



Polski
Instytut
Ekonomiczny

Analiza rynku mieszkaniowego

III kwartał 2023 r.

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

Warszawa, listopad 2023 r.

Autorzy: Jędrzej Lubasiński, Tomasz Mądry

Redakcja merytoryczna: Paula Kukołowicz, Jakub Rybacki

Redakcja: Jakub Nowak, Małgorzata Wieteska

Projekt graficzny: Anna Olczak

Skład i łamanie: Tomasz Gałązka

Polski Instytut Ekonomiczny

Al. Jerozolimskie 87

02-001 Warszawa

© Copyright by Polski Instytut Ekonomiczny

Spis treści

Kluczowe liczby	4
Kluczowe wnioski	6
Rynek sprzedaży mieszkań.	7
Dynamika cen przyspieszyła w III kw. 2023 r.	7
Liczba nowych ofert spada	8
Rynek najmu	11
Podaż mieszkań na wynajem zwiększyła się.	11
Stabilizacja cen najmu.	11
Wpływ programu „Bezpieczny Kredyt 2%” na rynek mieszkaniowy	13
Metodologia	17
Spis ramek, tabel i wykresów.	18

Kluczowe liczby

Rynek sprzedaży mieszkań w III kw. 2023 r.

9-10 proc.

wyniósł średni wzrost cen mieszkań w ujęciu r/r

o 5 proc.

spadła przeciętna liczba nowych ofert sprzedaży mieszkań w ujęciu r/r

o 195 proc.

wzrosła liczba złożonych wniosków o kredyt mieszkaniowy w ujęciu r/r

41 proc.

wyniósł udział kredytów z programu „Bezpieczny Kredyt 2%” w puli udzielonych kredytów mieszkaniowych w III kw.

11,5 proc.

wyniósł spadek przeciętnej liczby nowych ofert sprzedaży mieszkań w przedziale cenowym od 400-600 tys. PLN, w ujęciu k/k

Rynek najmu mieszkań w III kw. 2023 r.

3,5 proc.

wyniósł średni wzrost ceny najmu mieszkania w ujęciu r/r

o 6,5 proc.

średnio wzrosła liczba nowych ofert najmu mieszkań w ujęciu r/r

5,3-7 proc.

wyniosła przeciętna roczna rentowność najmu mieszkania w największych miastach Polski

Rynek mieszkaniowy w Warszawie w III kw. 2023 r.

16 tys. PLN

wyniosła średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym

o 14 proc.

średnio wzrosła cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym w ujęciu r/r

o 14 proc.

średnio spadła tygodniowa liczba nowych ofert sprzedaży mieszkań w ujęciu r/r

4,2 tys. PLN

wyniosła średnia cena najmu mieszkania

Kluczowe wnioski

Popyt na zakup mieszkań w Polsce mocno odbił w III kw. 2023 r. Obserwujemy silny wzrost liczby wniosków o kredyt hipoteczny. Łącznie w III kw. złożono 118,9 tys. wniosków, podczas gdy rok temu było to 40,1 tys. Jest to wzrost o ponad 195 proc. w ujęciu r/r. Biuro Informacji Kredytowej (BIK) wskazuje, że jedną z głównych przyczyn odbicia jest duże zainteresowanie programem „Bezpieczny Kredyt 2%”, który obowiązuje od lipca tego roku. W III kw. złożono łącznie ponad 60 tys. wniosków o udział w tym programie oraz udzielono 17,5 tys. kredytów. Liczba kredytów udzielonych w ramach programu odpowiadała za 41 proc. wszystkich udzielonych kredytów mieszkaniowych. Jednocześnie wzrosła średnia wartość wnioskowanych kredytów do 395 tys. – o 22 proc. w całym kwartale.

Liczba nowych ofert sprzedaży mieszkań maleje. Średnia tygodniowa liczba nowych ofert zmalała o 5 proc. r/r. W strukturze ofert na portalach internetowych nieznacznie zwiększył się udział rynku pierwotnego. Jest to głównie efekt zmniejszenia się liczby ofert na rynku wtórnym. Aktywność deweloperów nadal pozostaje słaba.

Tempo wzrostu cen mieszkań przyspieszyło w III kw. Ceny mieszkań wśród nowych ofert wzrosły o 9-10 proc. r/r. W II kw. było to ok. 6 proc. r/r. Przeciętnie ceny mieszkań rosną w tempie zbliżonym do inflacji. Ceny najmocniej wzrosły w Krakowie (14-19 proc. r/r), dochodząc do poziomu 14-14,5 tys. PLN za 1 m². W Warszawie wzrost cen wyniósł 14 proc. r/r, a cena 1 m² na rynku pierwotnym oscylowała wokół 15 tys. PLN, zaś na rynku wtórnym – 16 tys. PLN.

