

CENATORIUM SP. Z O.O.



MAJ 2021

SYTUACJA NA RYNKU DOMÓW JEDNORODZINNYCH W 2020 ROKU

SYTUACJA W POLSCE

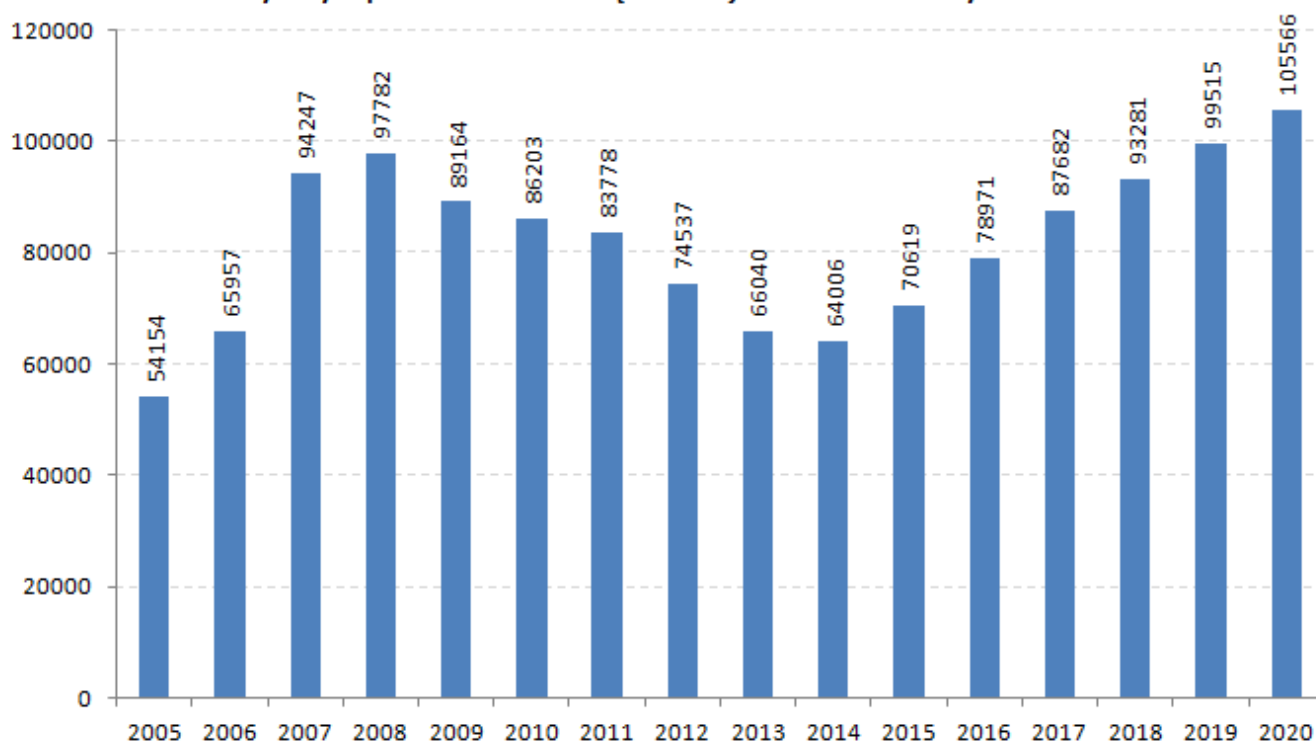
W 2020 roku liczba wydanych pozwoleń na budowę bądź zgłoszeń z projektem budowlanym na budowę domu jedno bądź dwurodzinnego po raz pierwszy w historii przekroczyła 100 tys. i wyniosła dokładnie 105 566 sztuk. Aż 94,7% stanowiły w tym pozwolenia na budowę domów jednorodzinnych.

Liczba wydawanych pozwoleń na budowę w 2020 roku względem 2019 wzrosła o 6,1%. Zauważa się jednak, że tempo wzrostu wyhamowało, gdyż przyrost r-d-r w latach 2015-2017 kształtował się na poziomie 10-11%.

6,1%

Wzrost liczby wydanych PnB domów jednorodzinnych w Polsce w 2020 r-d-r

Liczba wydanych pozwoleń na budowę domów jedno i dwurodzinnych w Polsce od 2005

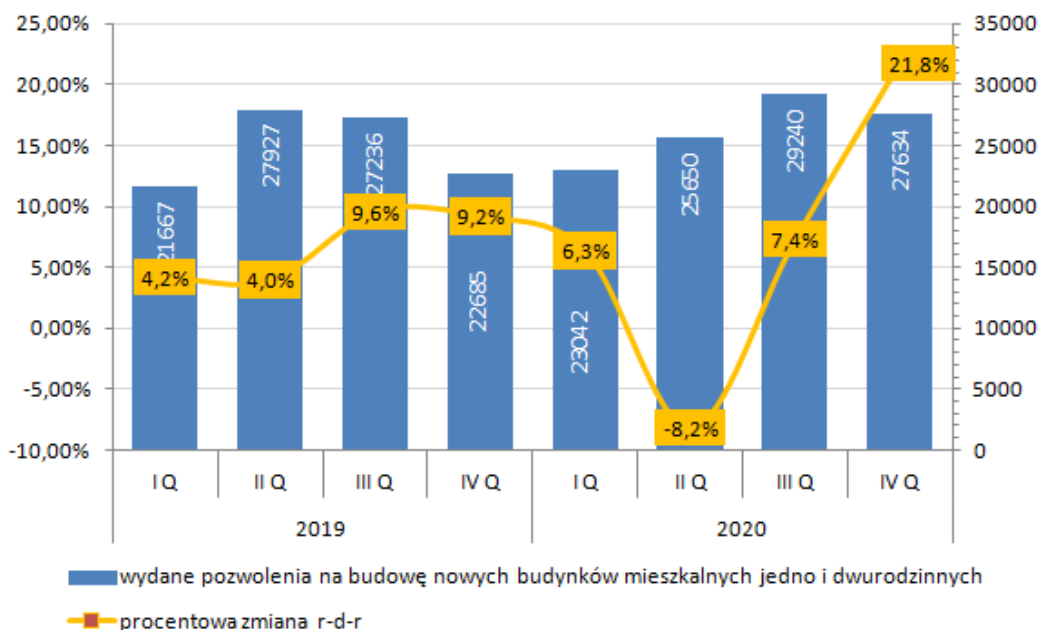


W ujęciu kwartalnym widać, że II kwartał, na który nakłada się początek pandemii COVID-19 i spowolnienie pracy urzędów, przyniósł drastyczny spadek liczby wydanych pozwoleń, aniżeli wynikałoby to z sezonowych tendencji. W ujęciu r-d-r ich liczba wydanych pozwoleń (i zgłoszeń) spadła o 8,2%, ale nadal była wyższa niż w I kwartale 2020 roku, wyniosła 25 650. W kolejnych kwartałach 2020 roku widać był znaczne odbicie i wzrost liczby wydawanych pozwoleń, która w IV kwartale 2020 roku była o blisko 22% wyższa niż w IV kwartale roku poprzedniego. Tak duży wzrost był w dużej mierze spowodowanych spiętrzeniem liczby z poprzednich kwartałów, ale nie tylko.

