



# ” Wpływ pandemii COVID19 na rynek domów jednorodzinnych w aglomeracji warszawskiej

Jerzy Ptaszyński

Dyrektor Działu Badań i Obsługi Rynku Nieruchomości

ANALIZA CENTRUM AMRON

13 maja 2021



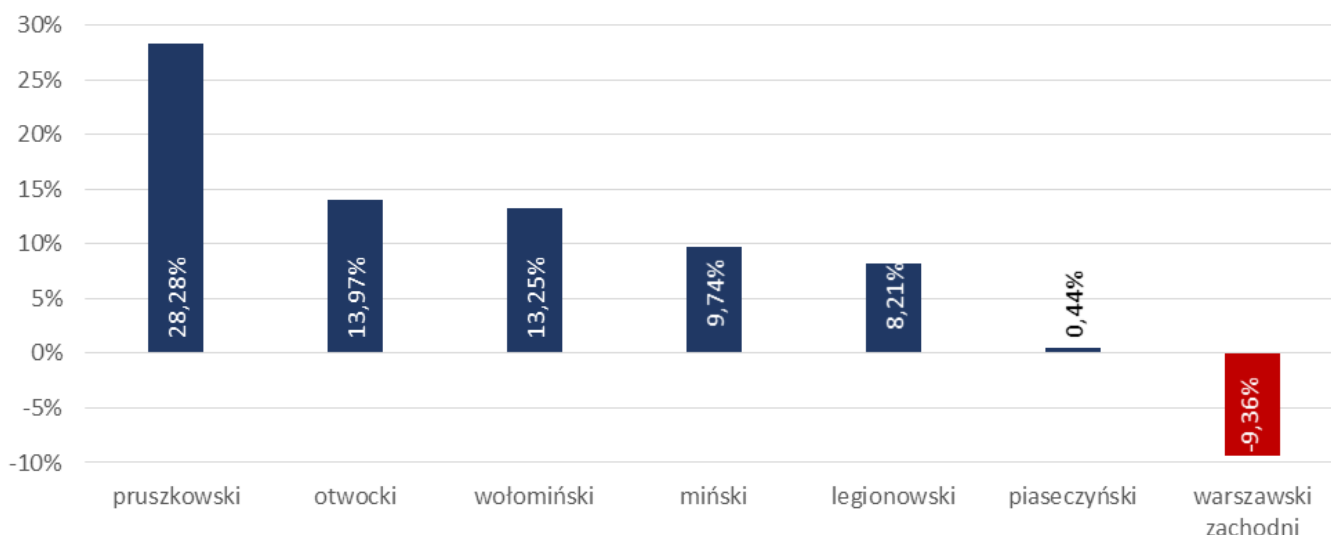


Pandemia COVID-19 przyniosła poważne turbulencje w otoczeniu rynku nieruchomości. Poza zmianą sytuacji makroekonomicznej – spadkiem PKB czy wzrostem inflacji, wywołała również ważne zmiany społeczne, związane z długotrwałym ograniczeniem swobody przemieszczania się czy spadkiem zaufania społecznego. Bardzo istotnym czynnikiem, mającym znaczący wpływ na rynek mieszkaniowy, było również wprowadzenie możliwości świadczenia pracy czy studiowania i nauki w trybie zdalnym. Skutkami pandemii z oczywistych względów najbardziej dotknięty został rynek nieruchomości komercyjnych, w tym przede wszystkim segment handlowy i biurowy. Na rynku mieszkaniowym natomiast najsilniejszy wpływ pandemii widać było w segmencie najmu indywidualnego. W kontekście tych zmian niektórzy obserwatorzy i uczestnicy rynku mieszkaniowego już w drugiej połowie roku 2020 wskazywali na zdecydowany wzrost zainteresowania Polaków zakupem lub budową domu jednorodzinnego. Warto przyjrzeć się zatem, jak w rzeczywistości wygląda rynek domów jednorodzinnych aglomeracji warszawskiej po roku pandemii COVID-19.