W IV kw. spodziewamy się kontynuacji trendów obserwowanych w III kw. Liczba nowych ofert sprzedaży mieszkań będzie maleć ze względu na niską aktywność deweloperów na rynku budowlanym oraz długi czas realizacji inwestycji. Najnowsze dane BIK za październik wskazują z kolei, że popyt na zakup mieszkań nadal rośnie. **Oznacza to, że wzrost cen mieszkań utrzyma się przynajmniej na poziomie zbliżonym do 9-10 proc. r/r.**

Rośnie liczba nowych ofert na rynku najmu mieszkań. W 16 miastach wojewódzkich i Gdyni zanotowano wzrost na poziomie 6,5 proc. w ujęciu rocznym. Największym rynkiem jest Warszawa, ale znacznie rośnie liczba nowych ofert wynajmu we Wrocławiu i w Łodzi – więcej niż 20 proc. w ujęciu rocznym.

Stopa rentowności najmu maleje od początku 2023 r. Średnia stopa rentowności najmu mieszkania wynosi ok. 6 proc. w sześciu największych miastach w Polsce, czyli o 0,5 pkt. proc. mniej niż w I kw. br. Najwyższą stopę rentowności odnotowano w Łodzi (7 proc.), co wynika z dużego udziału najmniejszych mieszkań, osiągających najwyższą rentowność.

W publikacji podsumowujemy sytuację na rynku mieszkaniowym w III kw. 2023 r. Obejmuje ona nowe oferty sprzedaży oraz najmu pojawiające się na największych portalach branżowych, zbierane przez [Propertly.io](#). Analizujemy dane dotyczące podaży, wielkości oraz cen mieszkań w 16 miastach wojewódzkich i Gdyni z podziałem na rynek pierwotny i wtórny.

Rynek sprzedaży mieszkań

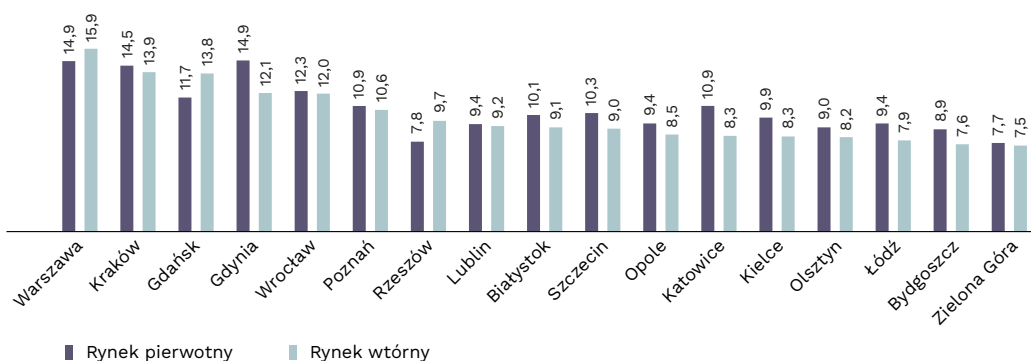
Dynamika cen przyspieszyła w III kw. 2023 r.

W III kw. ponownie wzrosły ceny mieszkań. 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. Tym samym tempo wzrostu cen było zbliżone do inflacji, która w III kw. wyniosła 9,6 proc. Wzrost cen związany jest z malejącą liczbą nowych ofert sprzedaży (o 5 proc. r/r) przy znacznym wzroście popytu na mieszkania.

Średnia cena nowych ofert na rynku wtórnym w Warszawie zbliżyła się do 16 tys. PLN za 1 m². Na rynku pierwotnym w stolicy ceny sięgają 14,9 tys. PLN za 1 m². Na rynku pierwotnym poza Warszawą najwyższe ceny za 1 m² mieszkania są w Gdyni – również 14,9 tys. PLN. Na rynku wtórnym, oprócz Warszawy, najdrożej jest w Krakowie, w którym 1 m² kosztuje niemal 14 tys. PLN.

Ceny najsilniej rosły w Krakowie i we Wrocławiu. W Krakowie na rynku pierwotnym ceny wzrosły o 13 proc. k/k, a na rynku wtórnym o 8 proc. k/k. W ujęciu rocznym było to odpowiednio 18,9 proc. i 14,4 proc. We Wrocławiu wzrost cen na rynku wtórnym wyniósł 6,7 proc. k/k (13 proc. r/r), a na rynku pierwotnym 8 proc. k/k (13,8 proc. r/r). Ceny mieszkań rosły najszybciej w dużych miastach, poza rynkiem pierwotnym w Warszawie, na którym ceny wzrosły o mniej niż 1 proc. W pięciu najdroższych miastach wzrost był większy niż 4 proc. w ujęciu kwartalnym na obu rynkach.

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.

Tabela 1. Średnie ceny 1 m² mieszkania w 17 największych miastach w III kw. 2023 r.

