



Polski
Instytut
Ekonomiczny

Analiza rynku mieszkaniowego

I kwartał 2023 r.

Cytowanie: Lubasiński, J., Mądry, T. (2023), *Analiza rynku mieszkaniowego – I kwartał 2023 r.*,
Polski Instytut Ekonomiczny, Warszawa.

Warszawa, czerwiec 2023 r.

Autorzy: Jędrzej Lubasiński, Tomasz Mądry

Redakcja merytoryczna: Jakub Rybacki, Paweł Śliwowski

Redakcja: Jakub Nowak, Małgorzata Wieteska

Projekt graficzny: Anna Olczak

Skład i łamanie: Tomasz Gałązka

Współpraca graficzna: Sebastian Grzybowski

Polski Instytut Ekonomiczny

Al. Jerozolimskie 87

02-001 Warszawa

© Copyright by Polski Instytut Ekonomiczny

Spis treści

Kluczowe liczby	4
Wstęp	5
Metodologia	6
Podaż mieszkań	7
Liczba i struktura ofert	7
Rynek pierwotny i wtórny	7
Wielkość mieszkań wystawianych na sprzedaż	9
Ceny mieszkań	10
Finansowa dostępność mieszkań w Polsce	11
Spis wykresów	15

Kluczowe liczby

ponad 150 całych pensji netto

trzeba odkładać w Warszawie, aby kupić 70-metrowe mieszkanie na rynku wtórnym

9887 PLN

wyniosła w I kwartale 2023 r. średnia cena za 1 m² mieszkania na rynku pierwotnym, a **9273 PLN** na rynku wtórnym

najtańsze mieszkania są w Bydgoszczy, Zielonej Górze i Łodzi, w których uśredniona cena za 1 m² na obu rynkach (pierwotnym i wtórnym) nie przekracza **8000 PLN**

44 proc. ogółu rynku

stanowiły mieszkania o powierzchni **40-60 m²**

największą dostępnością mieszkań dla kredytobiorców charakteryzowała się Łódź,

w której posiadający zdolność kredytową liczoną z 20 proc. wkładem własnym mogą pozwolić sobie na zakup mieszkania spośród 80 proc. wszystkich dostępnych w tym mieście

najdroższe mieszkania na rynku wtórnym są w Warszawie, Krakowie i Gdańsku, w których cena za 1 m² przekracza **12 000 PLN, a na pierwotnym – w Warszawie i Krakowie**

56,5 m²

wynosił w I kwartale przeciętny metraż oferowanych mieszkań

Wstęp

Niniejsza publikacja otwiera cykl kwartalnych opracowań Polskiego Instytutu Ekonomicznego, poświęconych analizie krajowego rynku nieruchomości. W kolejnych kwartalnikach będziemy analizować ceny nieruchomości publikowane na portalach branżowych, co pozwoli na uchwycenie bieżącej dynamiki rynku.

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 oraz nowe, zaostrzone wytyczne Komisji Nadzoru Finansowego dotyczące wyliczania zdolności kredytowej to najważniejsze czynniki wpływające na dostępność mieszkań, zdolność kredytową Polaków, a w konsekwencji na ceny mieszkań oraz decyzje deweloperów o budowie nowych. Ceny mieszkań w ostatnich 3 latach¹ (od IV kwartału 2019 r. do IV kwartału 2022 r.), a zatem w okresie naznaczonym pandemią COVID-19 oraz wojną, wrosły na rynku pierwotnym o 33 proc. w 7 największych miastach² oraz o 50 proc. w pozostałych 10 miastach wojewódzkich.

Niniejsze opracowanie jest podsumowaniem sytuacji na rynku nieruchomości w I kwartale 2023 r. Analizujemy dane dotyczące podaży mieszkań w największych polskich miastach i prezentujemy analizę finansowej dostępności mieszkań w Polsce, pokazując, ile średnich pensji trzeba odłożyć, aby kupić mieszkanie średniej wielkości w poszczególnych miastach oraz na jakie mieszkanie, w kredycie hipotecznym, może sobie pozwolić przeciętnie zarabiające gospodarstwo domowe z dwójką dzieci.

