 r. obserwowano odpowiednio wzrost o 29,8% oraz spadek o 28,4%).

Według badań, prowadzonych przez GUS, w 2024 r. oceny koniunktury w budownictwie, po uwzględnieniu sezonowości, pozostały dość stabilne. Dominował pesymizm. Koniec roku przyniósł pogorszenie ocen i przewidywań dotyczących portfela zamówień, produkcji na rynku krajowym oraz sytuacji finansowej. Dyrektorzy firm budowlanych przewidywali też znaczne ograniczenie zatrudnienia.

Na koniec minionego roku koniunkturę najlepiej oceniały duże przedsiębiorstwa, zatrudniające powyżej 250 osób. Oprócz nich, nieznaczną przewagę optymizmu odnotowano również w grupie przedsiębiorstw zatrudniających od 50 do 249 osób. Najbardziej pesymistyczne były

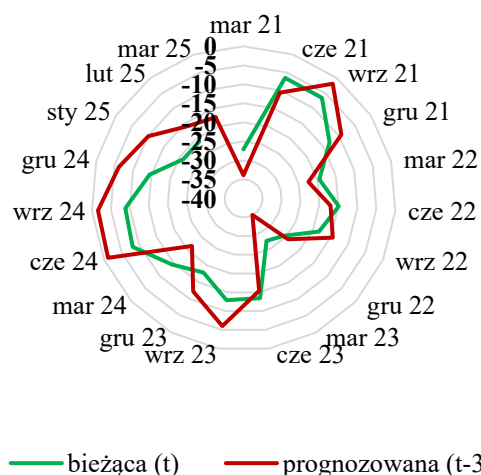
mikroprzedsiębiorstwa, w których najniższe było też wykorzystanie mocy produkcyjnych (choć wzrosło ono do 74,9% wobec 67,5% w grudniu 2023 r.). W pozostałych grupach przedsiębiorstw wykorzystanie mocy produkcyjnych przekroczyło 80%, i we wszystkich z nich było porównywalne lub wyższe, niż w grudniu 2023 r. Dzięki temu w całym sektorze wykorzystanie mocy produkcyjnych w grudniu 2024 r. osiągnęło 82,4%.

Wykres 1 Dynamika produkcji budowlano-montażowej (ceny stałe, przeciętna miesięczna 2021 = 100)



Źródło: GUS, *Dynamika produkcji budowlano-montażowej w grudniu 2024 roku*.

Wykres 2 Wskaźniki ocen bieżącej i przewidywanej produkcji budowlano-montażowej w kraju (w pkt.)



Źródło: GUS, *Koniunktura w przetwórstwie przemysłowym, budownictwie, handlu i usługach 2000-2025 (luty 2025)*.

Przedsiębiorstwa budowlane, zgłaszające bariery działania w badaniach GUS, najczęściej wskazywały na trudności związane z kosztami zatrudnienia (70,6% wskazań w grudniu 2024 r., 70,2% w grudniu 2023 r.). W skali roku najbardziej wzrosło znaczenie trudności wynikających z niedostatecznego popytu (z 19,6% do 21,7%), a najbardziej spadła uciążliwość barier związanych z kosztami materiałów (z 57,6% do 49,6%), niepewnością ogólnej sytuacji gospodarczej (z 50,1% do 42,5%) oraz niejasnymi, niespójnymi i niestabilnymi przepisami prawnymi (z 41,1% do 34,8%).

W 2024 r. oceny bieżącego portfela zamówień w budownictwie na rynku krajowym nieco się poprawiły, a duże przedsiębiorstwa oceniały go wręcz pozytywnie w okresie letnim. I tylko te podmioty sformułowały pozytywne prognozy zamówień na rynku krajowym. W pozostałych grupach podmiotów prognozy portfela zamówień były negatywne, a najgorsze oczekiwania pod tym względem miały mikro (do 9 osób) i małe (od 10 do 49 osób) przedsiębiorstwa.

Tabela 1 Wskaźniki ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie w województwach (w pkt.)

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
I kw. 24	-9,1	-3	-1,3	-15,7	-2,7	-0,6	-1	-8,5
II kw. 24	-0,7	-5,7	0,4	-3,9	-4,8	2,8	0,4	2,5
III kw. 24	0,3	-6,9	0,1	-1,4	-7,8	-1,2	2,1	-12,3
IV kw. 24	-12,3	-9,8	-16,8	-14,3	-12,2	-10,3	-3,8	0,5
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
I kw. 24	-2,7	-3,8	-2,5	-5,6	-14,3	-6,1	-0,1	-5,5
II kw. 24	1,5	-11,6	-5,7	-2,3	-4,8	-4,1	0,2	-8,4
III kw. 24	-4,2	-21,7	0,8	-5,8	-0,8	-7,7	0,5	-2,5
IV kw. 24	-10,5	-16,7	-10,1	-11,2	-12,6	-6,2	-4,3	-9,5

Źródło: GUS, *Koniunktura w przetwórstwie przemysłowym, budownictwie, handlu i usługach 2000-2024 (grudzień 2024)*.

Negatywne pozostały oceny bieżącej produkcji na rynku krajowym, aczkolwiek w przypadku dużych podmiotów saldo odpowiedzi było w grudniu 2024 r. bliskie neutralnemu. Na uwagę zasługuje też osłabienie skali pesymizmu oraz poprawa przewidywań odnośnie do poziomu produkcji w przyszłości, głównie obserwowana wśród mikro i dużych przedsiębiorstw.

Wszystkie grupy przedsiębiorstw pod względem wielkości lepiej niż w 2023 r. oceniły swoją bieżącą sytuację finansową, jednak również w niemal wszystkich grupach wciąż dominowały pesymistyczne oceny, z wyjątkiem dużych przedsiębiorstw. Podobnie było w przypadku oczekiwań dotyczących przyszłej sytuacji finansowej, choć w tym przypadku już we wszystkich grupach przedsiębiorstw wyraźnie dominował pesymizm. Charakterystyczne jest też, iż w skali roku oceny opóźnień w płatnościach od kontrahentów wyraźnie poprawiły się jedynie w przypadku mikroprzedsiębiorstw. W średnich i małych przedsiębiorstwach odnotowano pogorszenie i tak już pesymistycznych ocen w tym względzie.

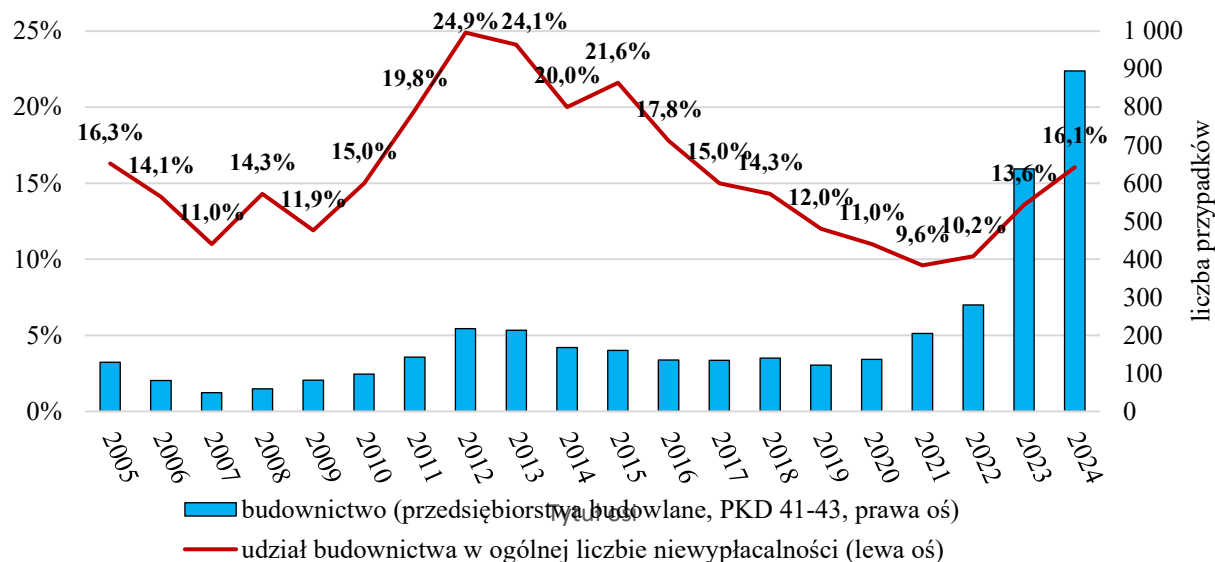
Z badań prowadzonych w przekroju wojewódzkim wynika, że koniunkturę na koniec minionego roku oceniono nieznacznie pozytywnie tylko w województwie opolskim. Najgorzej oceny te wypadły w województwach lubelskim i podlaskim.

W 2024 r., zgodnie z raportami Coface na temat niewypłacalności firm w Polsce, doszło do wzrostu liczby niewypłacalności w budownictwie, która osiągnęła 895 przypadków (wzrost

o 40,3% 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. Niemal 60% z tej liczby (525) zgłoszeń niewypłacalności dotyczyło budownictwa specjalistycznego, głównie działających lokalnie jednoosobowych podmiotów, prowadzących działalność instalacyjną, remontową i ogólnobudowlaną. Problemem w tych podmiotach jest presja kosztowa i brak dostatecznej liczby zleceń.

Zróznicowaną sytuację w budownictwie potwierdzają analizy Grupy BIK. W całym sektorze budowlanym według stanu na wrzesień 2024 r. przeterminowane zadłużenie wyniosło 5,9 mld zł, a liczba dłużników sięgnęła niemal 52 tys. W analizach, przygotowywanych przez BIG Infomonitor, wskazano, że w 2024 r. szczególnie pogorszyła się sytuacja branży wykończeniowej. Spadło bowiem zapotrzebowanie na prace remontowe.

Wykres 3 Niewypłacalności w budownictwie w latach 2005–2024



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.*, *Niewypłacalności firm w Polsce w 2024 r.*

Zarejestrowane w Rejestrze Dłużników BIG InfoMonitor i bazie BIK zaległe zadłużenie firm budowlanych wykończeniowych już w kwietniu 2024 r. przekroczyło 490 mln zł. Mniejszy popyt na materiały remontowe pogorszył też sytuację producentów materiałów budowlanych. Spadek zamówień wymusił bowiem spadek cen materiałów budowlanych, a to pogorszyło sytuację producentów parkietów, kafli, farb, tapet itp., których przeterminowane długi

sięgnęły ponad 200 mln zł¹. W dziale remontowo-wykończeniowym trwa oczekiwanie na uruchomienie inwestycji ze środków unijnych. Póki co, przedsiębiorstwa remontowe muszą sprostać presji kosztowej, jako że zatrudniają przede wszystkim pracowników zarabiających minimalne wynagrodzenie, którego podwyżki oznaczają wzrost kosztów prowadzenia działalności.

Z kwartalnika branżowego PKO BP wynika, że wyniki finansowe budownictwa kubaturowego w III kwartale 2024 r. były lepsze zarówno w skali roku, jak i kwartału². Po dwóch kwartałach spadków przychody zaczęły rosnąć, a wzrost kosztów spowolnił. Wynik finansowy netto był zbliżony do osiągniętego w III kwartale 2023 r., na co złożyły się spadek wyników w segmencie kubaturowym o 18,0% r/r i wzrost o 40,0% r/r w przypadku deweloperów. Słabe wyniki w budownictwie kubaturowym były konsekwencją niewielkich inwestycji przy braku ich współfinansowania ze środków unijnych. Jednak już w III kwartale 2024 r. w budownictwie innym niż mieszkaniowe odnotowano wzrost pozwoleń (w wymiarze powierzchni użytkowej) na budowę magazynów, a także obiektów użyteczności publicznej. Nieco wolniej rosły pozwolenia na budowę obiektów handlowo-usługowych i biur. Spadek utrzymywał się w przypadku obiektów transportu i łączności.

Analitycy PKO Banku Polskiego ocenili, że w segmencie niemieszkaniowym bieżący rok przyniesie poprawę dzięki pełnemu uruchomieniu projektów współfinansowanych z Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności (KPO). Firmy z tego działu będą też beneficjentami większego popytu na usługi budowlane związane z obiektami infrastruktury wojskowej, w tym w ramach tzw. Tarczy Wschód. Impulsem rozwojowym dla segmentu kubaturowego będzie też udział w usuwaniu zniszczeń spowodowanych wrześnieją powodzią.

Natomiast w budownictwie inżynierskim w III kwartale 2024 r. odnotowano słabszy wynik finansowy netto (1,1 mld zł) w porównaniu z poprzednim kwartałem (1,8 mld zł) i III kwartałem 2023 r. (2 mld zł). Wynika to po części z realizacji kontraktów z lat 2022–2023, gdy w warunkach nasilonej konkurencji przedsiębiorstwa podejmowały się wykonania mniej rentownych projektów, a w części również z silnego wzrostu wynagrodzeń.

Popyt na usługi budowlane w tym dziale generuje program drogowy. Na koniec listopada 2024 r. w budowie było 1 600 km dróg ekspresowych i autostrad. W minionym roku podpisano 39 umów na realizację 490 km o wartości 24,7 mld zł oraz ogłoszono 21 przetargów na 179 km. Realizowane są inwestycje z Rządowego Funduszu Rozwoju Dróg, programu kolejowego w latach 2021–2027 oraz utrzymania i remontów infrastruktury kolejowej, a także wspomniana już Tarcza Wschód, jak również inwestycje realizowane w związku z budową elektrowni jądrowej.

¹ BIG Infomonitor, *Wykończona branża wykończeniowa*, 20.06.2024 r.

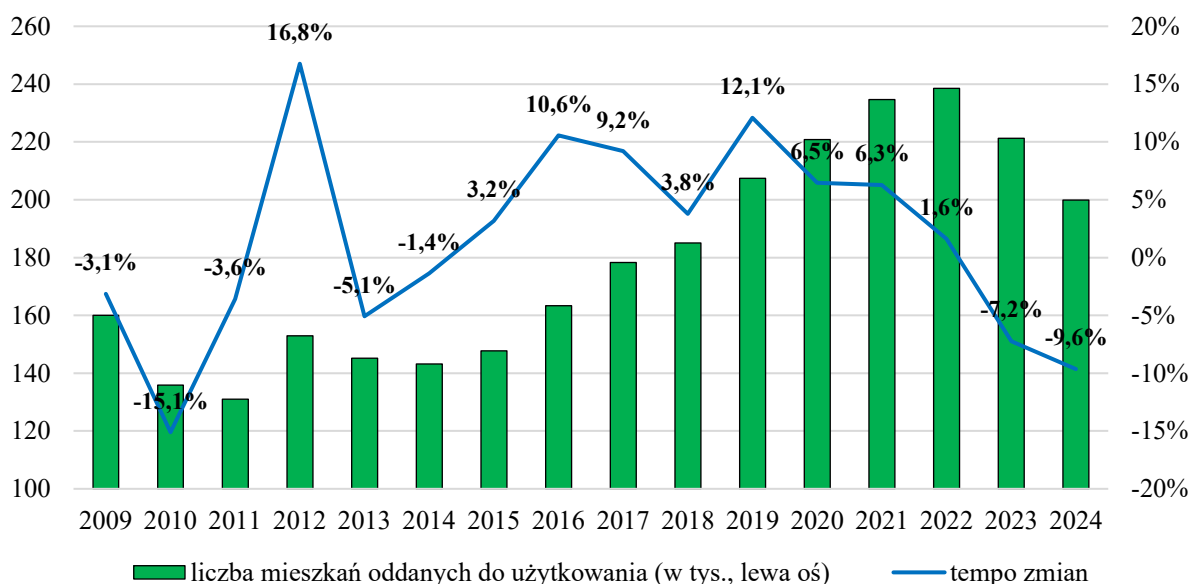
² PKO Bank Polski, *Kwartalnik Branżowy 4q24 (228). Analizy Sektorowe*, 23.12.2024 r.

Według analityków PKO Banku Polskiego sytuacja działu poprawi się odczuwalnie w latach 2025–2026 wraz z rosnącą liczbą przetargów ogłaszanych przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad oraz Polskie Linie Kolejowe, kolejnymi transzami środków unijnych oraz budową infrastruktury obronnej. Dodatkowy impuls popytowy także i w tym dziale wywoła odbudowa zniszczonej infrastruktury po wrześniowej powodzi.

2.2. Budownictwo mieszkaniowe

W budownictwie mieszkaniowym w całym 2024 r. łącznie oddano do użytkowania 199,9 tys. mieszkań, i było to o 9,6% r/r mniej. Deweloperzy przekazali do eksploatacji 124,3 tys. mieszkań (mniej o 9,6% r/r), a inwestorzy indywidualni – 69,8 tys. mieszkań (mniej o 12,1% r/r). W samym grudniu 2024 r. liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła o 28,0% m/m, była jednak niższa o 0,7% r/r. Liczba pozwoleń dla deweloperów na budowę (205,1 tys.) była wyższa o 26,6% r/r, a dla inwestorów indywidualnych (79,1 tys.) – o 9,3% r/r. Narastająco w całym 2024 r. deweloperzy rozpoczęli budowę 152,5 tys. mieszkań (o 33,2% r/r więcej), a inwestorzy indywidualni – 76,8 tys. (o 10,3% r/r więcej).

Wykres 4 Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2009–2024



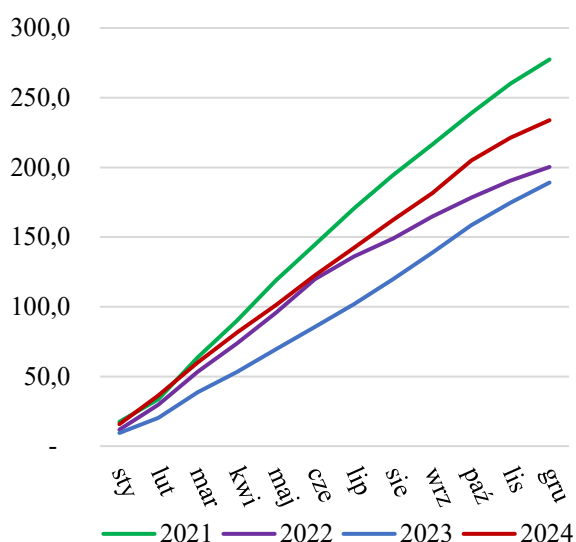
Źródło: GUS, *Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-grudzień 2024 roku*.

W 2024 r. liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenie, spadła tylko w trzech województwach: łódzkim (o 10 mieszkań i o 0,0%), podkarpackim (o 735 i o 5,9%) oraz śląskim (o 448 i o 1,9%), natomiast w pozostałych województwach odnotowano wzrost tej liczby. Był on najsilniejszy w województwach dolnośląskim (o 9 160 mieszkań i o 48,4%), opolskim

(o 2 198 i o 66,3%) oraz warmińsko-mazurskim (o 2 910 i o 50,1%). W województwie wielkopolskim wzrost liczby mieszkań, na budowę których wydano pozwolenie, wyniósł 18,1%; był to wzrost o 3 974 mieszkania, do 25 878 mieszkań. Dane zapowiadają ożywienie w budownictwie mieszkaniowym.

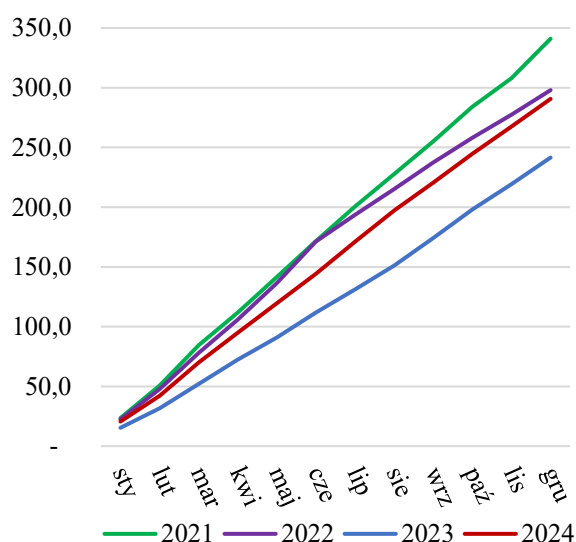
W 2025 r. poprawi się dostępność mieszkań. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, spadła w 2024 r. tylko w województwie lubuskim (o 803 mieszkań i o 17,8%). Największy wzrost liczby tych mieszkań nastąpił w województwach łódzkim (o 6 792 mieszkań i o 61,3%), podlaskim (o 1 964 i o 47,6%) oraz świętokrzyskim (o 1 443 i o 40,3%). W województwie wielkopolskim liczba pozwoleń wydanych na budowę i zgłoszenia budowy z projektem budowlanym była wyższa w skali roku 5 890 i o 35,9%. Natomiast liczba mieszkań oddanych do użytkowania w 2024 r. spadła o 3 301, czyli o 14,6%.

Wykres 5 Skumulowana liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (w tys.)



Źródło: GUS, *Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-grudzień 2024 roku*

Wykres 6 Skumulowana liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia (w tys.)

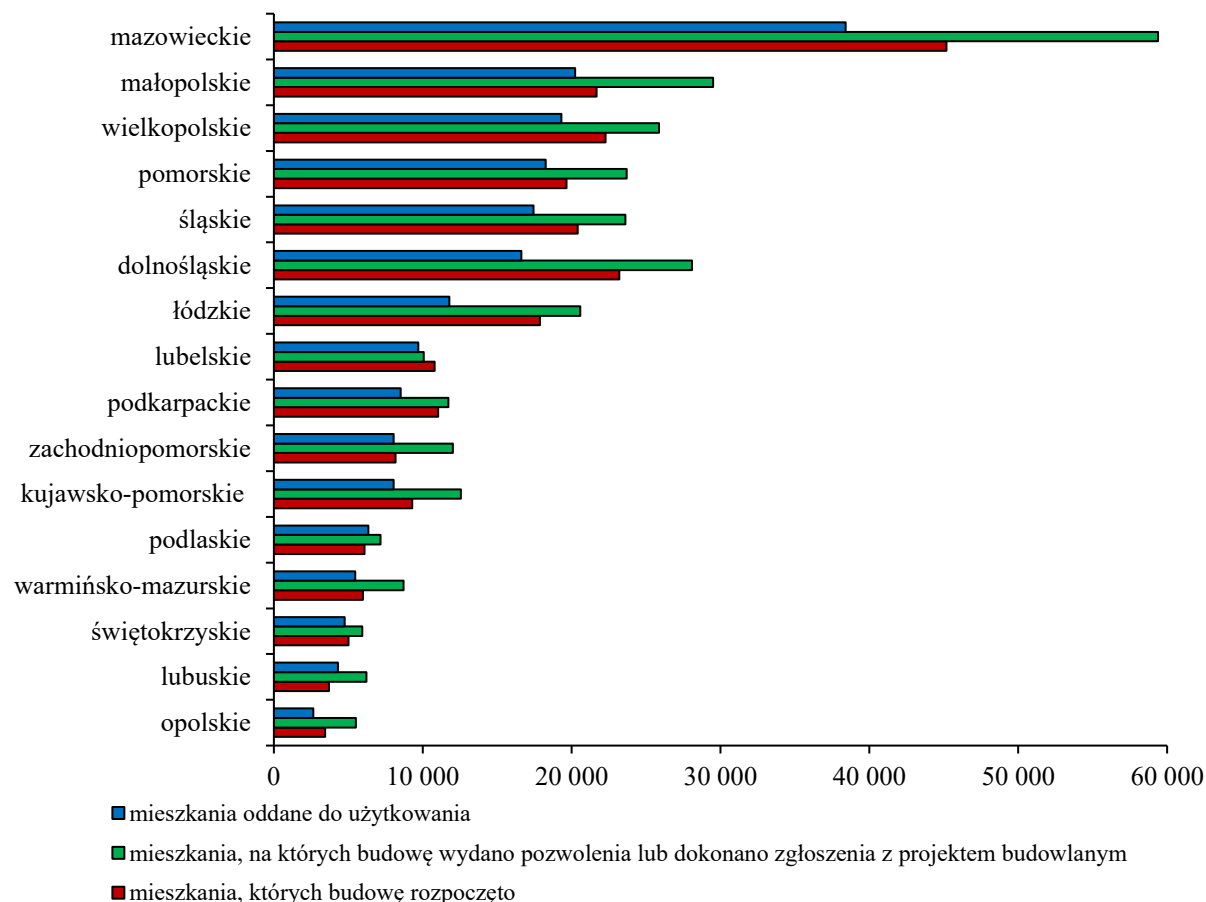


Źródło: GUS, *Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-grudzień 2024 roku*

Koniunktura w budownictwie mieszkaniowym jest sprzężona z sytuacją deweloperów, która warunkuje sytuację finansową podmiotów wykończeniowych. Miniony rok nie był jednak dobry dla deweloperów. Wśród czternastu przedsiębiorstw z branży deweloperskiej o profilu mieszkaniowym, notowanych na rynku podstawowym GPW oraz Catalyst, odnotowano w 2024 r. spadek liczby sprzedanych mieszkań o 14,4% r/r. Spadek byłby jeszcze głębszy, gdyby nie zwiększenie sprzedaży przez czterech deweloperów. W samym IV kwartale 2024 r.

spadek wyniósł 20,4%, do 4 787 lokali, co było jednym z najsłabszych w historii wyników w ostatnim kwartale roku.

Wykres 7 Liczba mieszkań oddanych do użytkowania, mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia i mieszkań, których budowę rozpoczęto w 2024 r., w podziale na województwa



Źródło: GUS, *Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-grudzień 2024 roku*.

Zachwianie sprzedaży było wywołane dekonjunkturą na rynku mieszkaniowym, utrzymującą się wskutek wciąż wysokich rynkowych stóp procentowych oraz niepewności odnośnie do wprowadzenia nowego rządowego programu wsparcia przedsiębiorców. Spadek sprzedaży nowych mieszkań w połączeniu ze wzrostem podaży doprowadził do stabilizacji lub pewnych spadków cen. Tendencje obserwowane na rynku, zdaniem analityków rynekpierwotnego.pl, mogą doprowadzić do zmian w strukturze podaży, i przekierowania zasobów na realizację droższych lokali, budowanych z myślą o zamożnych klientach³.

³ Rynekpierwotny.pl, *Ceny ofertowe nowych mieszkań – rok 2024 (wstępne dane)*, 2.01.2025 r.

