

Ranking

Dostępności

Mieszkania

Gdzie i za ile jest największa szansa na zakup?



rynek
pierwotny.pl

Spis treści



Wprowadzenie

3



Zmiana miejsca zamieszkania

5



Ceny mieszkań a wynagrodzenia

6



Oferta mieszkaniowa

8



Dostępność kredytowa

10



Wyniki Rankingu Dostępności
Mieszkaniowej

12



Źródło danych

14



Wprowadzenie

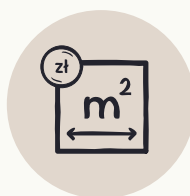
Coraz więcej osób migruje w poszukiwaniu lepszych warunków do życia. Polacy biorą pod uwagę zarówno dobrze płatną pracę, jak i dostępność mieszkań. Znaczenie mają również możliwości kredytowe. Przygotowaliśmy **Ranking Dostępności Mieszkaniowej**, który uwzględnia te czynniki.

Sprawdź, które miasto wygrało i gdzie warto szukać miejsca do zamieszkania.

Z Rankingu dowiesz się:



gdzie jest największa oferta mieszkaniowa



ile metrów kwadratowych można kupić za przeciętną pensję



w których miastach zarabia się najwięcej



jaki metraż na kredyt kupi singiel i rodzina „2+1”



Ranking Dostępności Mieszkaniowej powstał na podstawie danych z czerwca 2022 r. Obejmuje 10 największych rynków mieszkaniowych w Polsce.



Zmiana miejsca zamieszkania

Czym się kierować przy szukaniu nowego miejsca do zamieszkania?

Wskazówką mogą być rzecz jasna dane demograficzne, z których wynika, że **celem migracji Polaków wewnątrz kraju są obecnie przede wszystkim aglomeracje Warszawy, Gdańska, Poznania, Krakowa i Wrocławia.** To właśnie ze względu na atrakcyjność rynków pracy wchłaniają one mieszkańców innych regionów Polski.



Marek Wielgo

ekspert rynekpierwotny.pl i GetHome.pl

Należy jednak zaznaczyć, że oficjalne statystyki demograficzne nie do końca oddają rzeczywistość. Dlaczego? Bo nie wszyscy meldują się w miejscu zamieszkania.

Przykładem jest **Łódź**, która oficjalnie się wyludnia. Pod koniec 2021 r. zamieszkiwało ją 664 tys. osób. Jednak firma Selectiv na podstawie liczby użytkowników telefonów komórkowych policzyła, że stolicę województwa łódzkiego zamieszkuje ponad 744 tys. osób.

Trudno jest też mówić o kryzysie demograficznym. W Łodzi od 2019 r. obserwujemy prawdziwy boom w budownictwie mieszkaniowym, szczególnie deweloperskim.

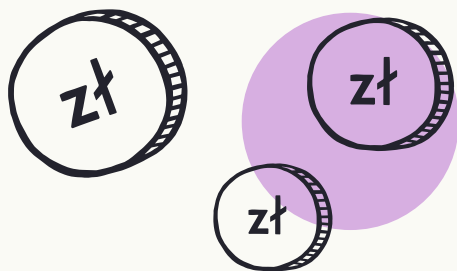
Podobnie jest w innych miastach. **Dlatego w Rankingu Dostępności Mieszkaniowej uwzględniliśmy zarówno „wielką piątkę” na czele z Warszawą, jak i 5 innych miast.** Zamieszkuje je nie tylko największa liczba ludności, ale powstaje w nich najwięcej nowych mieszkań.



Ceny mieszkań a wynagrodzenia

Najczęściej przy wyliczaniu dostępności mieszkaniowej w danym mieście bierze się pod uwagę relację między przeciętnym dochodem a ceną lokali.

Z czerwcowych danych GUS-u wynika, że najlepiej zarabia się w Krakowie, Warszawie i Gdańsku. Jednak wysokie zarobki idą tu w parze z wysokimi cenami mieszkań. Z odwrotną sytuacją płacową oraz cenową mieliśmy do czynienia w Bydgoszczy i Łodzi.



Jak wynagrodzenia przełożyły się na wskaźnik dostępności mieszkań?

Najwyższą dostępność mieszkań odnotowaliśmy w Bydgoszczy, ale też w Katowicach, gdzie średnia cena metra kwadratowego też nie należy do najwyższych. W tych miastach za przeciętne wynagrodzenie brutto można było kupić 0,76 mkw. mieszkania od dewelopera.