¹ Wg danych NBP, <https://nbp.pl/publikacje/cykliczne-materialy-analityczne-nbp/rynek-nieruchomosci/informacja-kwartalna/> [dostęp: 05.06.2023].

² Wg klasyfikacji NBP są to: Warszawa, Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław.

Metodologia

Dane wykorzystywane do analizy ofert na rynku mieszkaniowym pochodziły z dwóch portali ogłoszeniowych: OTODOM oraz OLX. Oferty pierwszego z portali stanowiły 75 proc. wszystkich ofert, z drugiego zaś 25 proc. Analizie poddano ceny mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym z 16 miast wojewódzkich oraz Gdyni. Dane zbierano w siedmiu falach: jednej w styczniu oraz trzech w lutym oraz w marcu 2023 r. Wyniki wykorzystane w opracowaniu są uśrednionymi wartościami siedmiu fal. Średnio jedna fala zawierała około 13 tysięcy ofert sprzedaży mieszkań z 17 miast.

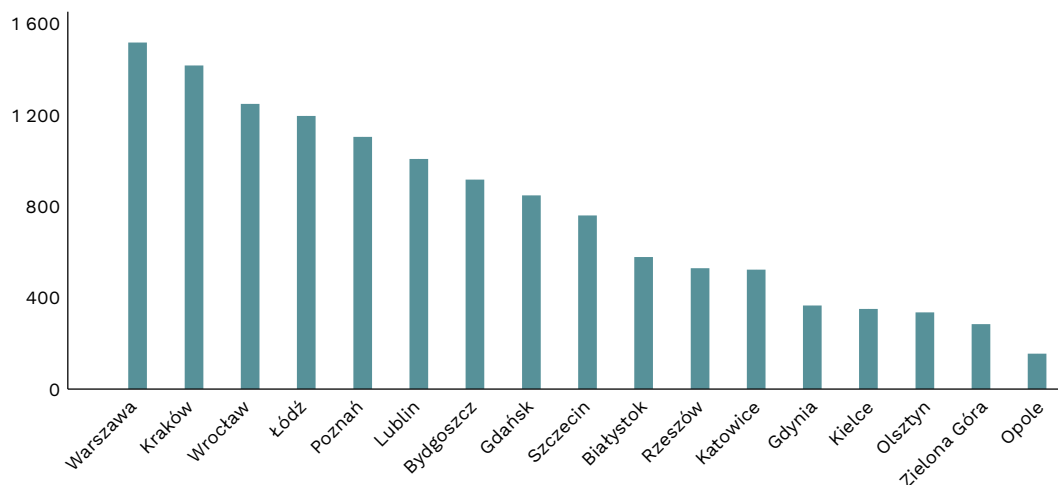
Zdolność kredytowa użyta w celu analizy możliwości zakupu mieszkań w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Poznaniu i Łodzi to uśrednione wyniki z kalkulatorów zdolności kredytowej totalmoney.pl oraz lendi.pl. Założono, że gospodarstwo domowe 2+2 ma dochód równy 2 przeciętnym pensjom w danym mieście, kredyt brany jest na 25 lat, a koszty stałe takiego gospodarstwa wynoszą 5 tys. PLN. Jako zarobki netto, podobnie jak przy liczeniu liczby pensji potrzebnych na zakup mieszkania, wykorzystano średnie wynagrodzenia brutto z regionalnych oddziałów GUS i zamieniono je na pensje netto przy założeniu, że dotyczą osoby powyżej 26. roku życia oraz zatrudnionej na umowę o pracę.

Podaż mieszkań

Liczba i struktura ofert

W I kwartale 2023 r. najwięcej ofert na portalach branżowych pochodziło z Warszawy, Krakowa, Wrocławia i Łodzi. Liczba ofert w każdym z 6 miast (Warszawa, Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Lublin) wyniosła ponad 1 tys., z czego najwięcej zanotowano w Warszawie (1522) i Krakowie (1421). Najmniej ofert sprzedaży można było znaleźć w Opolu – zaledwie 155.

