rynek pierwotny.pl | big data

Gospodarka, głupcze!

Dni Dewelopera 2025
Panel otwarcia

6. listopada 2025

rynek pierwotny.pl | big data

Debata otwarcia Dni Dewelopera 2025

- **Czym jest wolny rynek?**
- **Czy mamy do czynienia z wolnym rynkiem w mieszkalnictwie?**
- **Czy w ogóle potrzebujemy wolnego rynku w mieszkalnictwie?**
- **Czy potrzebujemy interwencji w mieszkalnictwie?**
- **Jak przybliżyć wolny rynek do mieszkalnictwa?**

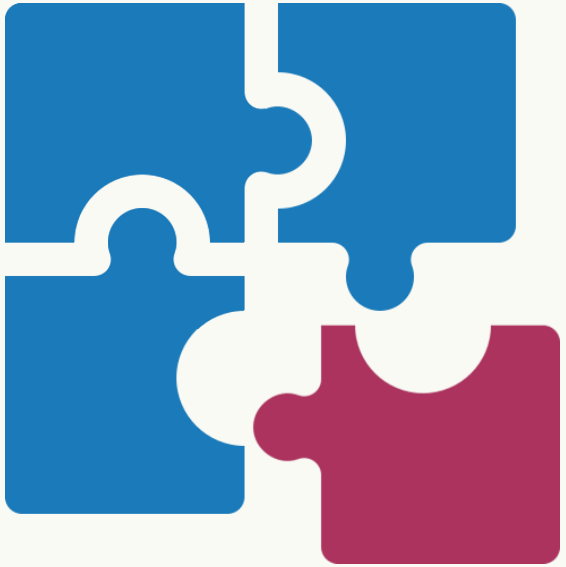
Ten materiał objęty jest prawem autorskim. Jeżeli chcesz go wykorzystać zgodnie z prawem napisz na adres bigdata@rynekpierwotny.pl

Na wolnym rynku ceny i ilość produkowanych dóbr i usług są ustalane przez grę popytu i podaży, a nie przez rządową regulację

Uwarunkowania wolnego rynku

SWOBODA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI

PRYWATNA WŁASNOŚĆ



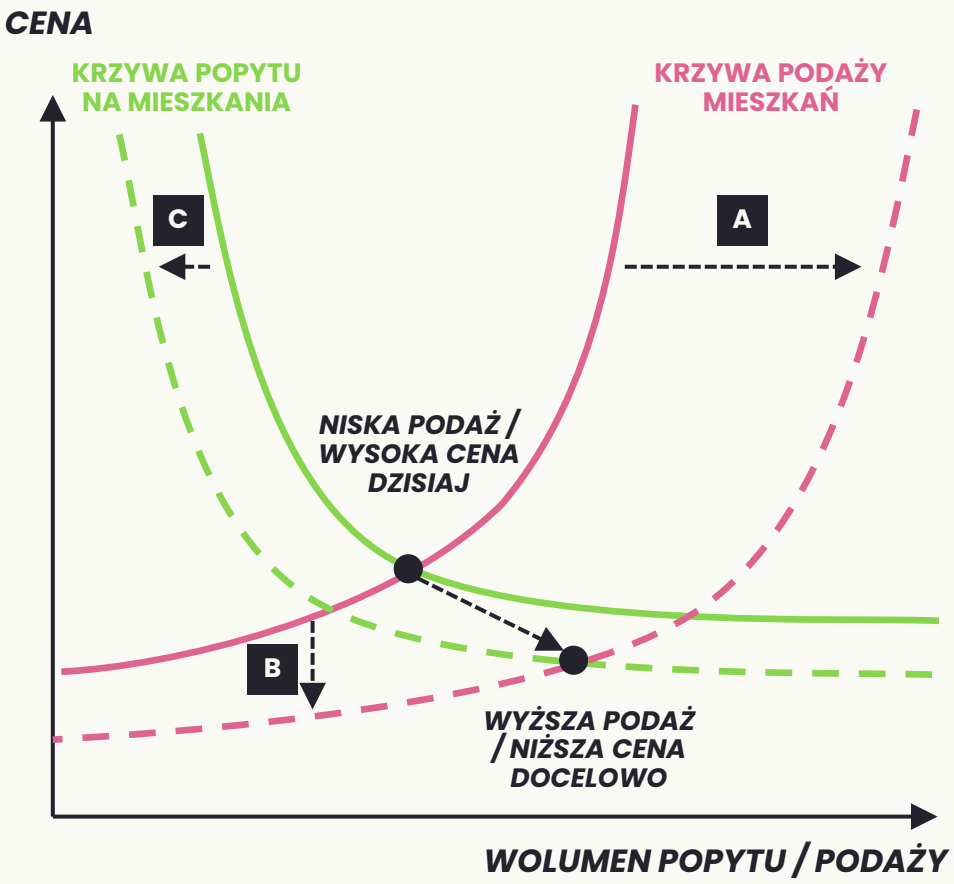
MNOGOŚĆ KONKURUJĄCYCH PODMIOTÓW

BRAK ZEWNĘTRZNEJ INGERENCJI

Ten materiał objęty jest prawem autorskim. Jeżeli chcesz go wykorzystać zgodnie z prawem napisz na adres bigdata@rynekpierwotny.pl

Teoria ekonomii podpowiada, że aby zmniejszyć cenę jakiegoś dobra trzeba zwiększać podaż, obniżać koszty i racjonalizować popyt

Wpływ przesunięcia krzywych popytu i podaży na ceny



A **ZWIĘKSZAJ WOLUMEN PODAŻY:**
„Więcej gruntów budowlanych + mniej ryzyka = więcej podaży", np.:

- Zwiększenie ilości prywatnych i publicznych gruntów w obrocie rynkowym
- Zwiększenie infrastrukturalnego i urbanistycznego przygotowania gruntów
- Deregulacja barier dla efektywnego i bezpiecznego procesu deweloperskiego
- Zwiększenie skali prywatnego, publicznego i mieszanego budownictwa mieszkań

B **OBNIŻAJ KRZYWĄ PODAŻY (OBNIŻAJ KOSZTY):**
„Koszty zbudowania budynku mieszkalnego jest możliwie niski", np.:

- Obniżenie presji kosztowej ciążącej na producentach materiałów budowlanych
- Obniżenie presji kosztów pracy ciążących na sektorze budowlanym
- Ograniczenie obciążeń podatkowych ciążących na budownictwie mieszkaniowym

C **RACJONALIZUJ POPYT:**
„Popyt na zakup jest bardziej racjonalny i dopasowany do potrzeb", np.:

- Zaniechanie programów stymulujących popyt
- Popularyzacja różnych form najmu jako alternatywy dla własności
- Racjonalizacja prywatnych inwestycji w lokale mieszkalne

Źródło: Analiza BIG DATA RynekPierwotny.pl

Ten materiał objęty jest prawem autorskim. Jeżeli chcesz go wykorzystać zgodnie z prawem napisz na adres bigdata@rynekpierwotny.pl

Wolny rynek w Polsce zderza się przede wszystkim z barierami wejścia na rynek oraz zmiennymi regulacjami sektora i interwencjami rządu

Wybrane bariery wolnego rynku w polskim budownictwie mieszkaniowym

Bariery wejścia na rynek:

- Koncentracja własności gruntów (samorząd, spółki i jednostki Skarbu Państwa, podmioty skupujące grunty)
- Ograniczony dostęp do finansowania zakupu gruntów (zwłaszcza dla małych i średnich podmiotów)

Bariery regulacyjne:

- Ograniczone pokrycie planami miejscowymi (a za chwilę planami ogólnymi)
- Narastające regulacje z poziomu krajowego i unijnego

ZMIENNOŚĆ!!!

Ingerencja w rynek:

- Programy stymulujące popyt na mieszkania (bez zrównoważenia ich po stronie podażowej)

ZMIENNOŚĆ!!!

