



NARODOWY  
BANK POLSKI

---

# Rynek nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Aglomeracji Śląskiej

Narodowy Bank Polski Oddział Okręgowy w Katowicach

Katowice, 17 maja 2023 r.



## Plan prezentacji

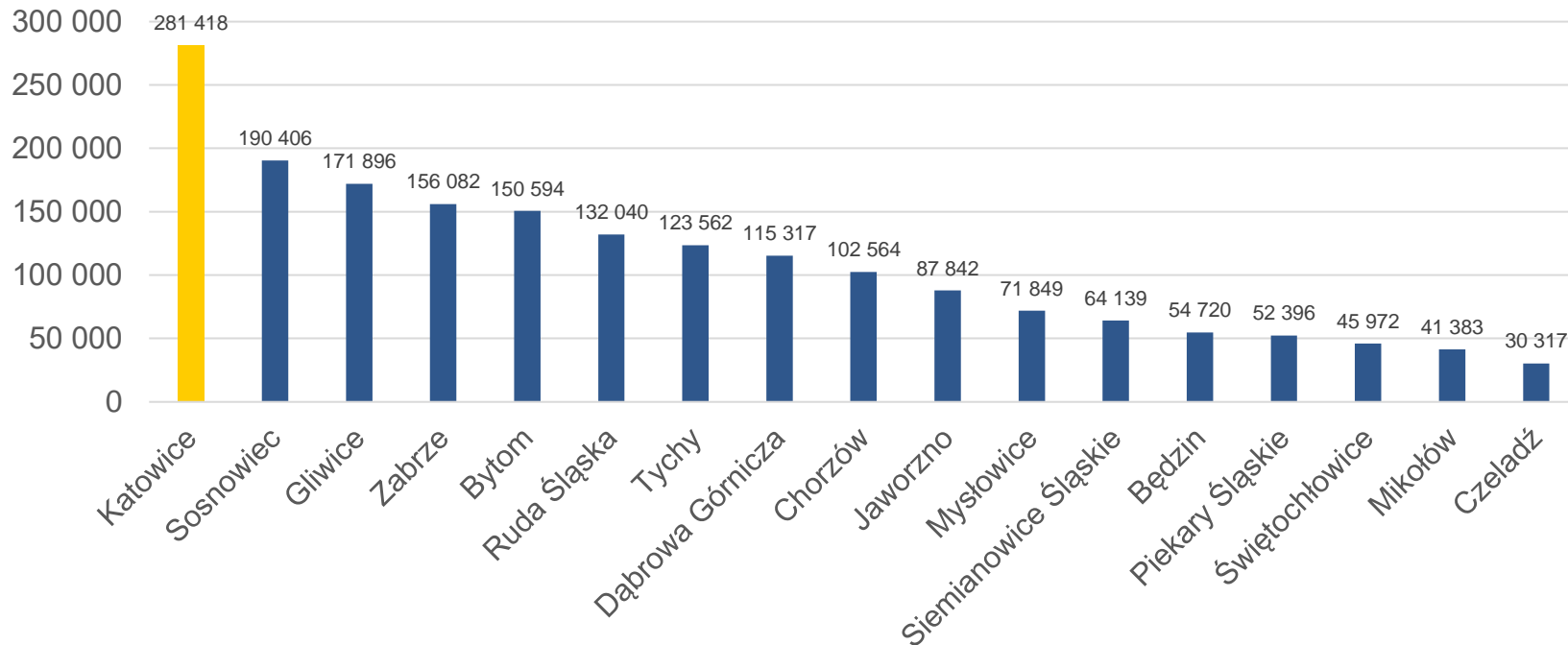
1. Wprowadzenie statystyczne
2. Nieruchomości mieszkaniowe – rynek pierwotny
3. Nieruchomości mieszkaniowe – rynek wtórny
4. Nieruchomości komercyjne



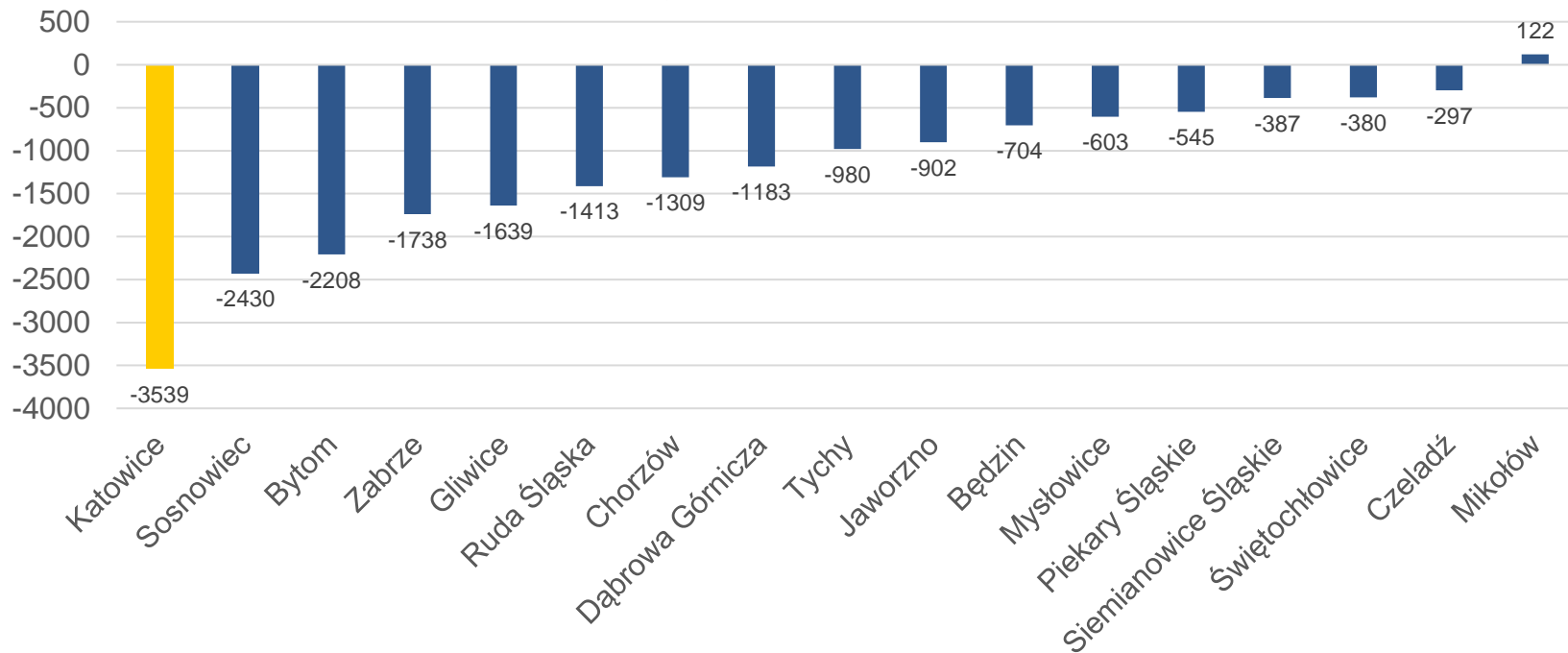
# Wprowadzenie statystyczne

---

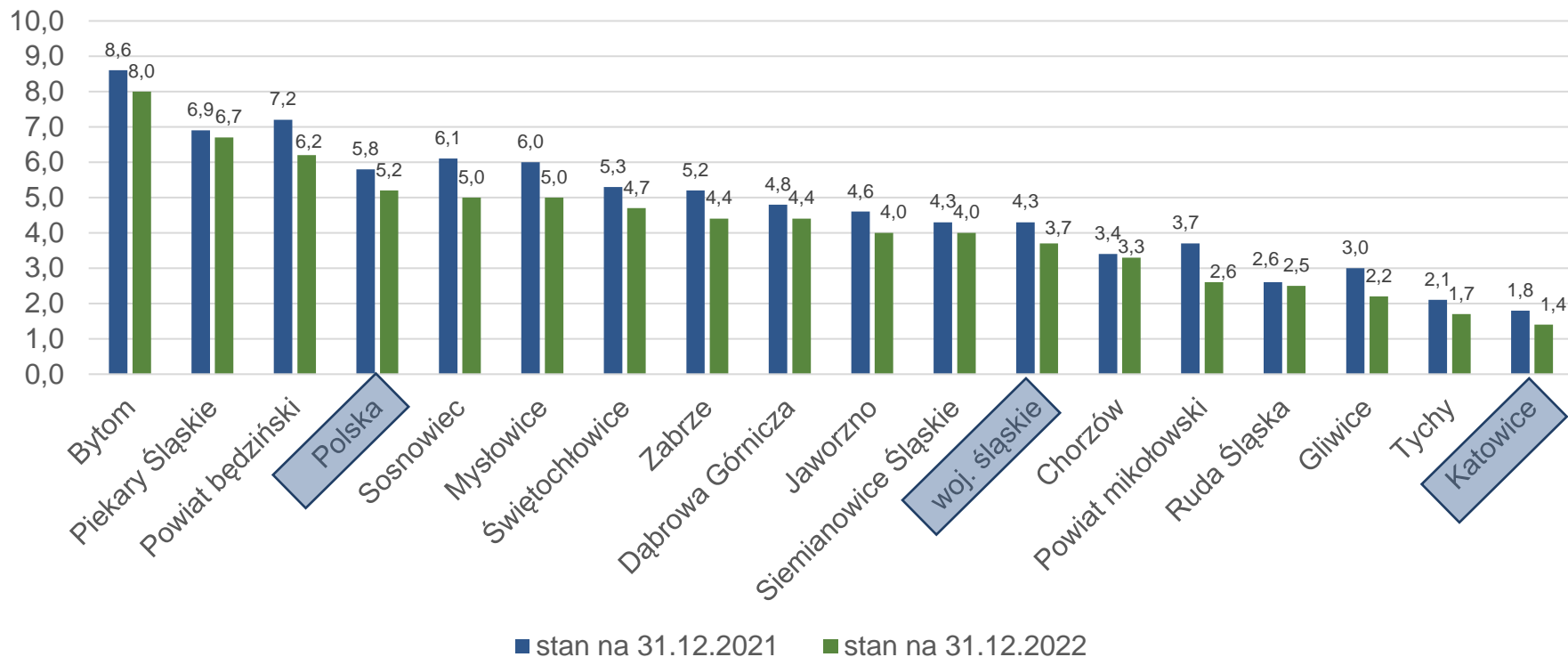
## Czynniki demograficzne – ludność (stan na 30 czerwca 2022 r.)



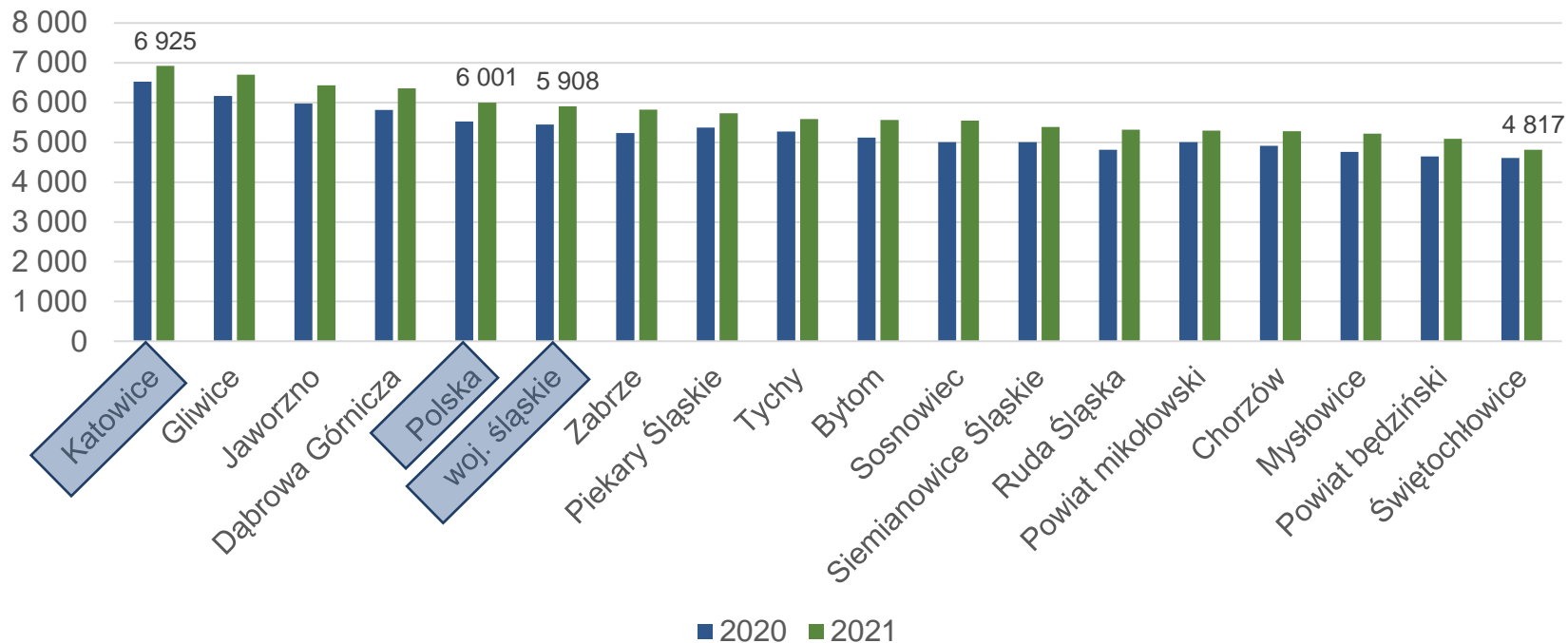
## Czynniki demograficzne – zmiana liczby ludności (30 czerwca 2022 r. w relacji do 30 czerwca 2021 r.)



