

## 2. Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce

### 2.1 Czynniki makroekonomiczne

Rynek mieszkaniowy funkcjonuje w ramach otoczenia makroekonomicznego i z racji swojego kluczowego charakteru, sytuacja na nim jest silnie zależna od ogólnej koniunktury gospodarczej. Podstawowe wskaźniki makroekonomiczne takie jak produkt krajowy brutto, poziom bezrobocia, kwota przeciętnego wynagrodzenia brutto liczona w cenach stałych dla roku 2018 oraz poziom inflacji zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Tabela 1. Podstawowe wskaźniki makroekonomiczne w Polsce w latach 2013-2018

Rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Zmiana PKB	1,6%	3,4%	3,6%	3,0%	4,6%	5,1%
Stopa bezrobocia	14,2%	13,9%	11,9%	10,2%	8,5%	6,8%
Przeciętne wynagrodzenie brutto	3726,09zł	3862,27zł	4017,17zł	4194,20zł	4339,85zł	4585,03zł
Inflacja	0,9%	0,0%	-0,9%	-0,6%	2,0%	1,6%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego

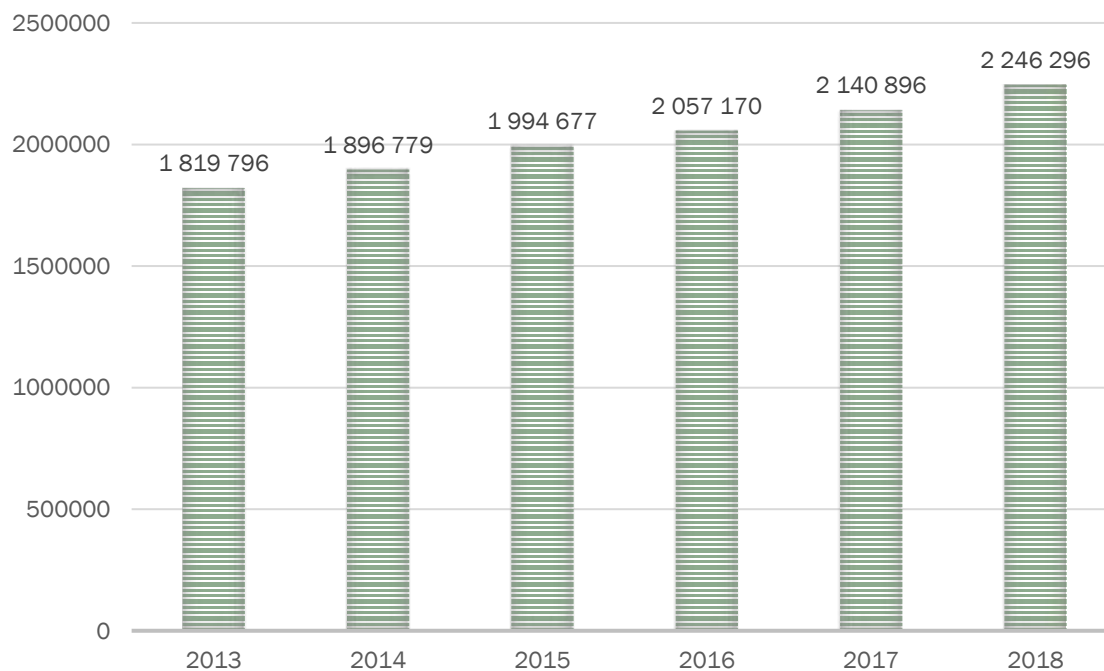
Produkt krajowy brutto to podstawowy miernik rozwoju gospodarczego, który równy jest sumie wartości dodanej wszystkich sektorów gospodarki. W przypadku wzrostu gospodarczego można mówić również o wzroście ogólnej produkcji, przyплиwie inwestycji z zagranicy oraz wzroście nakładów na inwestycje. Przyjmuje się, iż całość nakładów na gospodarkę mieszkaniową w gospodarce narodowej kształtuje się na ogół na poziomie 8–20% PKB<sup>15</sup>. Nakłady te dzielą się na dwa typy: utrzymanie istniejących zasobów oraz budowa nowych. Nakłady na budowę nowych inwestycji podlegają fluktuacjom powiązanych z aktualną koniunkturą. Lata 2013-2018 to okres wzrostu gospodarczego na poziomie od 1,6% w roku 2013 do 5,1% w roku 2018. Tylko w roku 2016 tempo wzrostu było niższe niż w roku poprzednim i wynosiło 3%. Polska jest jednym z liderów w Europie, jeśli chodzi o przyrost produktu krajowego brutto w ostatnich latach.

W badanym okresie można było zaobserwować interesującą sytuację jeśli chodzi o wzrost cen. W 2013 roku inflacja była na poziomie 0,9%. W roku kolejnym nie nastąpiła zmiana cen, a w latach 2015-2016 można było obserwować deflację. Najwyższy poziom

<sup>15</sup> Gostkowska-Drzewicka M., Pestka E., *Ekonomiczne uwarunkowania rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce –klasyfikacja (cz. 1)*, „Zarządzanie i Finanse” 12.1, 2014, s. 89.

inflacji był odnotowany w roku 2017 i wynosił 2%. Wpływ na koniunkturę na polskim rynku nieruchomości ma również wysokość stóp procentowych, ustalanych przez Radę Polityki Pieniężnej. Stopa referencyjna (bazowa) na początku roku 2013 wynosiła 4,25, a w 2015 była już ustalona na poziomie 1,5 i nie zmieniała się do końca roku 2018<sup>16</sup>. Obniżenie stóp procentowych oraz niski poziom inflacji przekładają się na stosunkowo niskie koszty obsługi kredytów mieszkaniowych co powoduje zwiększony na nie popyt.

Wykres 1. Czynne kredyty mieszkaniowe w latach 2013-2018



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z raportu AMRON-SARFiN

Na powyższym wykresie przedstawiono liczbę czynnych kredytów na cele mieszkaniowe. W 2013 roku liczba ta wynosiła 1 819 796 a w 2018 roku już 2 246 296 aktywnych kredytów. Każdego roku można było zaobserwować wzrost liczby podpisywanych umów, a największa procentowa zmiana nastąpiła w roku 2015 i wyniosła 5,16%. W pozostałych latach wzrost kształtował się w granicach 3-5%. Łatwość w uzyskaniu kredytu hipotecznego oraz niskie ich oprocentowanie jest ryzykowne z punktu widzenia stabilności gospodarki. Najbardziej kosztowne kryzysy finansowe były najczęściej wynikiem „boomu” na rynku nieruchomości finansowanego kredytem<sup>17</sup>.

<sup>16</sup> Narodowy Bank Polski, [https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/dzienne/stopy\\_archiwum.htm](https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/dzienne/stopy_archiwum.htm), (dostęp: 14.09.2020 r.).

<sup>17</sup> Crowe C., et. al., *Policies for macrofinancial stability: options to deal with real estate booms*, IMF Staff Discussion Note, 2011, s. 7.

Czynnikiem determinującym popyt kredytowy, oraz szerzej popyt mieszkaniowy, są dochody obywateli. Mieszkanie należy do najdroższych powszechnych dóbr nabywanych przez gospodarstwa domowe. Wraz ze wzrostem dochodów ludności rośnie udział wydatków na mieszkanie oraz związane z nim dobra<sup>18</sup>. W latach 2013-2018 przeciętne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej (w cenach stałych dla roku 2018) wzrosło z 3 726,09 zł do poziomu 4 585,03 zł (około 23%). Najwyższa zmiana nastąpiła w roku 2018 i wyniosła 5,64%. W parze ze wzrostem dochodów szedł spadek bezrobocia. Stopa bezrobocia (styczeń do stycznia) spadła w badanym okresie o 7,4 p.p. z poziomu 14,2 w 2013 roku do 6,8 w 2018 roku.

W roku 2014 został uruchomiony rządowy program „Mieszkanie dla Młodych” który dodatkowo stymulował popyt na mieszkania. Przez cały okres trwania programu łączna suma dofinansowania wkładu własnego wyniosła 2,6 mld zł. Z pomocy skorzystało 109 727 wnioskodawców. Program polegał na jednorazowym dofinansowaniu wkładu własnego przy zakupie mieszkania finansowanego kredytem. Kwota była uzależniona od wartości odtworzeniowej danego mieszkania oraz sytuacji rodzinnej osób ubiegających się o wsparcie (stan cywilny, liczba dzieci). Obowiązujące limity ceny 1 m<sup>2</sup> mieszkania były inne dla każdego miasta i w znaczący sposób wpływały na ofertę deweloperów, którzy dostosowywali ceny, aby mieszkania spełniały wymagania programu.

