



Research

Poland | I kwartał 2024 r.

Rynek deweloperski w aglomeracji śląsko-zagłębiowskiej

Charakterystyka aglomeracji

Konurbacja górnośląska jest obszarem szczególnym na terenie Polski. Jej policentryczna struktura sprawia, że trudno porównywać ją z jakąkolwiek inną aglomeracją w kraju. Historycznie utrwalona rywalizacja pomiędzy poszczególnymi miastami sprawia, że równolegle do centrum aglomeracji, czyli Katowic, rozwijają się inne ośrodki konkurujące o kapitał inwestycyjny, produkcyjny, usługowy czy mieszkaniowy. Obok Katowic, są to zwłaszcza Gliwice, Sosnowiec, Tychy, Zabrze oraz Chorzów, rywalizujące o miano atrakcyjnego miejsca do życia. Z tego względu na Górnym Śląsku i Zagłębiu mówimy dziś o kilku silnych ośrodkach z wyraźnym centrum czyli Katowicami. Pomiedzy nimi znajduje się zróżnicowana tkanka miejska, przetykana zielenią i terenami przemysłowymi.

Analizując pierwotny rynek mieszkaniowy w Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (GZM) warto podkreślić znaczenie Katowic, które i pod względem wysokości cen, i skali produkcji wyraźnie w niej dominują. Ceny mieszkań w Katowicach są dziś średnio prawie 50% wyższe niż na terenie reszty aglomeracji, a udział produkcji mieszkaniowej Katowic z ostatnich

10 lat stanowi aż 45% mieszkań wybudowanych w ramach GZM. To w tym mieście wciąż koncentruje się największa część oferty mieszkaniowej oraz wydawanych pozwoleń na budowę. Katowice cechują się najsilniejszym rynkiem pracy oraz najwyższymi wynagrodzeniami. Potencjał Katowic przyciąga także inwestorów z innych regionów, nie tylko mieszkańców Śląska.

Same Katowice w konurbacji górnośląskiej nie ważą jednak tyle ile Warszawa w swoim obszarze metropolitalnym, czy jakiegokolwiek inne miasto spośród sześciu największych rynków mieszkaniowych w Polsce na tle swojego najbliższego otoczenia. Same Katowice bez aglomeracji nie miały by w skali kraju tak wielkiego znaczenia, a skala rynku w granicach miasta pozwalałaby raczej na porównania z innymi miastami wojewódzkimi niż sześcioma największymi metropoliami. Z tego względu rynek aglomeracji katowickiej należy traktować ze szczególną wyjątkowością, a analizę danych jej dotyczących przeprowadzać z uwzględnieniem niespotykanej nigdzie indziej różnorodności.

Wielkość i granice aglomeracji

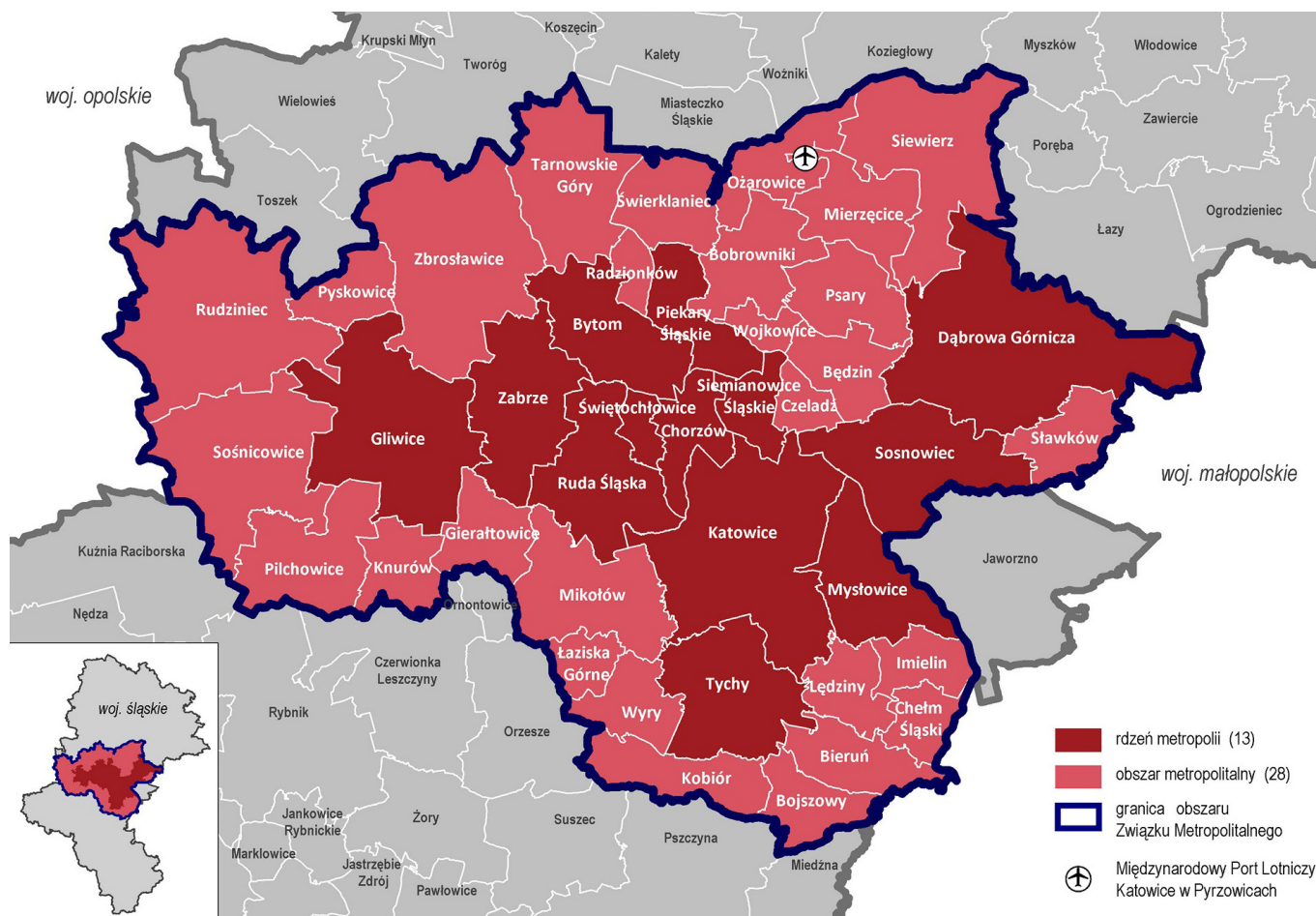
Podobnie jak w przypadku aglomeracji warszawskiej czy trójmiejskiej określenie granic rynku aglomeracji katowickiej nie jest łatwe. Od 2018 roku najczęściej stosowanym rozwiązaniem jest delimitacja określona w ustawie o Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (GZM). Górnośląsko-Zagłębiowską Metropolię (GZM), którą określać będziemy wymiennie jako aglomerację katowicką, współtworzy 41 miast i gmin o łącznej powierzchni 2,5 tys. km² mających łącznie ok. 2,3 mln mieszkańców. Dla porównania powierzchnia samej Warszawy to wprawdzie

tylko 0,52 tys. km², ale Warszawskiego Obszaru Metropolitalnego – ok. 6,2 tys. km² z ok. 2,9 mln. mieszkańców¹.

Centrum GZM stanowią Katowice – główny ośrodek pracy, administracji, ważne centrum kulturowo-rozrywkowe w południowej Polsce. Ludność Katowic stanowi 13% ludności całego GZM, a zasoby mieszkaniowe stanowią 16% metropolii. Katowice cechują się także jedną z najniższych w Polsce stopą bezrobocia, która na koniec marca 2024 roku wynosiła 1,1%. Bardzo dobra kondycja rynku pracy przejawia

¹ <https://mbpr.pl/wydania-on-line/obszar-metropolitalny-warszawy>

Obszar Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (GZM)



Źródło: <https://metropoliagzm.pl/>

się także w poziomie wynagrodzeń. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w marcu 2024 r. wyniosło w Katowicach 9,3 tys. zł, co stanowi wynik znacznie lepszy niż w Łodzi czy Wrocławiu.