Ten materiał objęty jest prawem autorskim. Jeżeli chcesz go wykorzystać zgodnie z prawem napisz na adres bigdata@rynekpierwotny.pl

Regulacje w szczególności ograniczają konkurencyjność oraz podaż – nie są wystarczająco równoważone działaniami propodażowymi

Wybrane regulacje wzmacniające i ograniczające konkurencję na rynku mieszkaniowym

OGRANICZAJĄCE KONKURENCYJNOŚĆ / PODAŻ

Obecne:
- Cykliczne zmiany w „Warunkach Technicznych"
- Zmiany w „Ustawie o ochronie praw nabywcy […]"
- Obowiązek raportowania cen (*nie sam fakt jawności*)

Nadchodzące:
- Plany Ogólne (*krótkoterminowo, w okresie przejściowym*)
- Ustawa „schronowa"
- EPBD / ETS-2 / CBAM
- Zwiększenie podatku „od pustostanów" deweloperów

Zaniechane / niewdrożone propodażowe:
- Finansowanie poprzez REITy
- Program „Lokal za grunt"
- FMnW / Mieszkanie+ / SANy

WZMACNIAJĄCE KONKURENCYJNOŚĆ / PODAŻ

Obecne:
- Lex Deweloper (*do czerwca 2026 r.*) / ZPI (*docelowo*)
- Ograniczenie decyzji środowiskowych dla parkingów
- Jawność cen (*z perspektywy mechanizmów rynkowych*)

Nadchodzące:
- Plany Ogólne (*długoterminowo, po ich uchwaleniu*)
- „Uwolnienie" gruntów
- Przywrócenie użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe

Ten materiał objęty jest prawem autorskim. Jeżeli chcesz go wykorzystać zgodnie z prawem napisz na adres bigdata@rynekpierwotny.pl

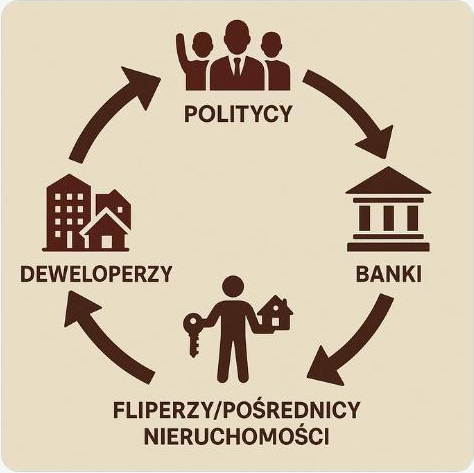
Same regulacje i inicjatywy polityczne bywają motywowane wąskim przekazem w mediach społecznościowych

Dawid Parzyk @DawidParzyk · 29 kwi

Koło zamachowe gospodarki / dźwignia rozwoju gospodarczego

1. Politycy – Tworzą prawo i regulacje, które mają wpływ na rynek nieruchomości. Ich decyzje mogą sprzyjać rozwojowi inwestycji budowlanych czy zwiększaniu zysku deweloperów np. usunięcie wymogu miejsc parkingowych lub

Pokaż więcej



Katarzyna Pelczyńska @Kpelczynska

Marże deweloperów najwyższe w historii i ponad dwa razy wyższe niż średnia europejska. Czas by przyjrzał się temu Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów!

8:37 AM · 25 lis 2024 · **79,3 tys.** wyświetleń

185 151 1 tys. 27

Magda Biejat @MagdaBiejat

Niemiecka korporacja kupiła 5000 mieszkań w Polsce. I będzie je wynajmować narzucając czynsz, jaki sobie zapragnie.

Dlatego potrzebujemy progresywnego podatku katastralnego. Żeby żadna zagraniczna firma nie mogła ograbiać polskich rodzin z szans na mieszkanie i dach nad głową.

4:01 PM · 20 sie 2025 · **615,5 tys.** wyświetlenia

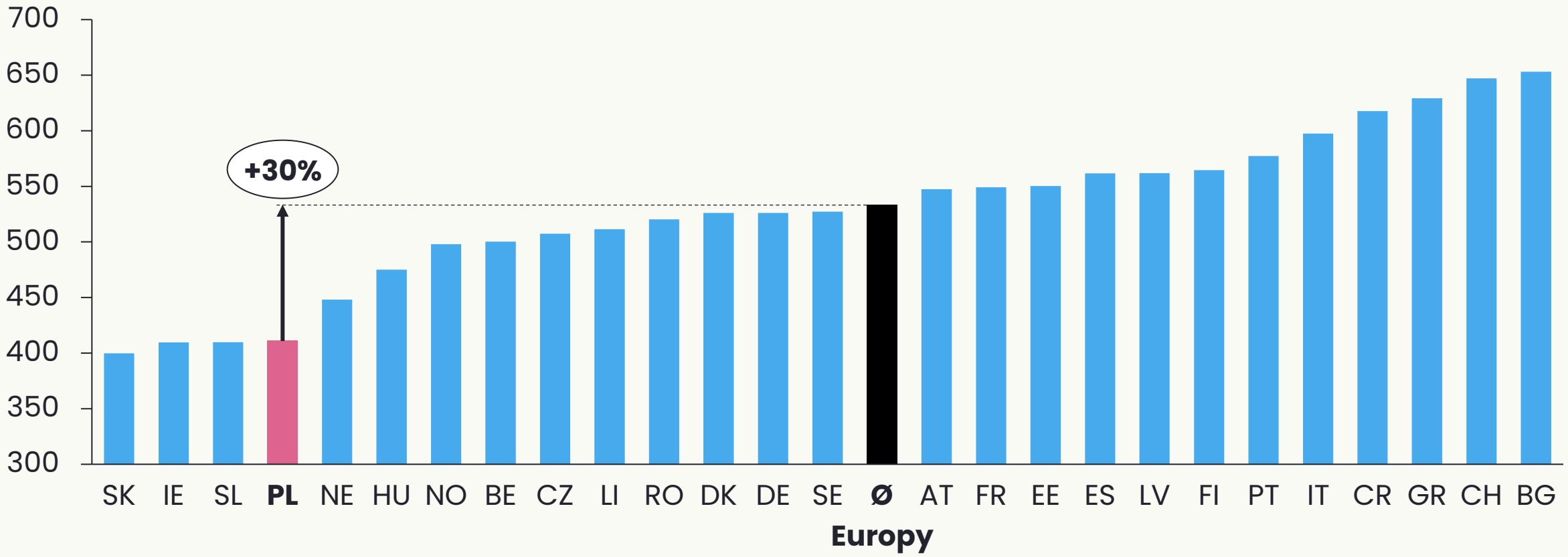
1 tys. 387 5 tys. 156

Źródło: X

Ten materiał objęty jest prawem autorskim. Jeżeli chcesz go wykorzystać zgodnie z prawem napisz na adres bigdata@rynekpierwotny.pl

Polska ma nadal zaległości w zakresie budownictwa mieszkaniowego, zarówno mierząc to wskaźnikiem „doganiania nasycenia rynku”…

