



NARODOWY
BANK POLSKI

Wrocławski rynek nieruchomości mieszkaniowych w badaniach NBP

Maciej Misztalski, Narodowy Bank Polski Oddział Okręgowy we Wrocławiu

Wrocław, 12 czerwca 2025 r.





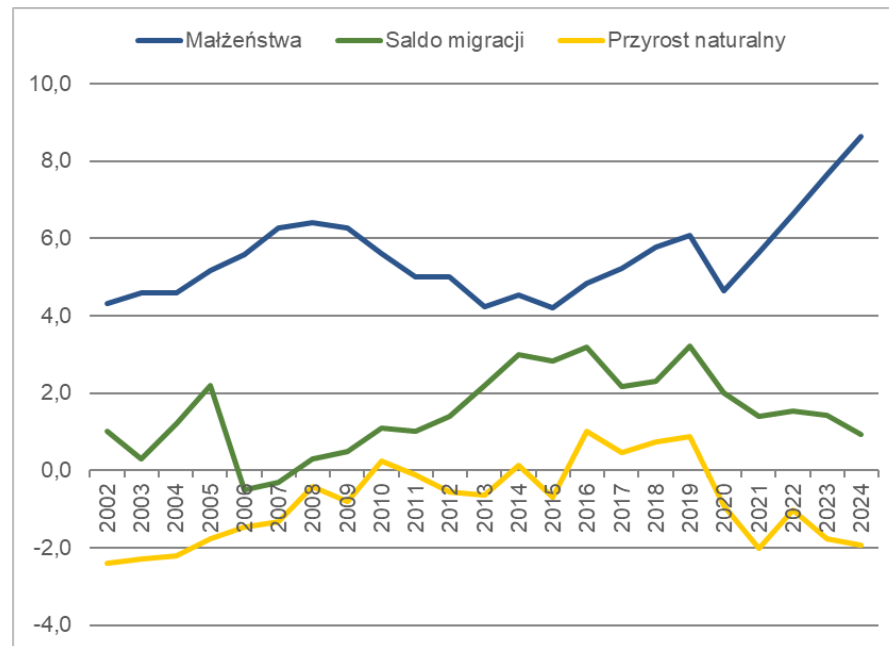
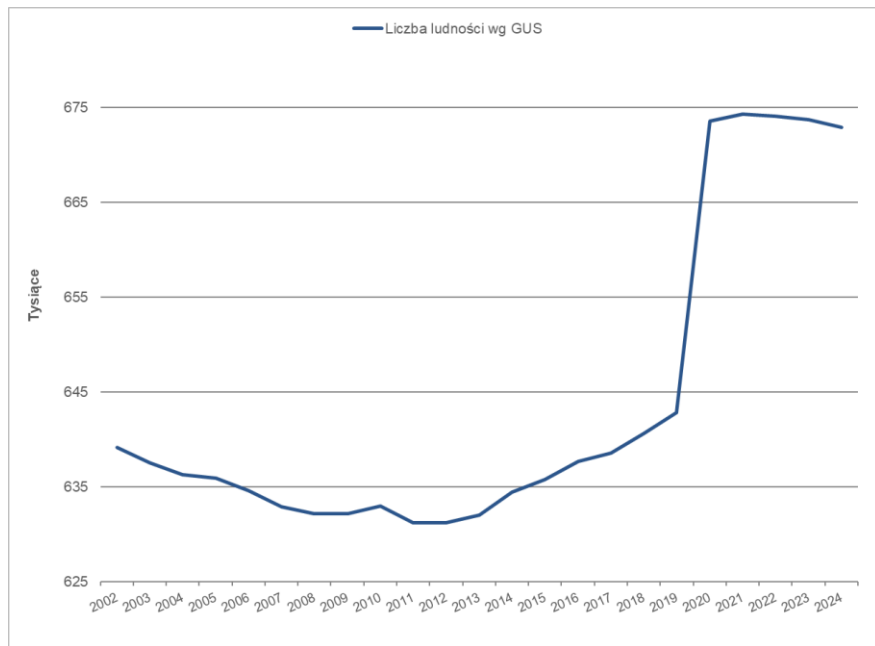
Spis treści

1. Badanie rynku nieruchomości przez NBP
2. Czynniki demograficzne we Wrocławiu
3. Czynniki ekonomiczne we Wrocławiu
4. Rynek mieszkaniowy we Wrocławiu
5. Podaż nowych mieszkań
6. Wrocław na tle innych miast
7. Ceny na rynku pierwotnym i wtórnym
8. Rynek najmu
9. Podsumowanie

Badanie rynku nieruchomości przez NBP

- Badanie jest prowadzone od III kw. 2006 r.
- Obejmuje zarówno deweloperów, jak i pośredników na rynku nieruchomości
- Od 2013 r. jest w Programie Badań Statystycznych Statystyki Publicznej
- Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych, gruntowych i komercyjnych w wybranych miastach Polski jest ogłaszane co roku Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej
- Wyniki badań prowadzonych na podstawie ww. ankiet służą organom NBP oraz są podstawą do analiz sytuacji na rynku nieruchomości publikowanych na stronie NBP <http://www.nbp.pl/> w dziale Publikacje
- Wszystkie podane przez respondentów informacje są traktowane jako poufne i podlegają ochronie danych statystycznych

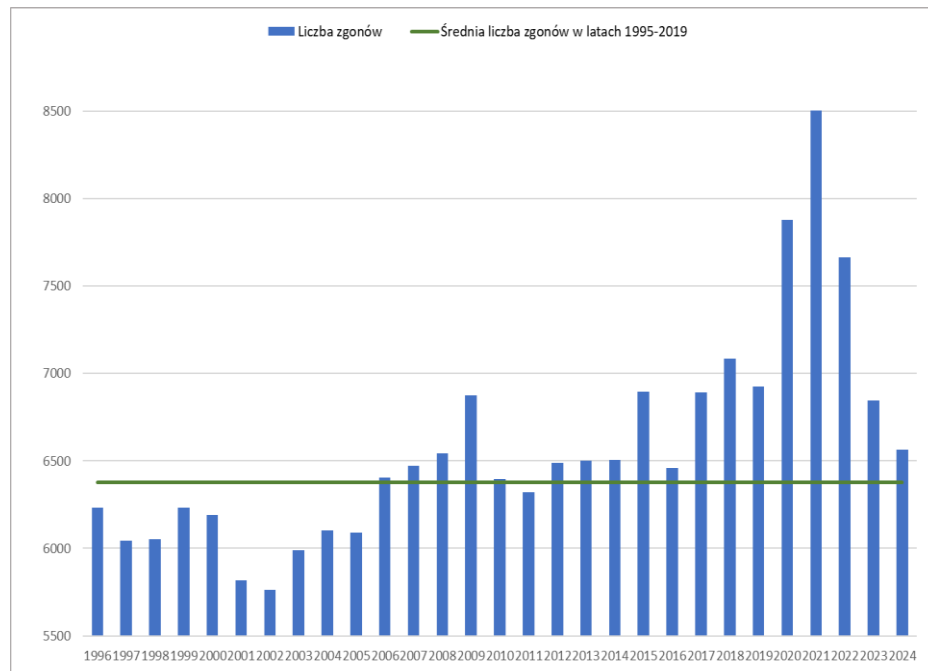
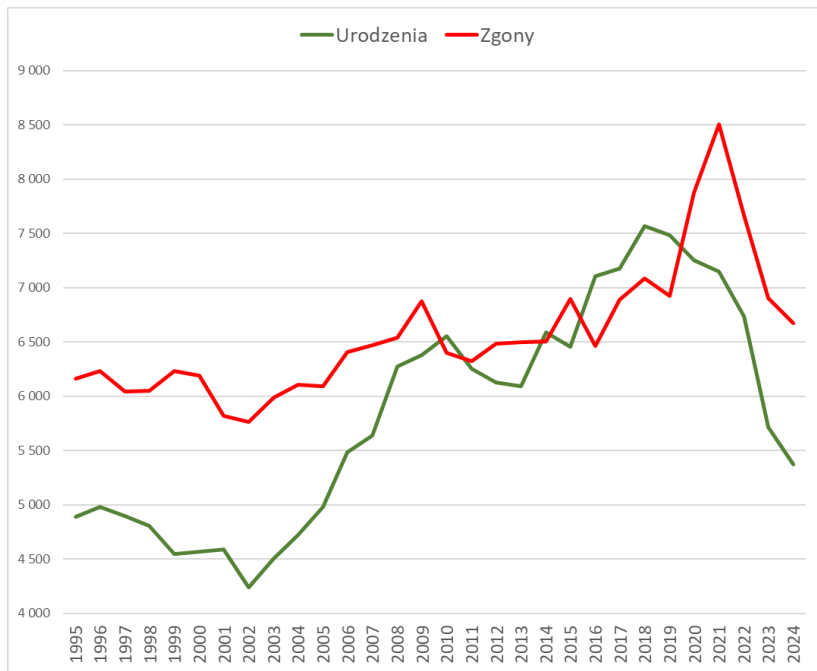
Czynniki demograficzne we Wrocławiu



Od roku 2020 bazą wyjściową bilansu stanu i struktury ludności są wyniki NSP 2021. W związku z tym dane jak i wskaźniki odnoszące się do liczby i struktury ludności (płeć, grupy wieku) od 2020 roku zostały przeliczone zgodnie z bilansem przygotowanym w oparciu o wyniki NSP 2021.

