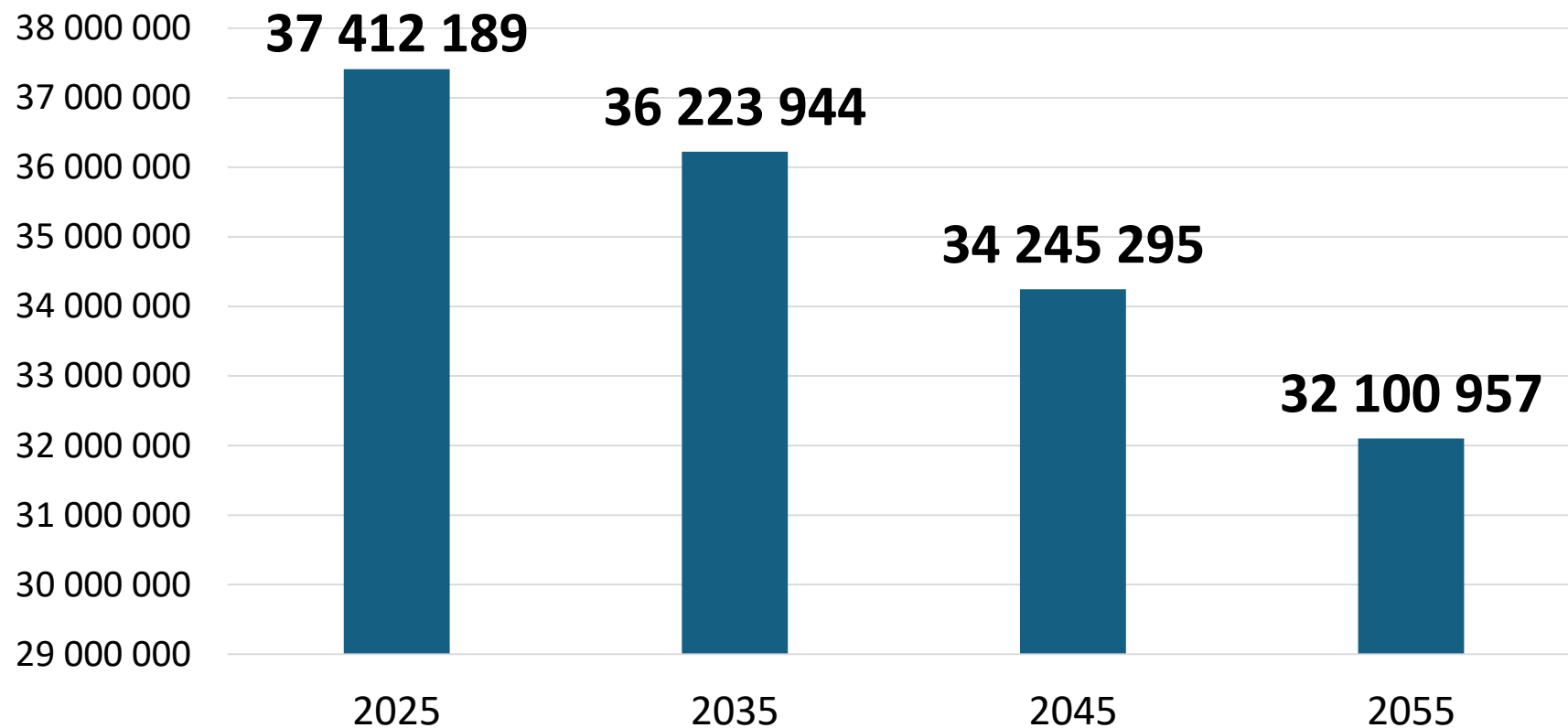


Uwarunkowania demograficzne zmieniające rynek nieruchomości

dr hab. Patrycja