Liczba mieszkań na 1,000 mieszkańców w Europie, uwzględniając „pustostany”, 2021



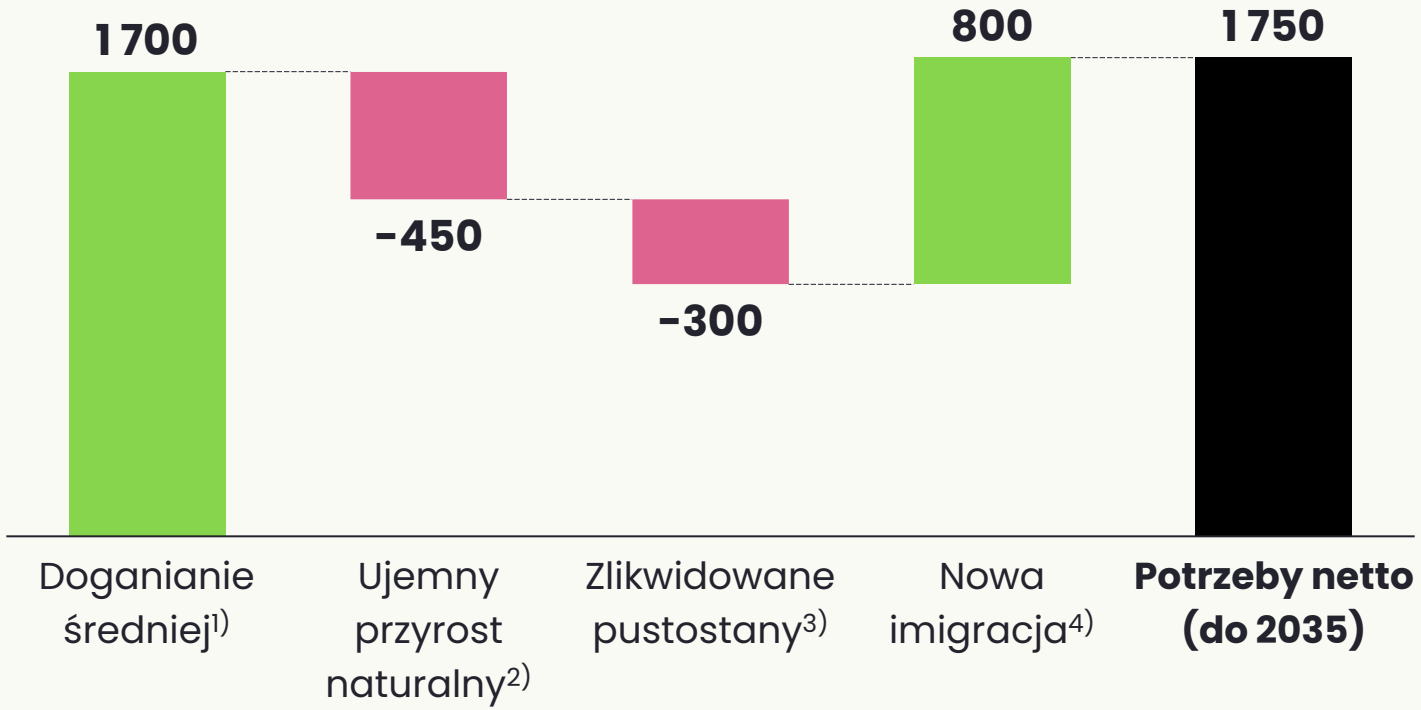
Źródło: Eurostat, analiza BIG DATA RynekPierwotny.pl

Ten materiał objęty jest prawem autorskim. Jeżeli chcesz go wykorzystać zgodnie z prawem napisz na adres bigdata@rynekpierwotny.pl

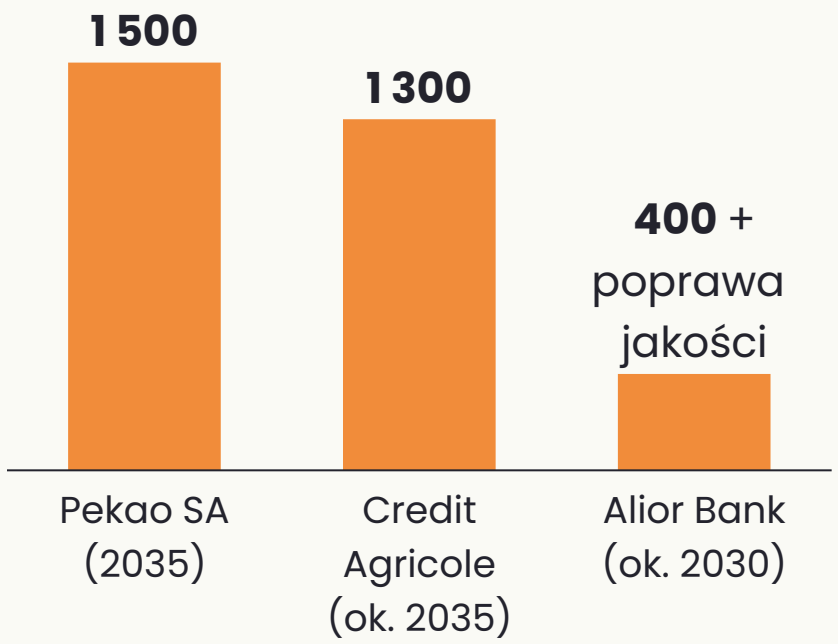
...jak i zmianami demograficznymi. Ujemny przyrost naturalny obejmie tylko część kraju, z drugiej strony niezbędne stają się migracje

Szacunki liczby mieszkań niezbędnych do wybudowania dla domknięcia „luki mieszkaniowej" [tys.]

BIG DATA RynekPierwotny.pl



Wybrane prognozy analityków bankowych



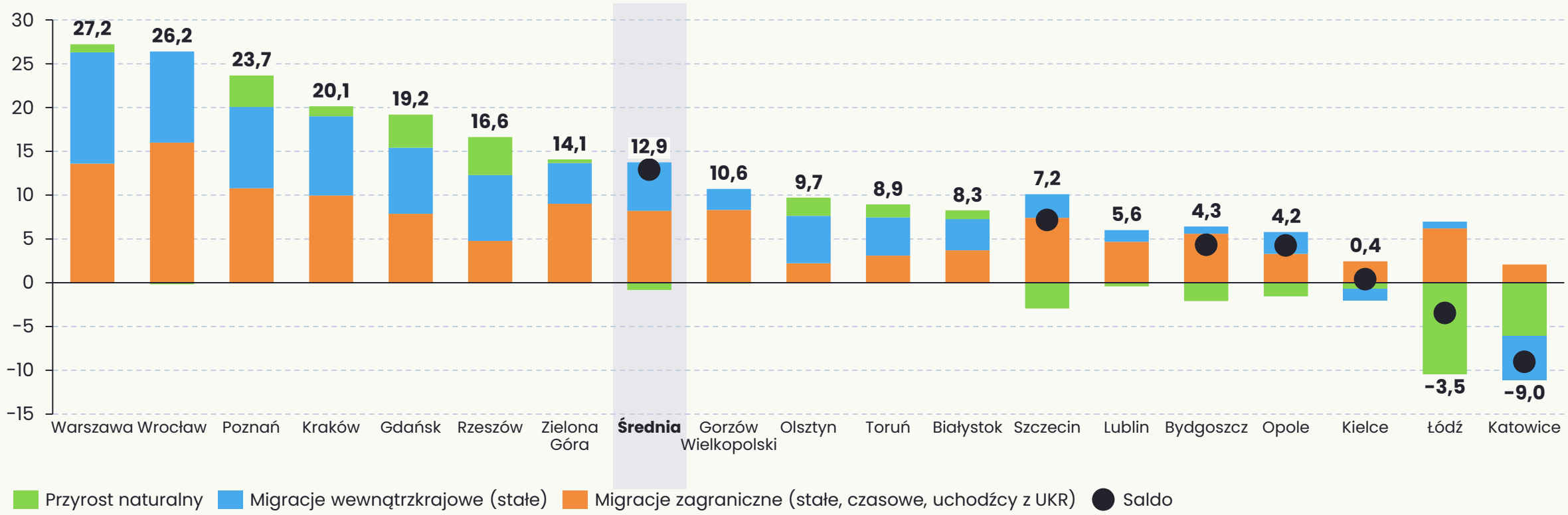
1) Liczba mieszkań konieczna do zmniejszenia o 50% dystansu do średniej europejskiej nasycenia liczbą mieszkań; 2) Efekt spadku liczby ludności w części gmin w Polsce; 3) Efekt przywrócenia do użytkowania pustostanów należących m.in. do gmin, 4) Efekt napływu ok. 2 mln pracujących w celu pokrycia luki na rynku pracy do 2035 roku

Źródło: Eurostat, PIE, Pekao SA, Credit Agricole, Alior Bank,, analiza BIG DATA RynekPierwotny.pl

Ten materiał objęty jest prawem autorskim. Jeżeli chcesz go wykorzystać zgodnie z prawem napisz na adres bigdata@rynekpierwotny.pl

W ostatnich 20 latach aglomeracje rozwijały się niemal wyłącznie dzięki migracji – cudzoziemcy stali się kluczowym czynnikiem wzrostu miast

Ranking aglomeracji wojewódzkich pod względem zmiany ludności [% zmiana liczby ludności vs. rok 2002[1)]]

