



Puls Nieruchomości

Analizy Nieruchomości

29 stycznia 2025

W dużych miastach trudno o duże mieszkanie

PODSUMOWANIE:

- Oferta dużych mieszkań w największych miastach jest ograniczona. Ich ceny za metr kwadratowy są często wyższe niż mieszkań o średniej powierzchni. W Warszawie kategoria mieszkań o powierzchni 90-119 m² jest nawet droższa (za metr kwadratowy) niż kategoria mieszkań najmniejszych.
- Zamiana średniego mieszkania (najtańszego za metr kwadratowy) na duże stanowi znacznie większe wyzwanie finansowe niż zamiana małego mieszkania (najdroższego za metr kwadratowy) na średnie.
- Duże mieszkania są szczególnie popularne wśród rodziców, osób o wyższych dochodach, w wieku 30-50 lat. Oferta wielkomiejskiego rynku mieszkaniowego jest niewystarczająca dla rodzin z co najmniej trojgiem dzieci. Duże rodziny preferują zakup lub budowę domu jednorodzinnego w strefie podmiejskiej.
- Popyt na mieszkania najmniejsze jest względnie sztywny niezależnie od liczby dzieci czy dochodu. Są to z jednej strony mieszkania dla singli będących na początku kariery zawodowej, z drugiej strony są też częstym wyborem jako lokata kapitału.

Departament Analiz Ekonomicznych
www.pkobp.pl/centrum-analiz

 @PKO_Research

Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl
Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
Aleksandra Majek
Wojciech Matysiak
Katarzyna Piętka-Kosińska

PKO Bank Hipoteczny
Wojciech Szymański

Procesy takie jak kryzys demograficzny, wzrost liczby i kurczenie się gospodarstw domowych czy popyt inwestycyjny, skoncentrowany na małych mieszkaniach, sprzyjają oferowaniu na rynku pierwotnym mniejszych metraży mieszkań. A co dzieje się z mieszkaniami dużymi? W naszej analizie wzięliśmy pod lupę 6 rynków mieszkaniowych cechujących się największą ofertą oraz transakcyjnością – Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawę i Wrocław. Chcieliśmy sprawdzić, ile kosztują duże mieszkania względem popularnych metraży i kto je kupuje. Okazuje się, że duże mieszkania w dużych miastach są rodzynkami, które za metr często kosztują więcej niż średnie mieszkania i chcąc cieszyć się większym mieszkaniem, najczęściej trzeba pogodzić się z wyprowadzką z centrum dużego miasta.

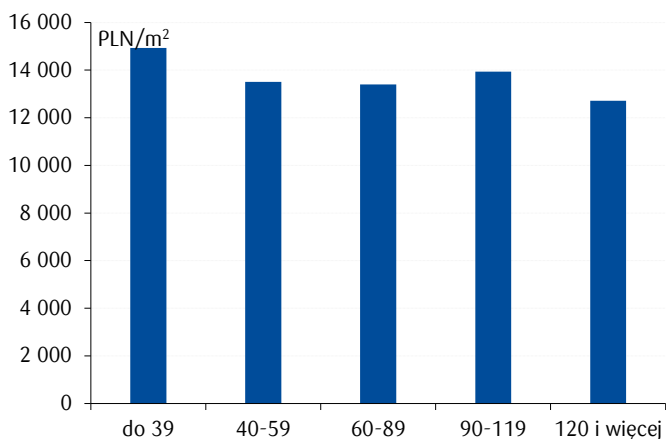
Zamiana mieszkania średniego na duże wyzwaniem w Warszawie i Gdańsku

W naszej analizie skoncentrowaliśmy się na mieszkaniach – zabudowa jednorodzinna w największych aglomeracjach jest luksusową rzadkością. Przyjęliśmy, że w kategorii mieszkań 90 m² to już znacząca powierzchnia, na której często projektowane są 4 pokoje, mogące komfortowo pomieścić np. czteroosobową rodzinę. Szczególną sytuację cenową obserwujemy w Warszawie. W stolicy kategoria mieszkań 90-119 m² jest najdroższa za metr kwadratowy, taniej zapłacimy nawet za metr mieszkania małego (do 39 m²), co sugeruje niedobór takich metraży na warszawskim rynku. Podobna sytuacja występuje w Gdańsku. W Poznaniu z kolei najdroższe są mieszkania o powierzchni ponad 120 m².