## Czynniki ekonomiczne – stopa bezrobocia (%)

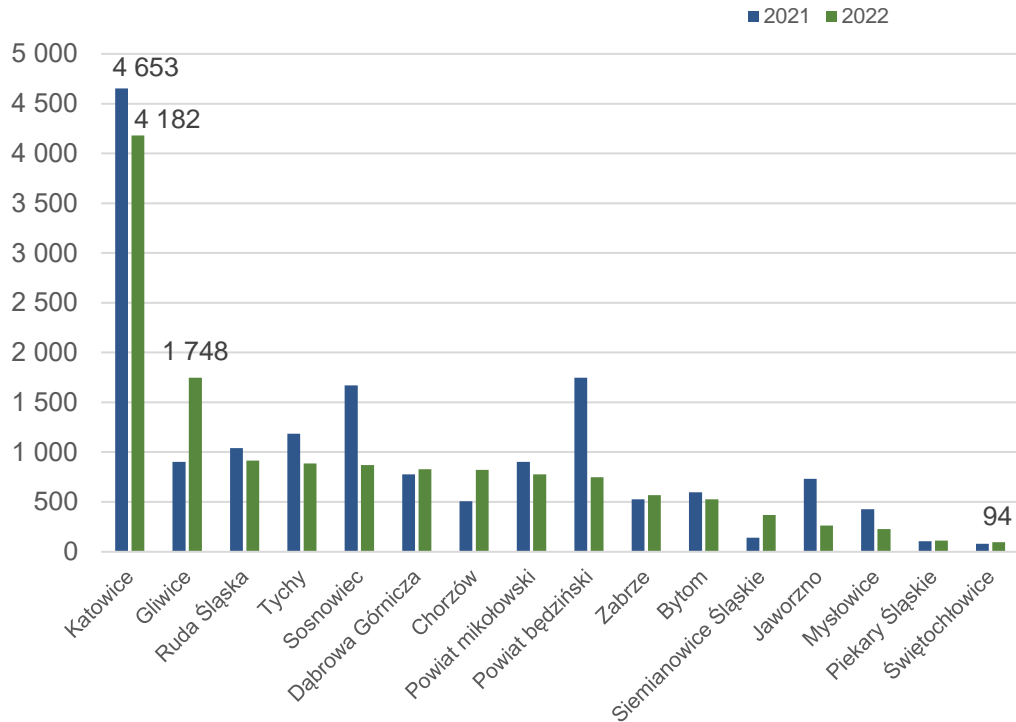


## Czynniki ekonomiczne – przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto (zł)

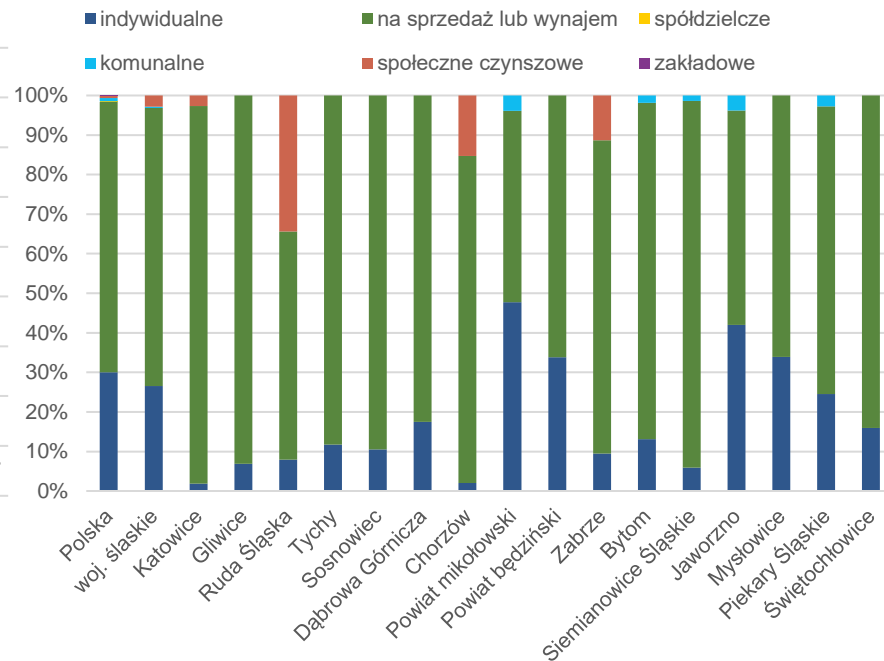


# Efekty budownictwa mieszkaniowego – mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia

## Liczba mieszkań



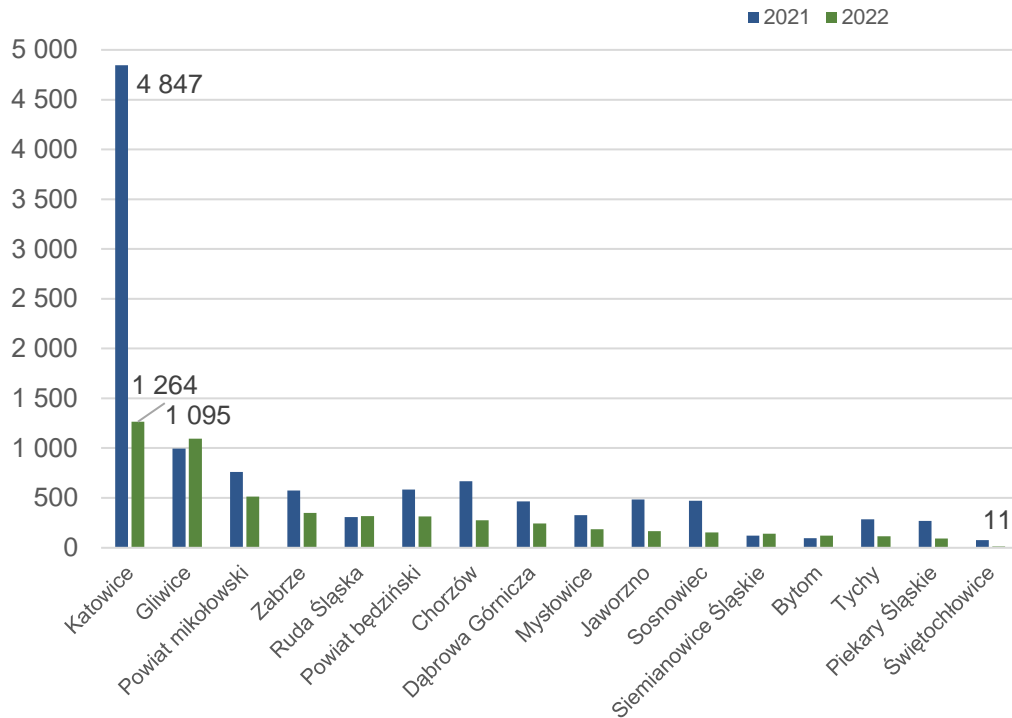
## Struktura mieszkań w 2022 r.



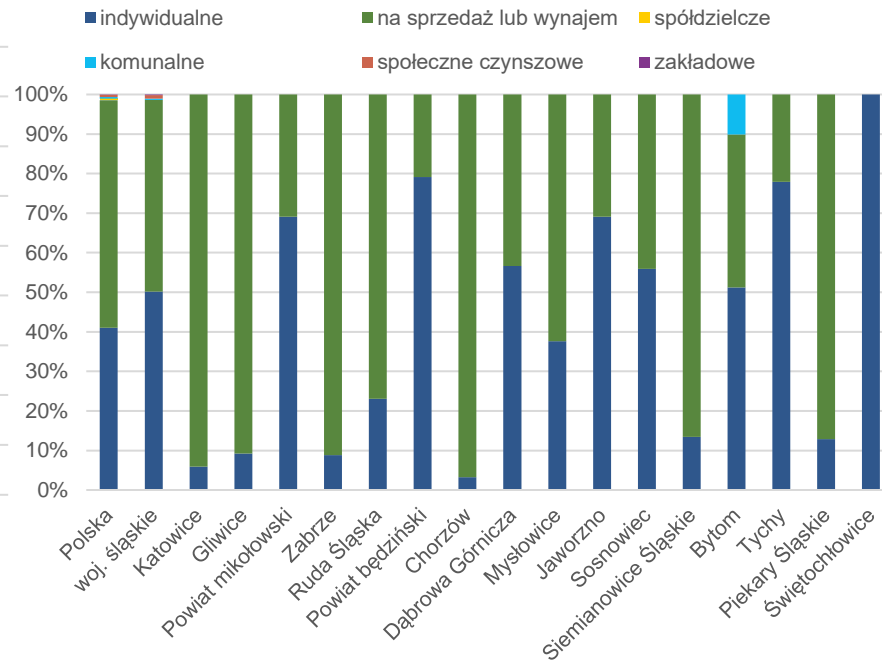


## Efekty budownictwa mieszkaniowego – mieszkania, których budowę rozpoczęto

Liczba mieszkań

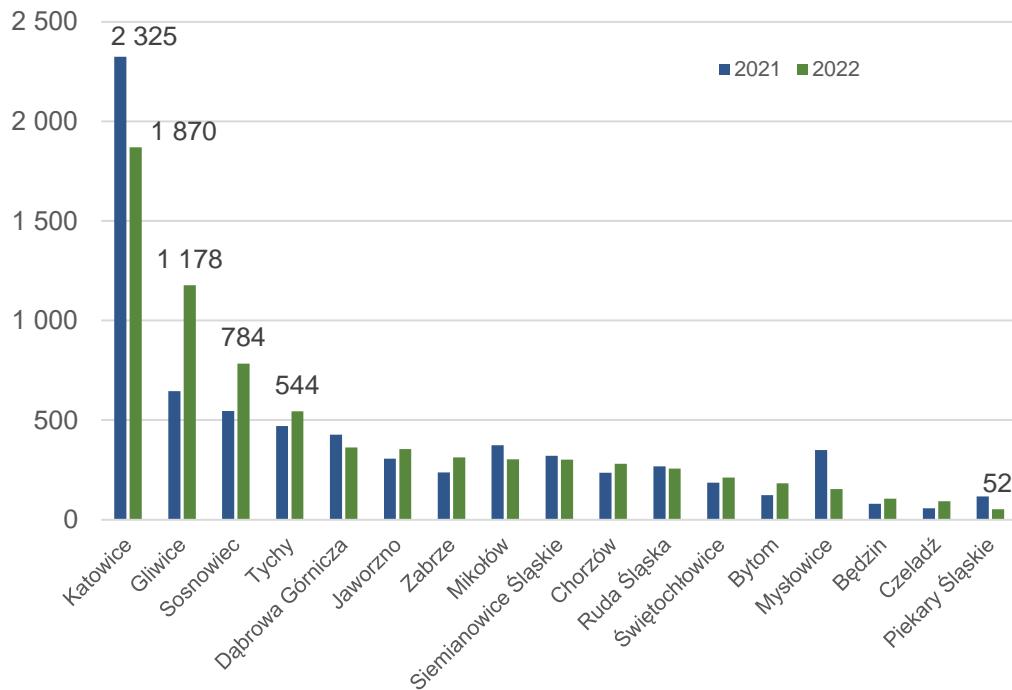


Struktura mieszkań w 2022 r.