Miasto	Rynek pierwotny (w PLN)	Rynek wtórny (w PLN)	Zmiana cen na rynku pierwotnym r/r (w proc.)	Zmiana cen na rynku wtórnym r/r (w proc.)
Białystok	10 159	9 123	10,1	5,8
Bydgoszcz	8 963	7 645	7,9	6,1
Gdańsk	11 712	13 875	-0,3	9,8
Gdynia	14 940	12 138	12,5	5,1
Katowice	10 997	8 375	20,6	12,1
Kielce	9 948	8 339	20,2	9,9
Kraków	14 515	13 976	18,9	14,4
Lublin	9 458	9 245	9,1	6,8
Łódź	9 434	7 982	10,1	9,4
Olsztyn	9 065	8 288	-4,2	5,8
Opole	9 466	8 528	23,6	9,2
Poznań	10 966	10 625	15,3	11,4
Rzeszów	7 879	9 723	7,3	12,0
Szczecin	10 360	9 016	-6,1	4,9
Warszawa	14 925	15 998	13,7	14,0
Wrocław	12 325	12 086	13,8	13,0
Zielona Góra	7 760	7 521	0,6	7,0

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

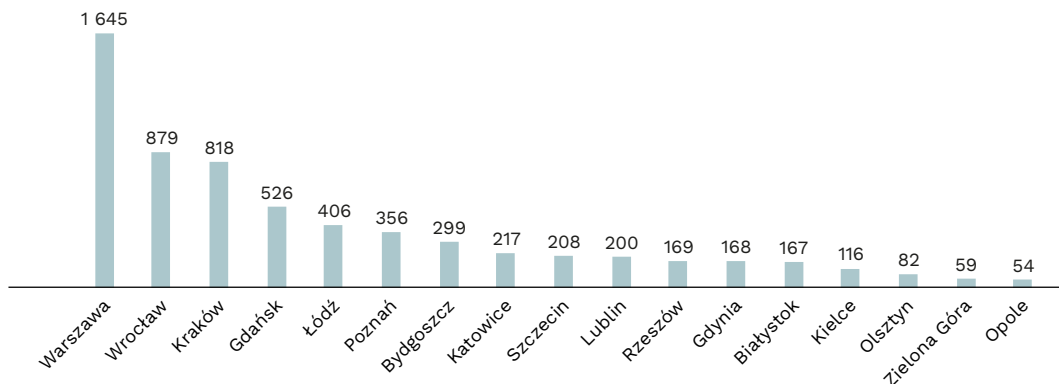
Liczba nowych ofert spada

W III kw. br. liczba nowych ofert na rynku sprzedaży mieszkań zmalała.

W analizowanych miastach średnia tygodniowa liczba nowych ofert spadła niemal o 3 proc. k/k oraz o 5 proc. w skali roku. [Dane GUS](#) wskazują, że w III kw. do użytku oddano 15 proc. mieszkań mniej niż rok wcześniej. Liczba nowych ofert najmocniej spadła w Warszawie i Krakowie – odpowiednio o 14 proc. i 13 proc. k/k.

Warszawa nadal jest największym rynkiem sprzedaży mieszkań z przeciętną tygodniową liczbą ofert niemal dwa razy większą niż drugi w rankingu Wrocław. W Warszawie w III kw. na sprzedaż wystawiano przeciętnie ok. 1600 nowych ofert tygodniowo. Kolejne miejsce w rankingu zajęły Wrocław i Kraków z przeciętną liczbą ofert powyżej 800 ogłoszeń. W pozostałych miastach przeciętna tygodniowa liczba nowych ofert oscylowała wokół 200 tygodniowo.

Wykres 2. Średnia tygodniowa liczba nowych ofert sprzedaży mieszkań w 17 największych miastach w III kw. 2023 r.



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

W IV kw. 2023 r. spodziewamy się kontynuacji trendów obserwowanych

w III kw. Liczba nowych ofert sprzedaży mieszkań będzie maleć ze względu na niską aktywność deweloperów na rynku budowlanym oraz długi czas realizacji inwestycji. W całym 2022 r. liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, spadła o 27,8 proc. r/r, a od stycznia do września br. o 15,7 proc. Ze względu na fakt, że przeciętny czas budowy mieszkania wynosi, według GUS, 2 lata, oznacza to również spadek liczby ofert sprzedaży również w IV kw. W najbliższych miesiącach na rynku zaczną pojawiać się mieszkania, których budowę rozpoczęto w 2022 r. **Przy założeniu, że popyt na zakup mieszkania utrzyma się na wysokim poziomie, oznacza to wzrost cen mieszkań przynajmniej na poziomie porównywalnym z obecnym (9-10 proc. r/r).**

