

SGH

Szkoła Główna
Handlowa
w Warszawie

Rynek mieszkaniowy

Co nas czeka w przyszłości?

dr hab. Adam Czerniak

26 marca 2024, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie

Determinanty zmian cen mieszkań

Główne determinanty:

- inflacja,
- dochody ludności,
- podaż mieszkań.

Pomniejsze determinanty:

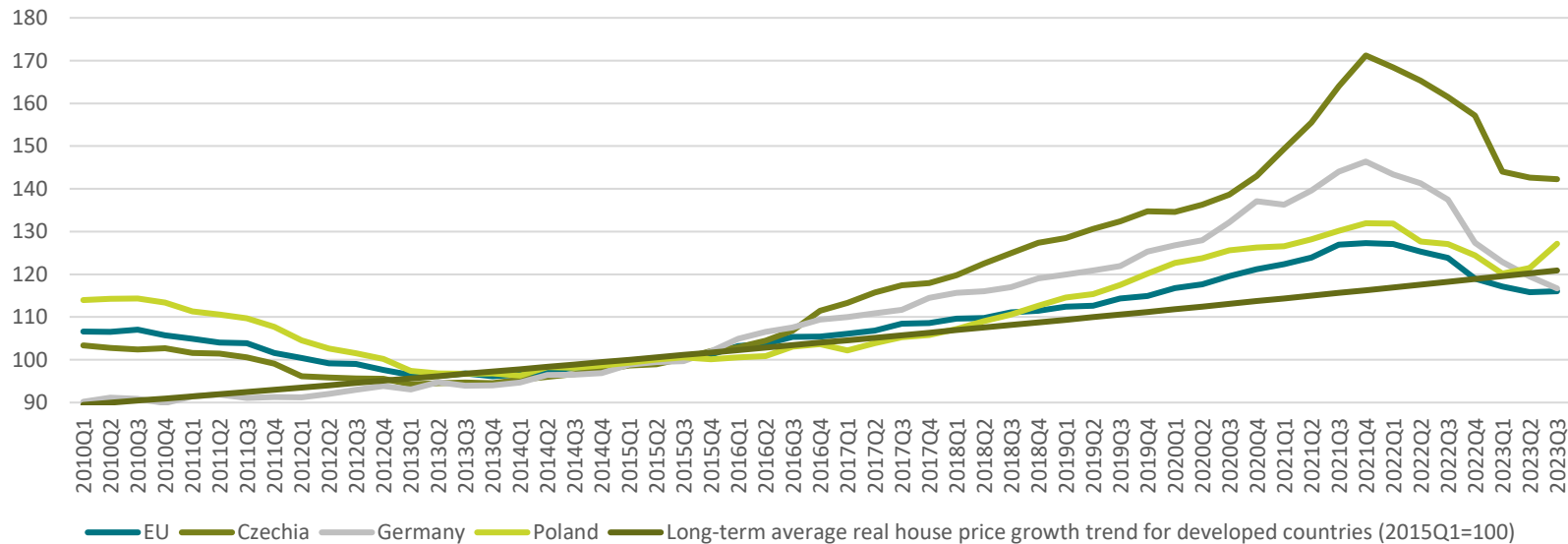
- stopy procentowe,
- warunki udzielania kredytów mieszkaniowych.

Czynniki jednorazowe i strukturalne:

- polityka mieszkaniowa,
- migracje,
- przemiany kulturowe.

Skorygowane o inflację zmiany cen mieszkań

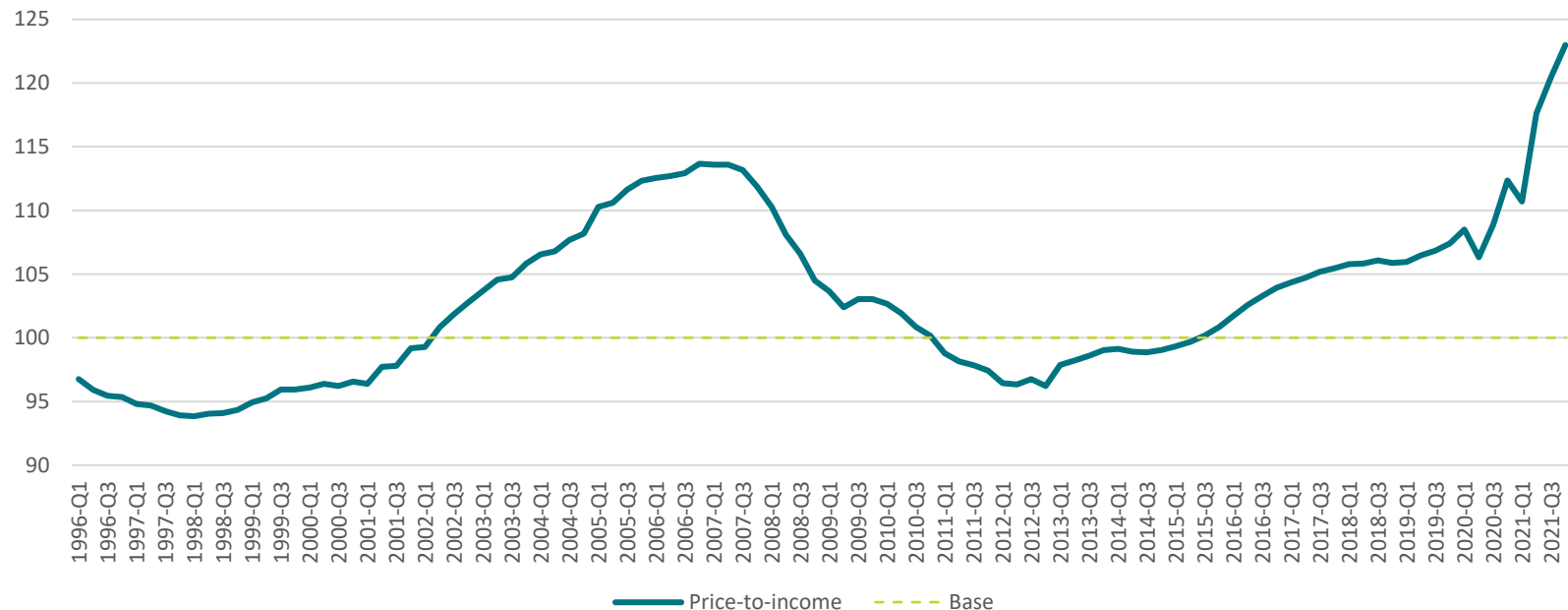
Real House Price Index (2015=100)



Źródło: Eurostat, obliczenia własne.