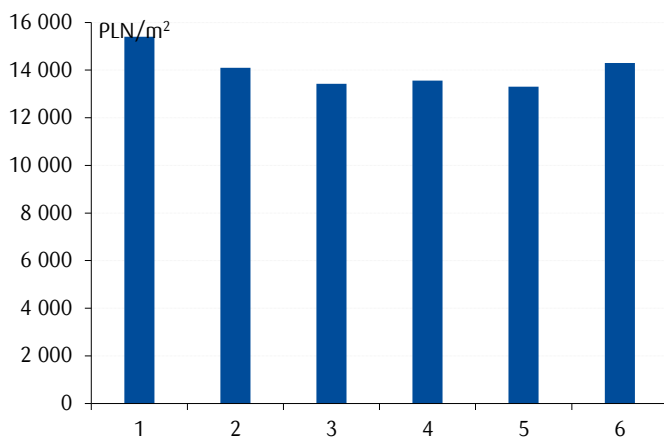
Mieszkania duże, w przeciwieństwie do tych najmniejszych, rzadko stanowią cel kupujących inwestycyjnie – najczęściej kupowane są na własne potrzeby mieszkaniowe. Warto podkreślić, że zamiana mieszkania małego (do 39 m²) na nieco większe (z kategorii 40-59 m²) jest stosunkowo łatwa – sprzedajemy obecne mieszkanie po wysokiej cenie metra kwadratowego, podczas gdy kupowane większe mieszkanie jest już z istotnie niższej półki, jeżeli chodzi o cenę jednostkową. Ale z punktu widzenia rodziny, która chce zamienić 3-pokojowe mieszkanie na 4-pokojowe, obecna oferta rynkowa stanowi poważne wyzwanie finansowe – po sprzedaży mieszkania 3-pokojowego trzeba dołożyć ponad proporcjonalnie więcej do zakupu większego lokalu, który w dodatku nie jest łatwo znaleźć.

Warto podkreślić, że wysokie ceny jednostkowe dużych mieszkań nie są nowym zjawiskiem. Patrząc na zachowanie cen od 2016 roku należy zauważyć, że ceny lokali dużych (90-119 m² i ponad 120 m²) rosły najwolniej w porównaniu do innych kategorii powierzchniowych, a zatem zamiany mieszkań średnich na duże kilka lat temu były jeszcze trudniejsze.

