



Polski
Instytut
Ekonomiczny

Analiza rynku mieszkaniowego

II kwartał 2023 r.

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

Warszawa, sierpień 2023 r.

Autorzy: Jędrzej Lubasiński, Tomasz Mądry
Redakcja merytoryczna: Jakub Rybacki,
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
Stan rynku nieruchomości w II kwartale 2023 r. . .	5
Spada liczba nowych ofert	7
Zastój na rynku pierwotnym	8
Rynek najmu: podstawowe fakty	11
Metodologia	13
Spis ramek, tabel i wykresów.	14

Kluczowe liczby

5,7 proc.

średni wzrost cen mieszkań w Polsce w II kw. 2023 r. w ujęciu r/r

1947

średnia tygodniowa liczba nowych ofert najmu w Warszawie w II kw. 2023 r., to wzrost o 1,3 proc. względem ubiegłego kwartału

11 tys. PLN

średnia cena metra kwadratowego mieszkania w 6 największych miastach poza Warszawą

80,5 proc

średni udział ofert z rynku wtórnego na rynku nieruchomości

1918

średnia tygodniowa liczba nowych ofert sprzedaży w Warszawie w II kw. 2023 r., to spadek o 19,3 proc. względem ubiegłego kwartału

14,9 tys. PLN

średnia cena metra kwadratowego mieszkania na rynku wtórnym w Warszawie, to najwyższa cena w całej Polsce

1763 PLN

kosztował średnio wynajem mieszkania w Kielcach, to prawie o 3 tys. mniej niż w najdroższej Warszawie, to najwyższa cena w całej Polsce

41,5 proc.

największy w Polsce udział rynku pierwotnego na rynku nieruchomości, notowany we Wrocławiu

Stan rynku nieruchomości w II kwartale 2023 r.

Tempo wzrostu cen nieruchomości spowolniło w II kwartale. Dane Property.io wskazują, że tempo wzrostu cen zmalało do 5,7 proc w ujęciu r/r. W ubiegłych kwartałach wzrosty były dwucyfrowe. W kolejnym kwartale spodziewamy się niewielkiego spadku tej dynamiki. W II półroczu najprawdopodobniej osiągniemy przesilenie – od IV kw. tempo wzrostu cen nieruchomości ponownie zacznie rosnąć.

Sprzedaż kredytów hipotecznych w II kw. 2023 r. na tle ubiegłych lat była słaba. Głównym czynnikiem ograniczającym popyt był brak zdolności kredytowej. Wartość udzielonych kredytów wyniosła 11,6 mld PLN, co oznacza spadek o 29,4 proc. względem ubiegłego roku. To negatywna konsekwencja wysokich stóp procentowych. Nieco pomogło zmniejszenie buforów ostrożnościowych przez KNF dla kredytów hipotecznych o okresowo stałym oprocentowaniu – w I kw. sprzedaż oscylowała wokół 7 mld PLN, spadek był głębszy i wynosił 58,7 proc. Biuro Informacji Kredytowej wskazuje, że w czerwcu 2023 r. liczba wniosków o kredyt hipoteczny była o 26,5 proc. wyższa niż rok temu.

Wraz ze sprzedażą hipotek spadła liczba ofert z rynku pierwotnego. Rynek pierwotny odpowiadał średnio za 19,5 proc. ofert. Podobne proporcje notowaliśmy w I kwartale 2023 r. Dane GUS, dotyczące faktycznie sprzedawanych domów w kolejnych latach, wskazują że przeciętnie proporcje są bardziej równomierne. Między obydwoma wskaźnikami będą występować systematyczne odchylenia – związane ze sposobem ogłaszania mieszkań na sprzedaż. Niemniej ich obecna, bardzo duża skala, sugeruje że wzrost stóp procentowych spowodował spadek aktywności deweloperów.

