

## RESIDENTIAL UNITS MARKET IN THE PROVINCIAL CAPITALS OF POLAND IN 2019-2022

### RYNEK LOKALI MIESZKALNYCH W STOLICACH WOJEWÓDZTW POLSKI W LATACH 2019-2022

Aneta Dorota Zaremba<sup>1,A-G</sup>

<sup>1</sup>Facultad de Economía, Universidad Politécnica de Pomerania Occidental, Szczecin, Poland  
Wydział Ekonomiczny, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie

Zaremba, A.,D. (2024). Residential units market in the provincial capitals of Poland in 2019-2022 / Rynek lokali mieszkalnych w stolicach województw Polski w latach 2019-2022, Social Dissertations / Rozprawy Społeczne 18(1), 74-86. <https://doi.org/10.29316/rs/181177>

Authors' contribution /  
Wkład autorów:  
A. Study design /  
Zaplanowanie badań  
B. Data collection /  
Zebranie danych  
C. Data analysis /  
Dane – analiza i statystyki  
D. Data interpretation /  
Interpretacja danych  
E. Preparation of manuscript /  
Przygotowanie artykułu  
F. Literature analysis /  
Wyszukiwanie i analiza  
literatury  
G. Funds collection /  
Zebranie funduszy

Tables / Tabele: 2

Figures / Ryciny: 1

References / Literatura: 33

Submitted / Otrzymano:  
12.12.2023

Accepted / Zaakceptowano:  
15.01.2024

**Summary:** The purpose of this article is to reposition the situation in the secondary market for residential units in the provincial capitals of Poland in 2019-2021. The study shows a large spatial variation in the number of transactions made, unit prices and rental rates for residential units.

**Material and methods:** The number of transactions made and average unit prices and rental rates of residential units in 2019-2021 were studied. The source data came from the CSO and the National Bank of Poland. The research methodology was based on simple statistical methods.

**Results:** The research shows a large spatial variation in the number of transactions made, unit prices and rental rates of residential units in the provincial capitals of Poland in each quarter in 2019-2022.

**Conclusions:** Based on the research, it should be concluded that the market for residential units in the provincial capitals of Poland has defended itself from the pandemic crisis.

**Keywords:** Residential units, prices, rental rates

**Streszczenie:** Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie sytuacji na wtórnym rynku lokali mieszkalnych w stolicach województw Polski w latach 2019-2021. Z przeprowadzonych badań wynika duże zróżnicowanie przestrzenne liczby dokonanych transakcji, cen jednostkowych oraz stawek najmu lokali mieszkalnych.

**Materiał i metody:** Badaniu poddano liczbę dokonanych transakcji oraz średnie ceny jednostkowe i stawki najmu lokali mieszkalnych w latach 2019-2021. Dane źródłowe pochodzą z GUS oraz NBP. Metodologię badań oparto na prostych metodach statystycznych.

**Wyniki:** Z przeprowadzonych badań wynika duże zróżnicowanie przestrzenne liczby dokonanych transakcji, cen jednostkowych oraz stawek najmu lokali mieszkalnych w stolicach województw Polski w poszczególnych kwartałach w latach 2019-2022.

**Wnioski:** Na podstawie przeprowadzonych badań należy stwierdzić, że rynek lokali mieszkalnych w stolicach województw Polski obronił się przed kryzysem związanym z pandemią.

**Słowa kluczowe:** lokale mieszkalne, ceny, stawki najmu

**Address for correspondence:** Aneta Dorota Zaremba, Facultad de Economía, Universidad Politécnica de Pomerania Occidental, Szczecin, Poland; email: [aneta.zaremba@zut.edu.pl](mailto:aneta.zaremba@zut.edu.pl), ORCID: 0000-0002-5937-8548

**Copyright by:** John Paul II University in Białą Podlaska, Aneta Zaremba

This is an Open Access journal, all articles are distributed under the terms of the Creative Commons Attribution-Noncommercial-No Derivatives 4.0 International (CC BY-NC-SA 4.0). License (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>).

## Introduction

The real estate market is unique, imperfect, and susceptible to many external and internal influences. In particular, it provides living space and more, thus satisfying many types of needs. The housing segment is a very important part of the real estate market, mostly because it satisfies the livelihood and shelter needs. Residential premises (a flat) is a market product whose purchase can be financed with own funds or with external funds, usually in the form of a mortgage. The need for housing can be satisfied through purchase in the form of a sale-purchase transaction, but also by renting.

The situation on the housing market in Poland between 2019 and 2022 has been arousing great interest because there was a pandemic situation in that period, entailing restrictions that affected the behaviour of market players. Public sentiment has changed along with the uncertainty of the future, which influenced the attitudes of participants in the residential property market.

A period of destabilisation was observed from both the economic and social perspectives, with all market players forced to operate in new circumstances that affected both the demand and supply side of the housing market in Poland in various ways.

## Material and methods

The purpose of the article is to present the situation on the housing market in provincial capitals of Poland between 2019 and 2021. The research focuses on the phenomena that occurred in each quarter of the 2019-2021 period, i.e. just before the pandemic, during the restrictive phase of the pandemic and immediately after. The number of transactions made, average unit prices and rent rates for flats on the secondary market were examined for individual quarters of each year. In order to illustrate the situation of the housing market in Poland, the analysis covered data referring to 16 provincial capitals, i.e. Gdansk, Krakow, Poznań, Wrocław, Białystok, Bydgoszcz,

## Wstęp

Rynek nieruchomości, jest rynkiem bardzo specyficznym, niedoskonałym, podatnym na wiele czynników pochodzenia zewnętrznego, jak i wewnętrznego. Przede wszystkim dostarcza przestrzeni do bytowania i nie tylko, przez co zaspakaja wiele rodzajów potrzeb. Na rynku nieruchomości Bardzo ważną rolę odgrywa segment mieszkań, ponieważ przede wszystkim zaspakaja potrzeby bytowania i schronienia. Lokal mieszkalny (mieszkanie) to produkt rynkowy, którego kupno może być sfinansowane własnymi środkami lub pochodzić z środków obcych, najczęściej kredytu hipotecznego. Zaspokojenie potrzeby mieszkaniowej może się odbyć poprzez zakup w formie transakcji kupna-sprzedaży, ale również poprzez najem.

Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w latach 2019-2022 budzi ogromne zainteresowanie, gdyż w okresie tym mieliśmy do czynienia z sytuacją pandemiczną, a w związku z tym z restrykcyjnymi obostrzeniami, które wpłynęły na zachowania uczestników rynku. Zmieniły się nastroje społeczne oraz tzw. niepewność jutra, które miały swój wymiar w postawie uczestników rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Zaobserwowano czas destabilizacji zarówno w sferze gospodarczej, jak i społecznej, przy czym wszyscy uczestnicy rynku byli zmuszeni funkcjonować w nowych okolicznościach, które w różnoraki sposób wpłynęły zarówno na stronę popytową, jak i podażową rynku lokali mieszkalnych w Polsce.

## Materiał i metody

Celem artykułu jest przedstawienie sytuacji na rynku lokali mieszkalnych w stolicach województw Polski w latach 2019-2021. Badania koncentrują się na zjawiskach, które miały miejsce w poszczególnych kwartałach lat 2019-2021 roku, czyli tuż przed okresem pandemii, w restrykcyjnej fazie pandemii oraz tuż po niej. Badaniu poddano liczbę dokonanych transakcji oraz średnie ceny jednostkowe i stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych pochodzące z rynku wtórnego w poszczególnych kwartałach każdego roku. Dla zobrazowania sytuacji na rynku mieszkaniowym w Polsce analizie poddano dane dotyczące 16 miast, które są stolicami województw, tj.: Gdańsk,

Katowice, Kielce, Lublin, Łódź, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra and Warszawa. The empirical data comes mostly from annual reports from the situation on the housing and commercial property market in Poland compiled by the National Bank of Poland in 2019, 2020 and 2021 and from the Central Statistical Office.

The research methodology was based on statistical methods, in particular, changes of unit prices and housing rental rates over time were analysed, as well as the number of purchase and sale transactions carried out during the analysed period.

## Research results

### Housing market in Poland between 2019 and 2022

It is generally known that the demand on the real estate market results from the interactions between two basic factors: the needs and the purchasing power. In turn, the supply results from the interaction of the structure of the existing stock and new substance growth, which is in some way limited and requires a long time. In the short term, the supply can change irrespectively of the changes of resources because it responds to changes in economic activity and in consumer spending, it depends mostly on the resources in the longer term though.

According to the data, the interest in residential properties was strong in Poland's provincial capitals in 2019. Such demand can be a consequence of the stable economic growth and a low cost of money, as well as a good situation on the labour market. Property was purchased mainly with the buyers' own funds although the number of loans taken out was increasing, as confirmed by studies by other authors (Liu, Su, 2021). In this situation, investment demand became increasingly important as flats were mainly purchased for rent. The economic conditions were favourable in 2019 even though the GDP was very slightly lower, the economic growth reached 4%. This was accompanied by favourable credit conditions and low interest rates on bank deposits. Flats were bought both to satisfy the buyers' own needs and for investment purposes. This trend could be observed in each of the analysed cities, with a particularly high number of transactions in large cities, i.e. the capitals of Poland's voivodeships: Warszawa, Krakow, Wrocław and Poznań.

Kraków, Poznań, Wrocław, Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Łódź, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra, Warszawę. Dane empiryczne pochodzą głównie z rocznych raportów o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce sporządzonych przez Narodowy Bank Polski w 2019, 2020 i 2021 roku i Głównego Urzędu Statystycznego.

Metodykę badań oparto na metodach statystyczny, głównie dokonano badania zmian w czasie jednostkowych cen i stawek najmu lokali mieszkalnych oraz liczbę dokonanych transakcji kupna – sprzedaży w badanym okresie.

## Wyniki badań

### Rynek lokali mieszkalnych w Polsce w latach 2019-2021

Ogólnie wiadomo, że, na rynku nieruchomości popyt jest wynikiem współdziałania dwóch podstawowych czynników takich, jak: potrzeby i siła nabywcza. Natomiast podaż jest wynikiem współdziałania struktury istniejącego zasobu, przyrostu nowej substancji, co jest w pewien sposób ograniczone i wymaga długiego okresu. W krótkim okresie podaż może zmieniać się niezależnie od zmian w zasobach, gdyż reaguje na zmiany aktywności gospodarczej i zmiany w wydatkach konsumpcyjnych, ale już w długim okresie zależy głównie od zasobu.

Z danych wynika duże zainteresowanie lokalami mieszkalnymi w stolicach województw Polski w 2019 roku. Popyt ten może być konsekwencją stabilnego wzrostu gospodarczego oraz niskiego kosztu pieniądza, a także dobrej sytuacji na rynku pracy. Zakup nieruchomości odbywał się głównie z udziałem środków własnych nabywców, ale liczba zaciąganych kredytów rośnie, co potwierdzają badania innych autorów (Liu, Su, 2021). W obliczu zaistniałej sytuacji coraz większego znaczenie miał popyt inwestycyjny, gdyż mieszkania zakupywane były głównie na wynajem. W roku 2019 sprzyjały zadawalające warunki ekonomiczne i chociaż PKB w znikomym sposób osłabił się, to wzrost gospodarczy wyniósł 4%. Towarzyszyły temu sprzyjające warunki kredytowe oraz niskie oprocentowanie lokat bankowych. Mieszkania kupowano dla zaspokojenia własnych potrzeb, ale również ze względów inwestycyjnych. Taką tendencję zauważamy w każdym z badanych miast, a szczególnie wysoką liczbą

The demand for housing remained stable when the Polish property market faced restrictions related to the pandemic in 2020. During the first months of the lockdown, many Poles had to postpone their housing plans and there was a noticeable drop in interest in real estate purchase. Observations of the Polish real estate market show that the pandemic had an adversely effect on purchases of residential units for rent, while the situation remained unchanged for the buyers buying to satisfy their own needs. March 2020 saw the highest number of flats completed on a quarterly basis. The first restrictions on professional and private life were introduced for the whole population at the same time, to the point of a total lockdown that few expected. Most forecasts were pessimistic at the beginning of the pandemic and the total lockdown caused many people to hold back on investments; many transactions were frozen or significantly delayed due to the restrictions on movement (Najbar, 2021). When analysing the data, it is important to note that the housing situation varied in local markets (Li, Zhang, 2021). Figure 1 shows the number of completed residential sales transactions in the provincial capitals of Poland from 2019 to 2021. The data shows that the majority of transactions were completed in 2019 and 2021 with a clear downward trend in 2020.

transakcji charakteryzowała duże miasta - stolicy województw Polski, tj.: Warszawa, Kraków, Wrocław i Poznań.