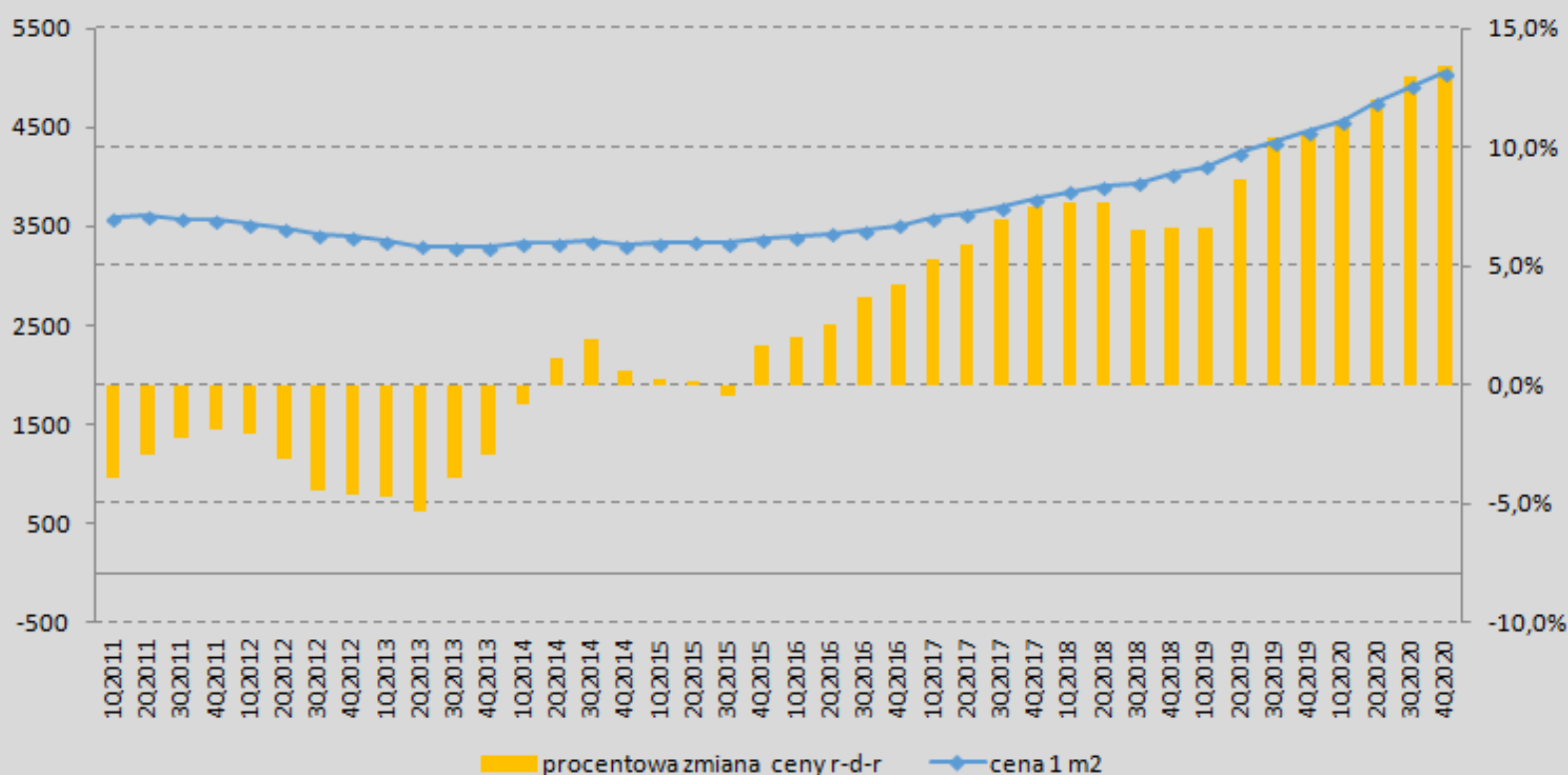
Pandemia COVID-19 oraz rosnące ceny mieszkań coraz częściej skłaniają Polaków do zakupu domu jednorodzinnego. Część traktuje to jako alternatywę dla zakupu własnego M w mieście, ale sporo osób zdecydowało się także na budowę domów wakacyjnych w rejonach wypoczynkowych.

Zwiększony popyt na domy przełożył się na dynamiczny wzrost cen takich nieruchomości. W 2020 roku średnia cena 1 m² nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny wzrosła o 13,4%. Nawet w II kwartale ceny transakcyjne wzrosły o 12% podczas gdy na rynku mieszkaniowym obserwowano stabilizację, a na niektórych rynkach nawet okresowe spadki cen. W 2020 roku tempo wzrostu cen domów jednorodzinnych wyraźnie przyspieszyło. Na koniec 2020 roku średnia cena obliczona dla całego kraju wyniosła 5 052 zł/m².

Liczba wydanych pozwoleń na budowę domów jedno i dwurodzinnych w Polsce w 2019 i 2020 r.



Cena 1 m² nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinny w Polsce



DUŻE AGLOMERACJE

Pomimo spadku liczby wydawanych pozwoleń na budowę domów jednorodzinnych w Warszawie, liczba transakcji kupna-sprzedaży takich nieruchomości jest w stolicy najwyższa na tle największych aglomeracji w Polsce. W okresie od początku I kw. 2019 do końca III kwartału 2020 roku odnotowano w stolicy ponad 2,3 tys. transakcji. Drugim miastem o dużej liczbie transakcji był Kraków – 1,2 tys. transakcji a dalej znalazła się Łódź – 1,1 tys. transakcji. W pozostałych miastach liczba zakupów w nie przekroczyła 1 tys.