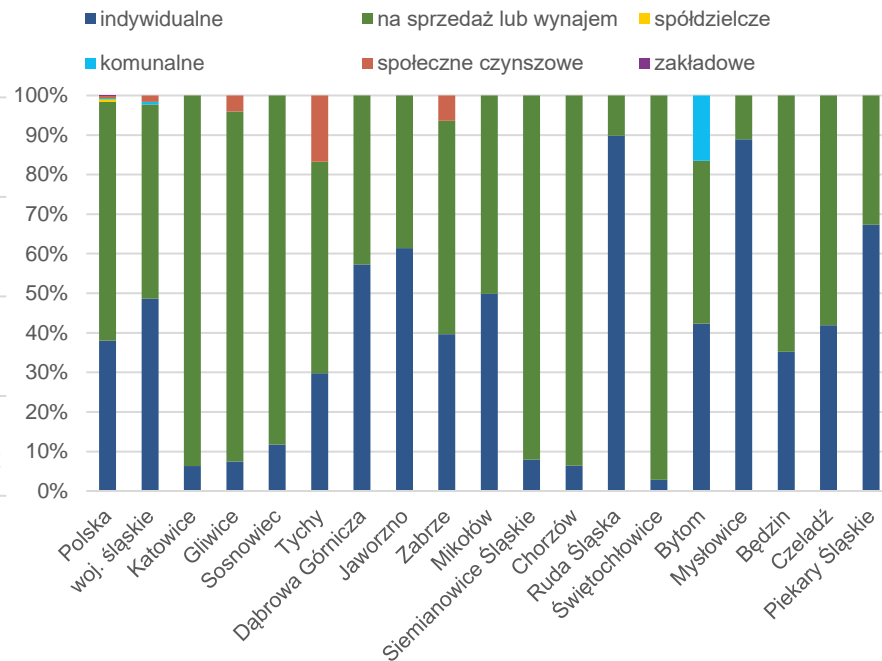


## Efekty budownictwa mieszkaniowego – mieszkania oddane do użytkowania

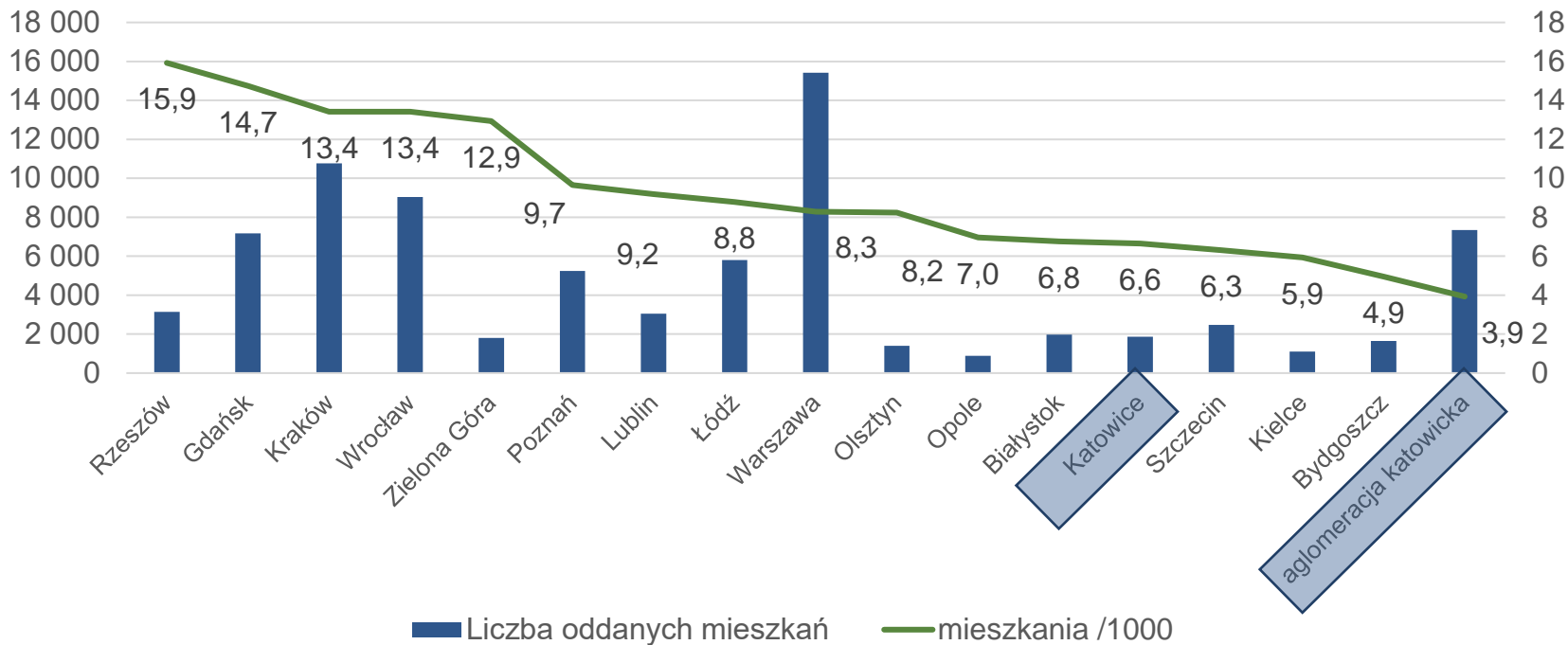
Liczba mieszkań



Struktura mieszkań w 2022 r.



## Efekty budownictwa mieszkaniowego – mieszkania oddane do użytkowania na 1000 mieszkańców w 2022 r. miasta wojewódzkie





# Nieruchomości mieszkaniowe

---

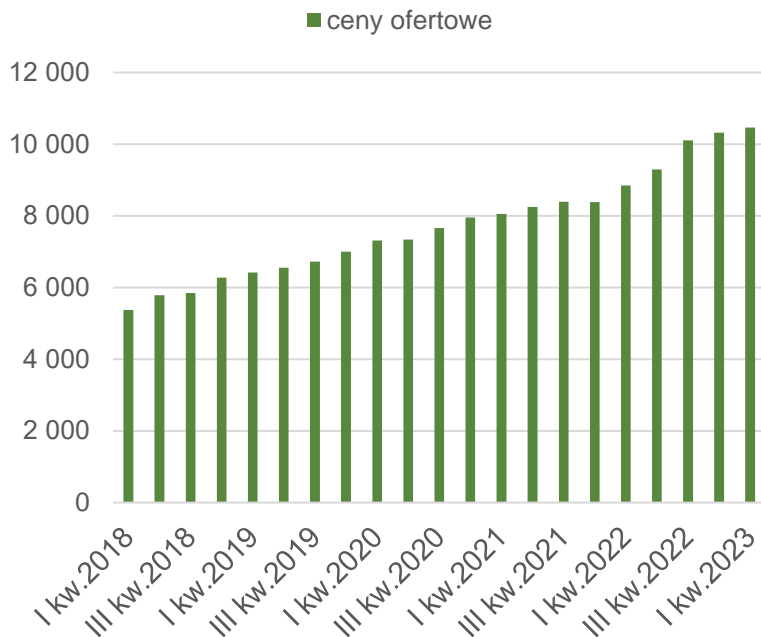
## Rynek pierwotny

# Średnie ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach

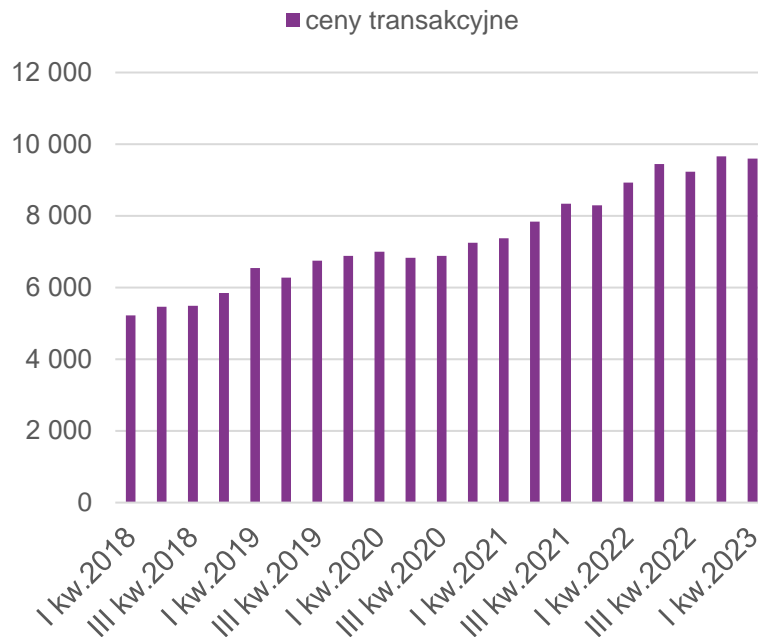
	I kwartał 2023 r.		IV kwartał 2022 r.		I kwartał 2022 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
<b>średnia cena (zł/mkw.)</b>	10 460	9 594	10 320	9 663	8 850	8 928
<b>dynamika (poprzedni kwartał = 100)</b>	101,3	99,3	102,1	104,7	105,6	107,7
<b>dynamika (analogiczny okres poprzedniego roku = 100)</b>	118,2	107,5	123,1	116,6	109,9	121,1
<b>przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w Katowicach</b>	x	8 863	x	8 132	x	7 757
<b>siła nabywcza</b>		0,9		0,8		0,9
<b>liczba mieszkań ogółem, w tym:</b>	3 003	226	3 327	333	2 168	360
do 40 mkw.	16%	15%	17%	30%	15%	22%
od 40 do 60 mkw.	42%	44%	40%	36%	44%	43%
od 60 do 80 mkw.	26%	22%	27%	19%	24%	23%
powyżej 80 mkw.	16%	19%	16%	15%	17%	12%
<b>średnia cena mieszkania (zł/mkw.):</b>	10 460	9 594	10 320	9 663	8 850	8 928
do 40 mkw.	11 856	10 602	11 523	9 917	9 907	9 565
od 40 do 60 mkw.	10 393	9 289	10 272	9 410	8 862	9 021
od 60 do 80 mkw.	10 072	9 527	9 977	10 110	8 519	8 458
powyżej 80 mkw.	9 859	9 559	9 698	9 215	8 333	8 341

Źródło: NBP – badanie BaRN

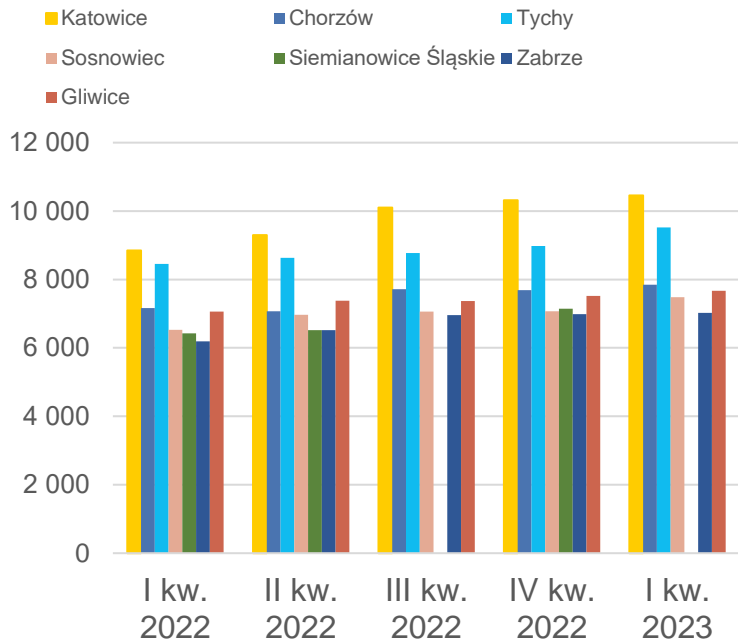
## Ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (zł/mkw.)



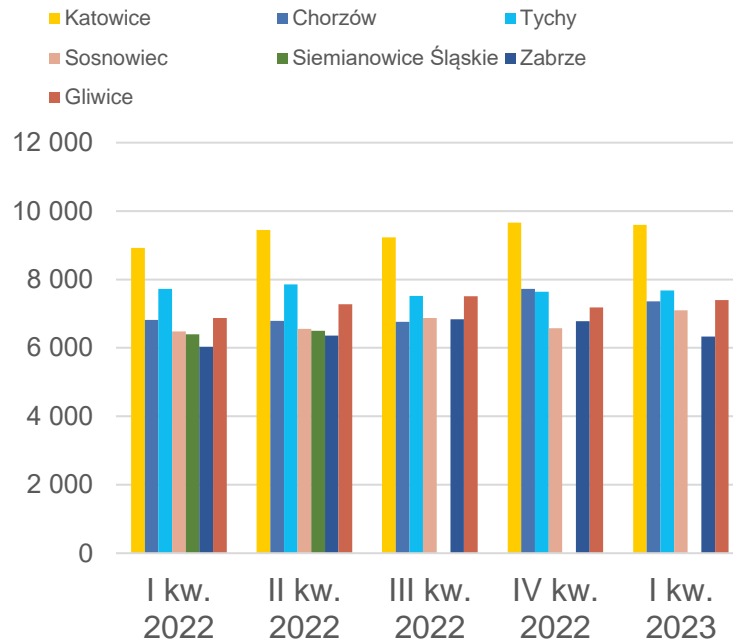
## Ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach (zł/mkw.)



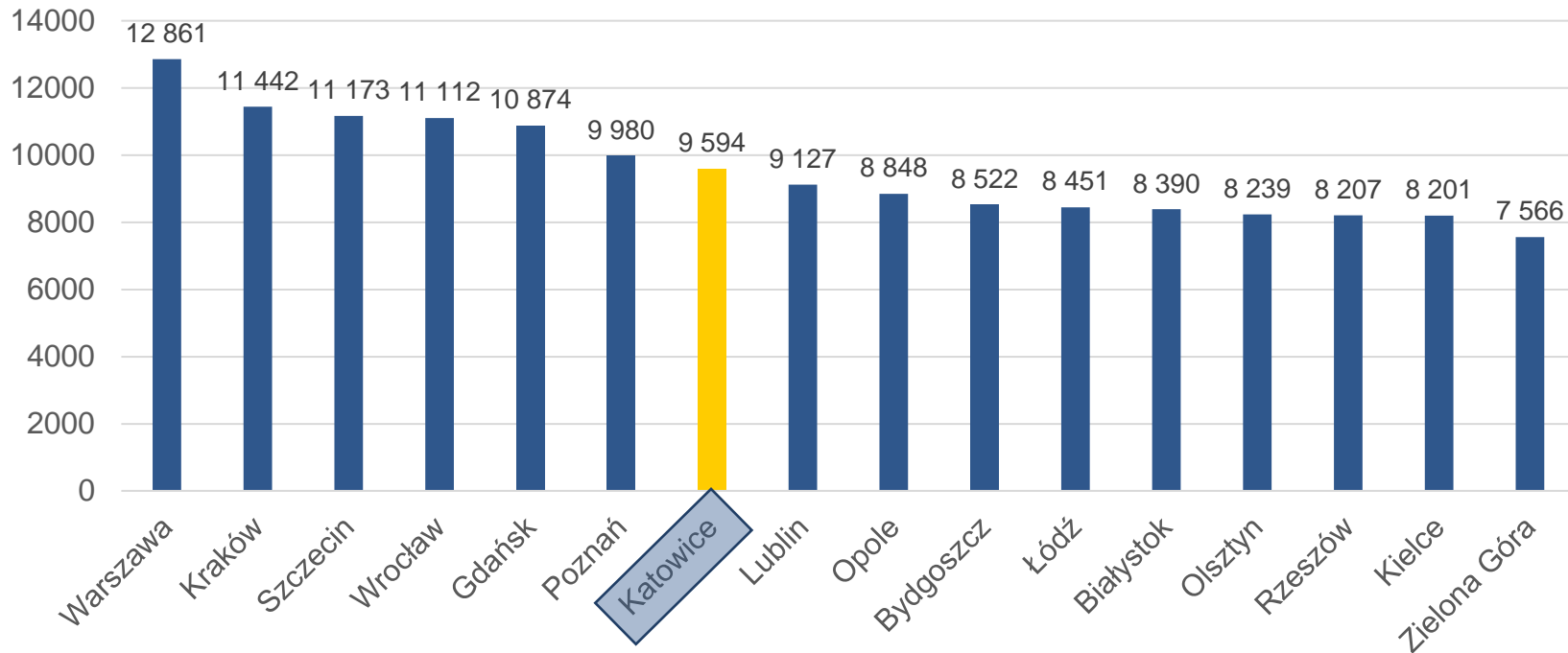
### Ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym w niektórych miastach Aglomeracji śląskiej (zł/mkw.)



### Ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym w niektórych miastach Aglomeracji śląskiej (zł/mkw.)

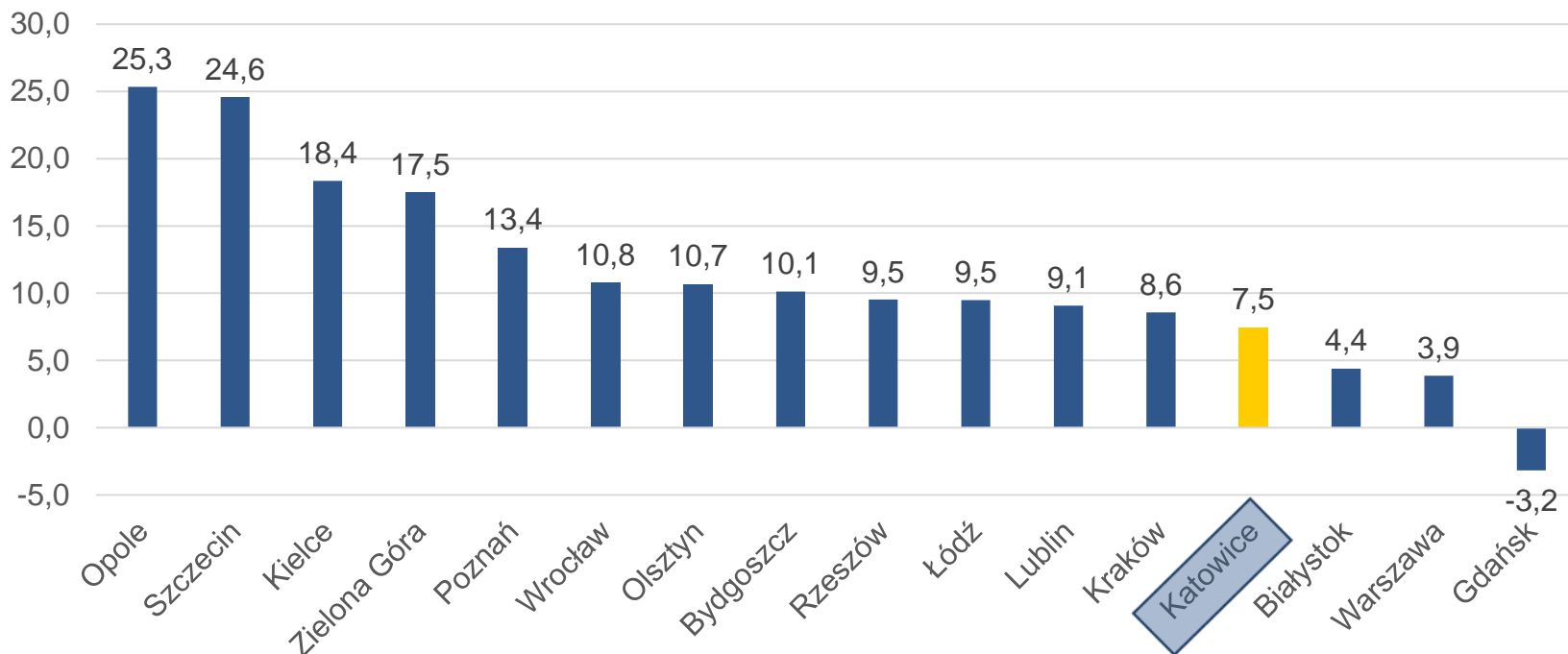


## Średnie ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym w miastach wojewódzkich w I kwartale 2023 r. (zł/mkw.)

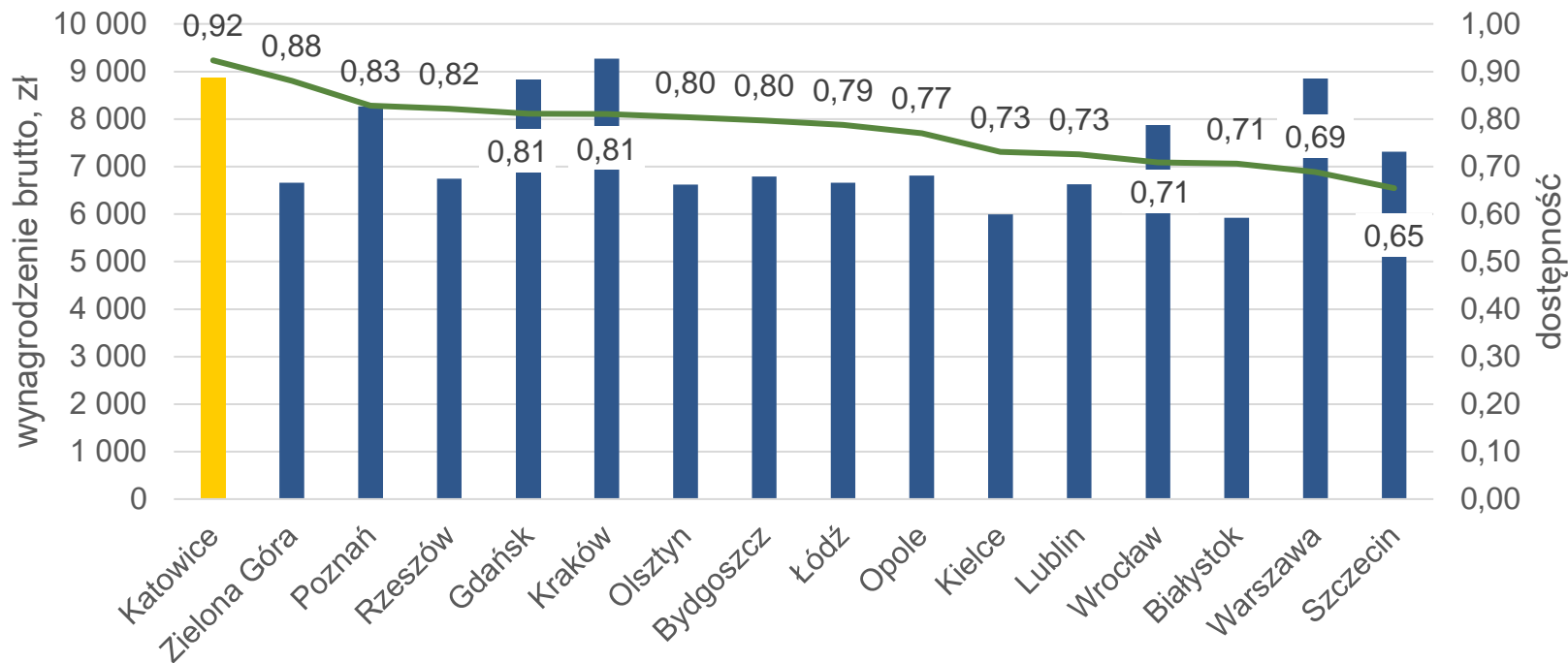




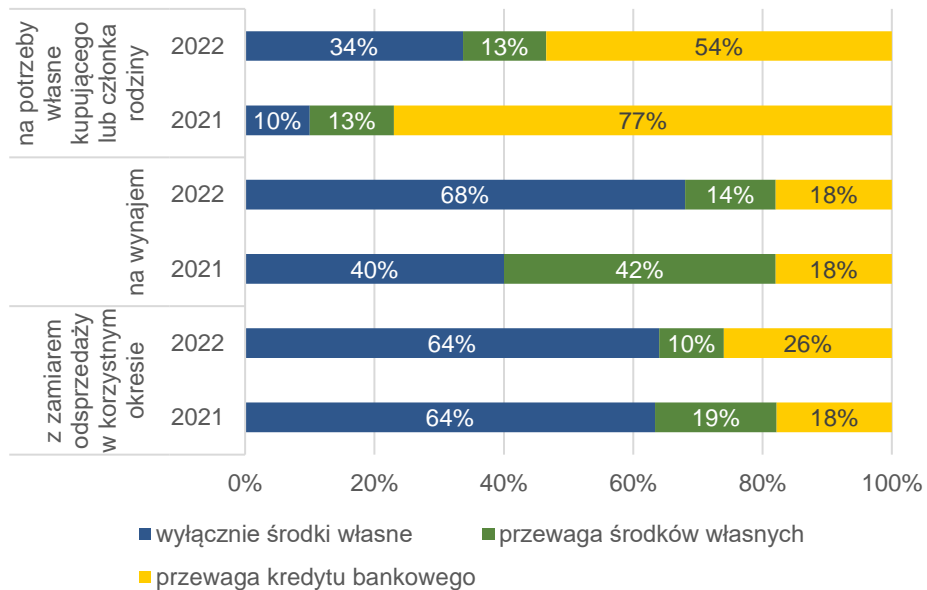
## Zmiana średniej ceny transakcyjnej mieszkań na rynku pierwotnym w miastach wojewódzkich I kwartał 2023 / I kwartał 2022 (w %)



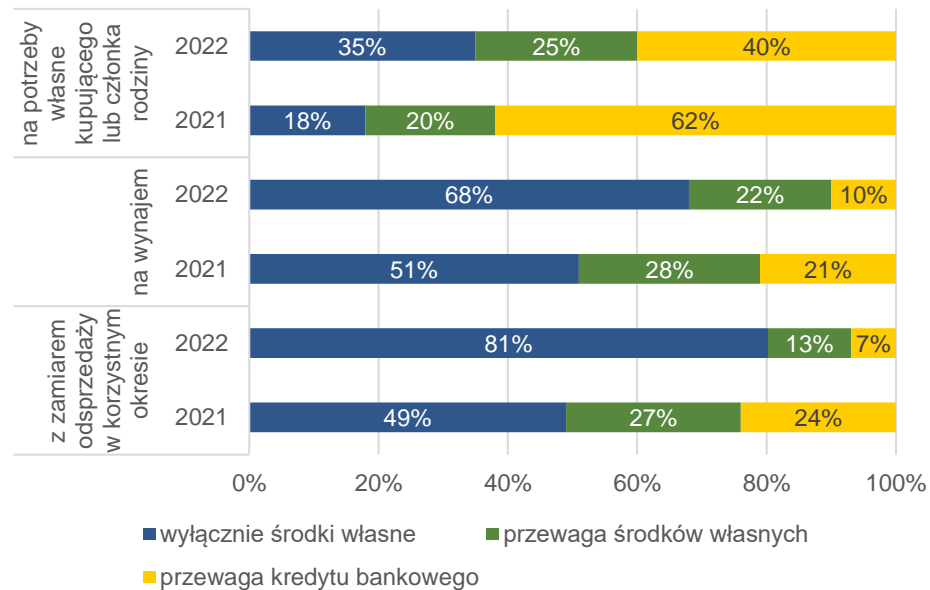
## Średnia dostępność mieszkania za przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw na rynku pierwotnym w miastach wojewódzkich w I kwartale 2023 r.



### Udział różnych źródeł finansowania zakupu mieszkań w zależności od celu w jakim zostały nabyte (w %) – Aglomeracja Śląska



### Udział różnych źródeł finansowania zakupu mieszkań w zależności od celu w jakim zostały nabyte – Polska ogółem



Źródło: NBP – badanie BaRN (badanie ankietowe strony podażowej i popytowej w budownictwie mieszkaniowym)



# Nieruchomości mieszkaniowe

---

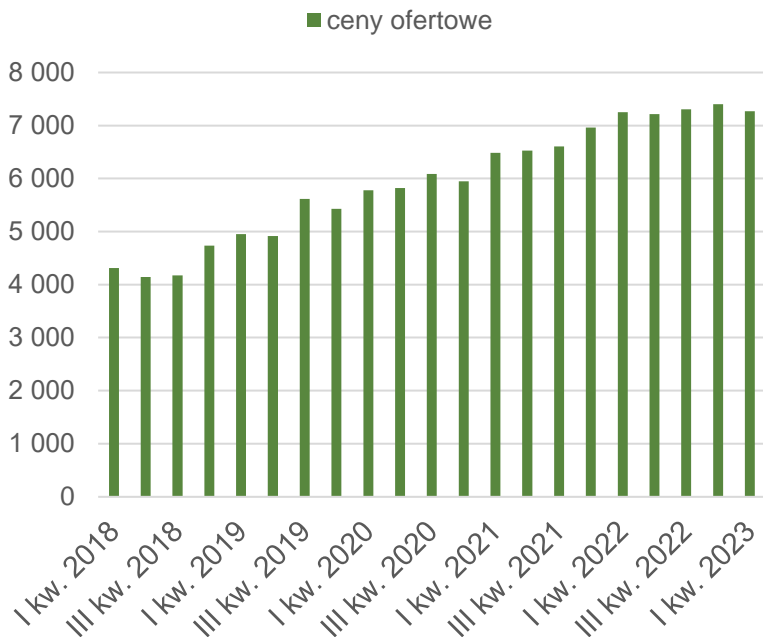
## Rynek wtórny

## Średnie ceny mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach

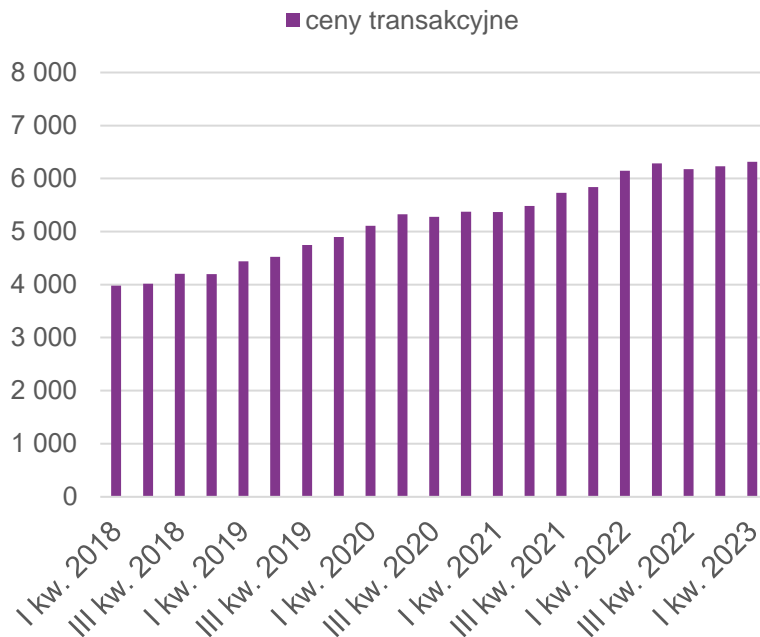
	I kwartał 2023 r.		IV kwartał 2022 r.		I kwartał 2022 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
<b>średnia cena (zł/mkw.)</b>	7 267	6 319	7 400	6 232	7 251	6 145
<b>dynamika (poprzedni kwartał = 100)</b>	98,2	101,4	101,3	100,9	104,1	105,2
<b>dynamika (analogiczny okres poprzedniego roku = 100)</b>	100,2	102,8	106,3	106,7	111,8	114,4
<b>przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w Katowicach</b>	x	8 863	x	8 132	x	7 757
<b>siła nabywcza</b>		1,2		1,3		1,3
<b>liczba mieszkań ogółem, w tym:</b>	799	215	928	249	860	336
do 40 mkw.	22%	27%	23%	33%	19%	27%
od 40 do 60 mkw.	43%	53%	43%	52%	45%	56%
od 60 do 80 mkw.	21%	19%	20%	13%	22%	15%
powyżej 80 mkw.	14%	1%	14%	2%	15%	2%
<b>średnia cena mieszkania (zł/mkw.):</b>	6 319	7 267	7 400	6 232	7 251	6 145
do 40 mkw.	7 814	6 732	8 051	6 488	7 912	6 426
od 40 do 60 mkw.	7 189	6 320	7 212	6 159	7 140	5 976
od 60 do 80 mkw.	7 066	5 675	7 130	5 688	7 273	6 027
powyżej 80 mkw.	6 933	7 078	7 310	7 447	6 715	7 676