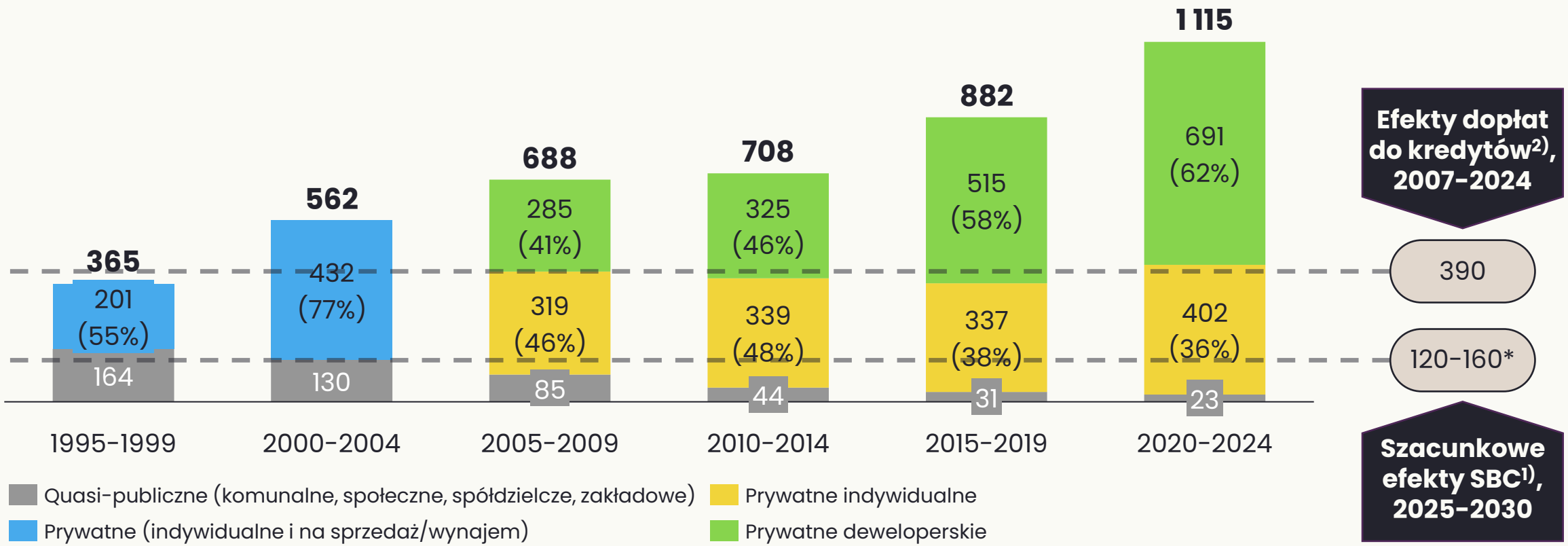


1) Wg stanu ludności w 2002 roku, bez uwzględniania efektów spisów powszechnych

Ten materiał objęty jest prawem autorskim. Jeżeli chcesz go wykorzystać zgodnie z prawem napisz na adres bigdata@rynekpierwotny.pl

To „wolny rynek” w realizował zadania mieszkaniowego budownictwa w ostatnich 30 latach i Państwo raczej szybko go nie zastąpi

Liczba i struktura oddawanych mieszkań w Polsce, 1995-2024 [tys.]



1) Oszacowanie efektów ilościowych społecznego budownictwa czynszowego na bazie OSR ustawy o SBC. Dodatkowo ok. 80 tys. pustostanów, które mają zostać przywrócone do użytkowania
2) Łączny wolumen udzielonych kredytów w programach RnS, MdM i BK2%

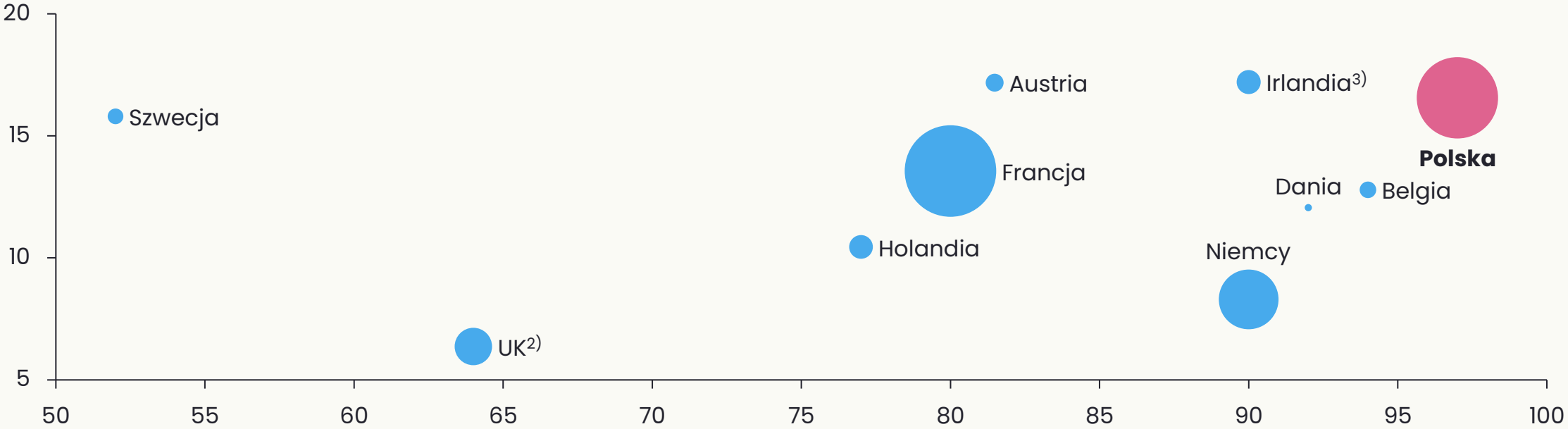
Źródło: GUS, Sejm, analiza BIG DATA RynekPierwotny.pl

Ten materiał objęty jest prawem autorskim. Jeżeli chcesz go wykorzystać zgodnie z prawem napisz na adres bigdata@rynekpierwotny.pl

Dominująca rola rynku w dostarczaniu mieszkań jest normą w Europie, nie tylko w krajach o takiej skali budownictwa jak Polska

Udział prywatnego sektora w budownictwie mieszkaniowym w porównaniu do liczby uruchamianych budów

Oś pionowa
Starty budów mieszkań na 1 000 mieszkańców, 2022-2024



Średnica okręgu
liczba mieszkań uruchomionych budów, 2024 rok

Oś pozioma
Udział budownictwa „wolnorynkowego", 2022-2024 [%][1)]

1) Odsetek mieszkań budowanych przez deweloperów lub indywidualnych inwestorów w łącznej aktywności budowlanej
2) Z sektora prywatnego odliczono komercyjne mieszkania na wynajem
3) Lata 2022-2023. Rok 2024 odnotował dwukrotny wzrost uruchomionych budów ze względu na zawieszenie niektórych opłat deweloperskich

Źródło: GUS, strony urzędów statystycznych krajów, analiza BIG DATA RynekPierwotny.pl

Ten materiał objęty jest prawem autorskim. Jeżeli chcesz go wykorzystać zgodnie z prawem napisz na adres bigdata@rynekpierwotny.pl

Pojawia się więc pytanie czy potrzebujemy interwencji na tym rynku? Luka czynszowa spadła o 20% od 2010 r., ale nadal dotyczy 1/3 Polski

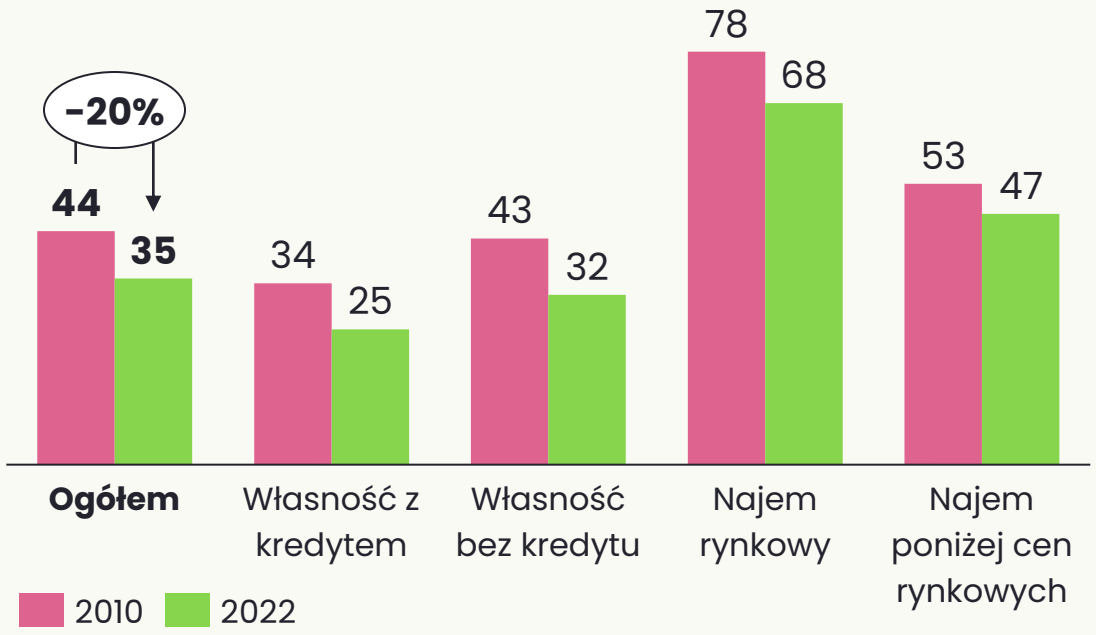
Zjawisko luki czynszowej

Piramida realizacji potrzeb mieszkaniowych

Dochody za niskie żeby kupić / wynająć „wystarczające" mieszkanie po cenach rynkowych