Wykres 1. Średnia kwartalna liczba ofert sprzedaży mieszkania w miastach wojewódzkich



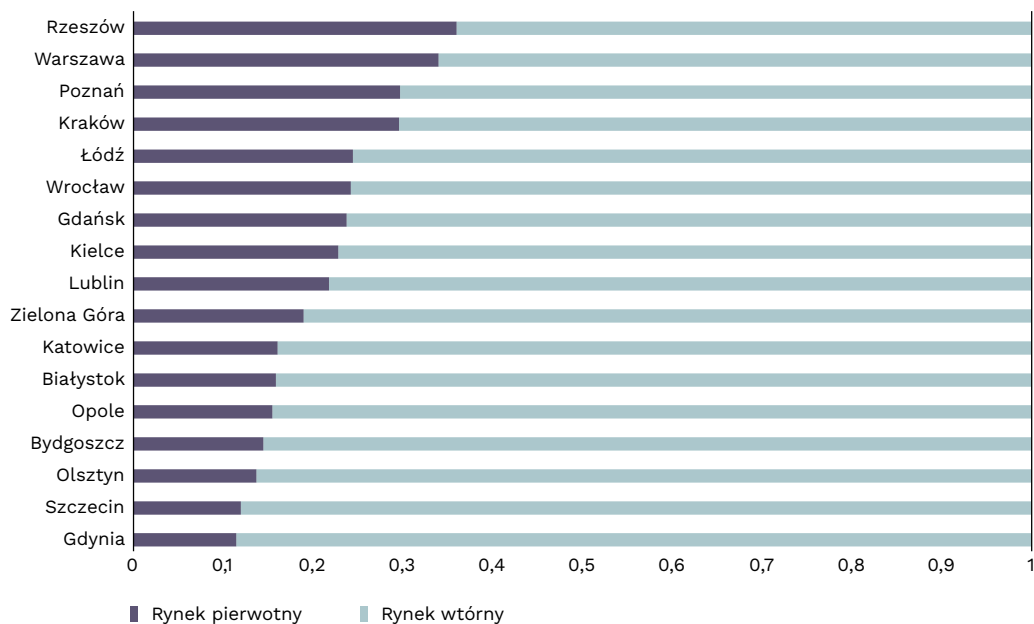
Źródło: opracowanie własne PIE.

Rynek pierwotny i wtórny

Wśród ofert sprzedaży mieszkań w 17 największych polskich miastach przeważają oferty z rynku wtórnego. Średni udział rynku wtórnego we wszystkich ofertach wynosi 76,5 proc., zaś w przypadku rynku pierwotnego – 23,5 proc. W danych publikowanych przez GUS również widać przewagę rynku wtórnego (60 proc. do 40 proc.), jednak różnice te są mniej wyraźne niż w danych PIE. Prawdopodobnie aktywność deweloperów na portalach, z których pochodziły analizowane dane była mniejsza niż osób prywatnych i agencji pośredniczących. Najwięcej ofert na rynku pierwotnym zanotowano w największych miastach. Poza mniejszym Rzeszowem, w którym

36 proc. ofert pochodzi z rynku pierwotnego, w rankingu przodują Warszawa (34 proc.), Kraków (29,5 proc.) i Poznań (29,5 proc.). Najmniejszy udział rynku pierwotnego miały Olsztyn (13 proc.), Szczecin (12 proc.) i Gdynia (12 proc.).