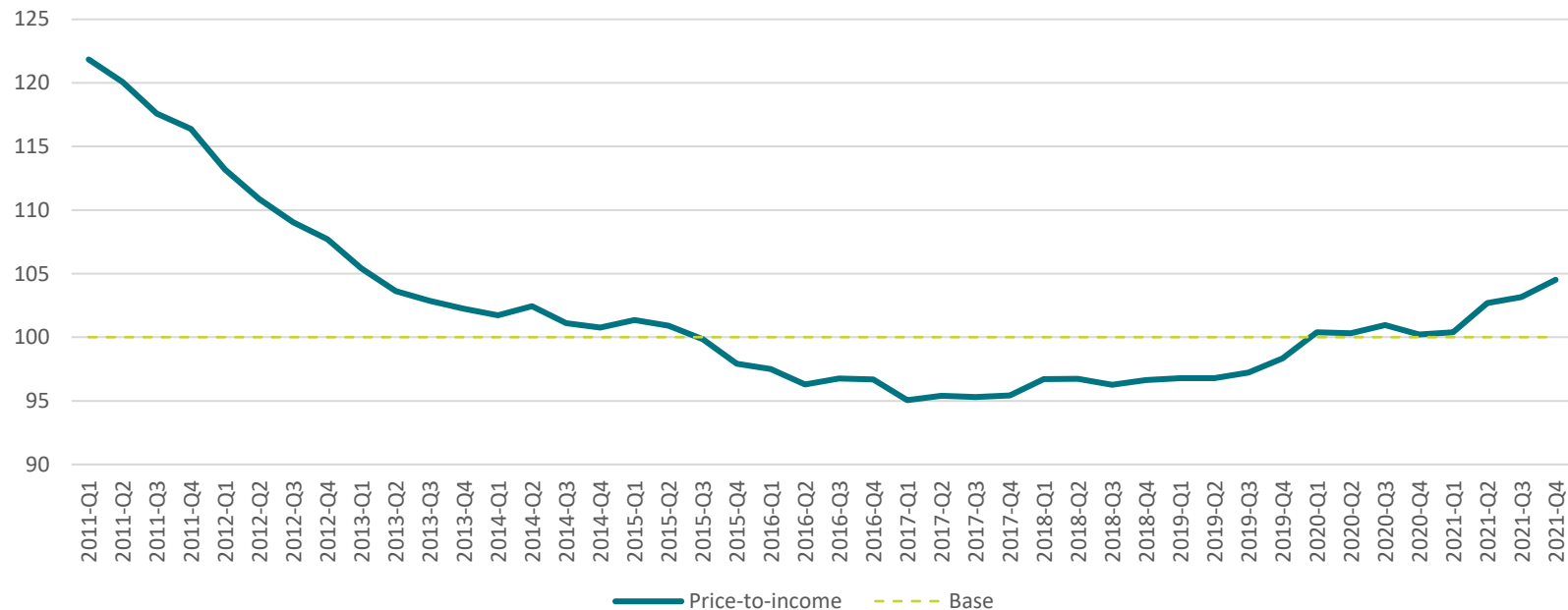
Dochody ludności

Relacja cen do dochodów w krajach OECD



Źródło: OECD.