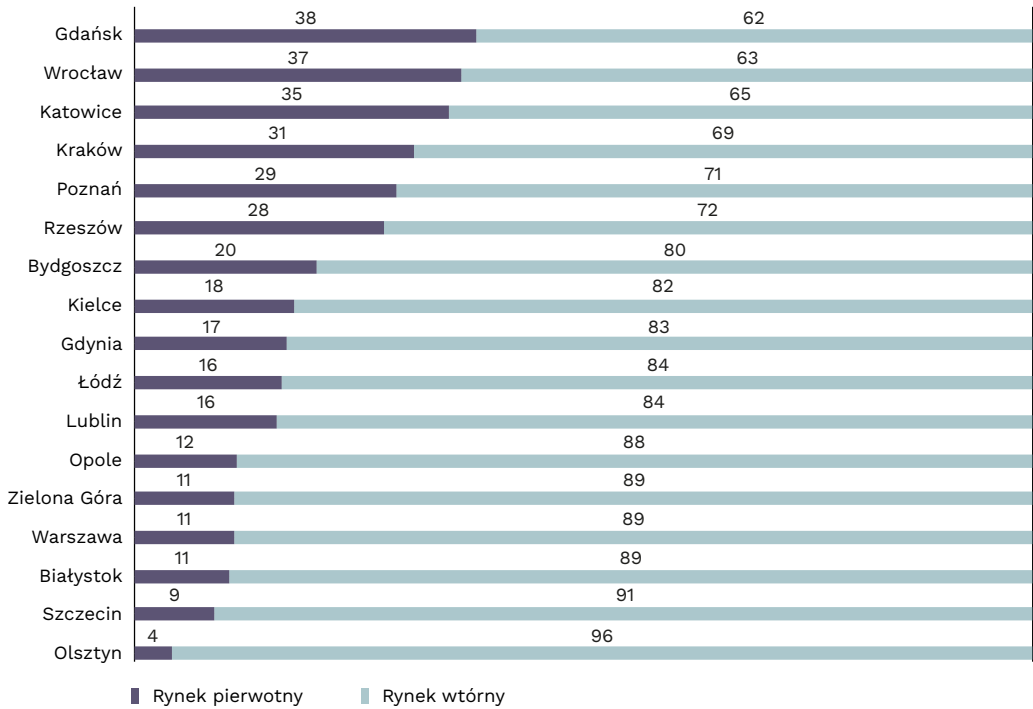
Zmiana w udziałach rynków

Średni udział rynku pierwotnego wśród nowych ofert przebił pułap 20 proc.

Wynika to z faktu, że spadek podaży mieszkań na rynku wtórnym był większy niż na rynku pierwotnym. W Warszawie, Krakowie, Gdańsku, Wrocławiu, Poznaniu i Łodzi liczba nowych ofert na rynku wtórnym zmalała średnio niemal o 3,5 proc., a na rynku pierwotnym o mniej więcej 2 proc.

Największy udział rynku pierwotnego jest w Gdańsku. W tym miesiącu udział ten wzrósł z 26 proc. w II kw. do 38 proc. Znaczny udział rynku pierwotnego obserwujemy również we Wrocławiu i Katowicach, w których odpowiada on odpowiednio za 37 proc. i 35 proc. nowych ofert. Po drugiej stronie zestawienia plasują się Olsztyn i Szczecin, w których nowe oferty rynku pierwotnego nie przekroczyły 10 proc. Duże miasta zazwyczaj mają większy udział rynku pierwotnego niż mniejsze. Wyjątkiem jest tutaj Warszawa, w której udział rynku pierwotnego to zaledwie 11 proc.

Wykres 3. Udział rynku pierwotnego i wtórnego w największych miastach Polski w III kw. 2023 r. (w proc.)



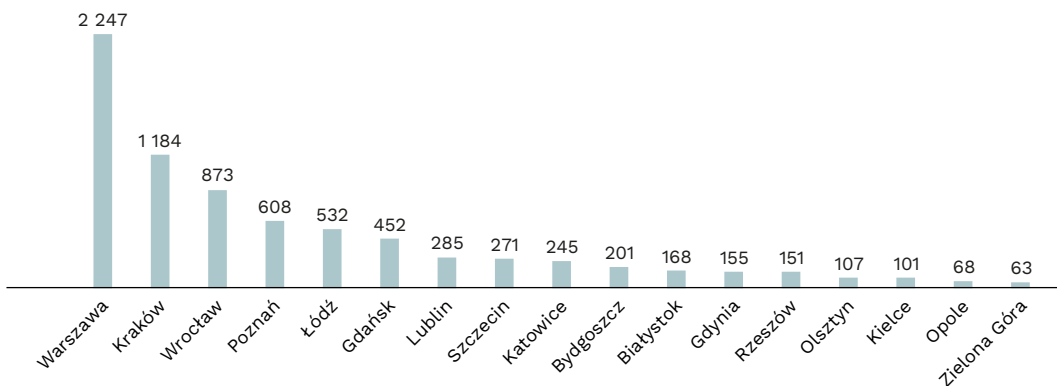
Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych Property.io.

