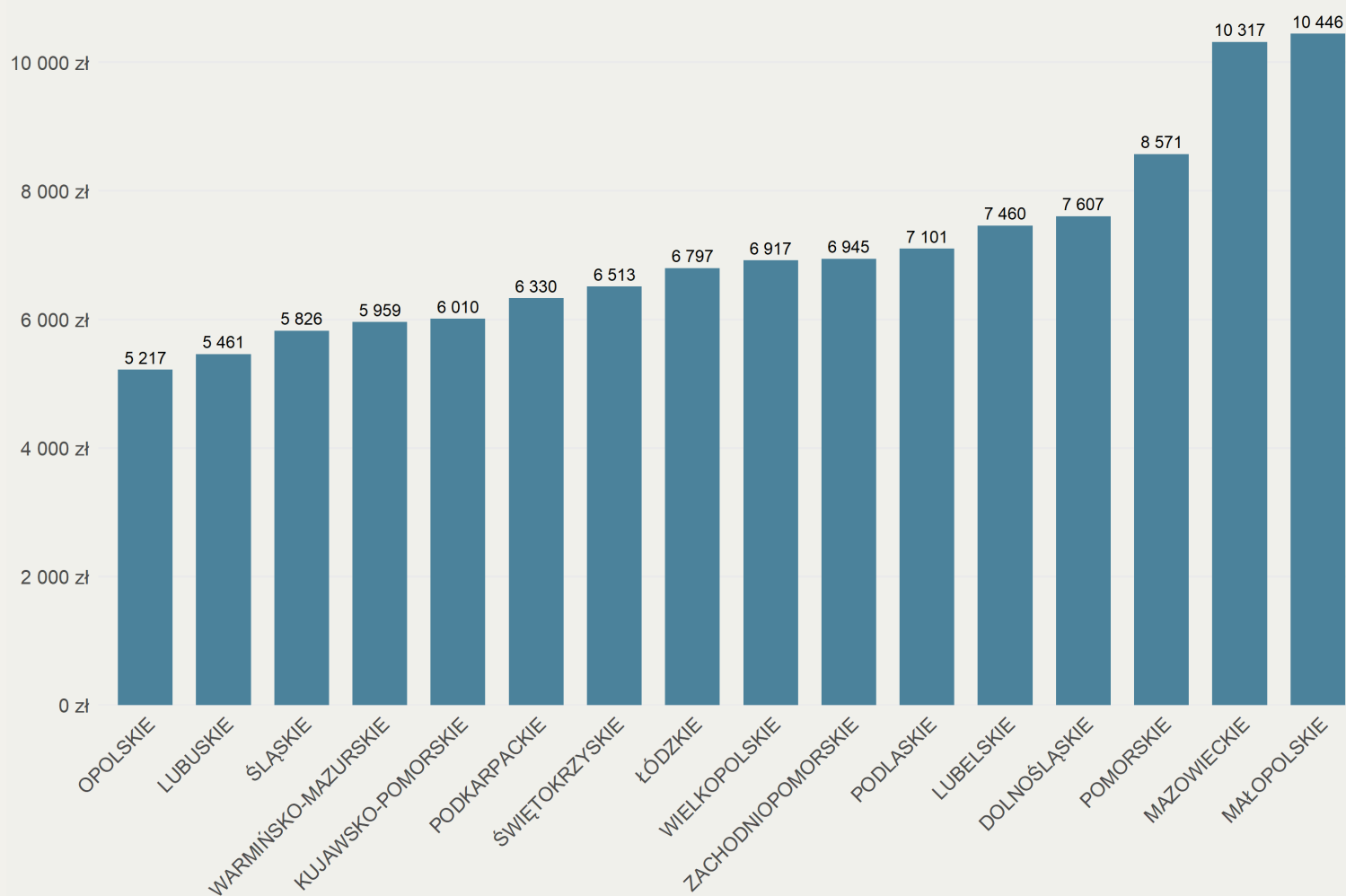




# Analiza Rynku Mieszkaniowego w Polsce