Relacja cen do dochodów w Polsce

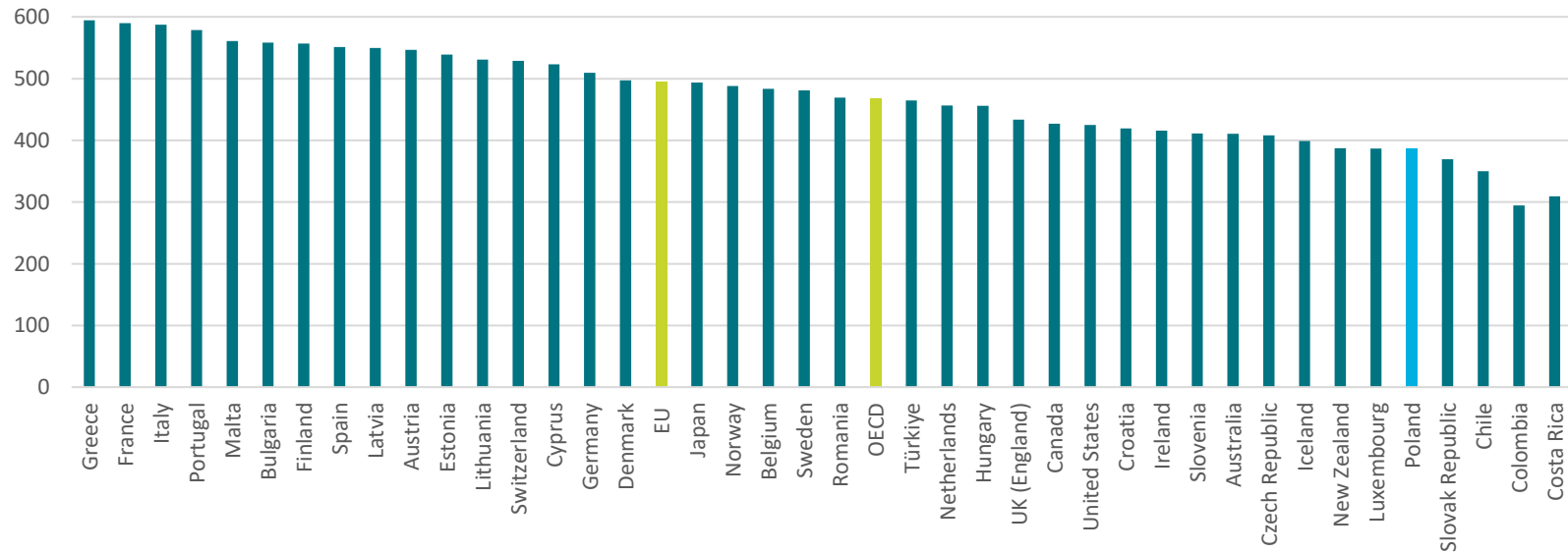


Źródło: OECD.

Podaż mieszkań

Liczba nieruchomości mieszkaniowych

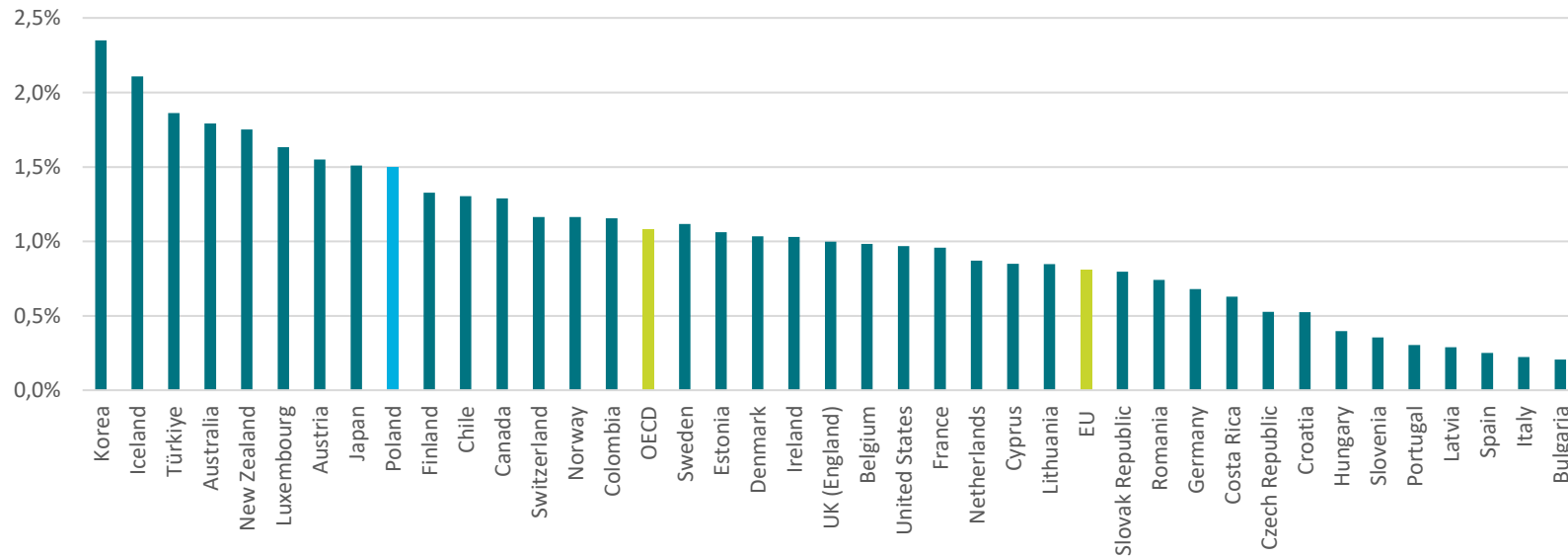
Dwellings per 1000 inhabitants (2020 or latest)



Źródło: OECD.

Nowe budownictwo mieszkaniowe

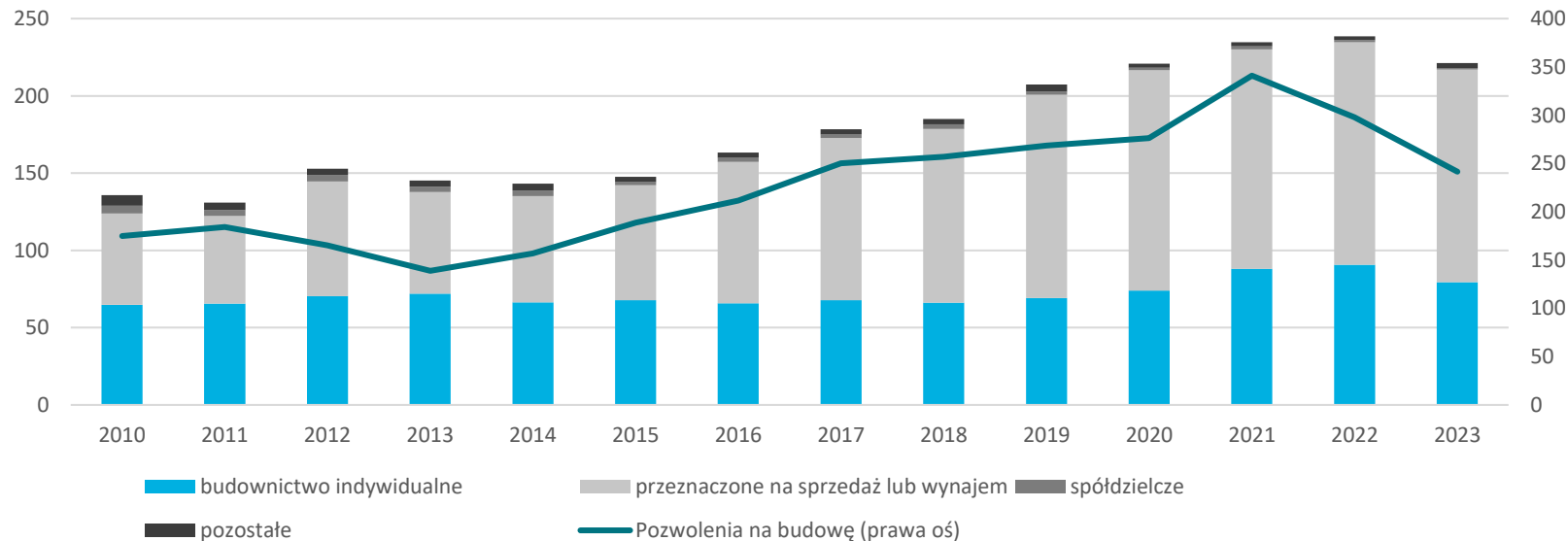
Dwelling construction (% total stock; 2020 or latest year)