Tabela 2 Liczba mieszkań oddanych do użytkowania, mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia i mieszkań, których budowę rozpoczęto w 2024 r., w podziale na województwa

Wyszczególnienie	Liczba mieszkań			Zmiana liczby mieszkań			Dynamika r/r		
	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	oddanych do użytkowania
Województwo									
dolnośląskie	28 091	23 209	16 622	9 160	4 173	-3 205	48,4%	21,9%	-16,2%
kujawsko-pomorskie	12 568	9 301	8 048	2 975	1 517	-2 885	31,0%	19,5%	-26,4%
lubelskie	10 060	10 797	9 709	1 409	1 971	664	16,3%	22,3%	7,3%
lubuskie	6 213	3 701	4 310	162	-803	-652	2,7%	-17,8%	-13,1%
łódzkie	20 571	17 864	11 797	-10	6 792	29	0,0%	61,3%	0,2%
małopolskie	29 496	21 682	20 236	5 715	3 421	-1 286	24,0%	18,7%	-6,0%
mazowieckie	59 399	45 175	38 412	14 353	8 803	-4 753	31,9%	24,2%	-11,0%
opolskie	5 515	3 454	2 652	2 198	852	-504	66,3%	32,7%	-16,0%
podkarpackie	11 731	11 035	8 524	-735	2 315	-71	-5,9%	26,5%	-0,8%
podlaskie	7 158	6 088	6 339	237	1 964	-196	3,4%	47,6%	-3,0%
pomorskie	23 690	19 659	18 259	5 958	2 637	-961	33,6%	15,5%	-5,0%
śląskie	23 612	20 409	17 438	-448	2 368	-1 424	-1,9%	13,1%	-7,5%
świętokrzyskie	5 931	5 024	4 760	1 070	1 443	377	22,0%	40,3%	8,6%
warmińsko-mazurskie	8 720	5 982	5 471	2 910	708	-506	50,1%	13,4%	-8,5%
wielkopolskie	25 878	22 287	19 304	3 974	5 890	-3 301	18,1%	35,9%	-14,6%
zachodniopomorskie	12 028	8 165	8 050	636	688	-1 774	5,6%	9,2%	-18,1%

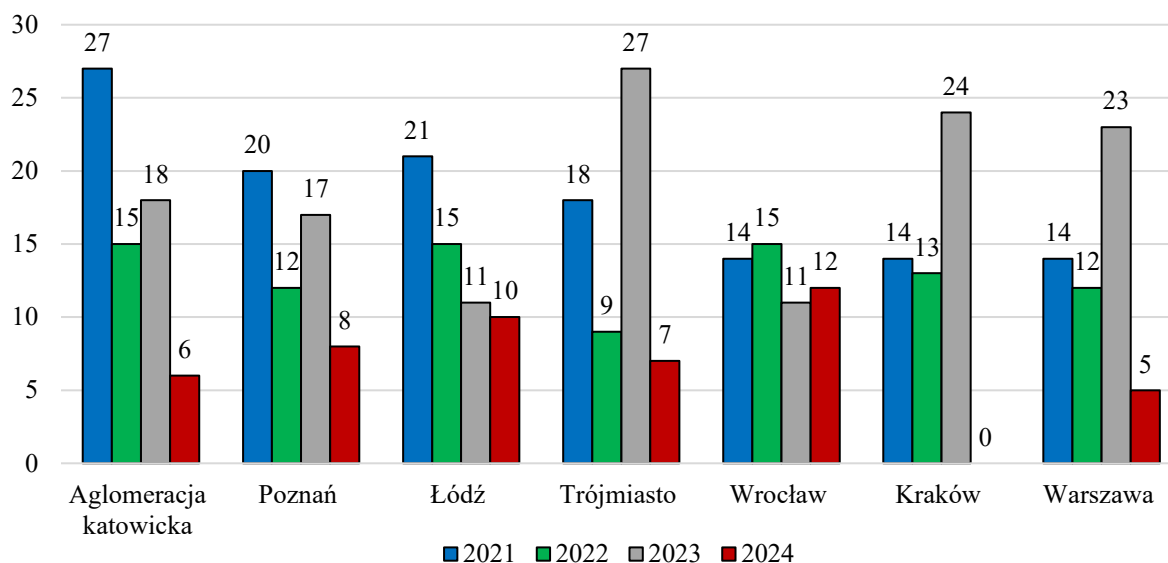
Źródło: GUS, Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-grudzień 2024 rok.

Tabela 3 Sprzedaż mieszkaniowych deweloperów giełdowych

Spółka	2024	2023	Zmiana r/r	IV kw. 2024	IV kw. 2023	Zmiana r/r
Atal	2 068	2 833	-27,0%	445	940	-52,7%
Develia	3 197	2 674	19,6%	497	615	-19,2%
Dom Development	4 269	3 906	9,3%	1 159	980	18,3%
Grupa Echo-Archicom	2 196	1 835	19,7%	725	521	39,2%
Inpro	587	863	-32,0%	113	221	-48,9%
JHM	321	454	-29,3%	70	169	-58,6%
Lokum Deweloper	159	706	-77,5%	35	148	-76,4%
Marvipol	430	661	-34,9%	67	200	-66,5%
Murapol	2 914	2 889	0,9%	873	840	3,9%
Robyg	1 900	2 808	-32,3%	400	563	-29,0%
Ronson	514	1 006	-48,9%	126	205	-38,5%
Unidevelopment	231	423	-45,4%	60	114	-47,4%
Victoria Dom	1 014	2 020	-49,8%	152	401	-62,1%
Wikana	169	255	-33,7%	65	97	-33,0%
Razem	19 969	23 333	-14,4%	4 787	6 014	-20,4%

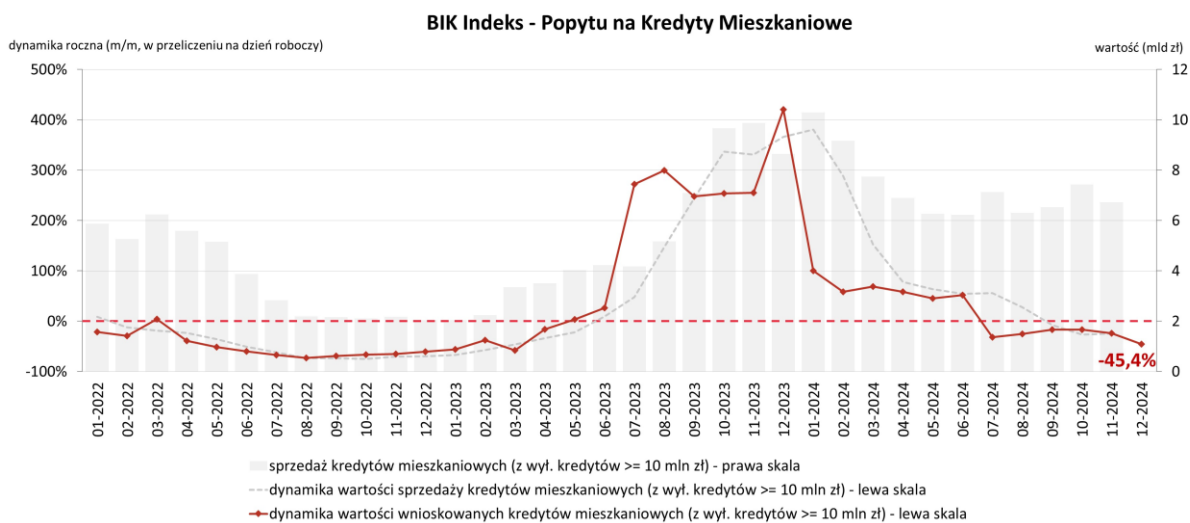
Źródło: Rynekpierwotny.pl, Ostre hamowanie sprzedaży deweloperów giełdowych w 2024 r., 20.01.2025 r.

Wykres 8 Zmiana średniej ceny m² nowych mieszkań w największych miastach



Źródło: Rynekpierwotny.pl, *Ceny ofertowe nowych mieszkań – rok 2024 (wstępne dane)*, 2.01.2025 r.

Wykres 9 Popyt na rynku kredytów mieszkaniowych w latach 2022–2024



Źródło: BIK, *Popyt na kredyty mieszkaniowe w grudniu 2024 r.*, 7.01.2025 r.

Obecne warunki cenowe i wysokie koszty finansowania hamują zainteresowanie kredytem mieszkaniowym. W grudniu 2024 r. o 45,4% r/r spadła wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe (ale bazą jest tu okres kumulacji wniosków dofinansowanych z programu „Bezpieczny Kredyt 2%”). O kredyt mieszkaniowy wnioskowało łącznie 26,03 tys. osób w porównaniu do 46,31 tys. rok wcześniej, co oznacza spadek o 43,8% r/r. W porównaniu do listopada 2024 r.

odnotowano spadek o 3,4%. Średnia wartość wnioskowanego kredytu mieszkaniowego wyniosła w grudniu 2024 r. 444,90 tys. zł i była wyższa o 2,2% r/r i o 2,0% m/m⁴. W styczniu 2025 r. wartość zapytań wzrosła o 36,0% r/r, a liczba wniosków o kredyt mieszkaniowy wzrosła o 25,5% r/r (o 8,8% m/m). Średnia wartość wnioskowanego kredytu mieszkaniowego wyniosła 441,5 tys. zł (wzrost o 3,4% r/r i spadek o 0,8% m/m)⁵.

Na ustabilizowanie sytuacji na rynku kredytów hipotecznych wskazują też dane AMRON-SARFiN⁶. Wynika z nich, że w 2024 r. udzielono ponad 202 tys. kredytów o łącznej wartości ponad 85,1 mld zł. Zabrakło więc niewiele, by przekroczyć rekordowy wynik z roku 2021 r. (85,8 mld zł). Nastąpił też dalszy wzrost średniej wartości udzielanego kredytu hipotecznego do poziomu sięgającego 427 tys. zł.

Mimo wzrostu liczby udzielonych kredytów nie udało się odwrócić obserwowanego od końca 2021 r. spadku liczby czynnych kredytów hipotecznych w sektorze bankowym. Liczba ta na koniec 2024 r. wyniosła 2,240 mln. Oznaczało to spadek liczby czynnych kredytów o ponad 12%, czyli nominalnie o 308 tys. Całkowity stan zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych według stanu na koniec 2024 r. wyniósł 494,9 mld zł, rosnąc tylko o 0,35% k/k. W skali roku wzrost wyniósł ok. 3,0%.

Według analiz centrum AMRON⁷, 2024 r. przyniósł znaczące zmiany na rynku mieszkaniowym w Polsce. W I kwartale 2024 r. udzielane były jeszcze kredyty hipoteczne w ramach programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. Łącznie, w ramach tego programu, banki zawarły blisko 90 tys. umów kredytowych o wartości przekraczającej 36 mld zł. Konstrukcja programu i zastosowane w nim ograniczenia spowodowały, że z możliwości zaciągnięcia kredytu z dopłatą chętniej korzystali mieszkańcy mniejszych miejscowości, w tym przede wszystkim tych położonych w centralnej i zachodniej Polsce. Ostatecznie w I kwartale 2024 r. banki udzieliły 64 504 nowych kredytów hipotecznych na łączną kwotę 26,9 mld zł, co było drugim najwyższym po osiągniętym w IV kwartale 2023 r. wynikiem finansowania w historii polskiego rynku kredytów hipotecznych.

W ciągu trzech pozostałych kwartałów 2024 r. na sytuację na rynku mieszkaniowym oddziaływała wcześniejsza kumulacja popytu, związana z programem „Bezpieczny Kredyt 2%”, niepewność związana z nowym programem mieszkaniowym i jego warunkami, a także z terminem rozpoczęcia cyklu łagodzenia polityki pieniężnej przez RPP. W konsekwencji, już w II

⁴ BIK, *Popyt na kredyty mieszkaniowe w grudniu 2024 r.*, 7.01.2025 r.

⁵ BIK, *O 36 proc. r/r wzrosła wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe w styczniu 2025 roku*, 5.02.2025 r.

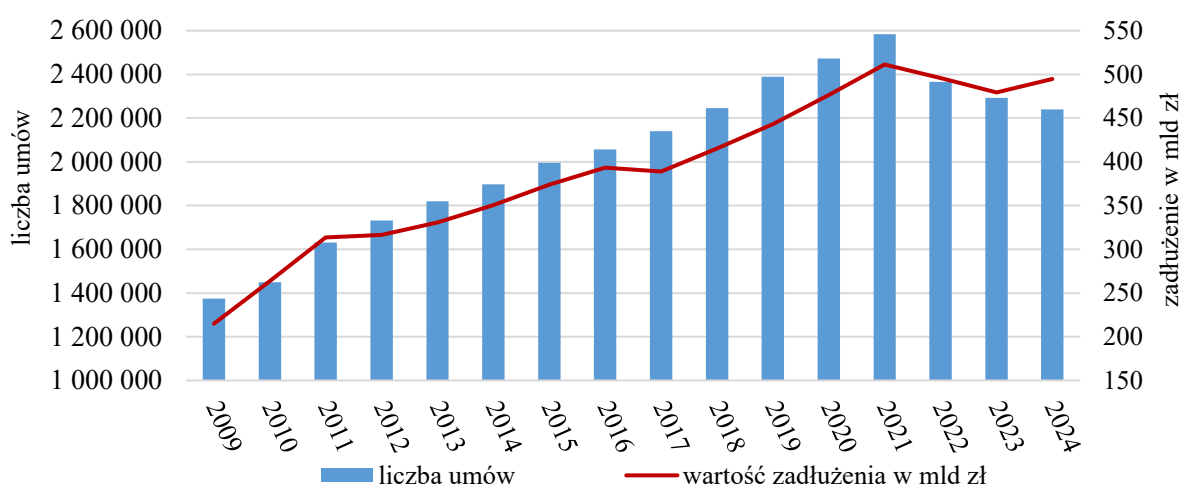
⁶ AMRON-SARFiN, *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*, 4/2024, nr 62, 25.02.2025 r.

⁷ J. Ptaszyński, *Rok 2024 na rynku mieszkaniowym*, Analiza Centrum AMRON, 17.01.2025 r.

kwartale 2024 r. banki udzieliły 45 434 kredytów hipotecznych na łączną kwotę 19,2 mld zł, co oznaczało spadki w skali kwartału o ok. 30,0% w ujęciu ilościowym i wartościowym.

W III kwartale 2024 r. liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 45 879, i była prawie taka sama, jak w II kwartale 2024 r. Banki udzieliły też prawie 20 mld zł nowych kredytów. Średnia wartość kredytu mieszkaniowego wyniosła 421,7 tys. zł, co dało wzrost o 8,7% r/r (o 33,7 tys. zł). Za to w IV kwartale 2024 r. udzielono 46 826 kredytów mieszkaniowych o łącznej wartości 19,866 mld zł. W odniesieniu do analogicznego okresu 2023 r. akcja kredytowa była niższa aż o jedną trzecią, wynikało to jednak z wysokiej bazy odniesienia, spowodowanej wzmożonym wykorzystaniem programu „Bezpieczny Kredyt 2%” przed jego zakończeniem.

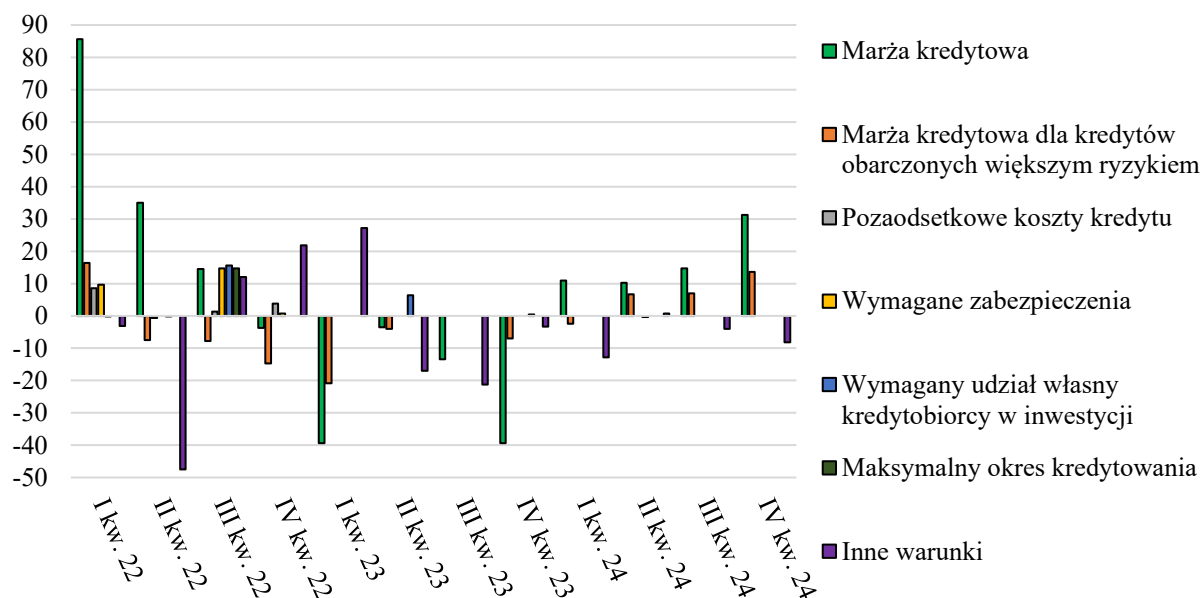
Wykres 10 Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy i całkowite zadłużenie z tego tytułu w latach 2009–2024



Źródło: AMRON-SARFiN, *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*, 4/2024, raport nr 62, 25.02.2025 r.

Nieznacznie poprawia się sytuacja podażowa na rynku kredytów mieszkaniowych. Według kwartalnej ankiety NBP na temat sytuacji na rynku kredytowym w III i IV kwartale 2024 r. banki nie zmieniły zauważalnie kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych i zachowały większość dotychczasowych warunków ich udzielania. Pod wpływem nasilonej konkurencji zmniejszyły jednak marże na kredyty normalne i obciążone podwyższonym ryzykiem.

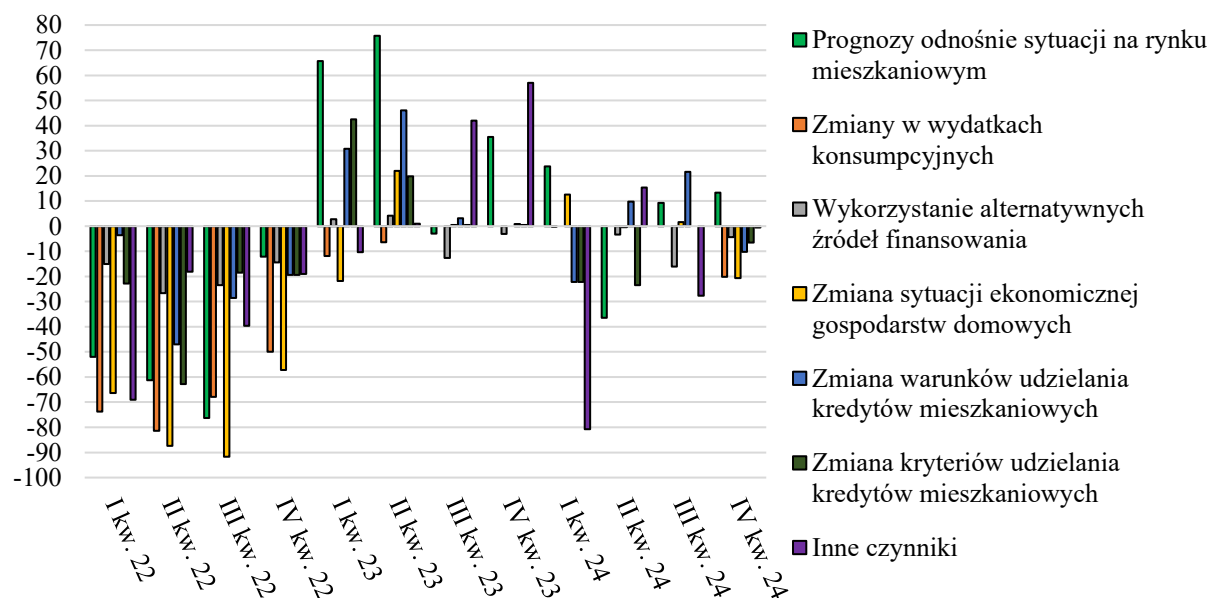
Wykres 11 Zmiany warunków udzielania kredytu mieszkaniowego w okresie od I kwartału 2022 r. do IV kwartału 2024 r. (w pkt.)



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 I kwartał 2025 r.*, styczeń 2025 r.

Wykres 12 Przyczyny zmian popytu na kredyty mieszkaniowe w okresie od I kwartału 2022 r. do IV kwartału 2024 r. (w pkt.)



Różnica między sumą odpowiedzi „znaczny wpływ na wzrost popytu” i „nieznaczny wpływ na wzrost popytu” a sumą odpowiedzi „znaczny 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 I kwartał 2025 r.*, styczeń 2025 r.

Do czynników motywujących do łagodzenia polityki kredytowej respondenci zaliczyli poprawę bieżącej lub przewidywanej sytuacji kapitałowej banku oraz wzrost presji konkurencyjnej oraz spadek popytu na kredyty mieszkaniowe. W opinii części banków w kierunku zaostrzenia polityki kredytowej oddziaływały za to decyzje RPP w zakresie polityki pieniężnej oraz wzrost ryzyka związanego z przewidywaną sytuacją gospodarczą.

W IV kwartale 2024 r. ankietowane banki odnotowały wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe, przy czym 40% banków zaobserwowało jego wzrost, a 29% spadek. W opinii ankietowanych instytucji wzrost zainteresowania kredytami mieszkaniowymi wynikał z prognoz sytuacji na rynku mieszkaniowym. Za czynniki, które mogły osłabić popyt banki uznały pogorszenie sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych i zmianę struktury wydatków konsumpcyjnych, a także zaostrzenie warunków i kryteriów udzielanych kredytów oraz zwiększenie wykorzystania alternatywnych źródeł finansowania, w tym głównie kredytów z innych banków. W I kwartale 2025 r. badane przez NBP banki nie planowały istotnie zmieniać kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych i oczekiwały niskiego popytu na te kredyty.

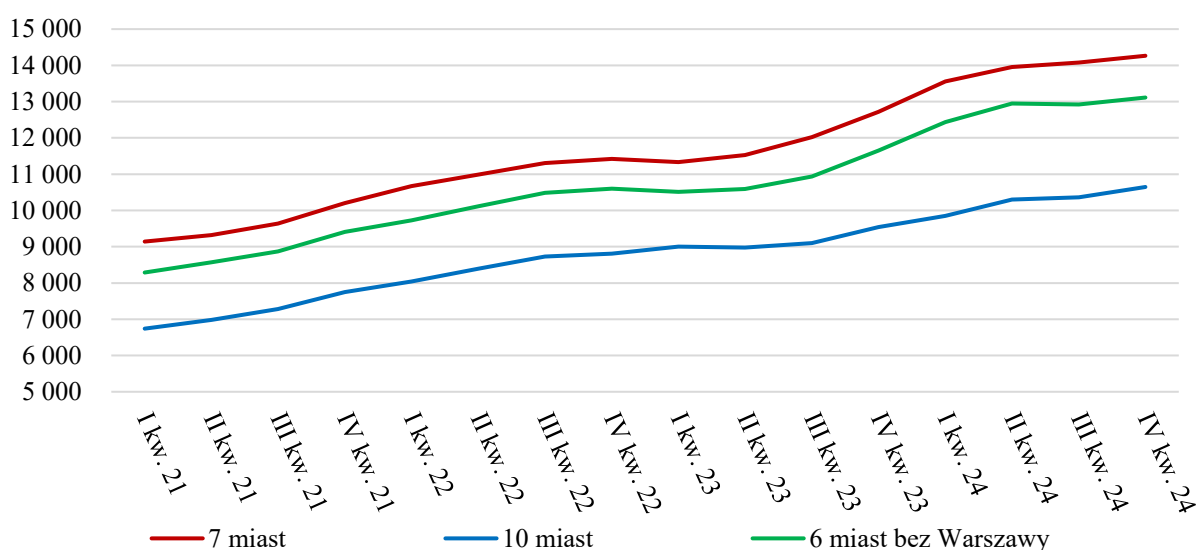
3. Rynek nieruchomości mieszkaniowych

3.1. Rynek pierwotny

W drugiej połowie 2024 r. odnotowano zwiększenie liczby kontraktów na budowę mieszkań w ofercie, mimo utrzymującego się spadku popytu. Deweloperzy stopniowo ograniczali więc liczbę kontraktów wprowadzanych do oferty na rynkach największych miast. Zakupy mieszkań w ponad połowie przypadków finansowano ze środków własnych.

Nadal rosły koszty ziemi i budowy mieszkań, tj. robocizny, najmu sprzętu, przy stabilizacji cen materiałów, co znalazło odzwierciedlenie w dalszym wzroście nominalnych i realnych cen mieszkań. IV kwartał 2024 r. przyniósł jednak spowolnienie tego wzrostu. Średnie ceny transakcyjne w skali kwartału spadły we Wrocławiu (o 4,0%), Krakowie (o 3,4%), Białymstoku (o 2,0%) oraz Opolu (o 2,2%).

Wykres 13 Średnia transakcyjna cena mieszkania na rynku pierwotnym w latach 2021–2024 (w zł/m²)



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. 2024).

Stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych pozostały wysokie. Pomimo spadku popytu na rynku, deweloperzy nie ograniczyli liczby wniosków o nowe pozwolenia na budowę mieszkań oraz rozpoczętych inwestycji. Liczby te były jednak niższe niż w poprzednich okresach, w efekcie produkcja mieszkań w toku spadała.

Tabela 4 Średnie ceny ofertowe i transakcyjne 1 m² mieszkań na rynku pierwotnym w wybranych miastach w latach 2022–2024 (w zł)

Okres	Białystok	Bydgoszcz	Gdańsk	Gdynia	Katowice	Kielce	Kraków	Lublin	Łódź	Olsztyn	Opole	Poznań	Rzeszów	Szczecin	Warszawa	Wrocław	Zielona Góra
ceny ofertowe																	
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
I kw. 24	9 941	9 941	13 827	12 036	11 342	9 034	15 585	10 880	10 708	9 788	10 064	12 810	10 264	12 206	16 190	13 531	8 165
II kw. 24	10 628	10 016	13 848	11 469	11 922	9 722	16 752	11 257	11 247	9 876	11 280	12 785	10 498	12 459	16 512	13 992	8 570
III kw. 24	10 787	10 286	13 773	12 496	12 144	10 060	16 570	11 042	11 465	10 042	11 349	12 953	10 615	12 998	16 821	15 275	9 130
IV kw. 24	11 021	10 609	13 505	13 250	12 326	10 725	16 581	11 122	11 528	10 996	11 482	12 949	10 433	13 089	16 785	15 046	9 385
ceny transakcyjne																	
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
I kw. 24	9 775	9 009	12 370	11 720	10 675	8 578	14 710	9 847	9 755	8 837	10 268	11 723	9 631	11 294	15 896	12 838	7 730
II kw. 24	10 129	8 940	12 578	11 825	11 508	9 446	15 451	10 772	10 320	9 160	10 428	12 436	9 514	12 199	15 987	13 537	8 299
III kw. 24	10 444	9 011	12 409	11 462	11 844	9 476	16 042	10 813	9 953	9 125	10 584	11 845	9 413	11 767	16 314	14 725	8 460
IV kw. 24	10 236	9 590	13 023	12 266	11 931	10 288	15 491	10 967	10 003	9 485	10 352	12 790	10 718	11 987	16 584	14 142	8 735

Źródło: NBP, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (III kw. 2006 – IV kw. 2024).