Kowalczyk-Rólczyńska, prof. UEW

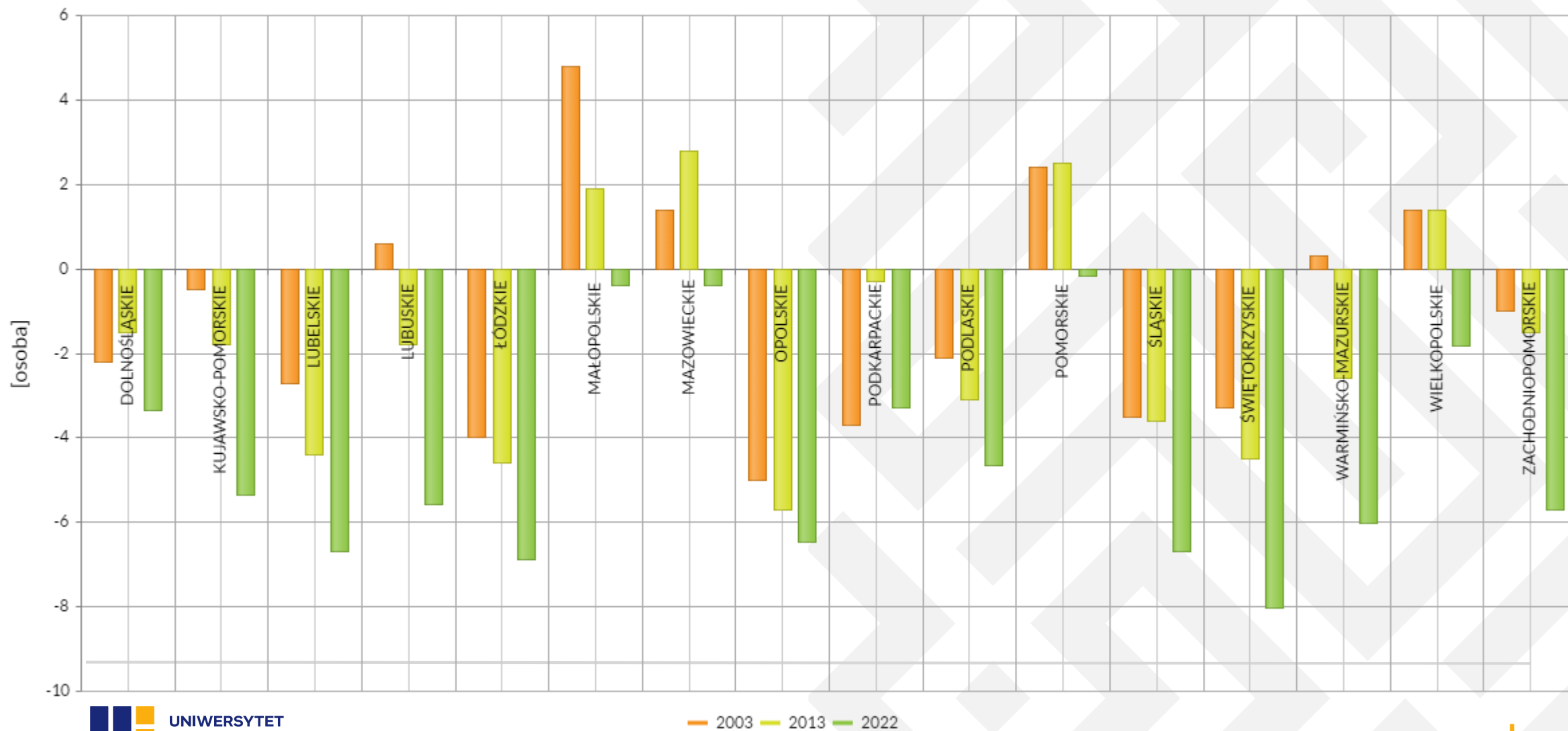


Prognoza liczby ludności w Polsce



Saldo migracji