Źródło: OECD.

Nowe budownictwo mieszkaniowe w Polsce

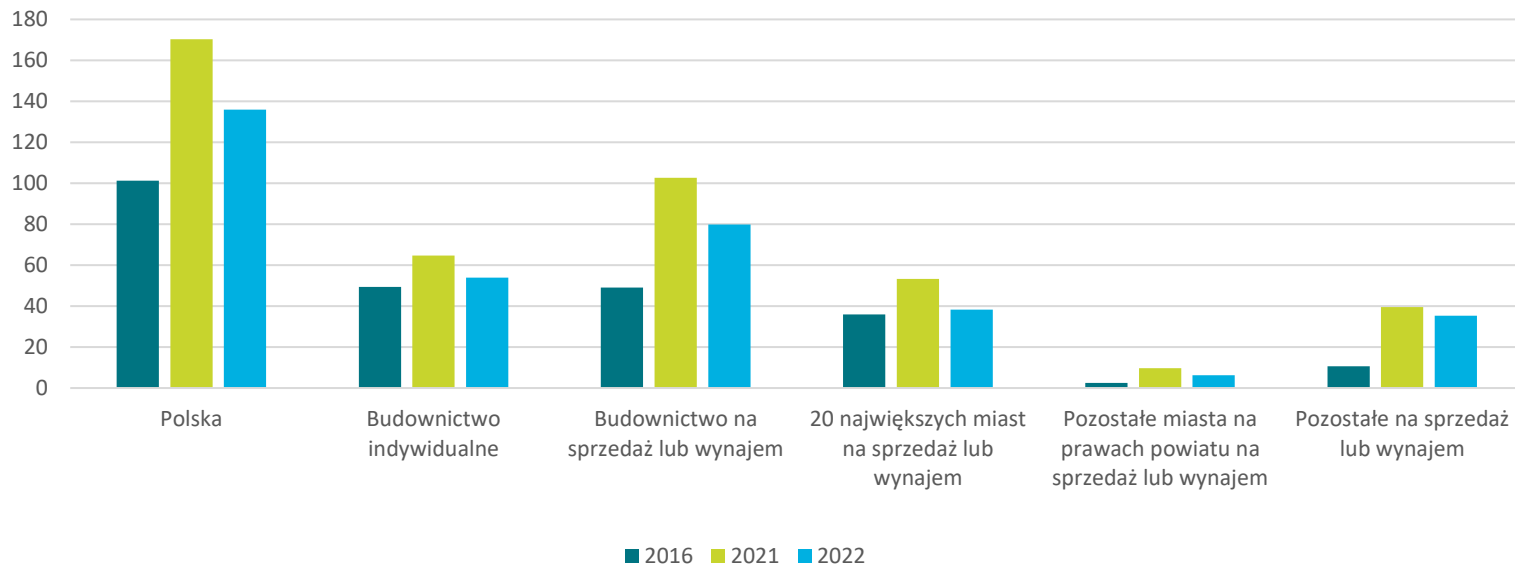
Mieszkania oddane do użytkowania



Źródło: GUS.