Źródło: NBP – badanie BaRN

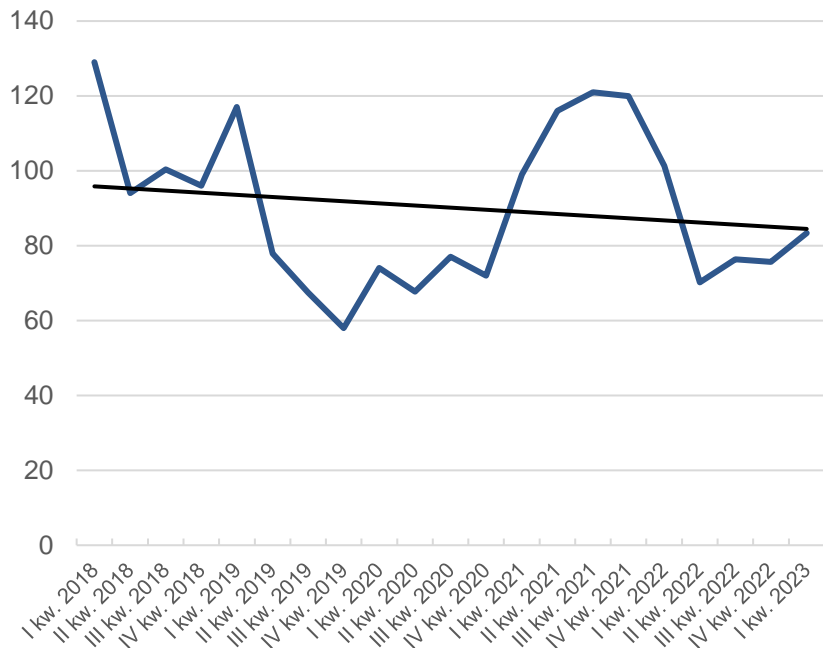
## Ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (zł/mkw.)



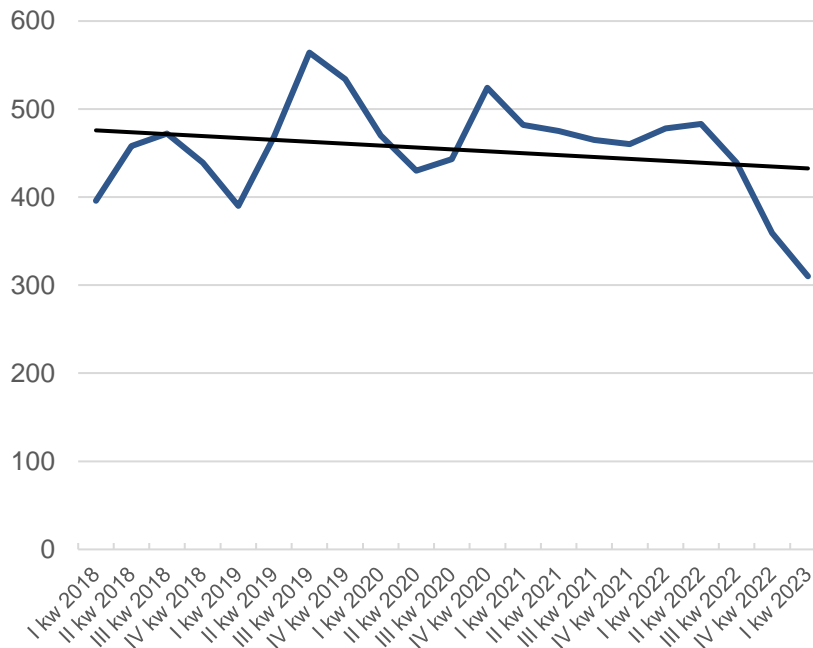
## Ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (zł/mkw.)



### Przybliżony czas sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach (w dniach)

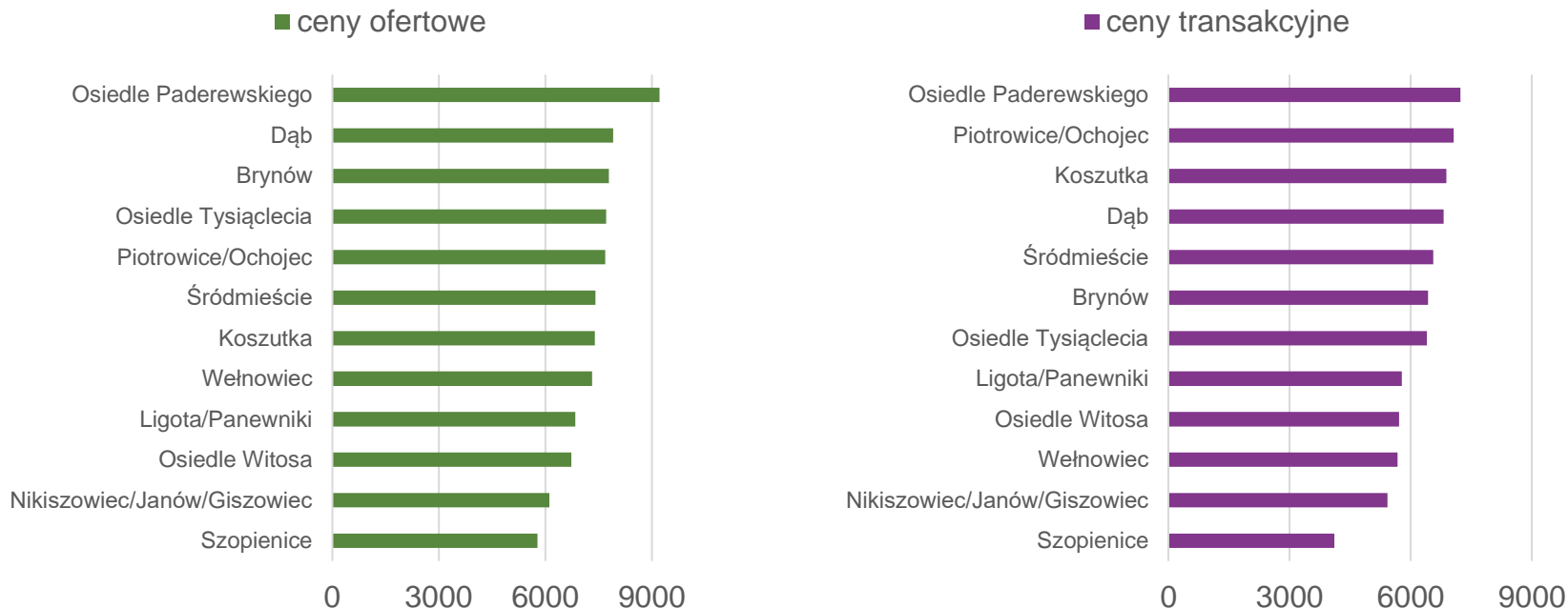


### Przybliżona liczba transakcji kupna/sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym w Katowicach



Źródło: NBP – badanie BaRN

## Ceny mieszkań w wybranych dzielnicach Katowic (zł/mkw.) w I kwartale 2023 r.



Źródło: NBP – badanie BaRN

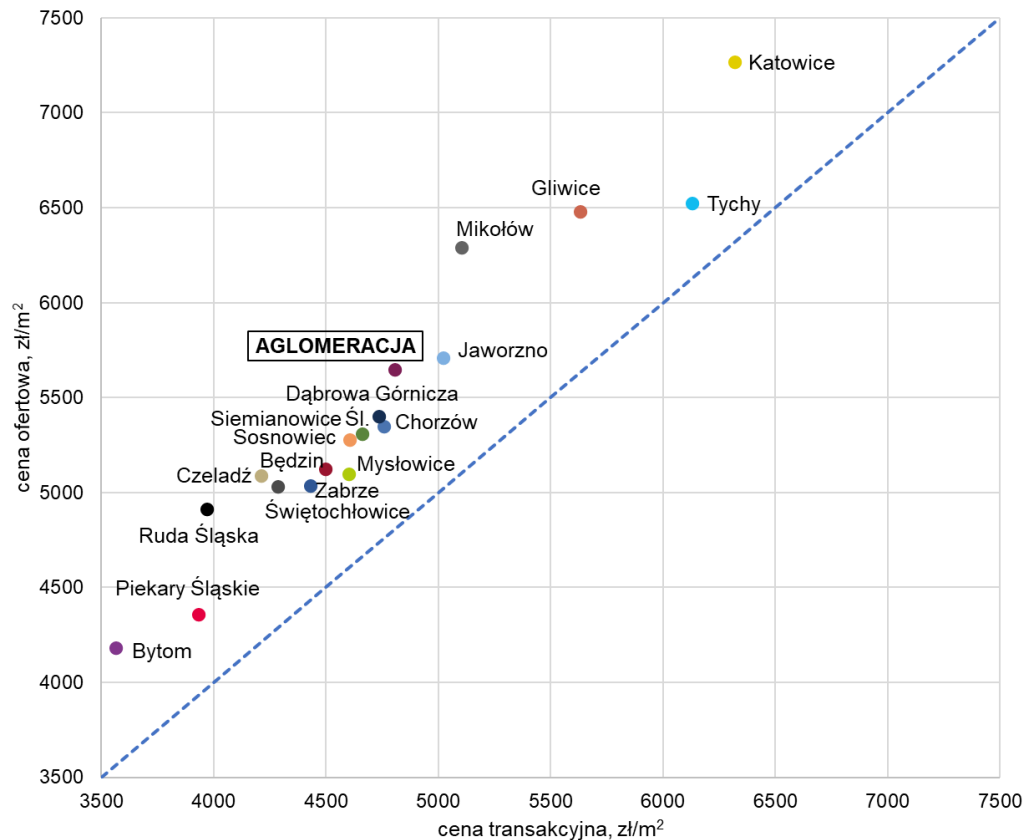


## Średnie ceny mieszkań na rynku wtórnym w miastach Aglomeracji Śląskiej (zł/mkw.)

	I kwartał 2023		IV kwartał 2022		I kwartał 2022		Dynamika IV kw. 2022r. = 100		Dynamika I kw. 2022r. = 100	
	ofertowa	transakcyjna	ofertowa	transakcyjna	ofertowa	transakcyjna	ofertowa	transakcyjna	ofertowa	transakcyjna
Katowice	7 267	6 319	7 400	6 232	7 251	6 145	98,2	101,4	100,2	102,8
Będzin	5 124	4 499	4 936	4 644	4 883	4 553	103,8	96,9	104,9	98,8
Bytom	4 179	3 567	4 062	3 673	4 038	3 679	102,9	97,1	103,5	97,0
Chorzów	5 345	4 759	5 323	4 899	5 373	4 747	100,4	97,1	99,5	100,2
Czeladź	5 087	4 213	5 042	4 443	4 835	4 337	100,9	94,8	105,2	97,2
Dąbrowa Górnicza	5 400	4 736	5 666	4 956	5 682	4 715	95,3	95,6	95,0	100,4
Gliwice	6 476	5 633	6 253	5 623	5 979	5 152	103,6	100,2	108,3	109,3
Jaworzno	5 708	5 023	5 775	5 034	6 064	5 272	98,8	99,8	94,1	95,3
Mikołów	6 288	5 106	5 981	5 063	5 939	5 332	105,1	100,8	105,9	95,8
Mysłowice	5 097	4 604	5 292	4 700	4 656	4 480	96,3	98,0	109,5	102,8
Piekary Śl.	4 358	3 934	4 380	4 094	4 518	3 592	99,5	96,1	96,5	109,5
Ruda Śl.	4 911	3 971	4 834	4 109	4 751	4 080	101,6	96,6	103,4	97,3
Siemianowice Śl.	5 308	4 661	5 226	4 662	5 223	4 824	101,6	100,0	101,6	96,6
Sosnowiec	5 275	4 608	5 147	4 703	5 133	4 585	102,5	98,0	102,8	100,5
Świętochłowice	5 029	4 286	4 798	4 387	4 726	4 045	104,8	97,7	106,4	106,0
Tychy	6 520	6 130	6 535	5 995	6 628	5 835	99,8	102,2	98,4	105,1
Zabrze	5 035	4 431	4 984	4 406	4 684	4 251	101,0	100,6	107,5	104,2