Wskaźniki na 1000 mieszkańców

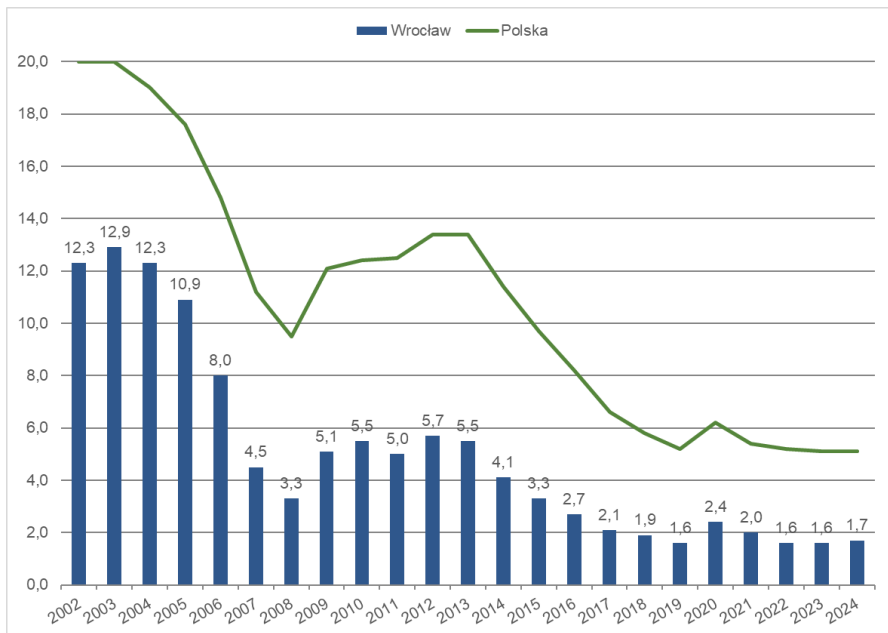
Czynniki demograficzne we Wrocławiu



Liczba urodzin i zgonów w latach 1995-2024

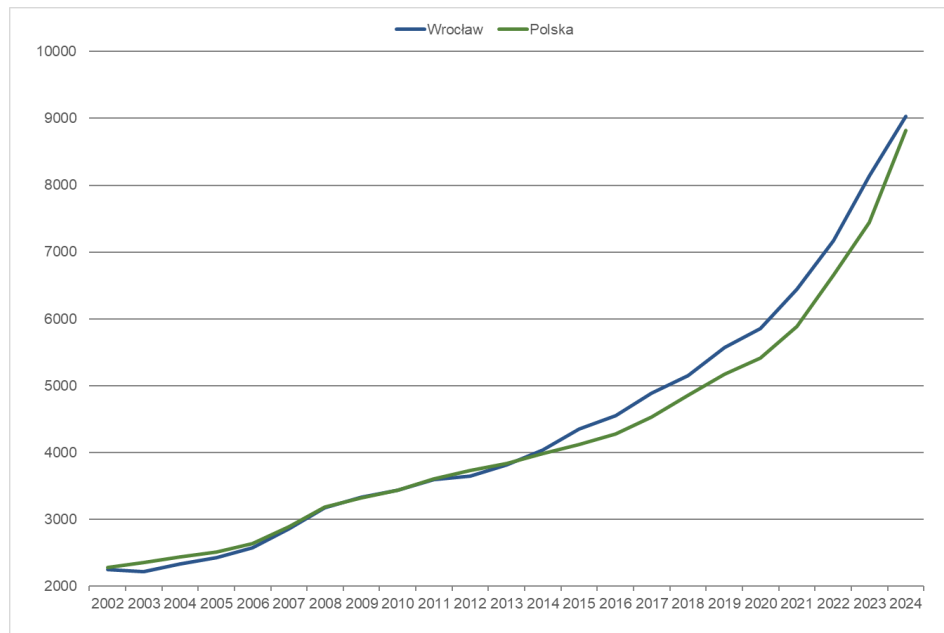
Liczba zgonów w latach 1996-2024

Czynniki ekonomiczne we Wrocławiu



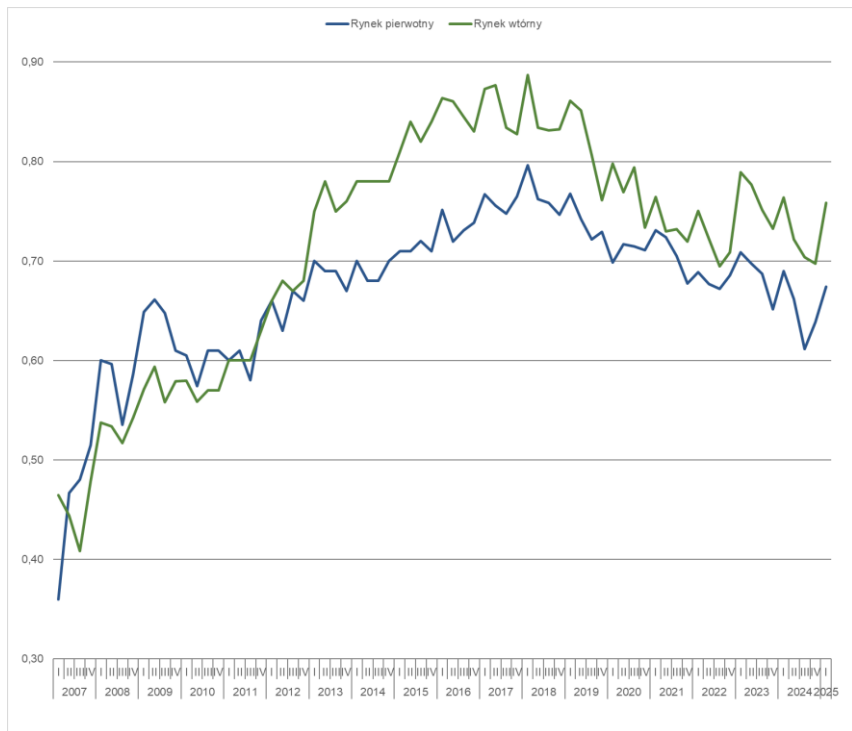
Stopa bezrobocia - stan na koniec okresu

Źródło: GUS



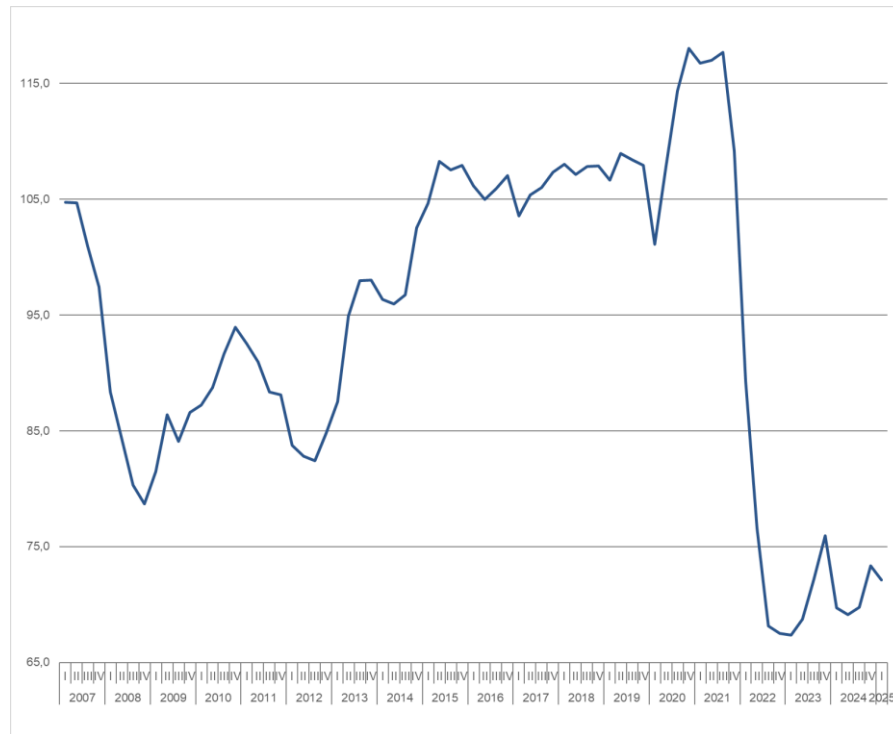
Przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw (średnia roczna)

