Polski Instytut Ekonomiczny

Warszawa, 16 czerwca 2023 r.

Za 50 metrowe mieszkanie w Warszawie trzeba zapłacić 134 średnie pensje netto

Uśredniona cena za 1 m^2 w 16 miastach wojewódzkich i Gdyni w Polsce wyniosła w 1 kwartale 2023 r. 9887 zł na rynku pierwotnym i 9273 zł za 1 m^2 na rynku wtórnym. Przeciętna powierzchnia oferowanego w tym czasie mieszkania to 56,5 m^2. Najdrożej jest w Warszawie i Krakowie, gdzie cena za 1 m^2 przekroczyła 12 000 zł na obu rynkach (pierwotnym i wtórnym). Najtańsze mieszkania są w Bydgoszczy, Zielonej Górze i Łodzi, w których uśredniona cena za 1 m^2 na obu rynkach nie przekracza 8000 zł. Ceny mieszkań w ciągu ostatnich 3 lat, przede wszystkim w wyniku pandemii COVID-19 oraz inwazji rosyjskiej na Ukrainie wzrosły w miastach wojewódzkich o ponad 40 proc. - wynika z pierwszej edycji kwartalnika Polskiego Instytutu Ekonomicznego pod tytułem „Analiza rynku mieszkaniowego - I kwartał 2023 r.".

Najbardziej dostępne finansowo mieszkania są na Śląsku

W I kwartale 2023 r. w 16 miastach wojewódzkich, aby kupić za gotówkę mieszkanie o powierzchni 70 m2 potrzebnych było średnio 127 pensji netto na rynku pierwotnym oraz 119 pensji netto na rynku wtórnym, co jest równoznaczne z gromadzeniem tych funduszy przez odpowiednio 10,5 i 10 lat.

Najbardziej dostępne finansowo mieszkania były w Katowicach, czyli mieście, w którym średni poziom zarobków w I kwartale 2023 r. był na piątym miejscu w kraju, a jednocześnie średnia cena za 1 m2 była niższa niż w 6 największych polskich miastach. Tym samym, w stolicy województwa śląskiego na zakup mieszkania potrzebnych jest mniej niż 100 pensji netto na rynku wtórnym (84, czyli 7 lat pracy). Na rynku pierwotnym na zakup mieszkania w Katowicach potrzebnych jest średnio 101 pensji. Miastami, w których na zakup mieszkania trzeba odłożyć najwięcej wynagrodzeń są Warszawa, Kraków, Białystok, Gdańsk i Wrocław (powyżej 130 pensji na rynku wtórnym) - mówi Jędrzej Lubasiński, analityk z zespołu strategii PIE.

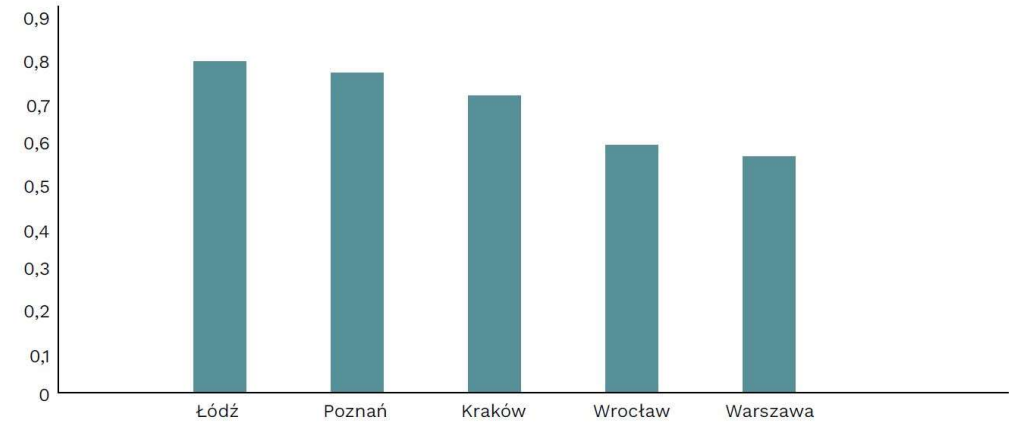
Po wzięciu kredytu najłatwiej o mieszkanie w Łodzi

Wśród 5 miast z największą liczbą ofert sprzedaży mieszkań w I kwartale rodzina 2+2 o przeciętnych dochodach jest w stanie kupić lokal z ponad 50 proc. wszystkich oferowanych mieszkań w danym mieście. Największą dostępnością po wzięciu kredytu charakteryzowała się Łódź, w której zdolność kredytowa wraz z 20-proc. wkładem własnym pozwala na zakup mieszkania z niemal 80 proc. wszystkich oferowanych.