## **2.2 Rozmiar rynku mieszkaniowego**

Polski rynek nieruchomości przez dekady zmagał się z problemem niewystarczającej liczby mieszkań w stosunku do zapotrzebowania. Już w latach 60. budowano ponad 100 tys. mieszkań rocznie, ze szczytem w 1978 roku – 283,6 tys.<sup>19</sup>. W poniższej tabeli przedstawiono ogólną liczbę mieszkań oddanych do użytkowania przez wszystkie podmioty w poszczególnych latach.

---

<sup>18</sup> Łaszek J., *Rynek nieruchomości mieszkaniowych i jego specyfika* [w:] Kucharska-Stasiak E. (red.), *Ryzyka banku w zakresie określania wartości nieruchomości dla celów kredytowych w Polsce na tle trendów w Unii Europejskiej*, Zeszyt Hipoteczny nr 23, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa 2006, s. 166.

<sup>19</sup> Drużycka D., Renowiecka I. (red.), *Rocznik Statystyczny Województw 1979*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 1979, s. 259.

Tabela 2. Mieszkania oddane do użytkowania w latach 2013-2018

Rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Mieszkania oddane do użytkowania w tys.</b>	<b>145,1</b>	<b>143,2</b>	<b>147,7</b>	<b>163,3</b>	<b>178,3</b>	<b>185,1</b>
Zmiana (rok poprzedni = 100)	-	98,69	103,14	110,56	109,19	103,81
Zmiana (rok 2013 = 100)	-	98,69	101,79	112,54	122,88	127,57

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego

Popyt jest generowany głównie przez osoby kupujące mieszkania w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Osoby kupujące mieszkania w celach inwestycyjnych, odpowiadały w 2016 roku za około 10-13% popytu na rynku pierwotnym<sup>20</sup>. W ciągu pięciu lat roczna liczba oddanych do użytkowania lokali wzrosła o ponad 27%, z 145,1 tys. w roku 2013 do 185,1 tys. w 2018 roku. Największa roczna zmiana nastąpiła w 2016 roku i wyniosła 10,56%. Równolegle do podaży, rosła liczba transakcji na rynku mieszkaniowym, co przedstawia poniższa tabela.

Tabela 3. Transakcje kupna/sprzedaży lokali mieszkaniowych w latach 2013-2018

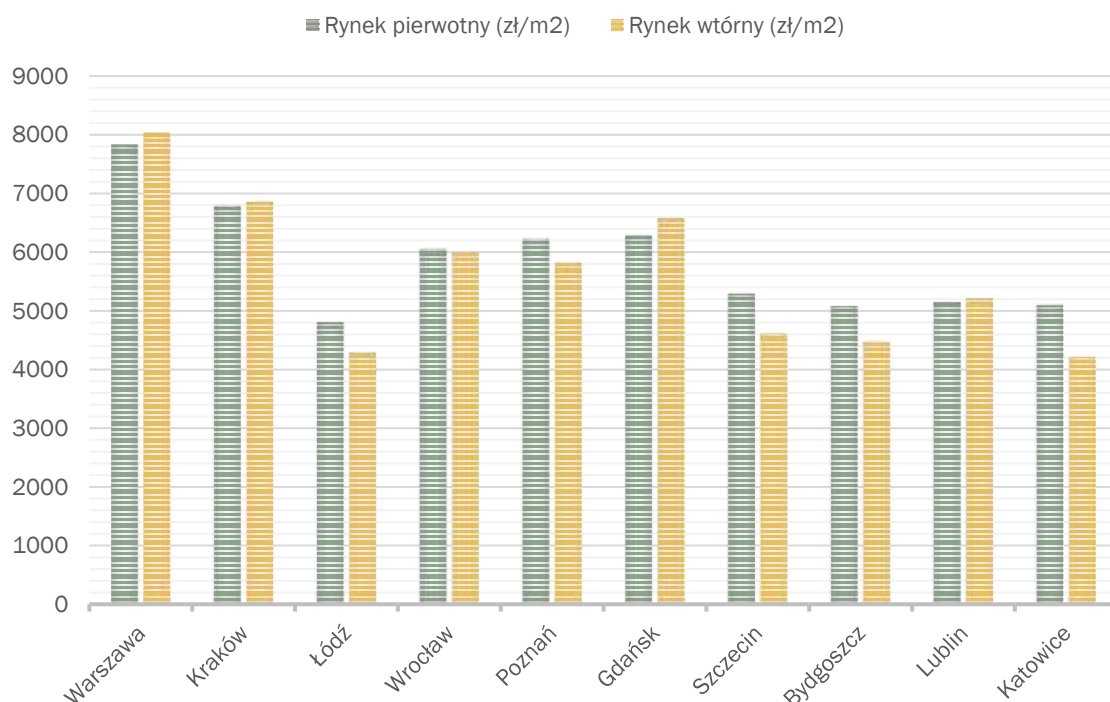
Rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Transakcje kupna/sprzedaży lokali mieszkaniowych w tys.</b>	<b>124,7</b>	<b>119,1</b>	<b>160,8</b>	<b>173,5</b>	<b>188,6</b>	<b>211,6</b>
Zmiana (rok poprzedni = 100)	-	95,51	135,01	107,90	108,70	112,20
Zmiana (rok 2013 = 100)	-	95,51	128,95	139,13	151,24	169,69

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego

Liczba transakcji kupna/sprzedaży na rynku mieszkaniowym w ciągu roku wzrosła o prawie 70% na przestrzeni lat 2013-2018. W 2013 roku było to 124,7 tys. a w 2018 roku 211,6 tys. transakcji. Silna zmiana nastąpiła w roku 2015, kiedy to zawarto o 35% więcej transakcji niż w roku poprzednim. Powodem gwałtownego wzrostu było obniżenie w pierwszym kwartale 2015 roku stóp procentowych do historycznie niskiego poziomu, co wpłynęło na zwiększenie opłacalności kredytów mieszkaniowych oraz sprzyjało lokowaniu kapitału w mieszkaniach do celów inwestycyjnych zamiast na lokatach. Dodatkowo, w danym roku nastąpiła zmiana warunków programu „Mieszkanie dla młodych” w wyniku której pod program podlegały również mieszkania z rynku wtórnego.

<sup>20</sup> Rynek mieszkaniowy w Polsce, CBRE, 2017, s. 1, <https://www.qbusiness.pl/uploads/Raporty/cbremieszkania22017.pdf> (dostęp: 21.09.2020 r.).

Wykres 2. Średnie ceny transakcyjne 1 metra lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym i wtórnym w IV kwartale 2018 roku w największych miastach w Polsce



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Narodowego Banku Polskiego

Na powyższym wykresie przedstawiono średnie ceny transakcyjne mieszkań w ostatnim kwartale 2018 roku. W danym roku średnia dla największych miast wynosiła 5 581 zł/m<sup>2</sup>. Najdroższe mieszkania sprzedawano w Warszawie, zarówno jeśli chodzi o rynek pierwotny jak i wtórny, gdzie ceny oscylowały w granicach 8 000 zł/m<sup>2</sup>. W Krakowie ceny kształtowały się poniżej 7 000 zł, w Gdańsku w granicach 6 500 zł a w Wrocławiu i Poznaniu około 6 000 zł. Warto zwrócić uwagę na Łódź, która pomimo statusu trzeciego miasta w Polsce pod względem liczby ludności, odbiega cenami od czołówki. Podyktowane jest to m.in. ujemnym saldem migracji oraz niskim przyrostem naturalnym. W Łodzi od lat widoczny jest odpływ ludności, co nie wpływa pozytywnie na popyt mieszkaniowy, a w konsekwencji prowadzi do spadku cen. W miastach takich jak Warszawa, Kraków, Gdańsk, Lublin można odnotować wyższe ceny na rynku wtórnym. W miastach tych, większość nowych inwestycji powstaje w dzielnicach obrzeżnych, gdzie ceny nieruchomości są niższe niż w dzielnicach centralnych, gdzie przeważają transakcje na rynku wtórnym.

## 2.3 Rynek najmu

Polska jest krajem, w którym zdecydowanie najpopularniejszą formą jest zamieszkiwanie we własnych lokalach. W roku 2018 4,3% obywateli wynajmowało mieszkania po cenach rynkowych, podczas gdy w Europie, uśredniony odsetek wynosi 28,8%, z największą dominacją w Szwajcarii (około 50%). Stosunkowo duży odsetek - 11,5% Polaków korzysta z najmu subsydiowanego, czyli z mieszkań komunalnych, socjalnych i społeczno-czynszowych<sup>21</sup>. Sytuacja przedstawia się podobnie wśród państw byłego bloku wschodniego. W Polsce powszechne jest stanowisko, że posiadanie mieszkania to dobra lokata kapitału oraz utożsamiane jest jako wyznacznik statusu społecznego. Dodatkowym czynnikiem jest niewielka mobilność zawodowa, która nie narzuca presji na rynek najmu. Sytuacja na rynku najmu zmienia się jednak od strony popytowej za sprawą imigracji zarobkowej. Obcokrajowcy, głównie ze wschodu, chętnie wynajmują mieszkania w dużych miastach z powodu tymczasowości pracy oraz braku wystarczających środków na zakup. Zmiana następuje również od strony podażowej. Okres niskich stóp procentowych wykreował w Polsce trend kupowania mieszkań w celach stricte inwestycyjnych, baza mieszkań do wynajęcia stale się powiększa, co powoduje na rynku konkurencję cenową<sup>22</sup>.