Cena m² mieszkania w zależności od powierzchni użytkowej

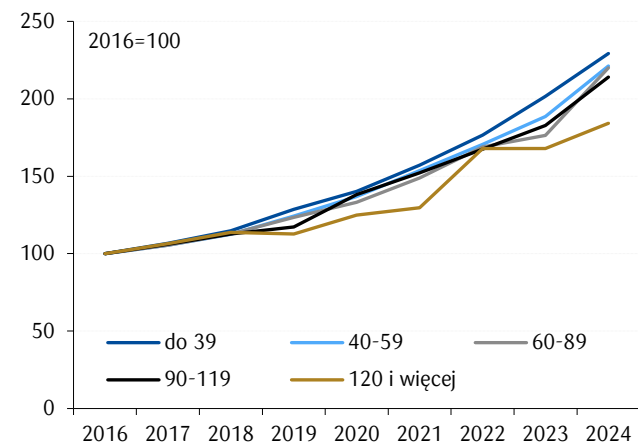


Cena m² mieszkania w zależności od liczby pokoi

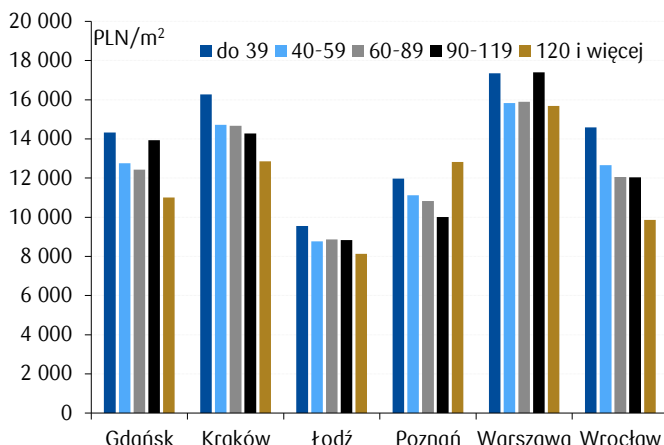


Źródło: PKO Bank Polski; dane transakcyjne dla Gdańska, Krakowa, Łodzi, Poznania, Warszawy i Wrocławia zważone wielkością zasobu mieszkaniowego

Wzrost cen mieszkań w poszczególnych przedziałach pod względem powierzchni użytkowej



Cena m² mieszkania w zależności od powierzchni użytkowej w 6 największych aglomeracjach



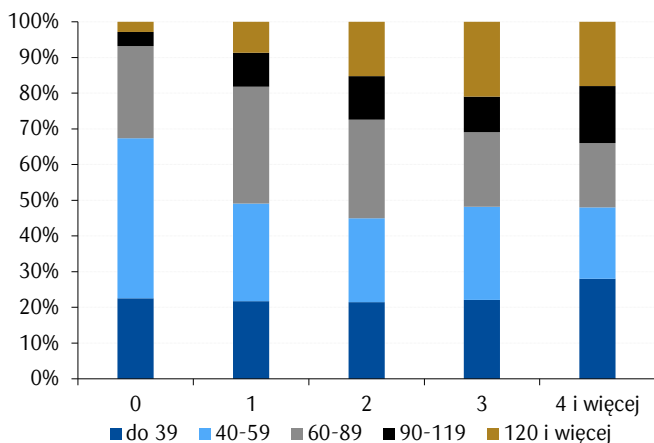
Źródło: PKO Bank Polski; dane transakcyjne dla Gdańska, Krakowa, Łodzi, Poznania, Warszawy i Wrocławia; ceny średnie są zważone wielkością zasobu mieszkaniowego

Dom pod miastem rozwiązaniem dla rodzin wielodzietnych

Popyt na mieszkania najmniejsze jest niezależny od liczby dzieci. Prawdopodobnie gospodarstwa domowe bez dzieci kupują je relatywnie częściej na własne potrzeby, a rodzice traktują zakup takiego mieszkania jako lokatę kapitału. Dostrzegamy natomiast wraz z rosnącą liczbą dzieci wyraźnie silny wzrost zainteresowania mieszkaniami dużymi kosztem średnich. Zależność

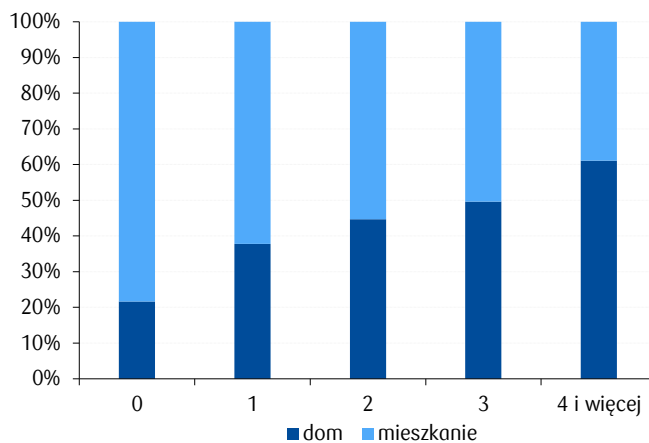
ta byłaby pewnie jeszcze silniejsza, gdyby nie ograniczenia podaży oraz finansowe kupujących. Analizując popyt na mieszkania w różnych kategoriach powierzchni użytkowej zależnie od liczby dzieci pozwoliliśmy sobie wyjechać nieco na przedmieścia. Otóż włączając do analizy powiaty otaczające największe aglomeracje i dając możliwość zakupu mieszkania lub domu – widzimy, że wraz z rosnącą liczbą dzieci rośnie preferencja dla domu jednorodzinnego. Relacja dom czy mieszkanie wynosi mniej więcej 50 na 50 dla rodzin z trójką dzieci.