Spodziewamy się znacznego wzrostu sprzedaży kredytów hipotecznych w III kw. 2023 r. Wprowadzenie programu „Bezpieczny Kredyt 2 proc.” umożliwi zaciągnięcie kredytu na pierwszą nieruchomość na warunkach preferencyjnych dla osób przed 45. rokiem życia. Dane na koniec lipca wskazują, że z programu skorzystało ok. 20 tys. osób. Ministerstwo Finansów szacuje, że do końca roku będzie to 50 tys. osób. Realizacja tego scenariusza oznacza wzrost sprzedaży hipotek o 20,5 mld PLN. Taka wartość pozwoli zrekompensować dużą część ubytku w sprzedaży kredytów hipotecznych związaną z podwyżkami stóp procentowych. Od października 2021 r. miesięczny wolumen sprzedaży spadł z 8 do 4 mld PLN – w skali rocznej to zmiana o 48 mld PLN. Popyt związany z programem bezpiecznego kredytu przyczyni się zatem do odrobienia około

40 proc. tej straty. Rośnie też popyt na kredyty nieobjęte programem – Biuro Informacji Kredytowej wskazuje, że w lipcu złożono łącznie 43,5 tys. wniosków o kredyt mieszkaniowy. To wzrost o 208 proc. względem poprzedniego roku, kiedy to pojawiło się 14,1 tys. wniosków.

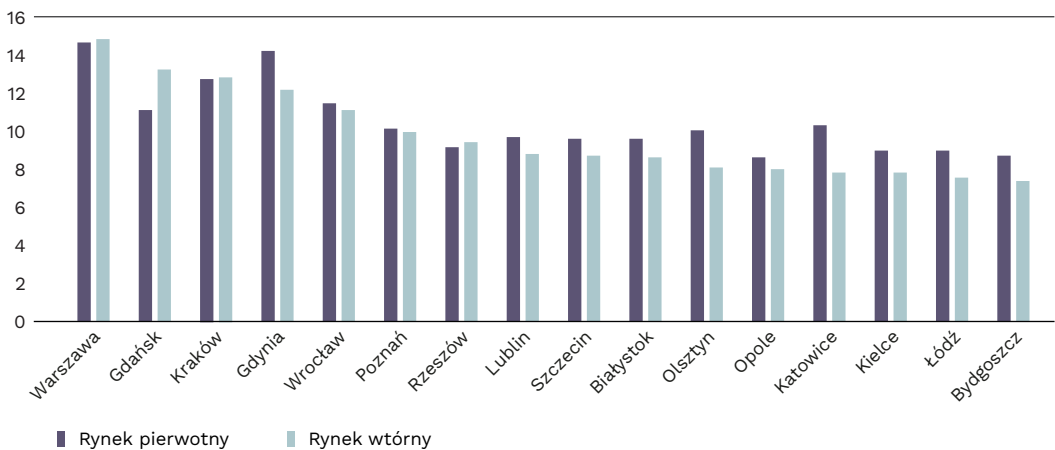
W kwartalniku podsumowujemy sytuację na rynku mieszkaniowym w II kwartale 2023 r. Prezentujemy nowe oferty sprzedaży oraz najmu publikowane na największych portalach branżowych. Analizujemy dane dotyczące podaży, wielkości oraz cen mieszkań w 16 miastach wojewódzkich i Gdyni, z podziałem na rynek pierwotny i wtórny oraz rynek najmu.

Tempo wzrostu cen nieruchomości spowolniło

Tempo wzrostu cen mieszkań osiąga dotek. Średnia cena za m² mieszkania wśród nowych ofert w II kwartale wzrosła o 5,7 proc. względem ubiegłego roku. Jeszcze w poprzednim kwartale wyniki były dwucyfrowe. Ceny nieruchomości rosną wolniej niż inflacja, która w II kwartale wyniosła średnio ponad 13 proc. **Tym samym przystępność cenowa mieszkań rośnie.** Kolejne kwartały przyniosą szybszy wzrost cen mieszkań, a inflacja będzie spadać. Do połowy 2024 r. różnice powinny być niewielkie.