Rynek najmu

Podaż mieszkań na wynajem zwiększyła się

Rośnie przeciętna tygodniowa liczba nowych ofert najmu mieszkań. W 17 największych miastach podaż mieszkań wzrosła przeciętnie o 6,5 proc. r/r oraz 21 proc. k/k. Najwyższy wzrost zanotowano w Łodzi i we Wrocławiu, w których przeciętna liczba nowych ofert wzrosła o 22 proc. w porównaniu z przeciętnym tygodniem II kw. Znaczny wzrost podaży nowych ofert mieszkań w ujęciu kwartalnym jest efektem sezonowym związanym z rozpoczęciem roku akademickiego. Równocześnie, wobec obserwowanego spadku liczby ofert sprzedaży mieszkań (o 5 proc. r/r), można przypuszczać, że więcej osób decyduje się na wynajęcie własnego mieszkania.

Wykres 4. Średnia tygodniowa liczba nowych ofert najmu mieszkań w III kw. 2023 r.

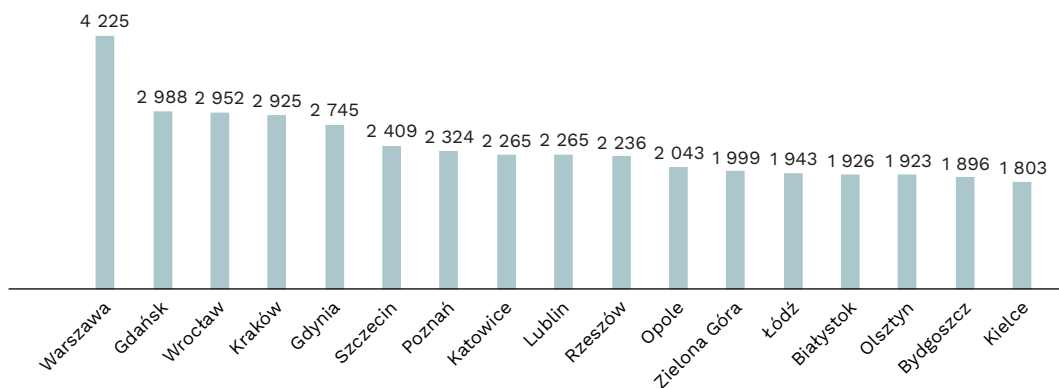


Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych Property.io.

Stabilizacja cen najmu

Średni wzrost cen najmu mieszkań nie przekraczał 1 proc. k/k oraz 3,5 proc. r/r. W czterech najdroższych miastach – Warszawie, Gdańsku Wrocławiu i Krakowie – ceny wzrosły średnio o 2 proc. k/k. W pozostałych miastach średni kwartalny wzrost cen nie przekroczył 0,5 proc. Najdroższa pozostaje Warszawa, w której za wynajem mieszkania trzeba zapłacić średnio ponad 4200 PLN, a kolejne miejsca w rankingu zajmują Gdańsk, Wrocław i Kraków, w których ceny przekroczyły 2900 PLN.

Wykres 5. Średnia cena najmu mieszkania w 17 największych miastach w III kw. 2023 r. (w PLN)

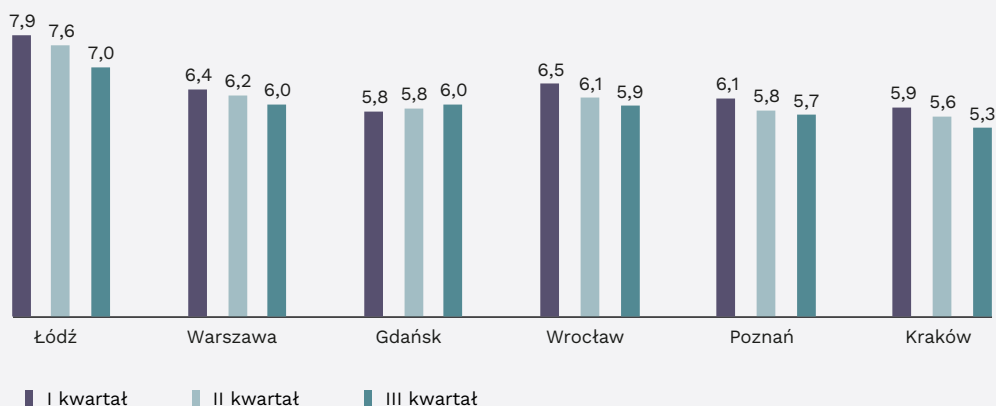


Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych Property.io.

Ramka 1. Zmiany rentowności najmu mieszkań w największych miastach w Polsce w 2023 r.

W większości dużych miast stopa rentowności najmu spada od początku 2023 r. Wynika to ze stabilizacji cen najmu oraz wzrostu cen sprzedaży mieszkań. Największe spadki rentowności odnotowano w Łodzi (o 0,9 pkt. proc.) oraz Wrocławiu (o 0,6 pkt. proc.). W Łodzi, mimo największego spadku, najem jest nadal najbardziej rentowny i wynosi 7 proc. w skali roku. Średnio w sześciu największych miastach stopa rentowności najmu wynosi ok. 6 proc.