Czynniki ekonomiczne we Wrocławiu



Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie (wg ceny transakcyjnej)

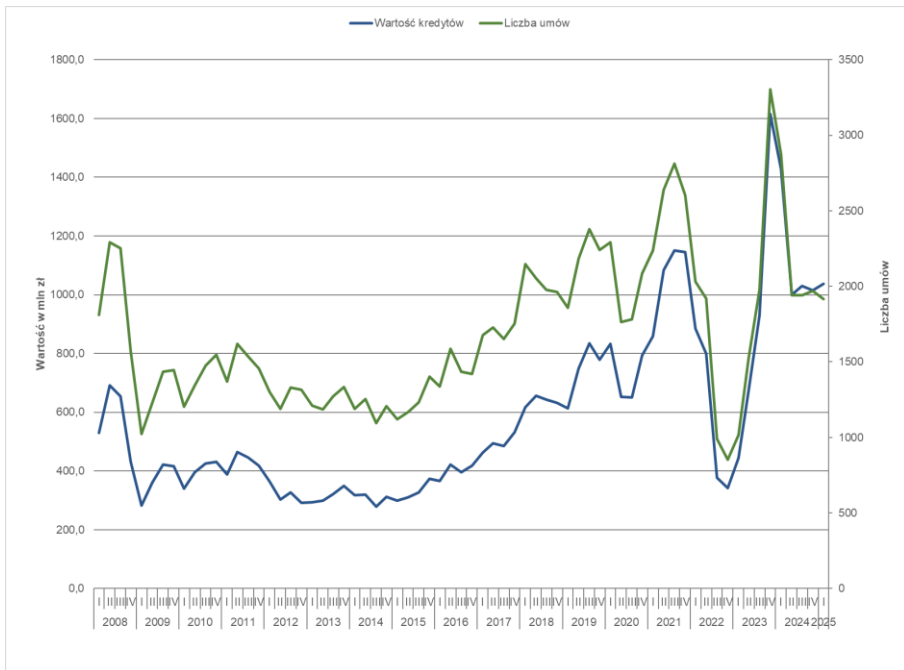
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i NBP



Dostępność kredytu mieszkaniowego złotowego w tys. zł. przy przeciętnym wynagrodzeniu

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Czynniki ekonomiczne - kredyty mieszkaniowe



Wartość nowych umów kredytowych w mln zł.

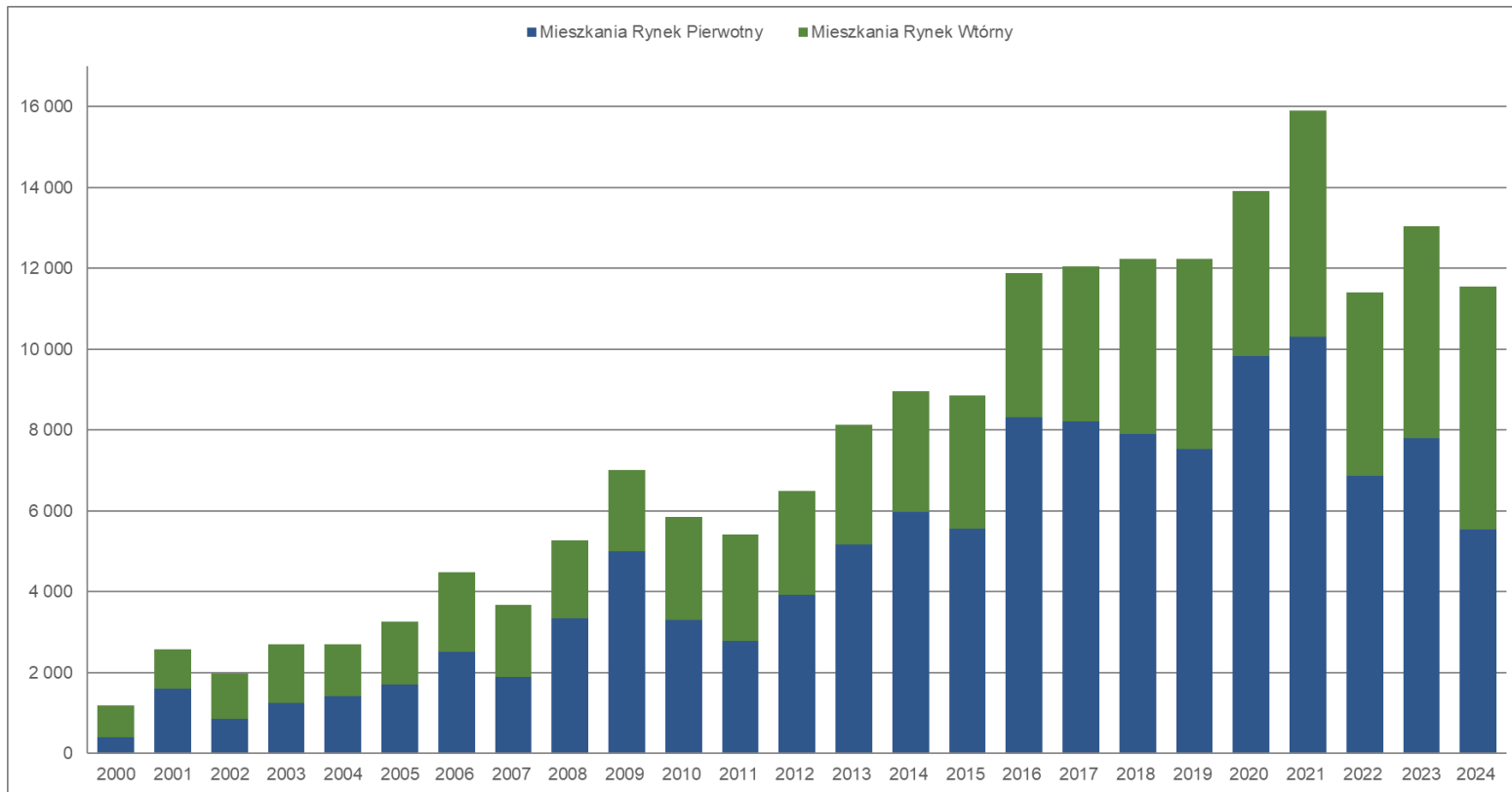
Źródło: Szacunki NBP na podstawie danych BIK



Roczna stopa procentowa nowego kredytu mieszkaniowego w zł. (średnia w kwartale)

Źródło: NBP na podstawie danych z banków

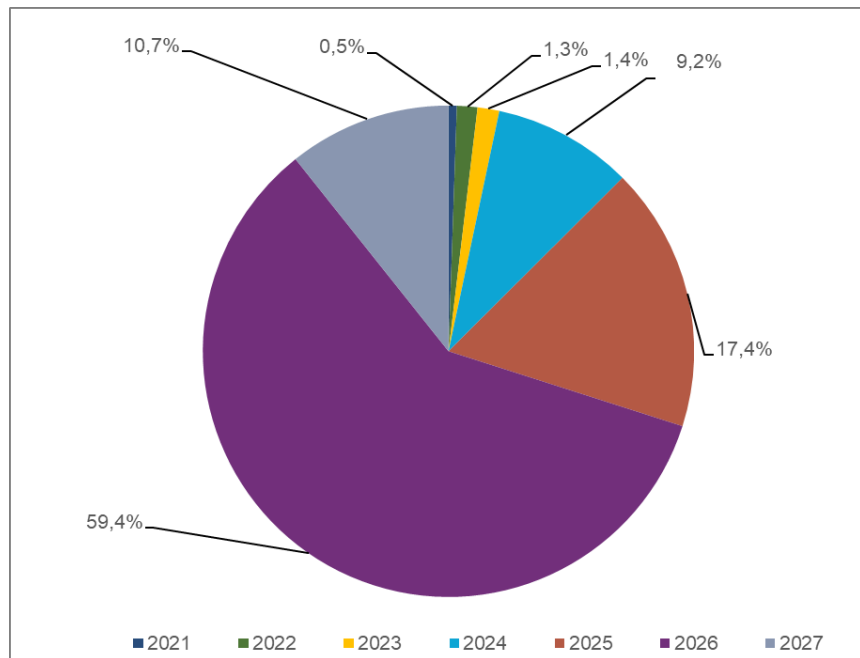
Rynek mieszkaniowy we Wrocławiu - liczba transakcji