Warszawa, Kraków, Łódź

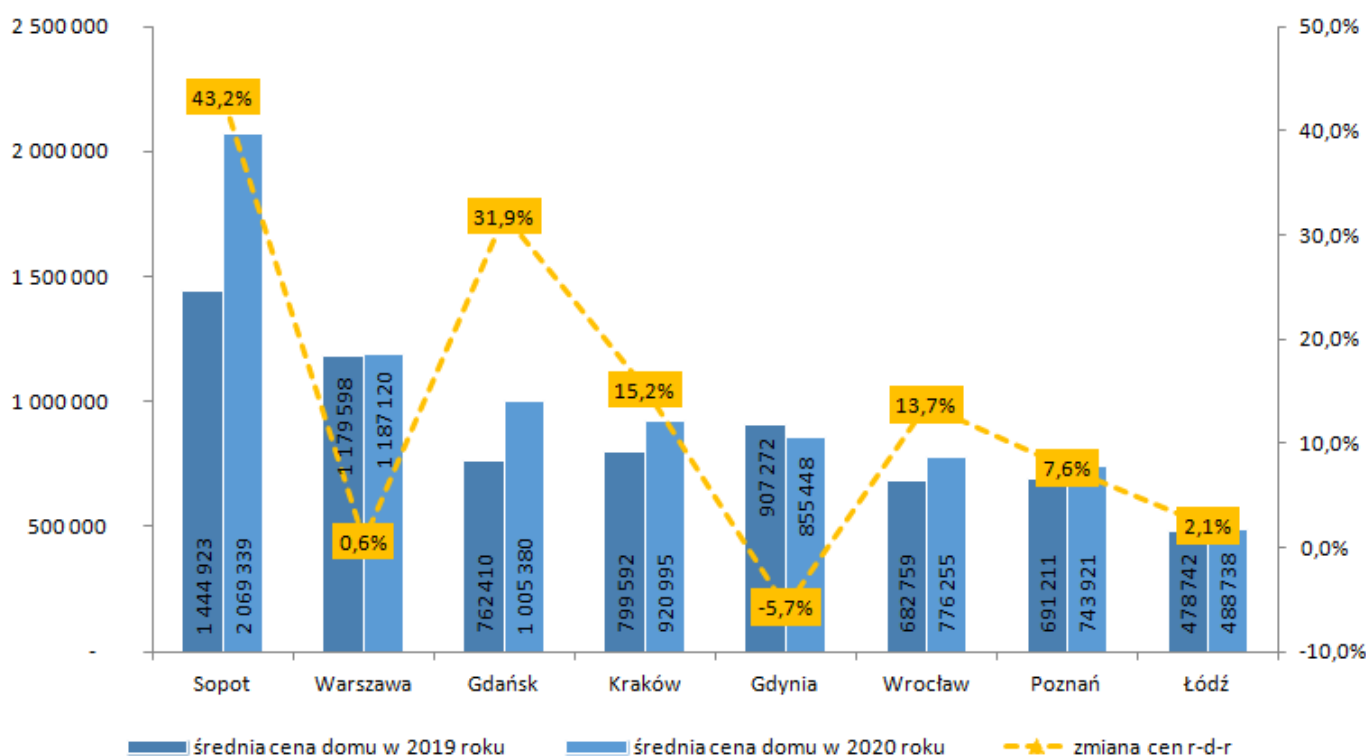
miasta o największej liczbie transakcji domami jednorodzinными

Ceny domów jednorodzinnych w 2020 roku w głównych miastach w Polsce

2020 rok, pomimo pandemii COVID-19 przyniósł dalsze wzrosty cen mieszkań. Spadków nie odnotowano w żadnym z 7 największych miast. Na rynku pierwotnym w ujęciu r-d-r, najmniejszy wzrost cen dotyczył Gdyni (+1,3%), a największy Gdańska (+9,5%). Czy domy drożały w podobnym tempie?

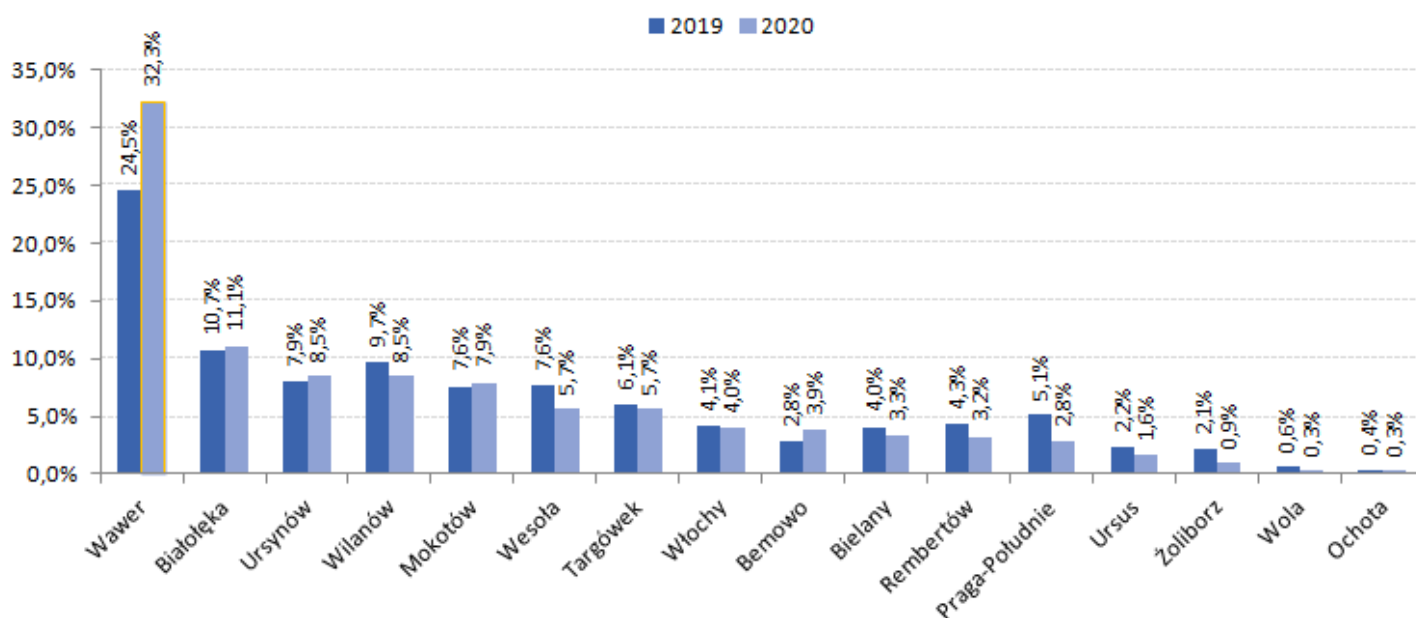
Z danych transakcyjnych Cenatorium wynika, że średnia cena całkowita domu jednorodzinnego najbardziej poszybowała w górę w Sopocie, gdzie odnotowano wzrost cen o 43,2%. Średnia cena transakcyjna w 2020 roku za dom w sercu Trójmiasta wyniosła ok. 2 mln zł i była najwyższa w Polsce. Na drugim miejscu znalazła się stolica z przeciętną kwotą całkowitą na poziomie 1,2 mln zł. Tuż za Warszawą znalazł się Gdańsk, gdzie średnia cena transakcyjna wywindowała do 1 mln zł, w ujęciu r-d-r odnotowano wzrost o przeszło 30%. Kilkunastoprocentowe wzrosty cen domów odnotowano także w Krakowie oraz Wrocławiu.