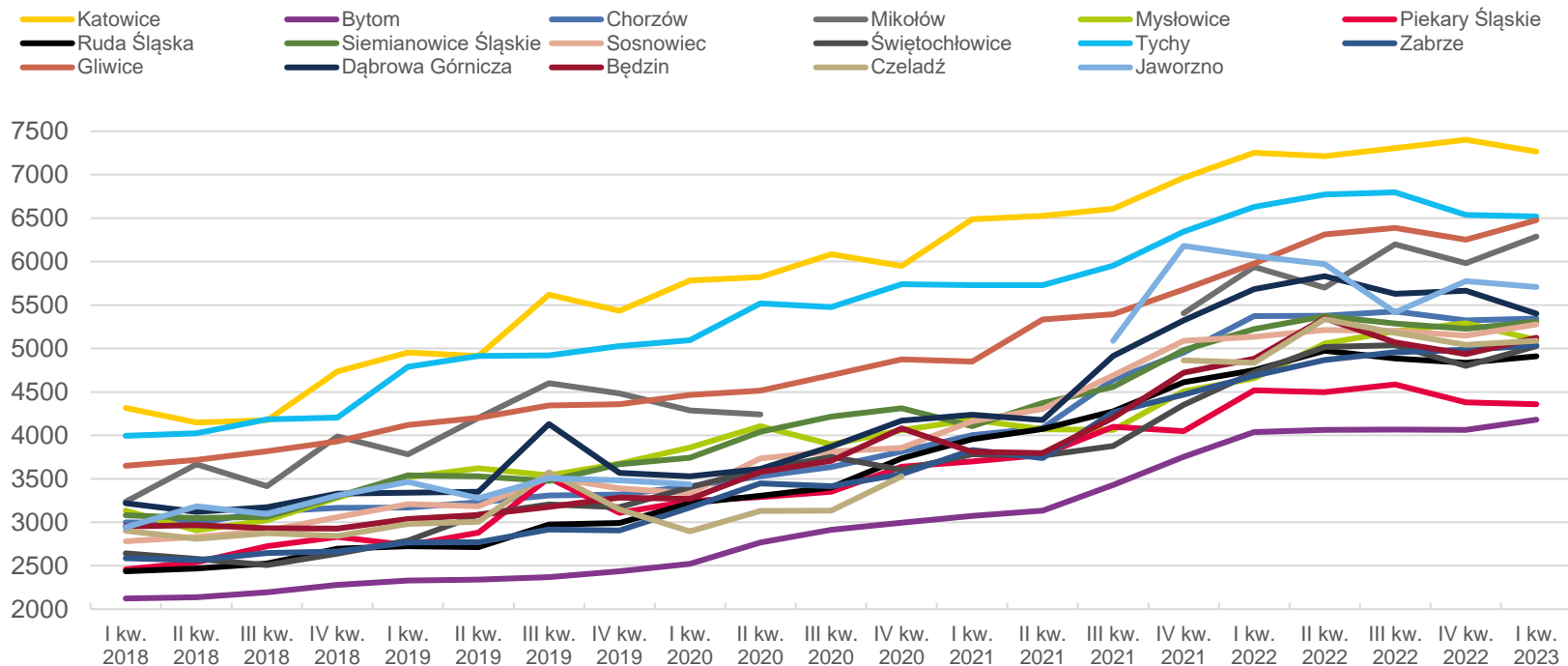
Źródło: NBP – badanie BaRN

## Średnie ceny mieszkań na rynku wtórnym w miastach Aglomeracji Śląskiej (zł/mkw.) w I kwartale 2023 r.

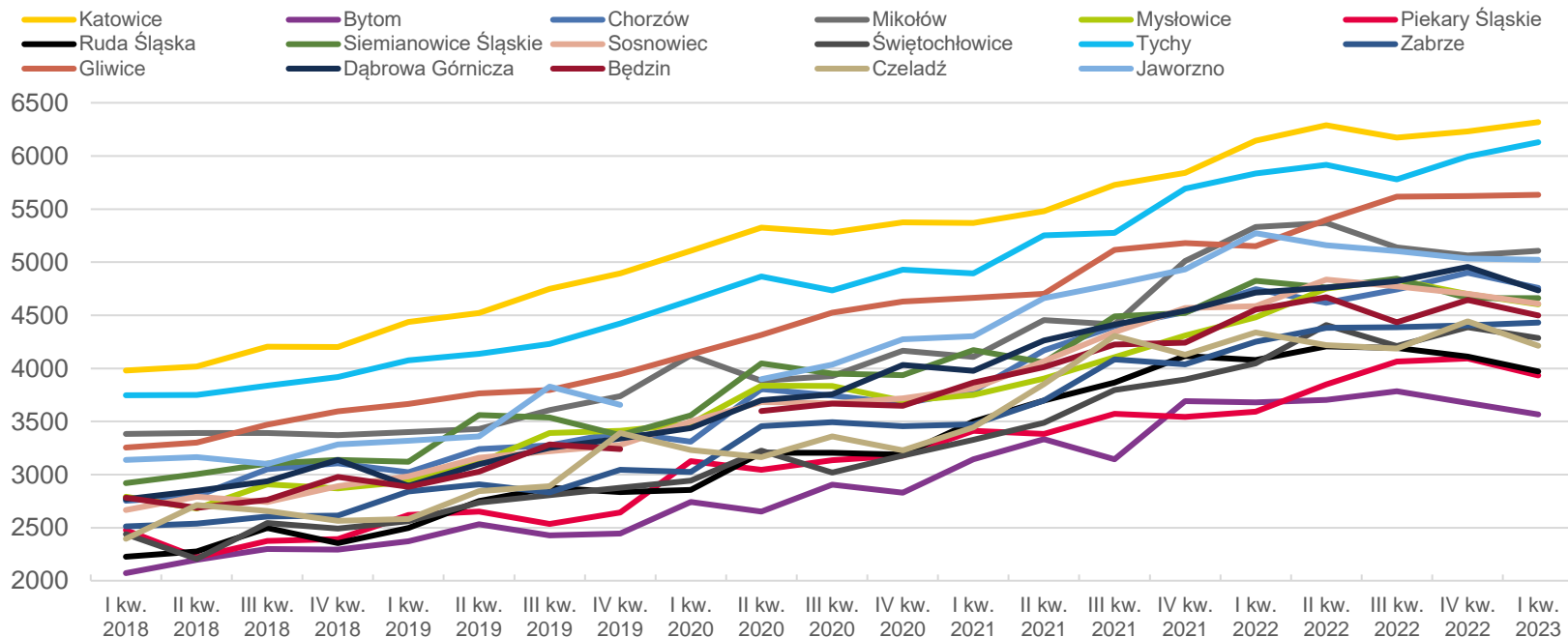


**Agglomeracja Śląska**  
cena transakcyjna: **4809 zł/mkw.**  
cena ofertowa: **5647 zł/mkw.**

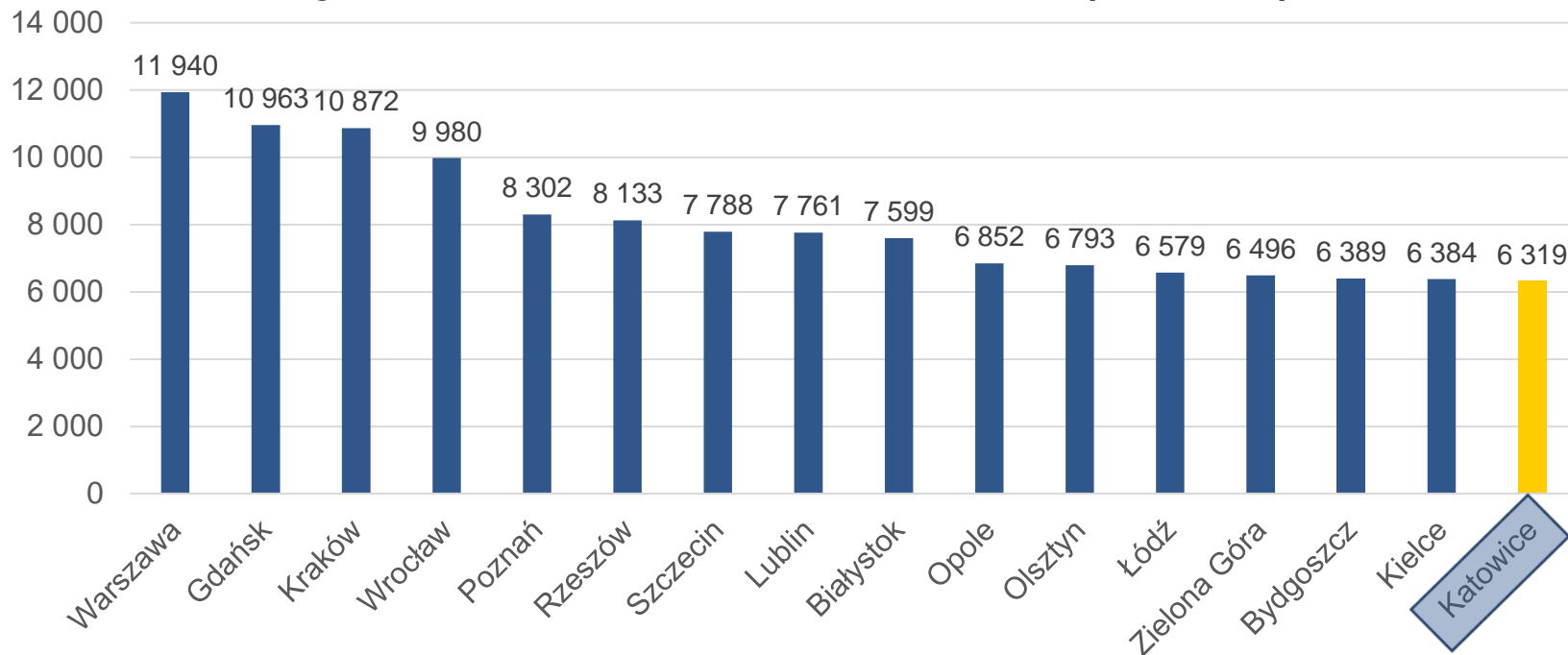
## Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym w miastach Aglomeracji Śląskiej (zł/mkw.)



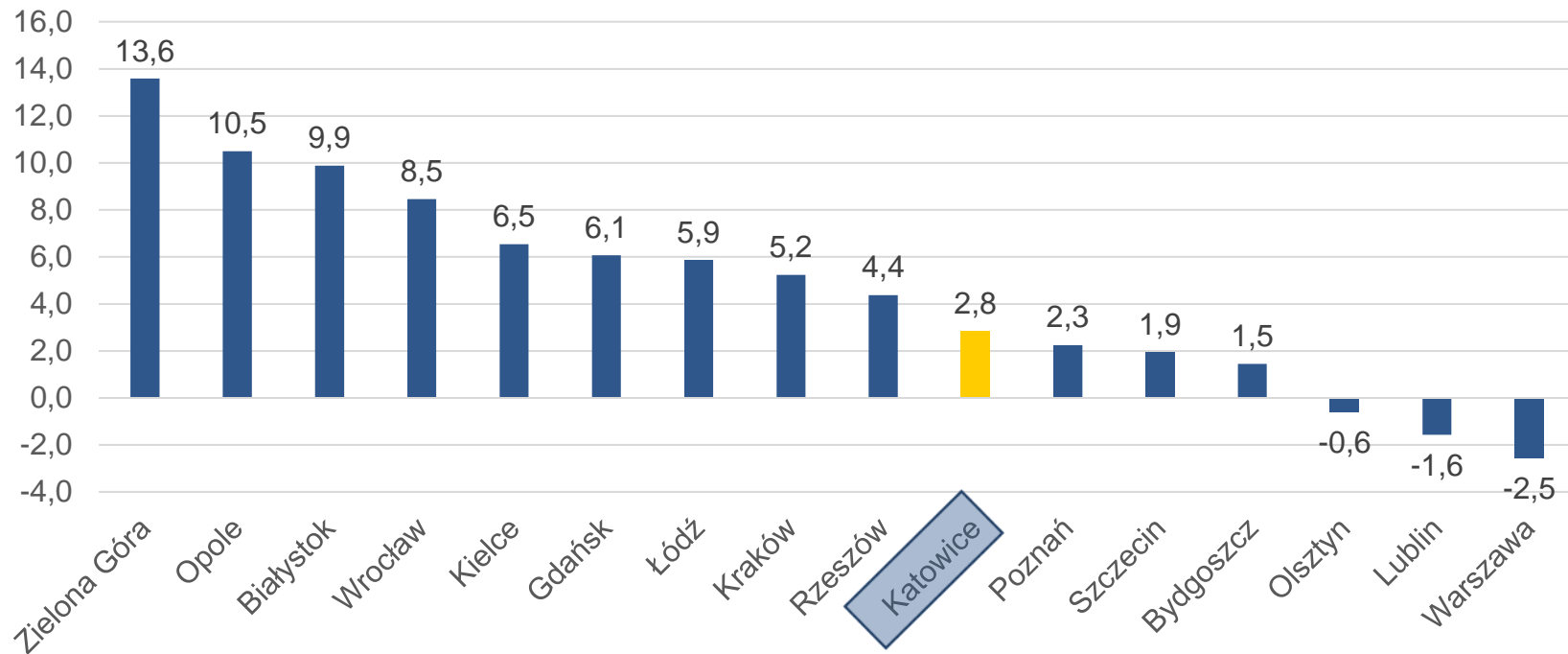
## Średnie ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym w miastach Aglomeracji Śląskiej (zł/mkw.)