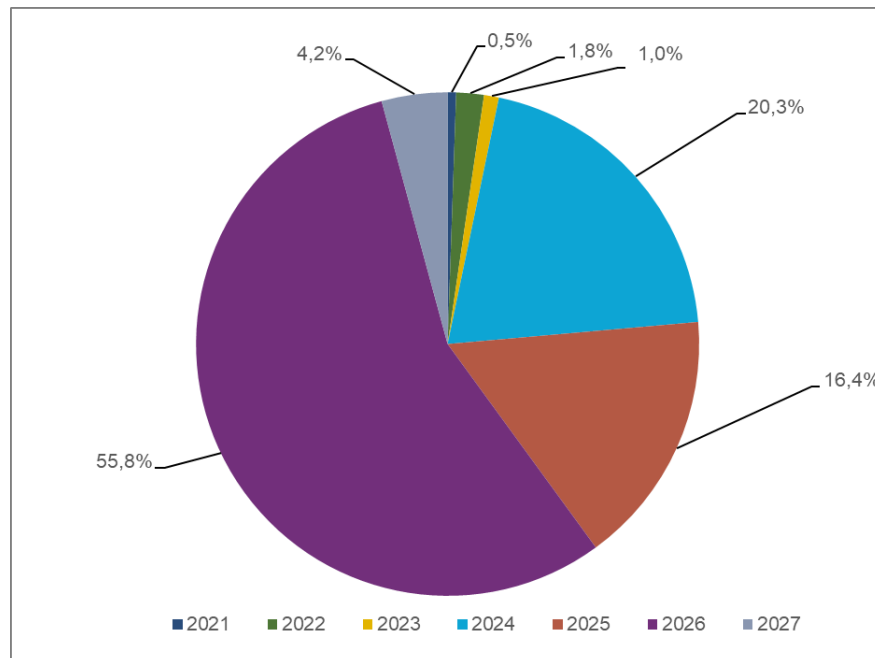
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ZGKiKM.

Rynek mieszkaniowy we Wrocławiu - struktura rynku pierwotnego

Oferty



Transakcje

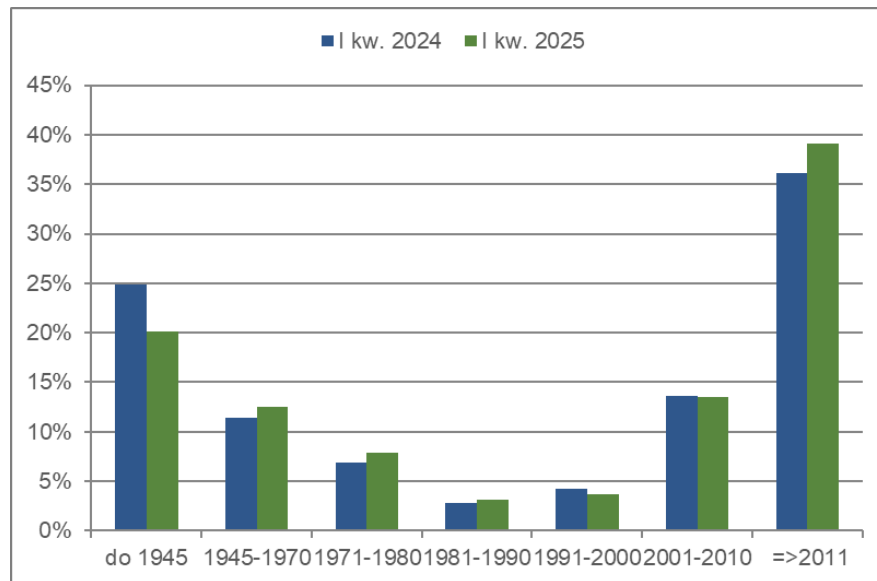
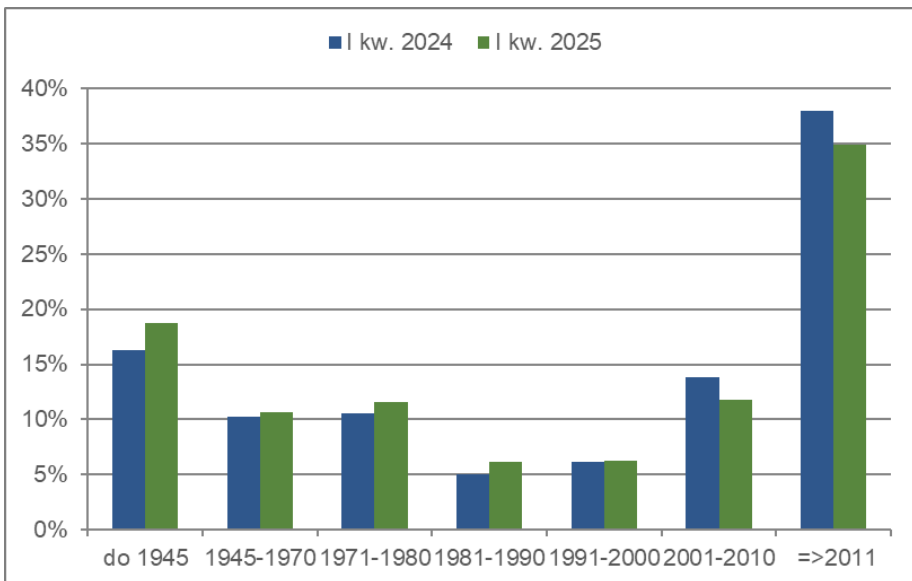


Źródło: Badanie NBP

Rynek mieszkaniowy we Wrocławiu - struktura rynku wtórnego

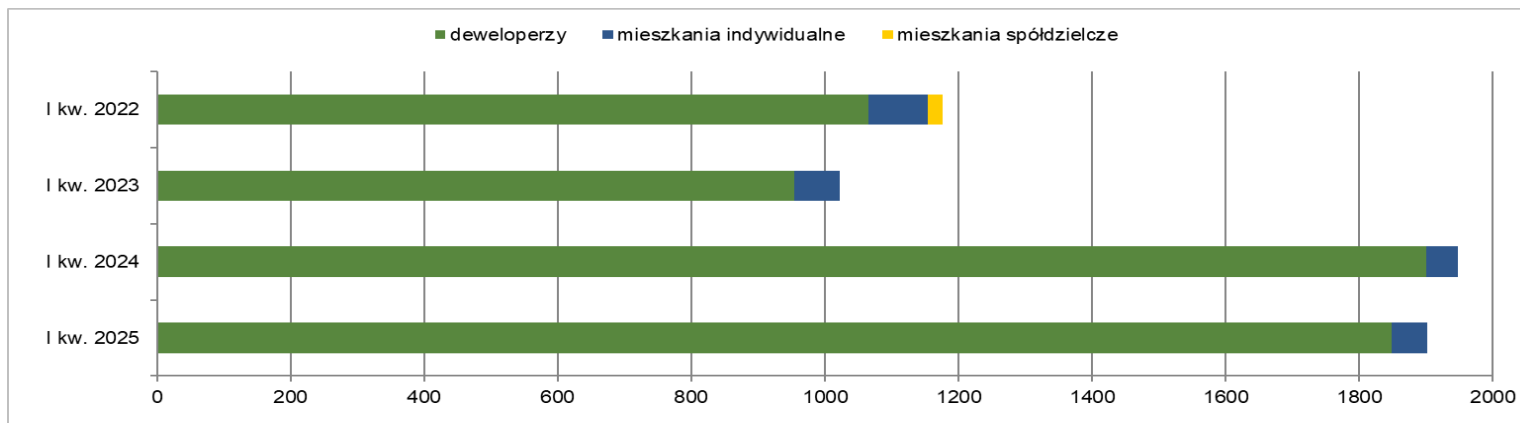
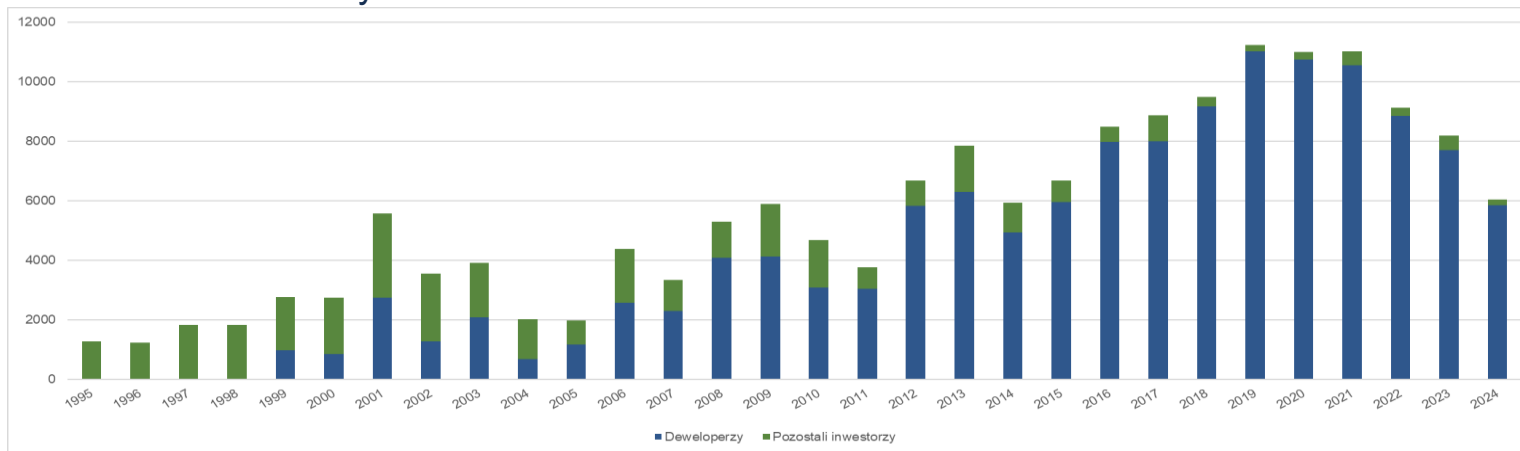
Oferty