W Warszawie średnie ceny mieszkań z nowych ofert ogłoszonych w drugim kwartale za m² wyniosły odpowiednio 14,7 tys. PLN i 14,9 tys. PLN na rynku pierwotnym i wtórnym. W kolejnych 5 najdroższych miastach średnie ceny przekroczyły 10 tys. PLN za m². W mniejszych miastach wojewódzkich ceny oscylowały od 7,5 do 9,6 tys. PLN za m². Szczegółowe dane przedstawiamy w tabeli 1 oraz na wykresie 1.

Wykres 1. Średnie ceny ofertowe za 1 m² mieszkania w miastach wojewódzkich (w tys. PLN)



Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych Property.io.

Tabela 1. Średnie ceny metra kwadratowego mieszkania w miastach wojewódzkich w II kw. (w tys. PLN)

Miasto	Rynek pierwotny	Rynek wtórny
Warszawa	14,705	14,891
Gdynia	14,322	12,202
Kraków	12,857	12,930
Wrocław	11,546	11,187
Gdańsk	11,219	13,282
Katowice	10,373	7,892
Poznań	10,223	10,043
Olsztyn	10,144	8,176
Lublin	9,723	8,865
Szczecin	9,657	8,807
Białystok	9,618	8,667
Rzeszów	9,211	9,447
Kielce	9,025	7,867
Łódź	9,010	7,628
Bydgoszcz	8,764	7,428
Zielona Góra	7,690	7,377

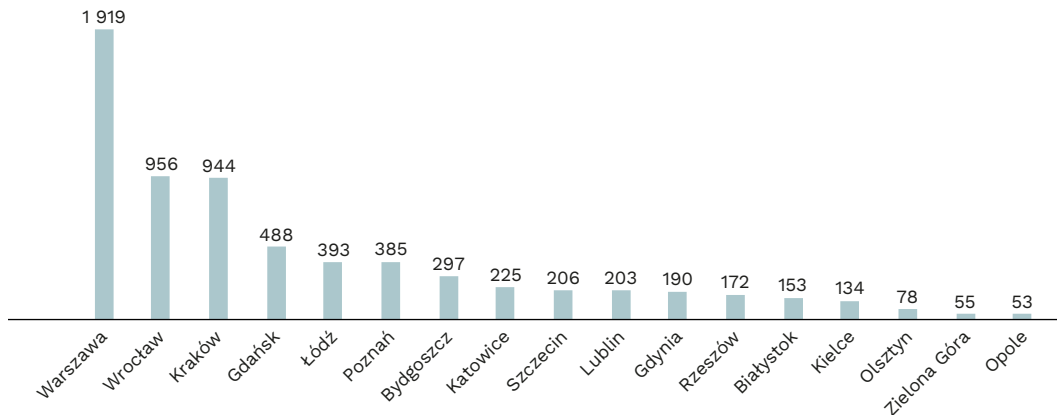
Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych Property.io.

Spada liczba nowych ofert

Liczba ofert na rynku nieruchomości obniżyła się w II kwartale. Spadek był umiarkowany – w zależności od miasta zazwyczaj sięgał do 4 proc. do 7 proc. kw/kw. Ewenementem jest Warszawa, w której średnia tygodniowa liczba nowych ofert zmalała w II kwartale o 19 proc. kw/kw. Łącznie jednak liczba dostępnych lokali jest średnio o 16,5 proc. mniejsza niż przed rokiem. Spadek podaży dostępnych mieszkań będzie przyczyniać się do silniejszego wzrostu cen w stolicy na tle pozostałych aglomeracji.

Mimo dużego spadku liczby nowych ofert warszawski rynek dalej jest największy. W II kwartale pojawiało się ok. 2000 nowych ogłoszeń tygodniowo. Z pozostałych dużych miast jedynie Wrocław oraz Kraków zbliżyły się do progu 1000 ogłoszeń. Powyżej 200 ogłoszeń tygodniowo było w Gdańsku, Łodzi, Poznaniu, Bydgoszczy, Katowicach, Szczecinie oraz Lublinie. Najmniej nowych ofert pojawiło się w Olsztynie, Zielonej Górze i Opolu – poniżej 100.