Tabela 5 Charakterystyka pierwotnego rynku mieszkaniowego w wybranych miastach w III kwartale 2024 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
dynamika średniej ceny (poprzedni kwartał = 100)	99,5	98,6	98,9	104	101,9	96,4	101,3	95,3	101,9	101,8	109,2	108,8
dynamika średniej ceny (taki sam kwartał roku poprzedniego = 100)	112,6	106,5	116,9	131,5	119,5	114,0	112,0	111,0	113,0	116,0	119,0	125,7
liczba mieszkań ogółem, w tym:	3 357	814	5 209	861	5 488	698	7 059	716	12 586	2 289	5 418	647
do 40 m ²	587	191	1 093	201	1 769	246	1 585	175	2 772	661	1 347	138
od 40,1 do 60 m ²	1 464	340	2 410	358	2 455	324	3 167	335	5 355	862	2 472	296
od 60,1 do 80 m ²	950	226	1 310	227	1 043	96	1 664	163	3 189	514	1 183	149
powyżej 80,1 m ²	356	57	396	75	221	32	643	43	1 270	252	416	64
średnia cena mieszkania (zł/m ²):	13 773	12 405	16 569	16 070	11 465	9 953	12 949	11 848	16 821	16 273	15 275	14 725
do 40 m ²	13 970	12 475	18 293	18 088	12 436	10 723	14 385	12 898	18 104	17 276	17 515	16 480
od 40,1 do 60 m ²	14 263	12 465	16 704	16 322	11 352	9 683	12 745	11 503	16 739	16 012	15 007	14 781
od 60,1 do 80 m ²	13 165	12 157	14 964	14 382	10 328	9 159	11 796	11 531	15 912	15 340	13 378	13 213
powyżej 80,1 m ² .	13 055	12 802	16 302	14 573	10 322	9 155	13 399	11 474	16 650	16 442	15 007	14 198

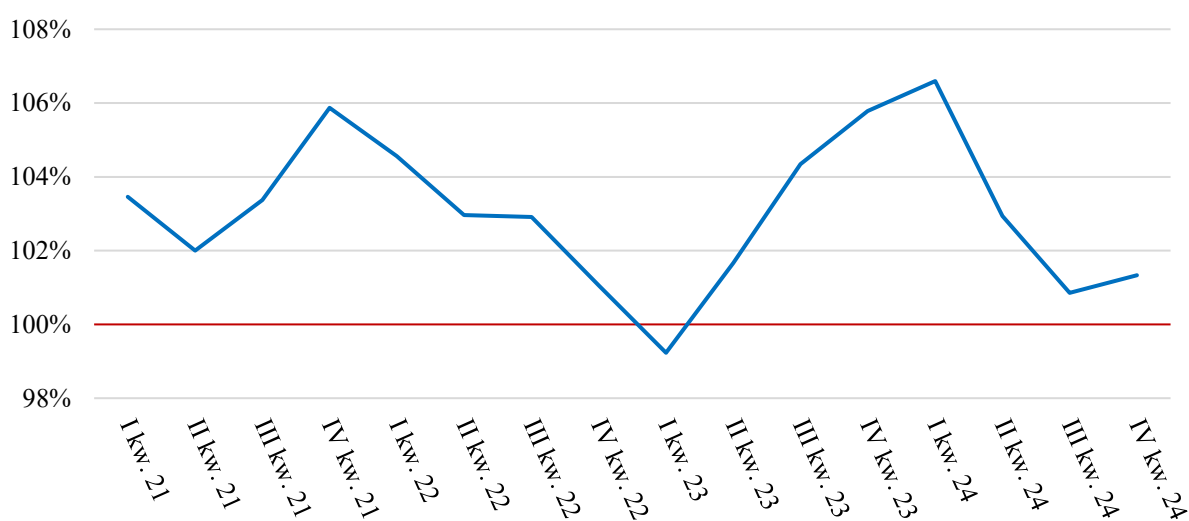
Źródło: NBP, *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w III kwartale 2024 r.*, grudzień 2024 r.

Tabela 6 Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym w wybranych miastach w grudniu 2024 r. w serwisie Otodom

Miasto	Metraż (w m ²)	Średnia cena (w zł/m ²) grudzień 2024 r.	Średnia cena (w zł/m ²) grudzień 2023 r.	Zmiana r/r
Gdańsk	0–39	16 593	14 160	17,2%
	40–59	14 230	12 106	17,5%
	60–90	13 264	11 927	11,2%
Katowice	0–38	14 138	14 329	-1,3%
	38–60	12 492	11 743	6,4%
	60–90	11 608	10 918	6,3%
Kraków	0–38	17 150	16 862	1,7%
	38–60	16 107	15 524	3,8%
	60–90	15 009	14 294	5,0%
Lublin	0–38	12 672	12 520	1,2%
	38–60	11 304	10 401	8,7%
	60–90	10 773	9 958	8,2%
Łódź	0–38	10 896	10 738	1,5%
	38–60	10 445	9 678	7,9%
	60–90	9 859	9 085	8,5%
Poznań	0–38	14 113	13 636	3,5%
	38–60	12 340	11 896	3,7%
	60–90	12 017	11 375	5,6%
Szczecin	0–38	13 742	11 904	15,4%
	38–60	13 005	12 583	3,4%
	60–90	12 840	12 408	3,5%
Warszawa	0–38	18 457	17 843	3,4%
	38–60	17 036	16 098	5,8%
	60–90	15 678	14 702	6,6%
Wrocław	0–38	16 438	15 035	9,3%
	38–60	13 845	12 928	7,1%
	60–90	12 730	11 806	7,8%

Źródło: Otodom Analytics.

Wykres 14 Kwartalna dynamika średniej transakcyjnej ceny mieszkania na rynku pierwotnym w siedmiu głównych miastach w latach 2021–2024



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

Źródło: NBP, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (III kw. 2006 – IV kw. 2024).

Z kwartalnika mieszkaniowego serwisu Otodom i Polityki Insight wynika, że w IV kwartale 2024 r. średnie ceny ofertowe w serwisie Otodom wzrosły o 1,4% k/k (57,1% tych ofert pochodziło z rynku pierwotnego)⁸. Ceny na rynku pierwotnym wzrosły o 1,5% k/k i o 7,6% r/r. Był to kolejny kwartał spowolnienia wzrostu cen. Zaobserwowano jednak pewną odbudowę popytu. Część kupujących przestała czekać na wprowadzenie kolejnego programu rządowych dopłat i zdecydowała się na zakup nieruchomości.

Liczba aktywnych w całym kwartale ofert sprzedaży mieszkań rosła, i było to odczuwalne zwłaszcza na rynku pierwotnym. Mieszkania od deweloperów stanowiły bowiem 57,1% wszystkich ofert w serwisie Otodom wobec mniej niż 50,0% na początku 2024 r. Oznacza to odbudowanie udziału rynku pierwotnego do poziomu sprzed wprowadzenia programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, który spowodował znaczny ubytek nowych mieszkań na sprzedaż.

Mimo silnego wzrostu podaży mieszkań w miastach powyżej 500 tys. mieszkańców ceny na rynku pierwotnym utrzymały się. Mieszkania trafiające do oferty z rynku pierwotnego, są relatywnie droższe, gdyż budowane z przeznaczeniem na rynek premium, dla zamożnych klientów. Tylko ci mieli zdolność kredytową do zakupu mieszkań w największych miastach.

3.2. Rynek wtórny

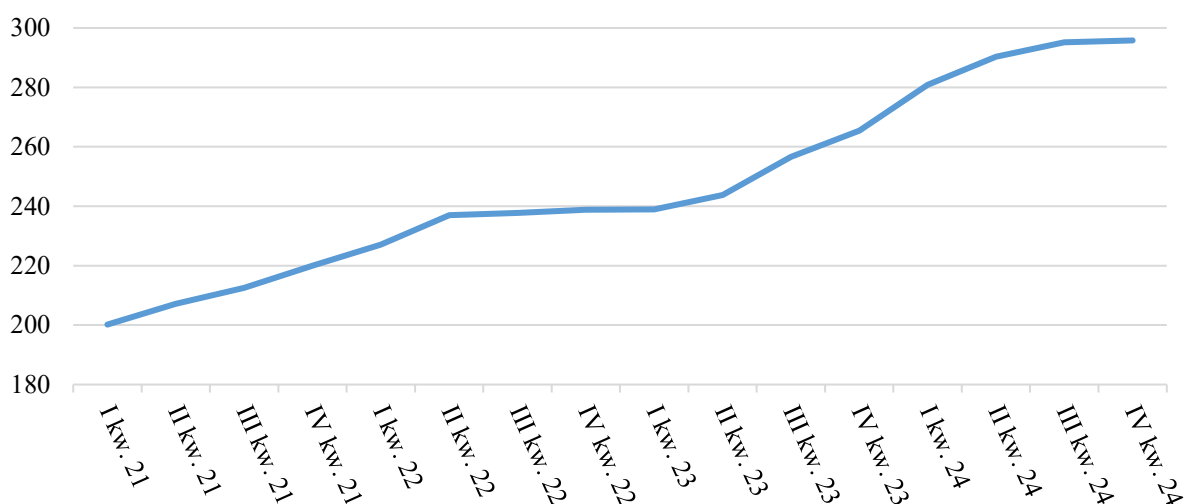
Podobne do obserwowanych na rynku pierwotnym tendencje można było dostrzec również na rynku wtórnym. Ceny mieszkań w IV kwartale 2024 r. spadły jednak na rynkach wtórnych mocniej, niż na rynkach pierwotnych. W Warszawie średnia cena transakcyjna spadła w ujęciu kwartalnym o 6,2% k/k, o 7,2% spadła średnia cena za m² na rynku wtórnym w Szczecinie, a spadek o 5,4% k/k odnotowano w Łodzi.

Według kwartalnika mieszkaniowego serwisu Otodom.pl i Polityki Insight w IV kwartale 2023 r. ceny na rynku wtórnym wzrosły o 0,8% k/k i o 8,4% r/r. Jednak rosły głównie ceny nowszych mieszkań. Lokale wybudowane w okresie PRL potaniały o 0,3% k/k, a przedwojenne nawet o 1,8% k/k. Może to stanowić korektę cenową po silnym wzroście ich cen, odnotowanym w poprzednich kwartałach. Wzrost cen tych mieszkań utrzymał się jednak powyżej średniej i wyniósł odpowiednio 8,6% r/r w przypadku mieszkań wybudowanych w okresie PRL i 9,5% r/r w przypadku mieszkań starszych⁹.

⁸ Polityka Insight, Otodom, *Kwartalnik Mieszkaniowy. Raport o sytuacji na rynku mieszkań w IV kwartale 2024 roku*, styczeń 2025 r.

⁹ Polityka Insight, Otodom, *Kwartalnik Mieszkaniowy. Raport o sytuacji na rynku mieszkań w IV kwartale 2024 roku*, styczeń 2025 r.

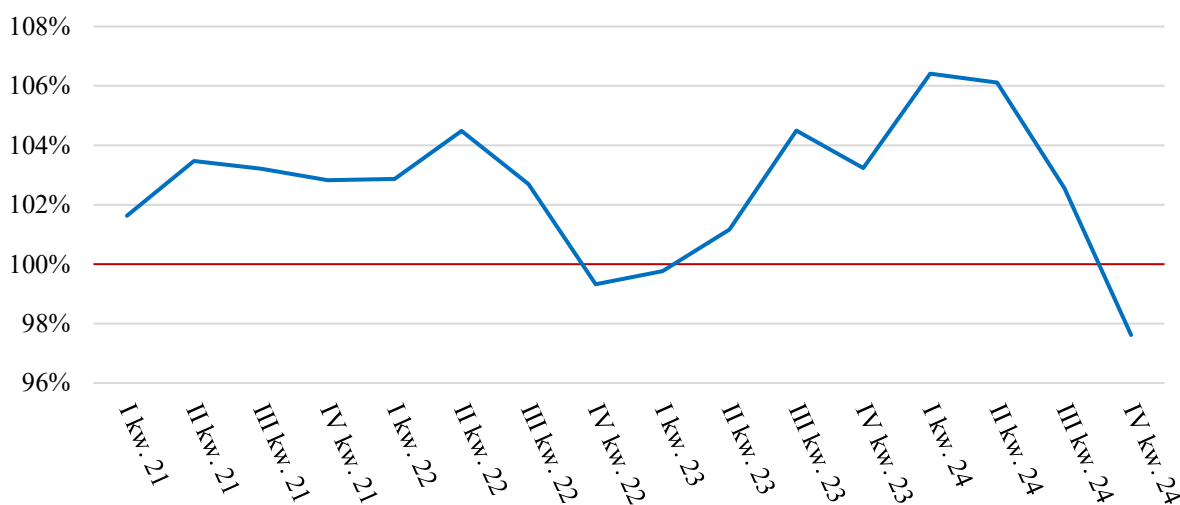
Wykres 15 Wartość indeksu hedonicznego w latach 2021–2024 (w pkt.)



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. 2024)*.

Wykres 16 Kwartalna dynamika średniej transakcyjnej ceny mieszkania na rynku wtórnym w siedmiu głównych miastach w latach 2021–2024



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

Źródło: NBP, *Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (III kw. 2006 – III kw. 2024)*.

Tabela 7 Średnie ceny ofertowe i transakcyjne 1 m² mieszkań na rynku wtórnym w wybranych miastach w latach 2022–2024 (w zł)

Okres	Białystok	Bydgoszcz	Gdańsk	Gdynia	Katowice	Kielce	Kraków	Lublin	Łódź	Olsztyn	Opole	Poznań	Rzeszów	Szczecin	Warszawa	Wrocław	Zielona Góra
ceny ofertowe																	
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	8 272	11 409	9 802	8 853	16 660	12 809	7 573
I kw. 24	10 184	8 047	14 064	12 245	8 037	8 213	16 417	9 852	8 555	8 766	8 671	11 719	10 282	9 261	17 567	13 226	8 198
II kw. 24	10 492	8 254	14 266	12 691	8 547	8 294	16 816	10 268	8 989	9 086	8 967	11 979	10 728	9 563	18 675	13 678	8 458
III kw. 24	10 277	8 264	14 338	12 807	8 912	8 485	16 630	10 383	8 790	8 962	9 148	11 999	10 761	9 482	18 709	13 790	8 418
IV kw. 24	10 374	8 186	14 316	12 998	8 858	8 529	16 552	10 312	8 655	9 072	9 000	11 769	10 804	9 606	18 678	13 708	8 604
ceny transakcyjne																	
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	11 824	10 286	7 144	6 992	12 562	8 607	6 987	7 444	7 409	9 720	9 381	7 963	14 177	11 112	7 067
I kw. 24	8 452	7 249	12 242	10 667	7 526	7 287	13 654	8 822	7 496	7 726	7 934	10 192	9 457	8 752	15 230	11 594	7 104
II kw. 24	8 939	7 333	12 825	11 546	7 536	7 979	14 699	9 278	7 602	8 113	8 527	10 655	10 110	8 620	15 640	12 420	7 491
III kw. 24	9 529	7 399	12 944	11 600	7 824	7 932	15 070	9 713	8 024	8 483	8 581	10 914	10 590	9 442	16 793	12 792	8 135
IV kw. 24	9 590	7 180	13 249	11 872	8 001	8 045	15 214	9 687	7 592	8 223	8 684	10 794	10 597	8 758	15 745	12 950	8 111

Źródło: NBP, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (III kw. 2006 – IV kw. 2024).

Tabela 8 Charakterystyka wtórnego rynku mieszkaniowego w wybranych miastach w III kwartale 2024 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
dynamika średniej ceny (poprzedni kwartał = 100)	100,5	98,3	98,9	101,7	97,8	105,5	100,2	100,7	100,2	100,5	100,8	103,0
dynamika średniej ceny (taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	110,3	108,4	117,2	124,7	93,1	104,1	112,5	115,6	125,1	114,1	114,1	119,4
liczba mieszkań ogółem, w tym:	2 137	501	1 476	1009	1 755	421	1 390	678	6 827	965	2 763	881
do 40 m ²	347	130	375	349	453	173	262	216	1 453	329	472	256
od 40,1 do 60 m ²	890	225	676	468	776	190	612	313	2 776	422	1 210	398
od 60,1 do 80 m ²	610	119	275	142	327	42	395	100	1 439	150	768	175
powyżej 80,1 m ²	290	27	150	50	199	16	121	49	1 159	64	313	52
średnia cena mieszkania (zł/m ²):	14 338	12 604	16 630	14 974	8 790	8 024	11 999	10 732	18 709	15 711	13 790	12 792
do 40 m ²	15 877	13 631	17 998	15 850	9 060	8 180	13 344	11 545	19 985	16 853	15 939	14 238
od 40,1 do 60 m ²	14 498	12 620	16 033	14 487	8 580	7 817	12 062	10 787	18 096	14 881	13 687	12 427
od 60,1 do 80 m ²	13 548	11 363	15 874	14 319	9 003	8 324	11 158	9 679	17 981	14 884	13 007	11 738
powyżej 80,1 m ² .	13 670	12 985	17 286	14 732	8 643	8 007	11 516	8 943	19 479	17 244	12 865	12 010

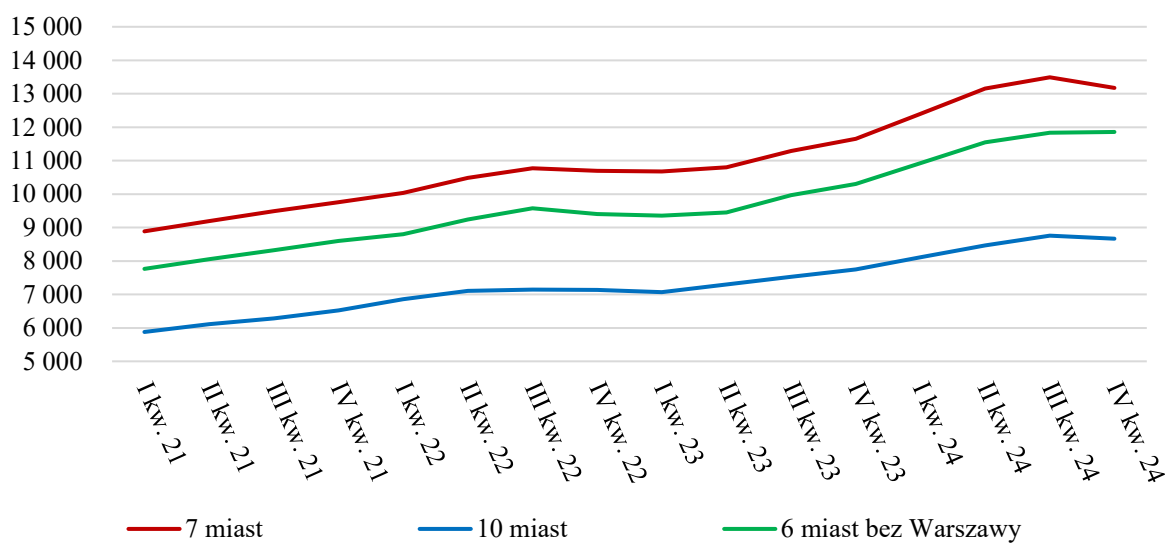
Źródło: NBP, *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w III kwartale 2024 r.*, grudzień 2024 r.

Tabela 9 Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym w wybranych miastach w grudniu 2024 r.
w serwisie Otodom

Miasto	Metraż (w m ²)	Średnia cena (w zł/m ²) grudzień 2024 r.	Średnia cena (w zł/m ²) grudzień 2023 r.	Zmiana r/r
Gdańsk	0–39	17 114	16 859	1,5%
	40–59	15 448	14 939	3,4%
	60–90	15 093	14 556	3,7%
Katowice	0–38	10 866	9 210	18,0%
	38–60	9 193	8 416	9,2%
	60–90	9 333	8 202	13,8%
Kraków	0–38	18 056	16 513	9,3%
	38–60	16 202	15 632	3,6%
	60–90	16 112	15 380	4,8%
Lublin	0–38	11 598	10 553	9,9%
	38–60	10 410	9 565	8,8%
	60–90	9 786	9 098	7,6%
Łódź	0–38	8 897	8 736	1,8%
	38–60	8 538	8 300	2,9%
	60–90	8 867	8 259	7,4%
Poznań	0–38	12 822	12 224	4,9%
	38–60	11 758	11 373	3,4%
	60–90	11 299	10 678	5,8%
Szczecin	0–38	11 416	10 794	5,8%
	38–60	10 189	9 447	7,9%
	60–90	9 305	8 800	5,7%
Warszawa	0–38	19 637	19 131	2,6%
	38–60	17 668	17 010	3,9%
	60–90	18 109	16 811	7,7%
Wrocław	0–38	15 672	14 637	7,1%
	38–60	13 448	12 918	4,1%
	60–90	12 548	11 909	5,4%

Źródło: baza danych Otodom Analytics.

Wykres 17 Średnia transakcyjna cena mieszkania na rynku wtórnym w latach 2020–2024 (w zł/m²)



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. 2024).

Analiza danych rynkowych, dotyczących rynku wtórnego, prowadzona przez serwis Morizon.pl, również wskazuje na znaczny wzrost cen w minionym roku¹⁰. Największe wzrosty cen w październiku 2024 r. nastąpiły: w Gdańsku o 2,14% (z 14 279 zł/m² we wrześniu do 14 584 zł/m² w październiku), w Bydgoszczy o 1,99% (z 8 079 zł/m² do 8 240 zł/m²), w Opolu o 1,75% (z 9 415 zł/m² do 9 580 zł/m²). Największe spadki cen w skali miesiąca nastąpiły: w Katowicach o 1,74% (z 9 301 zł/m² do 9 139 zł/m²), w Krakowie i Poznaniu – oba miasta odnotowały spadek o 1,16%, a także w Kielcach o 1,41%. Ceny były stabilne w Rzeszowie – średnia cena mieszkań pozostała na poziomie 11 293 zł/m², co może świadczyć o równowadze między popytą a popytem w tym mieście.

Warszawa pozostała najdroższym miastem w Polsce, z cenami mieszkań na rynku wtórnym sięgającymi średnio niemal 18 tys. zł/m². Za to w przypadku miast takich jak Gorzów Wielkopolski, średnia cena wynosiła nieco ponad 7,5 tys. zł/m², co czyniło je jednym z najtańszych rynków w analizowanej grupie.

Wtórny rynek nieruchomości w Polsce pozostaje zróżnicowany, z wyraźnym podziałem na miasta o szybkim wzroście cen (np. Gdańsk, Bydgoszcz) oraz lokalizacje, gdzie trwają korekty cen (Katowice, Kielce). Prognozy Morizon.pl sugerują dalszą stabilizację cen, z możliwymi wzrostami w miastach o dużej atrakcyjności inwestycyjnej (Warszawa, Wrocław).

Trudny obecnie do oszacowania jest wpływ na rynek wtórny ogłoszonego przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii programu „Klucz do mieszkania”¹¹. Można się spodziewać, że w niektórych segmentach tego rynku doprowadzi on do stabilizacji bądź wzrostu cen. Program zakłada wsparcie rynku mieszkaniowego poprzez:

1. mieszkalnictwo komunalne – przeznaczenie 2,5 mld zł w 2025 r. na budownictwo społeczne i komunalne dla osób w trudnej sytuacji finansowej,
2. mieszkalnictwo społeczne – dla osób o niższych i umiarkowanych dochodach, niekwalifikujących się na mieszkanie komunalne,
3. mieszkalnictwo własnościowe – program dopłat do kredytów dla osób, które nie miały i nie mają mieszkania, poprzez:
 - a. wsparcie kupna domu jednorodzinnego wyłącznie na rynku wtórnym lub zakupu działki i samodzielnej budowy domu jednorodzinnego,
 - b. wsparcie zakupu pierwszego mieszkania wyłącznie na rynku wtórnym, objęte limitem ceny mieszkania na poziomie 10 tys. zł/m² (11 tys. zł/m² w 5 największych miastach).

¹⁰ Morizon.pl, *Ceny mieszkań w Polsce na rynku wtórnym – październik 2024 r.*, 22.11.2024 r.

¹¹ Ministerstwo Rozwoju i Technologii, *Klucz do mieszkania*, 13.02.2025 r.

szych i najdroższych miastach), limit może być też ustalony przez gminę, z zastrzeżeniem, że kupowane mieszkanie lub dom muszą być oddane do użytku co najmniej 5 lat wcześniej, a dotychczasowy właściciel musi je posiadać od co najmniej 3 lat,

- c. inwestorów społecznych – wsparcie zakupu mieszkania na rynku pierwotnym od spółdzielni mieszkaniowych i społecznych inicjatyw mieszkaniowych,
4. rozbudowę akademików – pokrycie 80% kosztów budowy/remontu akademików.

4. Rynek najmu nieruchomości mieszkaniowych

Według kwartalnika mieszkaniowego serwisu Otodom i Polityki Insight w IV kwartale 2024 r. średnia ofertowa cena najmu mieszkania, wystawianego w serwisie Otodom, wyniosła 3 246 zł miesięcznie. W przeliczeniu na m² mieszkania cena najmu wyniosła 74 zł, o 0,8% k/k więcej.

W ujęciu rocznym ofertowe stawki czynszu podrożały o 5,1% r/r, czyli o tyle samo, ile przed kwartałem. Stabilne tempo wzrostu wynika z wygaśnięcia szoków, które dotknęły rynek najmu, takich jak pandemia, inflacja, napływ uchodźców, boom mieszkaniowy. W rezultacie, podobnie jak na rynku mieszkań własnościowych, nastąpiła stabilizacja cen, popytu i podaży. Liczby nowych i zamkniętych ofert były zbliżone do tych sprzed roku, ale wyraźnie niższe niż w III kwartale 2024 r., gdy na rynku panował wzmożony sezonowy ruch przed rozpoczęciem roku akademickiego. Liczba reaktywowanych ofert w serwisie Otodom tuż po wakacjach była rekordowa i wyniosła 13,6 tys. – o 9,4% r/r więcej¹².

Lokale o powierzchni poniżej 40 m² drożały w IV kwartale 2024 r. w podobnym tempie, co mieszkania większe. Brak istotnych różnic wynikał z kilku czynników. Część gospodarstw domowych, które decydowały się na najem w związku z wyczekiwaniem na wprowadzenie kolejnego rządowego programu dopłat do kredytów, kupiła mieszkania. Niektórzy dotychczasowi najemcy przeprowadzili się do oddawanych do użytkowania mieszkań, które zostały przez nich kupione w ramach rządowego programu dopłat „Bezpieczny Kredyt 2%”.

Przedstawione czynniki najsilniej oddziaływały na rynek najmu w dużych miastach, hamując podwyżki czynszów. W przypadku miast powyżej 500 tys. mieszkańców stawki ofertowe wzrosły jedynie o 0,4% k/k i o 2,2% r/r, najslabiej od w 2021 r. Szybciej drożały mieszkania na wynajem w mniejszych miejscowościach, zwłaszcza tych o liczbie mieszkańców między 50 a 100 tys. W tych lokalizacjach stawki czynszu były wyższe o 2,5% k/k. Podwyżki wynikały z wyrównywania cen najmu między różnymi klasami miejscowości wraz ze stopniowym rozwojem rynku w mniejszych miastach, na którym do oferty wchodzi więcej nowych mieszkań i tych w średnim oraz wyższym standardzie.

Według serwisu Otodom w 2024 r. zaszły zmiany po stronie popytowej rynku najmu. Zmalało zainteresowanie większymi mieszkaniami, a wzrosło zainteresowanie tymi o mniejszym metrażu. Zmiana struktury popytu może świadczyć o rosnącej świadomości kosztowej najemców i ich adaptacji do zmieniających się warunków rynkowych¹³.

¹² Polityka Insight, Otodom, *Kwartalnik Mieszkaniowy. Raport o sytuacji na rynku mieszkań w IV kwartale 2024 roku*, Warszawa, styczeń 2025 r.

¹³ Polityka Insight, Otodom, *Raport z rynku najmu*, Warszawa, grudzień 2024 r.

Eksperci Expander i Rentier.io podkreślili, że obecnie łatwiej wynająć mieszkanie niż przed wybuchem wojny w Ukrainie. W III kwartale 2024 r. para zarabiająca dwukrotność minimalnego wynagrodzenia średnio musiała przeznaczyć na najem kawalerki o powierzchni 30 m² ok. 30% dochodów, podczas gdy trzy lata temu było to 35%. Udział ten jest niższy niż w 2021 r., we wszystkich badanych miastach¹⁴.

Według nich, rentowność nowych inwestycji w mieszkanie na wynajem w ostatnich miesiącach pozostaje stabilna. W ujęciu netto (czyli po uwzględnieniu wszystkich kosztów) we wrześniu wyniosła średnio 4,7%. W dłuższym okresie rentowność nieznacznie spada – w styczniu 2024 r. było to 4,9%, a przed rokiem 5,1%.