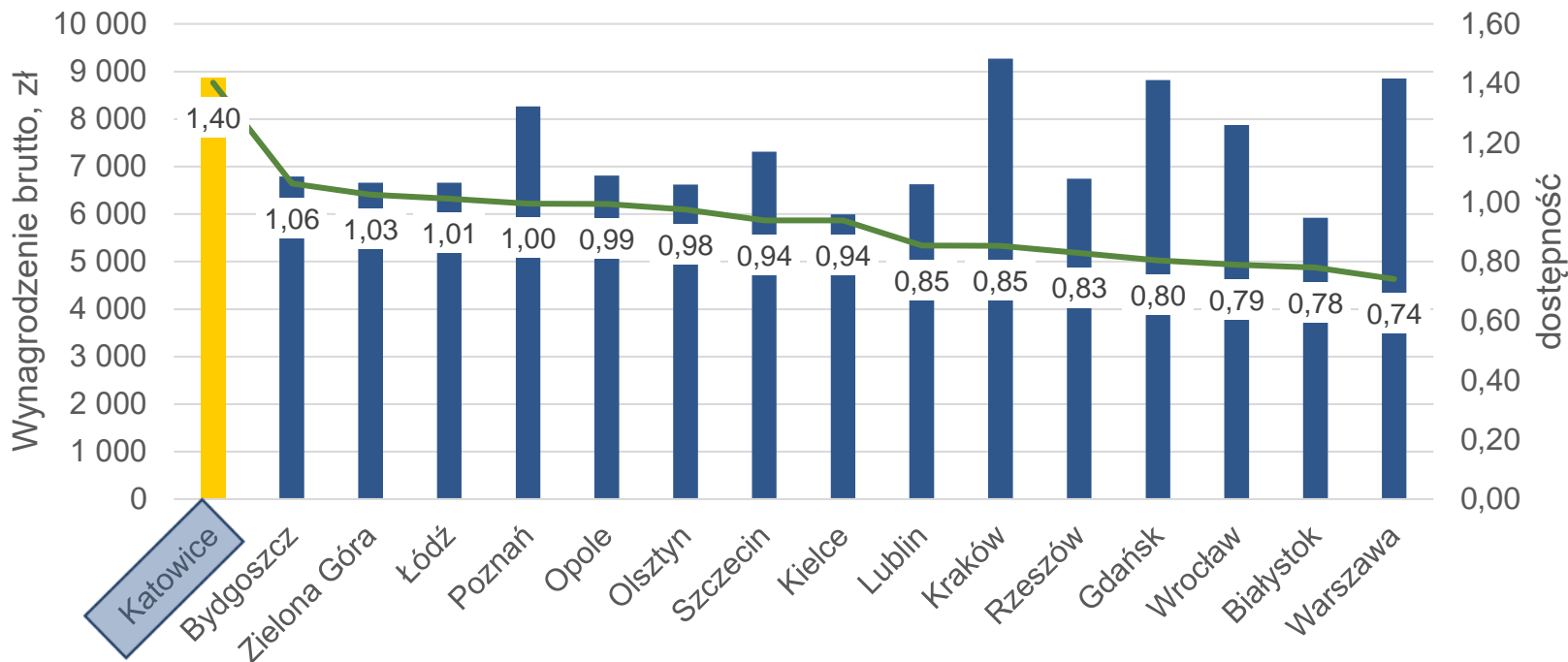
## Średnie ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym w miastach wojewódzkich w I kwartale 2023 r. (zł/mkw.)



## Zmiana średniej ceny transakcyjnej mieszkań na rynku wtórnym w miastach wojewódzkich I kwartał 2023 / I kwartał 2022 (w %)



## Średnia dostępność mieszkania za przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw na rynku wtórnym w miastach wojewódzkich w I kwartale 2023 r.



## Podsumowanie

- W minionym roku decydujący wpływ na sytuację na rynku mieszkaniowym miały rosnące stopy procentowe oraz nowe rekomendacje KNF dotyczące zasady wyliczenia zdolności kredytowej. W efekcie z rynku wykluczono wielu potencjalnych klientów, którzy nie dysponowali wystarczającymi środkami na zakup mieszkania.
- W Aglomeracji Śląskiej zróżnicowanie cen na rynku mieszkaniowym jest nadal bardzo duże. W I kw. 2023 r. rozpiętość cenowa na rynku wtórnym pomiędzy miastami, w których średnie ceny transakcyjne mieszkań były najwyższe i najniższe, wynosiła 2 751 zł za mkw. (I kw. 2022 – 2 553 zł za mkw.).
- Spośród miast wojewódzkich w Katowicach poziom dostępności mieszkania na rynku pierwotnym i wtórnym za przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw jest najwyższy w kraju.

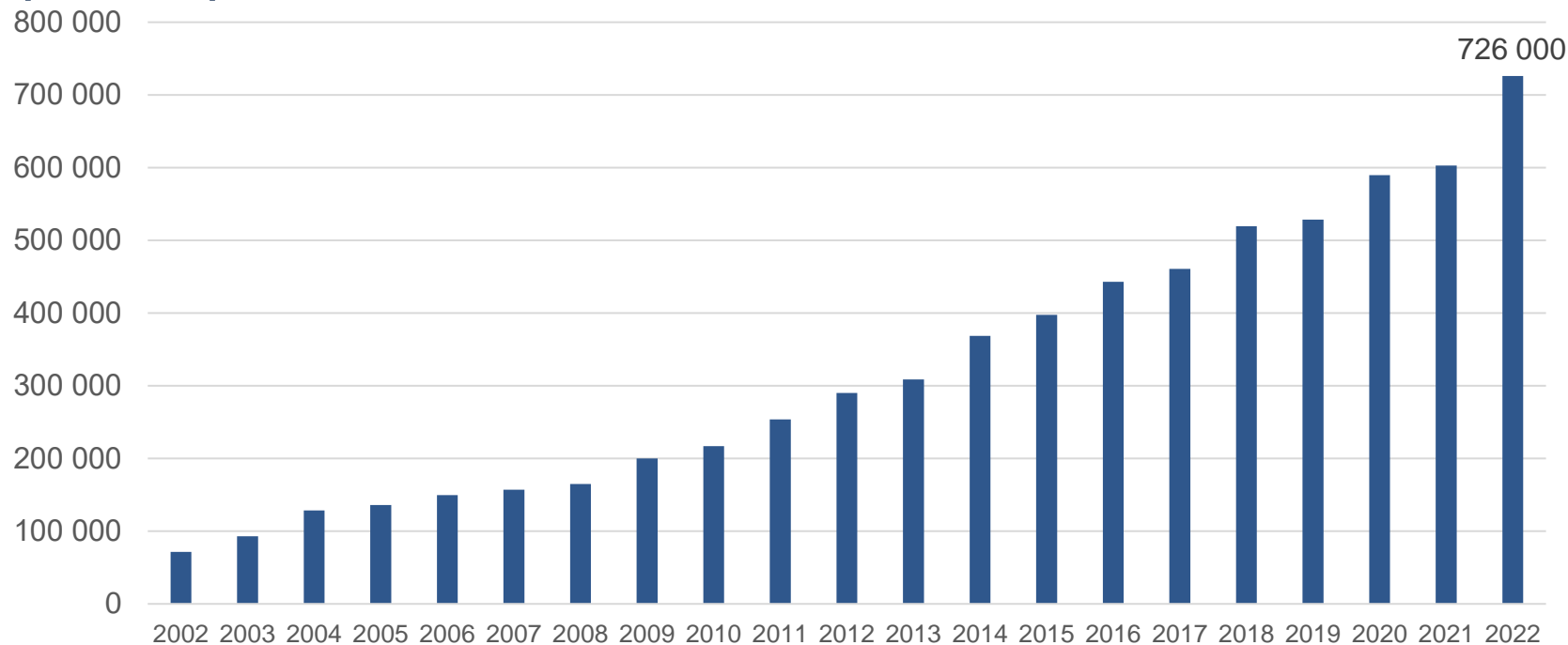




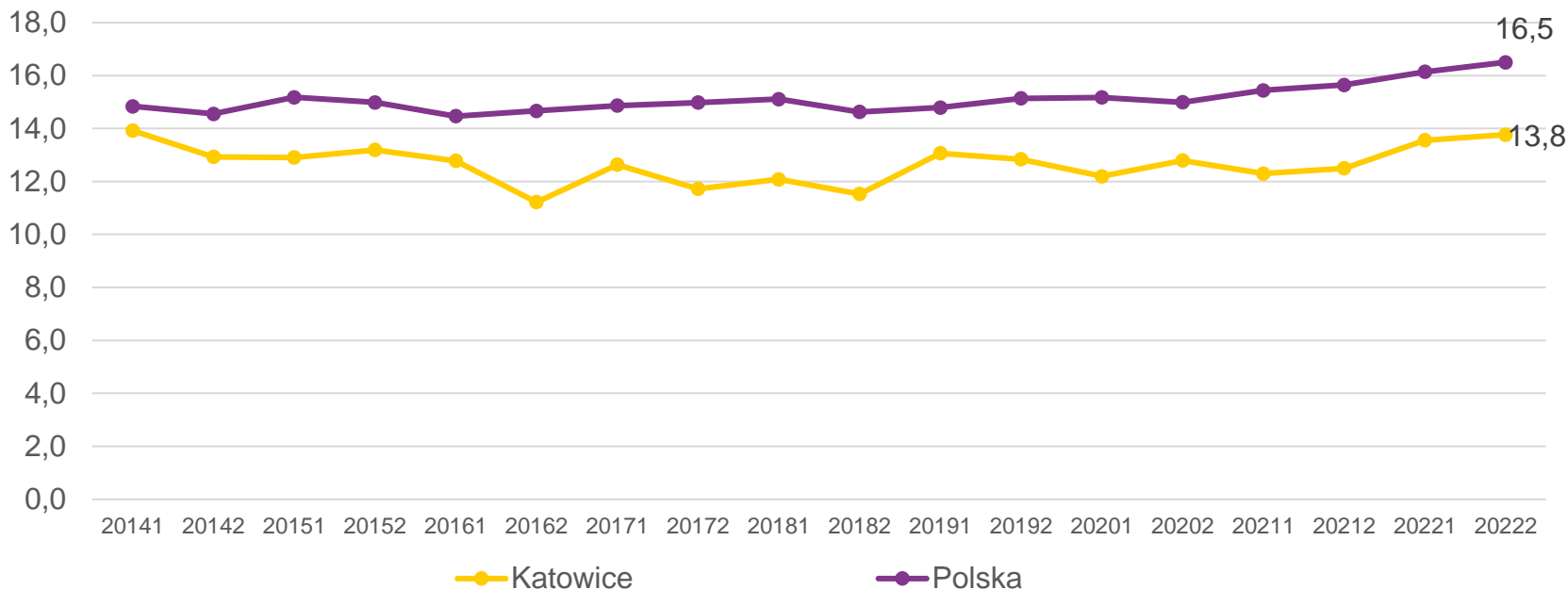
# Rynek nieruchomości komercyjnych

---

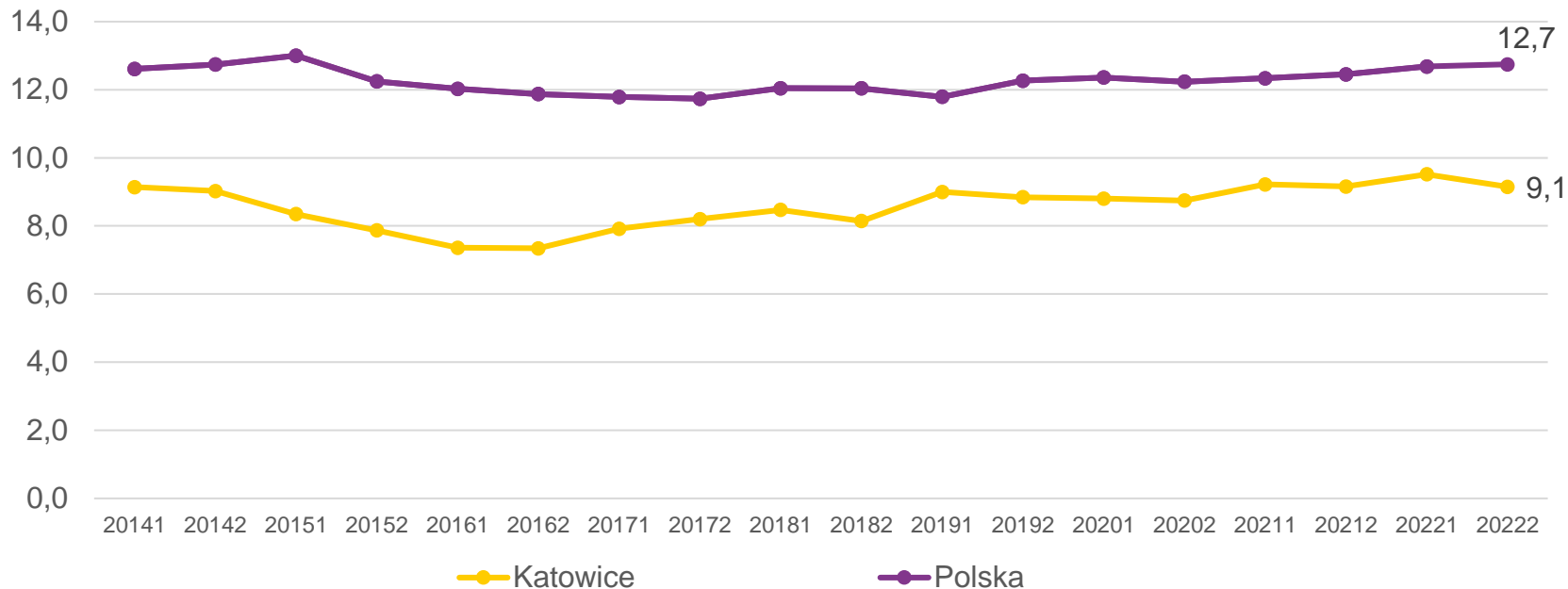
## Podaż powierzchni biurowej w Katowicach w latach 2002 – 2022 (w mkw.)