Symbiotyczne uzupełnienie Katowic stanowi przede wszystkim 8 dużych miast tj. Sosnowiec, Gliwice, Zabrze, Bytom, Ruda Śląska, Tychy, Dąbrowa Górnicza oraz Chorzów, które odgrywają istotne znaczenie z punktu widzenia różnorodnych statystyk.

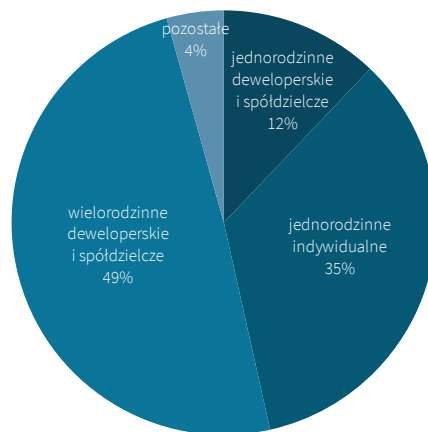


Podaż nowych mieszkań

Skala i charakterystyka nowego budownictwa mieszkaniowego

Rozwój budownictwa mieszkaniowego w ostatnich latach w aglomeracji katowickiej miał nierównomierny charakter. Potwierdzają to zarówno dane JLL, jak i dane GUS dotyczące mieszkań oddanych do użytkowania. Dysproporcje dotyczyły zarówno skali jak i rodzaju realizowanej zabudowy. W ostatnich 10 latach w GZM 49% oddanych do użytkowania jednostek mieszkalnych stanowiły lokale w zabudowie wielorodzinnej. Drugą najliczniejszą kategorią były domy realizowane przez indywidualnych inwestorów, w zabudowie jednorodzinnej.

Struktura mieszkań oddanych do użytkowania w ostatnich 10 latach w GZM według typu budynku i typu inwestora



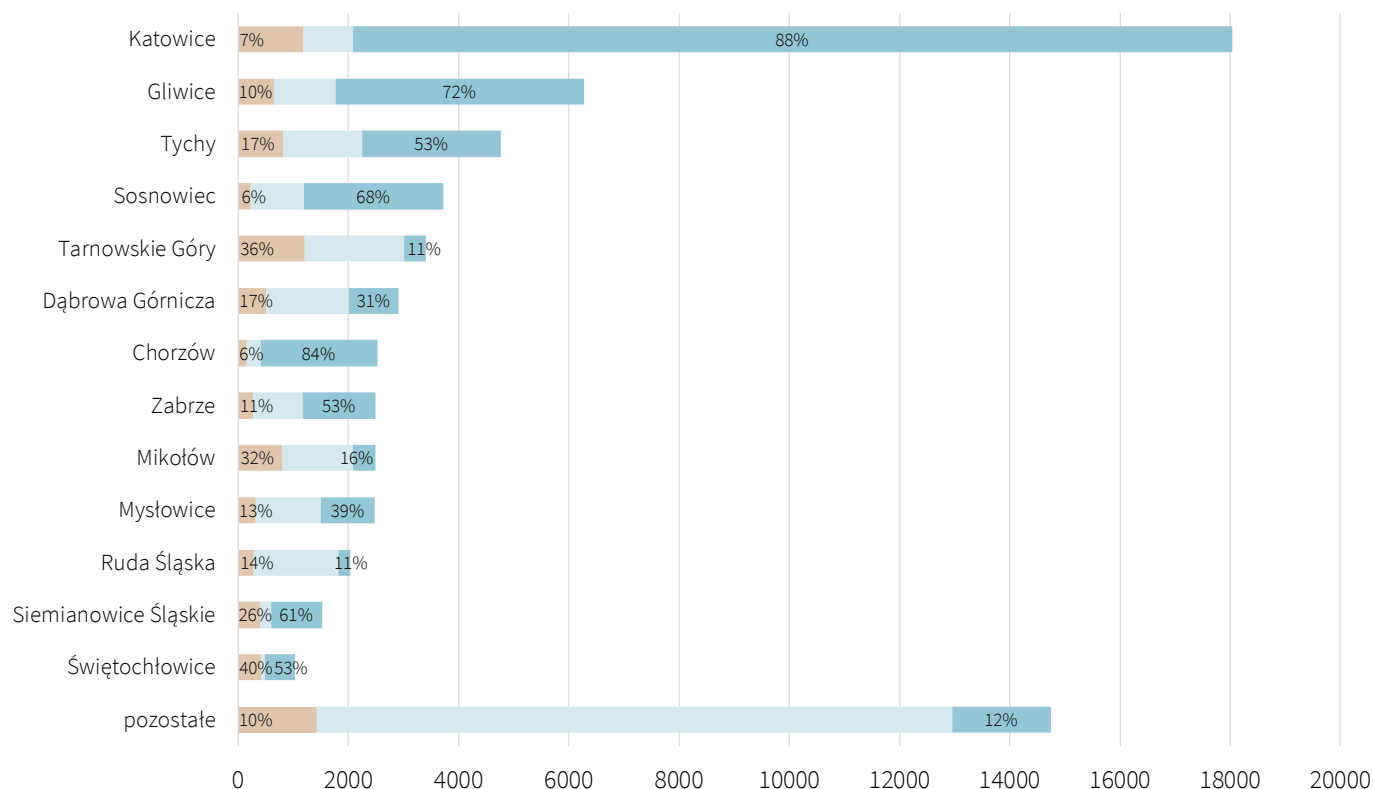
Źródło: JLL na podstawie danych GUS



W poszczególnych gminach rozwój budownictwa indywidualnego oraz deweloperskiego był mocno zróżnicowany. Na poniższym wykresie wyodrębniono gminy, w których w ostatnich 10 latach oddawano co najmniej średnio

100 mieszkań rocznie (biorąc pod uwagę mieszkania jedno- i wielorodzinne deweloperskie oraz jednorodzinne realizowane indywidualnie). Przeanalizowano gminy położone w granicach GZM.

Struktura i liczba mieszkań oddanych do użytkowania w ostatnich 10 latach w wybranych miastach GZM



Źródło: JLL na podstawie danych GUS

Katowice, Chorzów, Gliwice, Sosnowiec oraz Tychy to miasta, w których w ostatnich 10 latach dominowały mieszkania realizowane przez deweloperów w zabudowie wielorodzinnej. W Katowicach liczba mieszkań zrealizowanych przez deweloperów wyniosła blisko 16 tys. i była nieporównywalna z żadnym innym miastem w aglomeracji. Na drugim miejscu znalazły się Gliwice z 4,5 tys. mieszkań. Powyżej 200 lokali budowano średnio rocznie także w Sosnowcu, Chorzowie i Tychach. W innych miastach budownictwo wielorodzinne nie odgrywało istotnego znaczenia, a jego skala jest na tyle mała,

że w każdym z miast pojedyncza inwestycja o nietypowym charakterze może znacząco wpłynąć na zmiany średnich statystyk.

Deweloperzy w GZM nie koncentrują się na zabudowie jednorodzinnej. W ostatnich 10 latach udział budownictwa jednorodzinnego deweloperskiego w łącznej liczbie oddanych mieszkań wyniósł 12%. Natomiast domy jednorodzinne budowane we własnym zakresie stanowią dużą konkurencję dla większych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej.