---

<sup>21</sup> Eurostat, [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc\\_lvho02/default/table](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho02/default/table) (dostęp: 23.09.2020 r.).

<sup>22</sup> Stępkowski Ł., *Rozmiar rynku najmu w Polsce na tle pozostałych krajów europejskich*, AMRON, Warszawa 2020, s. 3.

### **3. Analiza rynku mieszkaniowego dzielnicy Praga-Północ**

#### **3.1 Charakterystyka dzielnicy**

Praga Północ położona jest na prawym brzegu Wisły i jest jedną z centralnych dzielnic Warszawy. Historycznie na terenie dzielnicy znajdowało się miasto Praga, które zostało włączone do Warszawy w roku 1791. Dzielnica jest wyjątkowa pod względem urbanistycznym i architektonicznym, ponieważ w odróżnieniu od lewobrzeżnej Warszawy, przetrwała tutaj znaczna część dziewiętnastowiecznej i przedwojennej zabudowy, która nie została zniszczona w czasie Powstania Warszawskiego.

Miejski System Informacji w Warszawie wyodrębnia cztery osiedla: Stara Praga, Szmulowizna, Nowa Praga oraz Pelcowizna. Stara Praga to zgodnie z nazwą najstarsza część dzielnicy. Obejmuje obszar pomiędzy Wybrzeżem Kościuszkowskim, ulicą Markowską i Aleją Solidarności. Charakterystycznym punktem jest Dworzec Wileński wraz z galerią handlową, ulica Targowa - główna arteria prawobrzeżnej części Warszawy, historyczny bazar Różyckiego, Port Praski oraz Plac Weteranów 1863 roku łączący katedrę św. Floriana, Szpital Praski oraz Park Praski. Zabudowę mieszkaniową stanowią kamienice z nielicznymi wyjątkami w pobliżu wybrzeża w postaci bloków.

Szmulowizna to obszar pomiędzy ulicą Markowską, Aleją Solidarności oraz torami kolejowymi trasy Warszawa-Gdańsk. Osiedle przed II Wojną Światową nie mogło pochwalić się gęstą zabudową, znajdowało się tu wiele fabryk. W czasie PRL-u było intensywnie dogęszczane, z tego powodu kamienice poprzedzielane są licznymi blokami wielkopłytowymi. Charakterystycznym punktem jest Dworzec Wschodni, tzw. Jamnik czyli najdłuższy prosty budynek w Polsce (ponad 500 m) oraz Centrum Praskie Koneser (kompleks biurowo-mieszkalno-usługowy w budynkach dawnej fabryki wódki).

Osiedle Nowa Praga to obszar od Wybrzeża Kościuszkowskiego do torów kolejowych Warszawa-Gdańsk oraz od Alei Solidarności do ul. Starzyńskiego. W skład osiedla wchodzi Park Praski oraz warszawskie zoo. Ulica 11 Listopada oddziela dwie części Nowej Pragi o odmiennej architekturze. Część od strony Dworca Wileńskiego to gęsta zabudowa kamieniczna z IX i początków XX wieku, tak zwane czynszówki, a obszar wokół Placu Hallera to osiedle zbudowane w latach 50 w duchu socrealizmu, w założeniu bliźniacze z osiedlem MDM.

Osiedlem na północ od ul. Starzyńskiego jest Pelcowizna, której większość terenu stanowią tereny przemysłowe, na przykład Fabryka Samochodów Osobowych. Zabudowa

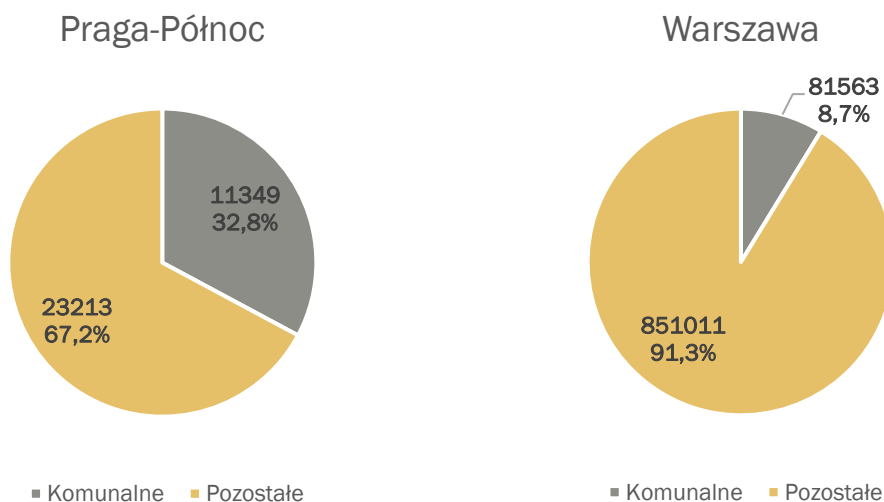
mieszkaniowa zlokalizowana jest przede wszystkim w południowej części, na obszarze historycznego Goleniowa.

Stereotypowo Praga-Północ kojarzona była jako najbardziej niebezpieczna i zaniedbana dzielnica Warszawy i istotnie w przeszłości tak było. Jednak w ciągu ostatnich kilkunastu lat Praga przechodzi spektakularną przemianę i pretenduje do bycia stawianym w jednym szeregu z nowojorskim Soho czy berlińskim Kreuzberg. Obecnie coraz częściej kojarzona jest z wyjątkowym artystycznym klimatem dawnej Warszawy, licznymi zakładami rzemieślniczymi, małymi galeriami oraz barwnym lokalnym folklorem.

### 3.2 Rozmiar rynku mieszkaniowego

Zmiana wizerunku spowodowana jest przyływem prywatnych inwestycji oraz priorytetowym podejściem miasta wobec rewitalizacji Pragi. Mieszkania komunalne stanowią aż 32,8%<sup>23</sup> wszystkich mieszkań w dzielnicy (dla porównania w całej Warszawie jest to 8,7%).

Wykres 3. Mieszkania komunalne na Pradze-Północ oraz w całej Warszawie w 2016 roku



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2018-2022

Z uwagi na ten fakt oraz na ogromne zaległości historyczne, miasto, w planie uchwalonym w 2017 roku na kolejne pięć lat, przeznaczy na rewitalizację budynków na Pradze-Północ 248 187 600 zł. Stanowi to 30% wszystkich funduszy publicznych na zaspokojenie potrzeb

<sup>23</sup> Stan na 31.12.2016r.



remontowych w tym okresie, pomimo że na terenie tej dzielnicy znajduje się tylko 14% lokali mieszkalnych miasta<sup>24</sup>.

Praga północ jest jedną z mniejszych dzielnic Warszawy, równocześnie, wyłączając Pelcowiznę, jedną z gęściej zaludnionych. Na jej terenie w 2018 roku znajdowało się 34 969 mieszkań, co stanowiło 3,6% wszystkich lokali mieszkalnych w Warszawie.