Geografia budownictwa mieszkaniowego

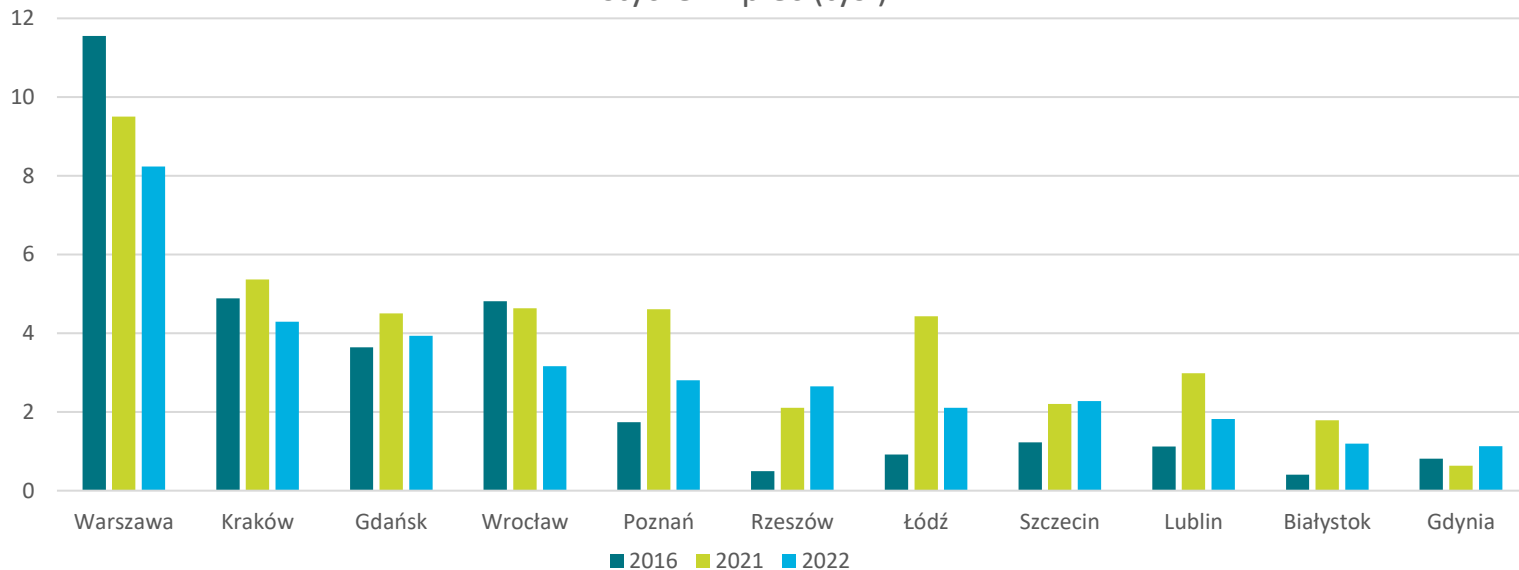
Mieszkania, których budowę rozpoczęto w okresie styczeń-lipiec (tys.)



Źródło: GUS, obliczenia własne.

Geografia budownictwa mieszkaniowego

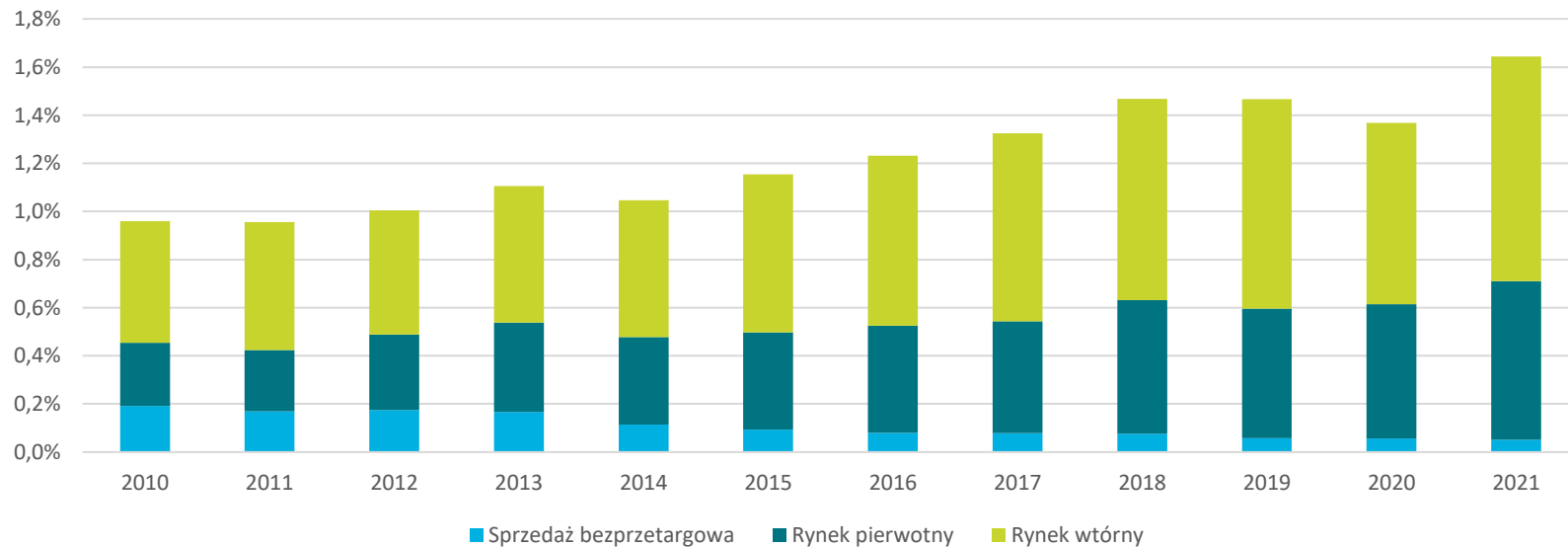
TOP10: Mieszkania na sprzedaż lub wynajem, których budowę rozpoczęto w okresie styczeń-lipiec (tys.)



Źródło: GUS, obliczenia własne.

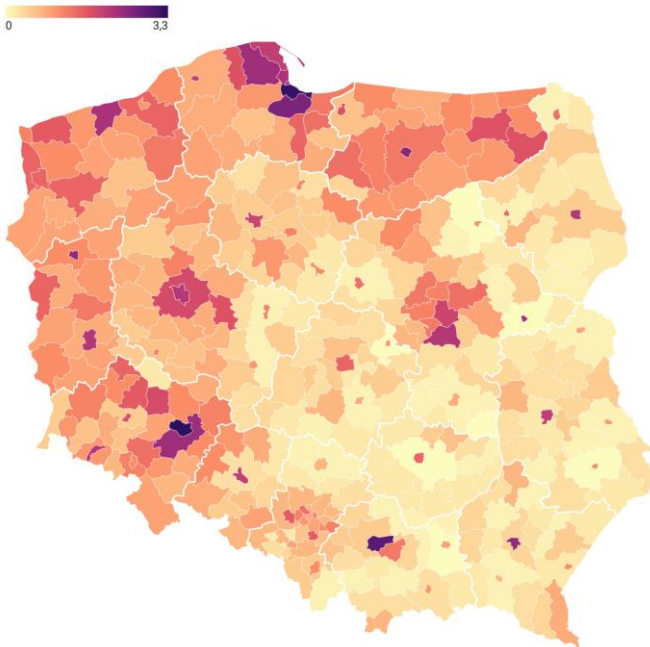
Wielkość rynku mieszkaniowego w Polsce (1)

Relacja liczby transakcji rynkowych do zasobu mieszkaniowego w danym roku



Źródło: GUS, obliczenia własne.