Dobrze prezentuje się również Szczecin i Poznań.

W tych 4 miastach (Bydgoszcz, Katowice, Poznań i Szczecin) średnia cena mkw. nie przekroczyła 10 tys. W Lublinie i Łodzi podobnie, ale te miasta wypadają na tle pozostałych niekorzystnie pod względem zarobków.

Najmniejszą powierzchnię „M” za przeciętną pensję mogli kupić mieszkańcy Warszawy – zaledwie 0,57 mkw.

Nie jest to zaskoczeniem, bo choć w stolicy najłatwiej o dobrze płatną pracę, to ceny mieszkań należą do najwyższych.



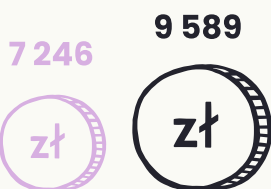
Stosunek zarobków do cen mieszkań

Średnie wynagrodzenie brutto

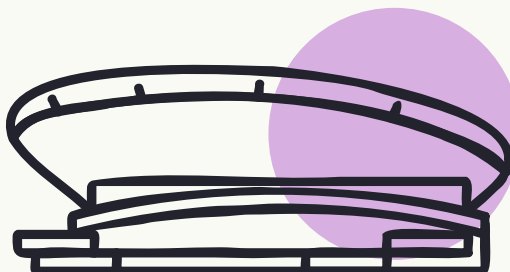
Średnia cena mkw.

Średni metraż możliwy do zakupienia za przeciętną pensję (mkw.)

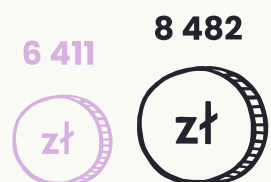
0,76



Katowice



0,76



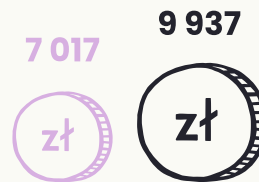
Bydgoszcz

0,72



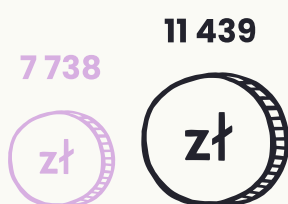
Szczecin

0,71



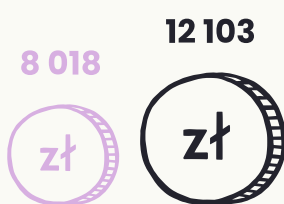
Poznań

0,68



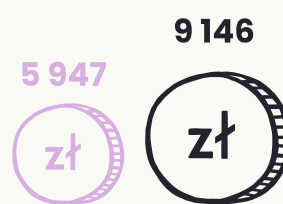
Gdańsk

0,66



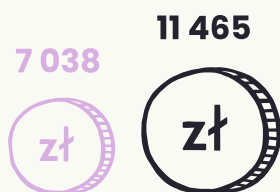
Kraków

0,65



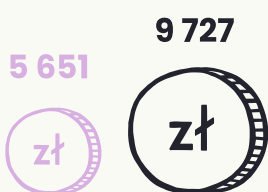
Łódź

0,61



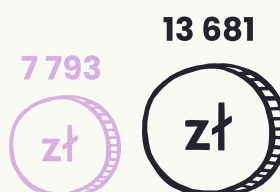
Wrocław

0,58



Lublin

0,57



Warszawa



Oferta mieszkaniowa

Liczba potencjalnych nabywców „M” zależy w dużym stopniu od wielkości populacji. Ile mieszkań do sprzedaży w czerwcu 2022 r. przypadło na 1000 mieszkańców?

Największa oferta



Największy wybór mieszkań mieli nabywcy w **Gdańsku** – na 1000 mieszkańców przypadły 23 oferty. Nieco mniej ofert (po 21) było w Krakowie, Wrocławiu i Bydgoszczy.

Najmniejsza oferta



Niekorzystnie na tle pozostałych miast wypadł **Szczecin**. Tylko 6 ofert mieszkań na 1000 mieszkańców stawia to miasto na ostatnim miejscu w zestawieniu.