Tabela 4. Dane statystyczne dotyczące zasobu mieszkaniowego na Pradze-Północ w latach 2013-2018

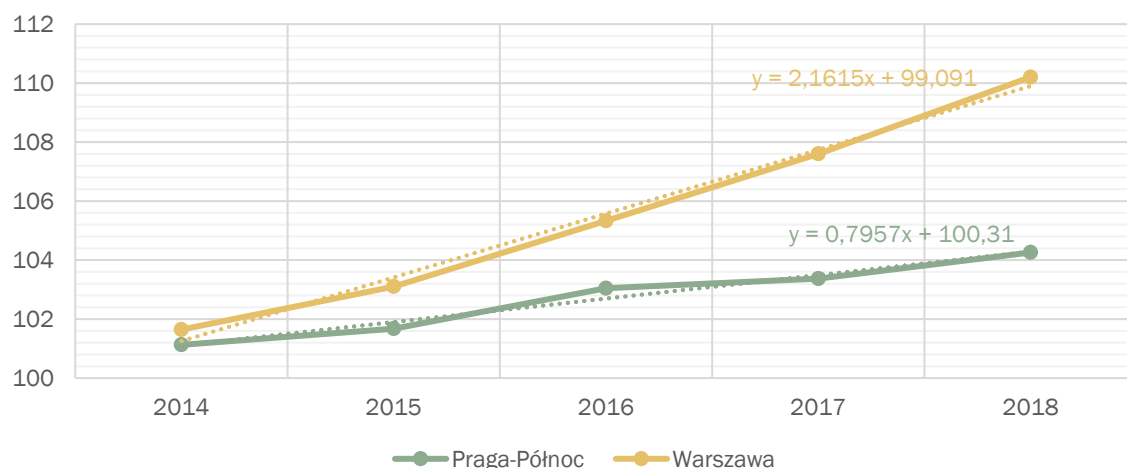
Rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Liczba mieszkań</b>	<b>33541</b>	<b>33919</b>	<b>34103</b>	<b>34562</b>	<b>34672</b>	<b>34969</b>
zmiana (rok poprzedni)	+	378	184	459	110	297
zmiana (rok 2013)	+	378	562	1021	1131	1428
<b>Przeciętna pow. użytkowa mieszkania (m<sup>2</sup>)</b>	<b>44,8</b>	<b>44,8</b>	<b>44,9</b>	<b>45,0</b>	<b>45,0</b>	<b>45,1</b>
<b>Mieszkania z łazienką (%)</b>	<b>84,9</b>	<b>85,1</b>	<b>85,2</b>	<b>85,4</b>	<b>85,5</b>	<b>85,6</b>
<b>Mieszkania z centralnym ogrzewaniem (%)</b>	<b>70,4</b>	<b>70,8</b>	<b>72,9</b>	<b>75,1</b>	<b>75,1</b>	<b>76,3</b>
<b>Przeciętna ilość osób na 1 mieszkanie</b>	<b>2,03</b>	<b>1,98</b>	<b>1,95</b>	<b>1,91</b>	<b>1,87</b>	<b>1,83</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Panoramy dzielnic Warszawy w 2018 roku

W badanym okresie liczba mieszkań wzrosła o 1 428. Największa zmiana wystąpiła w roku 2016 – przybyło 459 mieszkań a najmniejsza w 2017 – przybyło tylko 110 mieszkań. Można zauważyć, że lata z dużym przyrostem są przedzielone latami z mniejszym. Wraz z tworzeniem nowych mieszkań sukcesywnie wzrasta ich średni metraż. W 2013 roku było to 44,8 m<sup>2</sup> a w 2018 roku już 45,1 m<sup>2</sup>. Z racji, że wszystkie nowe mieszkania obowiązkowo muszą być wyposażone w łazienkę, zmniejsza się odsetek mieszkań jej pozbawionych. W 2018 roku 85,6% praskich lokali posiadało łazienkę, przy czym jest to zdecydowanie najniższy wynik ze wszystkich dzielnic (średnia dla Warszawy – 98,2%). Podyktowane jest to znacznym udziałem starszej zabudowy, z czasów kiedy prywatna łazienka nie była standardowym elementem mieszkania. Program rewitalizacji dzielnicy zakłada przyłączanie do sieci ciepłowniczej kolejnych kamienic. Odsetek mieszkań z takim ogrzewaniem wzrósł z 70,4% do 76,3% z najwyższą zmianą w 2016 roku. Jest to również zdecydowanie najniższy wynik spośród wszystkich dzielnic (średnia dla Warszawy 95,9%). Odnotować należy również zmianę w przeciętnej liczbie osób przypadającej na jedno mieszkanie. W badanym okresie liczba ta zmniejszyła się z 2,03 do 1,83.

<sup>24</sup> *Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2018-2022*, Rada Miasta Stołecznego Warszawy, Warszawa 2017, s.6 [https://www.um.warszawa.pl/sites/all/files/download\\_file.php?file=/sites/default/files/attach/aktualnosci/wpgmz\\_-\\_zalacznik\\_nr\\_1.pdf](https://www.um.warszawa.pl/sites/all/files/download_file.php?file=/sites/default/files/attach/aktualnosci/wpgmz_-_zalacznik_nr_1.pdf) (dostęp: 11.05.2021 r.)

Wykres 4. Dynamika zmian liczby mieszkań w Warszawie i na Pradze-Północ w latach 2014-2018 (rok 2013 = 100)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Panoramy dzielnic Warszawy w 2018 roku

Na powyższym wykresie pokazano dynamikę zmian w liczbie mieszkań w badanej dzielnicy w porównaniu do całej stolicy, przy użyciu indeksów jednopodstawowych, przyjmując 2013 za rok bazowy. Liczba mieszkań na Pradze-Północ wzrosła w badanym okresie o 4,25%. Równanie linii trendu wskazuje na średnioroczną zmianę o 0,80%. W całej Warszawie było to odpowiednio 10,20% oraz 2,16%. Wpływ na tak dużą dysproporcję ma niewielka liczba wolnych gruntów dostępnych dla deweloperów w porównaniu do dzielnic takich jak Białołęka, Bemowo, Praga-Południe czy Wola.

Tabela 5. Mieszkania oddane do użytkowania na Pradze-Północ w latach 2013-2018

Rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Liczba mieszkań</b>	<b>142</b>	<b>408</b>	<b>186</b>	<b>463</b>	<b>111</b>	<b>301</b>
Przeciętna pow. użytkowa mieszkania (m <sup>2</sup> )	45,2	48,5	60,2	53,5	47,8	51,1

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Panoramy dzielnic Warszawy w 2018 roku

W latach 2013-2018 oddano do użytkowania 1 611 nowych mieszkań na Pradze-Północ. Rekordowy pod tym względem był rok 2016, kiedy to oddano 463 mieszkania. Na znaczne wahania w rocznej liczbie mieszkań mają wpływ duże inwestycje np. Port Praski. Wraz z kolejnymi etapami oddawane są do użytku hurtowo duże partie nowopowstałych mieszkań. W latach 2013, 2016, 2017, 2018 wszystkie mieszkania nowe mieszkania przeznaczone były na sprzedaż bądź wynajem (tzw. mieszkania deweloperskie). W 2014 roku oddano do użytku budynek pod adresem Jagiellońska 47, który mieści 228 mieszkań komunalnych. Można zauważyć pewne rozbieżności między liczbą oddanych mieszkań a zmianą ogólnej liczby mieszkań w dzielnicy. Dla przykładu w ostatnim badanym roku różnica to cztery mieszkania. Z uwagi na zły stan techniczny, część budynków ulega

zniszczeniu lub przeprowadzana jest ich rozbiórka. Największa przeciętna powierzchnia użytkowa charakteryzuje mieszkania, które przeszły odbiór w roku 2016, i wynosi 60,2 m<sup>2</sup>. W każdym z badanych lat nowe mieszkania cechuje metraż średnio wyższy od średniej aktualnego zasobu.

### 3.3 Obrót na rynku mieszkaniowym

Podobnie jak w całej Warszawie i na ogólnokrajowym rynku, na Pradze-Północ odnotowano znaczący wzrost liczby transakcji. W badanym okresie było ich w sumie 3 585, a rekordowy pod tym względem był rok 2017, kiedy to przeprowadzono 853 transakcje.

Tabela 6. Transakcje na rynku nieruchomości mieszkaniowych na Pradze-Północ w latach 2013-2018

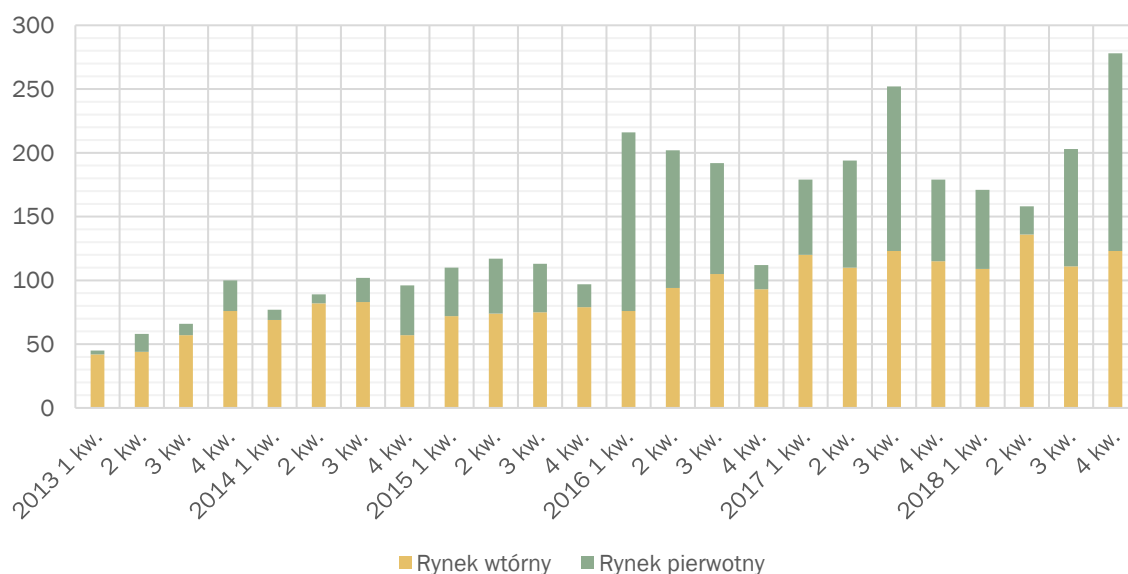
Rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Liczba sprzedanych mieszkań:	306	385	455	748	853	838
<b>Rynek pierwotny</b>	<b>50</b>	<b>72</b>	<b>137</b>	<b>357</b>	<b>350</b>	<b>332</b>
zmiana (rok poprzedni = 100)	-	144,00	190,28	260,58	98,04	94,86
zmiana (rok 2013 = 100)	-	144,00	274,00	714,00	700,00	664,00
<b>Rynek wtórny</b>	<b>256</b>	<b>313</b>	<b>318</b>	<b>391</b>	<b>503</b>	<b>506</b>
zmiana (rok poprzedni = 100)	-	122,27	101,60	122,96	128,64	100,60
zmiana (rok 2013 = 100)	-	122,27	124,22	152,73	196,48	197,66