W 2020 roku, gdy polski rynek nieruchomości został dotknięty ograniczeniami związanymi z pandemią, popyt na mieszkania pozostał stabilny. W pierwszych miesiącach lockdownu wielu Polaków musiało odsunąć w czasie swoje plany mieszkaniowe, zauważalny był gwałtowny spadek zainteresowania tematem zakupu nieruchomości. Z obserwacji polskiego rynku nieruchomości wynika, że sytuacja pandemiczna w sposób niekorzystny wpłynęła na zakupu lokali mieszkalnych pod wynajem, natomiast sytuacja pozostała bez zmian, przy zakupie dla potrzeb własnych nabywców. Przy czym w marcu 2020 roku oddano do użytkowania najwyższą liczbę mieszkań licząc w ujęciu kwartalnym. W tym samym czasie zostały wprowadzane pierwsze obostrzenia w życiu zawodowym i prywatnym dla całego społeczeństwa, aż do całkowitego lockdownu, którego niewielu się spodziewało. Większość prognoz na początku pandemii była pesymistyczna a całkowity lockdown sprawił, że wiele osób wstrzymało się z inwestycjami, a przeprowadzenie wielu transakcji zostało zamrożone lub znacząco się przedłużyło, ze względu na obostrzenia związane z przemieszczaniem się (Najbar, 2021). Analizując dane należy stwierdzić, że sytuacja mieszkaniowa na rynkach lokalnych była zróżnicowana (Li, Zhang, 2021). Na rysunku 1 przedstawiono liczbę dokonanych transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych w stolicach województw Polski w latach 2019-2021. Z danych wynika, że najwięcej transakcji dokonano w 2019 roku i 2021 roku z wyraźną tendencją spadkową w 2020 roku.

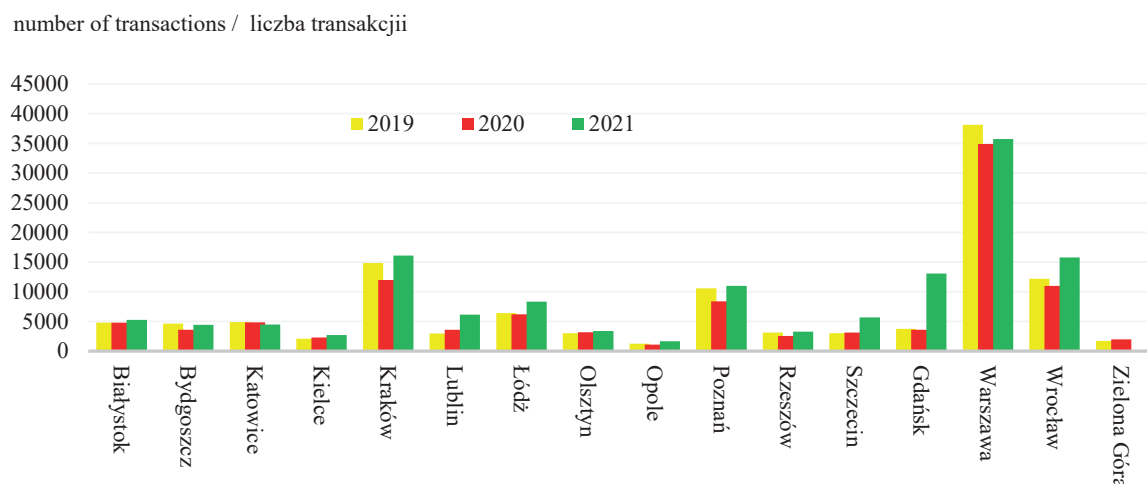


Fig. 1. The number of residential purchase and sale transactions in provincial capitals of Poland between 2019 and 2021  
Rysunek 1. Liczba transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych w stolicach województw Polski w latach 2019-2021

Data source: based on annual reports on the situation of the residential and commercial real estate market in Poland compiled by the NBP in 2019, 2020 and 2021, and on the GUS data.

Źródło danych: opracowano na podstawie rocznych raportów o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce sporządzonych przez NBP w 2019, 2020, 2021 roku oraz danych GUS.

The first two months of 2020 saw record mortgage sales (Czech et al., 2020). According to the Loan Information Office (BIK), the total value of loans granted was 26% higher in that period than the year before. The epidemic situation in Poland has turned the credit market upside down. All the more so as the Monetary Policy Council cut interest rates and loan instalments shrank but banks, fearing hard times, were quick to tighten mortgage procedures. A much more thorough analysis of a potential borrower's creditworthiness began (Bolesta, Sobik, 2020). In addition, many lending institutions decided to increase the required own contribution despite the fact that the Polish Financial Supervision Authority did not issue any new recommendations on the matter.

Some banks reduced the amount of the required own contribution in the 3rd quarter of 2020 and even admitted those employed under civil law contracts as borrowers. The uncertain economic situation and the pandemic-induced sentiment curbed demand, which was particularly evident in the second quarter of 2020 when the number of housing transactions fell rapidly, but the situation had already started to improve by the fourth quarter of 2020. Indeed, the provincial capitals of Poland saw high housing sales in 2021. The research shows that there was particular interest in the housing located in leading Polish

W pierwszych dwóch miesiącach 2020 roku odnotowano rekordową sprzedaż kredytów hipotecznych (Czech i in., 2020). Według Biura Informacji Kredytowej (BIK), w tym czasie łączna wartość udzielanych kredytów była wyższa o 26% niż rok wcześniej. Sytuacja epidemiczna w kraju wywróciła rynek kredytowy do góry nogami. Tym bardziej, że Rada Polityki Pobieżnej obniżyła stopy procentowe, wysokość rat kredytów spadła, ale banki obawiając się trudnych czasów szybko zaostrzyły procedury związane z zaciąganiem kredytów hipotecznych. Zaczęto znacznie wnikliwiej analizować zdolność kredytową potencjalnego kredytobiorcy (Bolesta, Sobik, 2020). Ponadto wiele instytucji kredytujących zdecydowało o podniesieniu wymaganego wkładu własnego, pomimo że Komisja Nadzoru Finansowego nie wydała nowych rekomendacji w tej kwestii.