Tabela 10 Przeciętne stawki najmu w III kwartale 2024 r. (zł/miesiąc)

Miasto	małe mieszkanie		średnie mieszkanie		duże mieszkanie	
	stawka	zmiana r/r	stawka	zmiana r/r	stawka	zmiana r/r
Białystok	1 688	3%	2 117	2%	2 477	6%
Bydgoszcz	1 676	7%	2 125	5%	2 490	7%
Częstochowa	1 350	-1%	1 809	2%	2 500	16%
Gdańsk	2 471	3%	3 207	3%	3 865	3%
Gdynia	2 200	3%	2 830	4%	3 394	4%
Katowice	1 807	7%	2 369	8%	2 923	11%
Kraków	2 357	3%	3 125	4%	3 712	3%
Lublin	2 000	5%	2 500	7%	2 717	4%
Łódź	1 765	2%	2 213	5%	2 603	1%
Poznań	2 020	5%	2 609	4%	3 016	5%
Radom	1 425	4%	1 975	7%	-	-
Rzeszów	1 899	14%	2 396	7%	2 917	13%
Sosnowiec	1 489	4%	1 928	7%	2 188	10%
Szczecin	2 040	2%	2 604	2%	2 917	1%
Toruń	1 560	1%	2 052	6%	2 295	8%
Warszawa	2 760	3%	3 674	2%	5 073	6%
Wrocław	2 450	1%	3 021	0%	3 524	-1%

Źródło: Expander i Rentier.io, *Raport Expandera i Rentier.io – Najem mieszkań, październik i III. kw. 2024 r.*, 29.10.2024 r.

Dane AMRON-SARFiN potwierdzają stabilizację stawek najmu. Na koniec 2024 r. w części miast roczne tempo zmian stawek oscyloowało wokół zera, a we Wrocławiu odnotowano spadek średniej stawki czynszu o 0,34%. Średni czynsz najmu mieszkania w Warszawie był wyższy od odnotowanego rok wcześniej o 2,52%, a najwyższy wzrost odnotowano w Łodzi – o 5,60% oraz w Katowicach – o 4,35%.

¹⁴ Expander i Rentier.io, *Raport Expandera i Rentier.io – Najem mieszkań, październik i III. kw. 2024 r.*, 29.10.2024 r.

Tabela 11 Przeciętne stawki najmu w latach 2022–2024 (zł/miesiąc)

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
I kw. 24	2 226	1 223	1 857	1 933	1 794	1 491	1 302
II kw. 24	2 243	1 236	1 824	1 942	1 821	1 504	1 312
III kw. 24	2 301	1 254	1 878	1 957	1 846	1 557	1 332
IV kw. 24	2 311	1 286	1 888	1 979	1 841	1 551	1 369

Źródło: AMRON-SARFiN, *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*, 4/2024, nr 62, 25.02.2024 r.

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

Okres	Białystok	Bydgoszcz	Gdańsk	Gdynia	Katowice	Kraków	Lublin	Łódź
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%
IV kw. 23	5,80%	6,10%	6,00%	6,10%	6,00%	5,80%	5,70%	6,50%
I kw. 24	5,70%	5,70%	5,60%	5,60%	5,50%	5,10%	6,00%	6,00%
II kw. 24	5,10%	5,90%	5,80%	5,50%	5,30%	4,80%	5,20%	6,10%
III kw. 24	4,70%	6,30%	5,90%	5,70%	5,50%	4,50%	5,30%	6,30%
Okres	Olsztyn	Poznań	Rzeszów	Szczecin	Wrocław	Warszawa	6 miast	Pozostałe
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%
IV kw. 23	5,30%	6,00%	5,30%	6,40%	7,10%	6,00%	6,20%	5,80%
I kw. 24	5,10%	5,70%	5,20%	5,80%	6,50%	5,60%	5,70%	5,60%
II kw. 24	5,40%	5,20%	5,50%	5,80%	5,80%	5,70%	5,60%	5,40%
III kw. 24	5,60%	5,60%	5,80%	5,80%	5,70%	5,70%	5,60%	5,60%

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 2024 r.*, grudzień 2024 r.

Na stabilizację sytuacji na rynku najmu wskazuje też NBP. W kwartalnej analizie sytuacji na rynku nieruchomości stwierdzono, że poziom średnich stawek najmu mieszkań (nie uwzględniając opłat eksploatacyjnych i opłat za media) nieznacznie wzrósł w skali kwartału we wszystkich grupach miast w III kwartale 2024 r. Przy wzroście cen mieszkań zmniejszył się nieznacznie zysk z najmu w dużych ośrodkach. Koszt obsługi kredytu mieszkaniowego nadal był przy tym wyższy od kosztu najmu mieszkania.

Liczba mieszkań oferowanych na wynajem rosła, co było m.in. skutkiem wystawiania na rynek mieszkań kupionych w latach 2020–2023, gdy wielu prywatnych inwestorów decydowało się na zakupy mieszkania na wynajem. Rosła również liczba mieszkań oferowanych w formule najmu instytucjonalnego, choć nadal nie jest ona wysoka na tle najmu prywatnego.

Zwrot z kapitału własnego (ROE) z inwestycji w mieszkanie na wynajem, kupione za środki własne, wzrósł nieznacznie, natomiast przy dźwigni finansowej 50% i wyższej (80%) nadal był ujemny. Zwrot z inwestycji w mieszkania na wynajem (nie uwzględniając kosztów transakcyjnych, kosztów remontów oraz ewentualnych zmian wartości mieszkania) dokonanej ze środków własnych był niższy niż oprocentowanie depozytów bankowych oraz zwrot z inwestycji w 10-letnie obligacje skarbowe.

Rentowność projektów będzie się stopniowo obniżać, jako że koszty zakupu nieruchomości rosną nieproporcjonalnie do wzrostu stawek wynajmu. Utrzymująca się luka podażowa zapewnia jednak zainteresowanie rynkiem najmu, a wzrost cen mieszkań może uniemożliwić części klientów zakup mieszkania. Wyzwaniem będzie transformacja nieruchomości, zgodnie z wymogami ESG.

5. Rynek działek

Według sprawozdawczości notarialnej prowadzonej przez Ministerstwo Sprawiedliwości w 2023 r. w przypadku aktów notarialnych, dotyczących sprzedaży działek niezabudowanych, zaobserwowano spadek ich liczby (o 13,1%). Spadła też liczba takich transakcji w przypadku działek rolnych (o 6,8%), a także działek zabudowanych budynkiem o innym niż mieszkaniowe przeznaczeniu (o 2,7%).

Tabela 13 Sprzedaż nieruchomości według rodzajów i lokalizacji w 2023 r.

Wyszczególnienie	Ogółem	Lokalizacja		
		w granicach miast		poza grani- cami miast
		razem	w tym miasta na prawach powiatu	
Liczba transakcji ogółem	524 157	315 798	199 011	208 359
Nieruchomości lokalowe	271 726	243 160	167 079	28 566
Nieruchomości gruntowe zabudowane ¹	79 772	37 481	17 828	42 291
Nieruchomości gruntowe niezabudowane	172 659	35 157	14 104	137 502
Wartość transakcji ogółem w tys. zł	212 494 563	157 452 589	115 565 374	55 041 974
Nieruchomości lokalowe	112 611 530	101 174 326	77 566 876	11 437 204
Nieruchomości gruntowe zabudowane ¹	57 751 014	35 740 374	24 010 925	22 010 640
Nieruchomości gruntowe niezabudowane	42 132 019	20 537 889	13 987 573	21 594 130

¹ Obejmuje nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, zabudowane nieruchomości rolne, nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa oraz nieruchomości budynkowe.

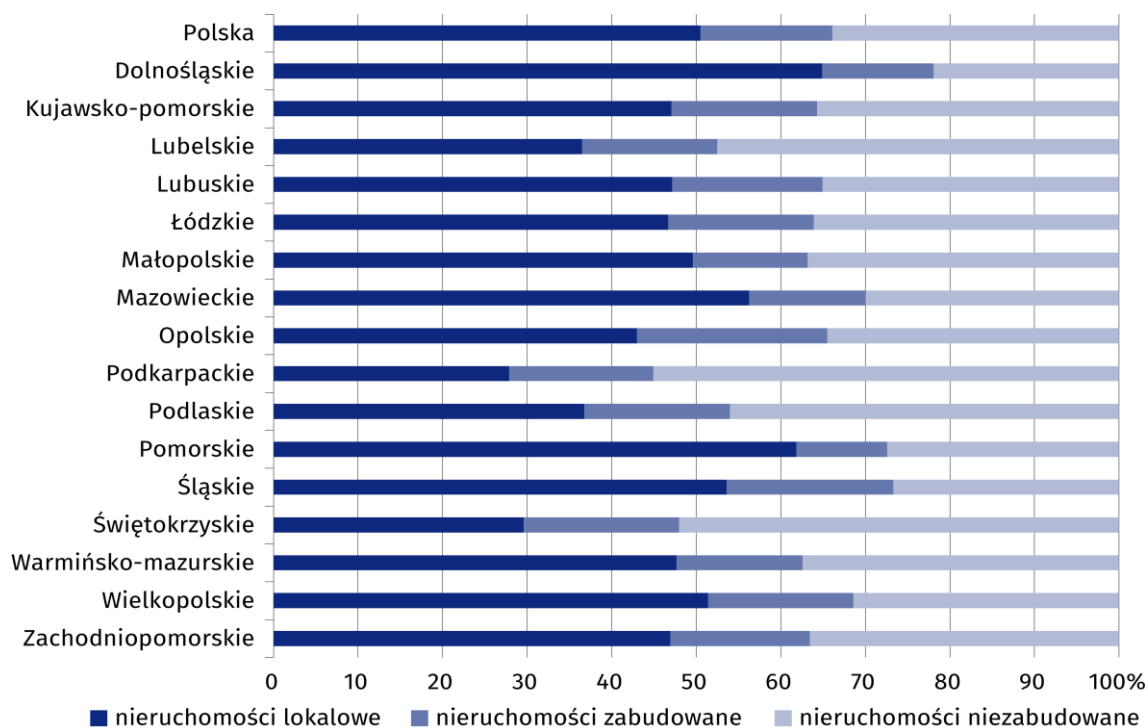
Źródło: GUS, *Obrót nieruchomościami w 2023 r.*

W przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych w 2023 r. odnotowano spadek w porównaniu z rokiem poprzednim liczby transakcji (o 3,8%), przy jednoczesnym wzroście wartości transakcji o 1,6%. Liczba transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeprowadzonych w 2023 r., jak już wspomniano, również była niższa niż przed rokiem, ale ich wartość wzrosła o 5,2%. Nieruchomości gruntowe niezabudowane stanowiły 32,9% liczby i 19,8% wartości zarejestrowanych transakcji. Nieruchomości gruntowe zabudowane stanowiły 15,2% liczby i 27,2% zarejestrowanych transakcji.

W 2023 r. transakcje w obrocie nieruchomościami rolnymi zabudowanymi w ujęciu ilościowym i wartościowym stanowiły odpowiednio 6,1% i 2,7%. Nieruchomości zabudowane pozostałe stanowiły 31,8% liczby i 45,9% wartości sprzedanych nieruchomości zabudowanych.

W obrocie nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi największy udział stanowiły nieruchomości rolne niezabudowane (63,1% liczby i 42,2% wartości transakcji). Transakcje nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę stanowiły 34,3% liczby i 56,4% wartości, a transakcje nieruchomościami leśnymi niezabudowanymi odpowiednio 2,6% i 1,4%.

Wykres 18 Struktura liczby transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w województwach w 2023 r.



Źródło: GUS, *Obrót nieruchomościami w 2023 r.*

Według danych serwisu Bankier, udostępnionych przez Cenatorium, wzrost średnich cen transakcyjnych działek budowlanych spowolnił w drugiej połowie 2024 r. Jedynie w Łodzi nastąpił wzrost średniej ceny transakcyjnej o 2,6% k/k. W pozostałych dużych miastach tempo wzrostu nie przekroczyło 1,5% k/k, a w Gdańsku i Poznaniu nastąpił pierwszy od niemal dwóch lat spadek cen.

Mimo to, silny wzrost cen w poprzednich kwartałach spowodował, że w ujęciu rocznym tempo zmian średnich stawek płaconych za grunty budowlane było dwucyfrowe. Jedynie w Poznaniu w III kwartale 2024 r. za działki płacono średnio o 9,7% r/r więcej. W pozostałych miastach wzrost przeciętnych stawek wahał się w przedziale 12,0–15,0% r/r.

Tabela 14 Średnie ceny transakcyjne działek budowlanych w wybranych województwach (zł/ m²)

Województwo	III kw. 2022 r.	III kw. 2023 r.	III kw. 2024 r.	Zmiana r/r
Dolnośląskie	108	111	130	17,1%
Łódzkie	95	103	119	15,5%
lubelskie	93	97	112	15,5%
mazowieckie	142	133	149	12,0%
małopolskie	144	152	176	15,8%
warmińsko-mazurskie	88	94	110	17,0%
pomorskie	127	132	151	14,4%
wielkopolskie	123	132	154	16,7%

Źródło: Bankier.pl, *Wzrost cen działek hamuje z piskiem, zwłaszcza w największych miastach*, 10.12.2024 r.

Mocniej niż w miastach drożały działki budowlane położone w mniejszych miejscowościach. Wzrost cen w III kwartale 2024 r. był jednak niższy niż w II kwartale 2024 r., jednak wciąż sięgał 1,0–2,5% k/k. W najdroższym pod tym względem województwie małopolskim średnia cena transakcyjna przekroczyła już 175 zł/m², a w województwie pomorskim i wielkopolskim cena za działki budowlane przekracza 150 zł/m². Przeciętne kwoty płacone za grunty budowlane w ujęciu kwartalnym, rosły w III kwartale 2024 r. szybciej od średnich cen ofertowych mieszkań, zwłaszcza dużych.

Z danych kwartalnika mieszkaniowego serwisu Otodom i Polityki Insight wynika, że ustalił się poziom równowagi cen gruntów¹⁵. Koniec 2024 r. przyniósł jedynie nieznaczne podwyżki cen. Średnie ceny ofertowe niezabudowanych gruntów budowlanych zdrożały z 250 zł do 253 zł za m² i były wyższe o 4,1% r/r. Wzrost nastąpił przy równoczesnym nieznacznym zmniejszeniu liczby aktywnych w trakcie kwartału ofert, który wynikał z ogólnego spadku obrotów. Zmalała zarówno liczba nowo wystawionych działek, jak i ofert działek zdjętych z serwisu Otodom. Ożywienie może przynieść 2025 r., zwłaszcza że nadal utrzymuje się zainteresowanie działkami zlokalizowanymi wokół dużych miast, w tzw. „obwarzankach”. Jest to efektem odpływu ludności do przylegających do tych miast gmin.

¹⁵ Polityka Insight, Otodom, *Kwartalnik Mieszkaniowy. Raport o sytuacji na rynku mieszkań w IV kwartale 2024 roku*, Warszawa, styczeń 2024 r.

6. Rynek nieruchomości komercyjnych

6.1. Rynek nieruchomości biurowych

6.1.1. Sytuacja na rynku

Na koniec 2024 r. zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych, zlokalizowanych w Warszawie oraz na ośmiu podstawowych rynkach regionalnych, przekroczyły 13 mln m², z czego 6,29 mln m² przypadło na Warszawę. Tempo przyrostu zasobów w 2024 r., podobnie jak w poprzednim roku było niskie. Wzrosły one o ok. 0,16 mln m², w większym stopniu na rynkach regionalnych poza Warszawą. Przyrost wyniósł poniżej 30,0% zmian w poprzednich latach – w 2020 r. wzrost wyniósł 675 tys. m², w 2021 r. – 490 tys. m², a w 2022 r. – ponad 500 tys. m². Największymi rynkami regionalnymi pozostają Kraków, Wrocław i Trójmiasto z udziałami w wysokości odpowiednio 27%, 20% i 16% powierzchni biurowej w regionach.

Tabela 15 Zasoby powierzchni biurowej w latach 2020–2024 (w mln m²)

Rynek	2020	2021	2022	2023	2024
Ogółem	11,71	12,19	12,71	12,91	13,07
Warszawa	5,91	6,15	6,27	6,23	6,29
Pozostałe	5,80	6,04	6,44	6,68	6,78
Kraków	1,55	1,62	1,71	1,81	1,83
Wrocław	1,23	1,25	1,33	1,35	1,38
Trójmiasto	0,89	0,96	1,01	1,10	1,07
Katowice	0,59	0,60	0,73	0,75	0,78
Łódź	0,58	0,58	0,63	0,64	0,65
Poznań	0,58	0,62	0,62	0,67	0,68
Szczecin	0,18	0,18	0,19	0,19	0,19
Lublin	0,18	0,21	0,22	0,22	0,22

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

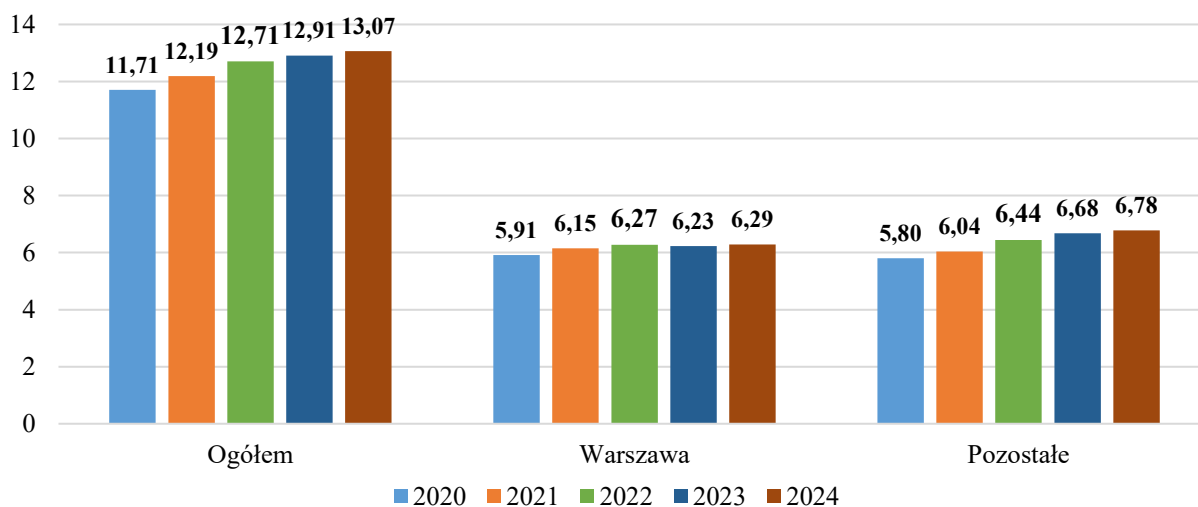
Tabela 16 Dynamika wzrostu zasobów powierzchni biurowej w latach 2020–2024 (w %)

Rynek	2021/2020	2022/2021	2023/2022	2024/2023	2024/2020
Ogółem	104,1%	104,3%	101,6%	101,2%	111,6%
Warszawa	104,1%	102,0%	99,4%	101,0%	106,4%
Pozostałe	104,1%	106,6%	103,7%	101,5%	116,9%
Kraków	104,5%	105,6%	105,8%	101,1%	118,1%
Wrocław	101,6%	106,4%	101,5%	102,2%	112,2%
Trójmiasto	107,9%	105,2%	108,9%	101,9%	120,2%
Katowice	101,7%	121,7%	102,7%	104,0%	132,2%
Łódź	100,0%	108,6%	101,6%	101,6%	112,1%
Poznań	106,9%	100,0%	108,1%	101,5%	117,2%
Szczecin	100,0%	105,6%	100,0%	100,0%	105,6%
Lublin	116,7%	104,8%	100,0%	100,0%	122,2%

Źródło: opracowanie własne.

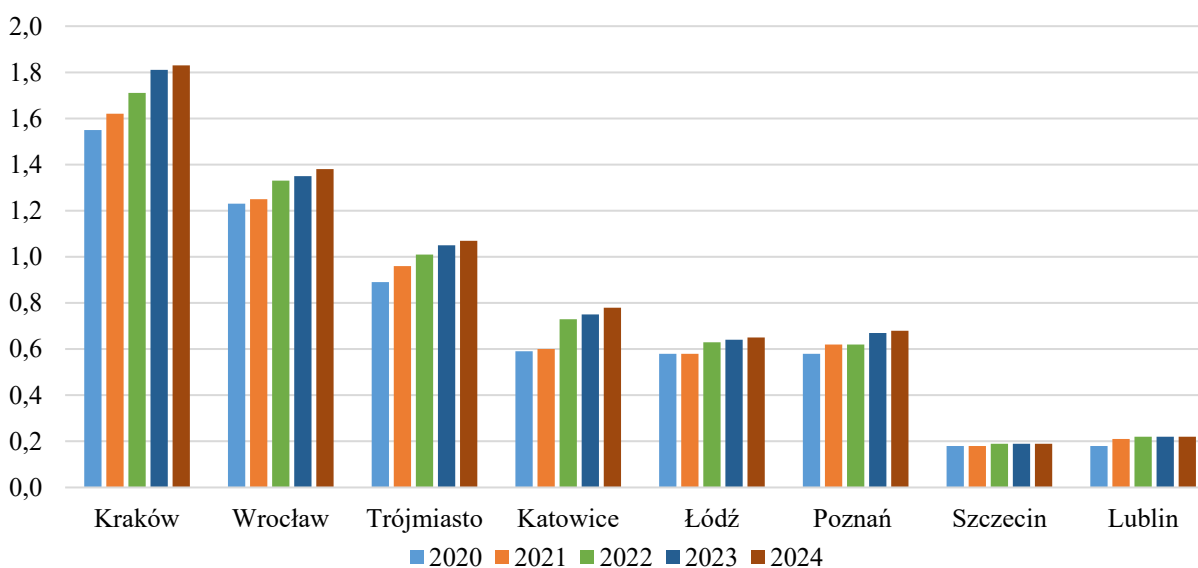
W Warszawie zasoby powierzchni biurowej w ostatnich dwu latach pozostają na zbliżonym poziomie. Wzrost zasobów na rynkach regionalnych w 2024 r. wyhamował. Spadek tempa wzrostu dotknął nawet stabilnie rozwijające się dotąd rynki w Krakowie i Trójmieście.

Wykres 19 Zasoby powierzchni biurowej w latach 2020–2024 (powierzchnia w mln m²)



Źródło: opracowanie własne.

Wykres 20 Zasoby powierzchni biurowej na podstawowych rynkach poza Warszawą w latach 2020–2024 (powierzchnia w mln m²)



Źródło: opracowanie własne.

Według BNP Paribas Real Estate (BNP) 63% zasobów powierzchni biurowej w Warszawie jest w budynkach starszych niż 10 lat, 21% w obiektach mających od 6 do 10 lat, a 16% w najnowszych (do 5 lat) budynkach. Analitycy Axi Immo podkreślają, że 45% zasobów skupia się strefach centralnych Warszawy.

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 latach 2023–2024 r. nie przekraczał 2,0% (w 2024 r. było to 1,2%). 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 wzrostu ryzyka politycznego (wzrost kosztów budowy i finansowania).

W Warszawie perspektywy dla nowych projektów poprawiły się w drugiej połowie 2024 r. Według szacunków Savills wielkość powierzchni w przednajmie wzrosła do 46,6 tys. m² z 3,8 tys. m² w pierwszej połowie roku. Stopień komercjalizacji projektów planowanych na 2025 r. wyniósł 35%. Prognozy są jednak ostrożne. W korzystnym scenariuszu (wzrost poziomu komercjalizacji pozwalający na uruchomienie wstrzymanych obiektów lub rozpoczęcie nowych) w latach 2025–2027 może być oddanych nie więcej niż 400 tys. m² nowej powierzchni biurowej. Absorpcja dużej wolnej powierzchni na rynkach regionalnych zajmie 3–5 kolejnych lat.

Tabela 17 Podaż nowej powierzchni biurowej w latach 2020–2024 (w mln m²)

Rynek	2020	2021	2022	2023	2024
Ogółem	699,6	551,0	642,0	340,5	228,2
Warszawa	314,0	324,6	236,8	60,9	104,4
Pozostałe	385,6	226,4	405,2	279,6	123,8
Kraków	140,7	60,7	100,5	97,2	24,1
Wrocław	50,8	21,8	65,7	75,7	38,4
Trójmiasto	60,3	73,2	50,6	33,1	19,5
Katowice	61,3	13,5	127,3	26,7	26,6
Łódź	50,8	3,6	43,3	1,9	10,9
Poznań	18,3	37,5	0,0	43,2	2,6
Szczecin	3,4	0,0	1,5	1,9	1,8
Lublin	0,0	16,1	16,3	0,0	0,0

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

W 2024 r. na rynkach regionalnych oddano do użytku ok. 124 tys. m² nowej powierzchni biurowej, ponad połowę (56%) mniej niż w poprzednim roku i najmniej w ostatnich 5 latach. Ponad 38% nowej podaży pojawiło się na rynku w IV kwartale 2024 r. Podaż rozłożyła się w podobnych, niskich wielkościach na główne, większe i średnie rynki. Liderem był Wrocław z 38,4 tys. m² nowej podaży. Wyjątkiem był Poznań, gdzie po rekordowym 2023 r. oddano do użytku tylko 2,6 tys. m². Duży spadek podaży wystąpił w Krakowie. Kolejny rok spadła podaż na rynku Trójmiasta. Na mniejszych rynkach drugi rok z rzędu praktycznie nie było nowej podaży.

W Warszawie aktywność deweloperska utrzymywała się na niskim poziomie. Na koniec 2024 r. szacunki powierzchni w budowie znajdowały się w granicach 230–245 tys. m² (13,0–14,0% mniej r/r). Zdecydowana większość nowych projektów powstaje w strefach centralnych, poza nimi w budowie jest tylko 21 tys. m² nowej powierzchni. Realizacja nowych projektów poza centrum uwarunkowana jest pozyskaniem najemców (umowy przednajmu). W tych strefach ubywa też starszej powierzchni biurowej. Zarówno niska aktywność deweloperska jak i wyburzenia starszych obiektów utrzymają się w 2025 r.

Na rynkach regionalnych pomimo nieznacznego wzrostu aktywności deweloperskiej w ujęciu kwartalnym wolumen powierzchni w budowie utrzymuje się na niskim poziomie. Na koniec IV kwartału 2024 r. szacowano, że w trakcie realizacji znajdowało się ok. 220–230 tys. m² (wzrost o 5,0% k/k, ale spadek o 25% r/r). Według szacunków Newmark najczęściej nowej powierzchni powstaje w Poznaniu i Krakowie. Ze względu na wciąż rosnący wskaźnik wolnej powierzchni biurowej oraz upowszechnienie modelu pracy hybrydowej deweloperzy są ostrożni w rozpoczynaniu nowych projektów.

Tabela 18 Powierzchnia biurowa w budowie w latach 2020–2024 r. (w tys. m²)

Rynek	2020	2021	2022	2023	2024
Ogółem	1 254,0	1 205,6	771,5	680,9	465,4-542,5
Warszawa	555,8	314,5	209,0	296,0	245,0
Pozostałe	698,2	891,0	562,5	384,9	220,4-297,5
Kraków	112,8	190,3	107,2	26,0	52,0-59,7
Wrocław	77,4	235,9	168,6	130,0	35,0-79,3
Trójmiasto	132,2	98,0	69,6	62,0	32,0
Katowice	222,6	200,2	129,2	54,0	36,8-38,0
Łódź	44,8	88,8	16,7	48,0	9,0-19,9
Poznań	70,4	61,9	68,8	58,0	52,6-55,0
Szczecin	8,0	0,0	2,4	2,4	2,0
Lublin	30,0	16,0	0,0	4,5	15,2

Zródło: Colliers International Polska, Knight Frank, BNP.