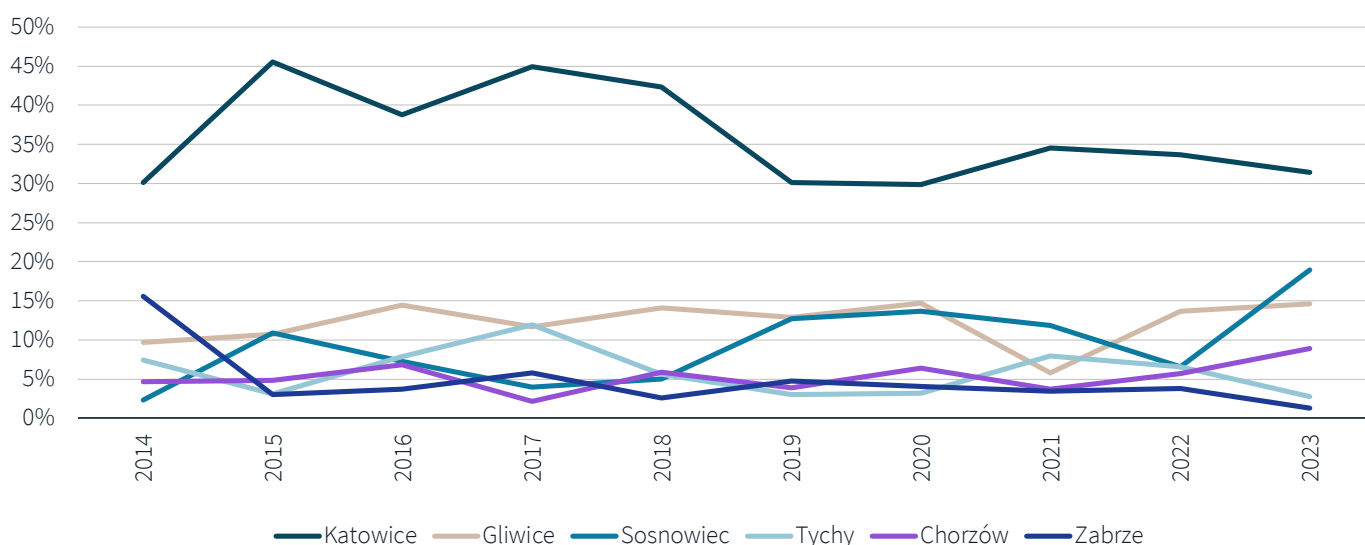
Pozwolenia i budowy rozpoczęte

W ostatnich 10 latach liczba wydawanych pozwoleń na budowę w największych miastach aglomeracji wykazywała trend rosnący. Pierwszy wyraźny wzrost zainteresowania deweloperów budową mieszkań i domów w tym regionie odnotowano w latach 2017 i 2018, co przełożyło się na bardzo wysoką liczbę rozpoczętych budów w 2018 roku. W 2019 roku nastąpiło spowolnienie w zakresie planowanych do sprzedaży inwestycji. 2020 i 2021 rok przyniósł ponowny wzrost aktywności deweloperskiej w zakresie przygotowywania projektów do sprzedaży, jednak od tego czasu zaczęła narastać dysproporcja pomiędzy liczbą wydawanych pozwoleń, a rozpoczynanych budów. Największy wzrost zapasu pozwoleń wynikający z drastycznego spadku rozpoczynanych inwestycji nastąpił w 2022 roku, co było związane z gwałtownym wzrostem niepewności i niestabilności w makrootoczeniu w wyniku wybuchu wojny na Ukrainie. W 2023 roku część zapasu została wykorzystana, ale wskutek

dużej liczby nowych pozwoleń łączna nadwyżka utrzymała się na bardzo wysokim poziomie.

Szacowany zapas pozwoleń na budowę łącznie dla Katowic, Gliwic, Sosnowca, Tych, Chorzowa i Zabrze wynosi dziś ok. 9,0 tys. mieszkań i domów, które można by wprowadzić na rynek w krótkim czasie. Największy szacowany zapas pozwoleń na budowę dotyczy Katowic (ok. 3,6 tys. jednostek). Sporo gotowych projektów z ważnym pozwoleniem na budowę mają także deweloperzy w Sosnowcu (2,1 tys. jednostek). Co ciekawe, na trzecim miejscu znajdują się Tychy, które dziś wypadły z czołówki miast pod względem dostępnej oferty, ale jak widać, szybko mogą do niej wrócić (zapas pozwoleń na poziomie 1,2 tys. jednostek). Dalej znajduje się Chorzów oraz Gliwice z zapasem na odpowiednio 1,0 tys. oraz 0,9 tys. lokali. W Zabrzu zapas niewykorzystanych pozwoleń jest znikomy.

Udział miast o największej skali aktywności w wydanych pozwoleniach na budowę w GZM w latach 2014-2023



Źródło: JLL na podstawie danych GUS

Rozwój pierwotnego rynku mieszkaniowego w aglomeracji katowickiej*

Relacje popytu i podaży w minionych kilkunastu latach

JLL dysponuje zbieranymi od ponad 15 lat unikalnymi danymi statystycznymi o rynku mieszkaniowym w aglomeracji katowickiej². Monitoring rynku pozwalał na zrealizowanie zarówno ogólnych raportów o rynku w aglomeracji lub Katowicach, jak i kilkudziesięciu opracowań poświęconych konkretnym planowanym inwestycjom mieszkaniowym.

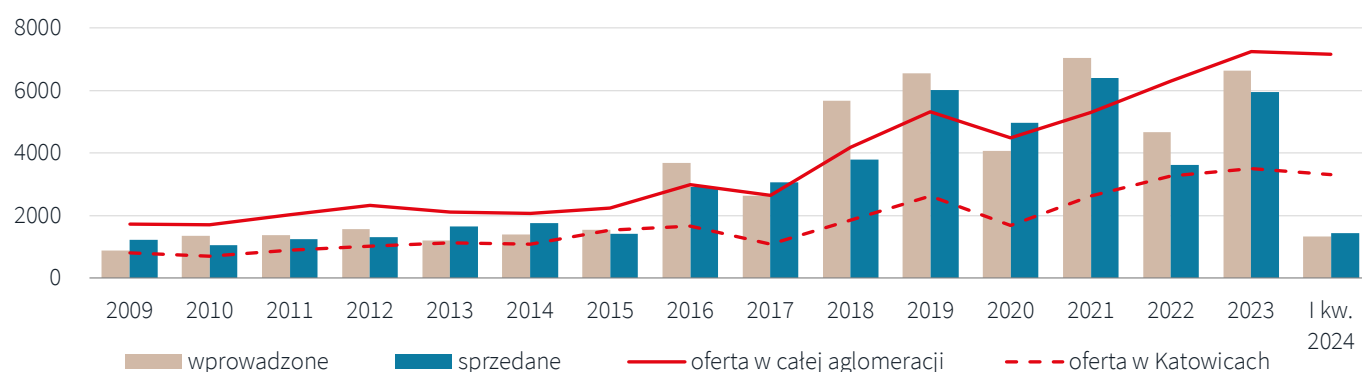
W latach 2009 – 2015 pierwotny rynek mieszkaniowy w aglomeracji rozwijał się bardzo powoli. Oferta mieszkaniowa utrzymywała się na stosunkowo stabilnym poziomie, wykazując trend wzrostowy do 2012 roku jako skutek nadwyżki nowej podaży nad sprzedażą. Faza intensywnego rozwoju nastąpiła od 2016 roku, a wyraźna ekspansja widoczna była aż do końca 2023 roku, z dwoma okresami spowolnienia: w 2020 roku jako skutek pandemii COVID-19 oraz w 2022 roku w związku z wybuchem wojny na Ukrainie i załamaniem na rynku kredytów mieszkaniowych. Na koniec I kwartału 2024 roku oferta w aglomeracji była rekordowa i wyniosła 7,2 tys. mieszkań.

Od wielu lat w aglomeracji aktywne były duże spółki giełdowe, jednak ich udział w ofercie nabrał

na znaczeniu w latach 2012-2013. Trzy spółki giełdowe, Atal S.A., Murapol S.A. oraz PB Dombud S.A., posiadały wówczas około 20-25% oferty, a 5 podmiotów o największej skali działalności 40% oferty. Prawie połowa dostępnych mieszkań koncentrowała się wówczas w Katowicach. W pierwszym okresie wzrostu skali rynku, czyli w latach 2018-2019, udział w ofercie trzech wspomnianych wyżej spółek giełdowych wzrósł do ponad 30%. Pośród pozostałych podmiotów działających wówczas na rynku w aglomeracji dominowały firmy lokalne.

Obraz rynku jeszcze bardziej zdywersyfikował się po pandemii COVID-19. W 2021 roku popyt inwestycyjny w Polsce osiągnął maksymalną skalę i zaczął coraz mocniej stymulować zakupy mieszkaniowe także poza piątką największych polskich metropolii. W gronie beneficjentów tej ekspansji znalazły się także Katowice. Przyciągały one firmy deweloperskie niskimi cenami gruntów i rosnącym popytem, zaś nabywców – rosnącą podażą i korzystną relacją czynszów do cen. Po roku wyhamowania sprzedaży (2022 r.), w 2023 roku rynek w Katowicach i aglomeracji na nowo wrócił na ścieżkę wzrostu. W aglomeracji katowickiej odnotowany został drugi (po 2021 r.) rekordowy wynik liczby mieszkań wprowadzonych do sprzedaży, 6,6 tys., z czego 2,8 tys. jednostek pojawiło się w samych Katowicach.