Wielkość rynku mieszkaniowego w Polsce (2)

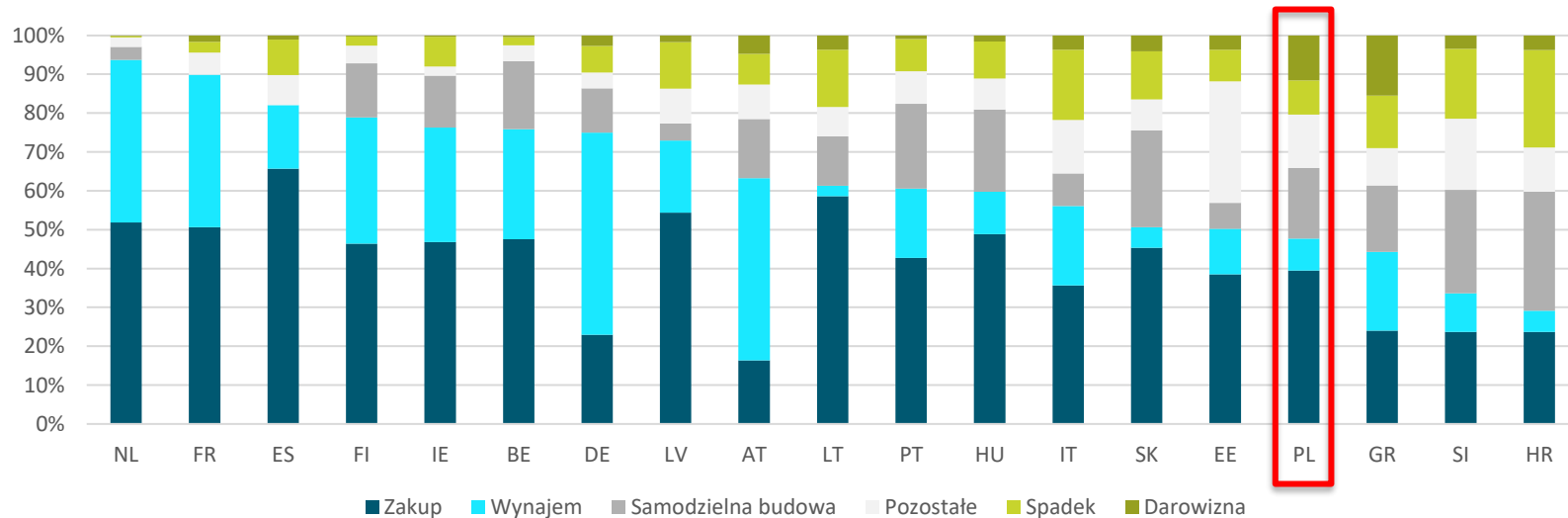


Relacja liczby transakcji rynkowych do zasobu mieszkaniowego w danym powiecie (średnia 2010-2021)

Źródło: GUS, obliczenia własne.

To gdzie są pozostałe mieszkania? (1)

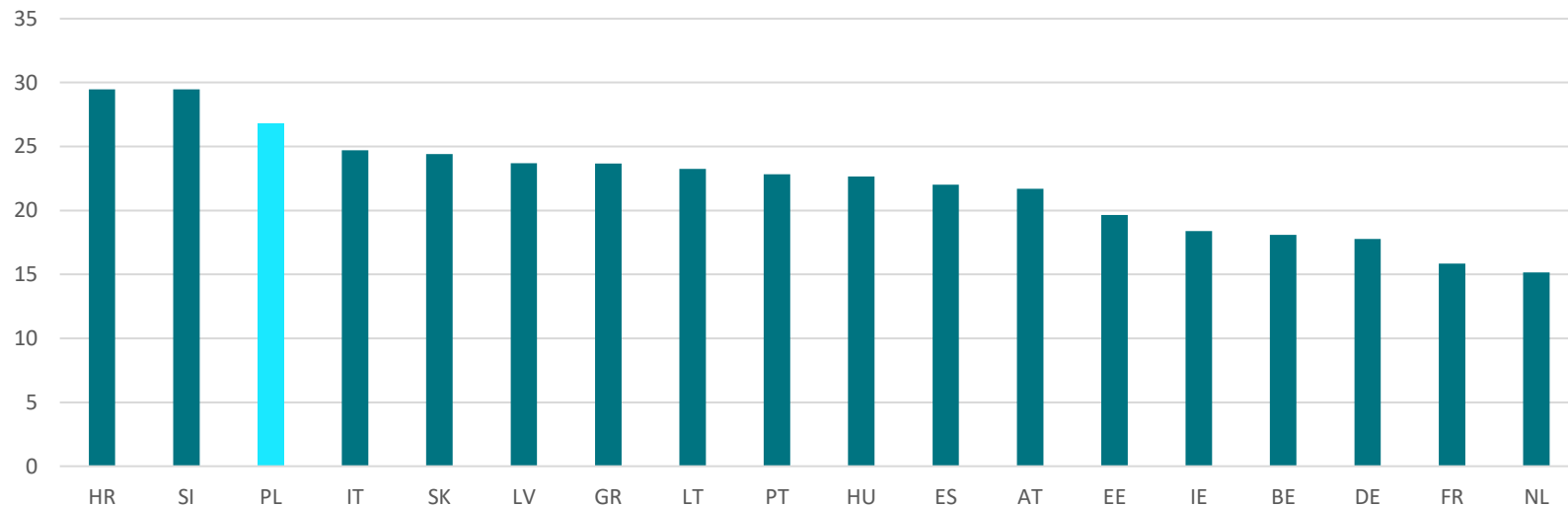
Gospodarstwa domowego według sposobu uzyskania prawa do użytkowanego mieszkania (2017)



Źródło: HFCS, obliczenia własne.