Za Łodzią znalazły się Poznań i Kraków, w których po wzięciu kredytu przy średnich zarobkach w tych miastach można było sobie pozwolić na lokal znajdujący się w obrębie odpowiednio 77 proc. i 72 proc. dostępnej oferty. Gorzej wygląda sytuacja we Wrocławiu oraz Warszawie, w których po wzięciu kredytu gospodarstwo domowe 2+2 zarabiające

średnią wrocławską i warszawską pensję mogło sobie pozwolić na zakup lokalu odpowiednio spośród 59 proc. i 57 proc. wszystkich oferowanych mieszkań.

Wykres 9. Odsetek oferty mieszkaniowej dostępny dla 4-osobowej rodziny o średnich zarobkach po wzięciu kredytu hipotecznego w I kwartale 2023 r.



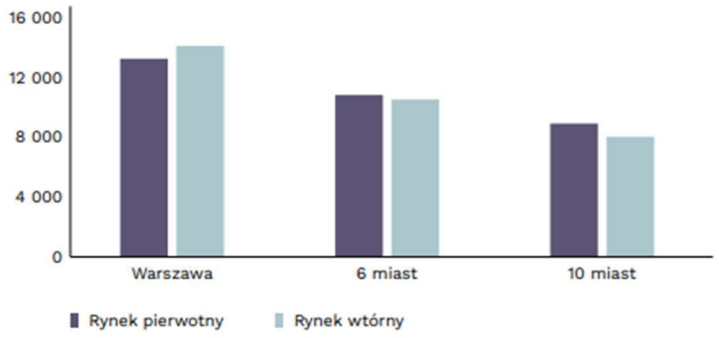
Źródło: opracowanie własne PIE.

Najdrożej jest w stolicy

Wśród analizowanych miast najwyższymi średnimi cenami mieszkań charakteryzuje się Warszawa. Mieszkania w stolicy kosztowały w I kwartale 2023 r. przeciętnie 13 220 zł za 1 m^2 na rynku pierwotnym i 14 076 zł za 1 m^2 na rynku wtórnym. W grupie pozostałych sześciu największych miast (Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdynia, Gdańsk) łącznie średnie ceny na obu rynkach przekraczały 10 000 zł za 1 m^2. Z kolei w grupie pozostałych miast wojewódzkich średnia cena na obu rynkach nie przekroczyła progu 9000 zł, osiągając 8900 zł za 1 m^2 na rynku pierwotnym oraz 8015 zł za 1 m^2 ma rynku wtórnym.

Wśród największych miast, tylko w Poznaniu i w Łodzi ceny na obu rynkach nie przekroczyły progu 10 000 zł za 1 m2 zaniżając tym samym wskaźnik. Z pozostałych 10 miast wojewódzkich tę barierę przebił jedynie Szczecin na rynku pierwotnym, w którym średnia cena w I kwartale wynosiła blisko 11 000 zł za 1 m2. Jedynie w Warszawie, Gdańsku i Rzeszowie ceny w I kwartale 2023 r. na rynku wtórnym były wyższe niż ceny na rynku pierwotnym.

Wykres 5. Średnie ceny ofertowe za 1 m² mieszkania w miastach wojewódzkich³ i Gdyni z podziałem na wielkość miast



Źródło: opracowanie własne PIE.

„Zmiana sytuacji gospodarczej w 2022 r. odbiła się na krajowym rynku nieruchomości. Rosyjska agresja na Ukrainę, która spowodowała masowy napływ ludności ukraińskiej do naszego kraju, wysoka inflacja, seria podwyżek stóp procentowych NBP to najważniejsze czynniki wpływające na dostępność mieszkań, zdolność kredytową Polaków, a w konsekwencji na ceny mieszkań oraz decyzje deweloperów o budowie nowych” – podsumowuje Tomasz Mądry, analityk z zespołu strategii PIE.

***

Polski Instytut Ekonomiczny to publiczny think tank ekonomiczny z historią sięgającą 1928 roku. Jego obszary badawcze to przede wszystkim makroekonomia, energetyka i klimat, handel zagraniczny, 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