

Warszawa, 22 listopada 2023 r.

W miastach nawet o 30 proc. spadła liczba ofert sprzedaży mieszkań w najpopularniejszym przedziale cenowym – wynika z raportu PIE

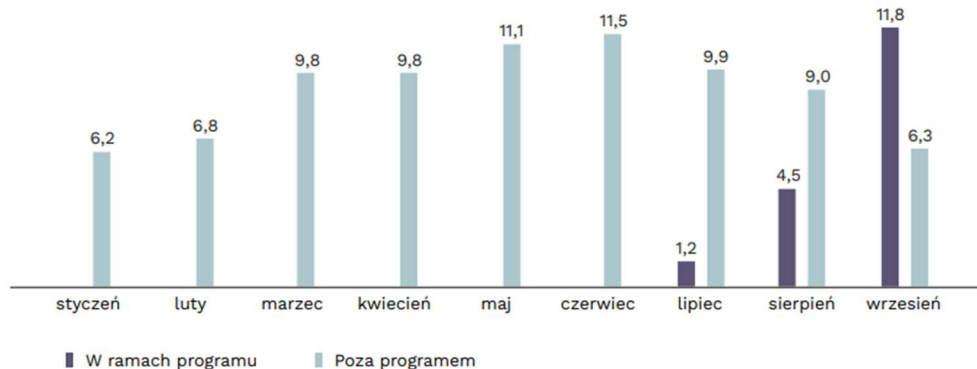
III kwartał przyniósł blisko 200 procentowy wzrost liczby złożonych wniosków kredytowych w porównaniu do analogicznego okresu w 2022 r. 41 proc. wszystkich kredytów mieszkaniowych w lipcu, sierpniu i wrześniu zostało udzielonych w ramach programu „Bezpieczny Kredyt 2 %”. W tym samym czasie o około 10 proc. wzrosły średnie ceny mieszkań r/r i średnio o 5 proc. spadła liczba nowych ofert sprzedaży. Najbardziej spadek podaży jest odczuwalny w kategorii mieszkań w przedziale cenowym 400-600 tys. PLN, których liczba spadła o 11,5 proc. w porównaniu z II kwartałem, a w największych miastach nawet o 33 proc. Średnie ceny najmu mieszkania w III kwartale wzrosły o 3,5 proc., a liczba nowych ofert na tym rynku wzrosła o 6,5 proc. To wnioski z raportu Polskiego Instytutu Ekonomicznego „Analiza rynku mieszkaniowego. III kwartał 2023”.

Znaczny wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe w III kwartale 2023 r.

Głównym powodem ożywienia na rynku kredytów było uruchomienie w lipcu programu „Bezpieczny Kredyt 2 %”. W jego ramach w III kwartale złożono łącznie ponad 60 tys. wniosków oraz udzielono ponad 17 tys. kredytów. Średnia wartość kredytu udzielonego w III kwartale 2023 r. wyniosła 394 tys. PLN, o 21 proc. więcej niż w III kw. 2022 r.

„Wraz ze znacznym ożywieniem rynku kredytowego spada podaż mieszkań w przedziale cenowym 400-600 tys. PLN, na które jest największe zapotrzebowanie w programie „Bezpieczny Kredyt 2%”. Po pierwszych trzech miesiącach funkcjonowania programu liczba takich ofert w 16 miastach wojewódzkich i Gdyni spadła średnio o 11,5 proc. w porównaniu do poprzedniego kwartału. Największe spadki zaobserwowaliśmy w Krakowie i Warszawie – o ponad 30 proc. Spodziewamy się, że przeciętna wartość kredytu będzie rosła w kolejnym kwartale” – zauważa Tomasz Mądry, starszy analityk zespołu strategii PIE.

Wykres 8. Liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych w 2023 r. w programie „Bezpieczny Kredyt 2%” i poza programem (w tys.)