Rozwój rynku mieszkaniowego w aglomeracji katowickiej w latach 2009 – I kw. 2024



Źródło: JLL

*Rozdział dotyczy budownictwa deweloperskiego wielorodzinnego

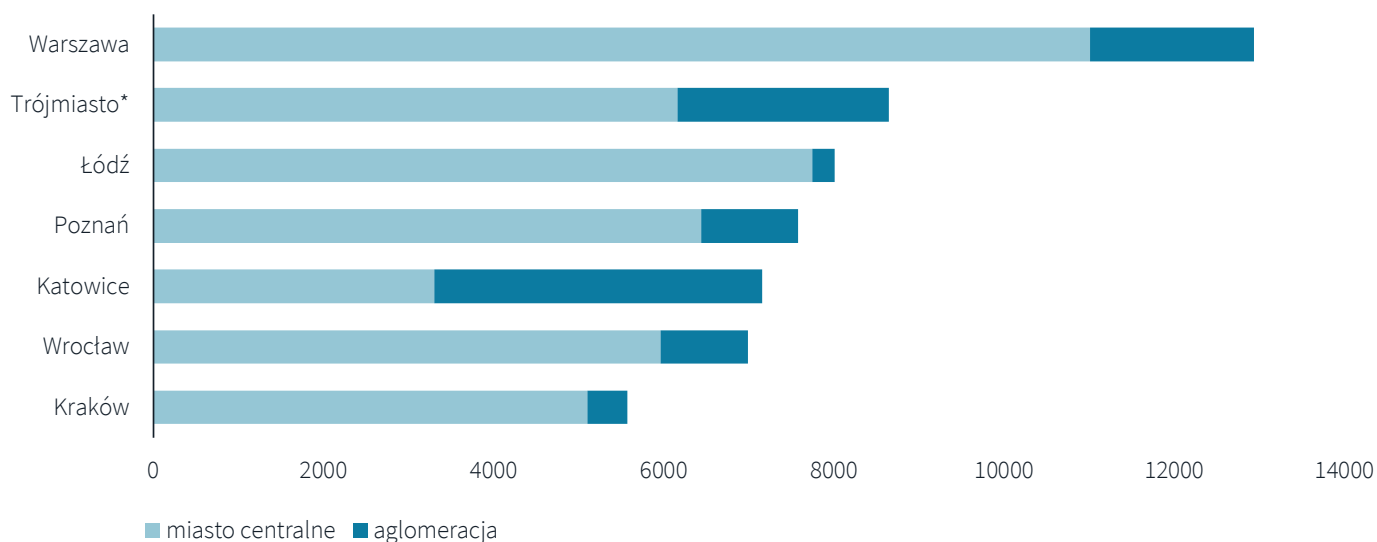
² Do grudnia 2018 r. monitoring rynku obejmujący wszystkie miasta aglomeracji prowadzony był przez REAS, a następnie przez ten sam zespół w ramach JLL, w analogiczny sposób jak w innych największych metropoliach w kraju.

Obecny stan rynku

W 2023 roku wysoka liczba mieszkań została wprowadzona do sprzedaży zwłaszcza w II połowie roku jako efekt programu Bezpieczny Kredyt 2%. Po okresie niskiego popytu w 2022

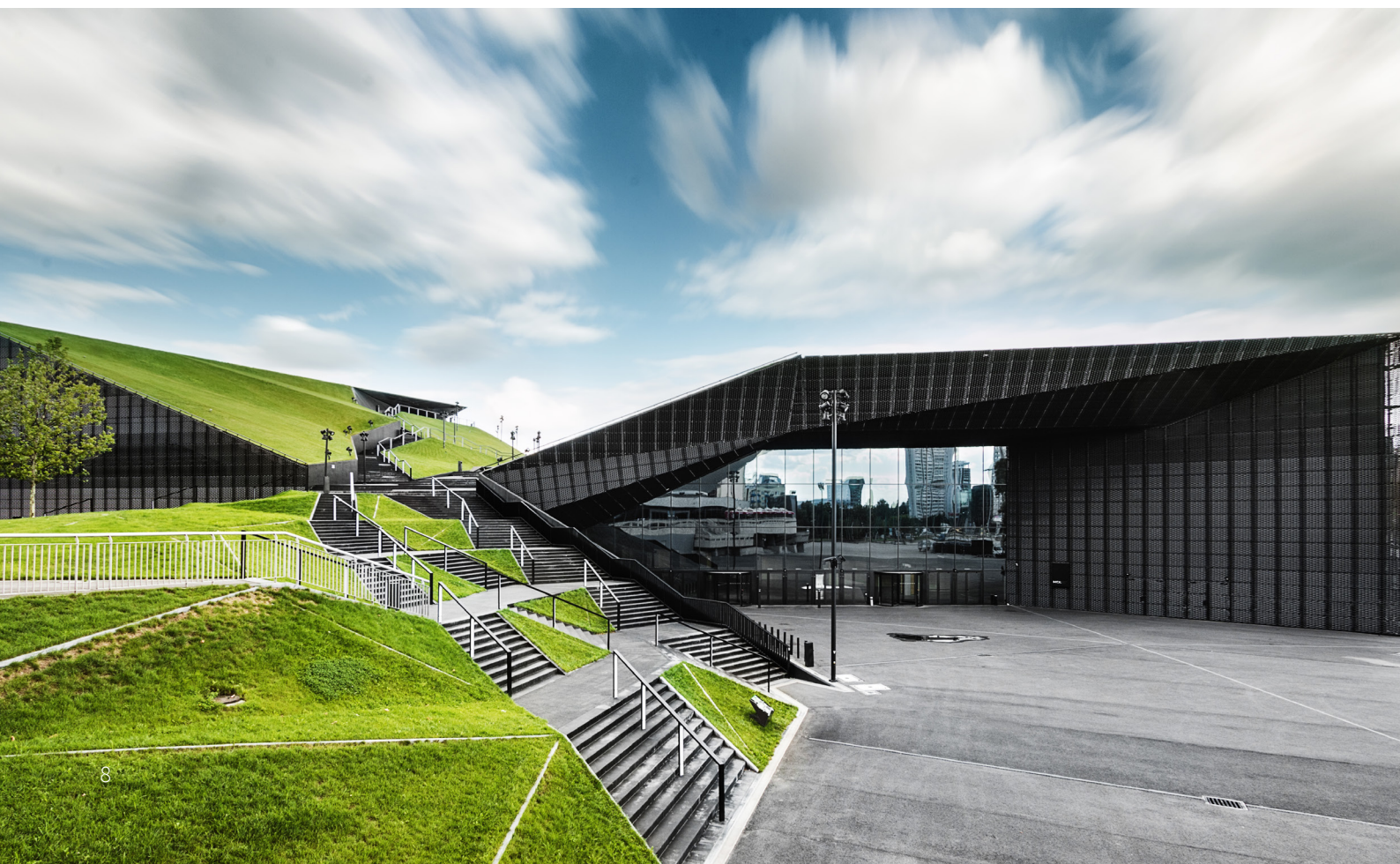
roku deweloperzy ogromne nadzieje wiązali ze wzrostem sprzedaży stymulowanej rządowymi dopłatami. W efekcie na koniec I kwartału 2024 roku aglomeracja katowicka uplasowała się w grupie aglomeracji o największej ofercie mieszkaniowej w kraju.