Struktura transakcji mieszkaniowych kredytobiorców wg powierzchni użytkowej w zależności od liczby dzieci



Źródło: PKO Bank Polski; dane dla Gdańska, Krakowa, Łodzi, Poznania, Wrocławia i Warszawy

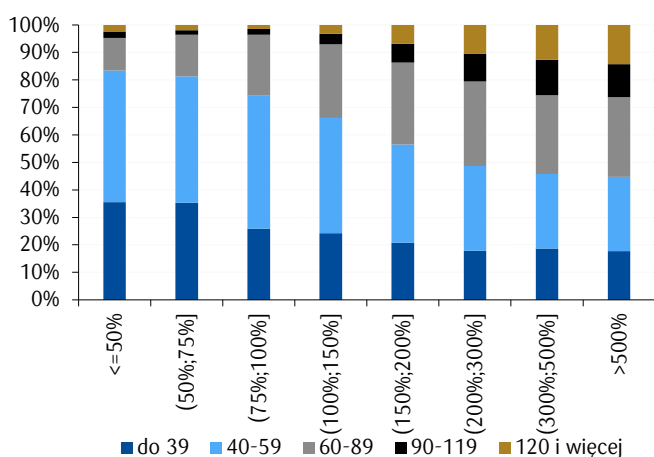
Udział domów i mieszkań w transakcjach kredytobiorców w zależności od liczby dzieci



Źródło: PKO Bank Polski; dane dla Gdańska, Krakowa, Łodzi, Poznania, Wrocławia i Warszawy oraz powiatów otaczających

Około 45. roku życia inwestujemy w drugie mniejsze mieszkanie?

Struktura transakcji mieszkaniowych kredytobiorców wg powierzchni użytkowej w zależności od dochodu będącego wielokrotnością średniego dochodu krajowego netto

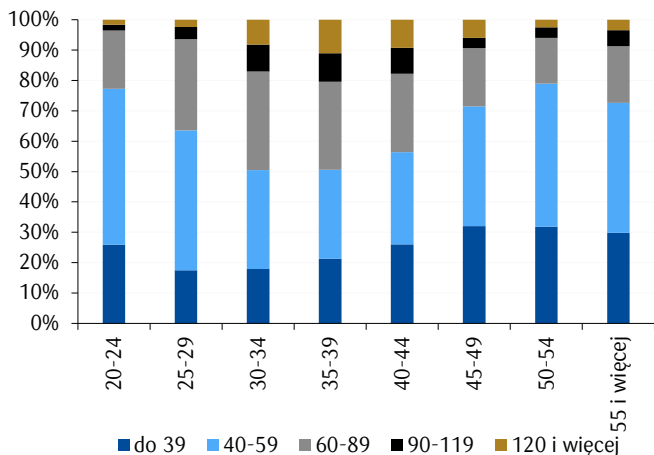


Źródło: PKO Bank Polski; dane dla Gdańska, Krakowa, Łodzi, Poznania, Wrocławia i Warszawy

Dlaczego mieszkania średniej wielkości są najtańsze za metr? Ponieważ wraz z poprawą naszej sytuacji finansowej bardzo silnie rośnie zainteresowanie mieszkaniami największymi, a jednocześnie na relatywnie stałym poziomie kształtuje się popyt na mieszkania najmniejsze (zakup inwestycyjny). Mieszkania, którego z pewnością nie szuka inwestor z grubym portfelem, to właśnie mieszkanie średnie. Mieszkania średniej wielkości są dominującym zakupem klientów z przeciętnym dochodem.