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości

Na rynku mieszkań deweloperskich odnotowano 1 298 transakcji. Na przestrzeni sześciu lat liczba ta wzrosła z 50 transakcji w 2013 roku do 332 w roku 2018 co stanowi 664% wzrost. Przez pierwsze lata liczba transakcji sukcesywnie rosła ze szczytem w 2016, kiedy sprzedano 357 mieszkań z rynku pierwotnego, co stanowi 260% wzrost w stosunku do roku poprzedniego oraz ponad siedmiokrotny wzrost w stosunku do roku początkowego. W następnych latach wolumen sprzedaży utrzymywał się na zbliżonym poziomie. Z kolei na rynku wtórnym odnotowano w sumie 2 287 transakcji. Rokroczne wzrosty liczby sprzedanych mieszkań nie były aż tak dynamiczne jak w przypadku mieszkań deweloperskich i w ciągu sześciu lat liczba ta zwiększyła się w badanym okresie z poziomu 256 do poziomu 506 mieszkań, co stanowi wzrost o prawie 98%. Największy roczny przyrost wyniósł 28,64% i dotyczy roku 2017.

W badanym okresie sprzedaż na rynku pierwotnym wyniosła 36% całego wolumenu, jednak sytuacja przedstawiała się diametralnie inaczej w poszczególnych kwartałach, co przedstawiono na poniższym wykresie.

Wykres 5. Liczba sprzedanych mieszkań w dzielnicy Praga-Północ w latach 2013-2018



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości

W początkowych latach odnotowano kwartały, w których sprzedaż mieszkań na rynku wtórnym była ponad dziesięciokrotnie wyższa niż mieszkań deweloperskich. W I kw. 2013 roku oraz w II kw. 2014 roku stosunek ten wynosił odpowiednio 3 do 42 oraz 7 do 82. Z drugiej strony w pierwszych dwóch kwartałach 2016 roku, w III kw. 2017 roku oraz w IV kw. 2018 roku mieszkań z rynku pierwotnego sprzedawało się już więcej niż lokali z drugiej ręki. Uśredniając, w pierwszych dwunastu kwartałach sprzedaż deweloperska wynosiła 22,45% całego wolumenu, podczas gdy w kolejnych dwunastu kwartałach było to 41,25%. IV kw. 2018 roku był kwartałem z największą ogólną liczbą transakcji w dzielnicy jak i na samym rynku pierwotnym, odpowiednio 278 i 155 transakcji.

W ciągu sześciu badanych lat najwięcej transakcji odnotowano w inwestycjach:

1. Port Praski – **158**:
  - Sierakowskiego 5 – 67
  - Sierakowskiego 4A – 19
  - Okrzei 2 – 72
2. Okrzei 18 (Manufaktura Praska) – **124**
3. Szwedzka 43 – **96**
4. Kijowska 7 – **83**
5. Centrum Koneser – **80**:
  - Markowska 20 – 9
  - Markowska 22 – 71

6. Fabryka na Pradze – **60**:

- Radzymińska 10 – 15
- Radzymińska 12 – 45

7. Sprzeczna 4 – **56**

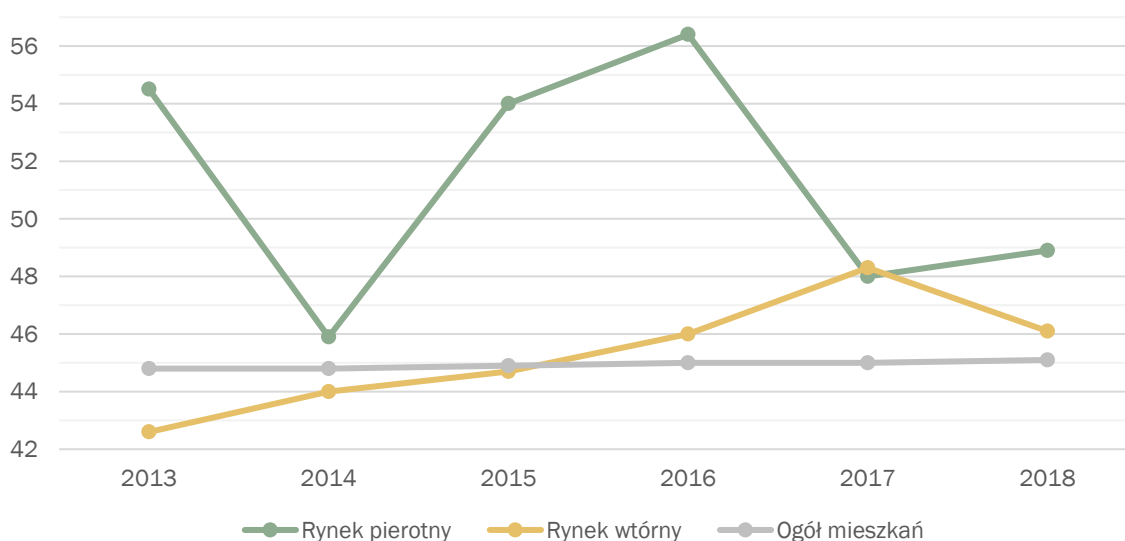
8. Kamienna 1 – **51**

9. Środkowa 13 – **51**

10. Ząbkowska 5 – **45**

11. Kowieńska 3 – **42**

Wykres 6. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań sprzedanych na Pradze-Północ w latach 2013-2018 na tle zasobu mieszkaniowego dzielnicy (w m<sup>2</sup>)