Oferta na koniec I kwartału 2024 w największych aglomeracjach w kraju



Źródło: JLL

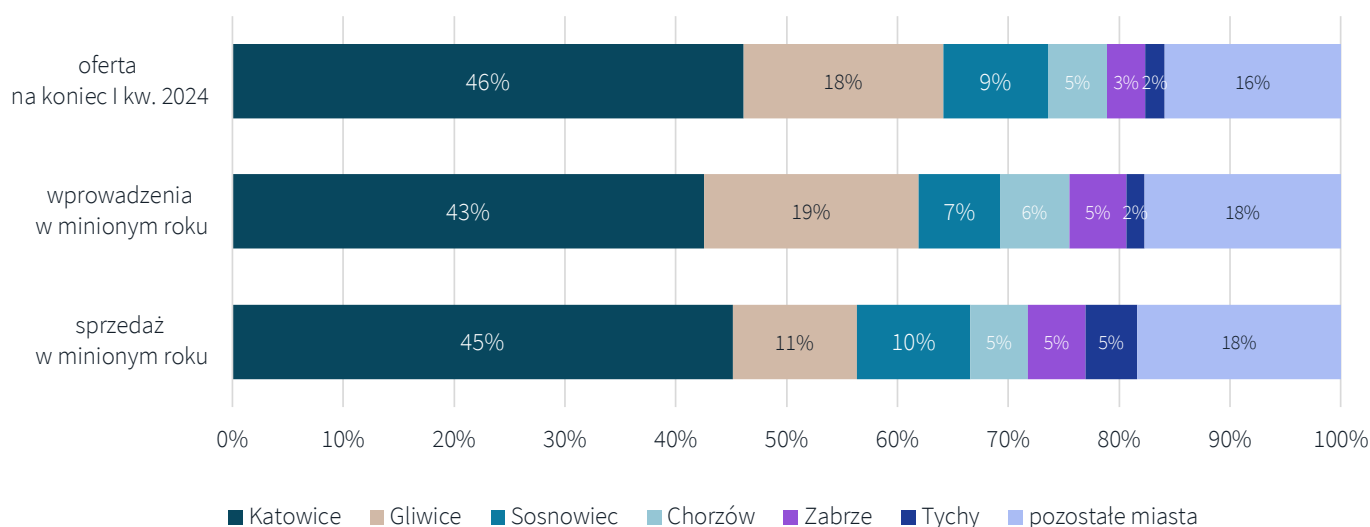
* Jako miasto centralne w przypadku Trójmiasta definiujemy Gdańsk, Sopot i Gdynię



Udział Katowic w ofercie całej aglomeracji katowickiej wyniósł na koniec marca br. 46%, natomiast we wcześniejszych latach wahał się od 38% do 68%, przy czym najwyższy był w 2015 roku, a najniższy w 2020 roku. W ostatnich dwóch latach notujemy zmniejszający się udział tego miasta na rzecz innych miast konurbacji.

Dane o udziale procentowym najważniejszych sześciu miast aglomeracji w liczbie mieszkań wprowadzonych do sprzedaży i sprzedanych w okresie II kw. 2023-I kw. 2024 r. i znajdujących się w ofercie na koniec marca 2024 r. potwierdzają z jednej strony dominację Katowic, z drugiej zaś małą skalę aktywności deweloperów poza sześcioma największymi rynkami aglomeracji.

Sytuacja na pierwotnym rynku mieszkaniowym w ostatnich 12 miesiącach w zabudowie wielorodzinnej w aglomeracji katowickiej



Źródło: JLL

Katowice dominują w aglomeracji pod względem wielkości podaży. Na drugim miejscu, niezmiennie od lat, znajdują się Gliwice, których udział w ofercie na koniec I kw. 2024 wyniósł 18%. Na trzecim miejscu znajduje się Sosnowiec ze znacznie mniejszą ofertą (9% udziału). W żadnym z pozostałych miast mieszkania dostępne dla nabywców nie stanowią więcej niż 5% dostępnej oferty.

W dzisiejszej ofercie w grupie dominujących miast brakuje miasta Tychy. Jest to o tyle dziwne, że zarówno według monitoringu JLL, jak i danych GUS dotyczących mieszkań oddanych, deweloperzy w ostatnich kilkunastu latach wybudowali tam relatywnie dużą liczbę mieszkań, ustępując pod tym względem jedynie Katowicom i Gliwicom.

Jednak znaczenie tego miasta w ostatnim roku w ofercie mieszkaniowej wyraźnie spadło z uwagi na spadek liczby mieszkań wprowadzanych do sprzedaży. W Tychach koncentruje się obecnie zaledwie 2% dostępnej oferty aglomeracji katowickiej.

Udział Katowic w liczbie sprzedanych mieszkań odpowiada ich udziałowi w ofercie. Zastanawia mniejsze niż wynikałoby z oferty znaczenie Gliwic w sprzedaży, głównie na rzecz pozostałych miast w regionie, w tym między innymi w Tychach, gdzie sprzedaż w ostatnim roku sięgnęła 5% łącznej sprzedaży w aglomeracji. Skłania to do postawienia tezy, że Bezpieczny Kredyt 2% bardzo silnie stymulował sprzedaż mieszkań w mniejszych miastach w aglomeracji, gdzie ceny pozwalały na zakup znacznie większych, rodzinnych lokali.

Segmentacja rynku

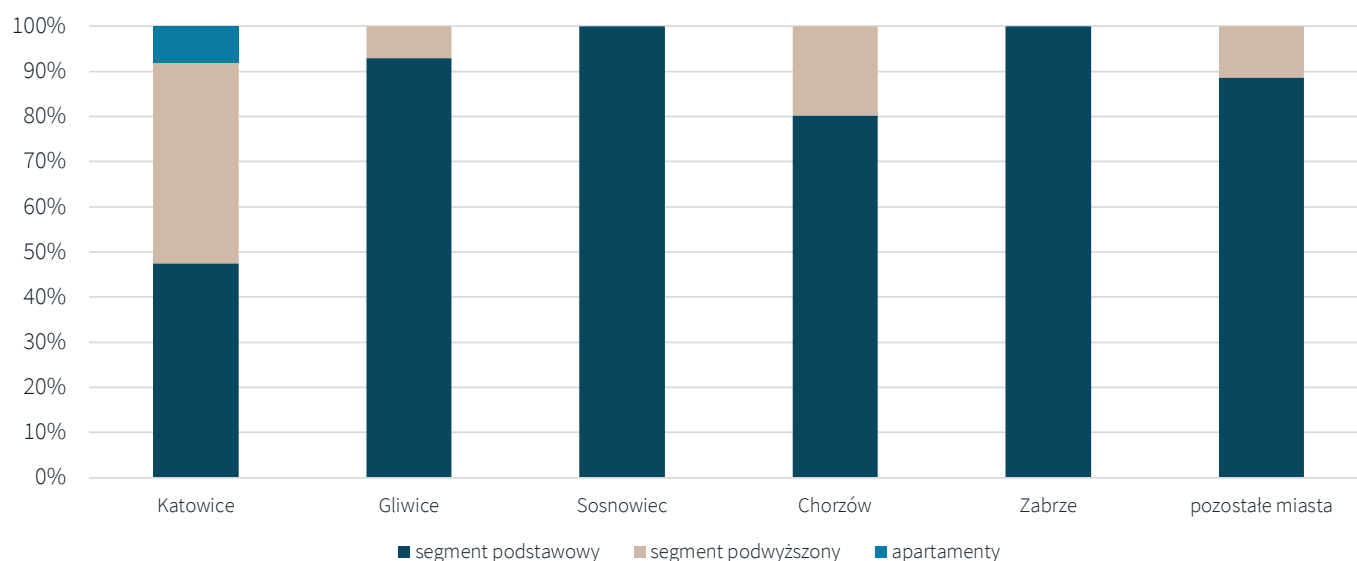
Katowice wyróżniają się na tle zarówno dużych miast w Polsce, jak i na tle aglomeracji pod względem segmentacji oferty. Na koniec I kw. 2024 roku standard podstawowy, który w innych dużych miastach stanowi zwykle 60-70%, w Katowicach obejmował mniej niż 50% oferowanych mieszkań. Bardzo duży jest za to udział mieszkań z segmentu mieszkań o podwyższonym standardzie, przekraczający 40%. Natomiast w pozostałych ośrodkach aglomeracji śląskiej segment podstawowy stanowi nierzadko nawet 100% oferty. Na tle pozostałych miast wyróżnia się jednak Chorzów z 20% udziałem segmentu podwyższonego. Mieszkania o nieco lepszym standardzie niż popularny dostępne są także w Gliwicach ale stanowią one mniej niż 10% oferty.