Średnie ceny całkowite domów w 2019 i 2020 roku w największych miastach w Polsce



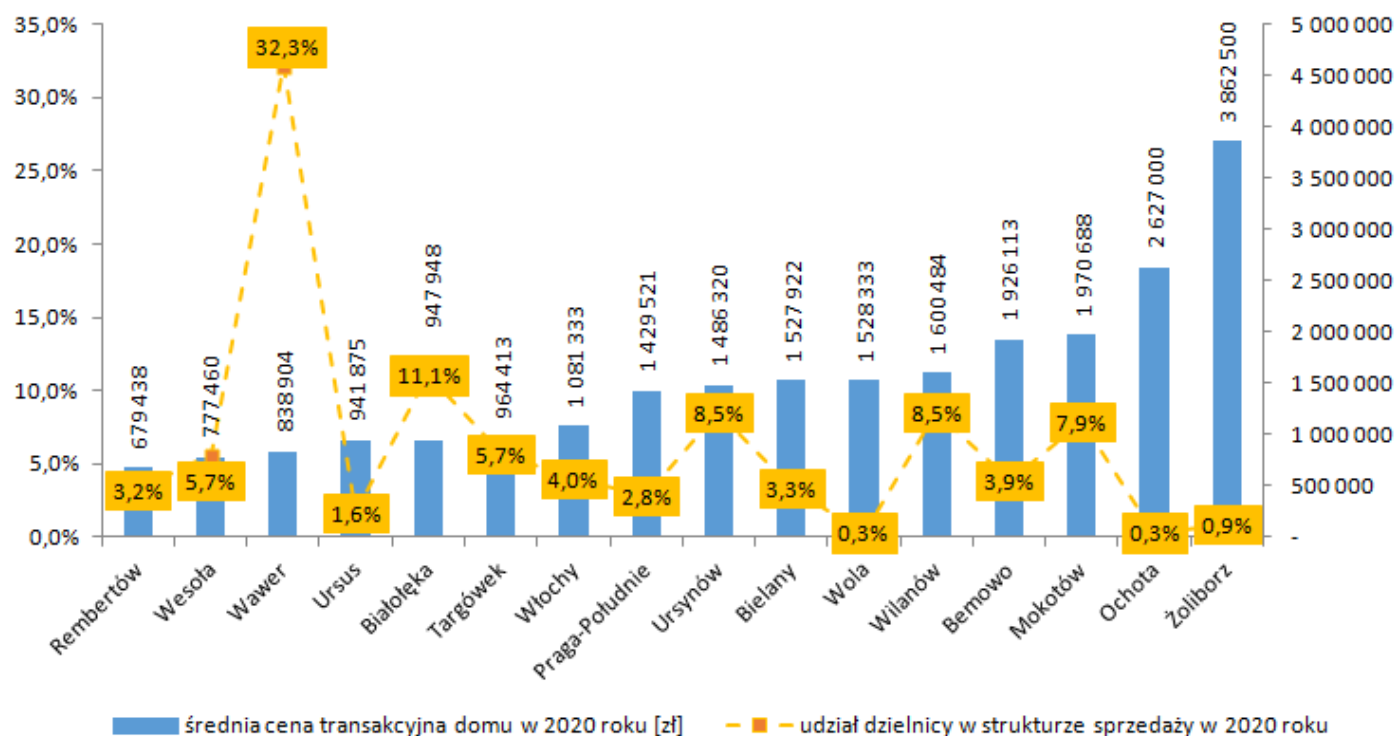
WARSZAWA

Struktura sprzedaży domów jednorodzinnych w Warszawie wg dzielnicy



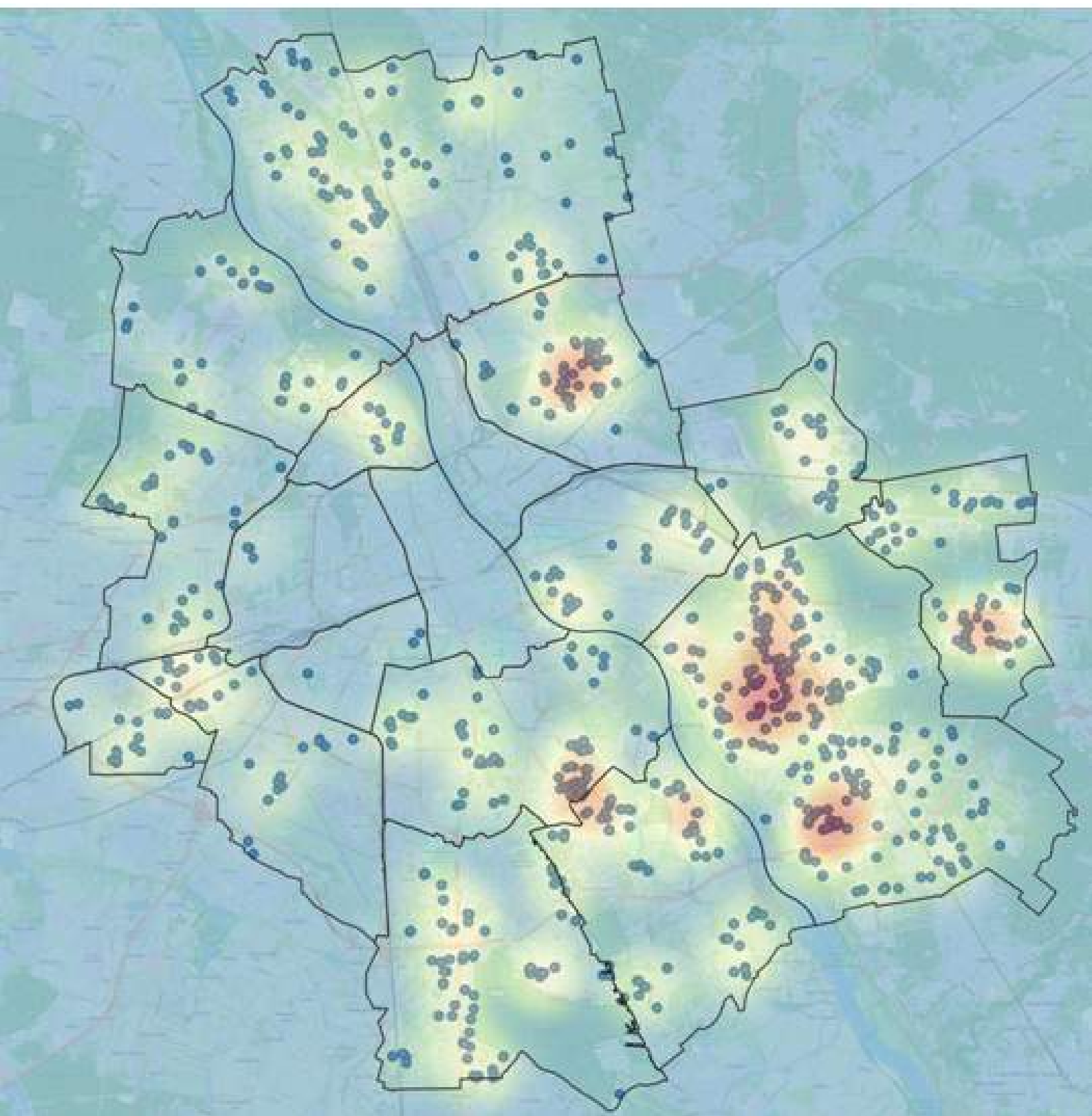
W stolicy średnia cena transakcyjna domu w 2020 roku wyniosła 1,2 mln złotych i w porównaniu do 2019 roku pozostawała w zasadzie stabilna. Odnotowano jest zmiany w rozmieszczeniu przestrzennym kupowanych domów. W 2020 roku co trzeci dom kupiony w Warszawie znajdował się na Wawrze. Dzielnica ta odnotowała największy wzrost popyt – o blisko 8 p.p. w stosunku do 2019 roku.