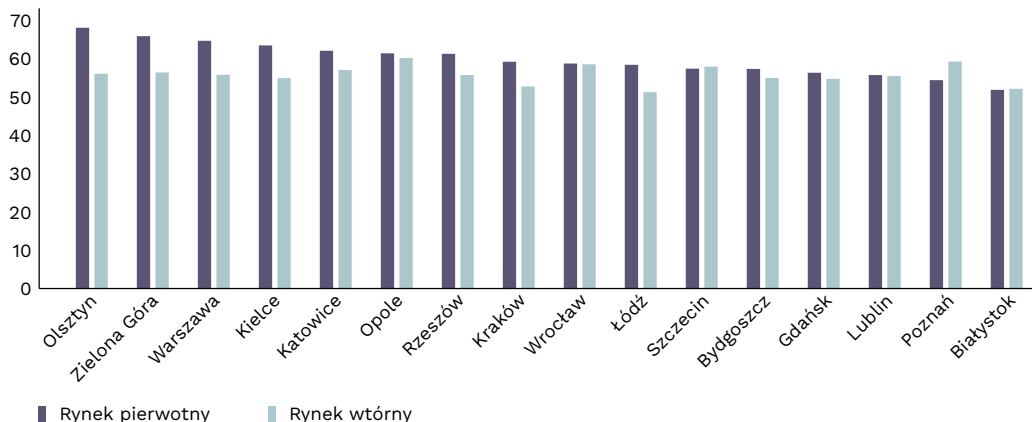
Wykres 2. Udział rynku pierwotnego i wtórnego w ogólnej strukturze ofert sprzedaży



Źródło: opracowanie własne PIE.

Wielkość dostępnych mieszkań różniła się w zależności od miasta i rynku. Średni metraż mieszkania wystawionego na sprzedaż wynosił 61,25 m² na rynku pierwotnym i 55,7 m² na rynku wtórnym. Największe mieszkania na rynku pierwotnym, o średnim metrażu niemal 68 m², były w Olsztynie. Natomiast na rynku wtórnym – w Opolu, w którym powierzchnia mieszkania wystawionego na sprzedaż wynosiła średnio 60,1 m². Najmniejszy metraż mieszkań, odpowiednio na rynku pierwotnym i wtórnym, zanotowano w Białymstoku oraz Łodzi (średni metraż odpowiednio 51,7 m² oraz 51,1 m²).

Wykres 3. Średnia powierzchnia mieszkań oferowanych na poszczególnych rynkach w miastach wojewódzkich (w m²)

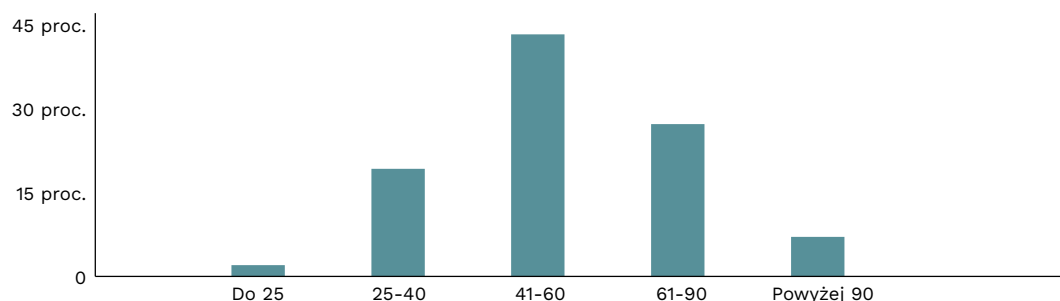


Źródło: opracowanie własne PIE.

Wielkość mieszkań wystawianych na sprzedaż

Wśród analizowanych ofert najwięcej, bo aż 44 proc. dotyczyło mieszkań średniej wielkości (41-60 m²), czyli najczęściej mieszkań dwupokojowych z kuchnią, których szczególnie dużo było na rynku wtórnym. Mieszkania nieco większe, od 61 m² do 90 m², stanowiły 27,5 proc. ogółu badanych ofert. Za niespełna 20 proc. odpowiadały mieszkania z przedziału 25-40 m². Mniej, bo tylko 7 proc. ofert dotyczyło mieszkań największych, powyżej 85 m². Mikrokawalerki, czyli lokale mieszkaniowe mające poniżej 25 m², stanowiły 2 proc. ofert rynku, głównie wtórnego.