Analiza inwestycji realizowanych w dłuższym okresie wskazuje, że mieszkania o podwyższonym

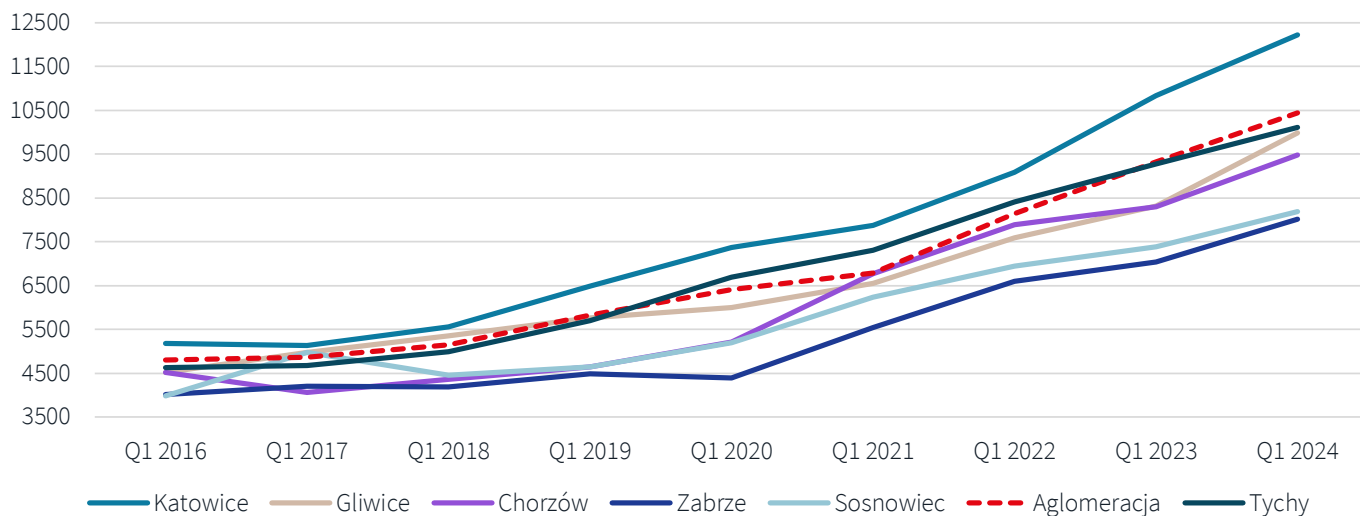
standardzie realizowane były w znaczącej skali także w Tychach. W innych miastach mowa raczej o pojedynczych inwestycjach.

Pojawienie się w ofercie większej liczby lokali o standardzie apartamentowym jest związane zwykle z wejściem rynku w kolejną fazę rozwoju. W Katowicach ważny i duży projekt apartamentowy pojawił się w 2021 roku: inwestycja NOHO INVESTMENT na 286 mieszkań, która spotkała się z bardzo dobrym odbiorem na rynku. Kolejny projekt z „wyższej półki”, nastawiony głównie na inwestorów, to 663 apartamenty w projekcie mix-used, Global Office Park, którego sprzedaż rozpoczęła CAVATINA pod koniec 2022 roku. Zdecydowana większość aktualnie dostępnej oferty apartamentów w Katowicach znajduje się w inwestycjach, których budowa została już zakończona.

Struktura oferty w zabudowie wielorodzinnej w podziale na segmenty jakościowo-cenowe na koniec I kw. 2024 r.



Źródło: JLL

Średnie ofertowe ceny mieszkań brutto [zł/m²]

Źródło: JLL

Ceny mieszkań w aglomeracji katowickiej do końca 2018 roku nie przekraczały 5 500 zł/m². W samych Katowicach na wyraźną ścieżkę wzrostu średnia cena oferty weszła w 2018 roku, a w pozostałych miastach nieco później, w 2019/2020 roku. Średnie ceny mieszkań w ofercie od tej pory nieprzerwanie rosną.

Największą dynamikę wzrostu cen notowaliśmy w 2021 roku w związku z dużym popytem inwestycyjnym oraz w 2022 roku w związku z dynamicznym wzrostem cen spowodowanym inflacją. W minionym roku wzrost w wielu ośrodkach spowolnił, jednak wciąż był dwucyfrowy. W Katowicach średnia cena mieszkania r/r wzrosła o 13%, w Chorzowie i Zabrzu o 14%, a przeciętnie w aglomeracji o 12%. Na tym tle wyróżniają się Gliwice z 20% wzrostem średnich cen w minionych czterech kwartałach. Było to w dużej mierze związane

z wprowadzeniem do sprzedaży droższych inwestycji, o podwyższonym standardzie.

Wykres z cenami dla miast regionu ukazuje małą przydatność statystyk dotyczących średnich cen dla ogółu aglomeracji. Średnia cena nie ilustruje bowiem ani cen w Katowicach, gdzie ceny są wyraźnie wyższe, ani dla mniejszych miast, gdzie ceny są wyraźnie niższe. W Katowicach średnia cena dostępnych w ofercie mieszkań jest wyraźnie najwyższa i na koniec marca 2024 roku wyniosła 12,2 tys. zł/m². W Chorzowie i Gliwicach średnia cena nie przekroczyła jeszcze granicy 10,0 tys. zł/m², choć się do niej zbliża, co z kolei mają już za sobą Gliwice oraz Tychy. Przeciętne ceny mieszkań w ofercie na pozostałym obszarze aglomeracji (czyli po wyłączeniu dominujących w ofercie miast) to ok. 8,2 tys. zł/m². W zbliżonej cenie oferowane są jednak mieszkania w Zabrzu oraz Sosnowcu.



Kluczowe czynniki kształtujące popyt w aglomeracji katowickiej

Dostępność mieszkaniowa

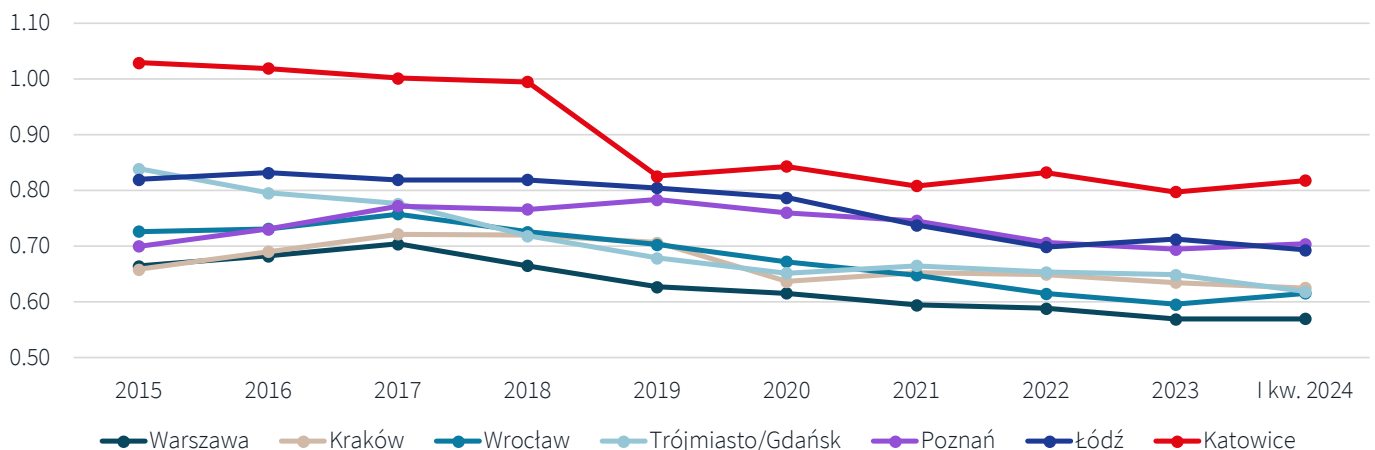
Pomimo szybko rosnących cen mieszkań, dostępność mieszkań liczona jako relacja średniego dochodu do ceny 1 m² mieszkania wciąż utrzymuje się w Katowicach na najwyższym poziomie na tle pozostałych sześciu największych rynków w kraju. Wynika to z szybkiego wzrostu płac, który od 2019 roku stale nadąża za wzrostem cen mieszkań na rynku pierwotnym. Aktualnie w Katowicach za przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw można nabyć 0,82 m² mieszkania od dewelopera. W Łodzi i Poznaniu, gdzie ceny mieszkań są najbardziej zbliżone do cen w Katowicach, jest to ok. 0,7 m². Znacznie mniej korzystnie kształtuje się sytuacja mieszkańców pozostałych miast.