To gdzie są pozostałe mieszkania? (2)

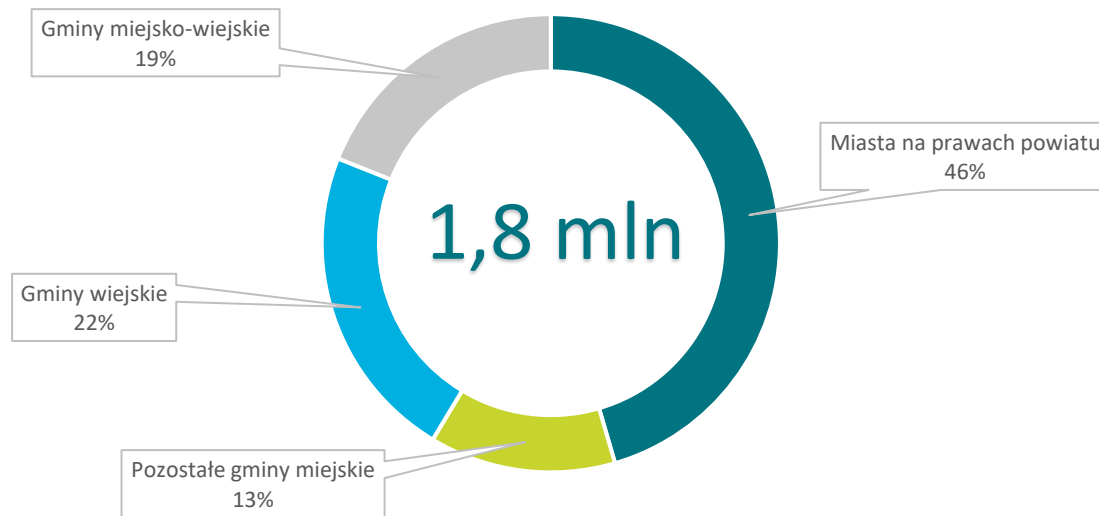
Średni czas użytkowania zamieszkiwanej nieruchomości przez gospodarstwo domowe w 2017 (w latach)



Źródło: Czerniak 2023.

To gdzie są pozostałe mieszkania? (3)

Liczba lokali niezamieszkałych w Polsce (2021)



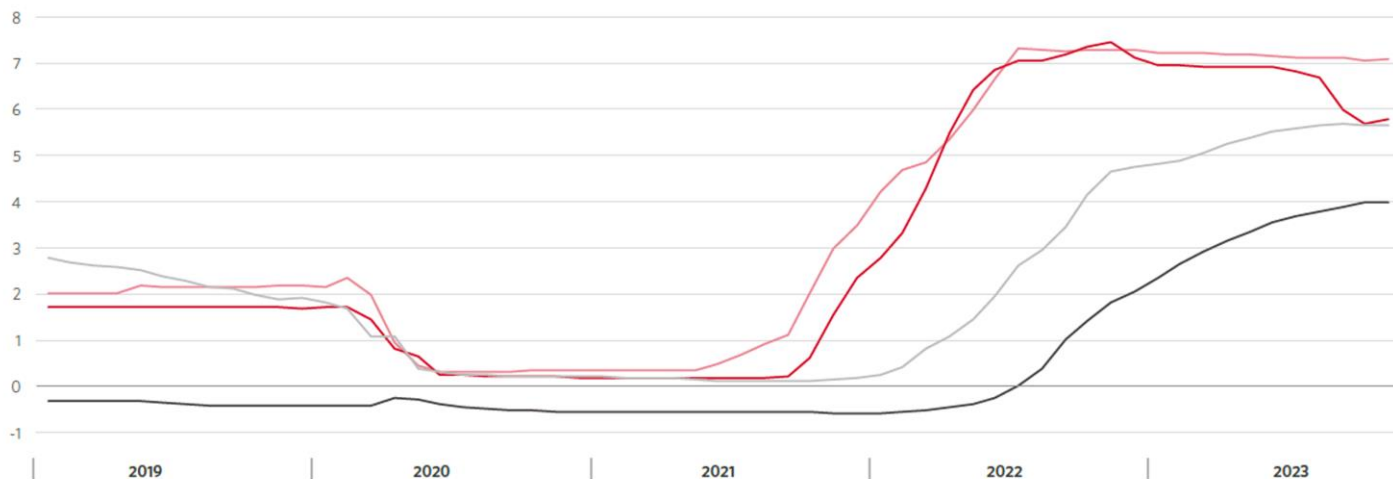
Źródło: GUS, obliczenia własne.