Dochody za wysokie aby uzyskać mieszkanie dotowane

Definicja i skala luki czynszowej w Polsce[1)], 2010-2022 [%]



1) Luka czynszowa definiowana jako odsetek gospodarstw domowych, które mają dochody zbyt niskie, aby kupić lub wynająć odpowiednie dla siebie mieszkanie po cenie rynkowej, a równocześnie zbyt wysokie, aby uzyskać mieszkanie dotowane przez państwo

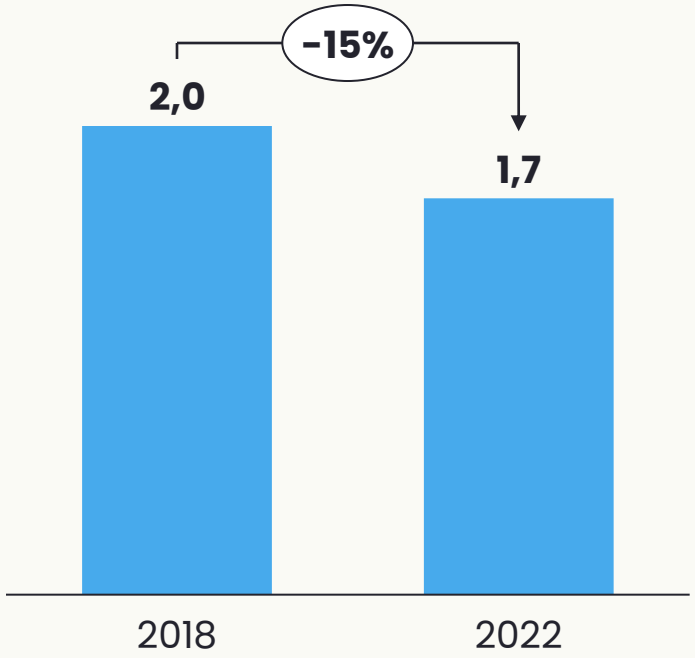
Źródło: Czerniak/PFR Nieruchomości, GUS, analiza BIG DATA RynekPierwotny.pl

Ten materiał objęty jest prawem autorskim. Jeżeli chcesz go wykorzystać zgodnie z prawem napisz na adres bigdata@rynekpierwotny.pl

Ubywa także „gniazdowników”[1], choć nadal to 1,7 mln (20%) młodych. Budownictwo mieszkaniowe koncentruje się tam gdzie jest ich najmniej

Zjawisko „gniazdownictwa”

Liczba „gniazdowników”[1] [mln]



Odsetek „gniazdowników” na tle aktywności budownictwa mieszkaniowego

1) Osoby w wieku 25–34 lata, które mieszkają z rodzicami i nie założyły własnej rodziny

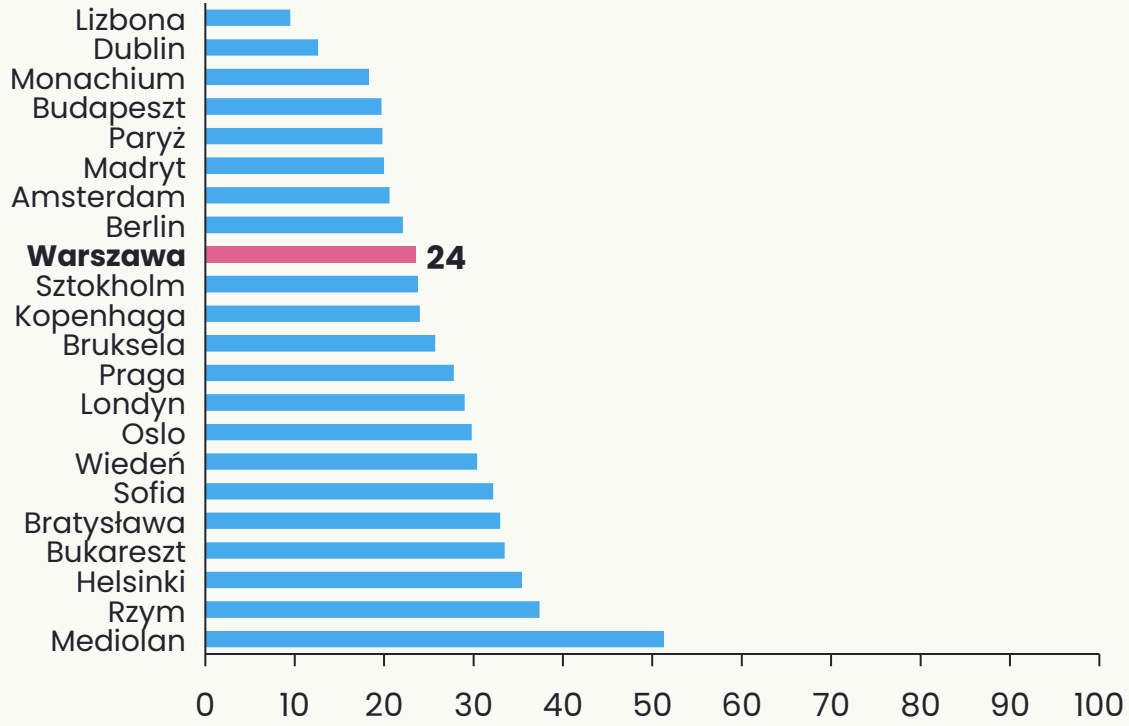
Źródło: GUS, analiza BIG DATA RynekPierwotny.pl

Ten materiał objęty jest prawem autorskim. Jeżeli chcesz go wykorzystać zgodnie z prawem napisz na adres bigdata@rynekpierwotny.pl

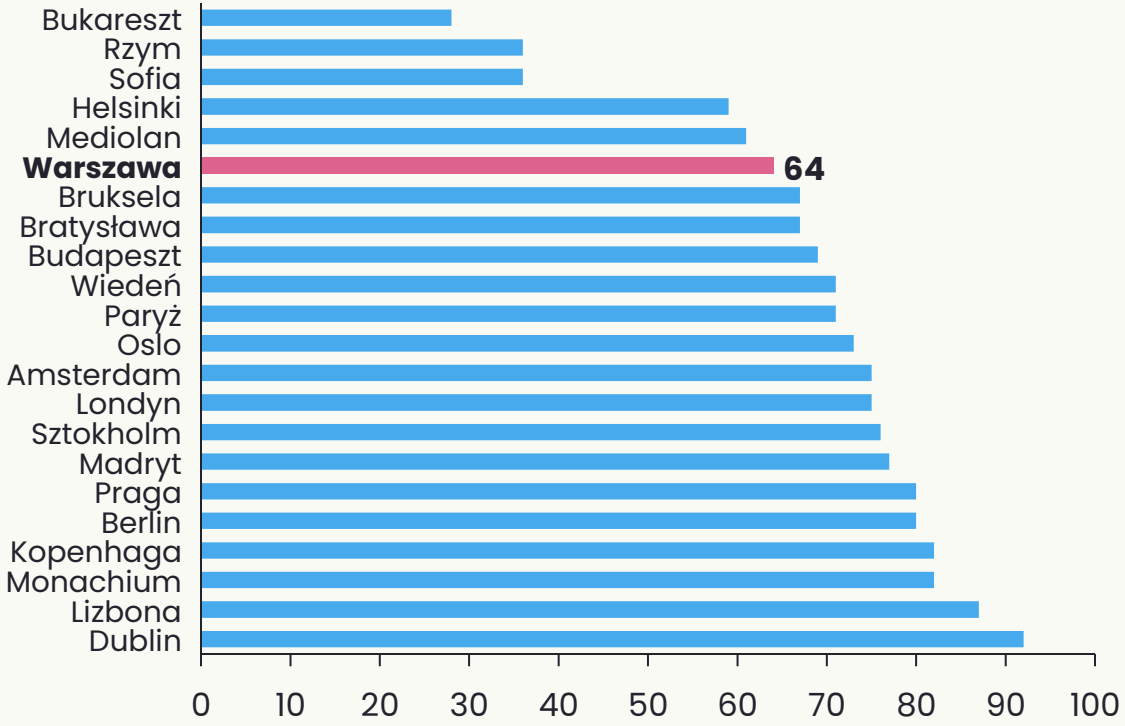
Pod kątem dostępności najmu miasta Polski mają podobne problemy co inne duże miasta Europy – mieszkalnictwo na szczycie problemów