Sytuacja na rynkach mieszkaniowych największych miast jest bardzo dynamiczna. W Warszawie, Gdańsku, Łodzi, Katowicach, Bydgoszczy i Lublinie oferta mieszkań deweloperskich była w czerwcu większa niż przed rokiem:

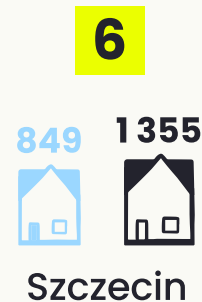
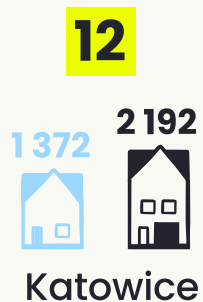
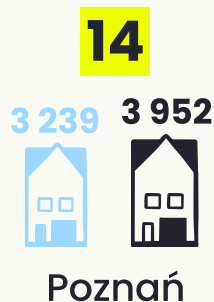
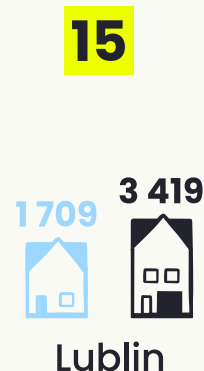
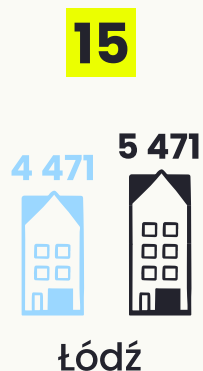
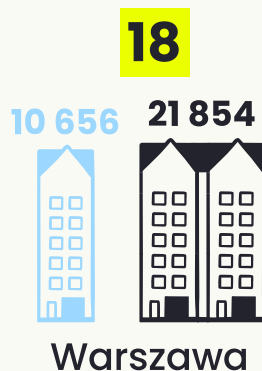
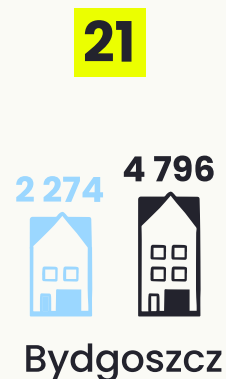
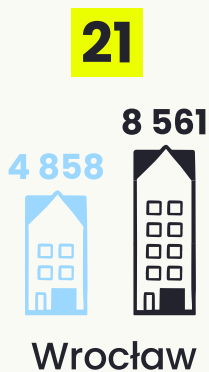
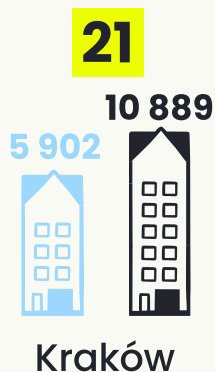
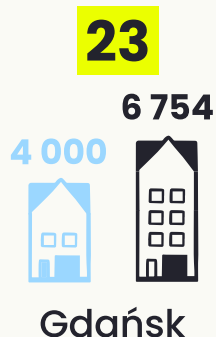
- w Łodzi o **64%**,
- w Bydgoszczy o **39%**,
- w Warszawie o **33%**.

Jednak w Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu i Szczecinie oferta mieszkań deweloperskich przez rok wyraźnie się skurczyła (np. w Szczecinie aż o 19%).



Oferta mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym

 Rynek pierwotny  Rynek wtórny  Liczba mieszkań przypadająca na 1 000 mieszkańców



Dostępność kredytowa

Siła nabywcza na rynku mieszkaniowym zależy w dużej mierze od dostępności kredytowej lokali.



Czy poszczególne miasta bardzo różnią się pod tym względem?

Mowa o powierzchni nowego lokalu dostępnej dla osoby zarabiającej 100% przeciętnego wynagrodzenia netto w sektorze przedsiębiorstw z danego miasta. W przypadku rodziny „2+1” każda z dorosłych osób otrzymuje właśnie takie wynagrodzenie. Wzięliśmy również pod uwagę wpływ wyższych kosztów życia związanych z dzieckiem na utrzymaniu. W obydwu przykładach założenia przewidują wkład własny na poziomie 10%.

Założenia

Metraż mieszkania możliwy do zakupu na kredyt obliczyliśmy z uwzględnieniem przeciętnego rynkowego oprocentowania „hipotek” (identycznego dla każdego miasta). Obecnie w ofertach banków widzimy już stawki zbliżone do 9,50%-10,00%.