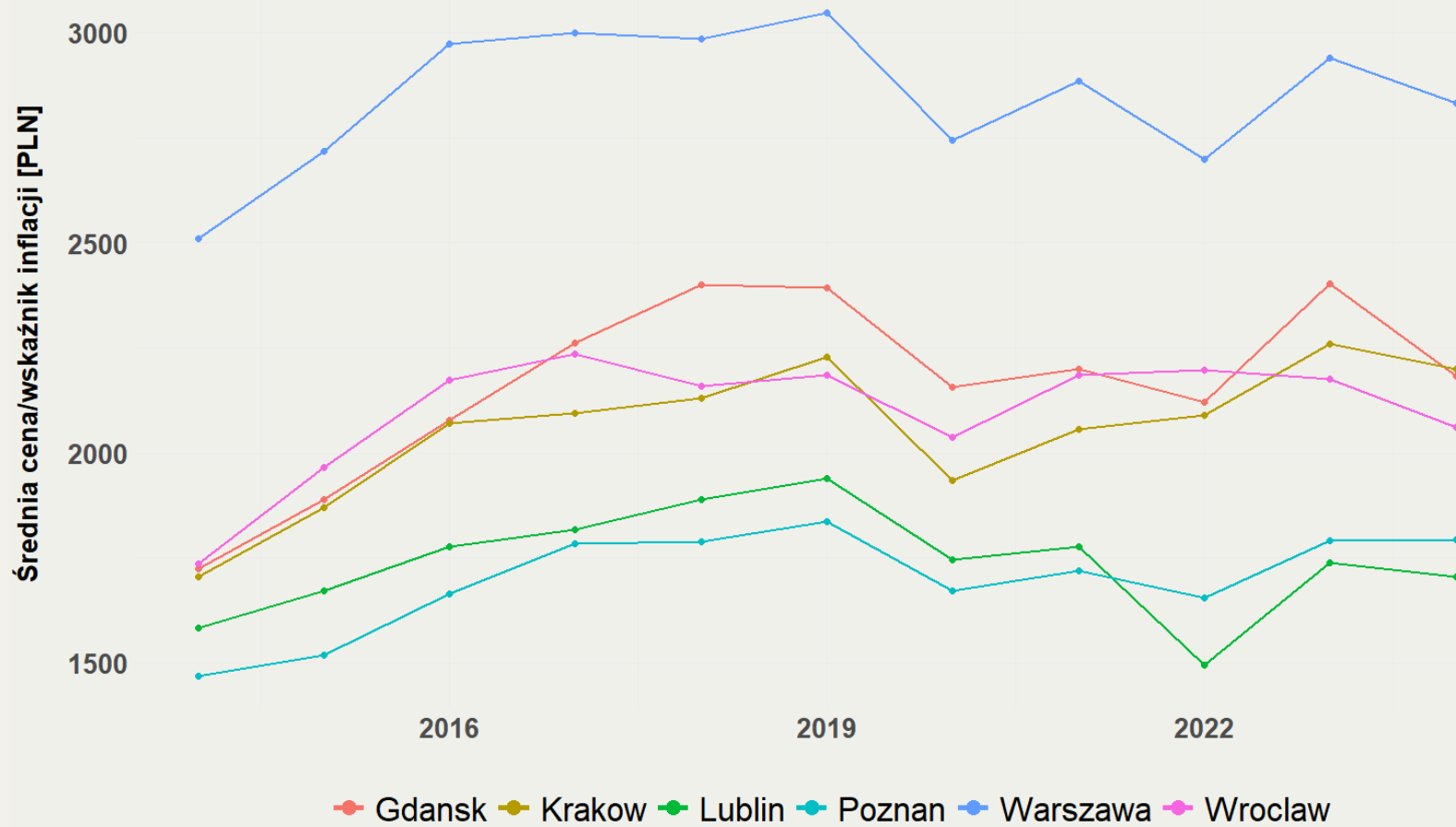
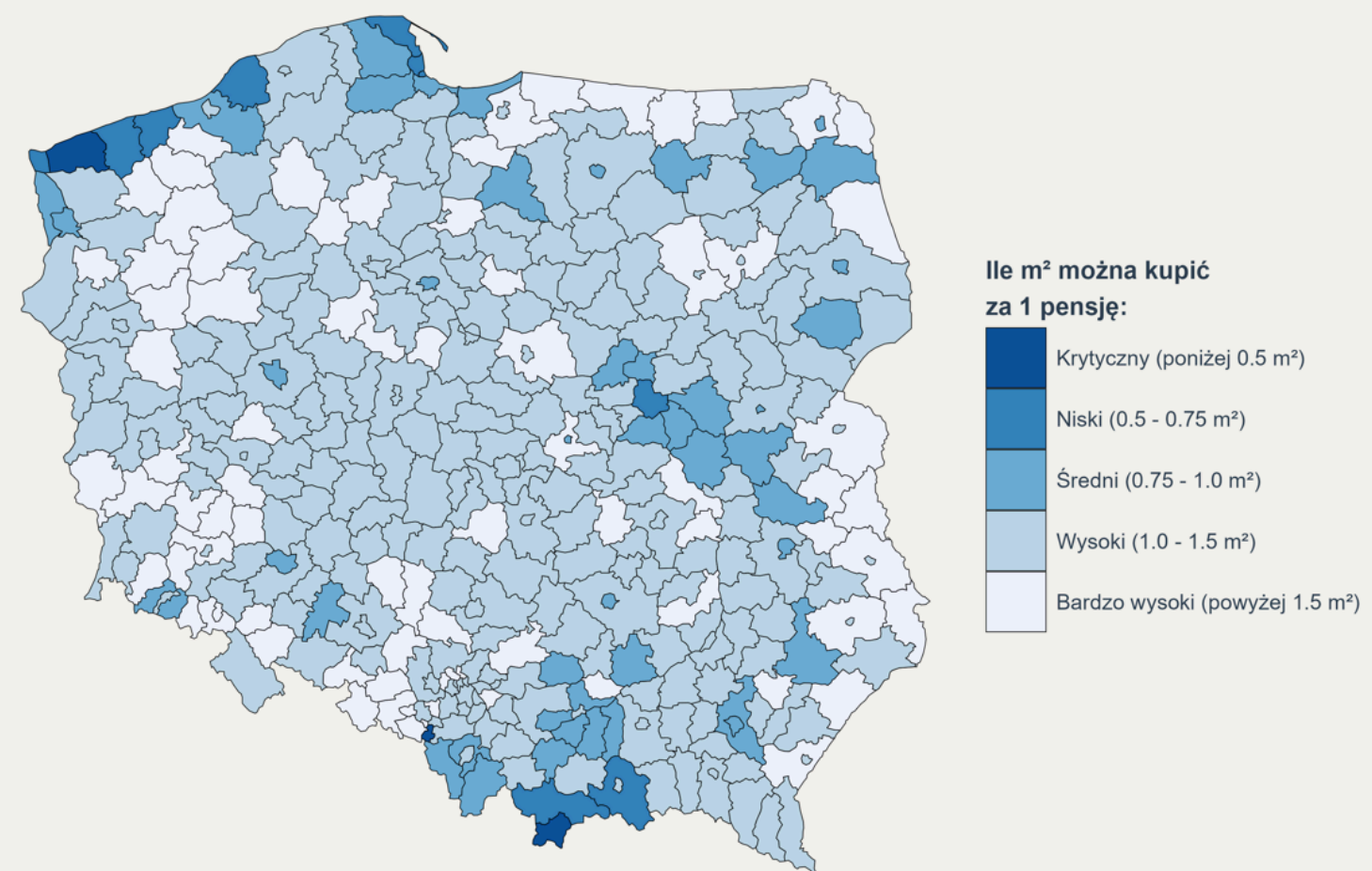