## AKTYWNOŚĆ INWESTORÓW

Wzmożony popyt na domy jednorodzinne powinien skutkować wzrostem liczby zgłoszeń budów lub udzielonych pozwoleń na budowę. Dane Głównego Urzędu Statystycznego wskazują, że liczba pozwoleń lub zgłoszeń budowy domu jednorodzinnego w aglomeracji warszawskiej w roku 2020 rzeczywiście była wyższa niż rok wcześniej. W siedmiu powiatach sąsiadujących z Warszawą w 2020 roku uzyskano łącznie pozwolenia na budowę lub dokonano zgłoszenia budowy 4 996 domów jednorodzinnych, a więc aż o 9% więcej niż rok wcześniej. Największy wzrost liczby pozwoleń i zgłoszeń zanotowano w powiecie pruszkowskim – o 28%, czyli z 587 notowanych w roku 2019 do 753. W powiatach otwockim i wołomińskim wzrost przekroczył 13%, natomiast jedynym powiatem, w którym zanotowano spadek, był powiat warszawski zachodni, gdzie uzyskano pozwolenie na budowę lub zgłoszono budowę 542 domów - mniej o 9,4% w stosunku do poprzedniego roku.

### WYKRES 1. DYNAMIKA ZMIAN LICZBY POZWOLEŃ WYDANYCH NA BUDOWĘ I ZGŁOSZEŃ BUDOWY Z PROJEKTEM BUDOWLANYM W ROKU 2020



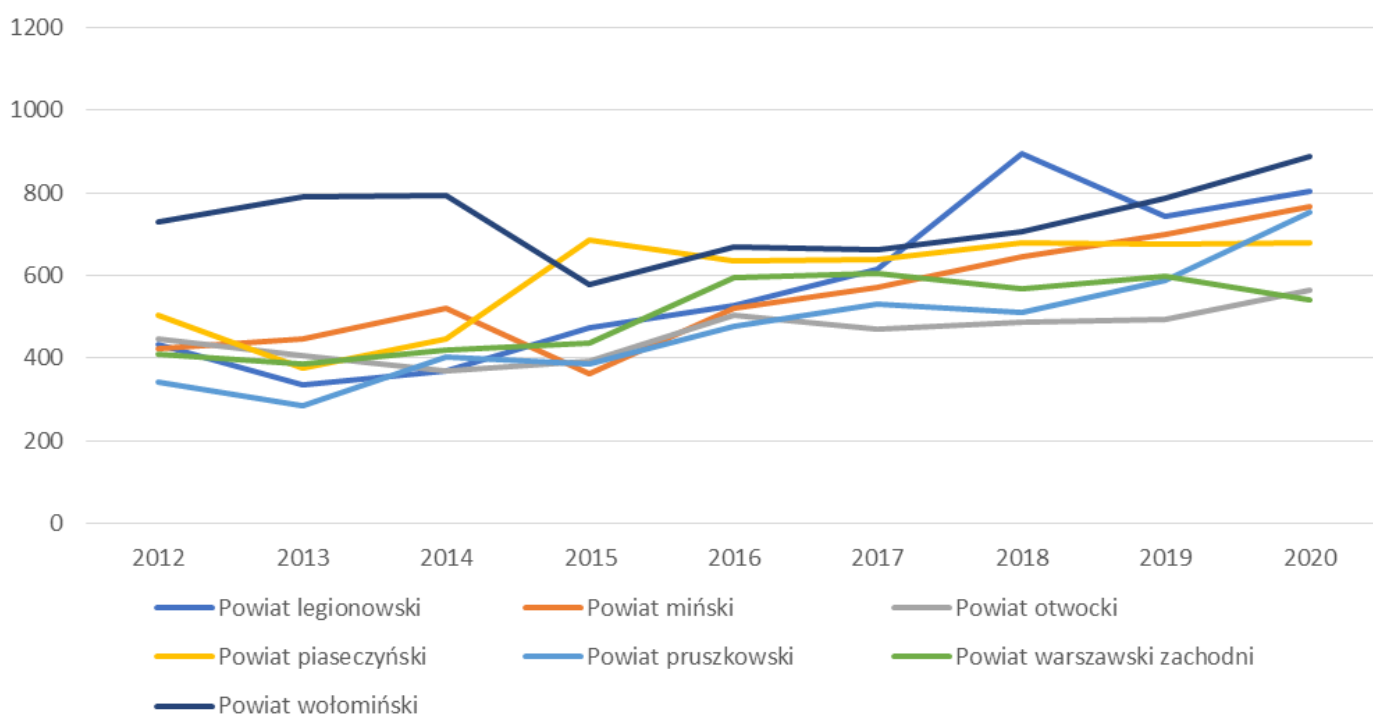
Źródło: Główny Urząd Statystyczny



Wśród powiatów sąsiadujących z Warszawą, najwyższą aktywnością indywidualnych inwestorów wyróżniał się powiat wołomiński. W 2020 roku zgłoszono tam budowę i udzielono pozwoleń na budowę 889 domów jednorodzinnych. Najmniej pozwoleń i zgłoszeń, bo tylko 542, zanotowano natomiast w tym okresie w powiecie warszawskim zachodnim.

Analizując wcześniejsze dane, notowany w 2020 roku wzrost aktywności inwestorów indywidualnych trudno jest jednak przypisać działaniu pandemii COVID-19. Wzrostowy trend liczby dokonanych zgłoszeń lub uzyskanych pozwoleń na budowę widoczny był bardzo wyraźnie w aglomeracji warszawskiej już od kilku lat. Zmiany notowane w roku 2020 należy zatem traktować raczej jako kontynuację tego trendu, zwłaszcza, że dane nie wskazują na wyraźne przyspieszenie tego zjawiska po wybuchu pandemii.