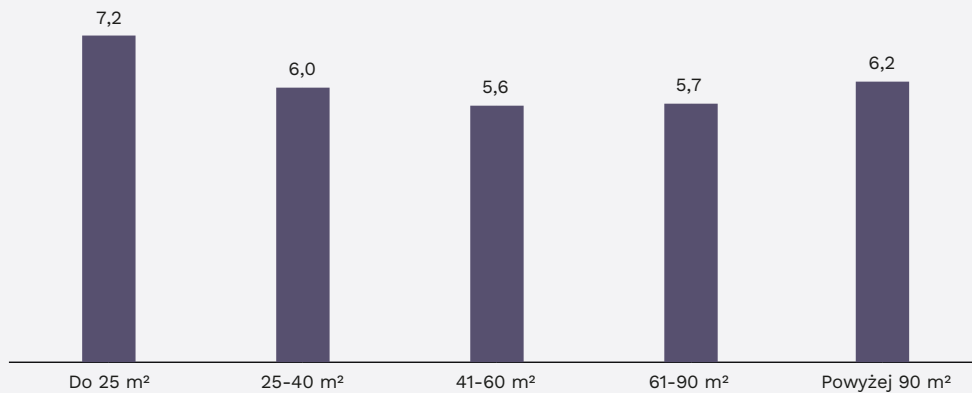
Wykres 6. Rentowność najmu w 6 największych miastach Polski w 2023 r. (w proc.)



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

Mniejsze mieszkania mają wyższą stopę rentowności z najmu. Tak zwane „mikrokawalerki”, czyli lokale o powierzchni mniejszej niż 25 m² charakteryzują się najwyższą stopą rentowności – średnio 7,2 proc. Mieszkania o większym metrażu przynoszą niższy zwrot z inwestycji w przeliczeniu na 1 m², oscylujący wokół 6 proc. Wyższa wartość wskaźnika rentowności dla mniejszych mieszkań wyjaśnia, dlaczego to właśnie Łódź odnotowuje najwyższą stopę rentowności najmu. Mieszkania do 25 m² stanowią tu niemal 14 proc. nowych ofert najmu, podczas gdy dla wszystkich 17 miast odsetek ten wynosi 6,5 proc. Na tym tle zaskakująca może być względnie wysoka rentowność największych mieszkań (pow. 90 m²). Wysoka rentowność dużych mieszkań może wynikać z relatywnie niskiej ceny takich mieszkań w przeliczeniu za 1 m².

Wykres 7. Rentowność najmu mieszkań według wielkości w największych miastach Polski w III kw. 2023 r. (w proc.)



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

Wpływ programu „Bezpieczny Kredyt 2%” na rynek mieszkaniowy

W III kw. nastąpiło mocne odbicie popytu na kredyty mieszkaniowe. Pierwsze oznaki ożywienia widoczne były już w II kw. 2023 r. i wówczas w ujęciu kwartalnym popyt na kredyty mieszkaniowe wzrósł o 50 proc., a liczba udzielonych kredytów o 42 proc. W ujęciu rocznym dynamika jednak nadal była ujemna. Dopiero III kw. i uruchomienie programu „Bezpieczny Kredyt 2%” spowodowało wzrost sprzedaży kredytów mieszkaniowych zarówno w ujęciu kwartalnym, jak i rocznym. Liczba wniosków wzrosła o ok. 100 proc. k/k i ok. 200 proc. r/r, a liczba udzielonych kredytów odpowiednio o 35 proc. oraz 100 proc.

Odbicie na rynku kredytów mieszkaniowych wynikało z kilku czynników, przy czym najważniejszy był wpływ programu „Bezpieczny Kredyt 2%”.