Wykres 4. Struktura udziałów w rynku oferowanych mieszkań o danej wielkości w 17 największych polskich miastach (w m²)



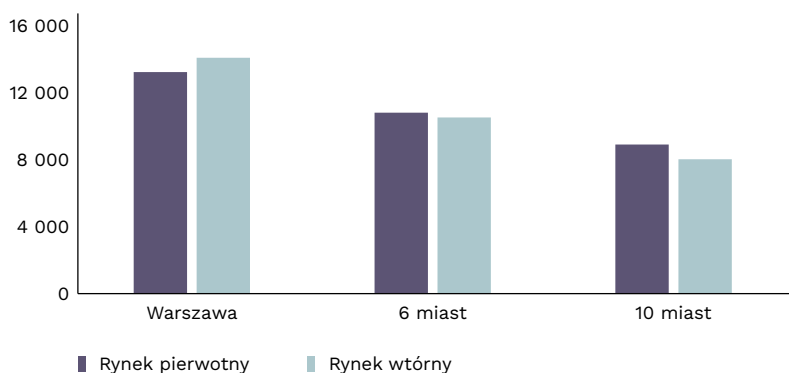
Źródło: opracowanie własne PIE.

Ceny mieszkań

Regionalne różnice w cenach mieszkań

Wśród analizowanych miast najwyższymi średnimi cenami mieszkań charakteryzuje się Warszawa. Mieszkania w stolicy kosztowały w I kwartale 2023 r. przeciętnie 13 220 PLN za 1 m² na rynku pierwotnym i 14 076 PLN za 1 m² na rynku wtórnym. W grupie pozostałych sześciu największych miast (Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdynia, Gdańsk) łącznie średnie ceny na obu rynkach przekraczały 10 000 PLN za 1 m². Z kolei w grupie pozostałych miast wojewódzkich średnia cena na obu rynkach nie przekroczyła progu 9000 PLN, osiągając 8900 PLN oraz 8015 PLN za 1 m² odpowiednio na rynku pierwotnym i wtórnym.

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



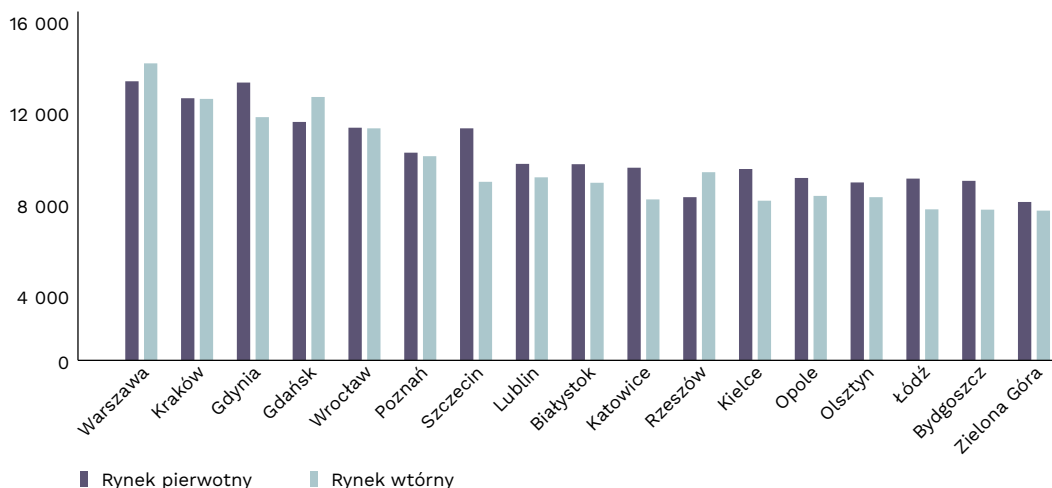
Źródło: opracowanie własne PIE.