Udział dzielnic w strukturze sprzedaży domów w stolicy



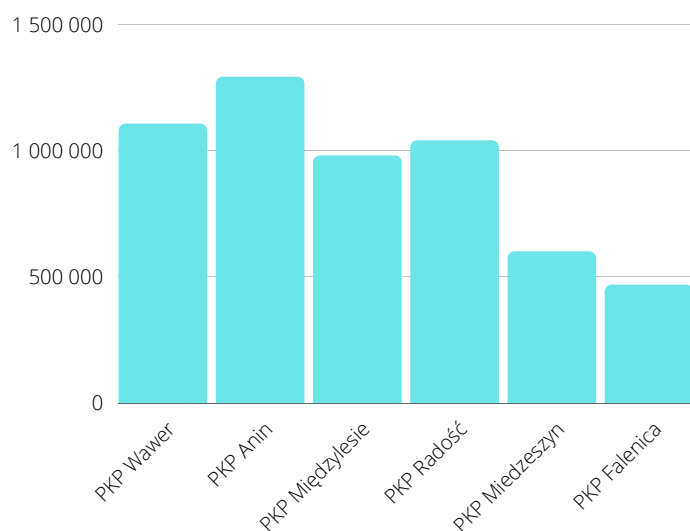
Wzrost popytu na domy na Wawrze wynika z najniższych cen w stosunku do atrakcyjności lokalizacji. Taniej jest tylko na Rembertowie i w Wesolej. Wawer cieszy się jednak większym zainteresowaniem głównie ze względu na obecność kolei, jej szybki dojazd do centrum. Nie bez znaczenia jest też wielkość podaży.

ROZMIESZCZENIE TRANSAKCJI DOTYCZĄCYCH ZAKUPU DOMU JEDNORODZINNEGO W WARSZAWIE W 2020 ROKU.