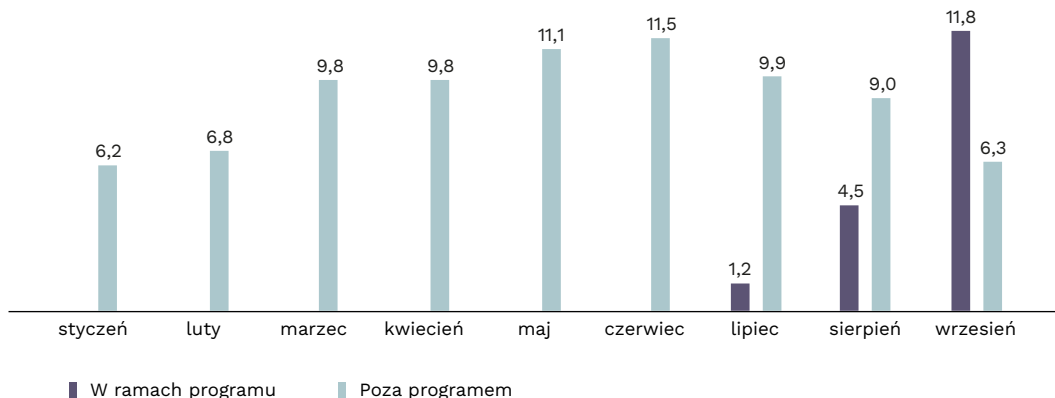
Pierwszą istotną zmianą regulacyjną była decyzja [Komisji Nadzoru Finansowego](#) z lutego 2023 r. o zmniejszeniu bufora ostrożnościowego stosowanego do wyliczania zdolności kredytowej. W efekcie wzrosła liczba osób posiadających zdolność kredytową oraz możliwa kwota finansowania. Następnie, w lipcu 2023 r., uruchomiony został program „Bezpieczny Kredyt 2%”, który miał zwiększyć dostępność mieszkań dla osób do 45. roku życia nieposiadających własnego mieszkania¹. Kolejnymi czynnikami zwiększającymi zdolność kredytową Polaków był spadek wskaźnika WIBOR w reakcji na [wrześniową obniżkę stopy referencyjnej](#) o 0,75 pkt. do 6 proc. i w oczekiwaniu dalszej obniżki stóp procentowych, a także [wzrost realnych wynagrodzeń](#) w III kw.

W III kw. 2023 r. program „Bezpieczny Kredyt 2%” odpowiadał za 41 proc. wszystkich udzielonych kredytów mieszkaniowych. Mimo że oznaki ożywienia na rynku kredytów mieszkaniowych były widoczne już w marcu 2023 r., to program znacznie zwiększył skalę odbicia. W lipcu program odpowiadał za 11 proc. wszystkich udzielonych kredytów, w sierpniu – za 33 proc., a we wrześniu – za 65 proc. Duże wzrosty zapowiadają powrót do poziomu w 2021 r., w którym w III kw. udzielono sumarycznie 70 tys. kredytów mieszkaniowych. Można przypuszczać, że ze względu na preferencyjne warunki spłaty kredytu, program przyspieszył decyzje części kredytobiorców

¹ Program dopuszcza maksymalną kwotę pożyczki w wysokości 500 tys. PLN dla gospodarstwa jednoosobowego oraz 600 tys. PLN dla małżeństwa lub pary wychowującej dziecko.

o zaciągnięciu pożyczki. Wzrost liczby kredytów w II kw. i wzrost realnych wynagrodzeń sugeruje, że bez oferty „Bezpiecznego Kredytu 2%” liczba kredytów również zwiększyłaby się w III kw.

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.

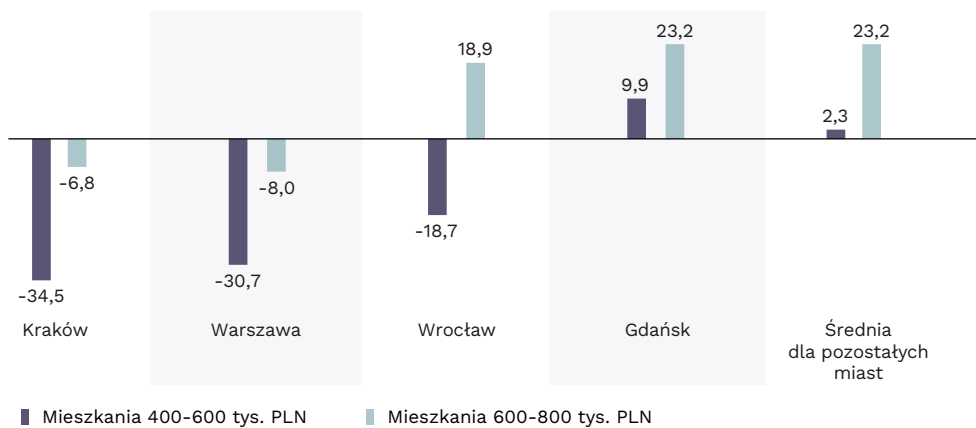
W III kw. 2023 r. wzrosła średnia wartość udzielonego kredytu i wyniosła 394 tys. PLN. Jest to o 21 proc. więcej niż w III kw. 2022 r., w którym było to 324 tys. PLN, oraz o 17 proc. więcej niż w rekordowym 2021 r. (335 tys. PLN). W 2022 r., mimo średniej inflacji na poziomie 15,5 proc. w kwartale, średnia wartość kredytu spadała. W 2023 r. wartość kredytu rosta szybciej niż średnia kwartalna inflacja (8 proc.). Spodziewamy się dalszego wzrostu przeciętnej wartości kredytu ze względu na wzrastające ceny mieszkań.