Na rynku warszawskim popyt w 2024 r. był na poziomie zbliżonym do poprzedniego roku. Wynajęto ponad 740 tys. m², najczęściej – podobnie jak w poprzednich latach – w IV kwartale (244,1 tys. m², w poprzednim roku 256 tys. m²). W przeciwieństwie do 2023 r., gdy niewielką przewagę miał popyt w strefach centralnych, ponad połowę powierzchni wynajęto poza nią. Według Axi Immo popyt w strefach centralnych stanowił ok. połowy popytu ogółem. Popyt netto (nowe umowy) wyniósł 400 tys. m² powierzchni (spadek o 6,0% r/r). Najbardziej aktywnymi najemcami na warszawskim rynku biurowym były firmy z sektora finansowego, usług dla biznesu, produkcji oraz IT.

Savills zwraca uwagę, że ważnym klientem staje się sektor publiczny, poszukujący rozwiązań przyjaznych środowisku oraz oszczędności kosztowych. W 2024 r. miał on 6% udziału w popycie (ok. 47 tys. m²) z czego połowę stanowiły zmiany lokalizacji. Zainteresowaniem cieszą się oferty podnajmu, pozwalające na optymalizację kosztową (dopasowanie zajmowanej powierzchni) i relatywnie szybkie znalezienie odpowiedniej i zaaranżowanej powierzchni w atrakcyjnych lokalizacjach. W 2024 r. transakcje podnajmu objęły 21 tys. m² powierzchni (22 tys. m² w poprzednim roku). Zapotrzebowanie na podnajem zwiększa także niewielka podaż nowej powierzchni.

Tabela 19 Popyt na nowoczesną powierzchnię biurową w latach 2020–2024 (w tys. m²)

Rynek	2020	2021	2022	2023	2024
Ogółem	1 184,5	1 241,0	1 488,9	1 490,1	1 454,2
Warszawa	602,0	646,5	860,1	748,8	740,2
Pozostałe	582,5	594,5	628,8	741,3	714,0
Kraków	157,7	156,0	198,1	201,3	266,7
Wrocław	128,4	135,4	137,2	165,6	146,5
Trójmiasto	87,7	108,0	101,0	143,9	116,3
Katowice	65,0	53,4	62,7	61,4	47,6
Łódź	62,4	51,6	48,4	54,6	59,7
Poznań	63,2	73,5	46,6	77,5	66,8
Szczecin	9,3	9,2	18,5	15,4	2,9
Lublin	8,8	7,4	16,3	21,7	7,6

Zródło: Colliers International Polska, JLL, Newmark Polska.

Po rekordowym roku 2023 w 2024 r. popyt na rynkach regionalnych utrzymał się na podobnym poziomie (spadek o 3,7% r/r, ale o 10% więcej niż średnia z lat 2019–2023). Wynajęto ok. 714 tys. m² powierzchni, w tym podobnie jak w poprzednim roku 220 tys. m² w IV kwartale. Poziom powierzchni wynajętej w IV kwartale 2024 r. był wyższy o 4,5% od wyniku z poprzedniego kwartału i o 4,6% r/r. Wynik kwartalny był najlepszy od IV kwartału 2018 r. Według Axi Immo popyt netto wyniósł 350 tys. m² (22,0% mniej r/r). Popularne były umowy podnajmu. Najwięcej powierzchni wynajęto na rynkach o największych zasobach, podobnie jak w poprzednim roku, w Krakowie (266,7 tys. m², 37,4% popytu na rynkach regionalnych), we Wrocławiu (146,5 tys. m², 20,5% popytu) oraz w Trójmieście (116,3 tys. m², 16,3% popytu). Wyraźny wzrost popytu odnotowano w Krakowie, a zbliżony do poprzedniego roku był w Łodzi, na większości rynków regionalnych spadł.

W 2024 r. Warszawie wzrósł udział renegocjacji, do 46% wynajętej powierzchni (z 43% w poprzednim roku). Nowe umowy (w tym na potrzeby własne) stanowiły 40% popytu (w 2023 r. 43%), przednajem i zwiększenie powierzchni po 7% (w poprzednim roku 9% i 4% odpowiednio).

Na rynkach regionalnych po raz pierwszy dominowały renegecje z 51% udziałem (wzrost o ponad 10 p.p.). Nowe umowy stanowiły 39%. Trend ten prawdopodobnie utrzyma się również w 2025 r. Koszty związane z relokacją były istotnym czynnikiem zachęcającym do pozostania w dotychczasowych lokalizacjach.

Mimo niewielkiej podaży wskaźnik wolnej powierzchni w Warszawie na koniec 2024 r. nieco wzrósł, do 10,6% z 10,4% na koniec poprzedniego roku. Do dyspozycji było ok. 664 tys. m², ale tylko ok. 137 tys. m² w nowych biurowcach (zbudowanych po 2014 r.). Współczynnik powierzchni niewynajętej na rynkach regionalnych na koniec 2024 r. po raz kolejny wzrósł i wyniósł 17,8% (wzrost o 0,3 p.p. r/r i 0,5 p.p. w IV kwartale 2024 r.). Wskaźnik rośnie nieprzerwanie od 2020 r. ale tempo wzrostu w 2024 r. wyraźnie spadło. W kolejnych miesiącach poziom wskaźnika powinien się ustabilizować, a nawet spaść. Na koniec 2024 r. na rynkach regionalnych było 1,2 mln m² wolnej powierzchni (najwyższy historycznie poziom).

Tabela 20 Wskaźnik pustostanów w latach 2020–2024 (w %)

Rynek	2020	2021	2022	2023	2024
Ogółem	11,3	13,4	13,5	14,1	b.d.
Warszawa	9,9	12,7	11,6	10,4	10,6
Pozostałe	12,7	14,1	15,3	17,5	17,8
Kraków	14,0	16,1	16,0	19,8	19,0
Wrocław	15,0	16,7	15,6	18,2	19,3
Trójmiasto	9,5	12,3	13,3	13,3	12,5
Katowice	9,2	10,5	17,1	21,5	23,2
Łódź	16,4	15,8	21,0	20,3	22,7
Poznań	13,0	12,7	10,5	14,7	13,4
Szczecin	6,9	5,3	5,8	4,8	7,7
Lublin	7,8	10,7	16,6	11,9	11,6

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

Poza Szczecinem, na wszystkich rynkach wskaźnik powierzchni niewynajętej przekraczał 10,0%, a w Katowicach i Łodzi był powyżej 20,0% (odpowiednio 23,2% i 22,7% wobec 21,5% i 20,3% w poprzednim roku). Na tych rynkach i we Wrocławiu wskaźnik wzrósł w 2024 r. (we Wrocławiu z 18,2% do 19,3%). Najwyższy wzrost odnotowano jednak w Szczecinie (o 2,9 p.p. r/r) oraz Łodzi (o 2,4 p.p. r/r). W Krakowie, Trójmieście, Poznaniu i Lublinie wskaźnik spadł w ujęcie rocznym, najmocniej w Poznaniu (o 1,3 p.p.).

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 przekracza 20,0%. Powierzchnie te, mniej atrakcyjne ze względu na parametry jakościowe i efektywnościowe napotyka trudności ze znalezieniem najemców i na konkurencyjnym rynku są pod

presją cenową oraz warunków najmu (bardziej elastycznych). W opinii BNP starsze budynki będą wycofywane z rynku w celu renowacji lub zmiany funkcji. Analitycy wskazują także na znaczącą powierzchnię oferowaną na rynku w formie podnajmu.

W Warszawie w 2024 r. czynsze były stabilne. Szacunki poziomu czynszów na rynku warszawskim były zróżnicowane, dla najlepszych lokalizacji od 18,0–22,5 do 26,0–27,0 euro/m² za miesiąc, a poza centrum 16–18 euro/m² za miesiąc (BNP podaje dół przedziału 10,0 euro, a Axi Immo 9,0 euro). W najlepszych lokalizacjach stawki czynszów mogą przekraczać 30,0 euro/m² za miesiąc. Wzrosły stawki opłat eksploatacyjnych (choć słabiej niż w 2023 r.) ze względu na inflację i dwukrotny wzrost płacy minimalnej. Według Axi Immo wahają się one od 12 do 45 zł/m² za miesiąc w zależności od standardu i lokalizacji. Savills przewiduje, że stawki opłat eksploatacyjnych w 2025 r. będą bardziej stabilne (tylko jedna zmiana poziomu płacy minimalnej), zwraca jednak uwagę na odpowiednie zarządzanie zakupem energii elektrycznej, która stanowi istotny element kosztów.

Na rynkach regionalnych duża dostępność powierzchni do wynajęcia w istniejących budynkach biurowych sprawia, że przeciętnie czynsze są stabilne. Na koniec IV kwartału 2024 r. miesięczne stawki czynszu w przypadku biur o najwyższym standardzie sięgały 16,0–17,0 euro za m². Największym zainteresowaniem najemców cieszą się budynki w prestiżowych lokalizacjach oraz spełniające wymagania ESG. W tych przypadkach poziom czynszów może rosnąć. Stawki opłat eksploatacyjnych wzrosły w 2024 r. i wahają się od 9 do 36,8 zł/m² za miesiąc w zależności od standardu i lokalizacji. W starszych obiektach koszty eksploatacyjne są zwykle znacznie wyższe, co zachęca do modernizacji, aby skutecznie konkurować o najemców.

Tabela 21 Wysokość czynszów w latach 2020–2024 r. (w euro/m²/miesiąc)

Rynek	2020	2021	2022 ^a	2023 ^b	2024 ^c
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	19,0-26,5 9,0-19,5
Kraków	13,5–15,5	13,5–16,5	14,0–16,0	15,0-17,0	10,0-17,8
Wrocław	13,5–15,5	13,5–15,5	14,0–15,5	14,5-16,3	9,9-16,4
Trójmiasto	12,5–15,0	12,5–14,5	13,5–15,5	13,9-15,9	11,0-16,6
Katowice	13,5–15,5	13,0–15,5	13,5–14,5	13,5-14,8	9,0-16,0
Łódź	12,0–14,5	12,0–14,0	11,5–14,0	12,0-14,0	9,0-15,0
Poznań	13,3–15,8	13,3–15,8	13,6-16,0	14,0-16,0	11,0-17,5
Szczecin	11,0–14,5	11,0–14,5	11,5–14,0	11,5-14,0	13,5-16,5
Lublin	11,0–13,5	11,0–13,5	11,0–13,0	11,0-14,0	10,0-14,5

^a 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.

^b Dane według JLL, Newmark Polska podaje dla stref Warszawy poza centrum przedział 16–18 euro.

^c Dane według Axi Immo.

Źródło: Colliers International Polska, JLL, Axi Immo.

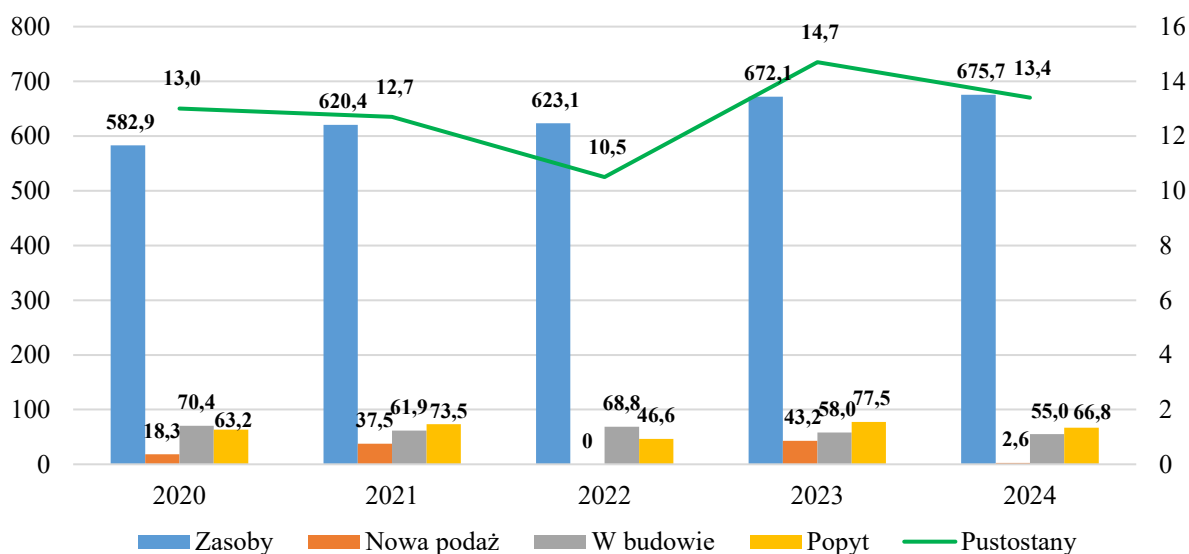
Analitycy JLL zwracają uwagę, że ze względu na wysokie koszty aranżacji powierzchni biurowej wydłuża się średni okres umów najmu, który w nowych budynkach wynosi 5–10 lat. W mniej konkurencyjnych starszych obiektach występuje większa elastyczność, nowe umowy są zawierane na od 3 do 5 lat, a w przypadku renegocjacji na 2 do 5 lat.

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 w 2024 r. wzrosły nieznacznie, do 675,7 tys. m² z 672 tys. m² w roku poprzednim (623,0 tys. m² w roku 2022). Powierzchnia biurowa jest skoncentrowana w 3 strefach: centrum, Jeziora Malta i zachodniej.

Po najwyższej w ostatnich czterech latach nowej podaży powierzchni biurowej w 2023 r. – 43,2 tys. m², w 2024 r. oddano tylko 2,6 tys. m² nowej powierzchni (jeden obiekt). Podobnie było w 2022 r. gdy nie oddano do użytkowania nowych projektów.

Wykres 21 Zasoby, wskaźnik pustostanów, nowa podaż, popyt i powierzchnia w budowie w Poznaniu w latach 2020–2024 (lewa oś w tys. m², prawa oś w %)



Źródło: opracowanie własne.

Według Knight Frank na koniec 2024 r. w budowie było blisko 55 tys. m² powierzchni (najwięcej na rynkach regionalnych) wobec 58 tys. m² na koniec 2023 r. i 68,8 tys. m² na koniec 2022 r. Popyt w 2024 r. utrzymał się na podwyższonym poziomie i wyniósł 66,8 tys. m² (w 2023 r. osiągnął najwyższą w ostatnich czterech latach wielkość 77,5 tys. m², w 2022 r. – 46,6 tys. m², w 2021 r. – 73,5 tys. m²).

W Poznaniu struktura popytu była inna niż przeciętnie w kraju. Największy udział w strukturze popytu w 2024 r. miały nowe umowy (których udział systematycznie rośnie od 2022 roku) – ponad 56% (wzrost z 54% w roku 2023). Udział renegotjacji wyniósł 38% całego popytu, a ekspansji – 6% (wzrost z 1,5% w roku 2023).

Przy przewadze popytu nad nową podażą i absorpcji wolnej powierzchni biurowej wskaźnik wolnej powierzchni spadł w 2024 r. do 13,4% po uprzednim wyraźnym wzroście w 2023 r. z powodu wysokiej nowej podaży, z 10,5% do 14,7%. Najwięcej wolnej powierzchni było w strefie zachodniej i centralnej. Najniższy wskaźnik pustostanów występuje w budynkach 6–10 letnich (4,0%), najwyższy (16,0%) w budynkach nowych (do 5 lat), w pozostałych przedziałach wiekowych jest on zbliżony (oscyluje w granicach 11,0–13,0%).

Według Axi Immo czynsze w 2024 r. były na poziomie 11,0–17,5 euro za m² miesięcznie. Knight Frank podaje przedział od 11,0 do 16,0 euro za m² miesięcznie, przy zastrzeżeniu wyższego poziomu w nowych budynkach w prestiżowych lokalizacjach. Opłaty eksploatacyjne wynosiły zazwyczaj od 16 do 28 zł za m² miesięcznie.

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 2024 r. 1,375 mln m² (1,35 mln m² na koniec 2023 r. i 1,32 mln m² na koniec 2022 r.). Savills wyróżnia 4 strefy powierzchni biurowej: centrum (na koniec 2021 r. 398,7 tys. m²), zachodnią – największą (465,3 tys. m²), południową (266,3 tys. m²) i najmniejszą, północno-wschodnią (122,8 tys. m²). Newmark wyodrębnia strefę Leśnicka/Strzegomska (zasób 472,9 tys. m²), Zachód (25,5 tys. m²), Północ/Wschód (257,6 tys. m²), Południe (143,6 tys. m²), Dworzec/Powstańców Śląskich (253,3 tys. m²) i strefy centralne: Śródmieście (121,8 tys. m²), Rynek (101,4 tys. m²).

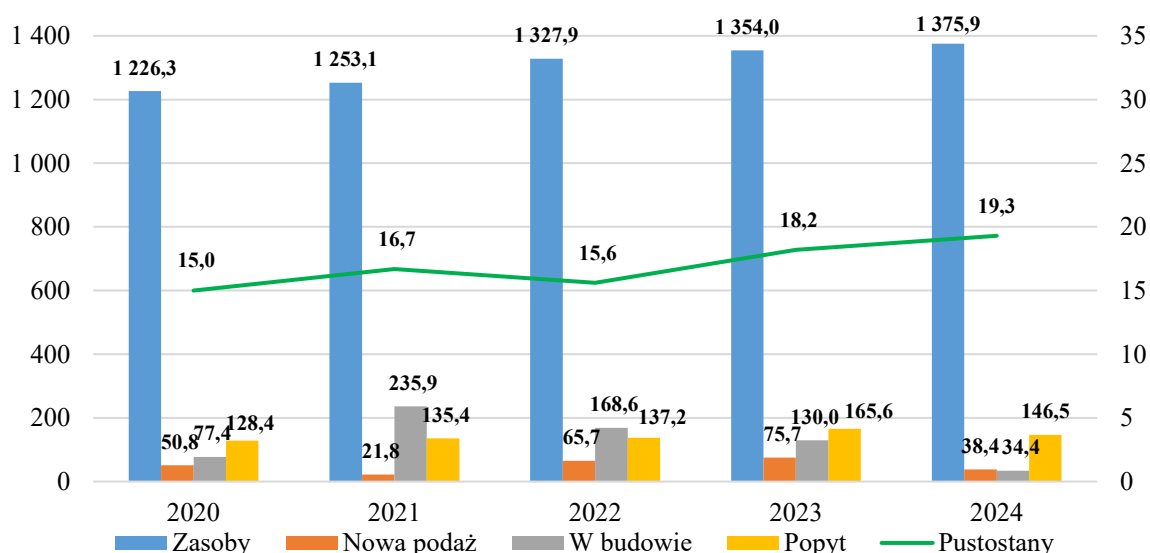
Nowa podaż od pandemii utrzymuje się znacznie poniżej rekordowych lat 2018–2019 (prawie 150 tys. m²). W 2024 r. po dwu latach wyższej podaży, oddano do użytku tylko 38,4 tys. m² nowej powierzchni biurowej (drugi najgorszy wynik od 2012 r.) W 2023 r. nowa podaż była najwyższa w okresie ostatnich 4 lat i wyniosła 75,7 tys. m² (w 2022 r. 65,7 tys. m²,

w 2021 r. 21,8 tys. m², w 2020 r. 50,8 tys. m²). Newmark szacuje, że niska podaż utrzyma się w 2025 r. i wyniesie ok. 34 tys. m².

Popyt utrzymał się na poziomie ponad 100 tys. m², osiągając w 2024 r. 146,5 tys. m², o 11,5% mniej r/r (165,6 tys. m² w 2023 r.; drugi najwyższy poziom w historii rynku), ale o 4,0% powyżej średniej z ostatnich 10 lat (140,5 tys. m²) i powyżej popytu w latach 2020–2022 (w 2022 r. 137,2 tys. m², w 2021 r. 135,4 tys. m², w 2020 r. 128,4 tys. m²). Według Newmark prawie 75% popytu skupia się w strefach: Legnicka/Strzegomska (59,3 tys. m²), Śródmieście i Rynek (odpowiednio 14,3 i 11,5 tys. m²). Popyt w pozostałych strefach był powyżej 10 tys. m², największy w strefie Północ/Wschód (20,6 tys. m²). Podobnie jak w całej Polsce, we Wrocławiu dominowały renegecje i odnowienia (57% wszystkich umów), nowe transakcje stanowiły 36%, umowy na potrzeby własne 5% i ekspansje 2%. Największymi najemcami były firmy z sektora IT, usług dla biznesu oraz produkcyjnego.

Szacunki powierzchni biurowej w budowie we Wrocławiu były historycznie istotnie zróżnicowane (np. w 2023 r. według Colliers International Polska było to 130 tys. m², według JLL 55 tys. m²). Według Knight Frank na koniec 2024 r. w budowie było tylko 35,0 tys. m² nowej powierzchni biurowej. Jest to ponad 50% mniej niż na koniec 2023 r. (najniższy wynik w historii). BNP szacuje wielkość powierzchni w budowie na 79,3 tys. m².

Wykres 22 Zasoby, wskaźnik pustostanów, nowa podaż, popyt i powierzchnia w budowie we Wrocławiu w latach 2020–2024 (lewa oś w tys. m², prawa oś w %)



Źródło: opracowanie własne.

Wskaźnik pustostanów osiągnął w 2024 r. 19,3%, o 1,1 p.p. więcej niż na koniec 2023 r., gdy wyniósł 18,2% (w 2022 r. – 15,6%, w 2021 r. – 16,7%). Wolne powierzchnie na poziomie prawie 266 tys. m² w ponad 80% znajdowały się w największych strefach: Legnicka/Strzegomska, Dworzec/Powstańców Śląskich oraz Północ/Wschód. W kolejnych kwartałach oczekiwany jest stopniowy spadek współczynnika ze względu na ograniczoną aktywność deweloperów i absorpcję niewynajętej powierzchni w istniejących biurach.

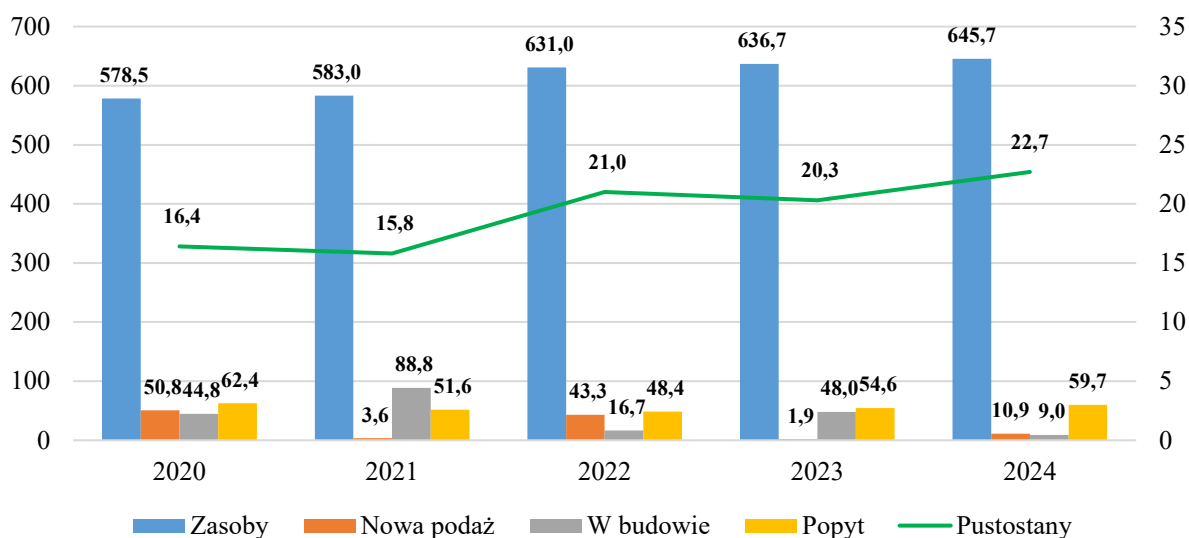
W IV kwartale 2024 r. czynsze bazowe we Wrocławiu wynosiły według Newmark od 13,0 do 16,5 euro/m² za miesiąc. Prognozy czynszów bazowych w najbliższych kwartałach zakładają stabilizację na dotychczasowym poziomie. Nieznaczne wzrosty są możliwe w przypadku najbardziej poszukiwanych i atrakcyjnych lokalizacji oraz obiektów oferujących nowoczesne rozwiązania technologiczne i ekologiczne (zaledwie 20% dostępnej powierzchni znajduje się w biurach o wysokim standardzie ukończonych w ostatnich pięciu latach). Według Knight Frank czynsze na koniec 2024 r. pozostawały na stabilnym poziomie od 10,0 do 16,0 euro/m² za miesiąc. Stawki za najlepsze powierzchnie w nowopowstałych budynkach mogą jednak przekraczać ten poziom. Opłaty eksploatacyjne również pozostały stabilne, w przedziale od 16 do 31 zł/m² za miesiąc.

Łódź jest średniej wielkości rynkiem regionalnym o zasobach powierzchni biurowej w wysokości 645,7 tys. m². Zasoby powierzchni rosną wolno: 637 tys. m² na koniec 2023 r., niewiele więcej niż w roku 2022, gdy wyniosły 630 tys. m². 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. m²). Wyniosła 10,9 tys. m² i 1,9 tys. m² odpowiednio w 2024 r. i 2023 r. (w 2022 r. 43,3 tys. m², w 2021 r. 3,6 tys. m², w 2020 r. 50,8 tys. m²). Według Knight Frank na koniec 2024 r. w budowie był tylko jeden obiekt o powierzchni 9 tys. m². BNP szacuje wielkość powierzchni w budowie na 19,9 tys. m².

Popyt od 2015 r. utrzymuje się w okolicach ok. 50 tys. m². W 2024 r., kontynuując trzeci rok trend wzrostowy, wyniósł on 59,7 tys. m² wobec 54,6 tys. m² w 2023 r. (w 2022 r. 48,4 tys. m², w 2021 r. 51,6 tys. m²). Według Knight Frank największy udział w strukturze najmu miały nowe umowy (48%), renegocjacje stanowiły 36% całkowitego popytu, umowy na potrzeby własne aż 15%, a pozostałą część ekspansje.

Wykres 23 Zasoby, pustostany, nowa podaż, popyt i powierzchnia biurowa w budowie w Łodzi w latach 2020–2024 (lewa oś w tys. m², prawa oś w %)



Źródło: opracowanie własne.

Mimo stabilnego popytu i niskiej nowej podaży wskaźnik pustostanów wyniósł 22,7% na koniec 2024 r. (wzrost o 2,4 p.p.). 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%. Wskaźnik powierzchni niewynajętej jest słabo zróżnicowany ze względu na wiek budynków, będąc najniższym w przedziale wiekowym 16–20 lat (18,0%), a najwyższym dla budynków nowych (do 5 lat) i najstarszych (pow. 21 lat) – 27,0%.

Z oceny Axi Immo i Knight Frank wynika, że poziom czynszów w 2024 r. ukształtował się w przedziale 9,0–15,0 euro za m² miesięcznie. Poziom czynszów stabilizuje wysoki udział powierzchni niewynajętej. W strefach niecentralnych poziom czynszów znajdował się w przedziale 9,0–12,0 euro za m² miesięcznie. Podobnie w starszych budynkach poziom czynszów był niższy (9,0–12,5 euro za m² miesięcznie). Stawki opłat eksploatacyjnych również pozostały stabilne, wynosząc zazwyczaj od 15 do 28 zł za m² miesięcznie.