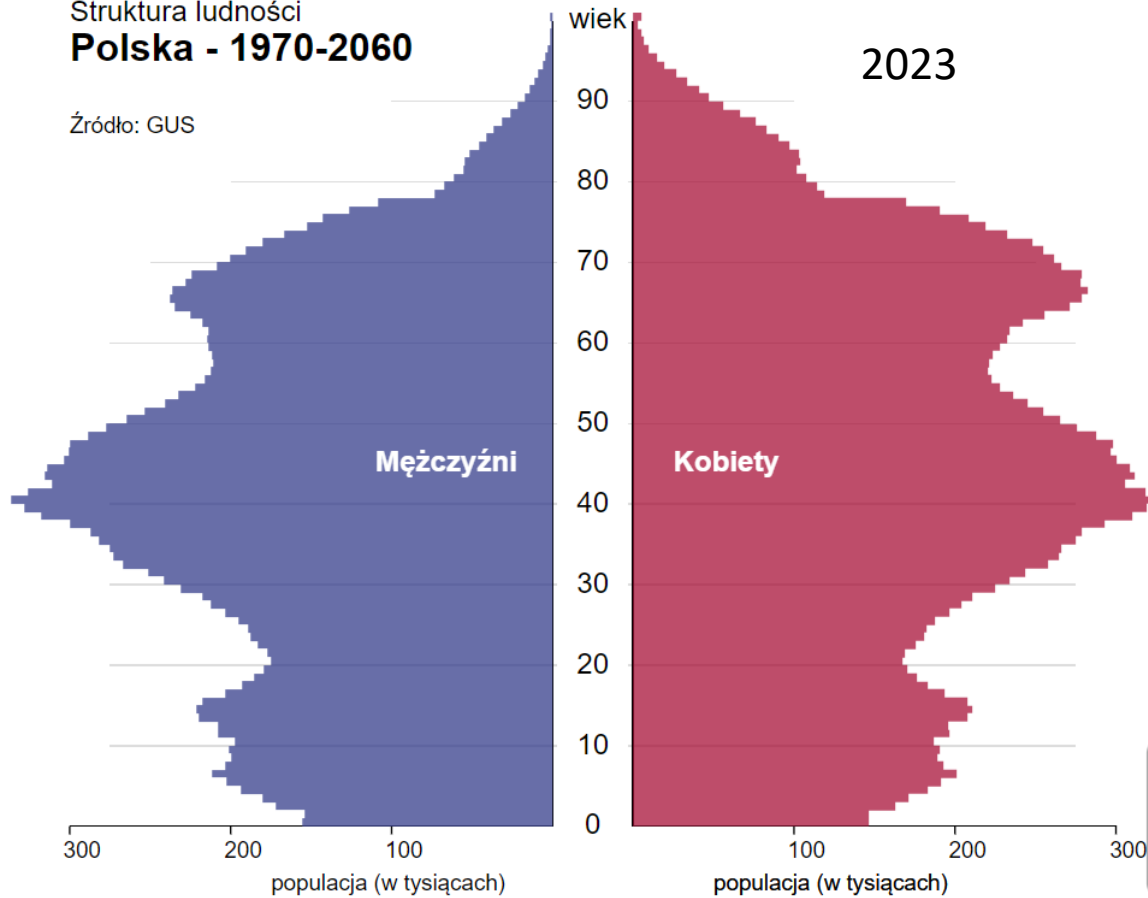
POLSKA - Województwa; Wskaźniki: zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców



Struktura ludności

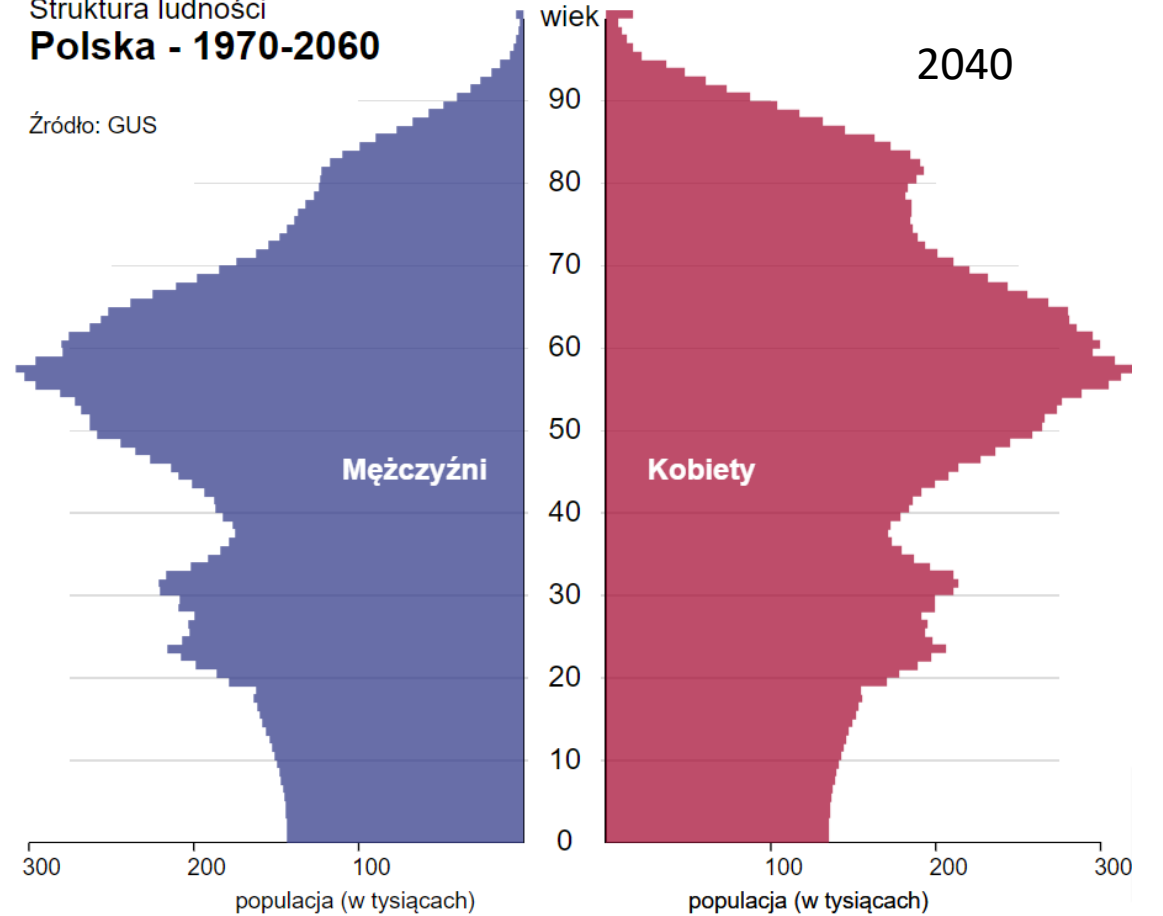
Struktura ludności
Polska - 1970-2060

Źródło: GUS



Struktura ludności
Polska - 1970-2060