Odsetek ocen respondentów w panelu IMD Smart City Index 2025 [%]

„Znalezienie mieszkania z czynszem do 30% pensji to nie problem"



„Polityka niedrogich mieszkań jest wśród 5 najpilniejszych spraw"



1) Odpowiedzi w panelu badającym 146 miast na świecie, w każdym mieście badający ok. 100 respondentów

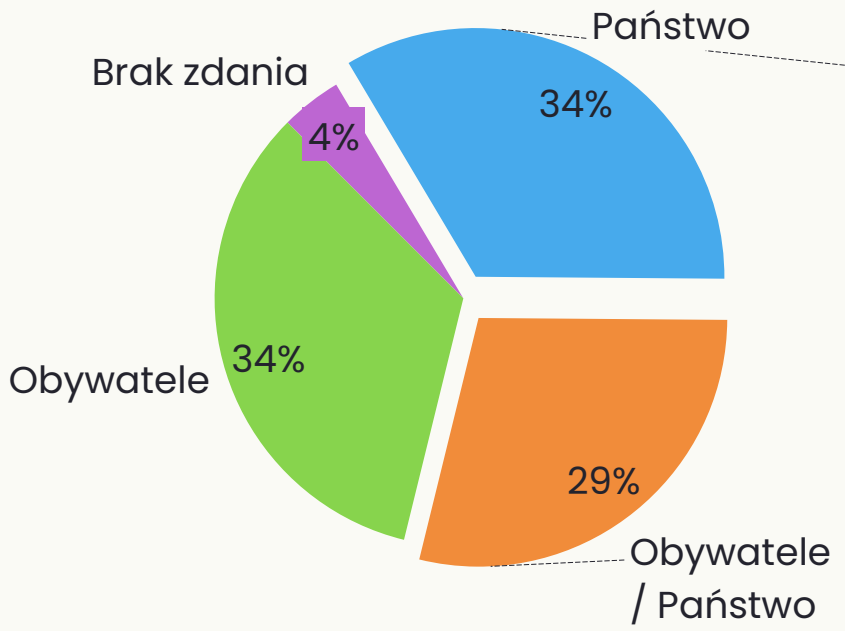
Źródło: IMD World Competitiveness Center, analiza BIG DATA RynekPierwotny.pl

Ten materiał objęty jest prawem autorskim. Jeżeli chcesz go wykorzystać zgodnie z prawem napisz na adres bigdata@rynekpierwotny.pl

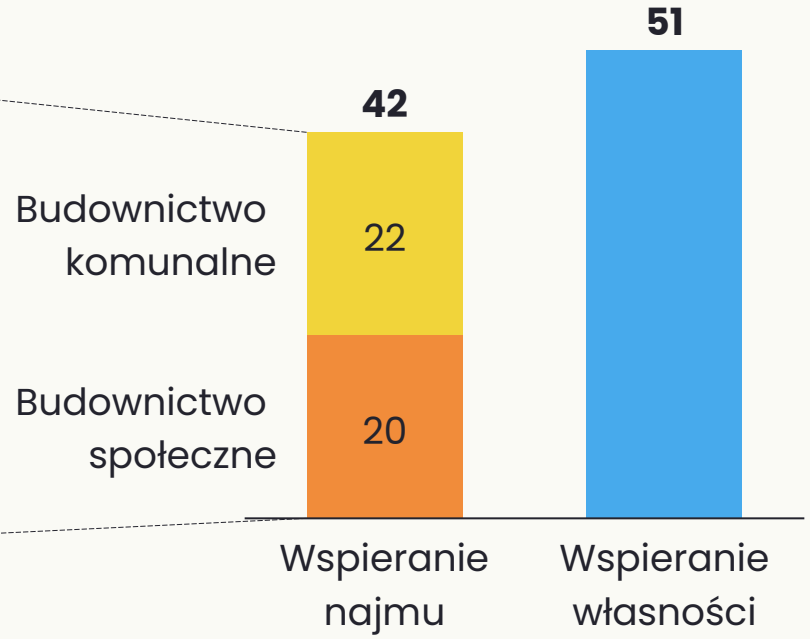
2/3 zapytanych obywateli oczekuje interwencji w mieszkalnictwie. Jednak Polacy są podzieleni co do sposobu wsparcia

Wyniki ankiety CBOS, 21 sierpnia - 1 września 2025, N=917

Kto powinien odpowiadać za zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych?



Jak państwo powinno wspierać mieszkalnictwo?



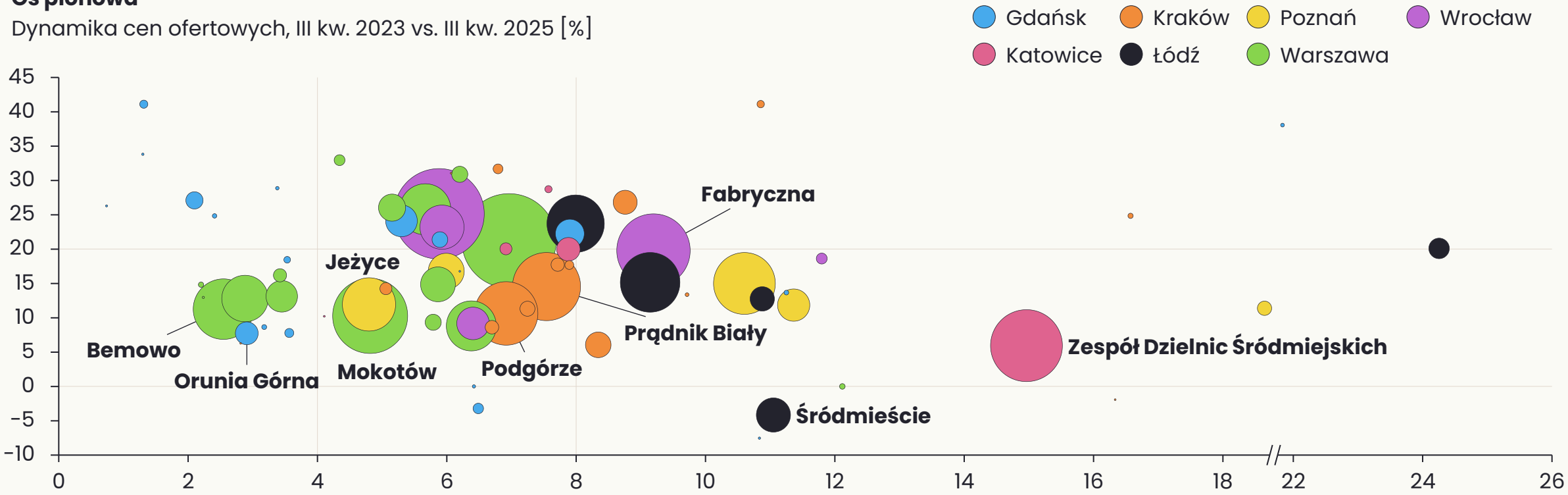
Źródło: CBOS, XYZ, analiza BIG DATA RynekPierwotny.pl

Ten materiał objęty jest prawem autorskim. Jeżeli chcesz go wykorzystać zgodnie z prawem napisz na adres bigdata@rynekpierwotny.pl

Przykłady wybranych mikro-rynków mieszkaniowych pokazują, że wysoka podaż mieszkań może iść w parze z niską dynamiką cen