W III kwartale 2020 roku część banków obniżyło wielkość wymaganego wkładu własnego, a nawet dopuszczono do grona kredytobiorców osoby zatrudnione na podstawie umów cywilnoprawnych. Niepewna sytuacja gospodarcza i nastroje wywołane pandemią ograniczyły popyt, co szczególnie uwidoczniono się w II kwartale 2020 roku, gdzie drastycznie spadła liczba transakcji na rynku mieszkaniowym, ale już w IV kwartale 2020 roku sytuacja zaczęła się poprawiać. I tak w 2021 roku w stolicach województw Polski odnotowano wysoką sprzedaż mieszkań. Z badań

cities. The majority of transactions completed in 2021 took place in the capital of the country (Warszawa 35.740) and four other large cities, i.e. Krakow (16.124), Wrocław (15.800), Gdańsk (13.084) and Poznan (11.014). In contrast, the fewest transactions took place in Opole (1.693), Bydgoszcz (2.413) and Kielce (2.493). The varying number of residential sales transactions carried out in each city confirms that these were transactions on the local market.

### **Unit prices of residential units in Polish provincial capital cities in individual quarters of 2021 and 2022**

Real estate prices are the external expression of value, usually refer to the selling or transaction prices and are related to the exchange, i.e. they are the *fait accompli*. They present the amount that a specific buyer agrees to pay and a specific seller agrees to accept the terms of a transaction. The literature on the subject indicates that the main factors influencing housing prices are the supply of housing, the availability and cost of credit, population income, inflation, prices of building materials and construction services, and the price of land for development.

According to the data, the 2019 property market was more active, with increased demand in the residential and commercial sectors. This changed with the outbreak of the pandemic in March 2020, when average unit prices of flats increased across Poland. Table 1 presents average unit prices of residential units (in PLN) in Polish provincial capital cities in individual quarters of 2019-2021.

wynika, że szczególnie zainteresowaniem cieszyły się lokale mieszkalne w wiodących miastach Polski. Najwięcej transakcji w 2021 roku dokonano w stolicy (Warszawa 35 740) oraz czterech innych dużych miastach tj. w Krakowie (16 124), Wrocławiu (15 800), Gdańsku (13 084) i Poznaniu (11 014). Natomiast najmniej transakcji miało miejsce w Opolu (1 693), Bydgoszczy (2 413) i Kielcach (2 493). Zróżnicowana liczba dokonanych transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych miastach potwierdza lokalność rynku.

### **Ceny jednostkowe lokali mieszkalnych w stolicach województw Polski w poszczególnych kwartałach 2021 i 2022 roku**

Cena nieruchomości jest zewnętrznym wyrazem wartości, zwykle odnosi się do ceny sprzedaży lub ceny transakcyjnej oraz ma związek z wymianą, czyli jest faktem dokonanym. Przedstawia kwotę, jaką konkretny kupujący zgadza się zapłacić, a konkretny sprzedający zgadza się przyjąć w warunkach danej transakcji. Literatura przedmiotu wskazuje, że do głównych czynników, które wpływają na ceny mieszkań należy przede wszystkim zaliczyć: podaż mieszkań, dostępność i koszt kredytów, dochody ludności, inflację, ceny materiałów budowlanych i usług budowlanych oraz ceny nieruchomości gruntowych pod zabudowę.

Z danych wynika, że w 2019 r. rynek nieruchomości wykazuje zwiększoną aktywność, co objawia zwiększonym popytem w sektorze budownictwa mieszkaniowego i komercyjnego. Sytuacja ta zmieniła się w marcu 2020 roku, wraz z pojawieniem pandemii, gdy średnie ceny jednostkowe mieszkań w całej Polsce wrosły. W Tabeli 1 przedstawiono średnie ceny jednostkowe lokali mieszkalnych (PLN) w stolicach województw Polski w poszczególnych kwartałach w lat 2019-2021.

Tab. 1 Average unit prices of residential units (in PLN) in Polish provincial capital cities in individual quarters of 2021-2022

Tabela 1. Średnie ceny jednostkowe lokali mieszkalnych (PLN) w stolicach województw Polski w poszczególnych kwartałach lat 2021-2022

City / Miasto	Average price per sqm of a residential unit (PLN) / Średnia cena 1 mkw lokalu mieszkalnego (PLN)											
	2019				2020				2021			
	Q1 / I kwartał	Q2 / II kwartał	Q3 / III kwartał	Q4 / IV kwartał	Q1 / I kwartał	Q2 / II kwartał	Q3 / III kwartał	Q4 / IV kwartał	Q1 / I kwartał	Q2 / II kwartał	Q3 / III kwartał	Q4 / IV kwartał
Białystok	4896	5069	5315	5316	5518	5732	5716	5866	5 892	6 216	6 320	6 552
Bydgoszcz	4601	4914	5050	5095	5297	5456	5611	5698	5 689	5 792	5 861	6 102
Katowice	4438	4521	4749	4895	5106	5327	5278	5376	5 370	5 481	5 728	5 842
Kielce	3968	4067	4345	4453	4578	4774	4770	4867	4 973	5 301	5 377	5 716
Kraków	6912	7286	7404	7657	8162	8469	8620	8847	8 940	9 380	9 695	10 001
Lublin	5095	5176	5371	5565	5747	5884	6485	66331	6 767	6 950	7 176	7 362
Łódź	4616	4596	4708	4870	5011	5245	5613	5522	5 433	5 800	6 075	6 158
Olsztyn	4823	5049	5171	5381	5449	5637	5672	5781	5 690	5 994	6 174	6 281
Opole	4808	4978	5004	5043	5189	5474	5429	5520	5 567	5 605	5 774	6 083
Poznań	6151	6343	6443	6663	6836	7022	7069	7095	6 960	7 408	7 518	7 675
Rzeszów	5546	5697	5708	5713	6313	6611	6516	6713	6 627	6 957	7 033	7 495
Szczecin	5077	5123	5409	5634	5619	5841	6185	6128	6 609	6 830	7 212	7 666
Gdańsk	7351	7823	7767	8364	8391	8509	8960	9042	10 529	10 819	11 156	11 444
Warszawa	8985	9243	9457	9812	10004	10286	10472	10661	10 879	11 218	11 512	11 128
Wrocław	6267	6482	6858	7316	7315	7496	7301	7973	8 057	8 992	9 160	9 327
Zielona Góra	3950	4203	4354	4547	4650	4758	4430	4767	5 174	5 375	5 568	5 719

Data source: based on annual reports on the situation of the residential and commercial real estate market in Poland compiled by the NBP in 2019, 2020 and 2021, and on the GUS data.