Obliczenia zakładają:



25-letni okres
spłaty w ratach równych



brak kredytowanej
provizji przygotowawczej



relację pierwszej raty
do dochodu netto na
poziomie 40%



Wyniki

Nowy metraż możliwy do zakupu przez średnio zarabiającego **singla** w połowie 2022 r. wynosił:

→ od **19,9 mkw.** w **Warszawie** do **26,9 mkw.** w **Bydgoszczy**

W przypadku **rodziny „2+1”** miasta ze skrajnymi wynikami były te same:

→ od **38,2 mkw.** w **Warszawie** do **51,1 mkw.** w **Bydgoszczy**



Oprócz Bydgoszczy dobrze wypadły również Katowice.

Powierzchnia nowego mieszkania możliwa do zakupienia na kredyt (mkw.)



Rodzina 2+1 ze średnim dochodem

38,2	Warszawa	19,9
38,8	Lublin	20,6
41,2	Wrocław	21,8
43,7	Łódź	23,1
44,5	Kraków	23,4
45,7	Gdańsk	23,8
47,0	Poznań	25,2
48,3	Szczecin	25,3
51	Katowice	26,7
51,1	Bydgoszcz	26,9



Singiel ze średnim dochodem



Ranking Dostępności Mieszkaniowej – wyniki

Większość osób, które marzą o własnym „M”, nie ma wystarczającej ilości gotówki do zakupu. Wniosek o kredyt jest więc nieunikniony, dlatego dostępność kredytowa w 50% wpływa na ostateczny wynik rankingu.

Dla dostępności cenowej metrażu oraz wielkości oferty mieszkań przyjęliśmy mniejsze wagi – odpowiednio 30% i 20%. Po wszystkich kalkulacjach ostateczna punktacja rankingu dostępności mieszkaniowej wygląda następująco:

 1 Bydgoszcz 100 punktów	2 Gdańsk 93 punkty
2 Katowice 93 punkty	3 Kraków 90 punktów
4 Poznań 88 punktów	5 Wrocław 84 punktów
6 Łódź 83 punkty	7 Szczecin 82 punkty
8 Warszawa 77 punktów	9 Lublin 76 punktów



Jak uzyskaliśmy takie wyniki?

Wynik pojedynczego miasta w każdej kategorii ustaliliśmy względem lidera otrzymującego 100 punktów. Jeżeli przykładowo jakieś miasto osiągnęło wynik gorszy o 20% od lidera, to przyznaliśmy mu 80 punktów. Następnie wyniki miast dla trzech analizowanych kategorii zsumowaliśmy (z uwzględnieniem wag). Ostatnim krokiem było przeliczenie punktów w skali, gdzie 100 punktów zostało zarezerwowane dla lidera.

Pierwsza pozycja Bydgoszczy potwierdza, że stolica kujawsko-pomorskiego to miasto odrobinę niedoceniane pod względem atrakcyjności. Jego **atutem jest korzystna relacja między poziomem płac i cenami metrażu**. Ten sam czynnik pozytywnie oddziałuje m.in. na wyniki Katowic. Ceny metrażu zbyt wysokie względem zarobków są z kolei znaną od lat bolączką Warszawy. Jeżeli natomiast chodzi o Lublin, to w jego przypadku problemem jest poziom wynagrodzeń niski w porównaniu z dziewięcioma innymi miastami.

Andrzej Prajsnar
ekspert rynekpierwotny.pl

Wielu młodych ludzi wyrusza do stolicy w poszukiwaniu lepszego miejsca do życia. Warto brać pod uwagę inne miasta. **Pod względem dostępności mieszkaniowej dobrze wypadają takie metropolie jak Bydgoszcz, Gdańsk czy Katowice.** Tutaj szansa na własne M jest największa.

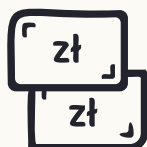


Ranking Dostępności Mieszkaniaowej



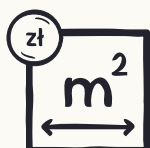
Bydgoszcz

Nr **1** w Rankingu



6 411 zł

Średnie
wynagrodzenie brutto.



8 482 zł

Średnia cena za mkw.



21

Wielkość oferty na
1000 mieszkańców.



26,9 m²

Powierzchnia M możliwa do
zakupienia na kredyt przez singla.



51,1 m²

Powierzchnia M możliwa do
zakupienia przez rodzinę 2+1.