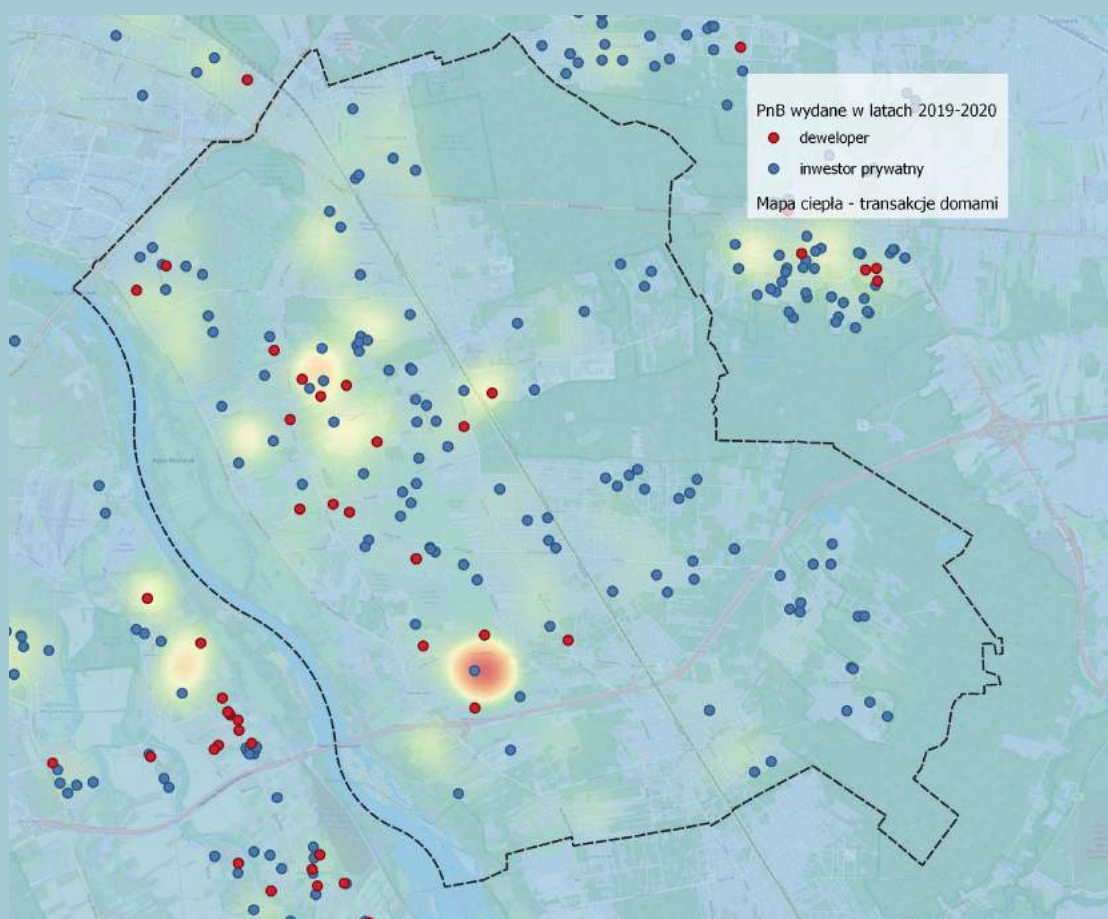


ZOOM NA WAWER

Najwięcej transakcji domami na Wawrze koncentruje się w północno-zachodniej części dzielnicy - ulica Zwoleńska, czy Trakt Lubelski to najbardziej popularne lokalizacje. W tym rejonie wydawane jest także najwięcej pozwoleń na budowę nowych domów jednorodzinnych, tutaj najbardziej aktywni są także deweloperzy. W okresie 2019-2020 tylko jedno PnB uzyskane przez dewelopera dotyczyło lokalizacji po wschodniej stronie trasy kolejowej i to w bezpośrednim jej sąsiedztwie. Wschodnia część dzielnicy jest słabiej zagospodarowana, bardziej zalesiona, a ceny gruntów pod zabudowę jednorodzinna - niższe.



Średnia cena domu na Wawrze w 2020 roku wyniosła 839 tys. zł. Ceny w dzielnicy są jednak bardzo zróżnicowane w zależności od lokalizacji. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości w pobliżu stacji PKP. Prym wiedzie Anin - średnia cena transakcyjna w 2020 roku za dom w promieniu 1 km od tej stacji kolejowej wynosiła 1,3 mln zł. Średnio około 1 mln należy również przeznaczyć w okolicy stacji PKP Wawer oraz PKP Radość. Znacznie taniej jest na peryferiach dzielnicy - w Falenicy średnia cena domu kształtowała się poniżej 500 tys. zł.



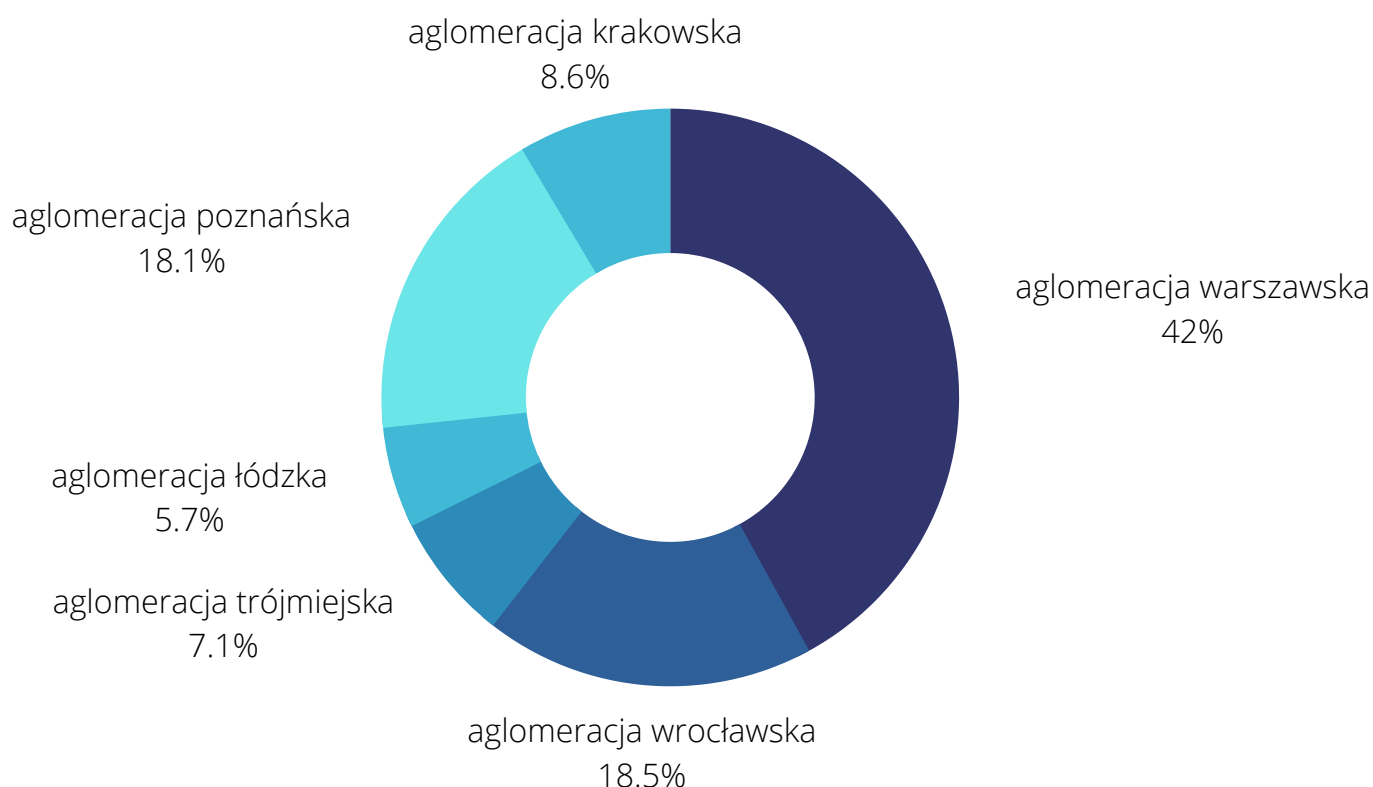
CZY DEWELOPERZY PRZESTAWILI SIĘ NA BUDOWĘ DOMÓW?

Pandemia COVID-19 wpłynęła na zmianę preferencji nabywców mieszkań. Kwarantanna i wynikająca z niej konieczność spędzania większej ilości czasu w domu wpłynęła na zwiększenie popytu na duże mieszkania, lokale z ogródkami, ale także domy jednorodzinne. Czy deweloperzy w 2020 roku zauważając ten trend próbowali zwiększyć podaż domów jednorodzinny?