Źródło danych: opracowano na podstawie rocznych raportów o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce sporządzonych przez NBP w 2019, 2020, 2021 roku i danych GUS.

The research shows that the highest average unit prices for flats were recorded particularly in the fourth quarter of 2019: in Warsaw (PLN 9.812), Gdańsk (PLN 8.364), Wrocław (7.316) and Krakow (PLN 7.657), while the lowest such prices were recorded in Kielce (PLN 4.453) and Zielona Góra (PLN 4.547). Average unit prices of flats in Poland's provincial capitals showed an upward trend in 2020 and 2021. In all quarters of these years, average transaction prices for residential units increased by between 8.3% and 14.7% year-on-year. The prices also demonstrated an upward trend in all the capital cities analysed in 2021, with price dynamics accelerating towards the end of the year and even reaching double-digit figures in the 4th quarter.

According to the GUS data, average unit prices of residential units were increasing faster than average prices in the economy. The comparison of

Z badań wynika, że najwyższe średnie ceny jednostkowe mieszkań notowano szczególnie w IV kwartale 2019 roku: w Warszawie (9812 zł), Gdańsku (8364 zł), Wrocławiu (7316 zł) i Krakowie (7657 zł), natomiast najniższe w Kielcach (4453 zł) i Zielonej Górze (4547 zł). W latach 2020 i 2021 średnie ceny jednostkowe mieszkań w stolicach województw Polski wykazały tendencje rosnącą. We wszystkich kwartałach średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych wzrosły od 8,3% do 14,7% rok do roku. W 2021 ceny również wykazywały tendencje rosnące we wszystkich analizowanych stolicach, a dynamika cen przyspieszyła pod koniec roku i w IV kwartale osiągnęła rozmiar nawet dwucyfrowy.

Z danych GUS wynika, że średnie ceny jednostkowe lokali mieszkalnych rosły szybciej niż średnie ceny w gospodarce. Porównując średnie ceny jednostkowe w pierwszych kwartałach

average unit prices in the first quarters of 2021, 2020 and 2019 showed an increase between 10% and 40%. The highest unit prices, even up to double-digit figures, could be observed in the 4th quarter of 2021, in two cities in Poland, i.e. Warsaw (PLN 11.444) and Gdańsk (PLN 11.128), while the lowest prices (below PLN 6.000) were reported in Kielce, Opole and Zielona Góra. It is worth noting that the purchase of a square metre of a flat in the capital city of Poland is on average more expensive by more than PLN 500 than in Kielce, and the same situation can be observed in all quarters of the years under review.

### **Residential rental rates in Polish provincial capital cities in individual quarters of 2019-2021**

Despite the fiscal and monetary interventions that helped avoid an economic collapse, the Polish real estate sector faced pandemic-related restrictions and the short-term and long-term rental segments of the market suffered the most. Unique conditions, i.e. the lockdown, lack of special events, uncertainty in holiday planning, etc. have affected the short-term rental market (Gabryjończyk, Gabryjończyk, 2021). Some owners of flats as well as some hotels and guesthouses started to save itself with medium-term rentals, i.e. for 1-3 months. In a situation that made it difficult to plan and work in a longer-perspective, this solution allowed many owners of flats to wait out the difficulties. In addition, the lack of students and remote work arrangements diminished the interest in rentals and rental rates (Rybka et al., 2021). It was difficult to find takers for longer leases but the market began to thaw slowly in spring 2020. Table 2 presents average rental rates per square metre of a residential unit in Polish provincial capital cities in individual quarters of 2019-2021.

roku 2021 do 2019, należy stwierdzić wzrost od 10 do 40%. Najwyższe ceny jednostkowe nawet dwucyfrowe obserwujemy w IV kwartale 2021 r. w dwóch miastach Polski, tj.: Warszawie (11 444 zł), Gdańsku (11 128 zł), natomiast najniższe ceny (poniżej 6 000 zł.) w Kielcach, Opolu i Zielonej Górze. Przy czym warto zauważyć, że zakup 1 metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w stolicy Polski, jest średnio o ponad 500 zł droższy niż w Kielcach i taka sytuację możemy zauważyć we wszystkich kwartałach badanych lat.

### **Stawki najmu lokali mieszkalnych w stolicach województw Polski w poszczególnych kwartałach lat 2019-2021**

Pomimo interwencji fiskalnej i monetarnej, które pozwoliły uniknąć załamania gospodarki, polski sektor nieruchomości został dotknięty ograniczeniami związanymi z sytuacją pandemiczną, a najbardziej ucierpiał segment rynku najmu krótko i długoterminowego. Specyficzne uwarunkowania: lockdown, brak imprez okolicznościowych, niepewność w planowaniu urlopów itd. odbiły się na rynku najmu krótkoterminowego (Gabryjończyk, Gabryjończyk, 2021). Niektórzy właściciele mieszkań oraz część hoteli i pensjonatów zaczęło ratować się wynajmem średnioterminowym na okres od 1-3 miesięcy. W sytuacji, w której ciężko planować działania i pracę w dłuższej perspektywie, te rozwiązanie pozwoliły przeczekać wielu właścicielom lokali. Dodatkowo brak studentów i praca zdalna sprawiły, że zainteresowanie najmem i stawki czynszów chwilowo spadły (Rybka i in., 2021). Trudno było znaleźć chętnych na dłuższy wynajem, ale wiosną 2020 roku rynek zaczął powoli się rozmrażać. W tabeli 2 przedstawiono średnie stawki najmu 1 metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w stolicach województw Polski w poszczególnych kwartałach w latach 2019-2021.