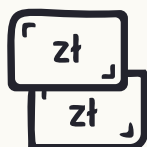


Ranking Dostępności Mieszkaniaowej



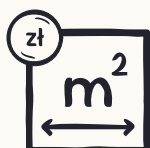
Gdańsk

Nr **2** w Rankingu



7 738 zł

Średnie
wynagrodzenie brutto.



11 439 zł

Średnia cena za mkw.



23

Wielkość oferty na
1000 mieszkańców.



23,8 m²

Powierzchnia M możliwa do
zakupienia na kredyt przez singla.



45,7 m²

Powierzchnia M możliwa do
zakupienia przez rodzinę 2+1.

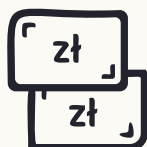


Ranking Dostępności Mieszkaniaowej



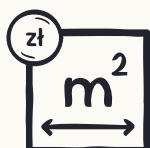
Katowice

Nr **2** w Rankingu



7 246 zł

Średnie
wynagrodzenie brutto.



9 589 zł

Średnia cena za mkw.



12

Wielkość oferty na
1000 mieszkańców.



26,7 m²

Powierzchnia M możliwa do
zakupienia na kredyt przez singla.



51 m²

Powierzchnia M możliwa do
zakupienia przez rodzinę 2+1.

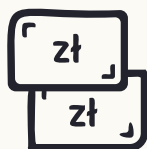


Ranking Dostępności Mieszkaniaowej



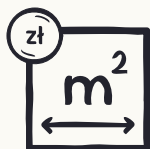
Kraków

Nr **3** w Rankingu



8 018 zł

Średnie
wynagrodzenie brutto.



12 103 zł

Średnia cena za mkw.



21

Wielkość oferty na
1000 mieszkańców.



23,4 m²

Powierzchnia M możliwa do
zakupienia na kredyt przez singla.



44,5 m²

Powierzchnia M możliwa do
zakupienia przez rodzinę 2+1.



rynek
pierwotny.pl

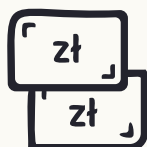


Ranking Dostępności Mieszkaniaowej



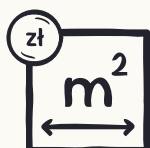
Poznań

Nr **4** w Rankingu



7 017 zł

Średnie
wynagrodzenie brutto.



9 937 zł

Średnia cena za mkw.



14

Wielkość oferty na
1000 mieszkańców.



25,2 m²

Powierzchnia M możliwa do
zakupienia na kredyt przez singla.



47 m²

Powierzchnia M możliwa do
zakupienia przez rodzinę 2+1.

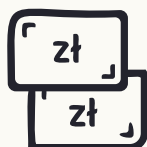


Ranking Dostępności Mieszkaniaowej



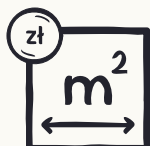
Wrocław

Nr **5** w Rankingu



7 038 zł

Średnie
wynagrodzenie brutto.



11 465 zł

Średnia cena za mkw.



21

Wielkość oferty na
1000 mieszkańców.



21,8 m²

Powierzchnia M możliwa do
zakupienia na kredyt przez singla.



41,2 m²

Powierzchnia M możliwa do
zakupienia przez rodzinę 2+1.