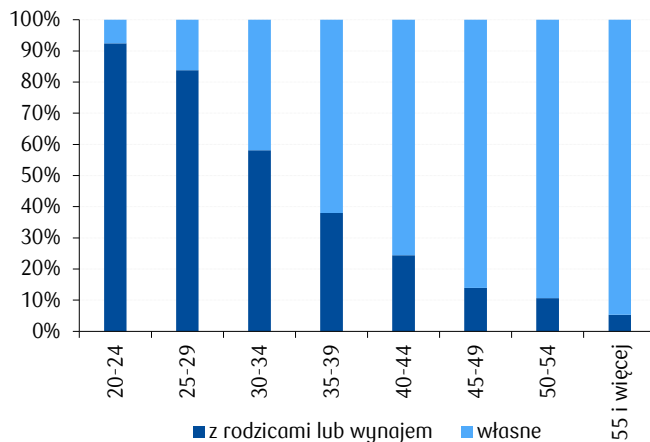
Ciekawie przedstawia się struktura transakcji mieszkaniowych według powierzchni użytkowej w zależności od wieku nabywcy. Pierwsze mieszkanie w cyklu życia raczej na pewno nie jest mieszkaniem dużym. Zamieniamy je na większe mając lat 30-44. Mieszkając w dużym mieście nierzadko decydujemy się na wyprowadzkę, wybierając dom na przedmieściach, ponieważ biorąc pod uwagę niewystarczającą ofertę na rynku mieszkaniowym, zamiana mieszkania na większe w Warszawie czy Gdańsku to nie lada wyzwanie finansowe. Po 45. roku życia kupujemy jeszcze małe mieszkanie. Należy przypuszczać, że ten zakup ma najczęściej charakter lokaty kapitału (czy zabezpieczenia emerytalnego), bo własną potrzebę mieszkaniową zrealizowaliśmy już wcześniej.

Struktura transakcji mieszkaniowych kredytobiorców wg powierzchni użytkowej w zależności od wieku



Źródło: PKO Bank Polski; dane dla Gdańska, Krakowa, Łodzi, Poznania, Wrocławia i Warszawy; w przypadku kilku kredytobiorców wzięto pod uwagę wiek starszego kredytobiorcy

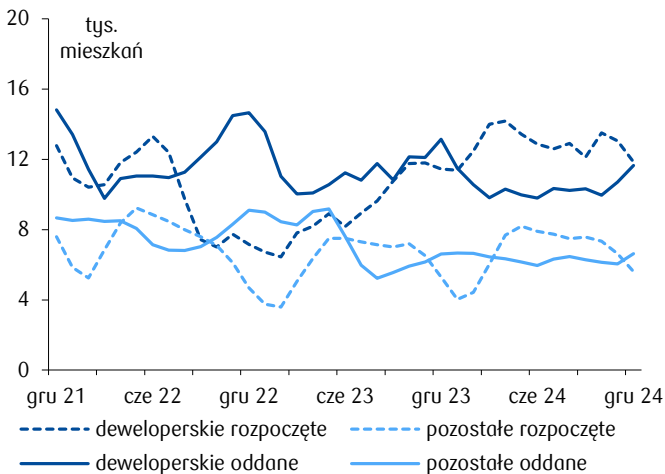
Status mieszkaniowy kredytobiorcy w momencie zakupu mieszkania



Źródło: PKO Bank Polski; dane dla Gdańska, Krakowa, Łodzi, Poznania, Wrocławia i Warszawy; w przypadku kilku kredytobiorców wzięto pod uwagę wiek starszego kredytobiorcy