W opinii JLL łódzki rynek nieruchomości zmieni oddanie łódzkiego tunelu średnicowego (plan zakładał 2025 r., ale powstały opóźnienia z powodu zawalenia kamienicy w strefie oddziaływania prac, obecnie planowane otwarcie 2028 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 2024 r. 1,07 mln m² (w 2023 r. 1,05 mln m², w 2022 r. 1,01 mln m²). Powierzchnia biurowa koncentruje się wzdłuż trasy Szybkiej Kolei Miejskiej (łączącej miasta), Drogi Gdynskiej oraz al. Grunwaldzkiej. Obiekty biurowe znajdują się także w okolicach lotniska w Gdańsku i w centrum Gdańska.

Na koniec I kwartału 2024 według Newmark Gdańsk miał prawie 76% zasobów powierzchni biurowej Trójmiasta (795,3 tys. m²), z czego 65% w dzielnicach Oliwa i Wrzeszcz. Gdynia miała ok. 21% zasobów powierzchni biurowej Trójmiasta (217 tys. m²), a Sopot tylko ok. 3,0% (35,2 tys. m²). Sopot, ze względu na swój turystyczny charakter, oferuje powierzchnię w ośmiu obiektach, w większości w kamienicach, bez typowych obiektów biurowych. W Gdyni najwięcej zasobów znajduje się w dzielnicy Działki Leśne i Wzgórzu św. Maksymiliana. Ponad 20% zasobów powierzchni biurowej Trójmiasta to nowe budynki, oddane do użytkowania po 2019 r.

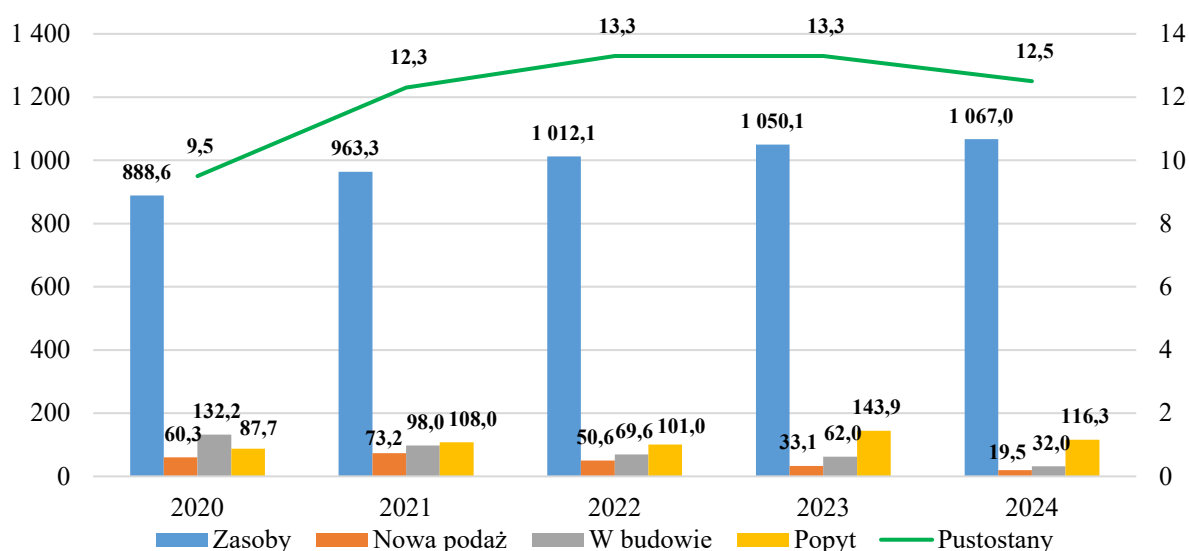
Nowa podaż w Trójmieście była najniższa od 2007 r. W 2024 r. nowa podaż dała 19,5 tys. m², kontynuując trend spadkowy (33,1 tys. m² w poprzednim roku, 50,6 tys. m² w 2022 r., 73,2 tys. m² w 2021 roku i 60,3 tys. m² w 2020 r.). Aktywność inwestycyjna była także na historycznie niskim poziomie. Według Knight Frank i BNP na koniec 2024 r. w budowie było ok. 32 tys. m² (na koniec 2023 r. 62 tys. m² według Colliers International Polska, JLL szacował tę wielkość na 47,3 tys. m²). W latach 2016–2020 średnio rocznie powstawało ok. 150 tys. m².

W 2024 r. popyt wyniósł 116,3 tys. m², w okolicach średniej wieloletniej (od 2015 r. średnio na poziomie ok. 100 tys. m²). W 2023 r. popyt był na najwyższym historycznie poziomie 143,9 tys. m². W ocenie Knight Frank największy udział (odpowiadając strukturze zasobów) w transakcjach najmu miał Gdańsk – 96 tys. m². Renegocjacje stanowiły 50% transakcji najmu, 40% to nowe umowy, 6% wyniósł najem na potrzeby własne a 3% stanowiły ekspansje. Największy popyt (21%) pochodził od podmiotów sektora usług biznesowych, który wyprzedził dominujące w pierwszej połowie roku podmioty z sektora IT.

Spadająca podaż i stabilny popyt odwróciły w 2024 r. wzrostowy trend wskaźnika pustostanów. 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%. W 2024 r. wskaźnik spadł do 12,5%. W ocenie Knight Frank najniższy poziom pustostanów był w Gdańsku – 9,5% wolnej powierzchni. W Gdyni wyniósł on 21,8%, a w Sopocie 19,3%. Wysoki popyt oraz spadek tempa przyrostu nowej powierzchni biurowej daje perspektywy dalszego obniżania się wskaźnika pu-

stosowań w następnych kwartałach. Colliers International Polska oszacował, 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.

Wykres 24 Pustostany, nowa podaż, popyt i powierzchnia biurowa w budowie w Trójmieście w latach 2020–2024 (lewa oś w tys. m², prawa oś w %)



Źródło: opracowanie własne.

Według Axi Immo i Knight Frank wysokość czynszów w 2024 r. była w przedziale 11,0–16,6 euro za m² miesięcznie, przy czym w nowych obiektach w najlepszych lokalizacjach bywała wyższa. Poziom czynszów nieznacznie wzrósł, szczególnie w najlepszych obiektach. Opłaty eksploatacyjne wyniosły od 17 do 30 zł za m² miesięcznie.

Savills tłumaczy wzrost czynszów postępująca absorpcją wolnej powierzchni i rosnącymi kosztami aranżacji. Wskazuje także na silny wzrost, z powodu wysokiej inflacji i kosztów energii, stawek opłat eksploatacyjnych.

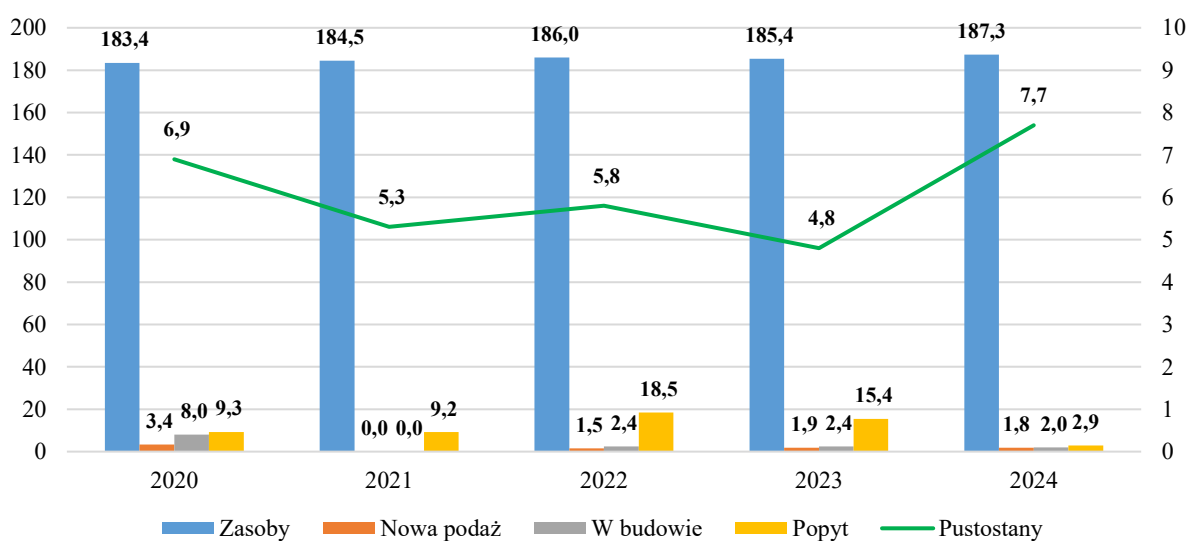
Szczecin to jeden z najmniejszych analizowanych rynków regionalnych. Zasoby powierzchni biurowej w 2024 r. wyniosły 187,3 tys. m². Poziom ten w ostatnich czterech latach nie uległ istotnym zmianom (w 2023 r. 185 tys. m²). Rozwój rynku następuje cyklicznie, po większych

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. m², poziomie. W 2024 r. nowa podaż wyniosła 1,8 tys. m² (w 2023 r. 1,9 tys. m², w 2022 r. 1,5 tys. m², a w 2021 r. nie oddano do użytku nowych obiektów). BNP szacuje wielkość powierzchni w budowie na koniec 2024 r. na 2 tys. m². Wielkość powierzchni w budowie na koniec 2023 r., podobnie jak na koniec 2022 r., wyniosła 2,4 tys. m².

Popyt w 2024 r. był na rekordowo niskim poziomie 2,9 tys. m² (w 2023 r. 15,4 tys. m², w 2022 r. 18,5 tys. m²). Średnio w poprzednich pięciu latach nie przekraczał on 10 tys. m². Dotychczas stabilny popyt i brak nowych powierzchni przyczyniał się do niskiego wskaźnika pustostanów, jednak spadek popytu w 2024 r. podniósł wskaźnik pustostanów do 7,7% (choć i tak jest to niski poziom na rynkach regionalnych).

Wykres 25 Zasoby, pustostany, nowa podaż, popyt i powierzchnia biurowa w budowie w Szczecinie w latach 2020–2024 (lewa oś w tys. m², prawa oś w %)



Źródło: opracowanie własne.

Według Axi Immo poziom czynszów na koniec 2024 r. wyniósł 13,5–16,5 euro za m² miesięcznie. W 2023 r. poziom czynszów kształtował się wg JLL w przedziale od 11,5 do 14,0 euro za m² miesięcznie (według Colliers International Polska w granicach 12,0–15,0 euro). W starszych budynkach był niższy i wynosił 7,0–11,0 euro.

6.2. Rynek nieruchomości magazynowych¹⁶

6.2.1. Sytuacja na rynku

Na koniec 2024 r. zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych (magazynowo-przemysłowych) w Polsce osiągnęły ok. 34,5 mln m² wobec ok. 31,7 mln m² rok wcześniej i ok. 28,3 mln m² na koniec 2022 r. Dynamiczny wzrost utrzymuje się od 2017 r. i przyspieszył jeszcze w okresie pandemii, ale w ostatnich dwu latach tempo wzrostu spada. W 2024 r. zasoby powierzchni magazynowej wzrosły o 2,8 mln m² (rok wcześniej o 3,4 mln m²).

Tabela 22 Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce w latach 2020–2024 (w tys. m²)

Rynek	2020	2021	2022	III kw. 2023	2023	III kw. 2024
Warszawa/Mazowieckie	4 948,9	5 432,4	5 800,8	6 360,2	6 493,0	6 856,7
Górny Śląsk/Śląskie	3 631,9	4 245,1	4 817,6	5 292,0	5 469,6	5 713,8
Polska Centralna/Łódzkie	3 209,3	3 480,8	4 092,0	4 406,8	4 512,2	4 808,6
Poznań/Wielkopolskie	2 235,9	2 615,7	3 336,0	3 322,5	3 384,0	3 624,5
Dolny Śląsk/Dolnośląskie	2 557,5	2 918,4	3 734,9	4 083,0	4 111,1	4 607,8
Trójmiasto/Pomorskie	813,3	1 072,5	1 357,3	1 420,9	1 442,5	1 712,4
Kraków/Małopolskie	627,9	788,7	917,4	1 000,4	1 035,7	1 176,1
Toruń-Bydgoszcz/Kujawsko-Pomorskie	376,9	414,2	636,0	884,1	884,1	883,6
Szczecin/Zachodniopomorskie	772,5	898,9	1 145,9	1 242,4	1 242,2	1 242,4
Polska Zachodnia/Lubuskie	459,6	805,7	1 082,7	1 519,8	1 519,8	1 674,5
Rzeszów/Podkarpackie	341,6	300,3	426,7	488,4	514,7	515,7
Lublin/Lubelskie	240,0	318,6	355,0	369,3	422,1	454,6
Opole/Opolskie	189,1	189,5	246,0	270,7	271,4	277,4
Olsztyn/Warmińsko-Mazurskie	135,7	159,3	180,7	181,4	181,4	181,4
Kielce/Świętokrzyskie	99,3	93,5	93,5	125,7	125,7	125,7
Białystok/Podlaskie	40,6	68,8	83,4	98,8	98,8	98,8
Ogółem	20 679,9	23 802,4	28 305,7	31 066,2	31 708,4	33 953,6

Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

Nowoczesne powierzchnie magazynowe skoncentrowane są zazwyczaj w dużych centrach magazynowo-logistycznych, zlokalizowanych 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 Savills w 2024 r. największy udział w zasobach powierzchni magazynowej, podobnie jak rok wcześniej miały województwa: mazowieckie – 6,9 mln m², śląskie – 5,8 mln m² i łódzkie – 4,9 mln m². Według Colliers International Polska w 2023 r. największy udział w zasobach powierzchni magazynowej miały województwa: mazowieckie – 6,3 mln m², śląskie –

¹⁶ Dane liczbowe w tabelach na podstawie Newmark Polska, dane dla całego 2024 r. na podstawie Savills.

5,5 mln m² i łódzkie – 4,5 mln m². Ponad 80% zasobów powierzchni magazynowej zostało oddanych w ciągu ostatnich pięciu lat (2020–2024), co przekłada się na wysoką jakość i nowoczesność rozwiązań technicznych.

Tabela 23 Dynamika zasobów nowoczesnej powierzchni magazynowej najważniejszych rynków w Polsce w latach 2020–2023 (w %)

Rynek	2020/2019	2021/2020	2022/2021	2023/2022	2023/2020
Warszawa/Mazowieckie	114,8%	109,8%	106,8%	111,9%	131,2%
Górny Śląsk/Śląskie	115,4%	116,9%	113,5%	113,5%	150,6%
Polska Centralna/Łódzkie	103,1%	108,5%	117,6%	110,3%	140,6%
Poznań/Wielkopolskie	105,1%	117,0%	127,5%	101,4%	151,3%
Dolny Śląsk/Dolnośląskie	113,1%	114,1%	128,0%	110,1%	160,7%
Trójmiasto/Pomorskie	121,9%	131,9%	126,6%	106,3%	177,4%
Kraków/Małopolskie	108,7%	125,6%	116,3%	112,9%	164,9%
Toruń-Bydgoszcz/Kujawsko-Pomorskie	113,6%	109,9%	153,5%	139,0%	234,6%
Szczecin/Zachodniopomorskie	106,1%	116,4%	127,5%	108,4%	160,8%
Polska Zachodnia/Lubuskie	137,4%	175,3%	134,4%	140,4%	330,7%
Rzeszów/Podkarpackie	149,2%	87,9%	142,1%	120,6%	150,7%
Lublin/Lubelskie	106,8%	132,8%	111,4%	118,9%	175,9%
Opole/Opolskie	115,7%	100,2%	129,8%	110,3%	143,5%
Olsztyn/Warmińsko-Mazurskie	112,6%	117,4%	113,4%	100,4%	133,7%
Kielce/Świętokrzyskie	104,3%	94,2%	100,0%	134,4%	126,6%
Białystok/Podlaskie	100,0%	169,5%	121,2%	118,5%	243,3%
Ogółem	111,9%	115,1%	118,9%	112,0%	153,3%

Źródło: opracowanie własne.

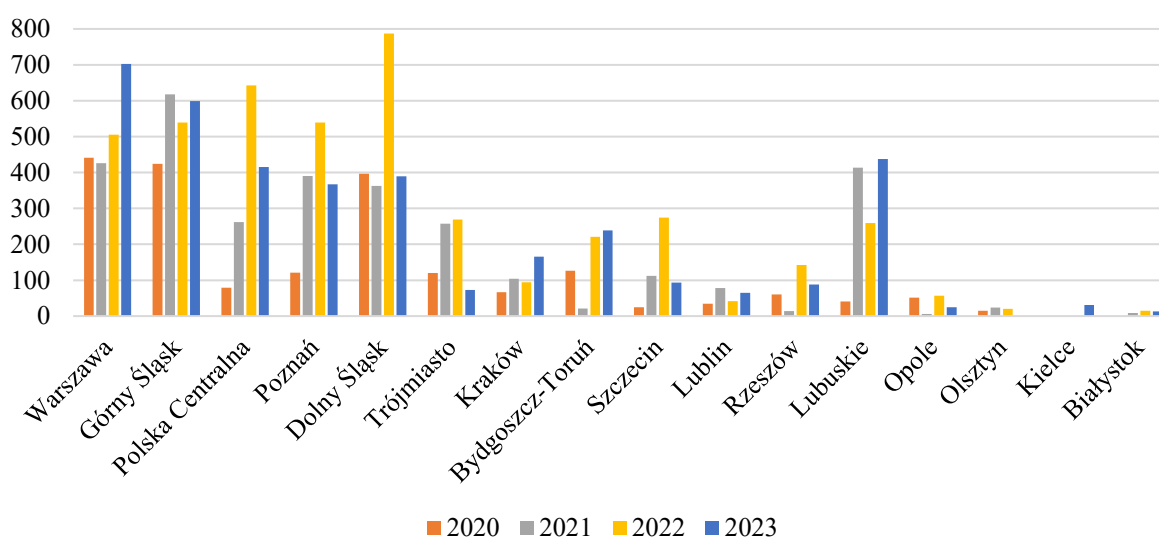
Tabela 24 Nowa podaż zasobów powierzchni magazynowej w latach 2020–2024 (w tys. m²)

Rynek	2020	2021	2022	III kw. 2023	2023	III kw. 2024
Warszawa	441,0	426,1	505,5	575,1	702,5	325,0
Górny Śląsk	424,4	618,1	539,6	471,7	599,1	260,5
Polska Centralna	78,9	262,0	642,6	328,4	415,2	292,9
Poznań	121,3	390,2	539,1	286,4	367,5	249,1
Dolny Śląsk	396,9	362,8	787,0	358,5	389,0	422,8
Trójmiasto	120,5	257,1	268,8	62,1	72,8	271,6
Kraków	66,8	103,9	94,3	130,0	165,3	163,7
Bydgoszcz-Toruń	126,2	20,9	221,0	238,4	238,9	0,0
Szczecin	24,7	112,4	274,3	93,3	93,3	0,0
Lublin	34,2	78,5	41,7	10,7	64,6	34,1
Rzeszów	60,5	13,9	142,3	61,6	88,0	0,0
Lubuskie	40,3	413,8	259,5	437,3	437,3	67,5
Opole	51,2	5,5	56,5	24,8	24,8	6,0
Olsztyn	15,2	23,6	19,8	0,0	0,0	0,0
Kielce	0,0	0,0	0,0	31,2	31,2	0,0
Białystok	0,0	8,5	14,6	13,4	13,4	0,0
Ogółem						

Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

Wzrost zasobów powierzchni magazynowej jest wynikiem silnego wzrostu podaży nowej powierzchni magazynowej. Nowa podaż w 2024 r. wyniosła 2,6 mln m², o 30,0% mniej niż w roku 2023 (3,7 mln m²). Większość nowej podaży (63%) przypadła, podobnie jak rok wcześniej na pierwszą połowę roku. Najwięcej nowej powierzchni przybyło na „tradycyjnych” rynkach, choć kolejność była inna niż w 2023 r. Liderem był Dolny Śląsk – 625,1 tys. m² (24%), województwo mazowieckie 454,3 tys. m² i Polska Centralna – 342,9 (13%). W poprzednim roku były to województwo mazowieckie – 702,5 tys. m², górnos Śląskie – 599,1 tys. m², lubuskie – 437,3 mln m².

Wykres 26 Nowa podaż zasobów powierzchni magazynowej w latach 2020–2023 (w tys. m²)



Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

Poprawiająca się sytuacja gospodarcza mimo utrzymujących się wciąż niesprzyjających warunków (spowolnienie gospodarcze i wyższe koszty działalności gospodarczej, szczególnie energii), pozwoliła na podtrzymanie wysokiego popytu na powierzchnie magazynowe. W 2024 r. popyt pozostał na poziomie 5,83 mln m², tylko o 4,0% więcej niż w 2023 r. (5,61 mln m², spadek o 16,0% r/r). Popyt netto (nowe umowy i ekspansje) wyniósł 3,34 mln m² (wzrost o 1,0% r/r).

Na pięć największych rynków przypadło podobnie jak rok wcześniej prawie 80% popytu (w 2024 r. 78%, w 2023 r. 79% wynajętej powierzchni). W 2024 r. największy udział w popycie miało województwo mazowieckie – 23%, a także Polska Centralna i Górny Śląsk – po 17%. W 2024 r. największy udział w strukturze popytu miały odnowienia – 42% (najwięcej w ciągu ostatnich 10 lat). Podobnie jak na innych rynkach nieruchomości na mniejszą skłonność do

relokacji wpływają jej koszty oraz wyższe stawki opłat w nowych obiektach (z powodu wyższych kosztów budowy). W nowych umowach i ekspansjach w 2024 r. najwięcej powierzchni wynajęto w województwie mazowieckim – 24%, w Polsce Centralnej – 15% i na Górnym Śląsku – 13%. Absorpcja netto wyniosła w 2024 r. 2,4 mln m², co oznaczało spadek o 5,0% w stosunku do 2023 r., w którym wyniosła 2,53 mln m² (w 2022 r. 4,16 mln m²).

Tabela 25 Popyt na powierzchnię magazynową w latach 2020–2024 (w tys. m²)

Rynek	2020	2021	2022	III kw. 2023	2023	III kw. 2024
Warszawa	1 180,1	1 256,7	1 382,9	882,2	1 434,0	809,50
Górny Śląsk	1 015,0	1 156,5	1 221,3	668,8	909,9	590,50
Polska Centralna	718,4	906,9	885,9	368,8	606,3	636,20
Poznań	526,7	1 089,5	847,0	331,0	491,3	381,60
Dolny Śląsk	543,6	1 019,6	824,9	563,9	1 007,4	657,30
Trójmiasto	370,8	442,5	324,2	319,3	408,7	203,00
Kraków	149,2	227,7	223,4	199,6	232,0	146,40
Bydgoszcz-Toruń	100,7	414,3	167,6	12,4	29,6	144,20
Szczecin	192,0	273,6	144,4	165,2	226,4	98,20
Lublin	58,0	54,4	72,9	52,2	66,8	59,80
Rzeszów	61,8	137,3	80,2	49,3	57,0	20,70
Lubuskie	251,8	287,4	440,8	100,6	102,9	37,30
Opole	14,8	21,0	34,7	8,8	8,8	16,40
Olsztyn	9,1	11,5	22,3	0,0	0,0	2,30
Kielce	30,8	29,5	10,5	5,6	5,6	4,90
Białystok	16,8	17,8	6,7	20,4	25,8	5,70
Ogółem	5 239,6	7 346,3	6 689,6	3 747,5	5 612,4	3 813,90

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%) w wyniku procesu skracania łańcuchów dostaw. Zmniejszyło się znaczenie e-commerce, w związku z powrotem tempa wzrostu tego segmentu do poziomu sprzed pandemii.

W 2024 r. nastąpiło dalsze wyhamowanie inwestycji. Na koniec roku w budowie było ok. 1,76 mln m² powierzchni magazynowej (o 37,0% mniej r/r). Na koniec 2023 r. było to 2,8 mln m², a na koniec 2022 r. ok. 3,4–3,5 mln m². W 2024 r. rozpoczęto budowę 1,5 mln m² (o 54,0% mniej r/r). Spadła wyraźnie ilość projektów o charakterze spekulacyjnym, nowe inwestycje są rozpoczynane przy wysokim poziomie przednajmu. Na koniec III kwartału 2024 r. poziom wynajęcia obiektów w budowie wyniósł przeciętnie 53% (wzrósł o 2 p.p. r/r).

W 2024 r. zmieniła się struktura geograficzna powierzchni w budowie. Największy udział w nowych inwestycjach miał Górny Śląsk (383 tys. m²), województwo dolnośląskie (295,1 tys. m²), Polska centralna (Łódź, 232,3 tys. m²) i województwo mazowieckie (206,5 tys. m²). W 2023 r. najwięcej inwestycji w budowie znajdowało się w województwie dolnośląskim, mazowieckim i w Polsce centralnej (Łódź).