rynek
pierwotny.pl

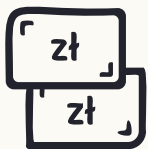
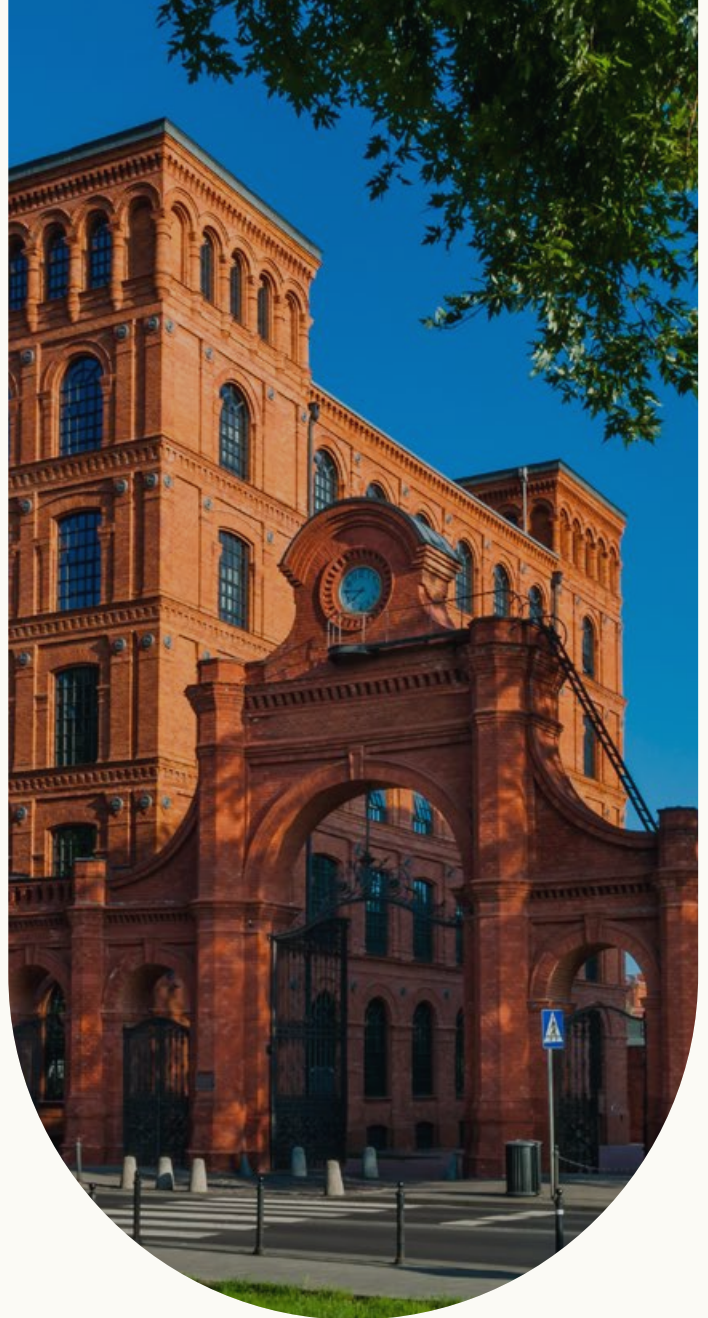


Ranking Dostępności Mieszkańcowej



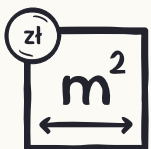
Łódź

Nr **6** w Rankingu



5 947 zł

Średnie
wynagrodzenie brutto.



9 146 zł

Średnia cena za mkw.



15

Wielkość oferty na
1000 mieszkańców.



23,1 m²

Powierzchnia M możliwa do
zakupienia na kredyt przez singla.



43,7 m²

Powierzchnia M możliwa do
zakupienia przez rodzinę 2+1.



rynek
pierwotny.pl

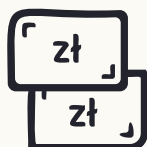


Ranking Dostępności Mieszkaniaowej



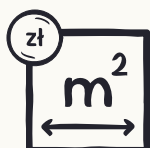
Szczecin

Nr **7** w Rankingu



6 831 zł

Średnie
wynagrodzenie brutto.



9 439 zł

Średnia cena za mkw.



6

Wielkość oferty na
1000 mieszkańców.



25,3 m²

Powierzchnia M możliwa do
zakupienia na kredyt przez singla.



48,3 m²

Powierzchnia M możliwa do
zakupienia przez rodzinę 2+1.

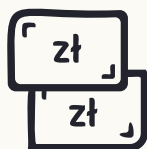


Ranking Dostępności Mieszkaniaowej



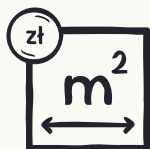
Warszawa

Nr **8** w Rankingu



7 793 zł

Średnie
wynagrodzenie brutto.



13 681 zł

Średnia cena za mkw.



18

Wielkość oferty na
1000 mieszkańców.



19,9 m²

Powierzchnia M możliwa do
zakupienia na kredyt przez singla.



38,2 m²

Powierzchnia M możliwa do
zakupienia przez rodzinę 2+1.