Spośród siedmiu największych miast w Polsce, tylko w Poznaniu i w Łodzi ceny na obu rynkach nie przekroczyły progu 10 000 PLN za 1 m² zaniżając tym samym wskaźnik dla 6 największych miast bez Warszawy. Z pozostałych 10 miast wojewódzkich tę barierę przebił jedynie Szczecin na rynku pierwotnym, w którym średnia cena w I kwartale wynosiła blisko 11 000 PLN za 1 m². W Warszawie, Gdańsku i Rzeszowie ceny w I kwartale 2023 r. na rynku wtórnym były wyższe niż ceny na rynku pierwotnym. Największe różnice cenowe

³ Grupa 6 największych miast bez Warszawy: Kraków, Poznań, Gdańsk, Gdynia, Łódź, Wrocław. Pozostałe 10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra.

pomiędzy rynkiem pierwotnym i wtórnym odnotowano w Szczecinie, Gdyni oraz Kielcach. W tych miastach ceny na rynku pierwotnym były wyższe niż ceny na rynku wtórnym średnio o 2500 PLN, 1637 PLN oraz 1513 PLN za 1 m².

Wykres 6. Średnia cena za 1 m² mieszkania w poszczególnych miastach z uwzględnieniem rynku pierwotnego i wtórnego



Źródło: opracowanie własne PIE.

Średnia cena 1 m² lokali o powierzchni od 61 m² do 90 m² wynosiła ok. 9500 PLN. Nieco droższe były najliczniej reprezentowane mieszkania o powierzchni od 41 m² do 60 m² – cena za 1 m² wynosiła średnio 9637 PLN. Za lokale największe, powyżej 90 m², średnio trzeba było zapłacić ponad 10 000 PLN za 1 m². Najwyższą średnią cenę 1 m² mieszkania – 10 800 PLN – miały lokale do 40 m².

Finansowa dostępność mieszkań w Polsce

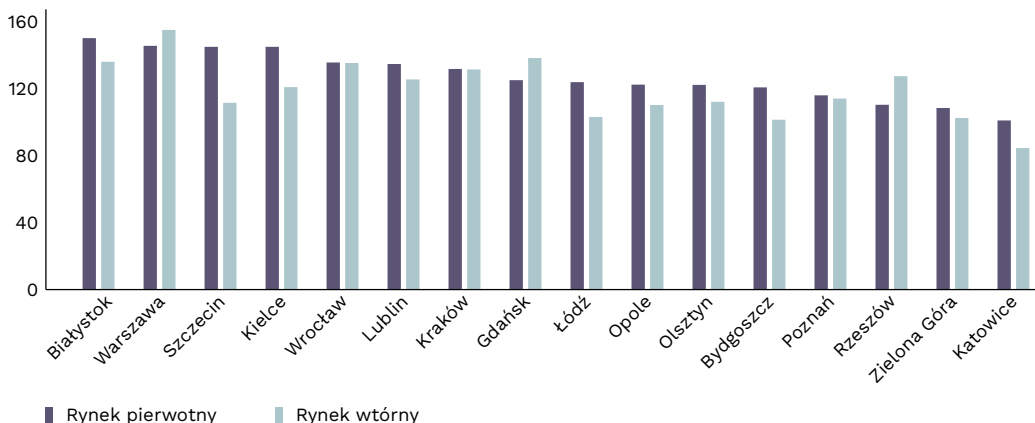
Aby porównać siłę nabywczą mieszkańców poszczególnych miast wojewódzkich zestawiono liczbę przeciętnych pensji netto⁴, które trzeba byłoby przeznaczyć na zakup 70-metrowego mieszkania przy założeniu, że cały dochód netto byłby przeznaczony na ten cel.

⁴ Wyliczanych na podstawie średnich wynagrodzeń brutto z regionalnych oddziałów GUS przy założeniu, że osoba jest zatrudniona na umowie o pracę oraz w wieku powyżej 26. roku życia.

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. Tylko w tym mieście na zakup mieszkania potrzebnych jest mniej niż 100 pensji netto na rynku wtórnym (84, czyli 7 lat pracy). Na rynku pierwotnym 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).