## WYKRES 2. LICZBA POZWOLEŃ WYDANYCH NA BUDOWĘ I ZGŁOSZEŃ BUDOWY Z PROJEKTEM BUDOWLANYM W LATACH 2012 - 2020



Źródło: Główny Urząd Statystyczny

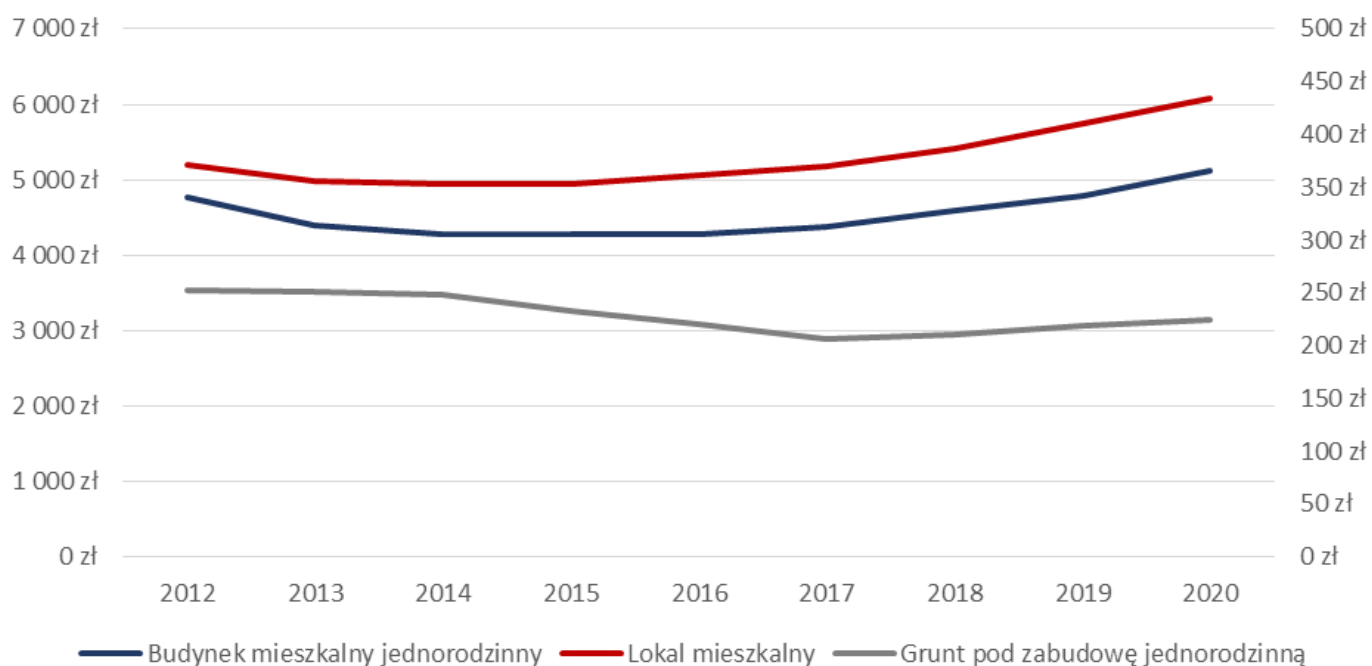
## POZIOM CEN

Jak wynika z danych Centrum AMRON, w roku 2020 nie zanotowano zwiększonej dynamiki zmian cen domów jednorodzinnych w aglomeracji warszawskiej. We wszystkich opisywanych powiatach notowany wzrost cen zbliżony był do poziomu notowanego w okresach wcześniejszych. Największy wzrost średniej ceny metra kwadratowego powierzchni użytkowej domu jednorodzinnego notowano w 2020 roku w powiecie warszawskim zachodnim – 9,6%. Wysoką dynamikę cen zanotowano

również w powiecie mińskim – 8,2%. Najniższy wzrost średniej ceny zanotowano natomiast w powiecie wołomińskim – 4,36%. W całym roku 2020 najwyższe średnie ceny metra kwadratowego powierzchni użytkowej domu jednorodzinnego zanotowano w powiatach: pruszkowskim (5 642,45 zł), piaseczyńskim (5 367,40 zł) oraz warszawskim zachodnim (5 346,76 zł). Najniższe średnie ceny zanotowano natomiast w powiatach: mińskim (4 317,93 zł) oraz wołomińskim (4 632,75zł). Warto odnotować, że dynamika zmian cen średnich domów jednorodzinnych w badanych lokalizacjach odpowiada poziomem wzrostom cen lokali mieszkalnych w aglomeracji. Pozwala to wnioskować o braku dodatkowego popytowego impulsu wzrostu cen domów jednorodzinnych w okresie pandemii.

Trudno również znaleźć dowód na działanie takiego impulsu w przypadku rynku gruntów pod zabudowę jednorodzinną. Zgodnie z danymi Centrum AMRON, średnia cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki w 7 powiatach wokół Warszawy od kilku lat utrzymuje się na poziomie zbliżonym do 200 zł.