Należy także zaznaczyć, że wielu mieszkańców aglomeracji zarabia w Katowicach, ale mieszka (i wciąż chce mieszkać) poza centrum aglomeracji, co oznacza, że ich zdolność nabywcza może być jeszcze wyższa.

Jakość istniejących zasobów mieszkaniowych

Poza jednym z najlepszych poziomów dostępności mieszkaniowej, która sprzyja zakupom nowych lokali, ważnym czynnikiem skłaniającym do zakupów na rynku pierwotnym jest wiek i stan zasobów mieszkaniowych w aglomeracji śląskiej.

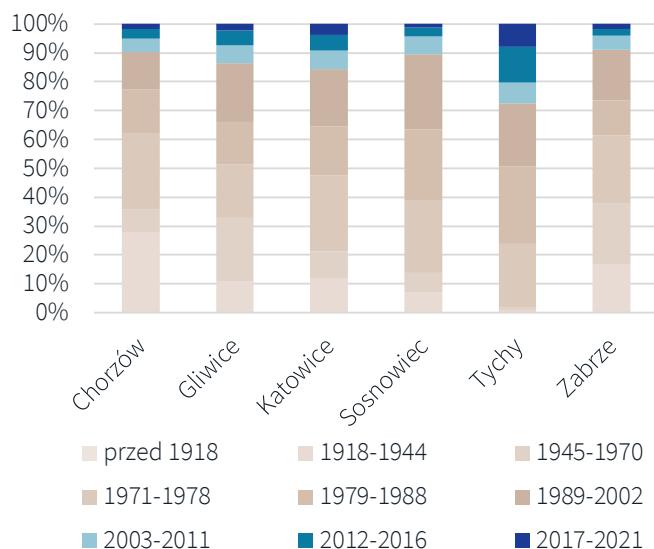
Relacja dochodów do cen w największych miastach w Polsce



Źródło: JLL oraz dane GUS



Wiek zasobów mieszkaniowych

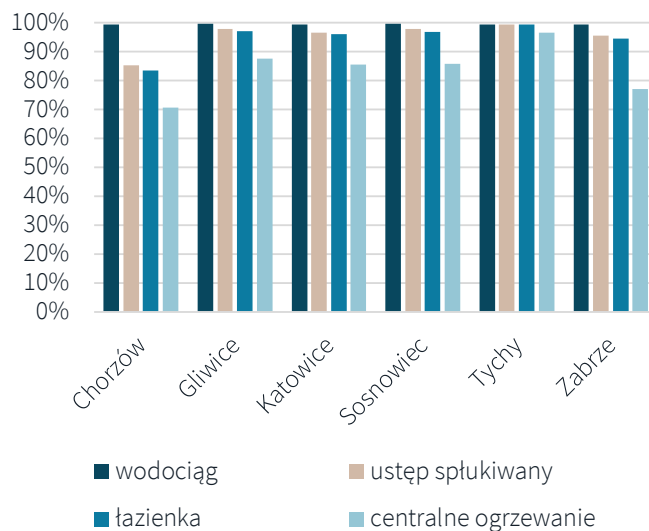


Źródło: JLL na podstawie danych GUS (2021 r.)

W Zabrzu, Chorzowie i Gliwicach wciąż ponad 30% mieszkań (w Zabrzu nawet 37%) to lokale w budynkach wzniesionych przed 1945 rokiem. Skrajnie odmienna jest pod tym względem sytuacja w Tychach, gdzie odsetek tak starych mieszkań nie przekracza 2%. Udział nowych mieszkań, czyli wybudowanych po 2003 roku, wynosi przeciętnie w analizowanych miastach 11%. Jednak i tu również występują duże dysproporcje. Stosunkowo najmniej mieszkań w nowych budynkach (wybudowanych po 2003 roku) znajduje się w Chorzowie, Zabrzu i Sosnowcu (poniżej 7%), a najwięcej jest ich w Tychach (aż 25%). W Katowicach nowa substancja mieszkaniowa stanowi zaledwie 13%. Dla porównania, w Warszawie odsetek mieszkań zrealizowanych po 2003 roku wynosi już ponad 29% całkowitego zasobu.

Konsekwencją wieku zasobów mieszkaniowych jest ich jakość i standard życia mieszkańców. Z danych GUS z 2021 roku wynika, że choć podłączenie do wodociągu to norma, to podłączenie do m.in. sieci ciepłowniczej już niekoniecznie. W analizowanych dużych miastach wciąż kilka procent mieszkań nie posiada kanalizacji, a w Chorzowie odsetek ten

Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne



dotyczy kilkunastu procent mieszkań. Jeszcze gorzej wygląda kwestia podłączenia do sieci ciepłowniczej. Centralnego ogrzewania nie posiada 16% mieszkań. Najgorzej sytuacja wygląda w Chorzowie (dotyczy 29% mieszkań) a najlepiej w Tychach (6%). W Katowicach jest to 14% mieszkań.

Bardzo słaby stan techniczny mieszkań i budynków w świetle nowych regulacji i związanych z nimi działań narzucających konieczność poprawy ich wydajności energetycznej to istotny impuls do poprawy warunków mieszkaniowych. Stare, nieefektywne energetycznie mieszkania to wysokie koszty utrzymania. W tym kontekście nawet atrakcyjne ceny na rynku wtórnym mogą nie zrównoważyć kosztów jakie trzeba będzie ponosić w długofalowej perspektywie.

Wg danych NBP w I kw. 2023 roku dysproporcje cenowe pomiędzy średnią ofertową ceną mieszkania na rynku wtórnym, a średnią ceną mieszkania od dewelopera mieściły się w granicach 22% - 36% w zależności od miasta. Rynek wtórny stanowi więc w tej aglomeracji bardzo atrakcyjną cenowo alternatywę, jednak jakość nowych

zasobów jest bezkonkurencyjna. Co więcej, wspominając o zasobach mieszkaniowych i ich stanie, należy także wspomnieć o szkodach górniczych, na które narażone są istniejące budynki. Temat szkód górniczych w największym stopniu dotyczy Bytomia, który opisuje się nieraz jako „miasto, które się zapada”.

Bogacące się społeczeństwo

Spółeczeństwo w aglomeracji śląskiej bogaci się. Wg danych Ministerstwa Finansów za 2022 rok wynika, że województwo śląskie, które pod względem powierzchni plasuje się na 16 miejscu w kraju, zajmuje 1 miejsce pod względem zagęszczenia na km² liczby bogatych i bardzo bogatych osób (o zarobkach powyżej 50 tys. zł brutto miesięcznie i powyżej 1 mln zł brutto rocznie). Jeśli chodzi o liczbę takich mieszkańców, województwo śląskie znajduje się na trzecim miejscu w Polsce, tuż za województwem wielkopolskim. Liderem jest województwo mazowieckie.

Bardzo duży udział zamożnych mieszkańców, wysoka dostępność mieszkaniowa, a także stan zasobów mieszkaniowych jest silnym czynnikiem wzrostu dla rynku pierwotnego w aglomeracji. Tłumaczy to także wysoki udział mieszkań o podwyższonym standardzie oferowanych w Katowicach, których wciąż brakuje w pozostałych miastach. Alternatywę dla mieszkań „z wyższej półki” stanowią jednak także domy jednorodzinne budowane zarówno przez deweloperów, jak i przez indywidualnych inwestorów.

Znaczenie kredytów z dopłatą i popyt inwestycyjny

W 2023 roku głównym motorem popytu był Bezpieczny Kredyt 2%, który wyraźnie wpłynął na wzrost sprzedaży mieszkań w zasadzie w całej Polsce, w tym także w aglomeracji śląskiej. Sprzyjały temu relatywnie niewygórowane ceny.

W samych Katowicach na koniec września 2023 roku aż 78% oferty mieściło się w limitach programu BK2. W efekcie w 2023 roku wynik sprzedaży w aglomeracji śląskiej był o 64% większy niż w 2022 roku. Zapowiedź rządu dotycząca wprowadzenia następnego programu subsydiowanych kredytów #naStart, dała deweloperom nadzieję na trwałość przyszłego popytu, co przełożyło się na wzrost liczby wydawanych pozwoleń na budowę, a także wzrost liczby rozpoczynanych budów. Z drugiej strony, program Bezpieczny Kredyt 2% przyczynił się nie tylko do wzrostu sprzedaży, ale z uwagi na brak limitów cenowych oraz wysoką kwotę dofinansowania, wpłynął na wzrost cen mieszkań na rynku, choć nie tak bardzo jak w innych metropoliach. Z pewnością miała na to wpływ relatywnie duża podaż.