Tabela 26 Powierzchnia magazynowa w budowie w latach 2020–2024 (w tys. m²)

Rynek	2020	2021	2022	III kw. 2023	2023	III kw. 2024
Warszawa	368,4	540,5	667,2	528,3	478,9	331,3
Górny Śląsk	400,7	701,9	575,3	325,1	279,0	295,1
Polska Centralna	89,0	848,4	374,7	362,7	403,0	237,9
Poznań	204,6	552,5	349,8	254,3	247,6	95,0
Dolny Śląsk	131,2	814,6	384,7	452,3	829,0	571,0
Trójmiasto	286,6	236,9	64,9	287,0	288,3	90,7
Kraków	53,3	31,5	139,5	166,8	141,3	55,8
Bydgoszcz-Toruń	32,7	233,2	241,7	0,0	10,1	26,2
Szczecin	102,6	385,3	93,8	0,0	0,0	114,9
Lublin	90,6	19,8	10,7	64,3	34,1	57,5
Rzeszów	8,0	103,3	61,1	26,4	33,0	33,4
Lubuskie	226,0	111,3	438,6	29,4	75,5	22,7
Opole	0,0	18,5	0,0	0,0	0,0	12,6
Olsztyn	18,1	21,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kielce	0,0	0,0	31,2	0,0	0,0	0,0
Białystok	0,0	28,0	13,4	0,0	0,0	0,0
Ogółem	2 011,7	4 646,7	3 423,3	2 496,3	2 819,6	1 943,8

Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

Tabela 27 Wskaźnik powierzchni niewynajętej w latach 2020–2024 (w %)

Rynek	2020	2021	2022	III kw. 2023	2023	III kw. 2024
Warszawa	7,1	4,2	3,0	7,2	7,7	7,5
Górny Śląsk	8,9	7,8	4,2	7,0	6,1	5,0
Polska Centralna	8,3	3,2	5,5	11,7	10,2	11,2
Poznań	5,9	1,1	2,9	7,0	6,5	7,1
Dolny Śląsk	7,2	2,7	7,0	8,4	8,1	9,4
Trójmiasto	6,6	2,2	0,9	1,5	1,7	7,7
Kraków	3,9	0,3	1,2	2,1	2,2	3,8
Bydgoszcz-Toruń	9,0	3,6	2,8	5,4	6,4	6,3
Szczecin	0,2	0,9	6,4	7,4	7,2	2,9
Lublin	0,0	6,2	9,5	8,5	8,6	12,9
Rzeszów	0,8	1,7	3,0	1,9	1,7	1,7
Lubuskie	1,9	1,9	3,1	15,7	14,2	20,0
Opole	6,1	2,6	2,8	6,3	4,0	2,5
Olsztyn	3,0	0,0	2,2	2,6	2,6	2,7
Kielce	20,6	3,1	0,0	18,4	18,4	16,1
Białystok	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0	0,0
Ogółem	6,9	3,7	4,1	7,8	7,4	8,0

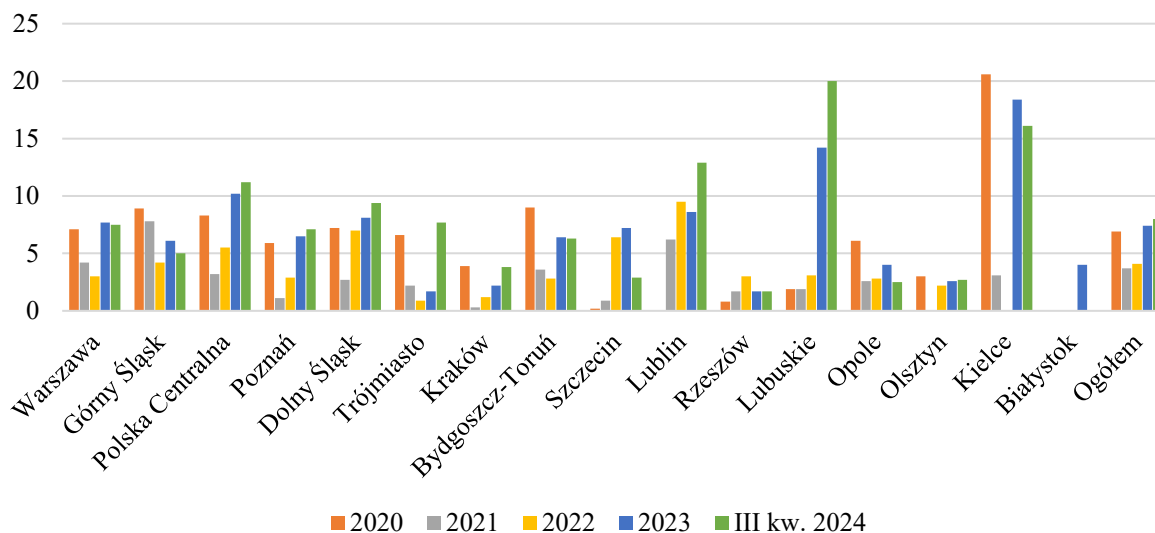
Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

Wskaźnik powierzchni niewynajętej na koniec 2024 r. nie zmienił się w ujęciu rocznym i wyniósł 7,2% dzięki spadkowi o 0,9 p.p. w drugiej połowie roku. Wielkość dostępnej powierzchni na koniec 2024 r. ok. 2,49 mln m² była wyższa o 0,2 mln m² niż rok wcześniej (2,29 mln m²). Najwięcej wolnej powierzchni było Polsce centralnej (467,7 tys. m², 9,6%, spadek o 1,5 p.p. k/k), Polsce zachodniej¹⁷ (403 tys. m², 17,3%, spadek o blisko 4 p.p. k/k) i na Dolnym

¹⁷ Savills nie wyróżnia województwa lubuskiego i zachodniopomorskiego.

Śląsku (371 tys. m²). Wysoki wskaźnik miało też województwo lubelskie (12,3%, spadek 0,35 p.p.). Najwyższy poziom wskaźnika miały regiony z najwyższym udziałem transakcji spekulacyjnych. Najniższy poziom wskaźnika wolnej powierzchni miały mniejsze rynki: województwo podlaskie (Białystok – brak wolnej powierzchni), rzeszowskie (Rzeszów) i opolskie (Opole).

Wykres 27 Wskaźnik powierzchni niewynajętej latach 2020–2024 (w %)



Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

Tabela 28 Czynsze za powierzchnię magazynową w latach 2020–2023 (w euro/m²/miesiąc)

Rynek	2020	2021	2022	2023
Warszawa Strefa I (strefa miasta i dzielnice centralne)	3,70–5,25	4,99–5,50	5,50–7,50	4,50–9,75
Warszawa Strefa II (strefa pozamiejska i odległe dzielnice)	3,00–3,90	2,80–3,90	4,00–6,30	3,50–5,75
Górny Śląsk/Śląskie	3,00–3,50	2,80–3,80	3,80–5,50	3,60–5,75
Polska Centralna/Łódzkie	2,90–3,70	2,80–4,00	3,40–4,50	3,80–4,30
Poznań/Wielkopolskie	2,50–3,60	3,20–3,60	3,80–4,20	3,70–4,50
Dolny Śląsk/Dolnośląskie	2,90–3,85	3,10–4,20	4,00–4,20	3,90–4,70
Trójmiasto/Pomorskie	3,20–3,60	3,20–3,95	3,90–5,50	4,50–6,00
Kraków/Małopolskie	3,50–4,50	3,60–4,50	4,50–5,80	4,70–6,50
Toruń–Bydgoszcz/Kujawsko–Pomorskie	3,20–3,70	3,30–3,60	3,90–4,50	3,50–4,70
Szczecin/Zachodniopomorskie	3,20–3,60	3,20–3,60	3,40–4,50	4,00–4,80
Polska Zachodnia/Lubuskie	3,30–3,50	3,20–3,60	3,50–4,40	3,90–4,50
Rzeszów/Podkarpackie	3,30–3,50	3,40–3,50	4,00–5,00	4,70–6,00
Lublin/Lubelskie	3,30–3,50	3,30–3,50	4,10–4,40	3,99–4,60
Opole/Opolskie	2,90–3,80	3,10–4,30	3,90–4,60	3,90–4,80
Olsztyn/Warmińsko–Mazurskie	3,30–3,90	3,70–3,80	3,80–4,50	4,50–5,00
Kielce/Świętokrzyskie	3,30–3,50	3,40–3,80	3,80–4,20	3,80–4,20
Białystok/Podlaskie	3,30–3,50	3,50–3,70	3,80–4,00	3,80–4,20

Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

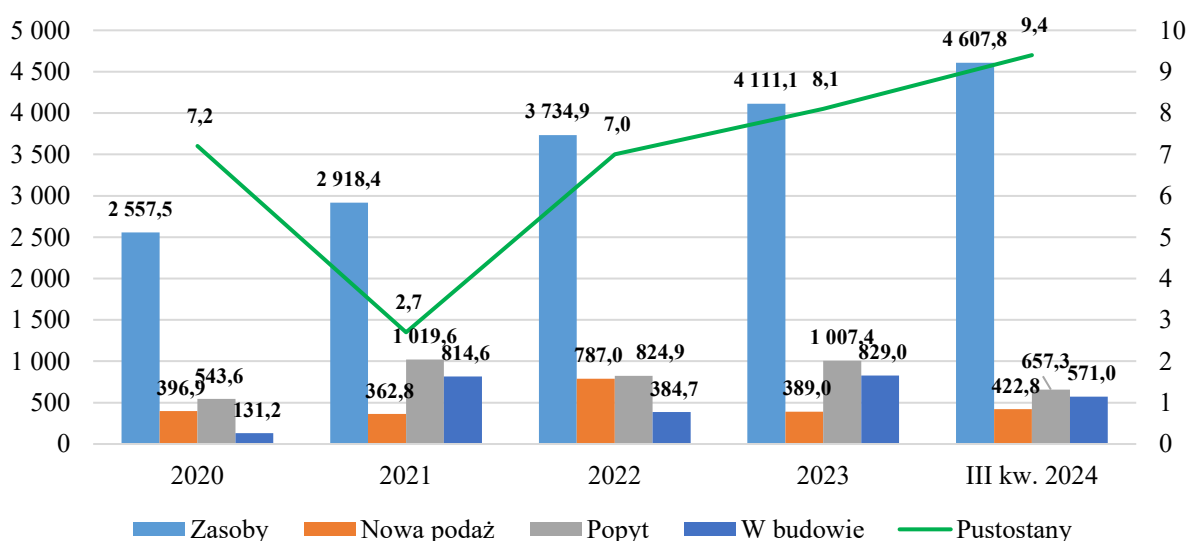
Według Savills w 2022 r. stawki czynszów mocno rosły. Wzrost spowolnił w pierwszej połowie 2023 r., a w IV kwartale 2024 r. czynsze ustabilizowały się, z większymi wzrostami tylko w najlepszych obiektach, w najbardziej poszukiwanych lokalizacjach z ograniczoną dostępnością powierzchni. Stawki czynszów w magazynach wielkopowierzchniowych były w przedziale od 3,50 do 6,75 euro za m² miesięcznie na koniec 2024 r. Podobnie, jak rok wcześniej, najwyższe stawki czynszowe były w Warszawie (do 6,75 euro za m² miesięcznie), Krakowie (5,90 euro za m² miesięcznie za obiekty „ostatniej mili”) i Trójmieście (5,50 euro za m² miesięcznie, przy portach).

Wzrastająca ilość wolnej powierzchni przyniosła w 2024 r. korekty stawek efektywnych, które zawierały się w przedziale 2,75–5,80 euro za m² miesięcznie w porównaniu do 3,50–6,50 euro za m² miesięcznie w 2023 r. dla magazynów wielkopowierzchniowych (dla *Small Business Unit* 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 2024 r. wynoszących ok. 4,6 mln m² i zmniejsza dystans do trzeciego rynku Polski Centralnej. Region przoduje w ostatnich dwu latach pod względem powierzchni w budowie. Motorem wzrostu jest branża e-commerce.

Wykres 28 Zasoby powierzchni magazynowej, pustostany, nowa podaż, popyt i powierzchnia w budowie Dolnego Śląska w latach 2020–2024 (lewa oś w tys. m², prawa w %)



Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

Wśród tradycyjnych rynków „wielkiej piątki” Dolny Śląsk charakteryzuje 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), a także w okolicy Wałbrzycha, Jeleniej Góry, Legnicy i Zgorzelca. Największym atutem regionu jest rozwinięta infrastruktura drogowa i dostępność pracowników.

Nowa podaż w trzech kwartałach 2024 r. (422,8 tys. m²) była wyższa niż w analogicznym okresie poprzedniego roku (358,5 tys. m²). Wyższy był także popyt: 657,3 tys. m² wobec 563,9 tys. m². Powierzchnia magazynowa w budowie na koniec III kwartału 2024 r. (571 tys. m²) także przewyższała poziom sprzed roku (452,3 tys. m²).

Rośnie, ze względu na wysoką aktywność inwestycyjną i wyższy udział renegocjacji, poziom powierzchni wolnej (9,4% na koniec III kwartału 2024 r.). Ponieważ istotna część umów najmu podpisywana jest w IV kwartałach, można oczekiwać poprawy wskaźnika wolnej powierzchni na koniec roku (na koniec III kwartału 2023 r. wynosił on 8,4% by spaść na koniec roku do 8,1%).

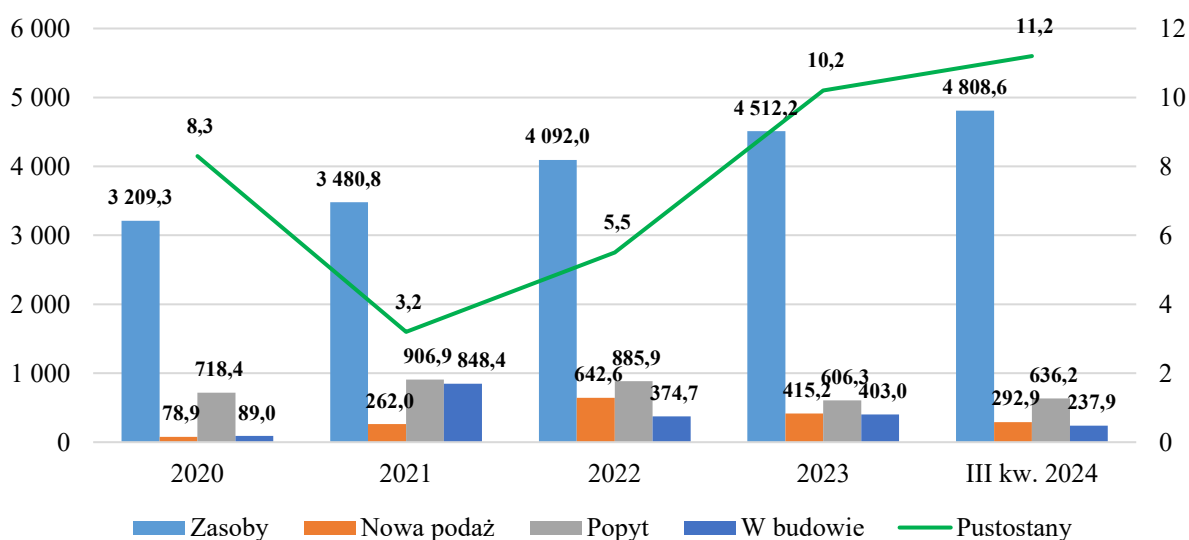
Polska Centralna (województwo łódzkie) jest trzecim co do wielkości rynkiem magazynowym w Polsce o zasobach, wynoszących na koniec III kwartału 2024 r. prawie 4,8 mln m².

Powierzchnia magazynowa koncentruje się przede wszystkim w okolicach skrzyżowania autostrad A1 i A2, wschodniej części Łodzi (Widzew), wzdłuż autostrady A1, a po oddaniu zachodniej obwodnicy Łodzi także wzdłuż tej trasy. Magazyny zlokalizowane są także w okolicy skrzyżowania drogi ekspresowej S8 z Autostradą A1 niedaleko Piotrkowa Trybunalskiego. Region wykorzystuje centralne położenie i rozwiniętą infrastrukturę drogową, atutami są także niskie stawki czynszów i rozwinięty rynek pracy.

Spadek podaży i dostępności wolnych powierzchni po okresie dużych inwestycji w latach 2018 i 2019 i wzroście zasobów powierzchni magazynowej, przyniósł ożywienie inwestycji w roku 2021 r. dodatkowo wspieranej wzrostem popytu w okresie pandemii. Kolejny duży wzrost zasobów w latach 2021–2022 spowodował wzrost powierzchni wolnej i osłabienie aktywność deweloperów w następnych latach. Wielkość powierzchni w budowie po rekordowym 2021 roku utrzymuje się na stabilnym dwukrotnie niższym poziomie (na koniec 2023 r. była na poziomie 403 tys. m², a na koniec III kwartału 2024 r. 237,9 tys. m² (o ponad 30,0% mniej niż rok wcześniej – 362,7 tys. m²).

Nowa podaż w trzech pierwszych kwartałach 2024 r. spadła do 292,9 tys. m² (w analogicznym okresie 2023 r. było to 328,4 tys. m²). Popyt w trzech kwartałach 2024 r. (636,2 tys. m²) był prawie dwukrotnie wyższy niż w analogicznym okresie poprzedniego roku (368,8 tys. m²). Wskaźnik pustostanów utrzymuje się powyżej 10,0%. Na koniec III kwartału 2024 r. wzrósł do 11,2%, ale wysoki popyt i niska podaż i aktywność inwestycyjna dają perspektywy na jego spadek.

Wykres 29 Zasoby powierzchni magazynowej, pustostany, nowa podaż, popyt i powierzchnia w budowie Polski Centralnej w latach 2020–2024 (lewa oś w tys. m², prawa w %)

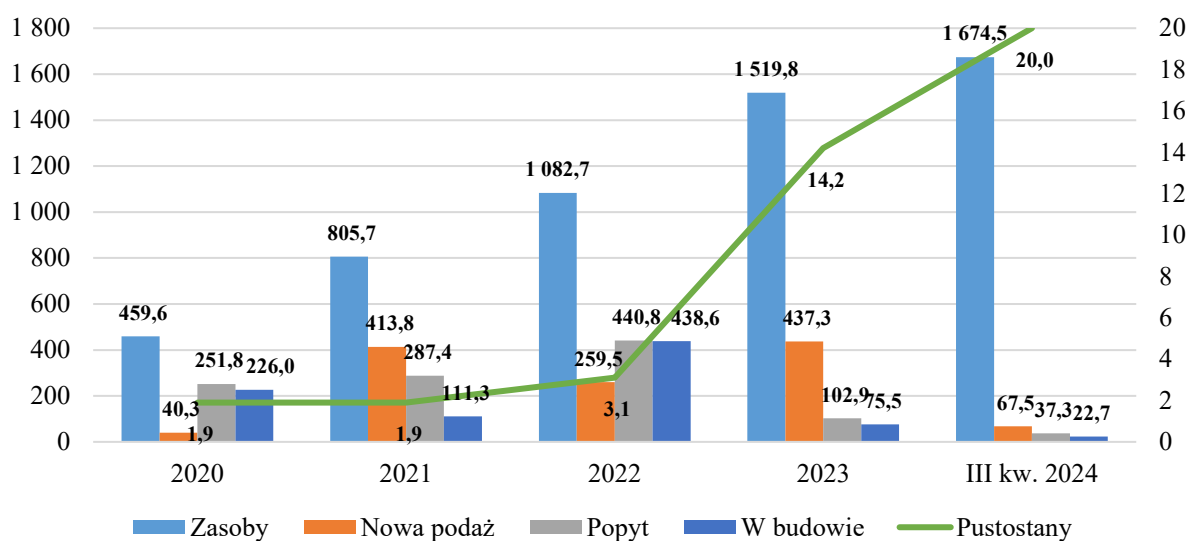


Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

Polska Zachodnia (województwo lubuskie) jest jednym z najszybciej rozwijających się rynków magazynowych o zasobach, które na koniec III kwartału 2024 r. osiągnęły prawie 1,7 mln m². Główne ośrodki magazynów to Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski, Świebodzin, Sulechów i Słubice. Obiekty lokowane są obok trasy S3 i autostrady A2. Województwo lubuskie jest atrakcyjną lokalizacją do obsługi klientów z Europy Zachodniej (szczególnie Niemiec).

Po okresie gwałtownego wzrostu tempo rozwoju rynku w roku 2024 spadło. Wobec spadku popytu i bardzo wysokiej podaży w 2023 r. skokowo wzrosły wskaźniki powierzchni niewynajętej i gwałtownie spadła skala powierzchni w budowie (w zasadzie wstrzymano większe inwestycje).

Wykres 30 Zasoby powierzchni magazynowej, pustostany, nowa podaż, popyt i powierzchnia magazynowa w budowie rynku Polski Zachodniej w latach 2020–2024 (lewa oś w tys. m², prawa w %)



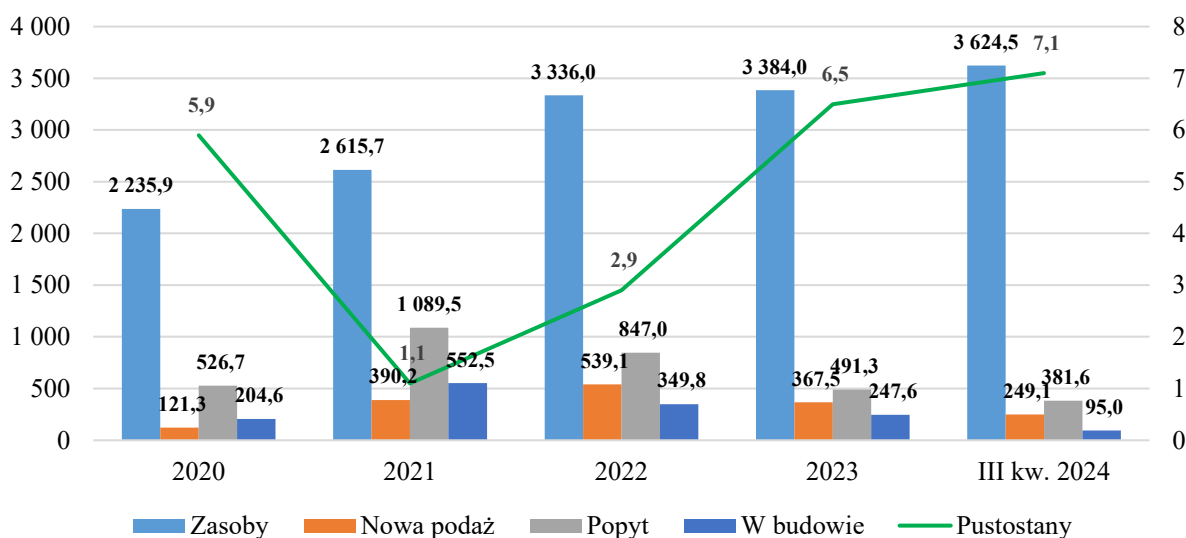
Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

Wskaźnik pustostanów, który w 2022 r. wyniósł 3,1% (latach 2020–2021 – 1,9%) wzrósł na koniec III kwartału 2024 r. do 20,0%, najwyższego poziomu w kraju (dwukrotnie więcej niż przeciętna). W 2024 r. utrzymywał się niski popyt i podaż. Nowa podaż w III kwartale 2023 r. wyniosła 437,3 tys. m², a w podobnym okresie 2024 r. było to tylko 67,5 tys. m². Popyt spadł nie mniej spektakularnie, bo ze 100,6 tys. m² za trzy kwartały 2023 r. do 37,3 tys. m² po trzech kwartałach 2024 r. Jedynie poziom powierzchni magazynowej w budowie w obu okresach był na zbliżonym, bardzo niskim poziomie odpowiednio (29,4 tys. m² i 22,7 tys. m²).

Poznań (województwo wielkopolskie) jest piątym co do wielkości rynkiem magazynowym w Polsce, o zasobach wynoszących na koniec III kwartału 2024 r. prawie 3,6 mln m². Po okresie stagnacji w 2023 r., zasoby powierzchni magazynowej ponownie wzrosły.

Magazyny są skoncentrowane w rejonie skrzyżowań autostrady A2 z drogą S11 (Komorniki, Dąbrówka, Gądky) i wzdłuż tej trasy (odcinek zachodniej obwodnicy Poznania – Wysogotowo, Jaryszki, Żerniki), pozostałe lokalizacje to okolice Tarnowa Podgórnego, Swarzędza (droga 92) i Wrześni.

Wykres 31 Zasoby powierzchni magazynowej, pustostany, nowa podaż, popyt i powierzchnia w budowie w województwie wielkopolskim w latach 2020–2024 (lewa oś w tys. m², prawa w %)



Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

Po okresie wysokiej aktywności inwestycyjnej (lata 2021–2022) wspieranej rosnącym popytem (szczególnie w okresie pandemii), wzrost zasobów, w tym wolnej powierzchni magazynowej, rok 2023 przyniósł osłabienie popytu i dostosowanie aktywności inwestycyjnej. Na koniec III kwartału 2024 r. wielkość powierzchni w budowie spadła do 95,0 tys. m² (na koniec III kwartału 2023 r. 254,3 tys. m²).

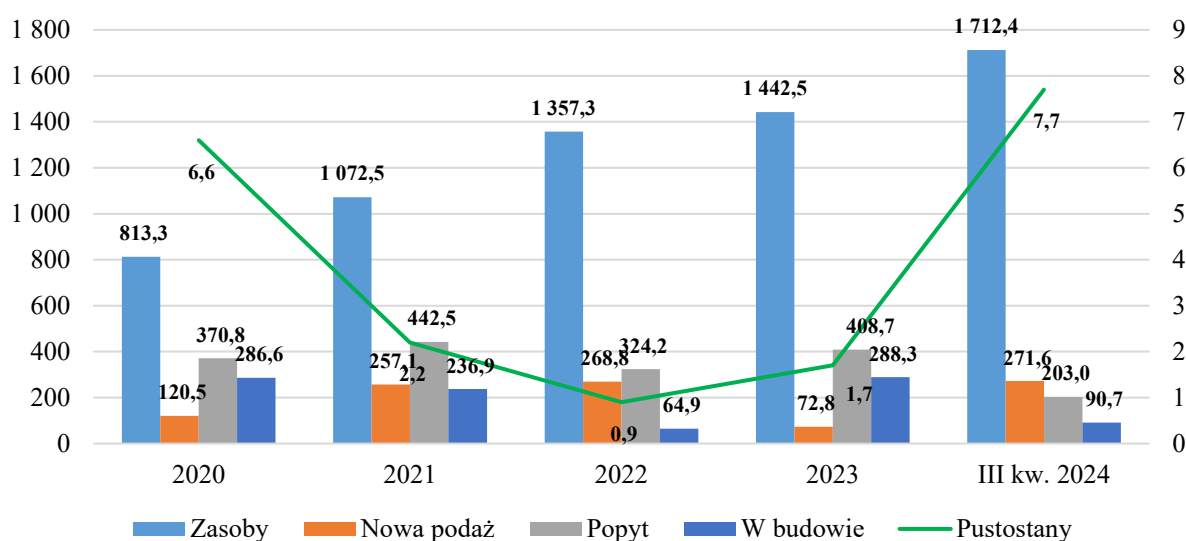
Wskaźnik pustostanów, który spadł w latach 2019–2021 z 9,5% do 1,1%, w III kwartale 2024 r. podniósł się do 7,1% (ale jest poniżej średniej krajowej). W trzech kwartałach 2024 r. spadła w ujęciu rocznym nowa podaż (z 286,4 tys. m² do 249,1 tys. m²) ale wzrósł, choć nieznacznie, popyt (z 330,5 tys. m² do 381,6 tys. m²). W konsekwencji tempo przyrostu wolnej powierzchni spadło.

Trójmiasto jest najszybciej rozwijającym się z większych rynków magazynowych (po krótkim okresie ponownie wróciło na szóste miejsce wyprzedzając województwo lubuskie). Zasoby powierzchni magazynowej wzrosły ponad 2,5-krotnie w okresie 2018–2022. Na koniec III kwartału 2024 r. wyniosły one 1,7 mln m².

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. Region ma dobrze rozwiniętą infrastrukturę drogową, a dodatkowym impulsem może być ukończenie drogi S6 w kierunku Szczecina. Na koniec III kwartału 2024 r. po dużym przyroście powierzchni i ograniczonym popycie wskaźnik pustostanów wzrósł gwałtownie, do 7,7% (rok wcześniej wynosił 1,5% a na koniec 2023 r. 1,7%).

Wykres 32 Zasoby powierzchni magazynowej, nowa podaż, pustostany, popyt i powierzchnia w budowie Trójmiasta w latach 2020–2024 (lewa oś w tys. m², prawa w %)



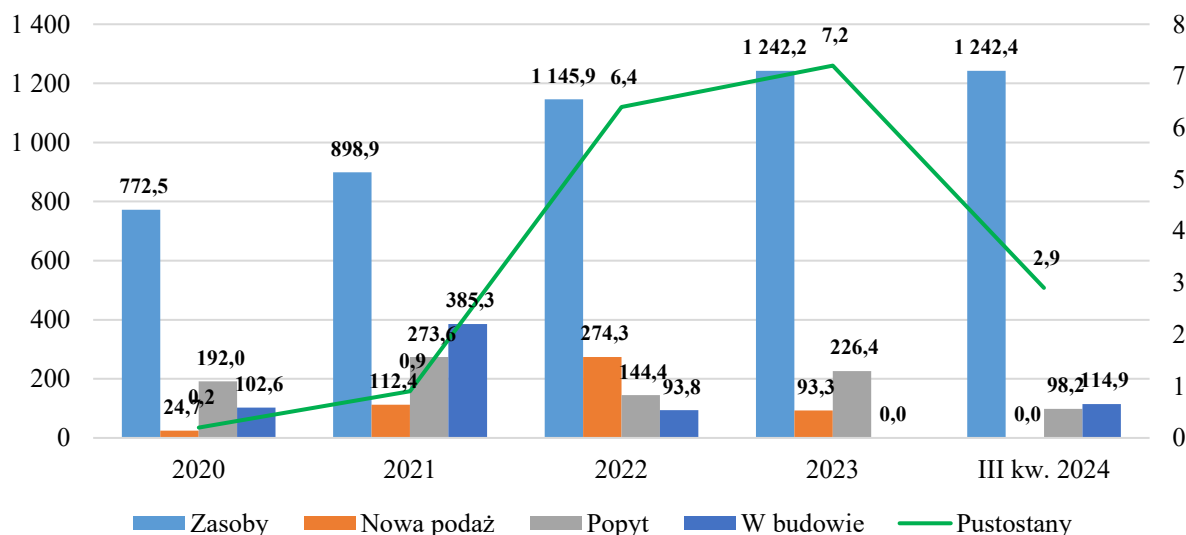
Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

W trzech kwartałach 2024 r. nowa podaż jest ponad czterokrotnie wyższa w ujęciu rocznym, 271,6 tys. m² wobec 62,1 tys. m² w analogicznych okresie poprzedniego roku. Wobec słabszego popytu – 203 tys. m² w trzech kwartałach 2024 r. wobec 319,3 tys. m² w analogicznym okresie poprzedniego roku – wielkość wolnej powierzchni może się jeszcze zwiększyć. Jednak spadek powierzchni magazynowej w budowie (na koniec III kwartału 2024 r. było tylko 90,7 tys. m² wobec 287 tys. m² po trzech kwartałach 2023 r.), powinien w przyszłości zahamować ten wzrost.