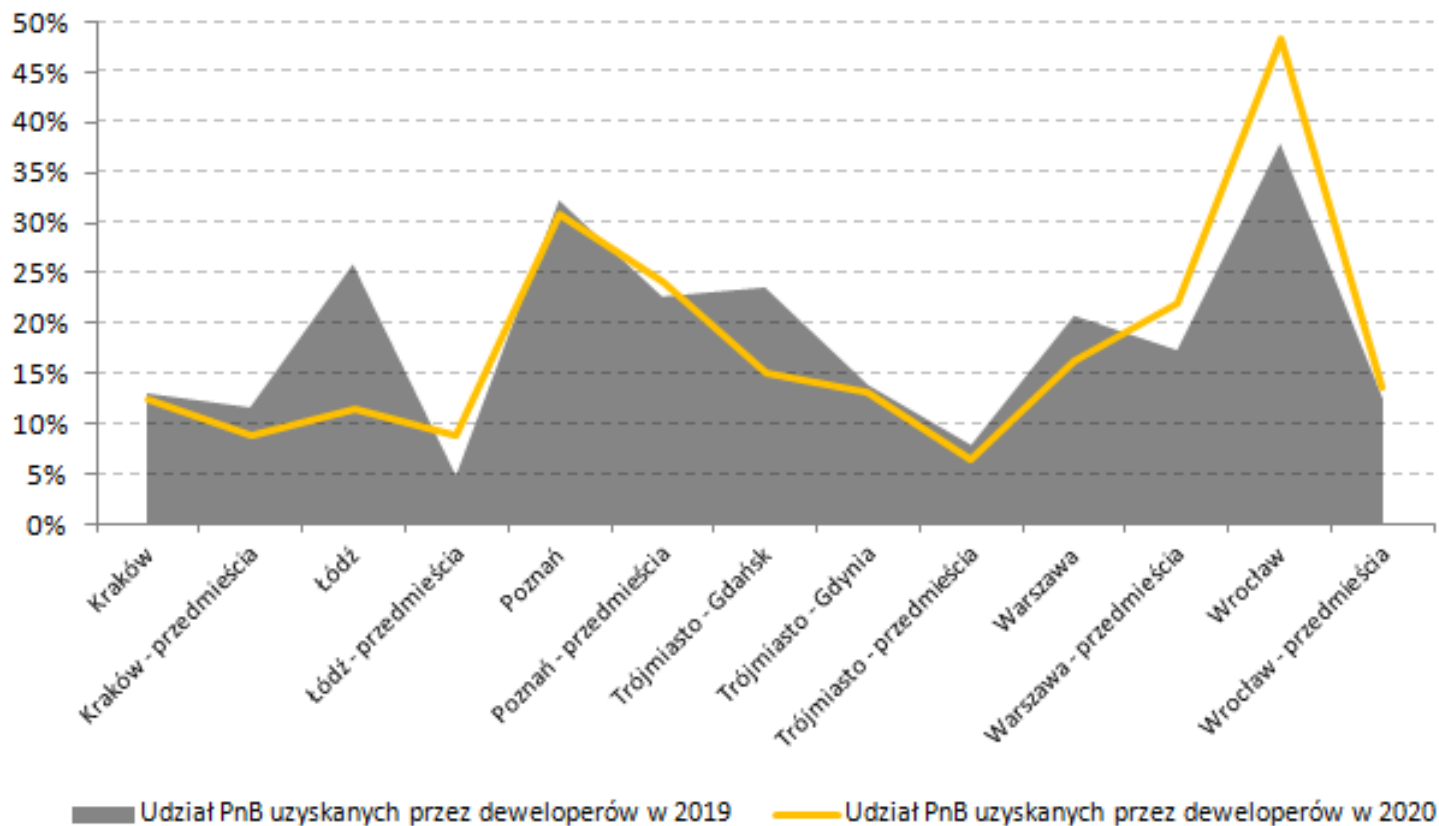
Z danych Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego wynika, że w 2020 roku udział pozwoleń na budowę (PnB) uzyskanych przez deweloperów w ogóle wydanych decyzji w większości miast i aglomeracji był niższy niż w roku ubiegłym. Największy spadek odnotowano w Łodzi (-14 p.p.) oraz w Gdańsku (-8,0 p.p.).



PRZESTRZENNE ROZMIESZCZENIE PNB DOMÓW JEDNORODZINNYCH UZYSKANYCH PRZEZ DEWELOPERÓW W RAMACH 6 NAJWIĘKSZYCH AGLOMERACJI

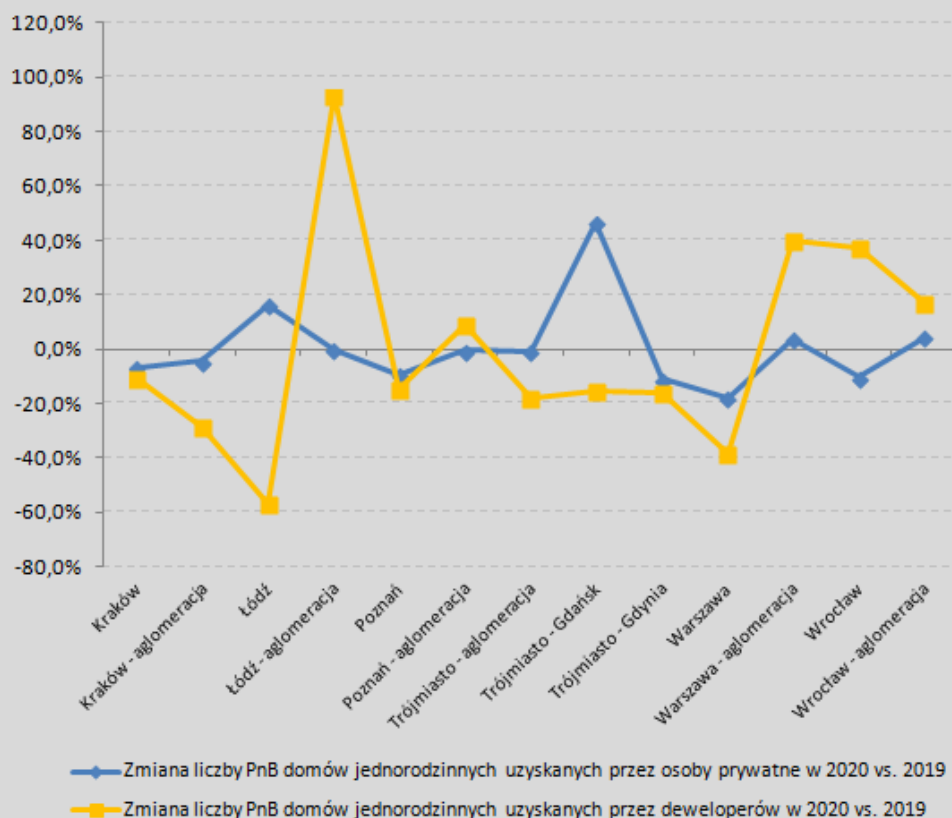


Udział PnB uzyskanych przez deweloperów w ogóle wydanych PnB domów jednorodzinnych