Wykres 7. Liczba przeciętnych pensji netto potrzebnych na zakup mieszkania o powierzchni 70 m²

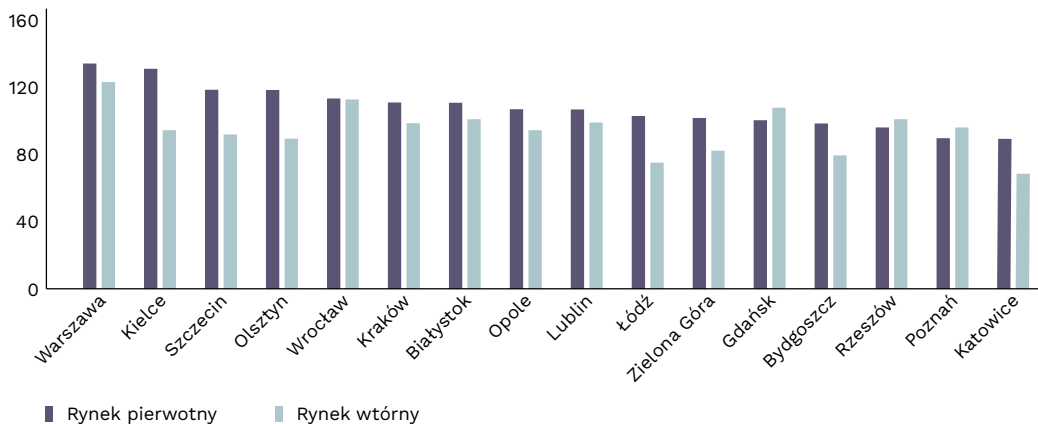


Źródło: opracowanie własne PIE.

W przypadku uśrednionych metraży dla każdego miasta widać inny wzorzec: np. dla rynku pierwotnego najdłużej na mieszkanie (przy założeniu stałych pensji i stałych cen) trzeba odkładać w Warszawie, Kielcach i Szczecinie – odpowiednio 134, 131 i 118 pensji netto. Podobnie jak w przypadku uśrednionego dla całego kraju metrażu, w przypadku metrażu uśrednionego najkrócej na mieszkanie trzeba czekać w Katowicach, w których aby kupić 57-metrowe mieszkanie (średni metraż na rynku wtórnym w tym mieście) trzeba odkładać mniej więcej 70 pensji, czyli pracować niecałe 6 lat. W reszcie miast z wysokim średnim wynagrodzeniem, jak Warszawa, Wrocław czy Kraków, ze względu na wysokie ceny, na kupno mieszkania trzeba odkładać znacznie dłużej. W Zielonej Górze, Bydgoszczy i Łodzi, czyli miastach wojewódzkich, w których średnia cena za 1 m² nie przekracza 7500 PLN, na kupno

około 50-metrowego mieszkania na rynku wtórnym trzeba odkładać pensję przez co najmniej 75 miesięcy, czyli nieco ponad 6 lat. Aby kupić średniej wielkości mieszkanie w mieście wojewódzkim trzeba odłożyć około 101 średnich krajowych pensji.

Wykres 8. Liczba pensji netto potrzebnych na zakup mieszkania o średnim metrażu w danym mieście



Źródło: opracowanie własne PIE.