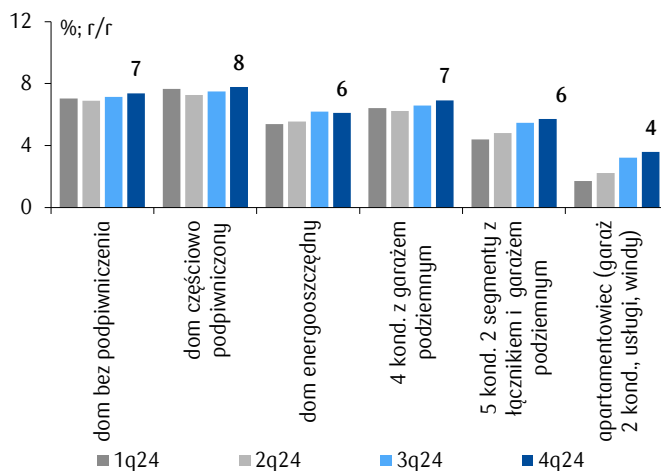
Rynek nieruchomości na wykresach

Mieszkania oddane do użytku i rozpoczęte



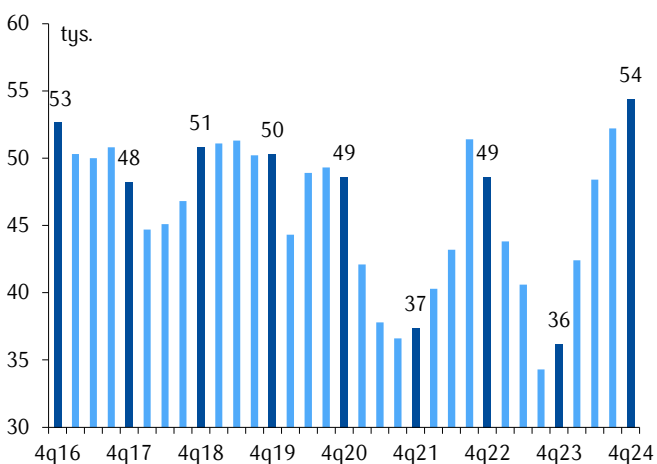
Źródło: GUS, PKO Bank Polski

Koszt budowy (1 m kw. r/r) mieszkań i domów



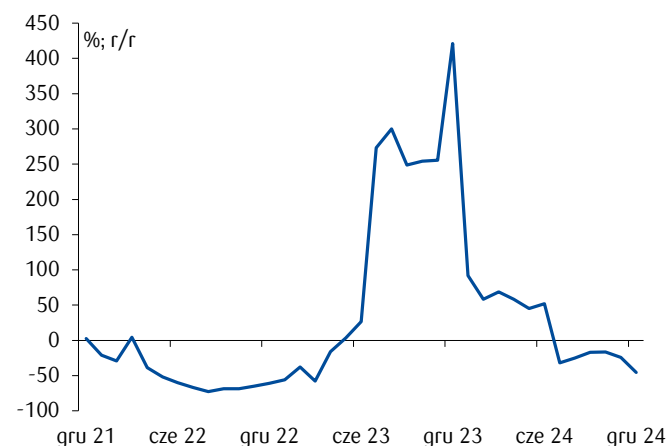
Źródło: Sekocenbud, PKO Bank Polski

Oferta mieszkań deweloperskich w 6 największych aglomeracjach



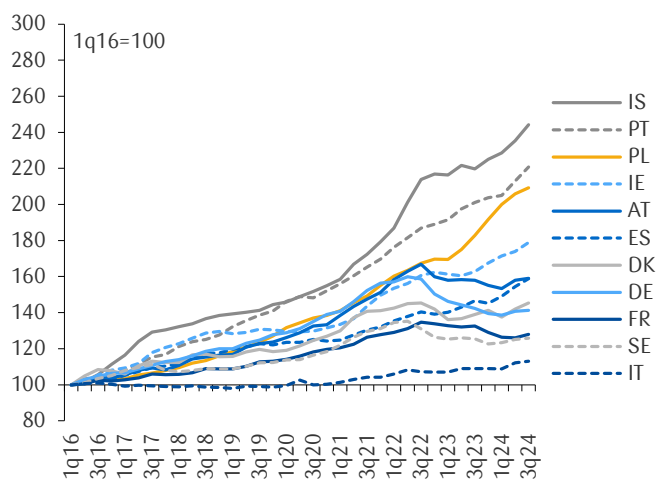
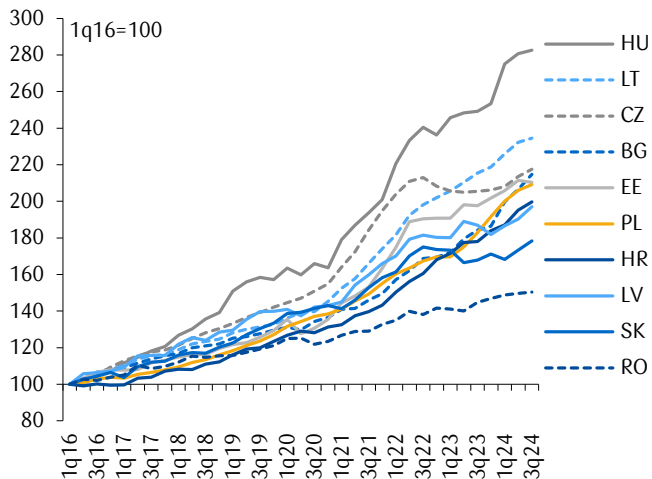
Źródło: JLL, PKO Bank Polski