Koszt pieniądza

Stopy procentowe

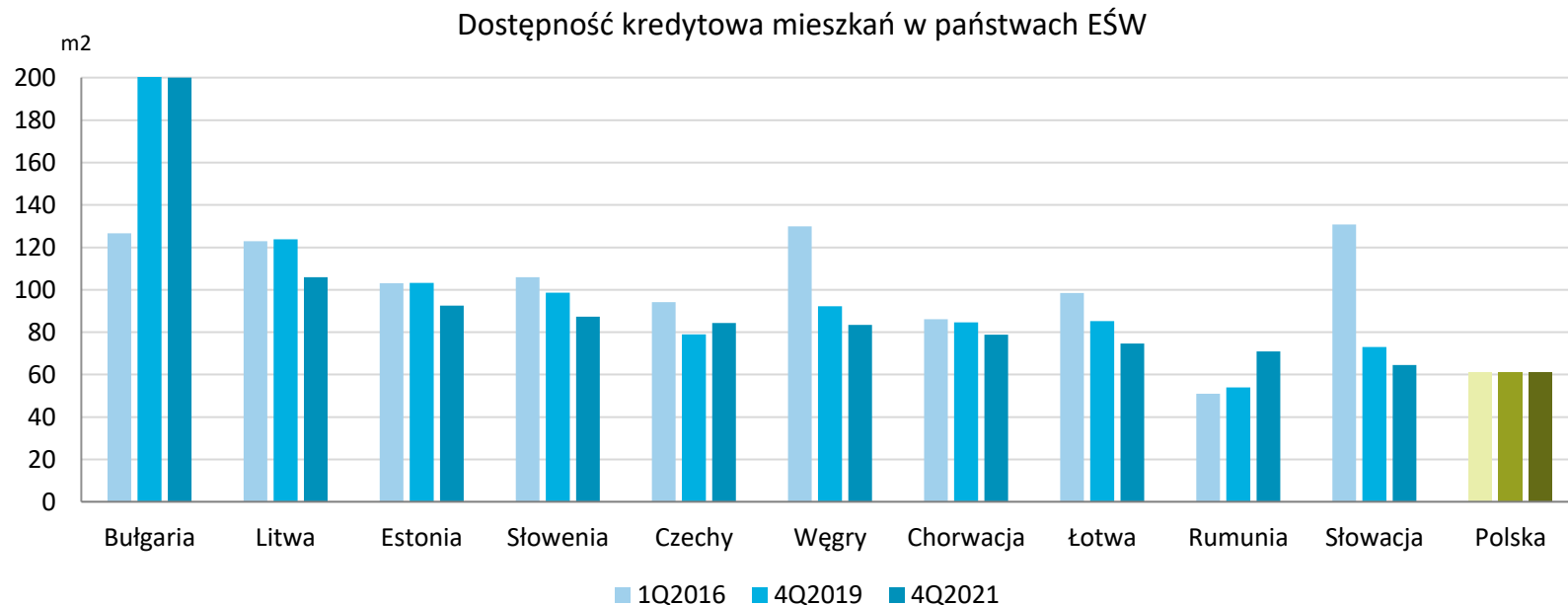
INTEREST RATES (3-MONTH MONEY MARKET)

— Euro area — Czechia — Poland — USA



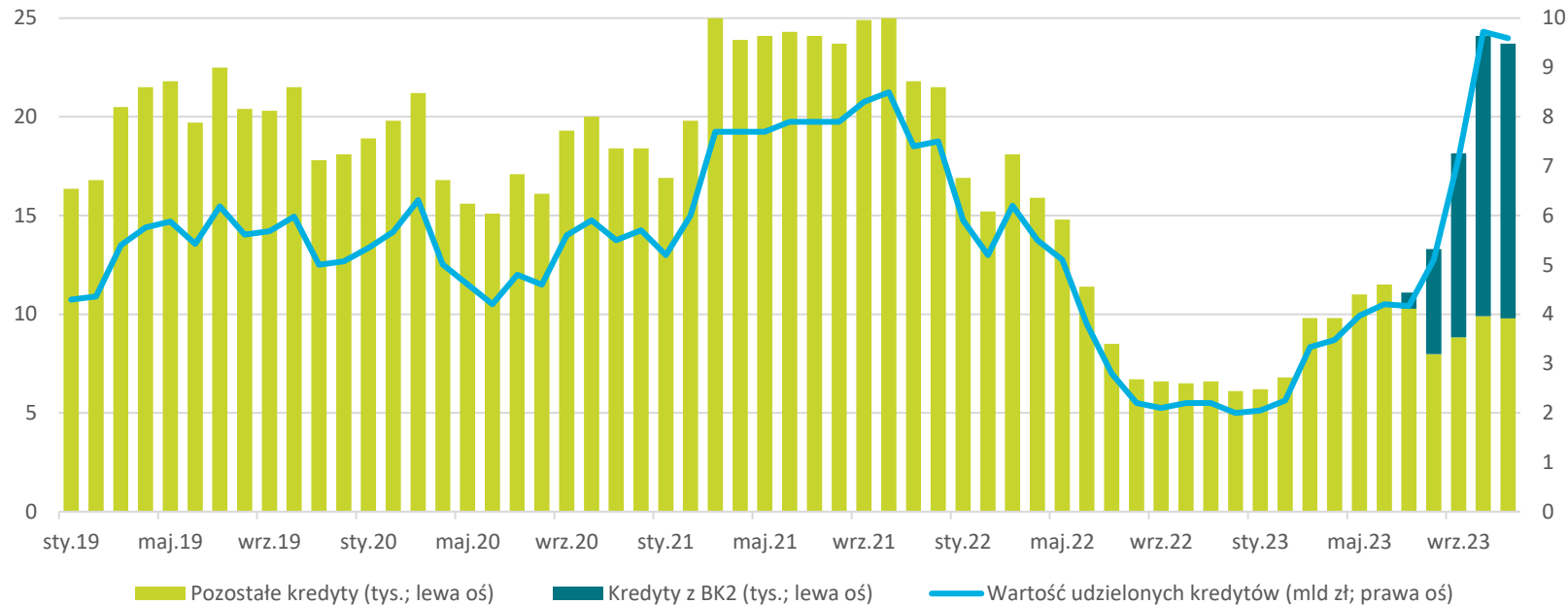
Source: Eikon.

Wymagania kredytowe w Polsce



Źródło: Czerniak et al. 2022.

Wielkość programu BK2%



Źródło: FLTR 2024.

To jak będzie dalej?