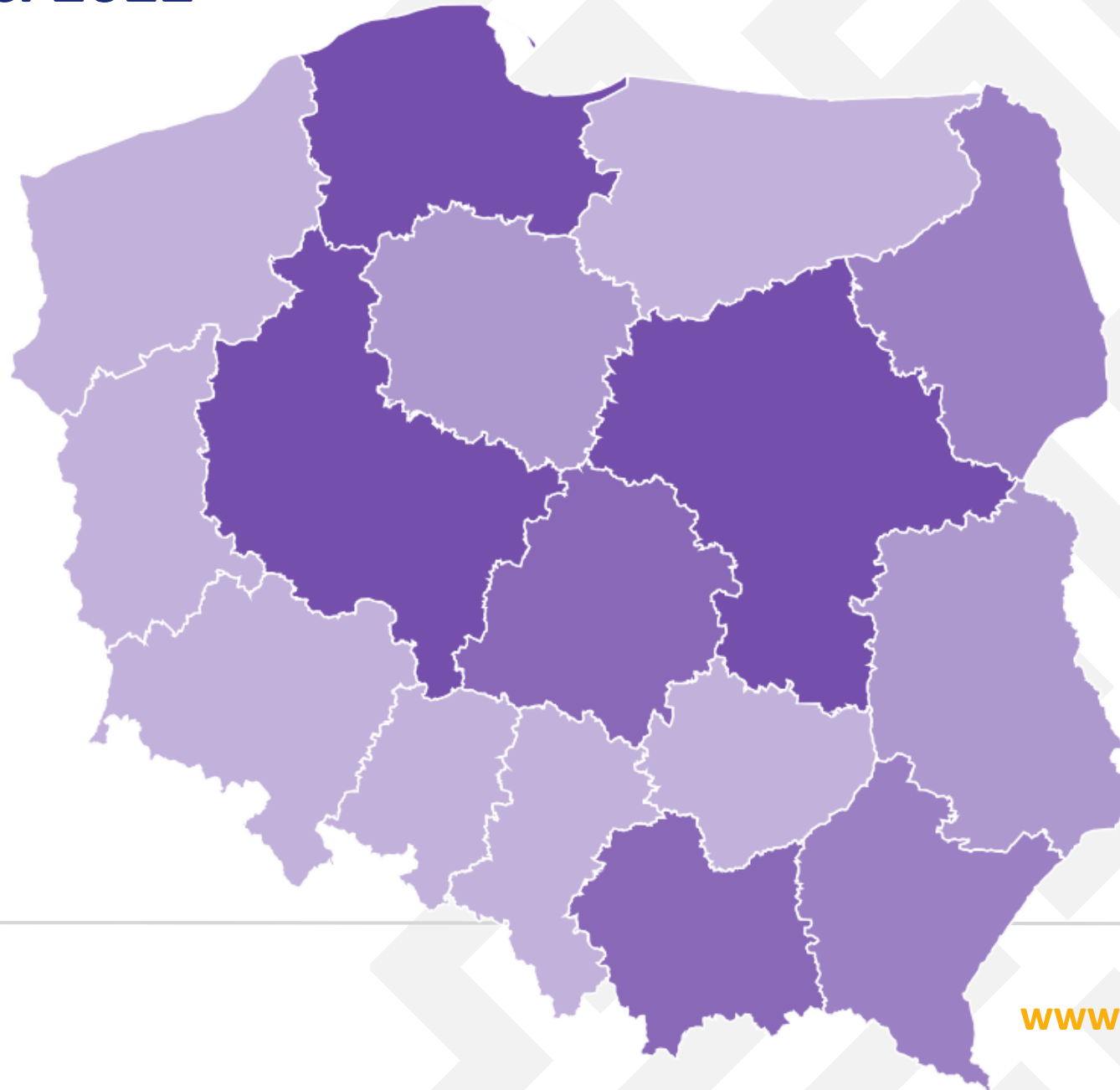
Źródło: GUS



<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/ludnosc/ludnosc-piramida/#>