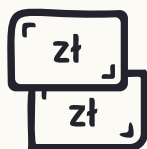
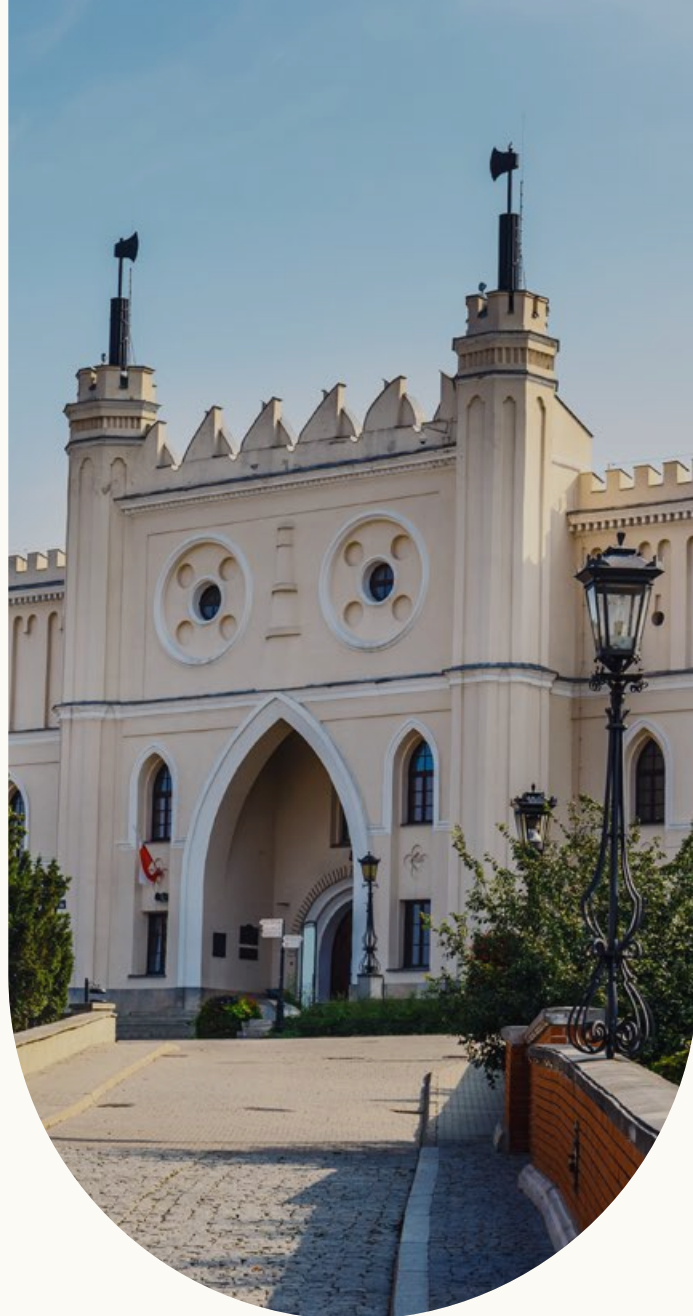


Ranking Dostępności Mieszkaniaowej



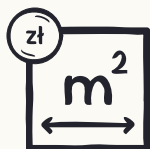
Lublin

Nr **9** w Rankingu



5 651 zł

Średnie
wynagrodzenie brutto.



9 727 zł

Średnia cena za mkw.



15

Wielkość oferty na
1000 mieszkańców.



20,6 m²

Powierzchnia M możliwa do
zakupienia na kredyt przez singla.



38,3 m²

Powierzchnia M możliwa do
zakupienia przez rodzinę 2+1.



Źródło danych

Do opracowania Rankingu Dostępności Mieszkaniowej wykorzystaliśmy dane za czerwiec 2022 r.



- średnie ceny mkw. mieszkań deweloperskich,
- liczba mieszkań w ofercie deweloperów,



- liczba unikalnych ofert sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym,



- przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw,
- liczba ludności w miastach.



Ranking

Dostępności Mieszkaniowej

DATA WYDANIA: 30.09.2022 r.



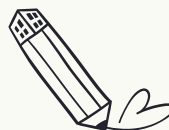
WYDAWCA:

Property Group Sp. z o.o.
ul. Adama Naruszewicza 27 lok. 101
02-627 Warszawa
+48 (22) 253 66 68
biuro@rynekpierwotny.pl



AUTOR TEKSTU:

Marek Wielgo



REDAKCJA i KOREKTA:

Dominika Śliwa



PROJEKT i SKŁAD:

Klaudia Ślemp



KOORDYNACJA:

Iwona Małek



Wydawcą serwisu www.RynekPierwotny.pl jest Property Group Sp. z o.o. ul. Adama Naruszewicza 27 lok. 101, 02-627 Warszawa. REGON 141961782, NIP 5213538080. Spółka jest zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000335123. Kapitał zakładowy w wysokości 50 000 zł.