Zależność czasu wyprzedaży i dynamiki cen poszczególnych dzielnic największych rynków mieszkaniowych w Polsce

Oś pionowa
Dynamika cen ofertowych, III kw. 2023 vs. III kw. 2025 [%]



Średnica okręgu
liczba mieszkań wprowadzonych do budowy, III kw. 2023-III kw. 2025

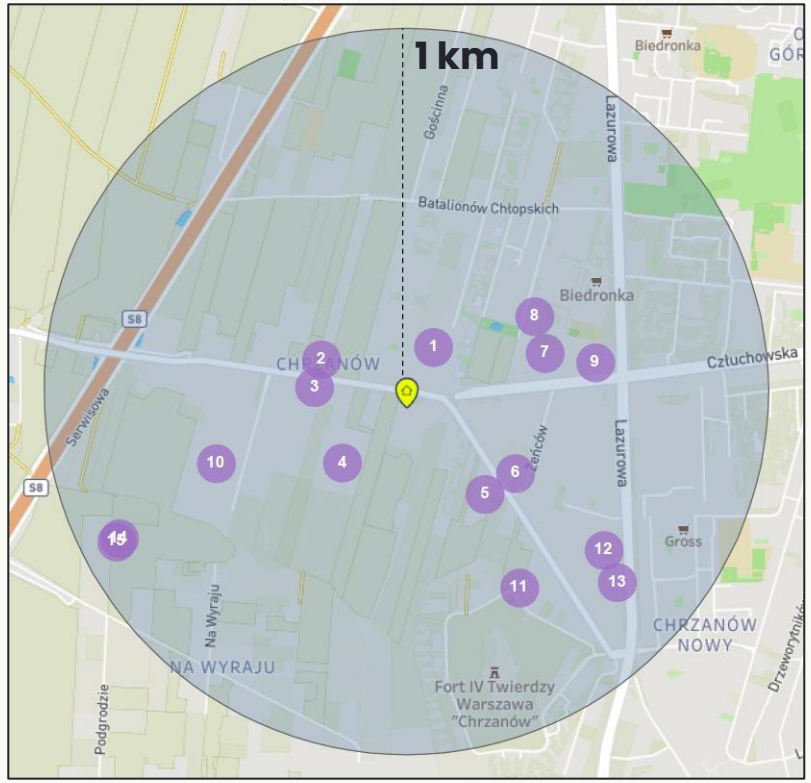
Oś pozioma
Kwartalny czas wyprzedaży, II kw. 2025

Źródło: BIG DATA RynekPierwotny.pl

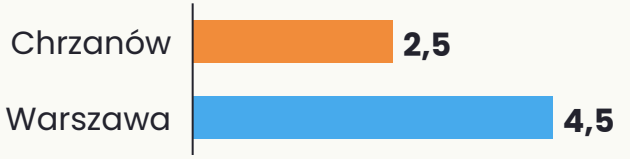
Ten materiał objęty jest prawem autorskim. Jeżeli chcesz go wykorzystać zgodnie z prawem napisz na adres bigdata@rynekpierwotny.pl

Rynek warszawskiego Chrzanowa podpowiada, że warunkami wysokiej i taniej podaży mieszkań jest w szczególności duża konkurencja

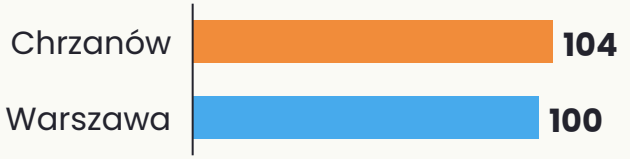
Case study – Warszawa, Bemowo, Chrzanów



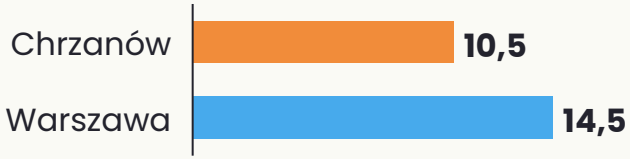
Czas wyprzedaży [kwartały][1)]



Odtwarzanie podaży [%][2)]



Dynamika cenowa [%][3)]



Czynniki sukcesu?

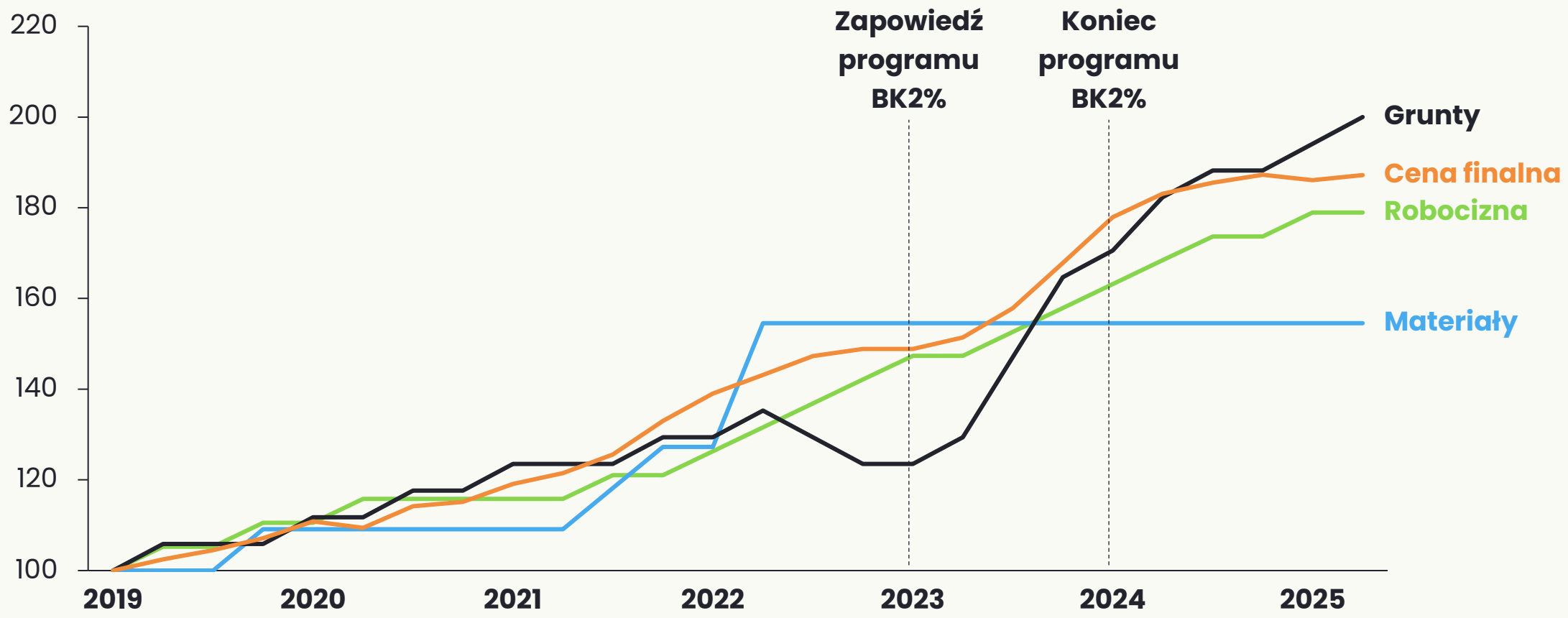
- DOSTĘPNOŚĆ GRUNTÓW POD ZABUDOWĘ
- MPZP POD BUDOWNICTWO WIELORODZINNE
- INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA
- ROZPROSZONA WŁASNOŚĆ GRUNTÓW
- KONKURENCJA WIELU DEWELOPERÓW RÓŻNEJ SKALI

1) Czas wyprzedaży = oferta na koniec kwartału / suma kwartalnej sprzedaży, za II kwartał 2025
2) Nowe wprowadzenia / sprzedaż, za okres III 2023 – III 2025
3) Zmiana średniej ważonej ceny m², za okres IX.2023 – IX.2025

Ten materiał objęty jest prawem autorskim. Jeżeli chcesz go wykorzystać zgodnie z prawem napisz na adres bigdata@rynekpierwotny.pl

Doświadczenia programów stymulujących popyt, pokazują, że wywołują one inflację cen mieszkań, a zwłaszcza gruntów

Indeks nominalnych cen i szacunkowych kosztów budowy budynku mieszkalnego, 2019-2025 [100 = I kw. 2019]



Źródło: NBP, analiza BIG DATA RynekPierwotny.pl

Ten materiał objęty jest prawem autorskim. Jeżeli chcesz go wykorzystać zgodnie z prawem napisz na adres bigdata@rynekpierwotny.pl

rynek pierwotny.pl | big data

Czy tak powinno wyglądać mieszkalnictwo?