Wykres 2. Średnia tygodniowa liczba nowych ofert sprzedaży mieszkania II kw. 2023 r.



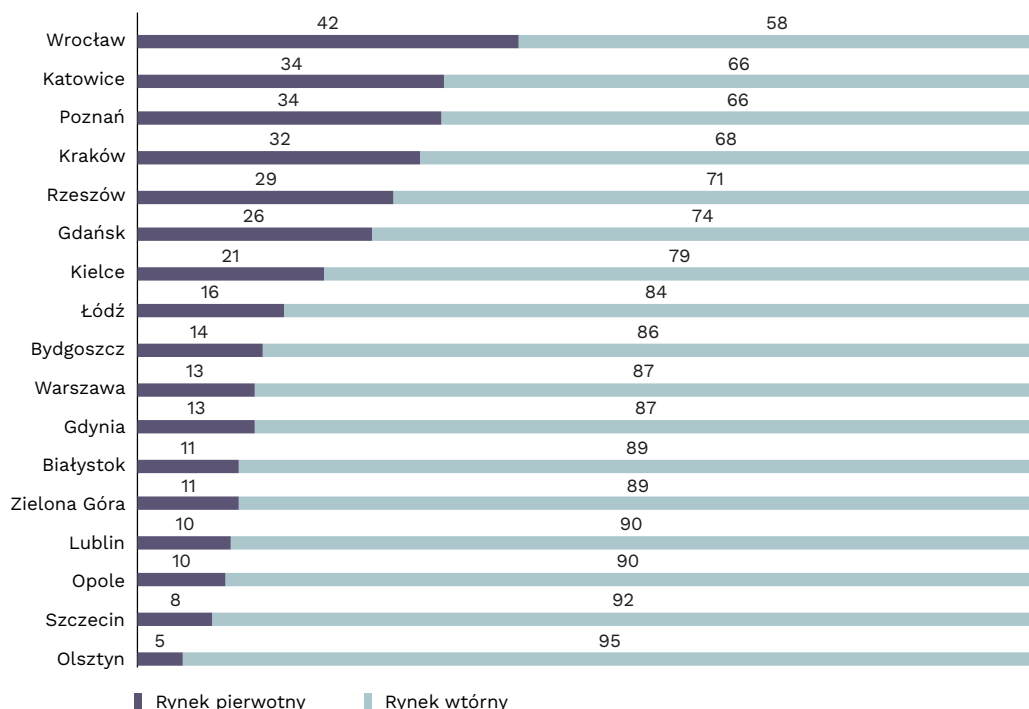
Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych Property.io.

Zastój na rynku pierwotnym

Niewielka liczba ofert dotyczy rynku pierwotnego. W gronie 17 największych polskich miast w II kwartale przeważały oferty z rynku wtórnego. Stanowiły one 80,5 proc. wszystkich pojawiających się w tym czasie ogłoszeń. Rynek pierwotny odpowiadał średnio za 19,5 proc. ofert. Podobne proporcje notowaliśmy w I kwartale 2023 r. Dane GUS dotyczące faktycznie sprzedanych mieszkań wskazują, że przeciętnie proporcje są bardziej równomierne. Między obydwoema wskaźnikami będą występować systematyczne odchylenia, związane ze sposobem ogłaszania mieszkań do sprzedaży. Część podmiotów generuje jedynie jedną ofertę, odpowiadającą sprzedaży mieszkań w całym osiedlu, są również podmioty nieogłaszające swoich ofert na portalach internetowych. Niemniej ich obecna, bardzo duża skala sugeruje, że **wzrost stóp procentowych spowodował spadek aktywności deweloperów.**

Największym udziałem rynku pierwotnego charakteryzował się Wrocław, w którym oferty od deweloperów stanowiły 42 proc. wszystkich ogłoszeń. Powyżej 30 proc. ofert z rynku pierwotnego było jeszcze w Katowicach (34 proc.), Poznaniu (34 proc.) oraz Krakowie (31,5 proc.). Najmniej ofert z rynku pierwotnego pojawiło się w Olsztynie i Szczecinie – raptem 5 i 8 proc. Dokładne proporcje przedstawiamy na wykresie 3.