Transakcje

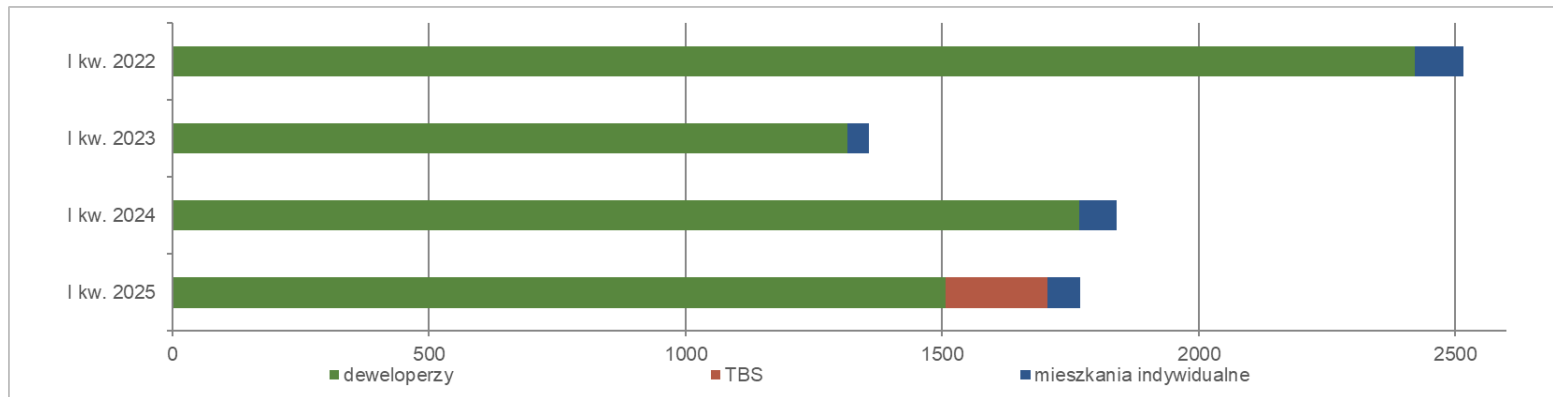


Źródło: Badanie NBP

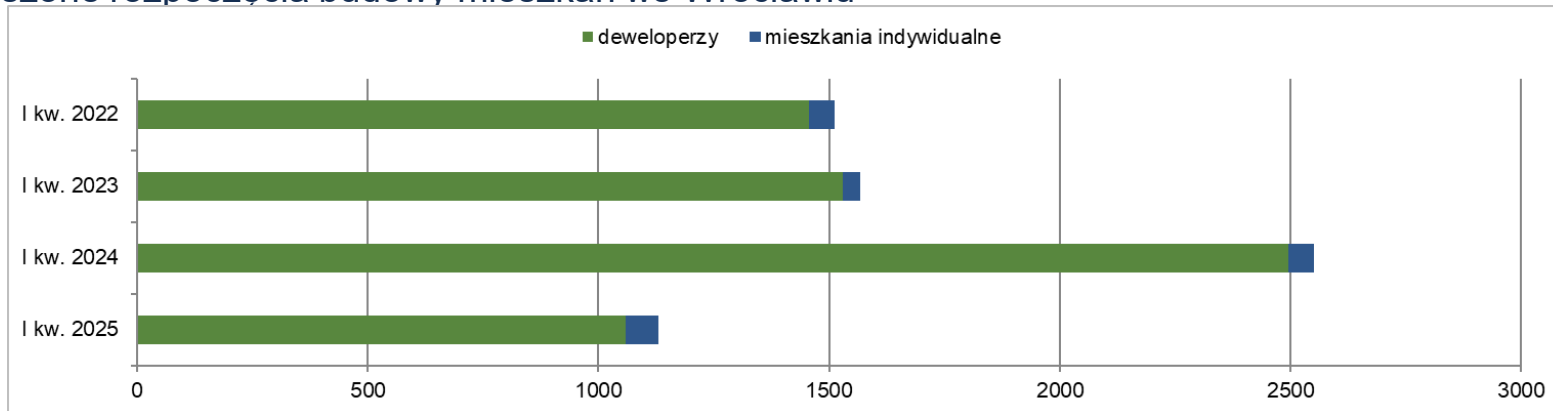
Mieszkania oddane do użytku we Wrocławiu