Szczecin (województwo zachodniopomorskie) jest rynkiem magazynowym o zasobach, które na koniec III kwartału 2024 r. przekroczyły 1,2 mln m². Rynek charakteryzuje się stabilnym wzrostem (na poziomie przeciętnej krajowej). Magazyny są skoncentrowane we wschodniej części Szczecina (rejon 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.

Wykres 33 Zasoby powierzchni magazynowej, pustostany, nowa podaż, popyt i powierzchnia w budowie w województwie zachodniopomorskim w latach 2020–2024 (lewa oś w tys. m², prawa w %)



Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

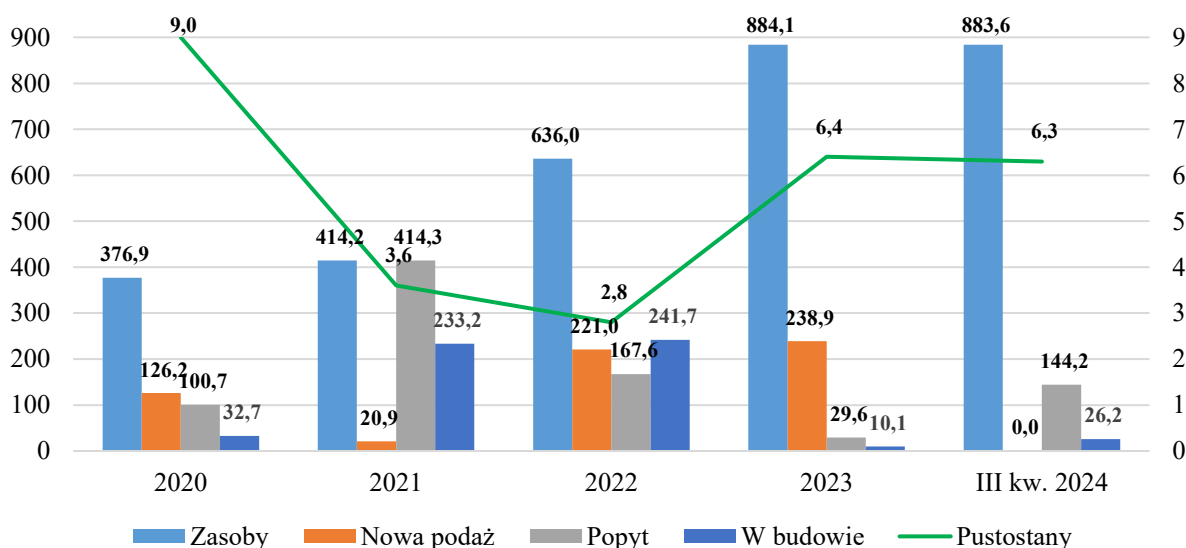
Mimo utrzymującego się popytu inwestycje spadły, a od II kwartału 2023 r. nie było nowych projektów (i w konsekwencji przyrostu zasobów). W roku 2024 r., mimo istotnego spadku dostępnej powierzchni, wielkość inwestycji pozostawała umiarkowana (na koniec III kwartału 2024 r. 114,9 tys. m²). Czynnikiem ograniczającym może być niższy poziom popytu, który w tym samym okresie nie przekroczył 100 tys. m².

Bydgoszcz–Toruń jest średniej wielkości, szybko rosnącym (powyżej średniej krajowej) rynkiem magazynowym o zasobach, stanowiących na koniec IV kwartału 2024 r. 883,6 tys. m² (ponad dwa razy więcej niż w 2021 r.).

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).

Na sytuację na rynku istotnie wpływają pojedyncze duże projekty. Duży przyrost zasobów w latach 2022–2023, spadek popytu i wzrost udziału wolnej powierzchni praktycznie wygasiły inwestycje w następnych okresach (powierzchnia w budowie jest poniżej 10,0% wielkości z lat 2021–2022). Zmieniający się gwałtownie popyt (po trzech kwartałach 2024 r. 144,2 tys. m², w tym samym okresie poprzedniego roku 12,4 tys. m²) ustabilizował wskaźnik wolnej powierzchni w trzech kwartałach 2024 r. na poziomie z końca 2023 r. (spadek z 6,4% do 6,3%). Wskaźnik pustostanów jest poniżej średniej krajowej.

Wykres 34 Zasoby powierzchni magazynowej, pustostany, nowa podaż, popyt i powierzchnia w budowie w województwie kujawsko-pomorskim w latach 2020–2024 (lewa oś w tys. m², prawa w %)



Źródło: opracowanie własne na podstawie Newmark Polska.

6.3. Rynek nieruchomości handlowych

6.3.1. Sytuacja na rynku

Mimo, że utrzymywał się wpływ niekorzystnych czynników polityczno-gospodarczych rok 2024 r. przyniósł kontynuację poprawy sytuacji na rynku handlowym. Na koniec 2024 r. BNP szacował powierzchnię handlową na ok. 16,5 mln m² (w poprzednim roku ponad 16 mln m², na k. 2022 r. ok. 15,7 mln m²). Cushman & Wakefield ocenił powierzchnię handlową na koniec 2024 r. na 16,8 mln m².

Ze względu na niewielki przyrost powierzchni handlowej na największych rynkach ich wielkość nie uległa istotnym zmianom. Największymi rynkami były Warszawa z powierzchnią 2 415,6 tys. m² (w 2023 r. 2 235,6 tys. m², w 2022 r. 2 167,3 tys. m²), konurbacja górnośląsko-zagłębiowska – 1 568,9 tys. m² (w 2023 r. 1 501,3 tys. m², w 2022 r. 1 485,1 tys. m²), a także Trójmiasto – 1 007,5 tys. m² (w 2023 r. 981,5 tys. m², w 2022 r. 991,2 tys. m²). Największy przyrost powierzchni handlowej w 2024 r. odnotowano w Łodzi, z 640,8 tys. m² do 692,3 tys. m² (jest to kolejny rok z przyrostem). Po chwilowym spadku Poznań wrócił na czwartą pozycję pod względem wielkości powierzchni handlowej (ale różnice są niewielkie). Od kilku lat nie zmienia się istotnie powierzchnia handlowa w Krakowie. Na pozostałych rynkach powierzchnia handlowa nie przekroczyła 0,5 mln m².

Większa aktywność inwestycyjna przyniosła „odmłodzenie” obiektów handlowych. Na koniec 2024 r. największy udział w zasobach powierzchni handlowej miały obiekty zbudowane ponad 10 lat temu (68%, w poprzednim roku 71,0%), obiekty w wieku od 5 lat do 10 lat (15% wobec 16% w 2023 r.) i najnowsze, do 5 lat (17% wobec 13,0% w 2023 r.).

Tabela 29 Zasoby powierzchni handlowej największych rynków w latach 2022–2024 (w tys. m²).

Rynek	2022		2023		2024	
	Ogółem	w tym centra handlowe	Ogółem	w tym centra handlowe	Ogółem	w tym centra handlowe
Warszawa	2 295,0	1 355,7	2 375,6	1 409,2	2 415,6	1 415,8
Aglomeracja śląska	1 556,3	1 063,5	1 524,3	1 015,8	1 568,9	1 017,6
Trójmiasto	991,2	651,5	981,5	630,8	1 007,5	630,8
Poznań	920,6	693,6	866,6	693,6	877,1	643,1
Wrocław	869,3	557,4	876,8	557,4	872,3	527,4
Kraków	803,6	535,4	806,6	535,4	806,6	535,4
Łódź	636,8	466,8	640,8	466,8	692,3	508,8
Szczecin	452,8	263,3	440,9	251,4	471,1	257,1
Polska	15 920,5	10 573,8	16 242,5	10 475,1	16 810,0	10 489,0

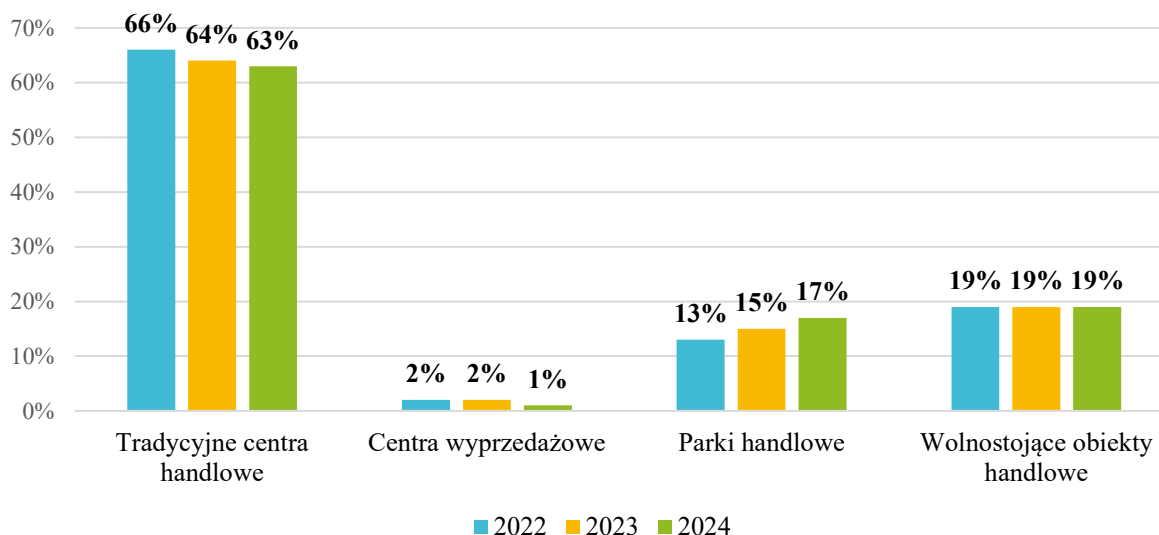
Źródło: Cushman & Wakefield.

W przeciwieństwie do poprzedniego roku, w 2024 r. na większości rynków zasoby powierzchni handlowej wzrosły. Przyrost powierzchni wystąpił nawet w centrach handlowych. Utrzymywały się jednak dotychczasowe trendy: zmiany struktury formatów, koncentracji na mniejszych rynkach, ograniczenia inwestycji w duże centra handlowe na rzecz przebudowy i rozbudowy już istniejących oraz weryfikacji istniejącej powierzchni handlowej.

Według Colliers International Polska zasób powierzchni handlowej w nowoczesnych centrach handlowych przekroczył na koniec 2024 r. 13,3 mln m² (w analogicznym okresie poprzedniego roku ok. 12,9 mln m²).

W 2024 r. oddano do użytku 530-545 tys. m² nowej powierzchni handlowej¹⁸, najwięcej od 2015 r. (w 2023 r. szacunki dla tych samych źródeł danych wynosiły 440-447 tys. m²). Wobec zamknięcia 49 tys. m² powierzchni Cushman & Wakefield szacował przyrost netto na poziomie 481 tys. m². Colliers International Polska ocenił podaż nowej powierzchni w 2024 r. na ok. 509 tys. m², w tym 463 tys. m² w 40 nowych obiektach i 46 tys. m² przypadających na rozbudowy obiektów istniejących. Utrzymywała się koncentracja inwestycji na małych rynkach. 47% nowej podaży pojawiło się w miastach poniżej 100 tys. mieszkańców. Osiem największych aglomeracji miało 31% udziału w nowej podaży. W miastach o wielkości 200–400 tys. mieszkańców nie oddano żadnych nowych obiektów handlowych.

Wykres 35 Zmiana formatu powierzchni handlowych w latach 2022–2024



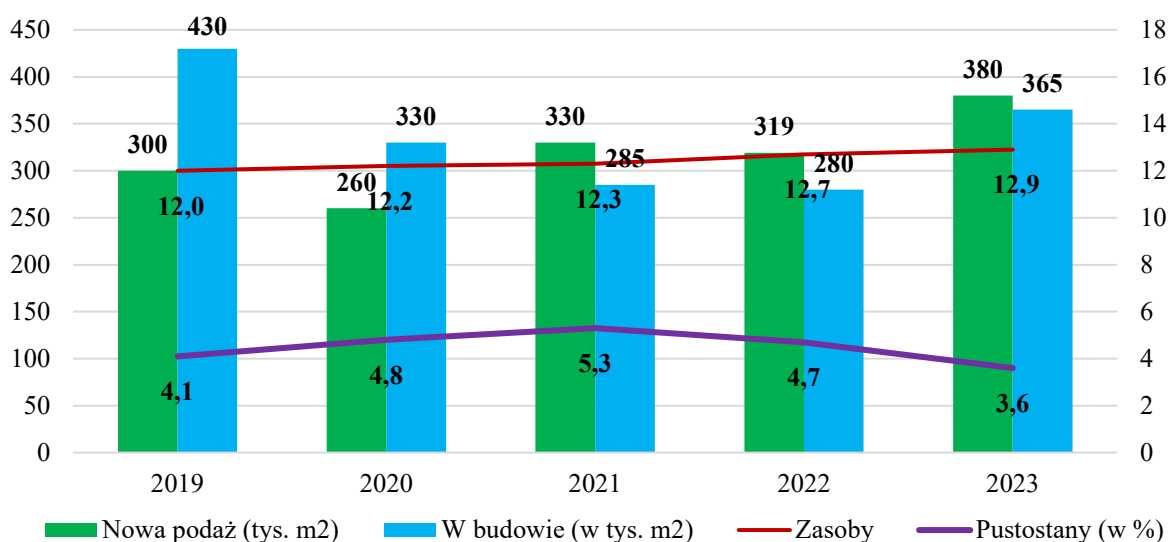
Źródło: BNP.

¹⁸ Szacunek BNP – 545 tys. m², Cushman & Wakefield 530 tys. m².

Utrzymuje się koncentracja na rozbudowie parków handlowych, jednak rośnie też znaczenie modernizacji i rozbudowy centrów handlowych. Z szacunków BNP wynika, że parki handlowe miały w 2024 r. już 17% udziału w zasobach powierzchni handlowej (wzrost roczny 0,2 p.p.), przy czym największy udział miały tradycyjne centra handlowe (63%), ale ich udział spada.

Według Cushman & Wakefield na koniec 2024 r. powierzchnia w budowie wynosiła 375 tys. m², nieznacznie więcej niż rok wcześniej (370 tys. m²). Prawie 65% z tej powierzchni (243 tys. m²) powstaje w miastach poniżej 50 tys. mieszkańców, 21% w dużych ośrodkach – miastach pow. 400 tys. mieszkańców. Na koniec 2024 r. w budowie były 34 nowe obiekty, 13 rozbudowywano, a w przebudowie były 3 obiekty.

Wykres 36 Charakterystyka rynku centrów handlowych w latach 2019–2023



Źródło: opracowanie własne na podstawie Colliers International Polska.

BNP szacuje powierzchnię w budowie w 2024 r. na 330 tys. m², z czego 260 tys. m² to nowa powierzchnia, a 70 tys. m² przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów (z terminem realizacji do końca 2026 r.). Ok. 74% powierzchni w budowie powstaje w formie parków handlowych a tylko 10% to powierzchnia centrów handlowych (1 nowe i 4 rozbudowy). Na podobnym poziomie, 326 tys. m², ocenia wielkość powierzchni handlowych w budowie Colliers International Polska.

Nasylenie powierzchnią handlową wynosi niespełna 300 m² na 1 tys. mieszkańców. Najwyższe nasycenie było we Wrocławiu i w Poznaniu. Nasycenie w kategorii miast od 200 do

400 tys. mieszkańców pozostaje największe w Lublinie. Wśród miast między 100 a 200 tys. mieszkańców nasycenie jest najwyższe w Opolu.

Tabela 30 Nasycenie powierzchnią handlową w centrach handlowych największych rynków w latach 2022–2024 (w m²/1000 mieszkańców).

Rynek	2022	2023	2024
Warszawa	485	504	504
Aglomeracja śląska	530	506	513
Trójmiasto	584	565	563
Poznań	790	728	731
Wrocław	627	627	589
Kraków	476	476	473
Łódź	514	514	566
Szczecin	496	474	488
Polska	275	273	273

Źródło: Cushman&Wakefield

Z szacunków Colliers International Polska na sierpień 2024 r. wynika, że średni poziom pustostanów w centrach handlowych w największych miastach w Polsce utrzymał się na poziomie zbliżonym do analogicznego okresu poprzedniego roku i wyniósł 3,4% (wobec 3,6%, spadek o 0,2 p.p.). W analizach BNP wskaźnik powierzchni niewynajętej na koniec pierwszego półrocza 2024 r. oszacowano na 3,3% (spadek o 0,3 p.p. w stosunku do końca pierwszego półrocza 2023 r.). Wskaźnik wzrósł w Krakowie i Wrocławiu, pozostał bez zmian w Szczecinie na pozostałych rynkach spadł.

W obiektach typu prime stawki czynszów wzrosły w 2024 r. o 23,0% r/r. Uwzględniając format powierzchni handlowej, największy wzrost odnotowano w parkach handlowych i na wiodących ulicach handlowych.

6.3.2. Sytuacja na wybranych rynkach lokalnych

W **aglomeracji Poznań** według Cushman & Wakefield na koniec 2024 r. zasoby powierzchni handlowej we wszystkich formatach nieznacznie wzrosły do 877,1 tys. m² z 866,6 tys. m² rok wcześniej (po spektakularnym spadku z 920,6 tys. m² na koniec 2022 r.), w tym 643,1 tys. m² w centrach handlowych (693,6 tys. m² na koniec 2023 r.). Spadek zasobów wynika z zamknięcia obiektów.

Poziom nasycenia powierzchnią w centrach handlowych zmieniał się w ślad za zmianami zasobów. Na koniec 2024 r. wzrósł do 731 m² na 1000 mieszkańców z 728 m² rok wcześniej (po spadku z 790 m² na 1000 mieszkańców na k. 2022 r.).

Według Colliers International 89% zasobów stanowią tradycyjne centra handlowe (22 obiekty o powierzchni 627 tys. m²), 8% parki handlowe, a 2% centra wyprzedażowe. W 2024 r. rynek zasiliły parki handlowe (średniej i małej skali) oraz sklepy wolnostojące. Możliwe jest zamknięcie kolejnego centrum handlowego.

Wskaźnik pustostanów w okresie 2019–2021 systematycznie rósł, z 5,4% w 2019 r. do 6,8% w 2020 r., 8,6% w 2021 r. i 9,0% w 2022 r. W 2023 r. wskaźnik spadł gwałtownie do 4,4%, ze względu na zamknięcia obiektów. Wskaźnik pustostanów w 2024 r. wyniósł 4,6%.

W **Trójmieście** główne ośrodki powierzchni handlowej to Gdańsk 19 obiektów, Gdynia 6 obiektów, Rumia i Wejherowo – po 2 obiekty.

Według Cushman & Wakefield na koniec 2024 r. zasoby powierzchni handlowej we wszystkich formatach przekroczyły 1 mln m² i wyniosły 1 007,5 tys. m² wobec 981,5 tys. m² na koniec 2023 r., w tym 630,8 tys. m² w centrach handlowych (bez zmian w 2024 r.). Poziom nasycenia powierzchnią handlową w centrach handlowych to 563 m² na 1000 mieszkańców (na koniec 2023 r. 565 m² na 1000 mieszkańców).

W ocenie Colliers International 77% zasobów powierzchni handlowej skupiają centra handlowe (28 obiektów – 796 tys. m²), 20% parki handlowe i 2% jedyne centrum wyprzedażowe (rozbudowane w 2024 r.). Poziom pustostanów był nieznacznie powyżej średniej dla największych aglomeracji – 3,5% (38 tys. m² wolnej powierzchni). Poza rozbudową centrum wyprzedażowego, w 2024 r. powstawały małe obiekty, zapowiadana jest też przebudowa jednego z obiektów na cele gastronomiczne.

W aglomeracji **łódzkiej** funkcjonowało 16 obiektów, w większości w Łodzi, 3 w Pabianicach, po jednym w Zgierzu i Rzgowie. Według Cushman & Wakefield na koniec 2024 r. zasoby powierzchni handlowej we wszystkich formatach kolejny rok wzrosły i wyniosły 692,3 tys. m² (640,8 tys. m² rok wcześniej), w tym 508,8 tys. m² w centrach handlowych (466,8 tys. m² w 2023 r.).

Nasycenie powierzchnią handlową w centrach handlowych ponownie wzrosło do 566 m² na 1000 mieszkańców z 514 m² na 1000 mieszkańców na koniec 2023 r.

Według Colliers International w strukturze zasobów dominują centra handlowe z 97% udziałem (ponad 0,5 mln m²). W 2024 r. ponownie otwarto jedno z największych centrów handlowych w kraju, otwarto również nowy park handlowy oraz rozbudowano jeden obiekt w tym formacie.

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%. Wskaźnik pustostanów na koniec III kwartału 2024 r. był na niskim poziomie – ok. 1,2%.

W aglomeracji **Wrocław** działały 24 obiekty. Według Cushman & Wakefield na koniec 2024 r. zasoby powierzchni handlowej we wszystkich formatach pozostają stabilne i wyniosły 872,3 tys. m² (876,8 tys. m² w roku poprzednim i 869,3 tys. m² na koniec 2022 r.), w tym 527,4 tys. m² w centrach handlowych (557,4 tys. m² na koniec poprzedniego roku). Poziom nasycenia powierzchnią handlową w centrach handlowych w 2024 r. wyniósł 589 m² na 1000 mieszkańców (627 m² na koniec 2023 r.).

Według Colliers International centra handlowe skupiały 76% zasobów powierzchni, 22% stanowiły parki handlowe, a 2% centra wyprzedażowe. Wskaźnik powierzchni niewynajętej był wysoki i wyniósł 5,4%.

Szczecin to najmniejszy rynek aglomeracji (13 obiektów). Według Cushman & Wakefield na koniec 2024 r. zasoby powierzchni handlowej we wszystkich formatach wyniosły 471,1 tys. m² (440,9 tys. m² na koniec 2023 r.), w tym 257,1 tys. m² w centrach handlowych (251,4 tys. m² rok wcześniej).

Poziom nasycenia powierzchnią handlową w centrach handlowych to 488 m² na 1000 mieszkańców (474 m² na 1000 mieszkańców na koniec 2023 r.).

7. Prognozy

W 2025 r. można się spodziewać ożywienia aktywności gospodarczej, dzięki czemu w całym przyszłym roku PKB wzrośnie o ok. 3,5%. W pierwszej połowie roku głównym filarem wzrostu będzie konsumpcja prywatna i publiczna. W kolejnych miesiącach, w warunkach malejącej niepewności odnośnie do przyszłego stanu koniunktury, nasili się pozytywne oddziaływanie aktywności inwestycyjnej, stymulowanej napływem środków unijnych, pochodzących z Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności oraz z nowej perspektywy finansowej UE.

Wzrost inwestycji publicznych pociągnie za sobą wzmożoną aktywność w działalności budowlano-montażowej, zwłaszcza w zakresie robót inżynierskich i specjalistycznych, a także inwestycji związanych z obronnością. Doprowadzi to do wzrostu popytu w przemyśle, w działach związanych z budownictwem (chemia budowlana, stal i wyroby stalowe, wyposażenie w dobra trwałego użytku). Być może dodatkowy impuls dla sektora budowlanego zapewni odbudowa Ukrainy po wojnie, ale może to doprowadzić także do wzrostu cen materiałów budowlanych i ograniczenia zasobu siły roboczej w sektorze.

Spodziewany spadek stóp procentowych polepszy warunki finansowania, a to będzie sprzyjać nie tylko aktywności inwestycyjnej przedsiębiorstw prywatnych, ale i działalności zakupowej konsumentów. Poprawa sytuacji finansowej gospodarstw domowych, stymulowana realnym wzrostem dochodów rozporządzalnych, wzmocni popyt na mieszkania. Poprawi się też zdolność kredytowa ich nabywców.

Poprawę koniunktury w budownictwie hamować będzie jednak wzrost kosztów działania. Będzie on dotkliwy przede wszystkim dla mniejszych przedsiębiorstw wykonawczych, skoncentrowanych na wąskich segmentach rynku budowlanego, oraz małych podmiotów podwykonawczych.

Sytuacja popytowa na rynku najmu będzie stabilna, choć ponownie może ją zakłócić napływ lub odpływ uchodźców Ukrainy, a także spadek kosztów finansowania, przekierowujący popyt na rynek pierwotny i wtórny mieszkań. Osobny wpływ mogą też wywrzeć czynniki demograficzne, choć w przypadku dużych miast będą się najprawdopodobniej równoważyć. Z jednej strony, mniejsza liczba osób osiągających rokrocznie pełnoletniość obniża popyt na najem mieszkania, z drugiej jednak – migracje wewnętrzne powodują napływ ludności do dużych miast.

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. Ze względów ekonomicznych (koszty zmiany, wyższe stawki w nowych obiektach) renegocjacje przeważają nad absorpcją nowych

powierzchni. Rynek nadal nie osiągnął punktu równowagi, a deweloperzy wykazują dużą ostrożność w rozpoczynaniu nowych projektów (na rynku nieruchomości biurowych mimo luki podażowej), zależnie od stopnia komercjalizacji projektów. Rozpoczynanie nowych inwestycji zależy od poziomu komercjalizacji projektów, w szczególności poza najlepszymi lokalizacjami (które z kolei napotykać bariery dostępnych terenów). 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.

Coraz większego znaczenia nabierają, wymuszone presją konkurencyjną, modernizacje starszych obiektów biurowych albo zmiana ich funkcji, głównie na mieszkalną. Za to na spadek aktywności inwestycyjnej na rynku powierzchni magazynowych będzie wciąż wpływać rosnący udział renegocjacji w strukturze popytu i wysoki poziom wolnych powierzchni.

W 2025 r. można oczekiwać, wobec spadającej nowej podaży, wzrostu stawek czynszowych w najlepszych nieruchomościach biurowych. Stymulatorem poziomu czynszów może być także ożywienie gospodarcze. W starszych nieruchomościach, czynsze są 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. Stabilizatorem stawek czynszu na regionalnym rynku biurowym oraz rynku magazynowym był i pozostanie wysoki udział wolnych powierzchni.

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 2025 r.

Przygotowali: Krzysztof Broda, Michał Jankowski, Michał Jurek

Zweryfikował: Michał Jurek

Zaakceptował: Michał Jurek