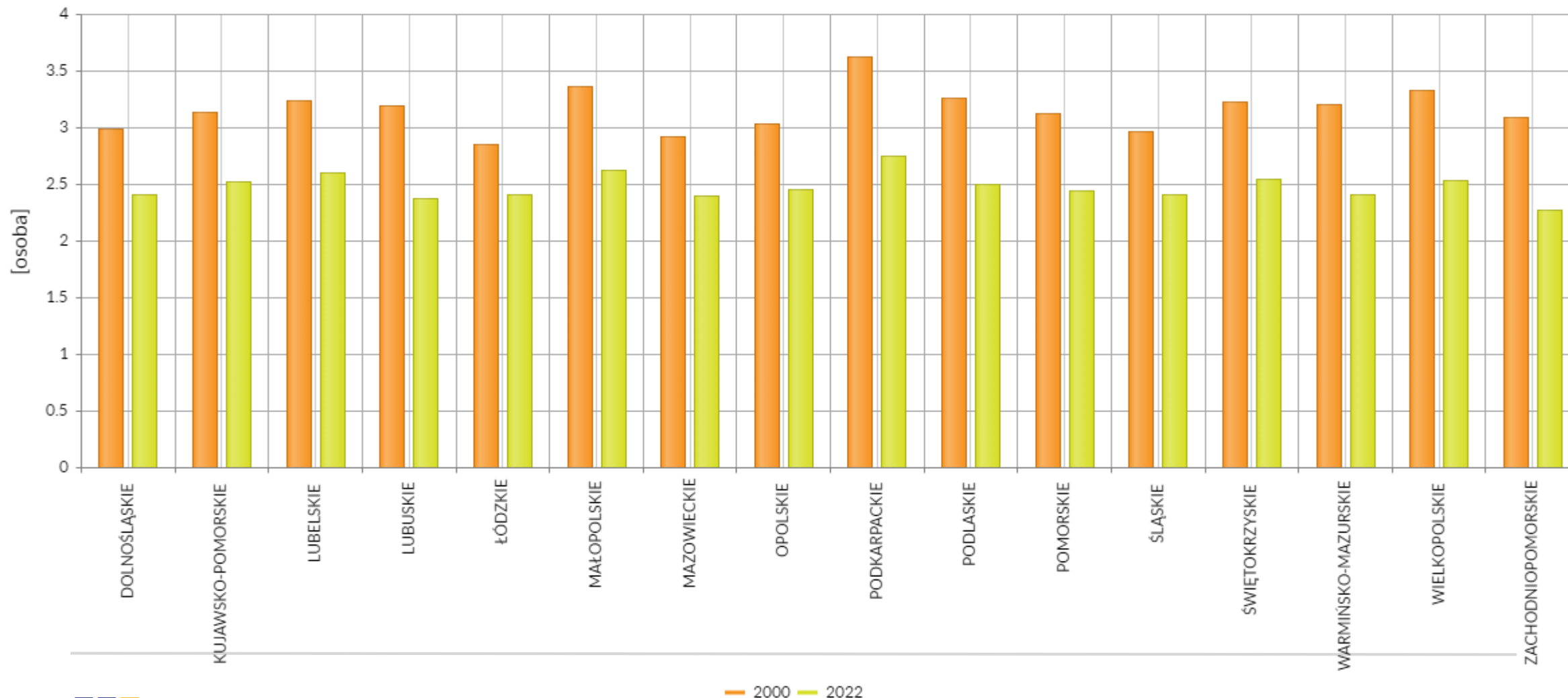
Współczynnik dzietności 2022

- 1,31 - 1,33 (3)
- 1,28 - 1,30 (2)
- 1,25 - 1,27 (2)
- 1,22 - 1,24 (2)
- 1,18 - 1,21 (7)