Pozwolenia na budowę mieszkań we Wrocławiu

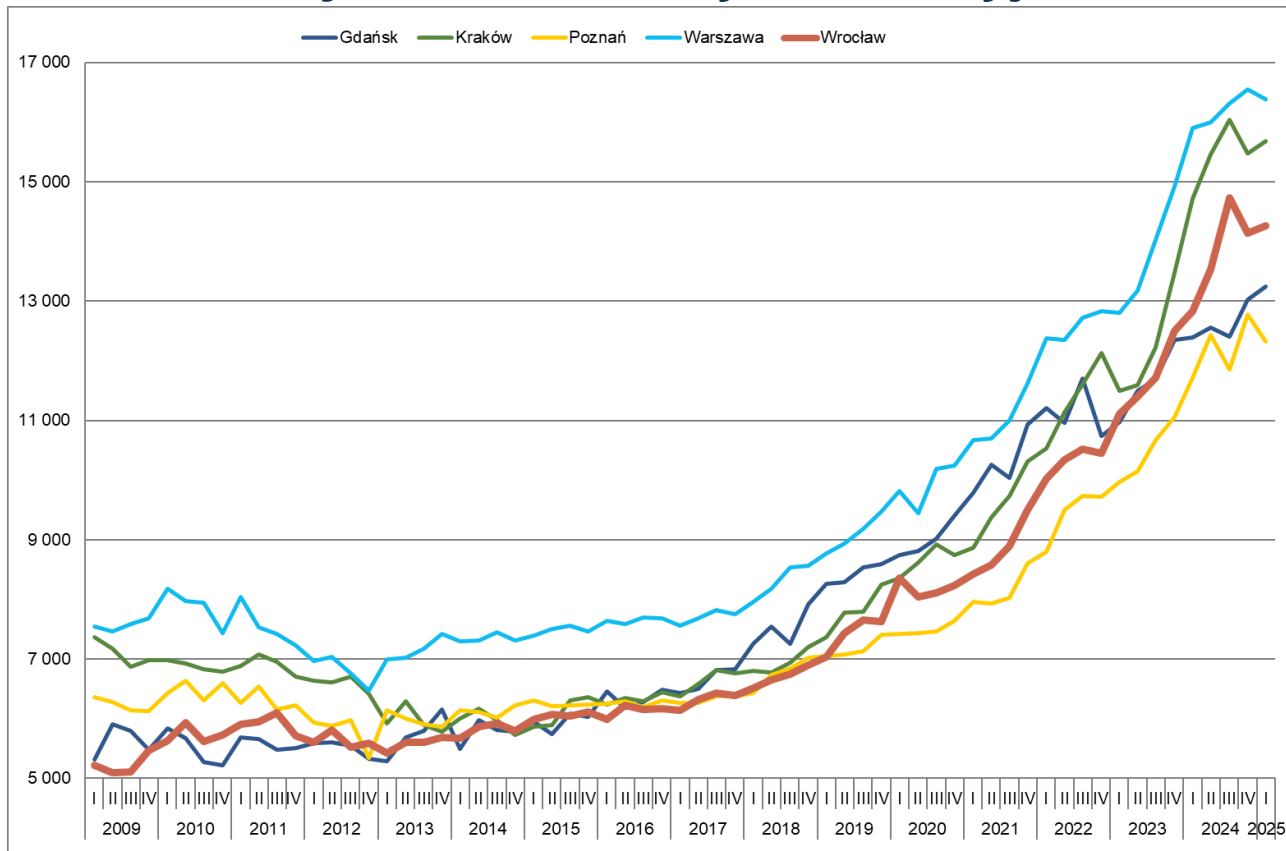


Zgłoszone rozpoczęcia budowy mieszkań we Wrocławiu

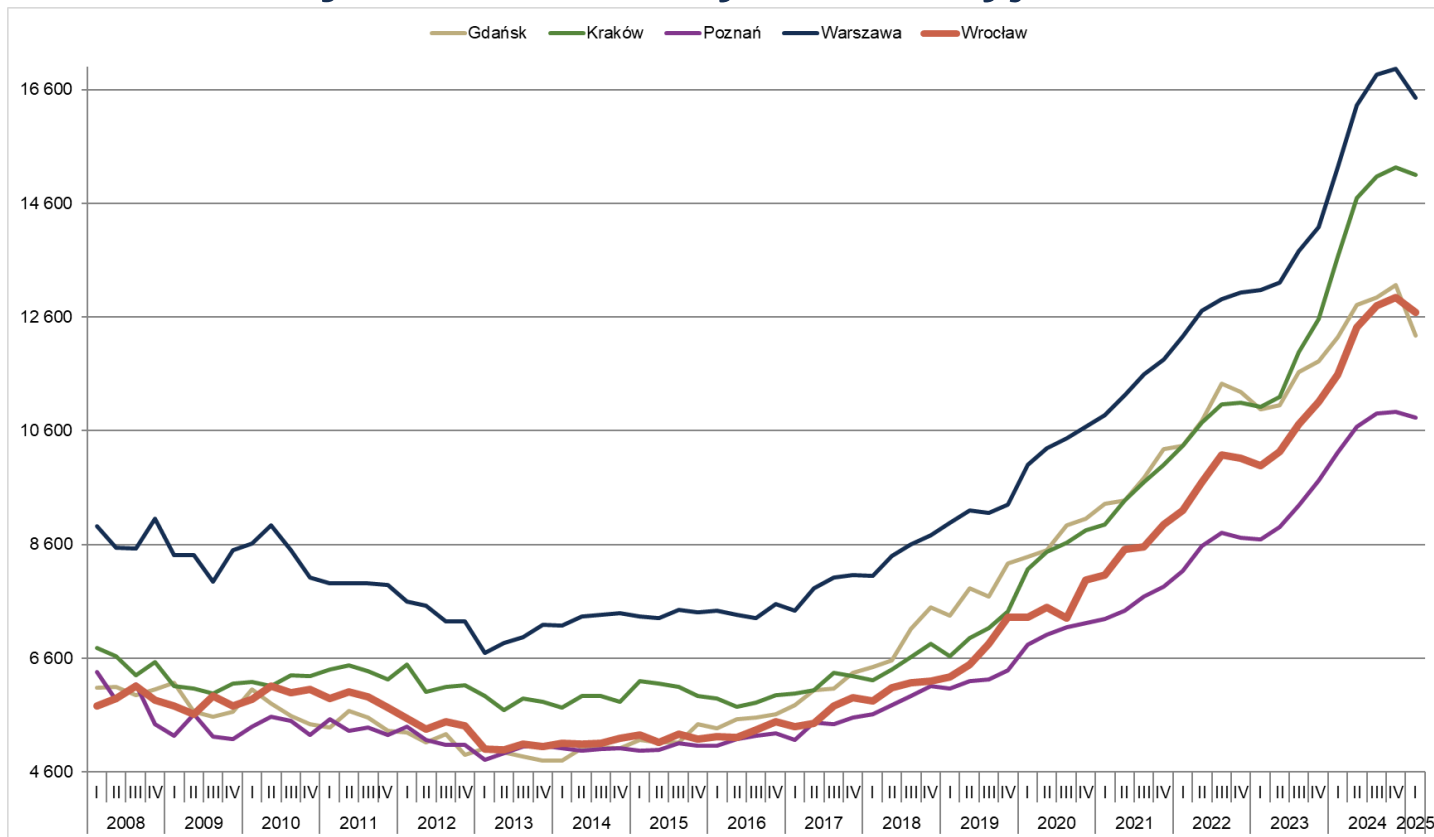


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wrocław na tle innych miast – ceny transakcyjne na RP