Wykres 3. Udział rynku pierwotnego i wtórnego w największych miastach Polski (w proc.)



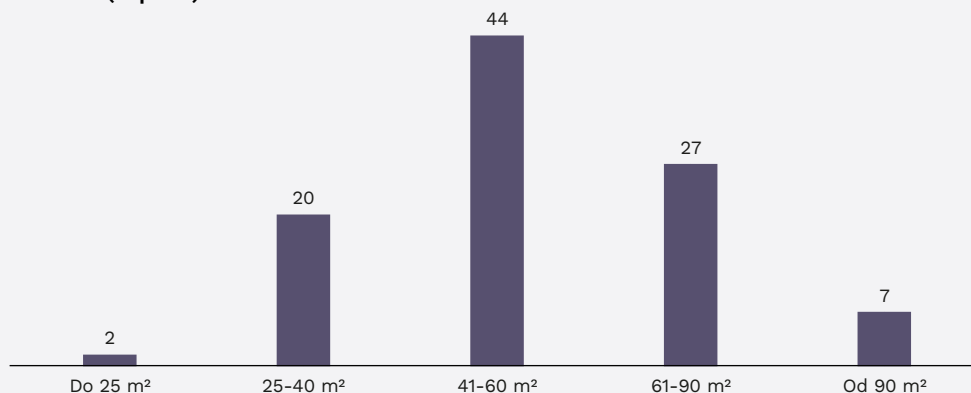
Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych Property.io

Ramka 1. Czy Polsce grozi „patodeveloperka”?

Terminem patodeveloperki określa się sprzedaż bądź najem mikrokawalerek o powierzchni poniżej 25 m². Nie spełniają one urzędowej definicji mieszkania, prawnie traktowane są jako lokale użytkowe.

Udział mikrokawalerek w rynku sprzedaży jest znikomy. Lokale poniżej 25 m² stanowiły niecałe 2 proc. ofert. Należy pamiętać, że wśród takich mieszkań pojawiają się też oferty ze starszych kamienic. Najwięcej ofert w dużych miastach dotyczy sprzedaży mieszkań o wielkości od 41 do 60 m² (44 proc.). Najczęściej są to mieszkania 2-pokojowe. Niemal co trzecie oferowane mieszkanie ma powierzchnię od 61 do 90 m² (27 proc.). Warto zauważyć, że liczba większych mieszkań jest większa niż tych małych – zaledwie co piąta oferta dotyczyła mieszkania od 25 do 40 m². Osobnym segmentem są apartamenty, tj. największe mieszkania, o powierzchni ponad 90 m². Występowały one w 7 proc. ogłoszeń.

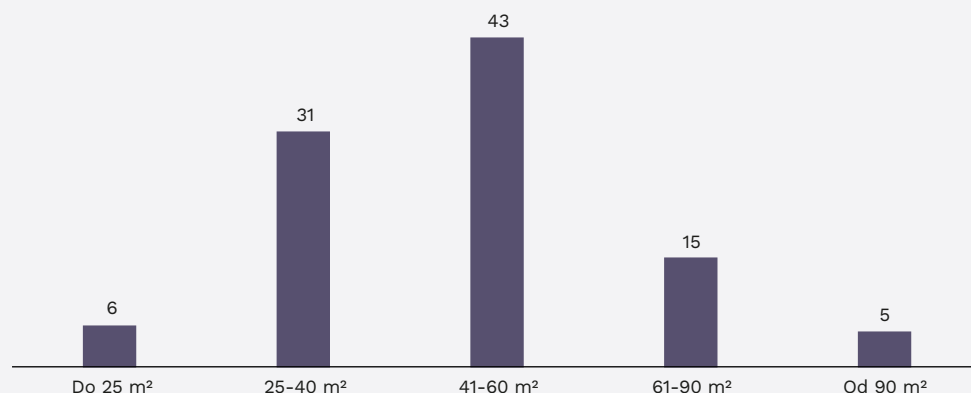
Wykres 4. Struktura wielkościowa oferowanych mieszkań w 17 największych polskich miastach (w proc.)