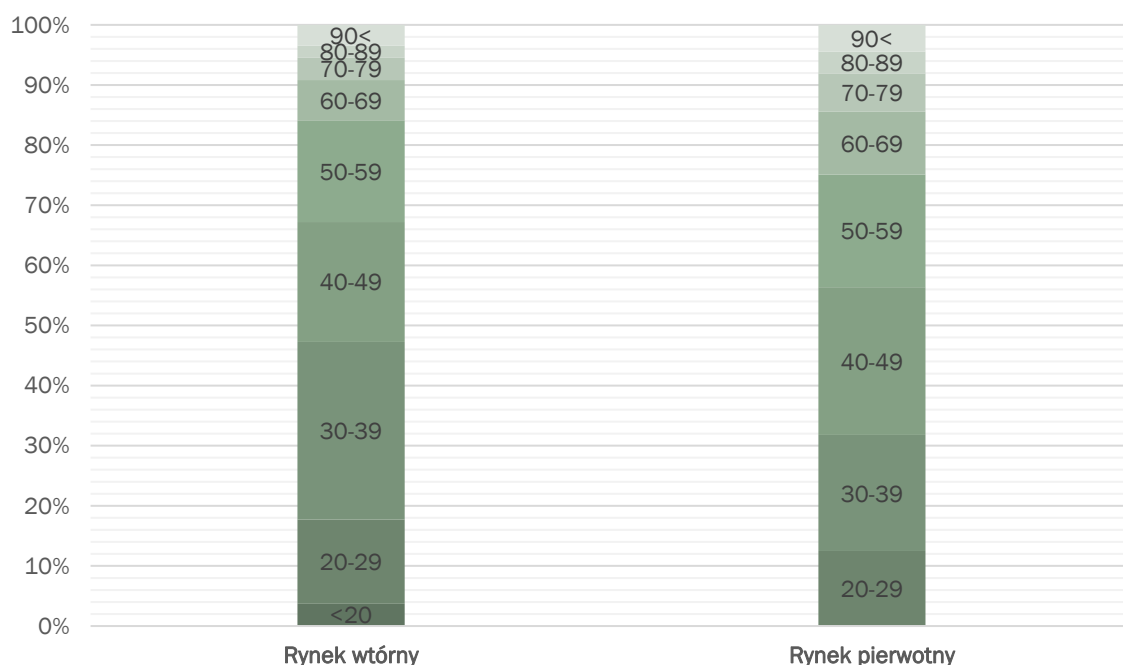


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości

W każdym roku badanego okresu nowopowstałe mieszkania na Pradze-Północ, uśredniając, miały większą powierzchnię od całego zasobu mieszkaniowego dzielnicy. W 2016 roku różnica ta wyniosła aż 11,4 m<sup>2</sup>. Prowadzona była w tym roku sprzedaż większych mieszkań w stylu loftowym w budynkach Markowska 20 oraz Markowska 22, które mieszczą się na terenie Centrum Koneser. Średnia dla 80 transakcji odnotowanych w tych budynkach wyniosła 72,7 m<sup>2</sup>, przy czym sześć mieszkań miało ponad 140 m<sup>2</sup>. Dla lat 2013-2018 różnica w powierzchni użytkowej między rynkiem pierwotnym i wtórnym wyniosła 4,06 m<sup>2</sup>. Począwszy od 2016 roku również mieszkania z rynku wtórnego średnio miały większy metraż od ogółu mieszkań w dzielnicy. Może to wskazywać na zwiększony popyt na ponadprzeciętnie duże lokale z drugiej ręki oraz na odsprzedaż lokali zakupionych w poprzednich latach z rynku pierwotnego.

Na poniższym wykresie przedstawiono mieszkania pogrupowane w kategorii pod względem powierzchni użytkowej.

Wykres 7. Powierzchnia użytkowa mieszkań na Pradze-Północ sprzedanych w latach 2013-2018 (w m<sup>2</sup>)



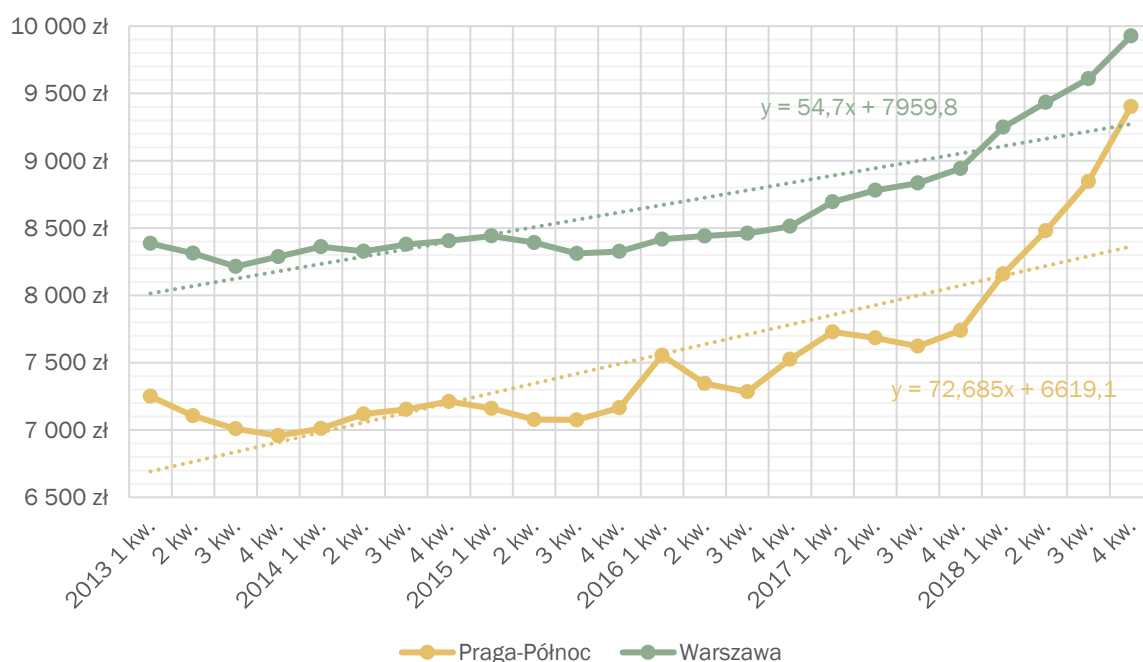
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości

Na rynku wtórnym w ciągu sześciu lat najwięcej transakcji dotyczyło mieszkań o metrażu w zakresie 30-39 m<sup>2</sup> (631), zaś na rynku pierwotnym w zakresie 40-49 m<sup>2</sup> (313). Nie zakupiono żadnego mieszkania deweloperskiego o powierzchni poniżej 20 m<sup>2</sup>. Na obu rynkach w porównywalnym stopniu cieszyły się popularnością mieszkania z zakresu 20-29 m<sup>2</sup> oraz 50-59 m<sup>2</sup>. Trzeba odnotować jednak, że co czwarte mieszkanie sprzedane na rynku pierwotnym miało ponad 60 m<sup>2</sup>, podczas gdy na rynku wtórnym było to tylko co szóste mieszkanie.

### 3.4 Ceny ofertowe i transakcyjne

Jedną z cech rynku nieruchomości jest rozróżnienie na ceny ofertowe i ceny transakcyjne. Z racji na dużą wartość, przyjęło się, że ceny lokali mieszkalnych podlegają negocjacjom i finalnie płaci się od kilku do nawet kilkudziesięciu procent mniej. Na poniższym wykresie przedstawiono ceny ofertowe, przed ewentualnymi negocjacjami, na Pradze-Północ i w całej Warszawie.

Wykres 8. Ceny ofertowe lokali mieszkalnych w Warszawie i na Pradze-Północ w latach 2013-2018 (zł/m<sup>2</sup>)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Morizon.pl

W całym okresie ceny ofertowe metra kwadratowego lokali mieszkalnych w dzielnicy były średnio niższe o 1 116 zł niż w całej Warszawie. Łatwo zauważyć również, że różnica ta zmniejszała się wraz z kolejnymi kwartałami. Na początku 2014 roku była największa i wynosiła 1 350 zł (16,14% mniej niż w Warszawie), podczas gdy na koniec 2018 roku było to już tylko 524 zł (5,27% mniej niż w Warszawie). Równanie linii trendu wskazuje na kwartalny wzrost cen na Pradze-Północ na poziomie 72,68 zł, w całym mieście jest to 54,70 zł.

W pierwszym kwartale badanego okresu średnia cena ofertowa metra kwadratowego w dzielnicy wyniosła 7 250 zł, w czwartym kwartale spadła o 42 zł poniżej 7 000 zł i był to najniższy wynik. Następne kwartały to falowe wzrosty, a ich tempo przyspieszyło znacznie w roku 2018 z kwartalnymi zmianami na poziomie około 400 zł. Na koniec okresu cena wyniosła 9 402 zł.

W poniższej tabeli przedstawiono ceny transakcyjne na Pradze-Północ, osobno dla rynku pierwotnego oraz wtórnego, dodatkowo skorygowane o poziom inflacji, w celu przedstawienia realnych zmian cen.

Tabela 7. Ceny transakcyjne w ujęciu nominalnym oraz skorygowane o poziom inflacji (w cenach stałych dla roku 2013) na Pradze-Północ w latach 2013-2018 (zł/m<sup>2</sup>)

