

Warszawa, 19 kwietnia 2023 r.

## **Spowolnienie gospodarcze zwiększa różnice między ofertowymi a transakcyjnymi cenami mieszkań**

Choć na rynku nieruchomości w ciągu ostatniej dekady dominowały transakcje na rynku wtórnym, systematycznie rosła sprzedaż nowych mieszkań. Udział rynku pierwotnego w ogólnej liczbie sprzedanych mieszkań w latach 2011-2021 wzrósł o 8,9 pkt. proc. z poziomu 32,5 proc. do 41,4 proc. Poza dominującym udziałem w podaży mieszkań, rynek wtórny charakteryzuje się też większą rozbieżnością pomiędzy cenami transakcyjnymi, a ofertowymi, która w ciągu ostatnich 10 lat wyniosła średnio 870 PLN za 1 m<sup>2</sup> – wynika z raportu Polskiego Instytutu Ekonomicznego „Rynek nieruchomości w Polsce w okresie pandemii i wojny”, który na podstawie danych GUS i NBP pokazuje jak obecna sytuacja gospodarcza wpływa na ceny ofertowe i transakcyjne mieszkań.

### **Spowolnienie i niepewność zwiększają różnice między cenami ofertowymi a transakcyjnymi**

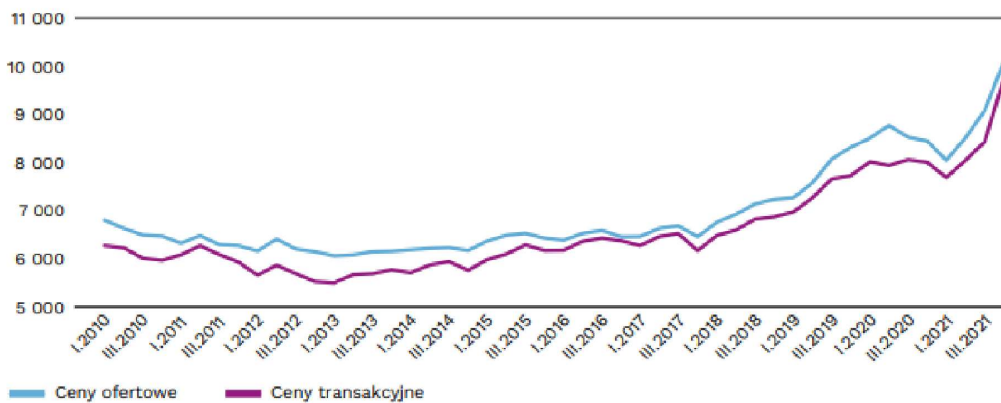
W ciągu ostatniej dekady rozbieżność cen transakcyjnych w stosunku do ofertowych była większa na rynku pierwotnym niż wtórnym. W okresie od 2020 do 2021 r., największe różnice między cenami transakcyjnymi a ofertowymi wystąpiły w latach 2012-2013, a także w okresie od II kwartału 2019 r. do końca 2020 r. – wtedy średnia różnica wyniosła 540 zł za 1 m<sup>2</sup>, największą wartość przyjmując w II kwartale pandemicznego 2020 r. (830 zł). W czasie pandemii ceny transakcyjne ustabilizowały się na podobnym poziomie już od początku 2020 r., zaś ceny ofertowe zaczęły się dopasowywać dopiero w II połowie tego roku.

Inaczej kształtowała się sytuacja na rynku wtórnym. W całym okresie 2010-2021 średnia różnica na rynku wtórnym wyniosła 870 zł za 1 m<sup>2</sup>. Zwiększenie się rozbieżności w przypadku rynku wtórnego miało miejsce wcześniej niż na rynku pierwotnym. Już od początku 2019 r. do I kwartału 2020 r., różnica między cenami ofertowymi a transakcyjnymi wynosiła średnio ponad 1000 zł za 1 m<sup>2</sup>. W 2020 r. – najbardziej dotkniętym pandemią – można zaobserwować nieznaczne spowolnienie dynamiki cen ofertowych. W tym czasie ceny transakcyjne rosły przywracając różnicę do poziomu średniej z poprzedniej dekady.

*„Zazwyczaj ceny transakcyjne nowych mieszkań są niższe od kwot podanych w ofertach sprzedaży. Istotna jest jednak skala tych rozbieżności, która świadczy o relacjach między stroną popytową a podażową. Zazwyczaj różnice między ceną transakcyjną a ofertową jest mniejsza na rynku pierwotnym, co wynika z większej*

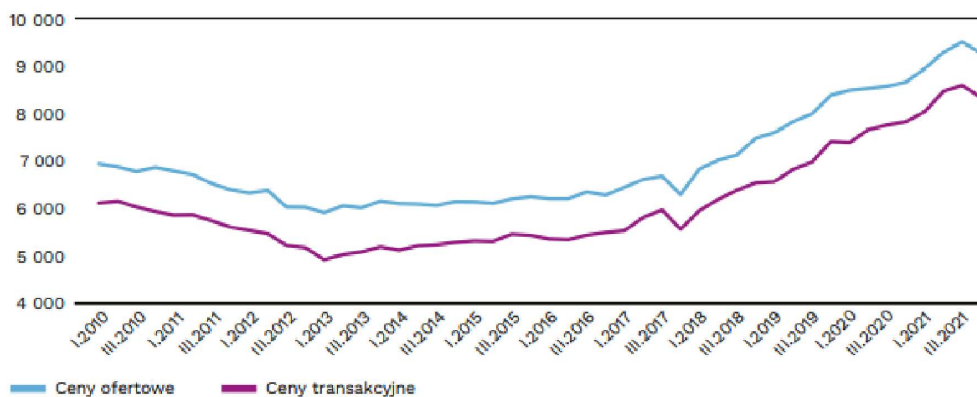
siły negocjacyjnej deweloperów niż osób fizycznych. Niemniej na podstawie dostępnych danych przewidujemy, że spowolnienie gospodarcze zwiększy różnice między cenami ofertowymi i transakcyjnymi na rynku wtórnym i pierwotnym nieruchomości mieszkaniowych” – wskazuje Jędrzej Lubasiński, analityk z zespołu strategii, współautor raportu.