Źródło: opracowanie własne PIE, dane Propertly.io.

Mikrokawalerki występują częściej na rynku najmu niż sprzedaży. To łącznie około 6 proc. rynku. Szczególnie dużo lokali poniżej 25 m² występuje w Łodzi – to aż 12 proc. całego rynku. Ogólnie na rynku najmu dominują mieszkania o wielkości od 41 do 60 m² – podobnie jak przy sprzedaży stanowią one 43 proc. wszystkich ofert. Co trzecia oferta (31 proc. ogłoszeń) dotyczyła mieszkań o powierzchni od 25 do 40 m². To większy odsetek niż w przypadku mieszkań na sprzedaż. Mieszkania duże – od 61 do 90 m² – stanowiły niecałe 15 proc. ofert. Najrzadziej wynajmowane są duże mieszkania – o powierzchni powyżej 90 m² (5 proc.).

Wykres 5. Struktura udziałów w rynku oferowanych mieszkań na wynajem o danej wielkości w 17 największych polskich miastach (w proc.)

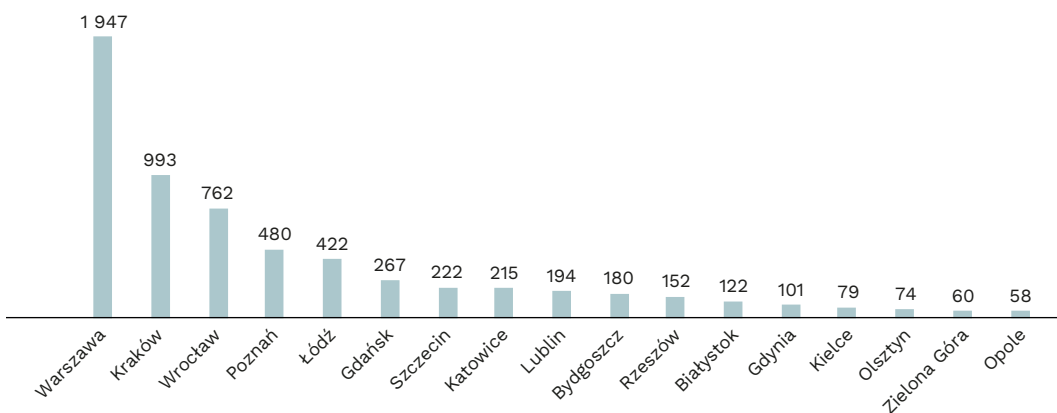


Źródło: opracowanie własne PIE, dane Propertly.io.

Rynek najmu: podstawowe fakty

Rynek najmu również można podzielić na 4 segmenty. Najwięcej nowych ofert mieszkań na wynajem pojawia się w Warszawie – blisko 2 tys. ogłoszeń tygodniowo w II kwartale. Drugi segment obejmuje 4 duże miasta. Dwa większe – Kraków i Wrocław – generują blisko 1000 oraz 800 ogłoszeń na tydzień. Nieco mniej ofert jest w Poznaniu i w Łodzi – ponad 400 tygodniowo. Najliczniejsza grupa miast (8, czyli prawie połowa) posiada od 100 do 230 ogłoszeń. Czwarty segment obejmuje 4 miasta: Kielce, Olsztyn, Zieloną Górę i Opole – liczba nowych ofert najmu nie przekracza tam 100 ogłoszeń.