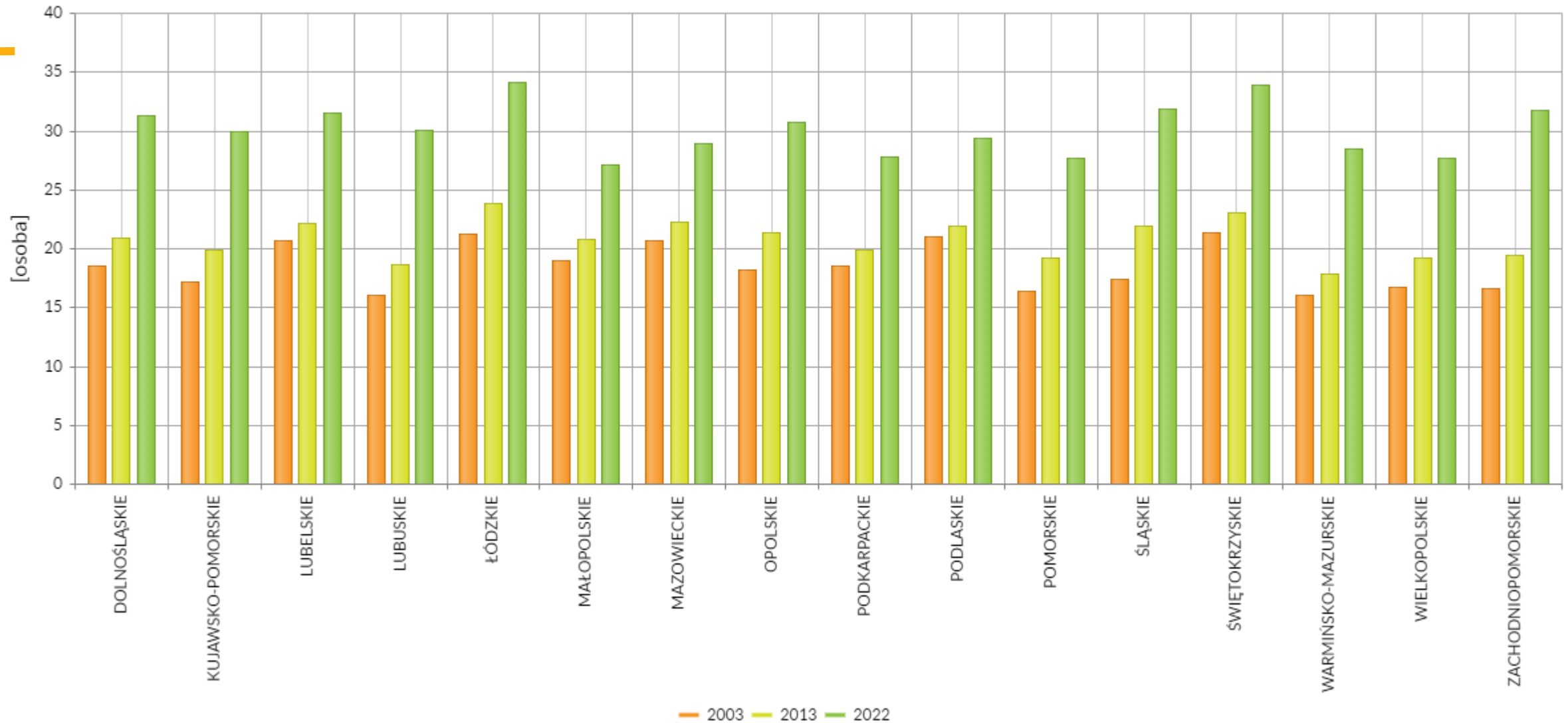


Przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym

POLSKA - Województwa; Grupy osób: ogółem



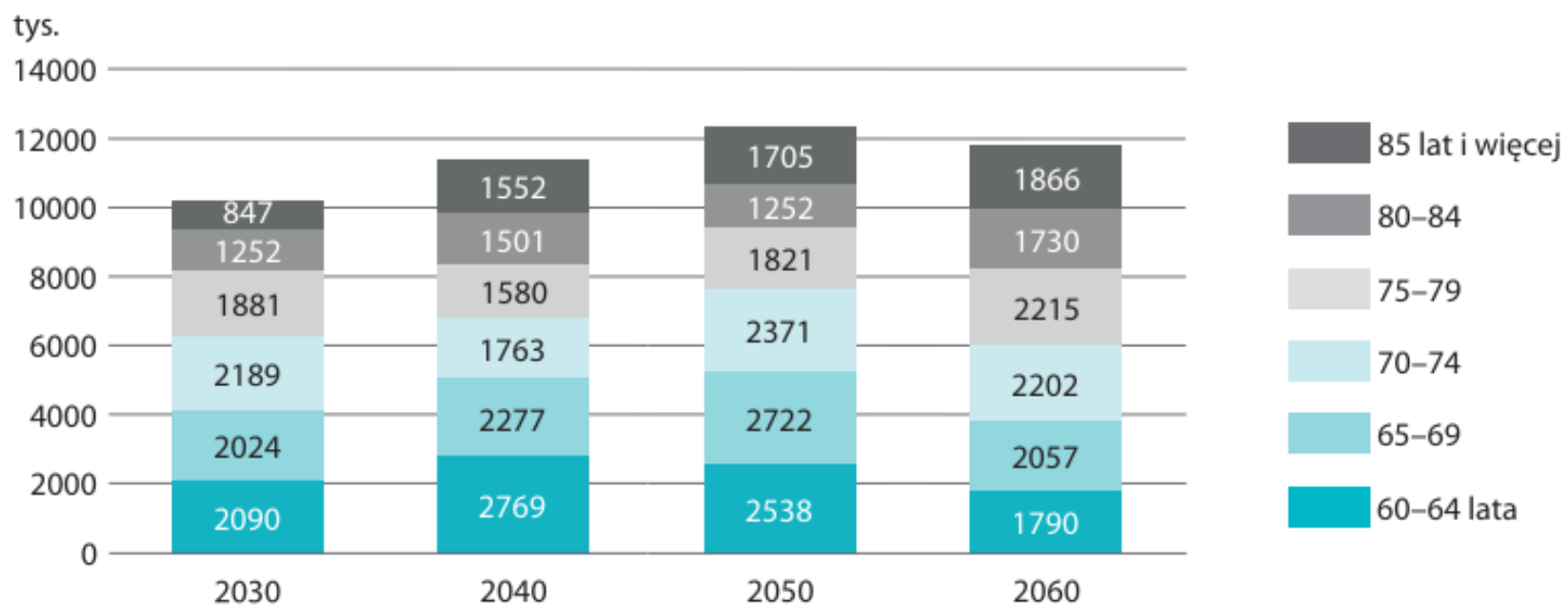
POLSKA - Województwa; Wskaźniki: współczynnik obciążenia demograficznego osobami starszymi