Spada podaż mieszkań, na które jest największe zapotrzebowanie w programie „Bezpieczny Kredyt 2%”. Średnio we wszystkich miastach liczba nowych ofert w przedziale cenowym od 400 tys. PLN do 600 tys. PLN² spadła o 11,5 proc. w ujęciu k/k. W Warszawie, Wrocławiu, Krakowie i Gdyni ten spadek wynosił co najmniej 15 proc. w ujęciu k/k. Najsilniej spadła liczba mieszkań w Krakowie – o 34 proc. i w Warszawie – o 30 proc. Poza dużymi miastami liczba ofert nieznacznie wzrastała o 2,3 proc. w ujęciu k/k.

Wśród mieszkań w wyższym przedziale cenowym nie widać tak dużych spadków. W przedziale 600–800 tys. PLN w Krakowie i w Warszawie zanotowano co prawda kilkuprocentowe spadki, jednak średnio liczba ofert mieszkań w tym przedziale w pozostałych wojewódzkich miastach wzrosła o 23,2 proc.

² Średnia wartość kredytu to 394 tys. PLN i wkład własny (do 200 tys. PLN).

Wykres 9. Zmiana podaży mieszkań w wybranych kategoriach cenowych według miast (w proc., k/k)



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

Metodologia

Dane analizowane w opracowaniu dotyczą nowych ofert, które pojawiały się na 18 najpopularniejszych portalach branżowych w Polsce, jak Otodom, OLX i Domiportal w III kw. 2023 r. Dostawcą danych jest Property.io.

Do nowych ofert wliczane są tylko unikatowe rekordy. Nie przeliczamy ofert podbijanych przez sprzedawców. Dokonujemy deduplikacji tak, aby 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 ok. 8000 nowych ofert.

Przedstawione dane dotyczą ofert z rynku pierwotnego, wtórnego oraz ofert nie przypisanych do żadnego z rynków. Ogłoszeń z ostatniej kategorii nie bierzemy pod uwagę przy obliczaniu udziałów rynków pierwotnego i wtórnego w ogólnej strukturze ofert.

Wykorzystywane wskaźniki są średnimi liczonymi po wszystkich tygodniach analizowanego kwartału. Średnie ceny zostały dodatkowo ważone przez liczbę ogłoszeń na każdym rynku.

Roczna rentowność najmu w sześciu największych miastach została obliczona jako stosunek rocznej średniej stawki najmu w danym segmencie powierzchniowym mieszkania w danym mieście do średniej całkowitej ceny mieszkania w tym samym segmencie i mieście, ważony przez liczbę ofert najmu w segmentach w konkretnych miastach. Wyraża się to wzorem:

$$\text{Rentowność Segmentu w Mieście (RSM)} = \frac{\text{CENA NAJMU}_{\text{miasto, segment}} \cdot 12}{\text{CENA MIESZKANIA}_{\text{miasto, segment}}}$$

$$\text{Rentowność w mieście} = \frac{\text{RSM}_{\text{miasto, segment}} \cdot \text{LICZBA OFERT NAJMU}_{\text{miasto, segment}}}{\text{LICZBA OFERT NAJMU}_{\text{miasto}}}$$

Miara ta ukazuje uproszczoną sytuację, która zakłada stałość stawek najmu w ciągu roku oraz kapitał własny jako źródło finansowania kupna mieszkania. Dodatkowo zakłada się brak kosztów eksploatacyjnych mieszkania, a przychód z tytułu najmu liczony jest jako kwota brutto.

Spis ramek, tabel i wykresów

SPIS RAMEK

Ramka 1. Zmiany rentowności najmu mieszkań w największych miastach w Polsce w 2023 r.	12
--	----

SPIS TABEL

Tabela 1. Średnie ceny 1 m ² mieszkania w 17 największych miastach w III kw. 2023 r.	8
--	---

SPIS WYKRESÓW

Wykres 1. Średnie ceny ofertowe sprzedaży mieszkań w 17 największych miastach w III kw. 2023 r. (w tys. PLN za 1 m ²).	7
Wykres 2. Średnia tygodniowa liczba nowych ofert sprzedaży mieszkań w 17 największych miastach w III kw. 2023 r.	9
Wykres 3. Udział rynku pierwotnego i wtórnego w największych miastach Polski w III kw. 2023 r. (w proc.)	10
Wykres 4. Średnia tygodniowa liczba nowych ofert najmu mieszkań w III kw. 2023 r.	11
Wykres 5. Średnia cena najmu mieszkania w 17 największych miastach w III kw. 2023 r (w PLN).	12
Wykres 6. Rentowność najmu w 6 największych miastach Polski w 2023 r. (w proc.)	12
Wykres 7. Rentowność najmu mieszkań według wielkości w największych miastach Polski w III kw. 2023 r. (w proc.)	13
Wykres 8. Liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych w 2023 r. w programie „Bezpieczny Kredyt 2%” i poza programem (w tys.) . . .	15
Wykres 9. Zmiana podaży mieszkań w wybranych kategoriach cenowych według miast (w proc., k/k)	16

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.