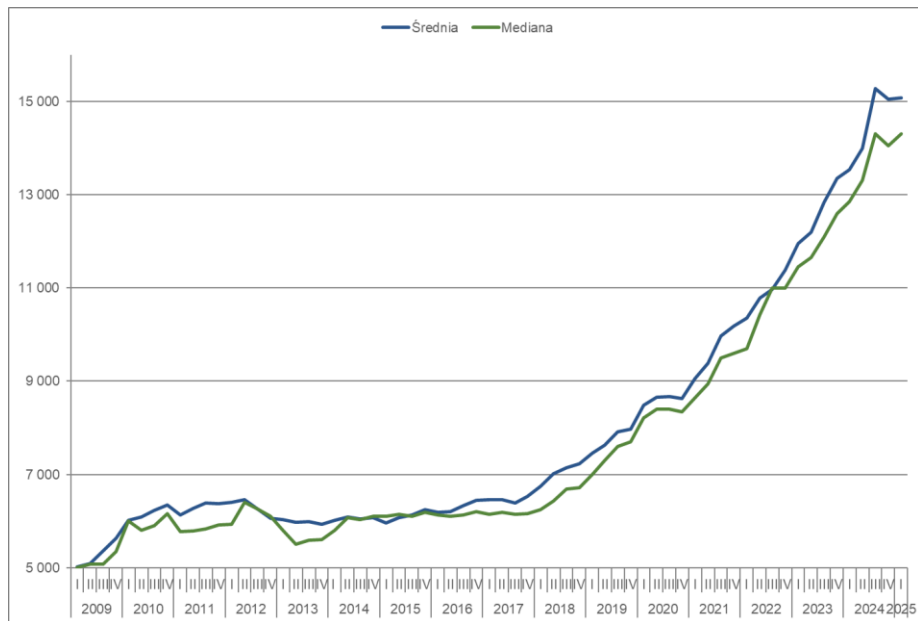


Wrocław na tle innych miast – ceny transakcyjne na RW

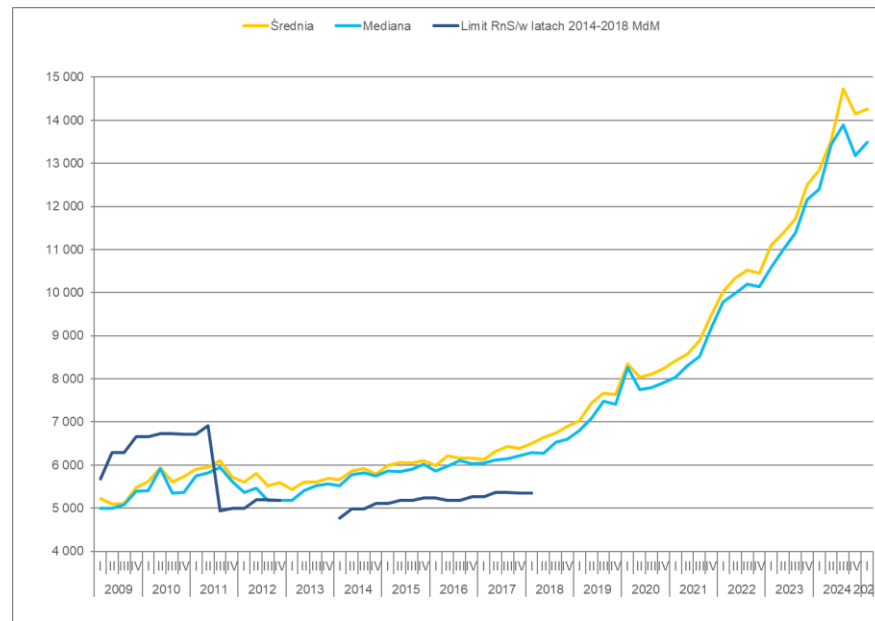


Źródło: Badanie NBP

Ceny mieszkań we Wrocławiu – rynek pierwotny

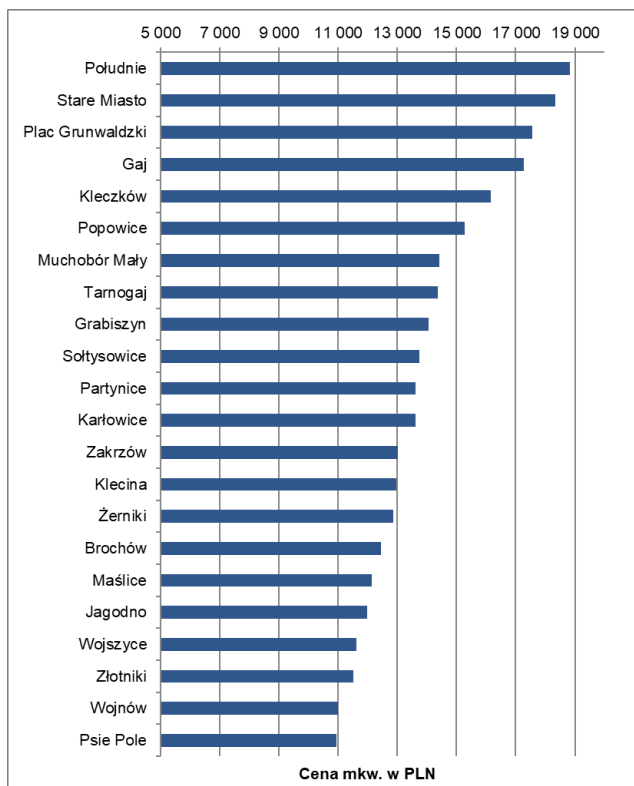


Ceny ofertowe

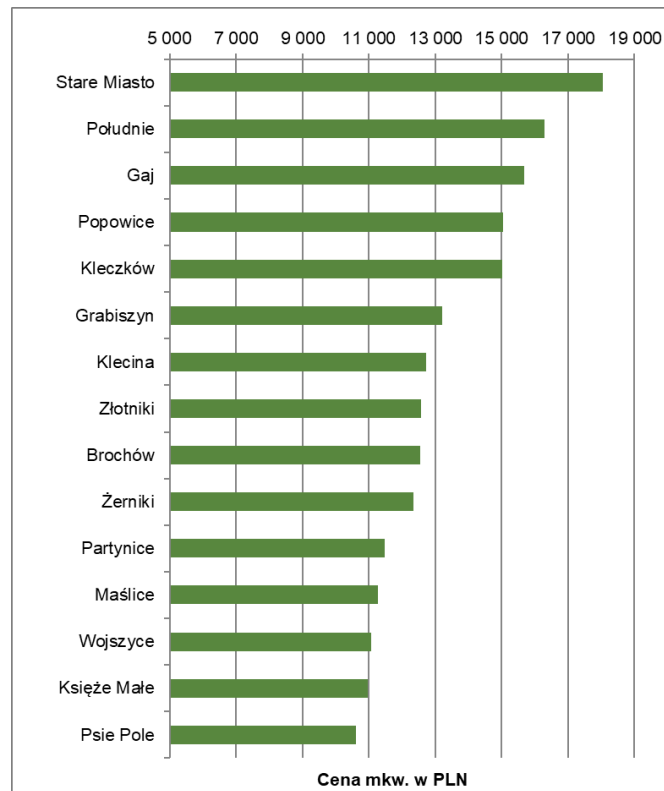


Ceny transakcyjne

Ceny mieszkań we Wrocławiu – rynek pierwotny w I kw. 2025 r.