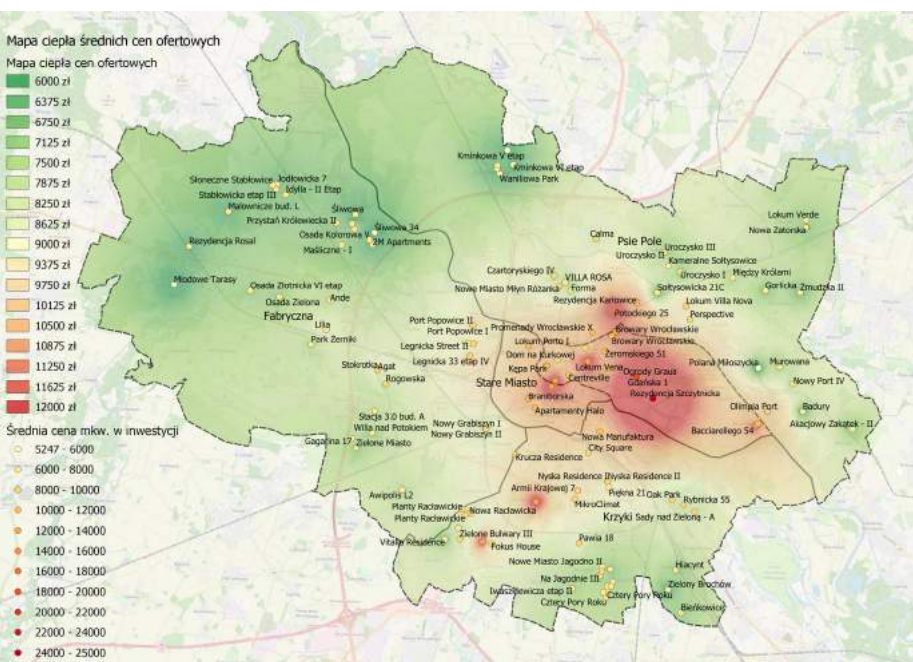
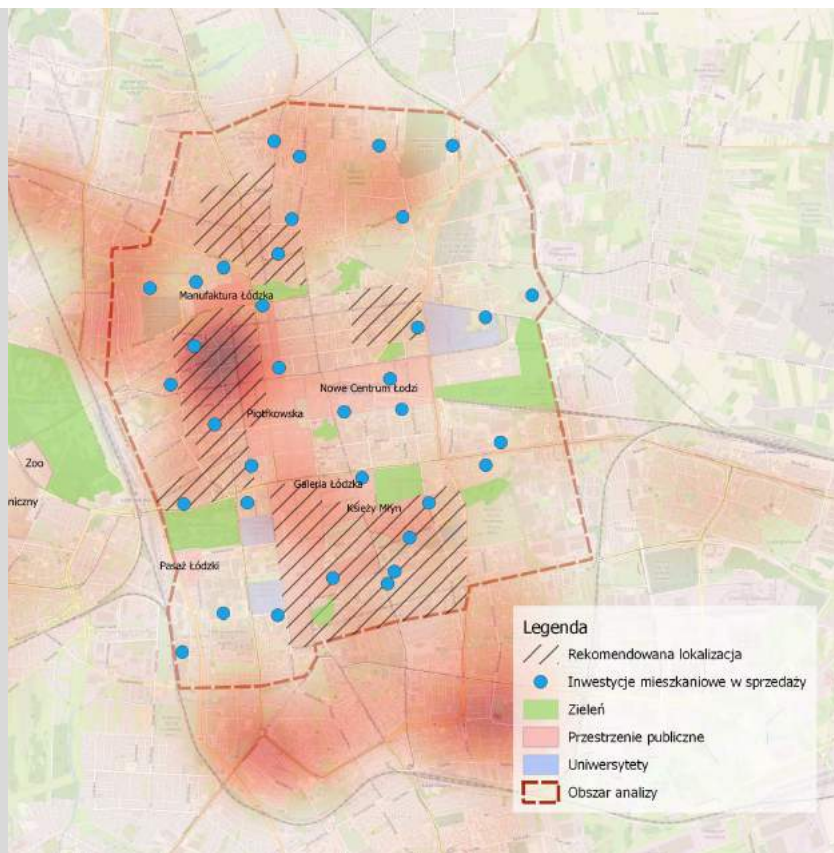
Porównując wolumen wydanych pozwoleń uzyskanych przez deweloperów zauważa się, że w 2020 roku, względem 2019 roku, spadki odnotowano w większości miast i ich aglomeracjach. Największe ograniczenia akcji inwestycyjnej zanotowano w Łodzi (-56,9%) oraz w Warszawie (-38,5%). Wzrost zainteresowania deweloperów budową osiedli domów jednorodzinnych miał z kolei miejsce we Wrocławiu i jego aglomeracji, w aglomeracji Łodzi oraz w aglomeracji Warszawy. Zmiany w liczbie wydanych pozwoleń na budowę domów jednorodzinnych dla osób prywatnych w 2020 względem 2019 roku nie były tak duże jak w przypadku pozwoleń komercyjnych.

Zmiana liczby PnB domów jednorodzinnych uzyskanych przez osoby prywatne oraz deweloperów w 2020 vs. 2019 roku



CHCESZ WIEDZIEĆ WIĘCEJ?

Cenatorium specjalizuje się w monitorowaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływie na rozwój polskiego rynku mieszkaniowego. **Przygotowujemy specjalistyczne raporty analityczne na indywidualne zamówienie.** Nie ograniczamy się do rynku mieszkaniowego - w naszej bazie gromadzimy informacje dotyczące wszelkich typów nieruchomości - począwszy od gruntów, domów jednorodzinnych, przez biura, magazyny, lokale usługowe czy miejsca parkingowe, aż po stacje paliw czy działki rekreacyjne.



W naszych raportach opieramy się na cenach transakcyjnych, ale również gromadzimy informacje o stawkach ofertowych - cenach sprzedaży oraz stawkach najmu. Monitorujemy wydawane **pozwolenia na budowę** oraz zmiany planistyczne. Wykorzystujemy najnowsze narzędzia informatyczne – **sztuczną inteligencję, dedykowane platformy analityczne czy oprogramowanie GIS**, co pozwala nam na tworzenie wszechstronnych i kompleksowych opracowań dotyczących rynku nieruchomości.