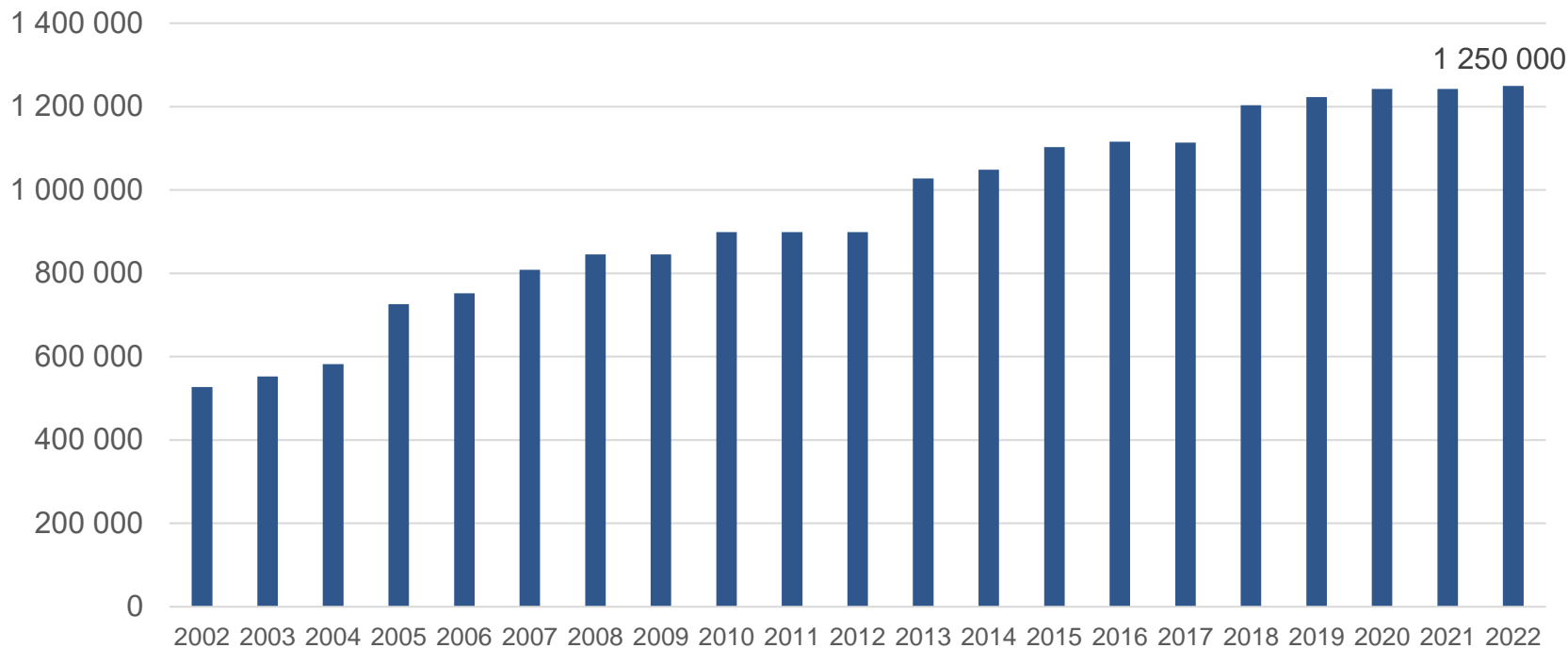
## Czynsze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy A (średnie w euro/mkw./m-c)



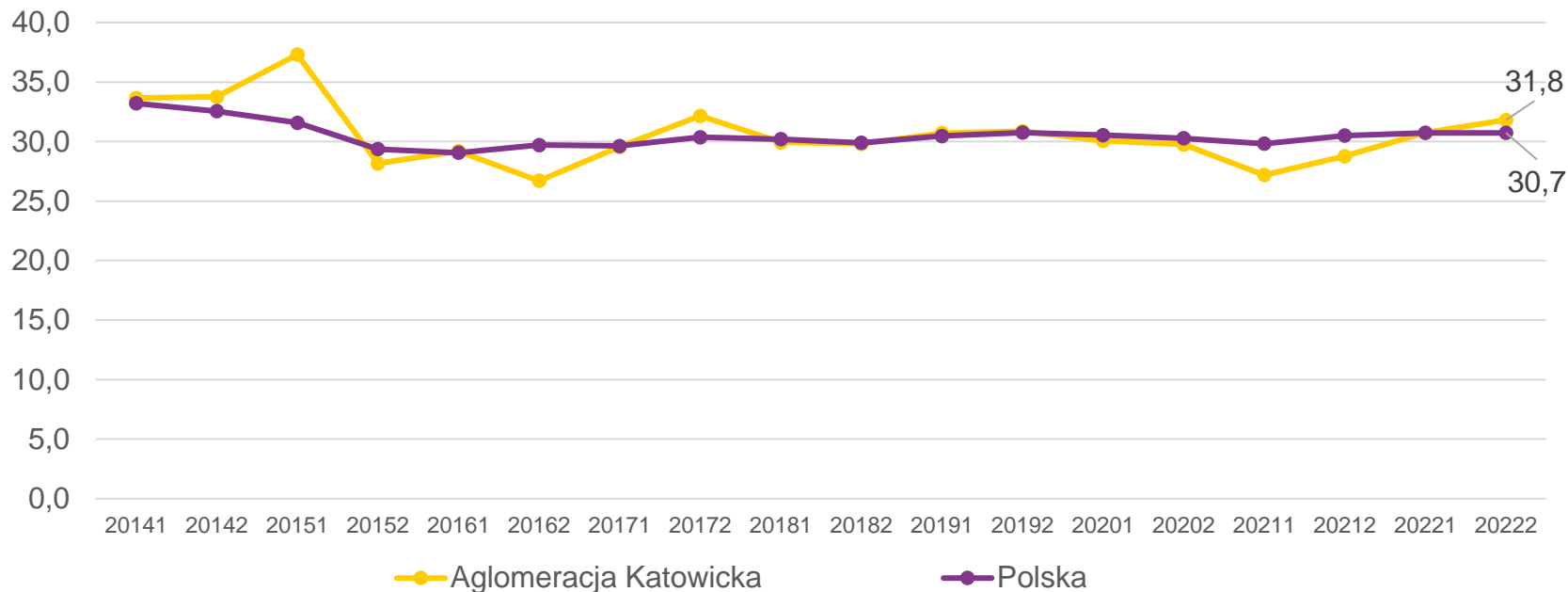
## Czynsze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy B (średnie w euro/mkw./m-c)



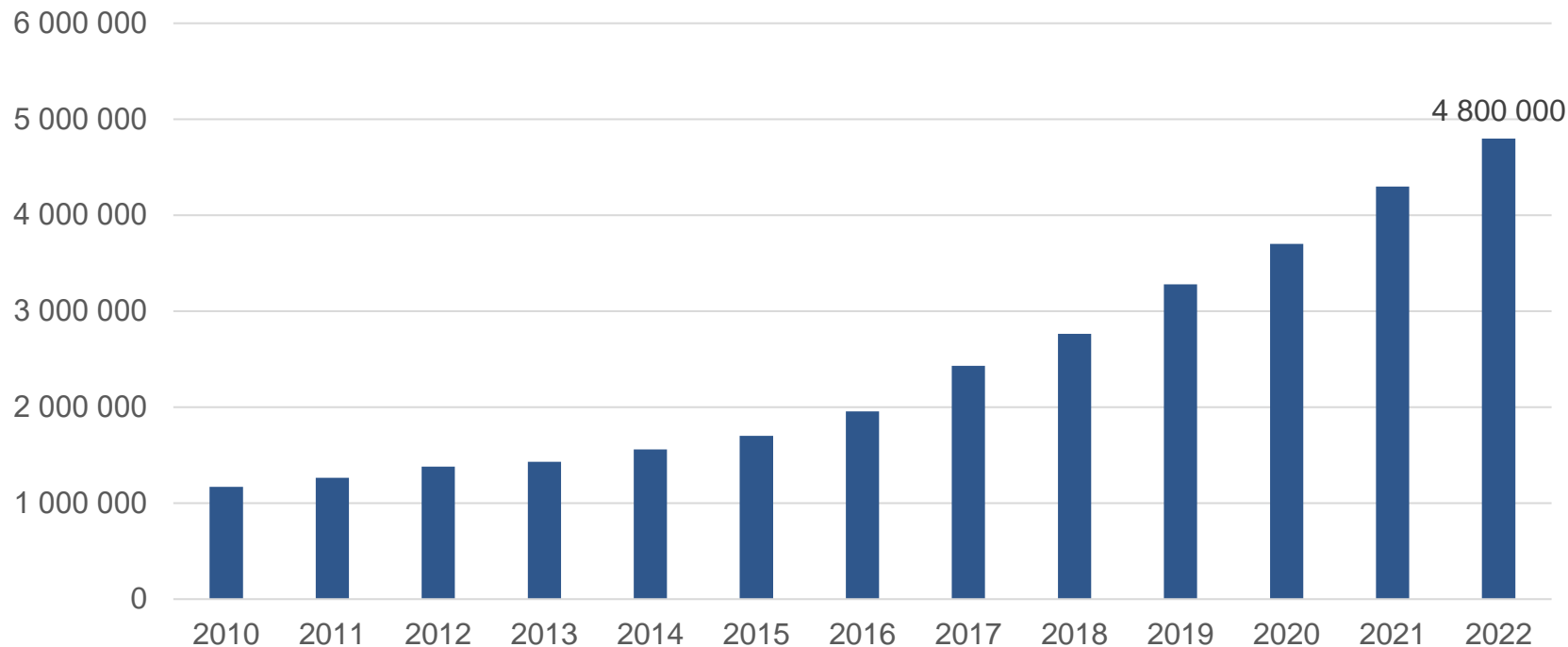
## Podaż powierzchni handlowej w Aglomeracji Śląskiej w okresie 2002 – 2022 (w mkw.)



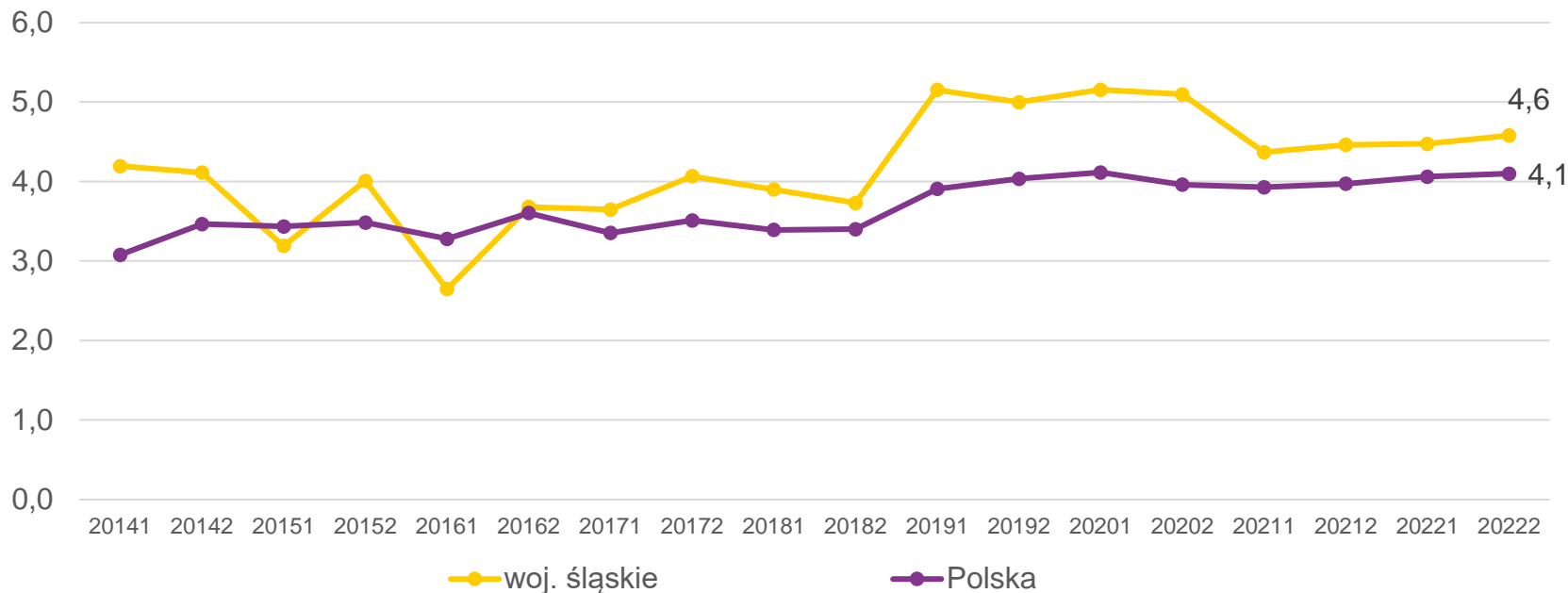
## Czynsze transakcyjne dla powierzchni handlowych (średnie w euro/mkw./m-c)



## Podaż powierzchni magazynowej w regionie górnośląskim w latach 2010 – 2022 r. (w mkw.)



## Czynsze transakcyjne dla powierzchni magazynowych (średnie w euro/mkw./m-c)





## Podsumowanie

- Katowice są obecnie piątym regionalnym rynkiem biurowym w Polsce (po Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście). Pod względem nowej podaży w Katowicach zasoby powierzchni biurowej powiększyły się o 123 tys. mkw. (20%) – największy przyrost powierzchni biurowej na rynku krajowym.
- w Aglomeracji Śląskiej zlokalizowanych jest 50 centrów handlowych o łącznej powierzchni ponad 1,2 mln mkw. Pod względem dostępnej powierzchni handlowej Aglomeracja jest drugim rynkiem (po Aglomeracji Warszawskiej). Nasycenie powierzchnią handlową wynosi około 631 mkw. na 1000 mieszkańców. W Katowicach znajduje się 10 centrów handlowych o łącznej powierzchni około 330 tys. mkw.
- Region Górnego Śląska pozostaje niezmiennie pod względem podaży drugim rynkiem magazynowym w Polsce. Pod względem nowej podaży oddanej do użytku w 2022 r. województwo śląskie znajdowało się na trzecim miejscu (po dolnośląskim i łódzkim).

**Dziękujemy za uwagę**