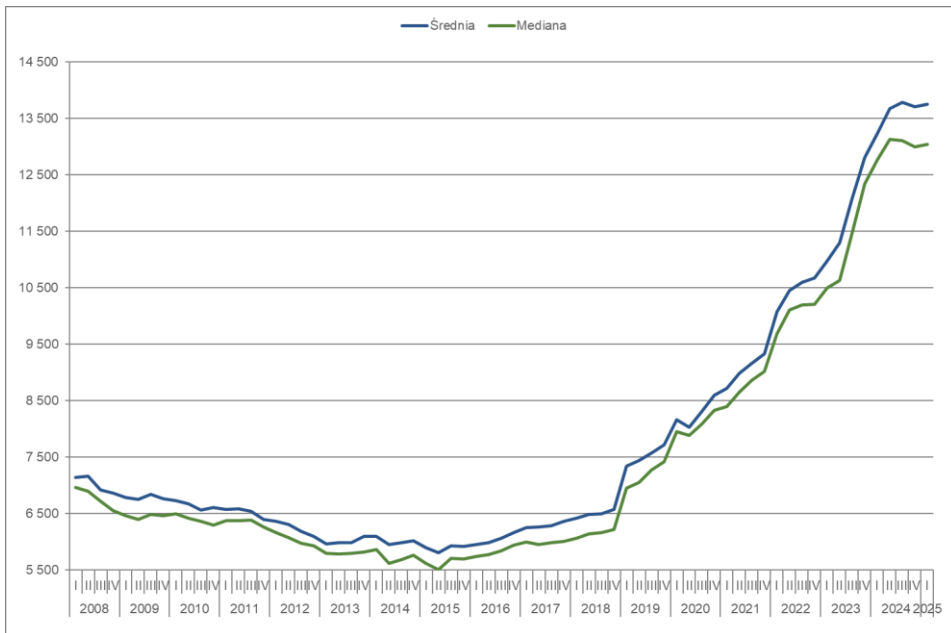


Ceny ofertowe

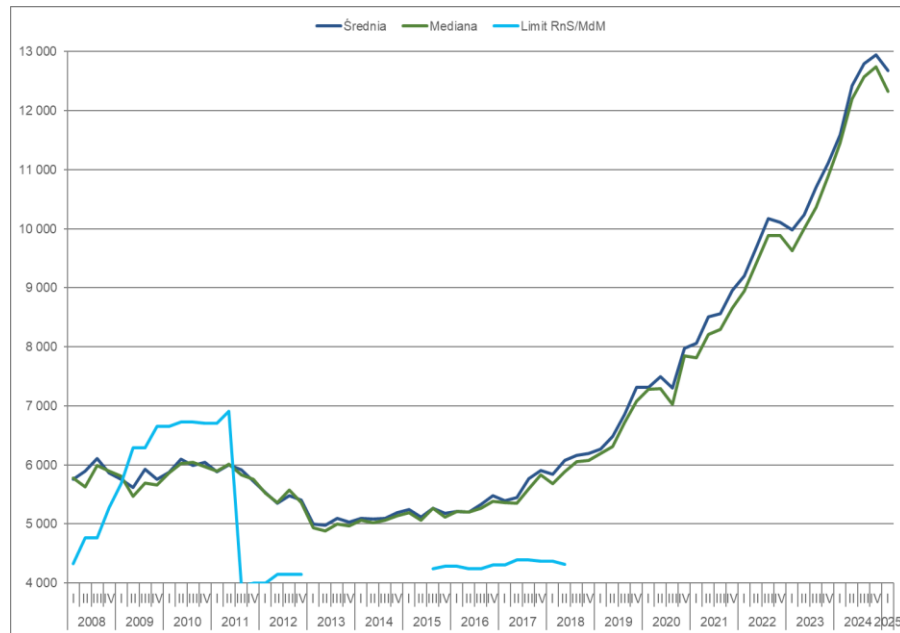


Ceny transakcyjne

Ceny mieszkań we Wrocławiu – rynek wtórny

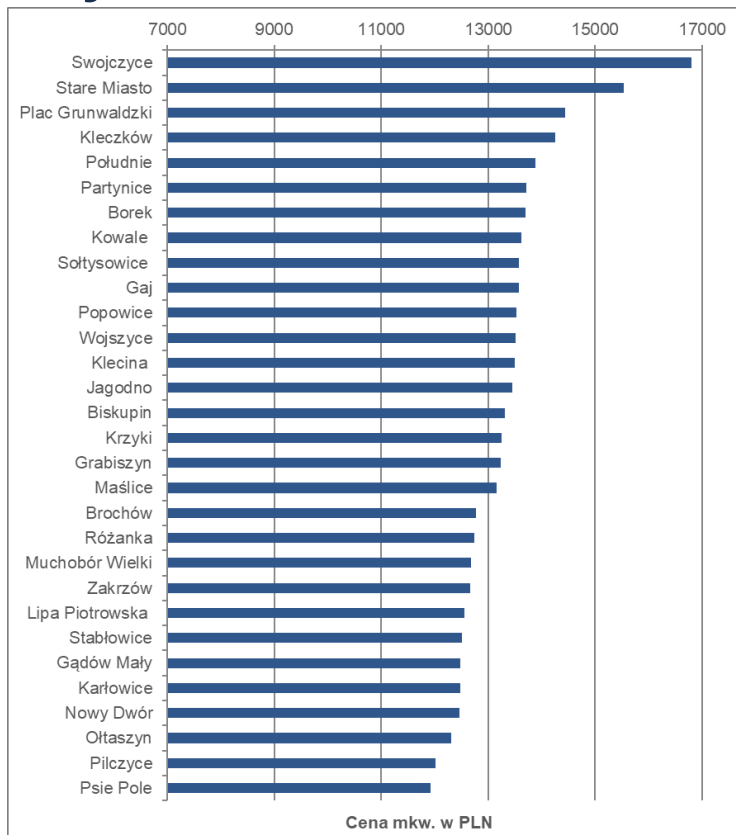


Ceny ofertowe

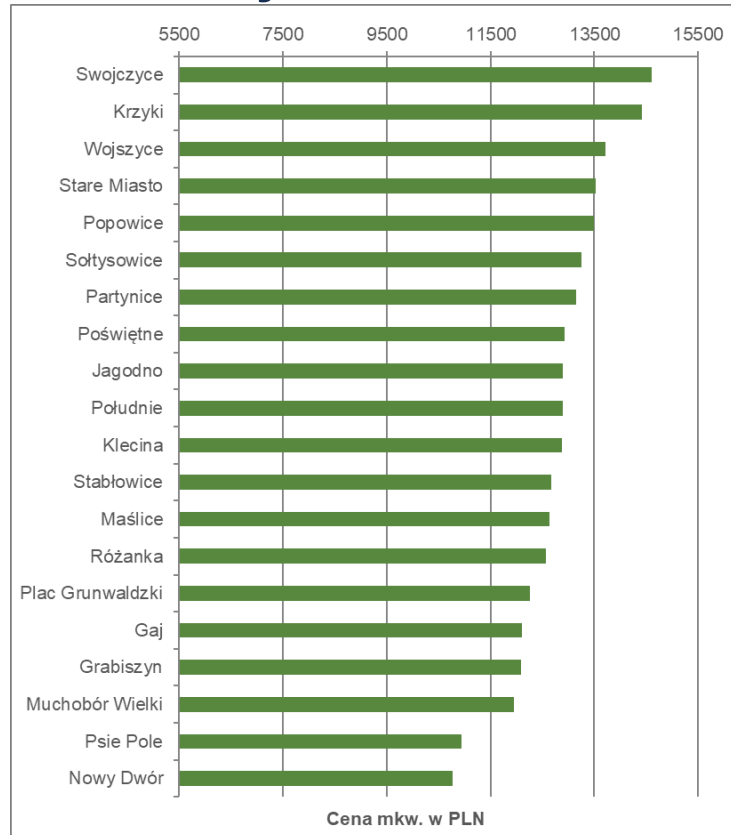


Ceny transakcyjne

Ceny mieszkań we Wrocławiu – rynek wtórny I kw. 2025 r.

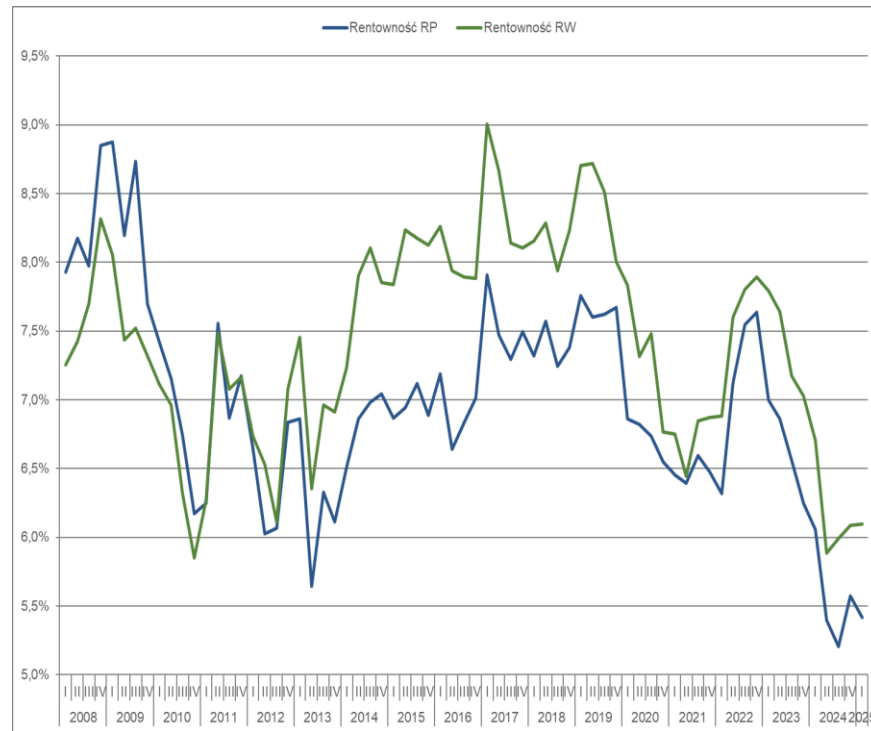
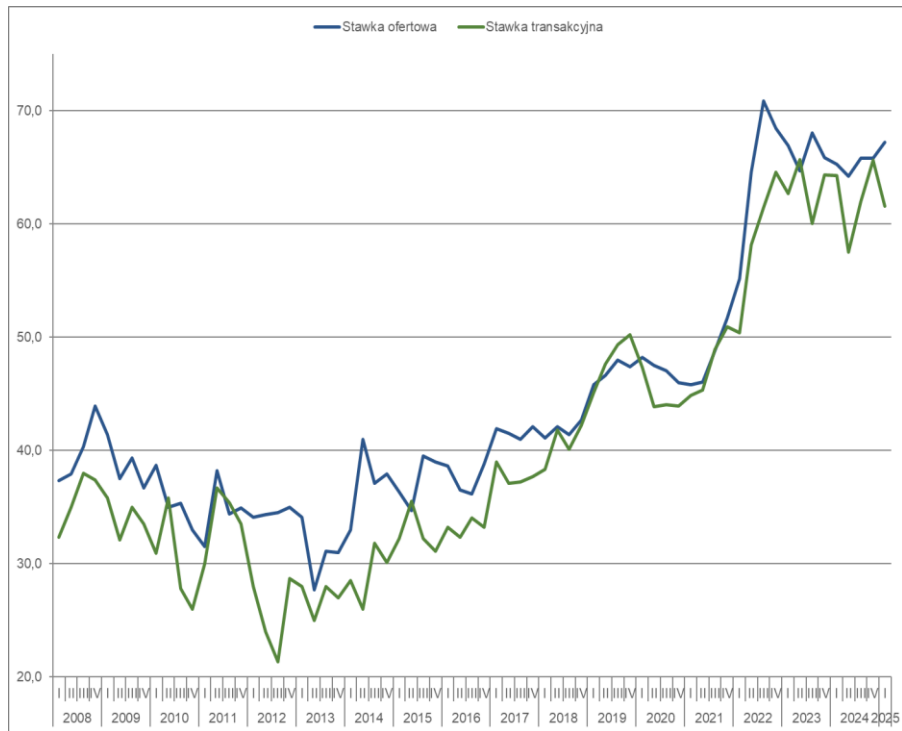


Ceny ofertowe



Ceny transakcyjne

Rynek najmu we Wrocławiu



Stawki ofertowe i transakcyjne

Źródło: Badanie NBP

Rentowność - 12*stawka trans. najmu/średnia
cena transakcyjna m²

Podsumowanie - istotne zjawiska na początku 2025 r.

- Niewielki spadek liczby pozwoleń na budowę mieszkań, oraz mieszkań oddanych do użytku, przy wyraźnym spadku rozpoczętych nowych budów
- Mniejszy popyt na rynku pierwotnym i wtórnym niż w ostatnich latach
- Wyhamowanie wzrostu cen na obu rynkach
- Wzrost liczby ofert najmu, stabilizacja stawek najmu
- Rozwój sektora PRS, do końca 2025 na rynku będzie ok. 5 tys. lokali

- Prezentacja została opracowana przez Oddział Okręgowy Narodowego Banku Polskiego we Wrocławiu na podstawie materiałów przygotowywanych na potrzeby respondentów biorących udział w badaniach rynku nieruchomości prowadzonych przez NBP.
- Materiały w niej zawarte nie mają charakteru doradczego i nie mogą być podstawą do podejmowania decyzji inwestycyjnych. Opinie wyrażone w niniejszej publikacji są opiniami autorów i nie przedstawiają stanowiska organów Narodowego Banku Polskiego.

Dziękuję za uwagę



NARODOWY
BANK POLSKI

Maciej Misztalski

Zastępca naczelnika wydziału
Wydział Statystyczno-Dewizowy
Oddział Okręgowy we Wrocławiu
maciej.misztalski@nbp.pl



**NARODOWY
BANK POLSKI**