Tab. 2. Average rental rates per square metre (in PLN) of a residential unit in Polish provincial capital cities in individual quarters of 2019-2021

Tabela 2. Średnie stawki najmu lokali mieszkalnych (PLN) w stolicach województw Polski w poszczególnych kwartałach lat 2019-2021

City / Miasto	Average rental rate per sqm of a residential unit (PLN) / Średnia stawka najmu 1 mkw lokalu mieszkalnego (PLN)											
	2019				2020				2021			
	Q1 / I kwartał	Q2 / II kwartał	Q3 / III kwartał	Q4 / IV kwartał	Q1 / I kwartał	Q2 / II kwartał	Q3 / III kwartał	Q4 / IV kwartał	Q1 / I kwartał	Q2 / II kwartał	Q3 / III kwartał	Q4 / IV kwartał
Białystok	32.10	32.20	32.90	34.30	32.00	29.60	33.80	35.50	32.60	36.60	37.70	34.90
Bydgoszcz	29.00	35.00	30.00	33.00	31.00	31.00	29.00	30.00	27.00	29.00	35.00	34.00
Katowice	34.30	36.80	38.90	38.00	34.50	34.40	35.00	37.50	36.50	34.30	35.70	33.30
Kielce	28.30	28.00	27.40	27.80	27.00	28.10	27.50	28.60	28.80	29.10	29.30	29.00
Kraków	42.60	47.30	47.60	48.40	41.50	41.60	41.00	39.40	35.90	39.30	42.20	43.90
Lublin	32.00	33.00	33.00	34.00	36.00	37.00	34.00	34.00	34.00	35.70	37.00	39.00
Łódź	35.00	33.60	36.50	36.50	34.70	31.90	29.80	32.40	39.40	43.10	40.00	39.50
Olsztyn	25.20	28.50	27.00	25.90	28.50	28.10	27.80	27.40	26.90	28.60	28.60	31.20
Poznań	40.10	42.00	42.60	45.30	44.70	41.00	41.80	45.60	37.50	36.60	39.30	45.10
Rzeszów	32.80	31.50	32.20	33.60	33.40	32.60	32.00	31.00	31.60	31.50	31.90	33.40
Szczecin	39.00	38.80	40.60	40.70	40.40	40.50	41.90	39.50	41.40	40.30	43.40	44.60
Gdańsk	49.00	50.30	52.20	51.20	52.10	50.04	49.20	46.10	46.30	49.80	54.30	54.20
Warszawa	50.80	52.40	53.20	54.90	50.70	49.20	48.10	48.90	47.40	49.40	50.90	52.70
Wrocław	45.10	47.60	49.30	50.20	47.30	43.90	44.00	43.90	44.80	45.40	48.90	50.90
Zielona Góra	30.10	31.20	31.50	33.00	32.40	32.40	32.90	33.00	32.70	33.60	38.50	38.10

Data source: based on annual reports on the situation of the residential and commercial real estate market in Poland compiled by the NBP in 2019, 2020 and 2021, and on the GUS data.

Źródło danych: opracowano na podstawie rocznych raportów o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce sporządzonych przez NBP w 2019, 2020, 2021 roku i danych GUS.

The research shows that the residential rental market was expanding over the 2019-2021 period, with an upward trend in average residential rental rates observed in all the analysed provincial capitals. A temporary drop in rental rates in most of the analysed cities can only be seen in 2020 (the restrictive period of the pandemic). The growth rate of rental rates was positive on the local markets in most provincial capitals. The situation was certainly related to the rising cost of credit, which reduced the capacity to purchase flats and stimulated the rental market; it was also related to seasonal demand, e.g. from students returning to university (Bryk, 2019). Average residential rental rates increased even up to 12.6% year-on-year in the majority of local markets. This was a catalyst for the more affluent population to purchase rental housing for investment purposes. Average rental rates dropped in the subsequent quarters of 2020

Z przeprowadzonych badań wynika, że w okresie 2019-2021 rynek najmu lokali mieszkalnych rozwija się, zaobserwowano rosnącą tendencję średnich stawek czynszów najmu mieszkań we wszystkich badanych stolicach województw. Jedynie w 2020 roku (okres restrykcyjnych ograniczeń pandemicznych) obserwujemy chwilowy spadek stawek najmu w większości badanych miast. Na lokalnych rynkach w większości stolic województw dynamika wzrostu stawek była dodatnia. Z pewnością taka sytuacja związana była z rosnącymi kosztami kredytów, które ograniczyły możliwości nabywcze mieszkań i pobudziły rynek najmu, a także popytem sezonowym np. ze strony studentów powracających na uczelnie (Bryk, 2019). Średnie stawki najmu mieszkań na większości lokalnych rynków wrosły nawet 12,6% rok do roku. Stanowiło to czynnik pobudzający zamożniejsze społeczeństwo do inwestycyjnego zakupu lokalu

and only became stable in the 4th quarter of the year. The slowdown in tenant activity was not permanent because, with the loosening of restrictions, interest in renting increased again. The highest unit rental rates for residential units were observed in the 4th quarter of 2021 in Gdańsk (PLN 54.20), Warsaw (PLN 52.70) and Wrocław (PLN 50.40), and were significantly higher than in other locations. The lowest approximate rental rates of the analysed period depended on the quarter and were reported in Olsztyn (PLN 31.20) and Kielce (PLN 29). The research shows that the residential rental market in Poland's largest cities is characterised by a discernible division of cities into the following price groups: Gdańsk, Warszawa and Wrocław with unit rates exceeding PLN 50, Kraków, Poznań and Szczecin with rates exceeding PLN 40 and other cities with rates ranging from PLN 29 to PLN 39.50. In almost all of the analysed cities, rental prices for residential units showed similar trends with a marked increase in rates, particularly towards the end of 2021.

## Conclusions

The research shows a large spatial variation in the number of completed transactions, unit prices and rental rates for residential units in Poland's provincial capitals in each quarter between 2019 and 2022.

The most attractive locations among the analysed 16 provincial capital cities of Poland were Kraków, Gdańsk, Warszawa, Wrocław and Poznań. They are the largest Polish city agglomerations which, by creating favourable living conditions, meet the expectations of residents in terms of the labour market, wages, housing and social infrastructure.