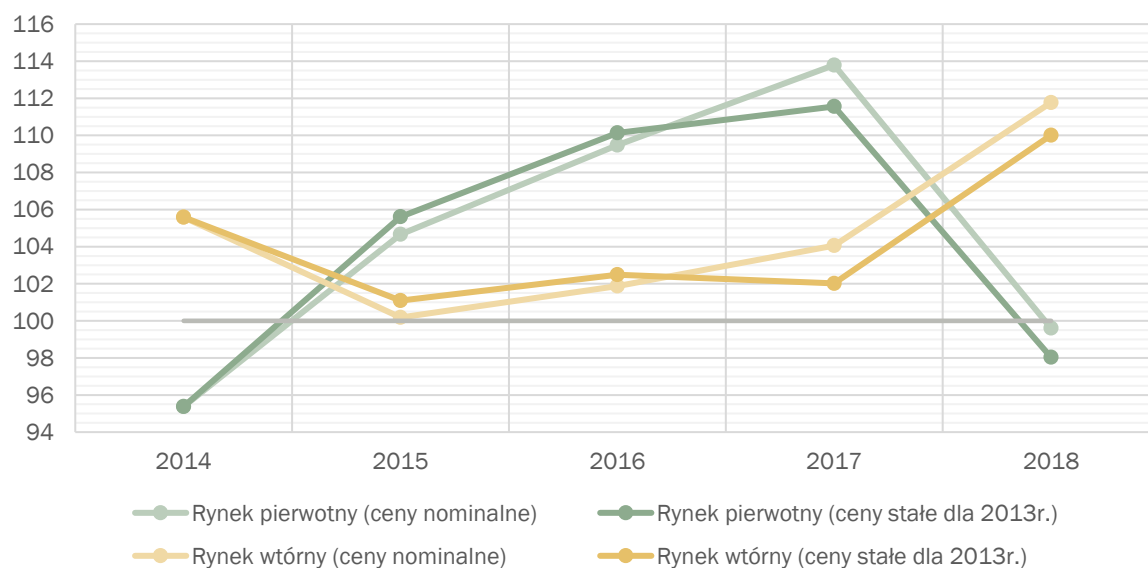
Średnia cena mieszkania:	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Rynek pierwotny (cena nominalna)	7223,67	6890,14	7211,52	7894,82	8983,59	8948,04
Rynek pierwotny (w cenach stałych dla roku 2013)	7159,24	6890,14	7277,01	8014,61	8941,07	8765,45
Rynek wtórny (cena nominalna)	6336,24	6690,25	6702,47	6828,11	7105,38	7941,87
Rynek wtórny (w cenach stałych dla roku 2013)	6279,72	6690,25	6763,34	6931,71	7071,75	7779,81

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości

Na rynku pierwotnym najniższą średnią cenę za metr kwadratowy odnotowano w 2014 roku i było to 6 890,14 zł, zaś najwyższą w 2017 roku – 8 983,59 zł. W tym roku wystąpił też najwyższy wzrost, wynoszący prawie 1 100 zł/m<sup>2</sup>. Na rynku wtórnym cena sukcesywnie rosła z poziomu 6 336,24 zł w 2013 roku do poziomu 7 941,87 zł w 2018 roku. Tego roku odnotowano również najwyższy roczny wzrost cen wynoszący ponad 700 zł/m<sup>2</sup>.

Można zauważyć, że w roku 2014 ceny po uwzględnieniu inflacji nie zmieniły się, a w latach 2015-2016 wzrosły. Miało wówczas miejsce zjawisko deflacji na poziomie 0,9% oraz 0,6%. Na poniższym wykresie przedstawiono dynamikę zmian cen.

Wykres 9. Dynamika zmian cen realnych m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych w ujęciu nominalnym oraz skorygowanych o poziom inflacji (w cenach stałych dla roku 2013) na Pradze-Północ w latach 2013-2018



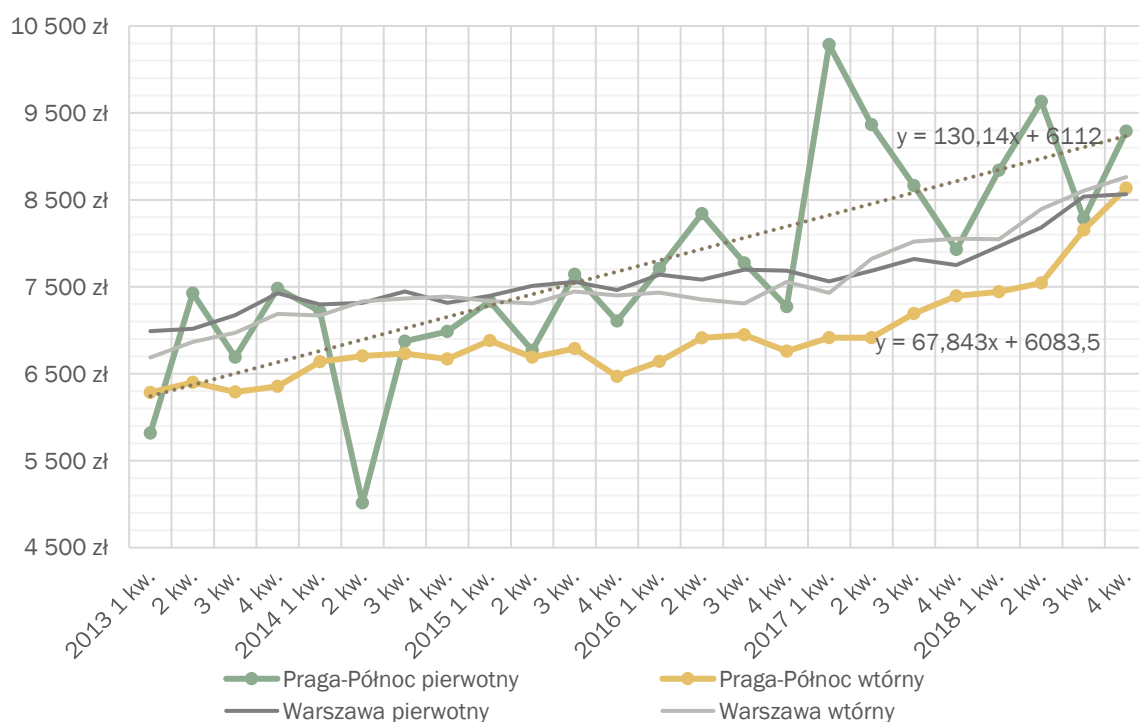
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości



Oba rynki cechuje odmienna dynamika cen. Na rynku pierwotnym w 2014 roku cena realna była niższa niż w poprzednim roku o 4,62%. W kolejnych latach tempo rocznej zmiany cen realnych wzrastało do 2017 roku i osiągnęło 11,56%. W następnym roku cena spadła o 1,96%. Sumarycznie, w całym badanym okresie wystąpił wzrost na poziomie 21,34% i, w porównaniu do cen nominalnych, jest to wynik niższy o 2,53%.

Na rynku wtórnym ceny realne rosły w całym okresie. Roczne tempo wzrostu w 2014 roku wyniosło 5,59%, w kolejnych trzech latach utrzymywało się na poziomie około 2%, by w 2018 roku wzrosnąć do 10,01%. W całym okresie odnotowano zmianę na poziomie 22,78%, a więc o 1,44 p.p. więcej niż na rynku deweloperskim, oraz o 2,56% mniej w stosunku do cen nominalnych.

Wykres 10. Ceny transakcyjne na rynku pierwotnym i wtórnym w Warszawie i na Pradze-Północ w latach 2013-2018 (zł/m<sup>2</sup>)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Narodowego Banku Polskiego oraz Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości

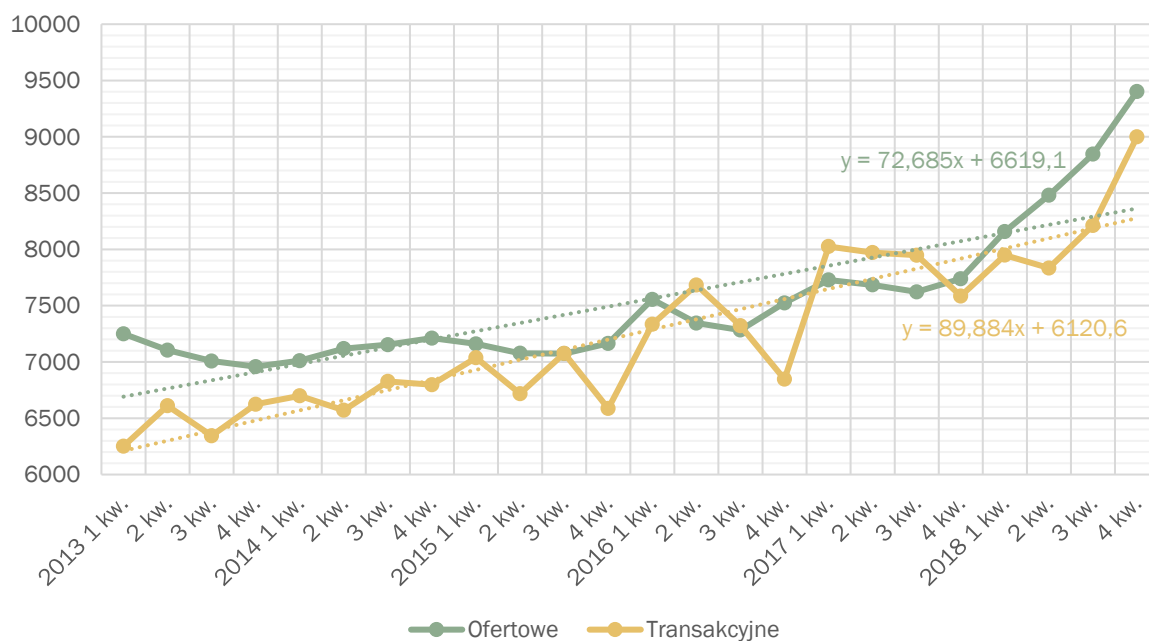
Na powyższym wykresie przedstawiono ceny transakcyjne w ujęciu kwartalnym, dodatkowo również w całej Warszawie, dla porównania. Tylko w dwóch kwartałach ceny na rynku pierwotnym były niższe niż na wtórnym, w I kw. 2013 roku oraz w II kw. 2014 roku. Praski rynek pierwotny charakteryzuje większa amplituda z co najmniej dwóch powodów. Pierwszym jest mniejszy wolumen w porównaniu do rynku mieszkań z drugiej ręki, a drugim fakt nieregularności sprzedaży, kiedy wiele mieszkań danej inwestycji jest sprzedawane w krótkim czasie. Najwyższym poziomem cen charakteryzuje się I kw. 2017