## Ile m² mieszkania kupisz za jedną pensję (stan na 2023)

Widoczna jest silna polaryzacja dostępności mieszkań. Najniższy wskaźnik (poniżej 0.5 m² za pensję) występuje w kluczowych aglomeracjach (Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław) oraz w rejonach turystycznych (górskich i nadmorskich). Najwyższą dostępność (często powyżej 1.5 m²) notują powiaty oddalone od głównych ośrodków, gdzie ceny nieruchomości pozostają relatywnie niskie, często na terenach przemysłowych.

## Średnie ceny mieszkań w Polsce z podziałem na województwa (2023)

- Wykres wyraźnie ukazuje dysproporcję cenową na polskim rynku mieszkaniowym.
- Liderzy Cenowi:** Województwo Małopolskie i Mazowieckie zdecydowanie dominują, co jest efektem koncentracji kapitału i popytu w aglomeracjach Krakowa i Warszawy, gdzie ceny przekroczyły próg 10 000 zł/m².
  - Wysokie Ceny:** Droga jest także nieruchomości w Pomorskim i Dolnośląskim, co wskazuje na siłę rynków Gdańska/Gdyni i Wrocławia.
  - Najtańsze Rynki:** Województwa, gdzie średnie ceny są najniższe to Opolskie, Lubuskie oraz Śląskie.



## Dynamika Średniej Ceny Najmu w Największych Miastach Polski (2015-2024)

Wykres historyczny wskazuje, że polski rynek najmu charakteryzował się w latach 2015-2024 silnym, ogólnym trendem wzrostowym cen skorygowanych o inflację. Warszawa konsekwentnie utrzymywała pozycję lidera z najwyższymi stawkami, podczas gdy Kraków, Gdańsk i Wrocław odnotowały największą dynamikę wzrostu, zbliżając się do warszawskich poziomów. Rynek ten wykazał się dużą wrażliwością na czynniki zewnętrzne, manifestując przejściową stabilizację lub spadek cen w okresie 2020-2022, a następnie gwałtowne odbicie i ponowny wzrost po 2022 roku. Jednocześnie Poznań i Lublin utrzymywały się na niższych, bardziej stabilnych pułapach cenowych.

## Struktura Zamieszkania w Polsce (2024)

- Dominacja Własności:** Aż 87.1% Polaków mieszka we własnym lokum.
  - Właściciele bez kredytu stanowią zdecydowaną większość – 75.4% populacji.
  - Właściciele z kredytem to mniejsza, choć znacząca część – 11.7%.
- Marginalny Udział Najmu Rynkowego:** Rynek najmu odgrywa stosunkowo niewielką rolę, stanowiąc zaledwie 4.8% ogólnej struktury.
- Najem (czynsz obniżony/darmowy):** Najem w formie socjalnej, komunalnej lub darmowej (np. użyczenie) stanowi 8.1% ogółu.