In particular, the attractiveness of these local markets is demonstrated by the presented data, showing effective demand, high housing prices and high residential rental rates.

Between 2019 and 2022, most transactions took place in 2019 and 2021 with a clear downward trend in 2020, which indicates the impact of the pandemic on the attitudes of players on the property market.

An upward trend in housing unit prices and rental rates was observed in all the analysed

mieszkalnego pod wynajem. W kolejnych kwartałach 2020 roku średnie stawki najmu spadły, osiągając dopiero stabilność w IV kwartale. Wyhamowanie aktywności najmujących nie miało trwałego charakteru, bo wraz z poluzowaniem restrykcji zainteresowani najmem lokali znów wzrosło. Najwyższe jednostkowe stawki najmu lokali mieszkalnych ukształtowały się w IV kwartale 2021 roku w Gdańsku (54,20 zł.), Warszawie (52,70 zł.) i Wrocławiu (50,40 zł.) i były znacząco wyższe od pozostałych lokalizacji. Najniższe stawki najmu w badanym okresie wynosiły około w Olsztynie (31,20 zł) i w Kielcach (29 zł) i były notowane w zależności od kwartału. Z przeprowadzonych badań wynika, że rynek najmu lokali mieszkalnych w największych miastach Polski cechuje dostrzegalny podział miast na następujące grupy cenowe: Gdańsk, Warszawa i Wrocław o stawkach jednostkowych powyżej 50 zł, Kraków, Poznań i Szczecin o stawkach powyżej 40 zł i pozostałych miastach o stawkach od 29-39,50 zł. Niemal we wszystkich badanych miastach ceny najmu lokali mieszkalnych wykazywały podobne tendencje z wyraźnym wzrostem stawek szczególnie pod koniec 2021 r.

## Wnioski

Z przeprowadzonych badań wynika duże zróżnicowanie przestrzenne liczby dokonanych transakcji, cen jednostkowych oraz stawek najmu lokali mieszkalnych w stolicach województw Polski w poszczególnych kwartałach w latach 2019-2022.

Wśród badanych 16 stolic miast województw Polski, należy wskazać przede najbardziej atrakcyjne lokalizacje tj., Kraków, Gdańsk, Warszawa, Wrocław oraz Poznań. To największe polskie aglomeracje miejskie, które tworząc dogodne warunki życia zaspakajają oczekiwania mieszkańców, jeżeli chodzi o rynek pracy, wynagrodzenia, ale też warunki mieszkaniowe i infrastrukturę socjalną.

O atrakcyjności tych lokalnych rynków przede wszystkim wskazują prezentowane dane, świadczące o efektywnym popycie, wysokich cenach mieszkań a także wysokich stawkach najmu lokali mieszkalnych.

W latach 2019-2022 najwięcej transakcji dokonano w 2019 roku i 2021 roku z wyraźną tendencją spadkową w 2020 roku, co wskazuje na

cities, with a noticeable temporary decrease in rental rates in 2020 as the short- and long-term rental market segment was most affected by the pandemic. Average rental rates dropped in many provincial capital cities while national average rates continued to rise (they were higher by 2.1% in January 2021 than a year earlier).

The conclusion based on the conducted research is that the housing market in the provincial capitals of Poland has successfully weathered the crisis of the pandemic. Even though a decrease in the number of transactions and lower rental rates can be observed in certain quarters of 2020, average housing unit rates demonstrated an upward trend between 2019 and 2022. This only confirms that residential real estate is perceived as a relatively safe investment of capital, which has so far yielded higher rates of return compared to investing cash in safer assets such as Treasury bonds or bank deposits. Capital holders faced with the situation, including inflation and the unprofitability of depositing money in banks or bonds, looked for alternatives in the property market.

wpływ sytuacji pandemicznej na postawy uczestników rynku nieruchomości.

We wszystkich badanych miastach zaobserwowano rosnącą tendencję cen jednostkowych lokali mieszkalnych i stawek najmu, przy czym zauważa się chwilowy spadek stawek najmu w 2020 roku, gdyż z powodu pandemii najbardziej ucierpiał segment rynku najmu krótko i długoterminowego. Średnie stawki najmu w wielu stolicach województw spadły, ale w średnie stawki dla całego kraju wciąż rosły (w styczniu 2021 roku były o 2,1% wyższe niż rok wcześniej).

Na podstawie przeprowadzonych badań należy stwierdzić, że rynek lokali mieszkalnych w stolicach województw Polski obronił się przed kryzysem związanym z pandemią. Choć w roku 2020 obserwujemy spadek liczby dokonanych transakcji oraz niższe stawki najmu w niektórych kwartałach tego roku, to średnie ceny jednostkowe mieszkań w latach 2019-2022 wykazywały tendencje rosnącą. Potwierdza to jedynie fakt, że nieruchomości mieszkaniowe postrzegane są jako względnie bezpieczna lokata kapitału, która dotychczas dawała wyższe stopy zwrotu w porównaniu z lokowaniem gotówki w bezpieczniejsze aktywa, takie jak obligacje Skarbu Państwa czy lokaty bankowe. Posiadacze kapitału w obliczu zaistniałej sytuacji, w tym inflacji i nieopłacalności odkładania pieniędzy w bankach czy obligacjach, szukali alternatyw na rynku nieruchomości.

## Bibliografia

1. Adrianowski, D. (2020). Prognozy zmian modeli biznesowych przedsiębiorstw bankowych ze względu na pandemię COVID-19. *Przedsiębiorczość i Zarządzanie*, 21(4), 17-34.
2. André, C., Chalaux, T. (2023). Housing prices during the COVID-19 pandemic: Insights from Sweden. *Kwartalnik Nauk o Przedsiębiorstwie*, 67(1), 137-154.
3. Bolesta, K., Sobik, B. (2020). Analiza działań antykryzysowych podczas pandemii COVID-19 w krajach Europy. *Zeszyty Naukowe Polskiego Towarzystwa Ekonomicznego w Zielonej Górze*, 13, 18-30.
4. Bryk, R. (2019). Preferencje zakupu mieszkań w dużych miastach Polski. *Studia Miejskie*, 33, 141-153.
5. Cheung, K. S., Yiu, C. Y., Xiong, C. (2021). Housing market in the time of pandemic: A price gradient analysis from the COVID-19 epicentre in China. *Journal of Risk and Financial Management*, 14(3), 108.
6. Czech, K., Karpio, A., Wielechowski, M. W., Woźniakowski, T., Żebrowska-Suchodolska, D. (2020). *Polska gospodarka w początkowym okresie pandemii COVID-19*. Wydawnictwo SGGW Warszawa, Poland.
7. Czechowska, I. D., Lipiński, C., Stawska, J., Zatoń, W. (2022). *Potencjał działalności kredytowej sektora bankowego w obliczu pandemii COVID-19. Perspektywa credit crunch*. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.