**WYKRES 3. ŚREDNIA CENA 1 M<sup>2</sup> LOKALU MIESZKALNEGO, BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO I GRUNTU POD ZABUDOWĘ JEDNORODZINNĄ W 7 POWIATACH SĄSIADUJĄCYCH Z WARSZAWĄ W LATACH 2012 - 2020**



Źródło: System AMRON

Przegląd podstawowych danych z rynku domów jednorodzinnych w aglomeracji warszawskiej pozwala zatem na wyciągnięcie wniosku o bardzo ograniczonym wpływie pandemii koronawirusa na ten segment rynku nieruchomości mieszkaniowych. Wydaje się, że w chwili obecnej brakuje przesłanek do wyciągania wniosków o dostrzegalnym, nadmiarowym wzroście popytu zarówno na grunty pod zabudowę jednorodzinną, jak i na budynki jednorodzinne, spowodowanym czynnikami związanymi z pandemią. Liczba zgłoszeń i udzielonych pozwoleń na budowę domów jednorod-



dzinnych, średnie ceny gruntów i domów pozostają w trendach obserwowanych na rynku od dłuższego czasu. Bardziej uprawnionym wydaje się zatem wniosek o odporności tego rynku na czynniki mające źródło w pandemii COVID-19. Być może jednak czas, który upłynął od początku pandemii jest jeszcze zbyt krótki na to, aby mogły one w zdecydowany sposób zmienić sytuację na tym rynku.



**JERZY PTASZYŃSKI**

Dyrektor Działu Badań i Obsługi Rynku Nieruchomości

e-mail: [jerzy.ptaszynski@amron.pl](mailto:jerzy.ptaszynski@amron.pl)

## Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomości. Od ponad 10 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywę rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFiN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

### NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.