**Wykres 3. Średnie ceny ofertowe oraz transakcyjne za 1 m<sup>2</sup> w 17 największych miastach na rynku pierwotnym w latach 2010-2021**



Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych NBP i GUS.

**Wykres 4. Średnie ceny ofertowe oraz transakcyjne za 1 m<sup>2</sup> w 17 największych miastach na rynku wtórnym w latach 2010-2021**



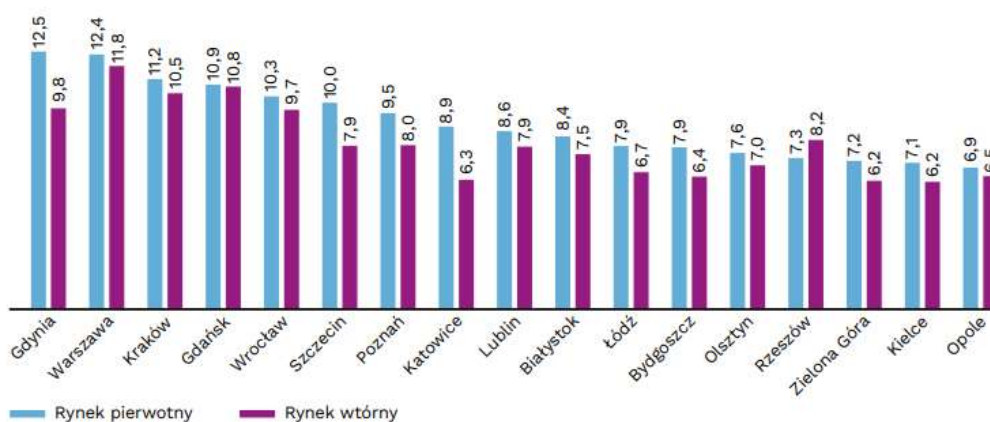
Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych NBP i GUS.

### Nowe mieszkania są droższe niż używane

W II kwartale 2022 r. we wszystkich miastach wojewódzkich poza Rzeszowem, nieruchomości sprzedawane na rynku pierwotnym osiągały przeciętnie wyższe ceny niż nieruchomości na rynku wtórnym. Największe różnice odnotowano w Gdyni, Szczecinie i Katowicach (od 2,1 do 2,7 tys. zł za 1 m<sup>2</sup>).

Istotne różnice między rynkiem pierwotnym a wtórnym występują również w obszarze dynamiki cen. Uśredniając, w 17 największych miastach w Polsce wzrosty cen mieszkań na rynku pierwotnym były większe niż na wtórnym. Od III kw. 2006 r. wzrost cen w Warszawie na rynku pierwotnym wyniósł 220,7 proc., a na rynku wtórnym 189,4 proc. W 6 największych miastach na rynku pierwotnym – 239,5 proc., na wtórnym – 244,7 proc. W pozostałych 10 miastach na rynku pierwotnym – 312 proc., zaś na wtórnym – 274,1 proc. Wzrosty cen osiągnęły zatem wyższy poziom w mniejszych miastach oraz niższy poziom w miastach największych.

Wykres 5. Średnie ceny transakcyjne 1 m<sup>2</sup> na rynku pierwotnym oraz wtórnym w II kw. 2022 r.



Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych NBP.

## 2022 r. to początek zmian na rynku nieruchomości?

Od połowy 2012 r. ceny mieszkań konsekwentnie rosną. Wzrosty cen charakteryzują się większą dynamiką od połowy 2017 r. Dynamika cen na rynku pierwotnym w 2022 r. nie spadła poniżej poziomu 18 proc. r/r. Był to jednocześnie pierwszy rok wyraźnego spadku liczby udzielonych kredytów mieszkaniowych.

*„Zaostrzenie polityki pieniężnej i napływ uchodźców z Ukrainy w 2022 r. zmieniły sytuację na rynku mieszkaniowym. Spowolnienie gospodarcze jest już widoczne na rynku nieruchomości, zarówno w obszarze spadku liczby rozpoczętych budów i wydawanych pozwoleń na budowę, jak i pod względem osłabionego popytu na kredyty hipoteczne. Najbliższe miesiące upłyną pod znakiem gorszej koniunktury budowlanej i zmniejszającego się udziału sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym, co będzie najbardziej odczuwalne w metropoliach.” – mówi Paweł Leszczyński, p.o. kierownika zespołu strategii.*

\*\*\*

**Polski Instytut Ekonomiczny to publiczny think tank ekonomiczny z historią sięgającą 1928 roku. Jego obszary badawcze to przede wszystkim makroekonomia, energetyka i klimat, gospodarka światowa, foresight gospodarczy, gospodarka cyfrowa i ekonomia behawioralna. Instytut przygotowuje raporty, analizy i rekomendacje dotyczące kluczowych obszarów gospodarki oraz życia społecznego w Polsce, z uwzględnieniem sytuacji międzynarodowej.**

**Kontakt dla mediów:**

**Ewa Balicka-Sawiak**

Rzecznik Prasowy

T: +48 727 427 918

E: [ewa.balicka@pie.net.pl](mailto:ewa.balicka@pie.net.pl)