8. Gabryjończyk, K., Gabryjończyk, P. (2021). Zmiany stopnia wykorzystania turystycznych obiektów noclegowych w okresie zwalczania pandemii COVID-19 w Polsce. *Turystyka i Rozwój Regionalny*, 15, 43-58.
9. Gajowniczek, K. (2021). Rynek nieruchomości w kontekście pandemii COVID-19. *Przedsiębiorczość i Zarządzanie*, 22(1), 33-58.
10. Kacprzak, K. (2021). Wpływ pandemii na funkcjonowanie platformy wynajmu krótkoterminowego Airbnb w miastach – przegląd literatury. *Konwersatorium Wiedzy O Mieście*, 34(6), 41-50.
11. Kateryna, V., Marek, S., Anna, K. (2021). *Analiza transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych*. 41.
12. Kokot, S. (2022). Realne ceny mieszkań na rynku wtórnym w wybranych miastach w Polsce. *Wiadomości Statystyczne. The Polish Statistician*, 67(03), 46-65.
13. Koszel, M. (2020). Pandemia COVID-19 a rynek nieruchomości w Polsce. W: *Tendencje rozwoju współczesnego rynku nieruchomości mieszkaniowych* (s. 109-129). Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.
14. Kozicki, B., Mitkow, Sz., Sowa, B. (2021). Prognozowanie w obszarze zakupu nieruchomości w Polsce na 2021 rok w aspekcie bezpieczeństwa ekonomicznego (Forecasting in the area of real estate purchase in Poland for 2021 in terms of economic security). *Nowoczesne Systemy Zarządzania*, 2.
15. Li, L., Wan, W. X., He, S. (2021). The heightened 'security zone' function of gated communities during the covid-19 pandemic and the changing housing market dynamic: Evidence from beijing, China. *Land*, 10(9), 983.
16. Li, X., Zhang, C. (2021). Did the COVID-19 pandemic crisis affect housing prices evenly in the US? *Sustainability*, 13(21), 12277.
17. Liu, S., Su, Y. (2021). The impact of the COVID-19 pandemic on the demand for density: Evidence from the US housing market. *Economics letters*, 207, 110010.
18. Łasak, P. (2020). Wyzwania dla polskiego sektora bankowego jako skutek pandemii COVID-19. *Polityka Gospodarcza w Niestabilnym Otoczeniu – Dylematy i Wyzwania*, 80-93.
19. Malesa, K. (2022). Mieszkalnictwo w Polsce w latach 2018-2020. *Zarządzanie Innowacyjne w Gospodarce i Biznesie*, 33(2), 85-101.
20. Mazurczak, A. (2021). Pandemia COVID-19 a działalność podmiotów typu Real Estate Investment Trust (REIT) na wybranych rynkach nieruchomości. W: *Tendencje rozwoju współczesnego rynku nieruchomości mieszkaniowych* (s.130-146). Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.
21. Najbar, K. (2021). Świadczenie usług zarządzania nieruchomościami w dobie pandemii COVID-19. *Horyzonty Polityki*, 12(40), 157-177.
22. Ostrowska, A. (2021). Wpływ pandemii COVID-19 na rentowność sektora bankowego w Polsce. *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie*, 993(3), 121-135.
23. Rybka, M., Wrześniewska-Pietrzak, M., Wiatrowski, P., Zagórska, K., Kołodziejczak, M., Świerkowska, D., Wyszynski, J. (2021). COVID-19 – Czarna seria ciągle trwa, Medialny obraz koronawirusa i jego oddziaływanie społeczno-polityczne. *Poznań: Wyd. Poznańskie Studia Polonistyczne. [Google Scholar]*.
24. Siemińska, E. H., Krajewska, M. (2019). Czy kończy się boom w sektorze deweloperów mieszkaniowych w Polsce? *Acta Universitatis Lodzianis. Folia Oeconomica*, 3(342), 21-44.
25. Sopoćko, A. (2021). Nie każdy popyt ciągnie wzrost gospodarczy. *Procesy zarządzania*, 155.
26. Subaşı, S. Ö., Baycan, T. (2022). Impacts of the COVID-19 pandemic on private rental housing prices in Turkey. *Asia-Pacific Journal of Regional Science*, 6(3), 1177-1193.
27. Tajani, F., Liddo, F. D., Guarini, M. R., Ranieri, R., & Anelli, D. (2021). An assessment methodology for the evaluation of the impacts of the COVID-19 pandemic on the Italian housing market demand. *Buildings*, 11(12), 592.
28. Twardowski, A. (2021). *Implikacja kryzysu wynikającego z pandemii COVID-19 na rynek nieruchomości komercyjnych*.
29. Walczewski, H. (1994). Rynek nieruchomości w Polsce – jak wiele trzeba jeszcze zmienić? *Świat Nieruchomości*, NR 10 1994/95

30. Verhaeghe, P.-P., Ghekiere, A. (2021). The impact of the Covid-19 pandemic on ethnic discrimination on the housing market. *European Societies*, 23(sup1), .384-399.
31. Zaborowski, T. (2022). Propozycja zasad i instrumentów polityki mieszkaniowej jako narzędzia korekty ułomnych mechanizmów rynkowych. *Studia Miejskie*, 43, 27-51.
32. Zaniewska, M., Kobylińska, U. (2023). Wybrane zachowania konsumentów na rynku nieruchomości w okresie pandemii COVID-19. *Akademia Zarządzania*, 7(1).
33. Zbyrowski, R. (2022). Przyczynowość cen na rynku nieruchomości w Polsce. *Metody Ilościowe w Badaniach Ekonomicznych*, 23(3), 67-77.