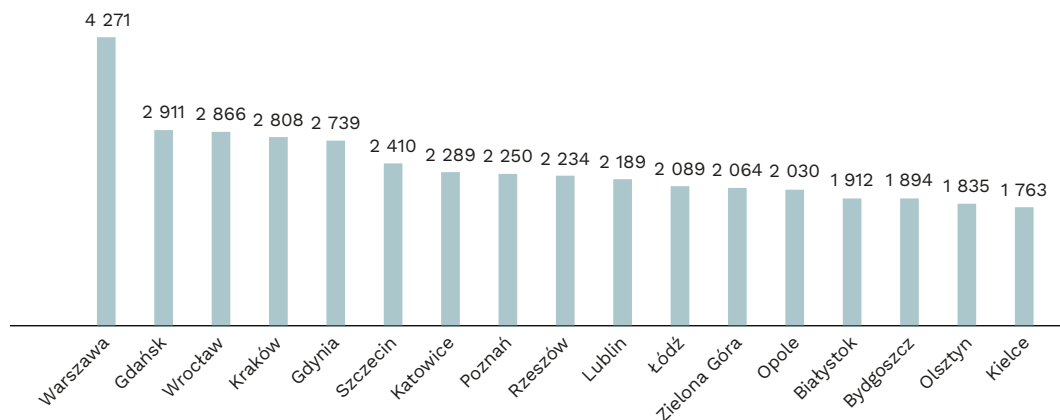
Wykres 6. Średnia tygodniowa liczba nowych ofert najmu mieszkań w II kw. 2023 r.



Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych Property.io

Najwyższe ceny najmu obserwujemy w Warszawie, w której średni koszt wynajmu mieszkania wyniósł w II kwartale 2023 r. 4270 PLN. W pozostałych miastach ceny nie przekroczyły 3 tys. PLN. W przedziale 2500-3000 PLN znalazły się Gdańsk, Kraków, Wrocław i Gdynia, w przedziale 2000-2500 PLN: Szczecin, Katowice, Poznań, Rzeszów, Lublin, Łódź, Zielona Góra, Opole. Średni koszt wynajmu mieszkania w Białymstoku, Bydgoszczy, Olsztynie i Kielcach kształtował się poniżej 2000 PLN.

Wykres 7. Średnie ceny najmu mieszkania w miastach wojewódzkich i Gdyni



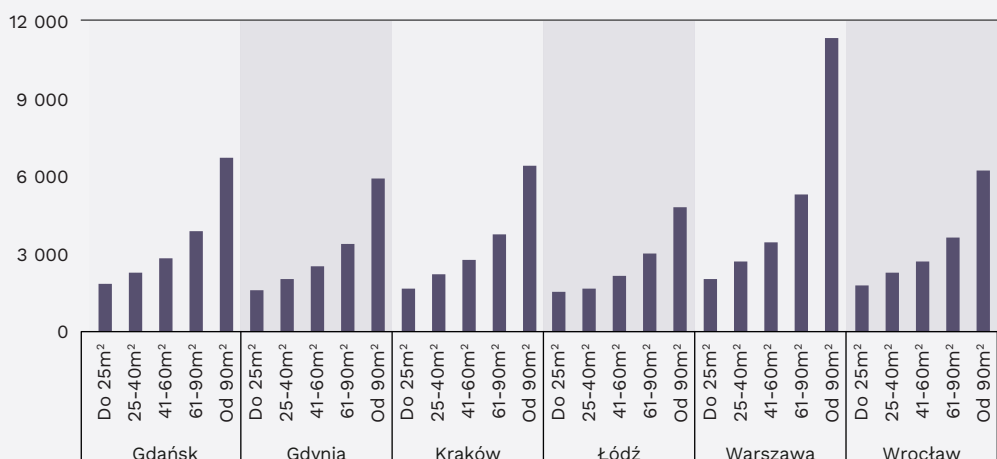
Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych Property.io

Ramka 2. Wysoki koszt mieszkania w Warszawie

Ceny najmu apartamentów w Warszawie są niemal dwukrotnie wyższe niż w innych miastach.