Udział osób w wieku 60 lat i więcej w liczbie ludności ogółem danej grupy według płci

Wyszczególnienie	2030	2040	2050	2060
	w %			
Ogółem	27,8	32,5	37,4	38,3
Mężczyźni	24,3	29,0	33,9	34,7
Kobiety	31,0	35,7	40,6	41,7

Ludność w wieku 60 lat i więcej



Oczekiwane trwanie życia w wybranych latach wg prognozy GUS

Płeć Sex	Wariant Variant	2000 ^a	2010 ^a	2020 ^a	2022 ^a	2030	2040	2050	2060
Mężczyźni Males	Wysoki High	69,74	72,10	72,61	73,42	75,86	77,64	79,42	81,29
	Średni Medium					75,16	76,35	77,55	78,63
	Niski Low					74,38	75,07	75,60	75,87
Kobiety Females	Wysoki High	78,00	80,59	80,71	81,06	83,18	84,57	85,92	87,19
	Średni Medium					82,49	83,47	84,34	85,14
	Niski Low					81,81	82,38	82,77	83,08

^a Dane rzeczywiste GUS

^a Empirical data Statistics Poland

Skutki zmian demograficznych na rynku nieruchomości mieszkaniowych

1.

Malejąca liczba ludności wpłynie na poziom popytu na nieruchomości mieszkaniowe

2.

Malejąca przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym – zmiany po stronie zarówno popytowej, jak i podażowej, ale: praca zdalna!

3.

Nierównomierna zmiana liczby ludności w poszczególnych województwach implikuje poziom popytu oraz podaży nieruchomości mieszkaniowych na tych obszarach

4.

Rosnący udział osób starszych w społeczeństwie (niekorzystna piramida wieku ludności) zmieni charakter popytu na nieruchomości mieszkaniowe (rozwój *senior housing* – zarówno w zakresie kupna jak i najmu)

Skutki zmian demograficznych na rynku nieruchomości

5.

Zmieniająca się struktura ludności to mniejsza liczba potencjalnych kredytobiorców, osób posiadających gotówkę, którą można przeznaczyć na zakup nieruchomości

7.

Starzejące się społeczeństwo może implikować problem w zbyciu nieruchomości aktualnie nabywanych jako inwestycja i zabezpieczenie emerytalne

6.

Malejącą dzietność (gospodarstwa domowe bez dzieci) to większa mobilność gospodarstw domowych co przekłada się na (nie)chęć posiadania nieruchomości i rynek najmu

8.

Ujemne saldo migracji – wyludnianie się niektórych terenów (szczególnie wiejskich, położonych z dala od dużych aglomeracji) wpływa na poziom cen nieruchomości na tych terenach



UNIWERSYTET
EKONOMICZNY
we Wrocławiu

Dziękuję za uwagę

patrycja.kowalczyk-rolczynska@ue.wroc.pl

www.uew.pl