Wartość wnioskowanych kredytów mieszkaniowych



Źródło: BIK, PKO Bank Polski

Indeks cen mieszkań w Polsce na tle regionu i rozwiniętych gospodarek UE



Źródło: Eurostat (ostatnia aktualizacja 10.01.2025), PKO Bank Polski

Department Analiz Ekonomicznych

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

Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

Piotr Bujak piotr.bujak@pkobp.pl +48 693 333 127

Zespół Analiz Nieruchomości

	analizy.nieruchomosci@pkobp.pl	
Wojciech Matysiak	wojciech.matysiak@pkobp.pl	+48 666 824 393
dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek	agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl	+48 666 820 540
Aleksandra Majek	aleksandra.majek@pkobp.pl	+48 723 671 717
Marcin Morawiecki	marcin.morawiecki@pkobp.pl	+48 22 521 72 24
Katarzyna Piętka-Kosińska	katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl	+48 725 222 761

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

Nasze analizy znajdziesz również na X oraz na stronie internetowej **Centrum Analiz PKO Banku Polskiego**:



Centrum
Analiz

Materiał zatwierdził(a): Michał Koleśnikow

Informacje i zastrzeżenia:

Niniejszy materiał („Materiał”) ma charakter wyłącznie informacyjny oraz nie stanowi oferty w rozumieniu ustawy - Kodeks cywilny, ani rekomendacji do zawarcia transakcji kupna, sprzedaży lub innego rodzaju przeniesienia któregośkolwiek instrumentu finansowego. Bank dołożył wszelkich racjonalnych i niezbędnych starań, aby informacje zamieszczone w Materiale były rzetelne oraz oparte na wiarygodnych źródłach.

Informacje zawarte w Materiale nie mogą być traktowane jako propozycja nabycia którychkolwiek instrumentów finansowych, usługa doradztwa inwestycyjnego lub podatkowego ani jako forma świadczenia pomocy prawnej. Prognozy oraz dane zawarte w Materiale nie stanowią zapewnienia uzyskania określonych wyników jakichkolwiek transakcji finansowych ani przyszłych cen którychkolwiek instrumentów finansowych.

Materiał nie stanowi badania inwestycyjnego ani publikacji handlowej w rozumieniu Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2017/565 z dnia 25 kwietnia 2016 r. uzupełniającego dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE w odniesieniu do wymogów organizacyjnych i warunków prowadzenia działalności przez firmy inwestycyjne oraz pojęć zdefiniowanych na potrzeby tej dyrektywy.

Bank i jego spółki (podmioty) zależne oraz pracownicy tych podmiotów mogą być zainteresowani zawarciem lub być stroną transakcji finansowych, w tym zawartych na instrumentach finansowych, których wynik jest uzależniony od czynników (danych i informacji) wymienionych w Materiałach.

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego numer KRS 0000026438, NIP: 525-000-77-38, REGON: 016298263; kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000 zł.