Dostępność mieszkań kupowanych na kredyt

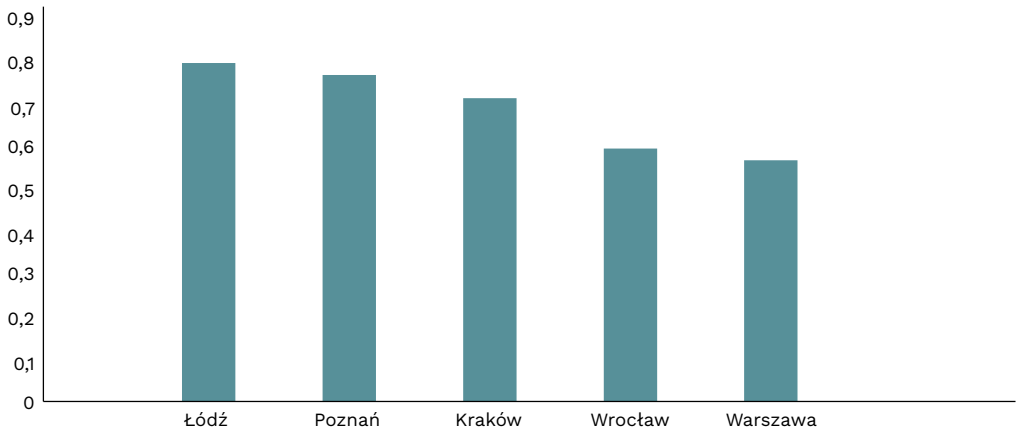
Oprócz przeanalizowania finansowej dostępności mieszkań mierzonej liczbą pensji netto, które trzeba przeznaczyć na zakup mieszkania, oszacowaliśmy również, na podstawie uśrednionych wyników uzyskanych z ogólnodostępnych kalkulatorów kredytowych, jaka część podaży mieszkań w poszczególnych miastach jest w zasięgu przeciętnej zarabiającej rodziny 2+2 po wzięciu kredytu hipotecznego.

Wśród 5 miast z największą liczbą ofert sprzedaży mieszkań w I kwartale rodzina o przeciętnych dochodach jest w stanie kupić lokal z ponad 50 proc. wszystkich oferowanych mieszkań w danym mieście. Przeanalizowana została zdolność kredytowa gospodarstwa domowego 2+2, w którym obie osoby dorosłe zarabiają średnie wynagrodzenie z danego miasta. Dodatkowo założono, że rodzina bierze kredyt hipoteczny na 25 lat oraz posiada już 20 proc. wkładu własnego. W takiej sytuacji w miastach z największą podażą mieszkań dla gospodarstwa domowego 2+2 dostępnych jest średnio 69 proc. podaży mieszkań w 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 w Warszawie oraz we Wrocławiu, które średnio w I kwartale odznaczały się największą liczbą dostępnych ofert oraz trzecią największą, a jednocześnie w gronie 5 badanych miast charakteryzowały się najmniejszym odsetkiem dostępnych mieszkań po wzięciu kredytu przez gospodarstwo domowe 2+2 zarabiające średnią wrocławską oraz warszawską pensję. W przypadku Wrocławia taka rodzina mogła sobie pozwolić na zakup lokalu spośród 59 proc. wszystkich oferowanych mieszkań we Wrocławiu oraz 57 proc. wystawionych na sprzedaż w Warszawie.

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.

Spis wykresów

SPIS WYKRESÓW

Wykres 1. Średnia kwartalna liczba ofert sprzedaży mieszkania w miastach wojewódzkich	7
Wykres 2. Udział rynku pierwotnego i wtórnego w ogólnej strukturze ofert sprzedaży	8
Wykres 3. Średnia powierzchnia mieszkań oferowanych na poszczególnych rynkach w miastach wojewódzkich (w m ²)	9
Wykres 4. Struktura udziałów w rynku oferowanych mieszkań o danej wielkości w 17 największych polskich miastach (w m ²).	9
Wykres 5. Średnie ceny ofertowe za 1 m ² mieszkania w miastach wojewódzkich ³ i Gdyni z podziałem na wielkość miast	10
Wykres 6. Średnia cena za 1 m ² mieszkania w poszczególnych miastach z uwzględnieniem rynku pierwotnego i wtórnego	11
Wykres 7. Liczba przeciętnych pensji netto potrzebnych na zakup mieszkania o powierzchni 70 m ²	12
Wykres 8. Liczba pensji netto potrzebnych na zakup mieszkania o średnim metrażu w danym mieście.	13
Wykres 9. Odsetek oferty mieszkaniowej dostępny dla 4-osobowej rodziny o średnich zarobkach po wzięciu kredytu hipotecznego w I kwartale 2023 r..	14

Polski Instytut Ekonomiczny

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.