Rola PAŃSTWA:

- **Tworzenie warunków działalności rynku** (ramy rynku, regulacje, systemy)
- **Znoszenie barier podaży** (np. ilościowych, kosztowych, czasowych, ryzyka)
- **Wdrażanie mechanizmów likwidujących nieefektywności** (np. lukę czynszową)
- **Dbanie o ograniczanie efektów zewnętrznych** (np. szoków cenowych)

Rola SAMORZĄDU:

- **Definiowanie lokalnych kierunków rozwoju** (strategie, plany ogólne i miejscowe)
- **Tworzenie ram współpracy z rynkiem** (ZPI, PPP)
- **Generowanie popytu na mieszkania społeczne**
- **Tworzenie infrastruktury „twardej" i „miękkiej"**

Rola WOLNEGO RYNKU:

- **Efektywna alokacja zasobów**
- **Dostarczanie produktu na rynek** (tam gdzie jest na niego popyt)
- **Generowanie wartości dla właścicieli**

Ten materiał objęty jest prawem autorskim. Jeżeli chcesz go wykorzystać zgodnie z prawem napisz na adres bigdata@rynekpierwotny.pl

rynek pierwotny.pl | big data

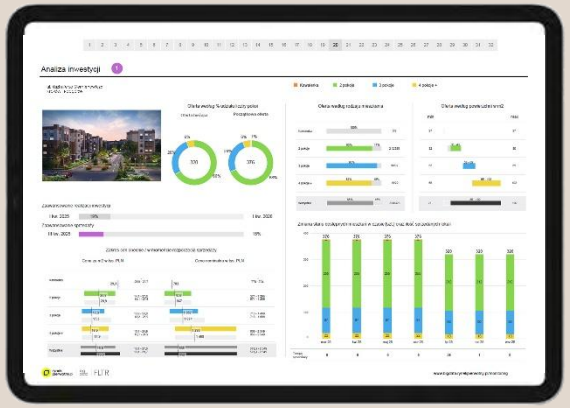
O czym będziemy rozmawiać podczas debaty?

- **Czy wolna gospodarka jest dziś remedium na problemy mieszkaniowe?**
- **Jakie instrumenty ma miasto, by rozwijać się demograficznie?**
- **Jak politycy mogą wspierać rozwój mieszkalnictwa?**
- **Jak samorządy mogą wpływać na mieszkalnictwo?**
- **Czy instrumenty wsparcia dla rozwiązań rynkowych działają? Jak powinny być projektowane?**
- **Jak branża mieszkaniowa wpływa na gospodarkę?**

Ten materiał objęty jest prawem autorskim. Jeżeli chcesz go wykorzystać zgodnie z prawem napisz na adres bigdata@rynekpierwotny.pl

rynek pierwotny.pl | big data

Poznaj nasze rozwiązania analityczne

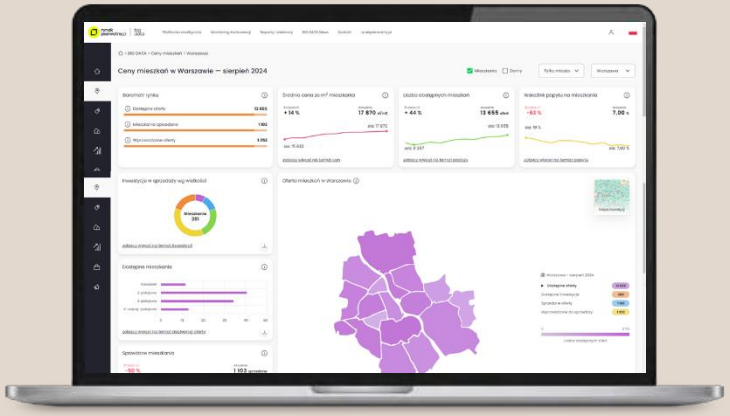


Monitoring Konkurencji

Najszybsza analiza Twojej inwestycji mieszkaniowej

Kluczowe wskaźniki popytowe i cenowe na poziomie pojedynczych projektów konkurencji na rynku pierwotnym, służące do wycen i przygotowania inwestycji

Pobierz DEMO

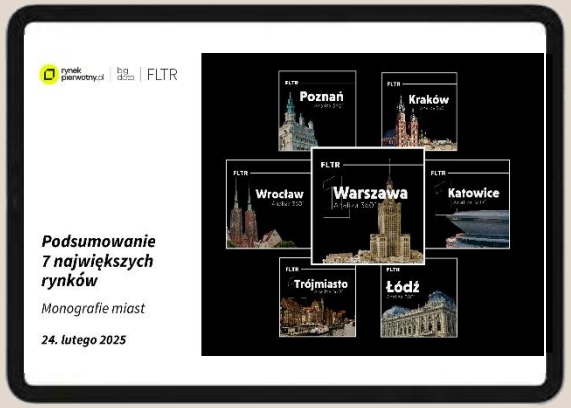


Platforma BIG DATA

Bieżąca obserwacja rynku pierwotnego

Wgląd w sytuację popytową, podażową i cenową na rynku deweloperskim w układzie miesięcznym wraz z mapą monitorującą projekty konkurencji

Przejdź do Platformy



BIG DATA Insight

Portal analityczny i newsletter o rynku nieruchomości

Analizy trendów rynkowych, strategie, raporty tematyczne, dashboardy strategiczne, śledzenie bieżących wydarzeń i zmian w otoczeniu

Przejdź do newslettera

Kluczowe kontakty

Współpraca merytoryczna

Jan **DZIEKOŃSKI**
Head of Market Insights
BIG DATA RynekPierwotny.pl

bigdata@rynekpierwotny.pl
+48 504 015 265

Współpraca handlowa

Aleksandra **BORATYŃSKA**
Opiekun klienta BIG DATA RynekPierwotny.pl

bigdata@rynekpierwotny.pl
+48 532 758 886

Współpraca medialna

Arkadiusz **SŁODKOWSKI**
Head of PR

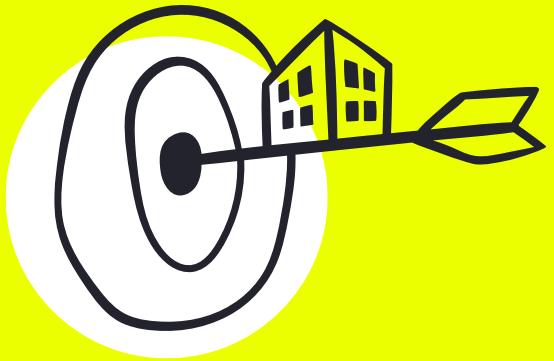
pr@rynekpierwotny.pl
+48 607 030 311

Property Group Sp . z o.o.
ul. Adama Naruszewicza 27 lok. 101, 02-627 Warszawa
+48 (22) 825 60 71, biuro@rynekpierwotny.pl

Wydawca raportu **„Gospodarka, głupcze! "** dołożył należytej staranności, by zawarte w nim informacje były rzetelne i zgodne z prawdą, jednak nie gwarantują ich kompletności ani dokładności. Wydawca raportu oświadcza, że został on przygotowany w oparciu o dane wewnętrzne jak również publicznie dostępne, aktualne na dzień wydania raportu, a wydawca nie jest zobowiązany do aktualizacji raportu wraz z napływem nowych danych. Raport ma charakter wyłącznie informacyjny i nie powinien stanowić jedynej podstawy przy podejmowaniu decyzji zakupowych lub inwestycyjnych, a wydawca nie ponosi odpowiedzialności za podejmowane na podstawie tego raportu decyzje. W szczególności niniejszy raport nie stanowi oferty ani rekomendacji jakichkolwiek działań inwestycyjnych, formy doradztwa inwestycyjnego, podatkowego, prawnego, czy innego.

My analizujemy rynek

Warto wiedzieć więcej



Ty podejmujesz najlepszą decyzję