Średnia cena m² w mieszkaniu o powierzchni większej niż 90 m² przekraczała 11 tys. PLN w II kw. 2023 r. W pozostałych czterech najbardziej kosztownych miastach: Gdyni, Gdańsku, Krakowie, Wrocławiu za podobne mieszkanie trzeba było zapłacić nieco więcej niż 6 tys. PLN.

Wykres 8. Średnie ceny najmu w największych miastach z podziałem na wielkość mieszkania



Źródło: opracowanie własne PIE, dane Property.io.

Na tym tle ewenementem jest mieszkanie w Łodzi. To zdecydowanie najtańsze z miast wśród największych polskich aglomeracji. Średnia cena w najdroższym segmencie mieszkań od 90 m² jest niższa niż 4850 PLN. Dla porównania za najem mniejszego lokalu w Warszawie (61-90 m²) trzeba zapłacić 5314 PLN.

Rozbieżności w pozostałych segmentach rynku są procentowo mniejsze, a Warszawa pozostaje najdroższa. To jedyne miasto, w którym za najem mikrokawalerki – czyli mieszkania poniżej 25 m² – trzeba było zapłacić ponad 2 tys. PLN miesięcznie.

Metodologia

Dane analizowane w tym opracowaniu dotyczą nowych ofert, które pojawiały się na 18 najpopularniejszych portalach branżowych w Polsce, takich jak np. Otodom, OLX czy Domiporta. Dostawcą danych jest Property.io. Przedstawione porównania z I kwartałem 2023 r., jak i z poprzednim rokiem, także dotyczą nowych ofert.

Do nowych ofert wliczane są unikatowe rekordy. Nie przeliczamy ofert podbijanych przez sprzedawców, dokonujemy deduplikacji, by uniknąć podwójnego zliczania ofert dotyczących tego samego mieszkania czy domu, publikowanego na różnych portalach. Dla przykładu: jeśli w Warszawie średnio tygodniowo pojawia się 1900 obserwacji, oznacza to, że miesięcznie analizujemy 8000 nowych ofert.

Prezentowane wartości liczby ofert w miastach dotyczą ofert z rynku pierwotnego, wtórnego oraz takich, o których nie było informacji co do rynku. W przypadku obliczania udziału rynku pierwotnego i wtórnego w ogólnej strukturze ofert, ogłoszenia z ostatniej kategorii nie zostały uwzględnione przy analizie. Analizowane wskaźniki są średnią z wartości tygodniowych. Średnie ceny zostały dodatkowo przeważone przez liczbę ogłoszeń na każdym rynku.

Spis ramek, tabel i wykresów

SPIS RAMEK

Ramka 1. Czy Polsce grozi „patodeweloperka”?	9
Ramka 2. Wysoki koszt mieszkania w Warszawie	12

SPIS TABEL

Tabela 1. Średnie ceny metra kwadratowego mieszkania w miastach wojewódzkich w II kw. (w tys. PLN)	7
--	---

SPIS WYKRESÓW

Wykres 1. Średnie ceny ofertowe za 1 m ² mieszkania w miastach wojewódzkich (w tys. PLN)	6
Wykres 2. Średnia tygodniowa liczba nowych ofert sprzedaży mieszkania II kw. 2023 r.	8
Wykres 3. Udział rynku pierwotnego i wtórnego w największych miastach Polski (w proc.)	9
Wykres 4. Struktura wielkościowa oferowanych mieszkań w 17 największych polskich miastach (w proc.)	10
Wykres 5. Struktura udziałów w rynku oferowanych mieszkań na wynajem o danej wielkości w 17 największych polskich miastach (w proc.)	10
Wykres 6. Średnia tygodniowa liczba nowych ofert najmu mieszkań w II kw. 2023 r.	11
Wykres 7. Średnie ceny najmu mieszkania w miastach wojewódzkich i Gdyni	12
Wykres 8. Średnie ceny najmu w największych miastach z podziałem na wielkość mieszkania.	12

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.