roku, kiedy to cena osiągnęła prawie 10 300 zł/m<sup>2</sup>. Kwartał ten obfitował w transakcje pod adresami Sprzecznia 4 oraz Okrzei 2, gdzie duża część mieszkań osiągała cenę ponad 12 000 zł za m<sup>2</sup>. Począwszy od pierwszego kwartału 2016 roku ceny na rynku deweloperskim były już wyższe niż w całym mieście (z dwoma wyjątkami). Uśredniając, kwartalnie ceny na Pradze-Północ rosły o 130,14 zł podczas gdy w Warszawie o 51,25 zł. Na koniec okresu na ceny wyniosły odpowiednio 9 289 zł oraz 8 565 zł.

Praski rynek wtórny charakteryzuje się mniejszą amplitudą oraz bardziej liniowym wzrostem cen. Na początku badanego okresu cena za metr wyniosła 6 285 zł, zaś na koniec 8 634 zł. Dwa ostatnie kwartały charakteryzowały się najwyższymi wzrostami które wynosiły około 500 zł/m<sup>2</sup>. W całym okresie ceny były niższe niż w Warszawie, jednak w IV kw. 2018 roku różnica to już tylko 78 zł. Ponadto ceny cechowały się niemal identycznym średnim kwartalnym wzrostem wynoszącym około 67,50 zł.

Porównując ceny ofertowe z cenami transakcyjnymi od razu można zauważyć pewną anomalię. W pięciu kwartałach 2016 i 2017 roku średnie ceny transakcyjne były wyższe od średnich cen ofertowych, a co do zasady powinno być odwrotnie. Taka sytuacja ma miejsce w przypadku, kiedy występuje zwiększony popyt na mieszkania o podwyższonym standardzie lub kawalerki, gdzie cena za metr jest wyższa.

Wykres 11. Ceny ofertowe i transakcyjne lokali mieszkalnych na Pradze-Północ w latach 2013-2018 (zł/m<sup>2</sup>)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Morizon.pl oraz Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości

Ceny transakcyjne rosły średnio o 89,88 zł na kwartał, a ofertowe o 72,69 zł. Kupujący wynegocjowali przeciętnie 284 zł na metrze kwadratowym. Co przy 50 metrowym mieszkaniu daje upust 14 200 zł, jednak na początku badanego okresu różnica ta wynosiła nawet 50 000 zł.

Tabela 8. Średnia cena transakcyjna mieszkania na Pradze-Północ w latach 2013-2018

Średnia cena mieszkania:	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Rynek pierwotny (zł)</b>	<b>387 328</b>	<b>308 250</b>	<b>382 465</b>	<b>450 738</b>	<b>437 071</b>	<b>442 673</b>
zmiana (rok poprzedni = 100)	-	79,58	124,08	117,85	96,97	101,28
zmiana (rok 2013 = 100)	-	79,58	98,74	116,37	112,84	114,29
<b>Rynek wtórny (zł)</b>	<b>268 159</b>	<b>293 593</b>	<b>298 092</b>	<b>311 219</b>	<b>343 646</b>	<b>361 222</b>
zmiana (rok poprzedni = 100)	-	109,48	101,53	104,40	110,42	105,11
zmiana (rok 2013 = 100)	-	109,48	111,16	116,06	128,15	134,70

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości

Przeciętne mieszkanie zakupione na rynku pierwotnym było o 88 766 zł droższe niż z rynku wtórnego. Miał na to wpływ zarówno metraż jak i średnia cena za m<sup>2</sup>. Najtańsze mieszkania deweloperskie odnotowano w 2014 roku, gdzie średnio trzeba było zapłacić 308 250 zł, a najdroższe w 2016 roku – 450 738 zł. W całym okresie cena wzrosła o 14,29%, a największa roczna zmiana miała miejsce w 2015 roku kiedy cena wzrosła o 24,08%. Na rynku wtórnym średnia cena mieszkania rosła każdego roku z największą, ponad dziesięcioprocentową zmianą w 2017 roku. W ciągu pięciu lat ceny na rynku mieszkań z drugiej ręki urosły o ponad 20 p.p. więcej niż w przypadku rynku deweloperskiego, dokładnie o 34,70%.

## Podsumowanie

Celem niniejszej pracy było pokazanie zmian na mieszkaniowym rynku nieruchomości Pragi-Północ w latach 2013-2018, osadzenie tych wyników na tle całej Warszawy, oraz pokazanie szerszego kontekstu, przedstawiając ogólną sytuację makroekonomiczną w Polsce. Po analizie ukazanej w pracy można stwierdzić, że wzrost gospodarczy wyrażony przez rosnący Produkt Krajowy Brutto, nakłady na inwestycje, przeciętne wynagrodzenia oraz spadającą stopę bezrobocia miał odzwierciedlenie na ogólnopolskim jak i praskim rynku nieruchomości mieszkaniowych.

W badanym okresie rosła liczba aktywnych kredytów hipotecznych, co spowodowane było między innymi rosnącymi dochodami obywateli oraz utrzymywaniem niskich stóp procentowych. Roczna liczba mieszkań oddanych do użytkowania zwiększyła się o 27%, a roczna liczba transakcji na rynku mieszkaniowym zwiększyła się o 70%.

Praga-Północ wyróżnia się na tle pozostałych dzielnic pod względem mieszkań komunalnych – ich odsetek jest czterokrotnie większy w porównaniu do całego miasta. Rewitalizacja dzielnicy traktowana jest priorytetowo przez władze samorządowe. Poprawia się stan zasobu mieszkaniowego – rośnie przeciętna powierzchnia mieszkań, zwiększa się odsetek lokali wyposażonych w łazienkę i podłączonych do centralnego ogrzewania. Jednocześnie wyniki te nadal znacząco odstają od średniej dla Warszawy. Z powodu niewielkiej ilości wolnych gruntów oraz gęstej zabudowy dynamika wzrostu liczby mieszkań na Praga-Północ jest prawie trzykrotnie niższa niż w całej Warszawie.

W latach 2013-2018 można było zaobserwować rosnący obrót na praskim rynku nieruchomości mieszkaniowych. Na rynku pierwotnym roczna liczba transakcji zwiększyła się ponad sześciokrotnie, a na rynku wtórnym dwukrotnie. Odnotowano w sumie przeszło 3 500 transakcji. Wzrastał udział transakcji na rynku pierwotnym w stosunku do ogółu transakcji w dzielnicy. Mieszkania buduje się obecnie przeciętnie większe niż wynosi średnia dla Pragi-Północ. Na rynku wtórnym dominują transakcje dotyczące mieszkań z przydziału 30-39 m<sup>2</sup> a na rynku pierwotnym transakcje dotyczące mieszkań w przedziale 40-49 m<sup>2</sup>.

Poziom cen ofertowych za m<sup>2</sup> lokalu na Pradze-Północ zbliża się do cen ofertowych w całej stolicy. Różnica zmniejszyła się o ponad 10 p.p. Szczególny wzrost cen na Pradze miał miejsce w 2018 roku. W przeważającej części badanego okresu ceny transakcyjne za m<sup>2</sup> na rynku pierwotnym charakteryzowały się większą amplitudą i były wyższe niż na rynku wtórnym, gdzie ceny charakteryzowały się bardziej liniowym wzrostem. Dodatkowo,

szczególnie w drugiej połowie badanego okresu ceny na rynku pierwotnym były wyższe niż średnia dla Warszawy podczas gdy ceny na rynku wtórnym były niższe. Uśredniając, w całym okresie ceny transakcyjne za m<sup>2</sup> mieszkania były przeciętnie o 284 zł niższe niż ceny ofertowe. W 2018 roku cena przeciętnego mieszkania na rynku pierwotnym wyniosła 442 000 zł a na rynku wtórnym 361 000 zł.

Sytuacja na rynku nieruchomości Pragi-Północ przedstawiała się interesująco, nie ma wątpliwości, że dzielnica przestała być zapomniana, a stała się miejscem modnym i atrakcyjnym pod względem zakupu lokalu mieszkalnego.