Natomiast ograniczona podaż w Krakowie stanowi wciąż istotny czynnik zachęcający do zakupu mieszkania na wynajem poza granicami Krakowa. Katowice ze względu na niewielką odległość, znacznie niższe średnie ceny mieszkań oraz wysoki popyt na mieszkania na wynajem wydają się atrakcyjną alternatywą inwestycyjną. Podobnie więc jak Łódź dla mieszkańców Warszawy, tak Katowice dla mieszkańców Krakowa to rynek, gdzie kieruje się popyt inwestycyjny liczący na wyższe stopy zwrotu z inwestycji.

Co ważne dla popytu na rynku najmu, województwo śląskie wg danych Urzędu do Spraw Cudzoziemców to dziś trzecie województwo pod względem liczby mieszkańców z Ukrainy. Wyprzedzają je jedynie województwa mazowieckie oraz dolnośląskie. Duża obecność migrantów generuje więc wysoki popyt przede wszystkim na mieszkania na wynajem, ale także i sprzedaż. Ukraińcy w województwie śląskim stanowią 9,9% wszystkich Ukraińców urzędujących w Polsce, jest to około 95 tys. osób, w związku z tym ich potencjał jest istotny i powinien być wykorzystany.

Komentarz eksperta

Rozwój rynku mieszkaniowego w aglomeracji katowickiej to historia wielkich nadziei, wielu niespełnionych zamierzeń, kontrastów pomiędzy wielkim potencjałem wynikającym ze statystyk a twardymi realiami życia. Z jednej strony za dobrymi perspektywami tego rynku przemawia ogromny potencjał ludnościowy, niska jakość zasobów, dostępność wielu terenów inwestycyjnych i przynajmniej w dużej części miast, wysokie dochody a niskie bezrobocie. To te parametry sprawiły, że pod koniec lat 90-tych region stał się eldorado dla inwestorów realizujących z sukcesem wielkie galerie i parki handlowe. Z drugiej strony realny popyt na nowe mieszkania był i jest silnie uzależniony od kredytów, a ostatni wzrost skali budownictwa wielorodzinnego uzależniony jest także od popytu inwestycyjnego, wrażliwego na wahania koniunktury. Dla firm myślących o długoterminowej obecności na tym rynku kluczowe są prognozy demograficzne, a te od wielu lat są pesymistyczne. Region przoduje także w kraju pod względem pomysłów budowania nowych wielkich osiedli, a nawet całych dzielnic. Największą w samej aglomeracji miała być nowa dzielnica na północy Zabrze, gdzie na 250 ha ponad piętnaście lat temu indonezyjski deweloper zamierzał wybudować 8 tysięcy mieszkań z polem golfowym, szkołą i pełną infrastrukturą społeczną. Pomysł stał się jednak niezrealizowanym „półkownikiem”, podobnie jak projekt planowanego na północ od Chrzanowa przez arabskich inwestorów z Dubaju nowego miasta na 40-50 tysięcy mieszkańców. Jedynym zrealizowanym w ostatnich dwudziestu latach pomysłem nowej dzielnicy jest katowickie Bażantowo, budowane przez dwadzieścia lat przez spółkę Millenium. Wraz z inwestycjami innych firm ma dziś blisko dwa tysiące mieszkań i domów jednorodzinnych, centrum oparte o kompleks szkolny i dom seniora oraz sporo atrakcyjnych architektonicznie budynków. Od kilkunastu lat powstaje także Miasteczko Siewierz, które

przekroczyło 500 jednostek mieszkalnych, a kilkaset kolejnych jest w różnych fazach realizacji. Szczególną cechą regionu są preferencje lokalizacyjne, wynikające z podziałów historycznych. Dobrą ich ilustracją jest to, że blisko stutysięczne Jaworzno, z którego jest bliżej do centrum Katowic niż z Gliwic, nie jest częścią GZM i wciąż, jak dwieście lat temu, ciąży ku Krakowowi. Pomimo to ambitny projekt nowego ultraekologicznego osiedla na 2,5 tysiąca mieszkań w tym mieście traktuje, podobnie jak inne duże planowane inwestycje w regionie, jako źródło potencjalnego popytu nie tylko blisko trzymilionowy region Górnego Śląska i Zagłębia, ale nawet mieszkańców Krakowa. Przyszłość rynku w aglomeracji nie rysuje się jednoznacznie. Trzeba pamiętać, że sprzedaż na poziomie około 6 tys. transakcji rocznie w skali całej aglomeracji miała miejsce w okresach kumulowania się korzystnych dla popytu zjawisk: napływu popytu inwestycyjnego spoza regionu, rekordowo niskich stóp procentowych lub dopalacza w postaci kredytu BK2, a także realizowania się popytu odłożonego w czasie pandemii lub w roku wybuchu wojny na Ukrainie. Sprzedaż większych mieszkań o podwyższonym standardzie ma silną konkurencję w postaci domów jednorodzinnych, budowanych przez deweloperów, jak i indywidualnych inwestorów. Sprzedaż tańszych lokali o podstawowym standardzie jest z kolei uzależniona od dostępu do tanich kredytów, a zatem w najbliższych latach od decyzji politycznych. Przy tempie sprzedaży z ostatniego kwartału potrzeba by pięciu-sześciu kwartałów, aby obecna oferta została wyprzedana, co sygnalizuje stan na granicy równowagi rynkowej. Brak kredytów z dopłatami przy równoczesnym wyhamowaniu popytu na mieszkania pod wynajem oraz utrzymaniu skali wprowadzania nowych inwestycji na dotychczasowym poziomie może w krótkim czasie zmienić tę sytuację na nadwyżkę podaży nad popytem.

Kontakty

**Zapraszamy do kontaktu.
Nasz zespół ekspertów odpowie
na potrzeby i priorytety Twojej firmy.**

Aleksandra Gawrońska

Dyrektor Działu Badań Rynku Mieszkaniowego
aleksandra.gawronska@jll.com
(+48) 501 369 748

Paweł Sztejter, MRICS

Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Działu Mieszkaniowego
pawel.sztejter@jll.com
(+48) 602 374 411

Anna Karaś

Starszy Konsultant, Dział Mieszkaniowy
anna.karas@jll.com
(+48) 539 143 454

Katarzyna Kamińska

Manager, Dział Badań Rynku Mieszkaniowego
katarzyna.m.kaminska@jll.com
(+48) 608 284 584

O JLL:

JLL (NYSE: JLL) to wiodąca firma doradcza świadcząca kompleksowe usługi na rynku nieruchomości. Misją JLL jest takie kształtowanie sektora nieruchomości, dzięki któremu świat zmienia się na lepsze. W służbie tej misji firma wykorzystuje najbardziej zaawansowane technologie, pozwalające kreować najlepsze możliwości biznesowe, wyjątkowe przestrzenie oraz rozwiązania przynoszące długofalowe korzyści klientom, pracownikom oraz społecznościom, w których funkcjonuje. JLL jest spółką z listy Fortune 500 o rocznych przychodach 16,6 mld USD zatrudniającą na koniec grudnia 2020r. ponad 91 000 osób i obsługującą klientów w ponad 80 krajach. JLL jest marką i zastrzeżonym znakiem towarowym firmy Jones Lang LaSalle Incorporated. Więcej informacji znajduje się na stronie www.jll.pl

© JLL IP, INC. 2024. Wszelkie prawa zastrzeżone. Kopiowanie, powielanie oraz wykorzystywanie w jakikolwiek sposób całości lub części publikacji bez pisemnej zgody JLL jest zabronione. JLL dokłada wszelkiej staranności, aby informacje zawarte w publikacji były rzetelne i aktualne. JLL nie bierze jednak odpowiedzialności za ewentualne błędy. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek błędów, prosimy o poinformowanie nas w celu ich skorygowania. Zdjęcie na okładce raportu dzięki uprzejmości TDJ Estate: Katowice, Pierwsza Dzielnica. Zdjęcia wewnątrz raportu przedstawiają: Katowice.