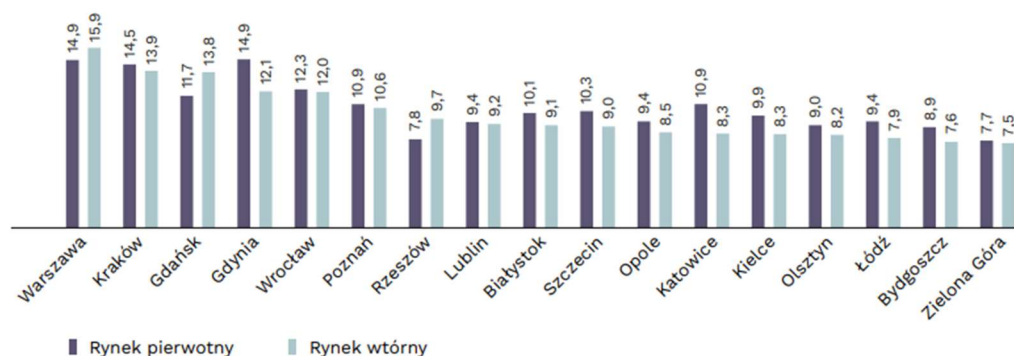


Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych BIK i MRIT.

Wśród nowych ofert sprzedaży mieszkań średnia cena 1 m² wzrosła o 10 proc. na rynku pierwotnym i 9 proc. na rynku wtórnym w ujęciu r/r.

„Tempo wzrostu cen w III kwartale było zbliżone do inflacji, która w tym okresie wyniosła 9,6 proc. Najdroższa pozostaje Warszawa, gdzie średnia cena m² wynosi blisko 15 tys. PLN na rynku pierwotnym i 16 tys. PLN na rynku wtórnym. Na rynku pierwotnym wysokie ceny panują w Gdyni, na rynku wtórnym drugim po Warszawie najdroższym miastem jest Kraków, gdzie odnotowano największy wzrost cen w tej kategorii mieszkań. Jednocześnie o 5 proc. r/r zmalała liczba nowych ofert sprzedaży, najbardziej w Warszawie i Krakowie” – zauważa Jędrzej Lubasiński, starszy analityk zespołu strategii PIE.

Wykres 1. Średnie ceny ofertowe sprzedaży mieszkań w 17 największych miastach w III kw. 2023 r. (w tys. PLN za 1 m²)



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

Coraz mniej nowych ofert sprzedaży mieszkań

Ogółem liczba nowych ofert na rynku sprzedaży mieszkań zmalała o 3 proc. w porównaniu do poprzedniego kwartału (5 proc. w ujęciu rocznym). Największy spadek (14 proc.) zanotowała Warszawa, która jest jednocześnie największym rynkiem sprzedaży mieszkań z liczbą ponad 1600 nowych ofert tygodniowo.

Spodziewamy się, że w IV kwartale 2023 r. liczba nowych ofert sprzedaży mieszkań będzie maleć ze względu na niską aktywność deweloperów na rynku budowlanym oraz długi czas realizacji inwestycji. Od stycznia do września 2023 liczba rozpoczętych budów spadła o blisko 16 proc. r/r. Przy założeniu, że popyt utrzyma się na tym samym poziomie, będzie to oznaczać wzrost cen na poziomie kolejnych 9-10 proc.” – przewiduje Paula Kukołowicz, kierowniczka zespołu strategii PIE.

Stabilizacja na rynku najmu

W 17 największych miastach podaż mieszkań na wynajem wzrosła przeciętnie o 6,5 proc. w ujęciu rocznym. W porównaniu do II kwartału wzrost był jednak dużo wyższy i wyniósł 21 proc, wynika to jednak głównie z sezonowości i otwarcia rynku akademickiego. Największy wzrost nowych ofert najmu zanotowały Łódź i Wrocławiu. Średnie ceny najmu rosły w wolniejszy tempie niż ceny sprzedaży – wzrost nie przekroczył 1 proc. w ujęciu kwartalnym. Najdroższym rynkiem najmu jest Warszawa (średnia cena mieszkania to ponad 4200 PLN, a także Gdańsk, Wrocław i Kraków (blisko 3000 PLN).

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