

Warszawa, 21 maja 2024 r.

## **W I kwartale 2024 mieszkania na rynku wtórnym w Polsce zdrożały średnio o 21 proc. r/r.**

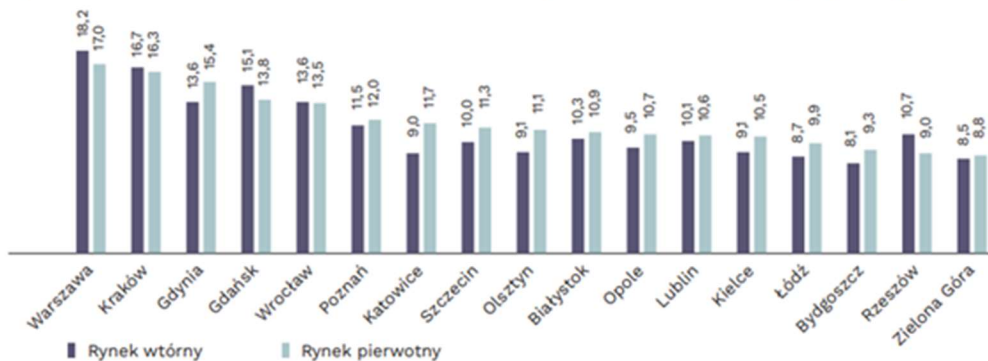
**Tempo wzrostu cen mieszkań nie zwalnia. W ujęciu rocznym ceny mieszkań w Polsce na rynku pierwotnym wzrosły w I kwartale o 16 proc., a na rynku wtórnym o 21 proc. Jednocześnie o 20 proc. zwiększyła się liczba ofert na obu rynkach. Nieznacznie podrożał najem – o 4 proc. r/r. wzrosły ceny nowych ofert w 17 największych miastach. Liczba nowych ofert wzrosła o 26 proc. r/r., a rentowność najmu wyniosła 5,2 proc. Po słabym poprzednim roku odbija rynek sprzedaży domów. W całym 2023 r. sprzedano ich 48 tys., co jest najniższa wartością od 2017 r.. W I kwartale 2024 r. podaż nowych ofert domów wzrosła o 32 proc. r/r. Polski Instytut Ekonomiczny przygotował raport „Analiza rynku mieszkaniowego: I kwartał 2024 r.”.**

### **Ceny mieszkań wciąż rosą w dwucyfrowym tempie**

Wzrost cen sprzedaży mieszkań ponownie przyspieszył w ostatnim kwartale. W grupie 17 największych miast w I kw. 2024 r. ceny wzrosły na rynku wtórnym o 21 proc. r/r. Nowe oferty od deweloperów w tym okresie były droższe o 16 proc. niż przed rokiem. To więcej niż w III i IV kw. 2023 r., kiedy te wzrosty wynosiły średnio ok. 14 proc. i 10 proc. Obserwowany w I kw. 2024 r. wzrost cen mieszkań był wyższy niż nominalny wzrost wynagrodzeń, który w tym czasie wynosił 12,5 proc.

W Warszawie średnia cena ofertowa mieszkania na rynku wtórnym przekroczyła 18,2 tys. PLN za 1 m<sup>2</sup>. Ceny na rynku pierwotnym osiągnęły poziom 17 tys. PLN za 1 m<sup>2</sup>. Pułap 17 tys. PLN w następnym kwartale prawdopodobnie przebiją również Kraków, w którym ceny na rynku pierwotnym wynosiły 16,3 tys. PLN, a na wtórnym – 16,7 tys. PLN. Z grupy 17 analizowanych miast tylko w Łodzi, Bydgoszczy, Rzeszowie oraz Zielonej Górze ceny na rynku pierwotnym były niższe niż 10 tys. PLN. W najtańszej Zielonej Górze średnia cena 1 m<sup>2</sup> na obu rynkach jest prawie dwukrotnie niższa niż w Warszawie.

Wykres 1. Średnia cena za 1 m<sup>2</sup> mieszkania wśród nowych ofert w I kw. 2024 r. (w tys. PLN)



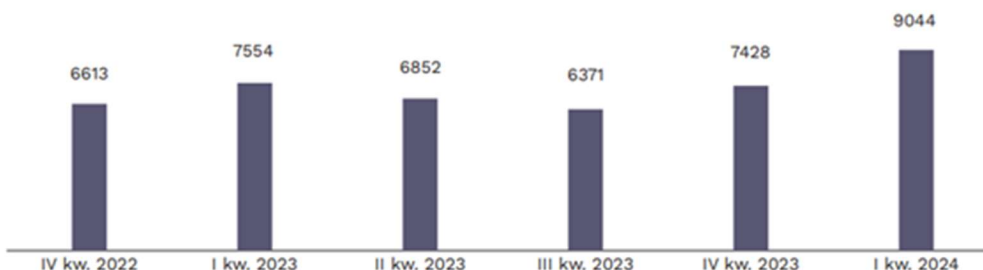
Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych property.io.

Przewidujemy, że w kolejnych miesiącach ceny mieszkań będą nadal rosnąć. Wpłyne na to kontynuacja wzrostu płac w gospodarce oraz utrzymująca się stabilna sytuacja gospodarcza, choć z nieznacznie wyższym poziomem inflacji niż obecnie – prawdopodobny jest wzrost do poziomu ponad 4 proc. w II połowie roku. Wpłyne na to również wciąż ograniczona liczba nowych projektów budowlanych, które można będzie wprowadzić do oferty sprzedaży. Wprawdzie deweloperzy wprowadzają obecnie rekordowe liczby projektów, jednak większość z nich znajduje się we wstępnej fazie realizacji. Ograniczy to liczbę projektów, które można będzie uruchomić w kolejnych kwartałach – zauważa Tomasz Mądry, starszy analityk z zespołu zrównoważonego rozwoju.

### Coraz więcej ofert sprzedaży mieszkań

Podaż nowych ofert sprzedaży mieszkania utrzymuje silny trend wzrostowy. Liczba nowych ofert wzrosła o 20 proc. w porównaniu z IV kw. 2023 r. W przeciętnym tygodniu I kw. 2024 r. w grupie największych miast średnia liczba nowych ofert osiągnęła poziom 9 tys. Był to najwyższy poziom od połowy 2022 r. Jest to głównie efekt wzmożonej aktywności deweloperów – liczba nowych ofert na rynku pierwotnym wzrosła średnio o 53 proc. Dla porównania podaż nowych ofert na rynku wtórnym wzrosła w tym okresie zaledwie o 8,9 proc. Tak znaczny wzrost liczby ofert mieszkań deweloperskich nie oznacza, że mieszkania te realnie wpłynęły na rynek. Najczęściej są to inwestycje znajdujące się na początkowym etapie budowy.

**Wykres 2. Średnia tygodniowa liczba nowych ofert sprzedaży mieszkań w grupie 17 miast w kolejnych kwartałach**



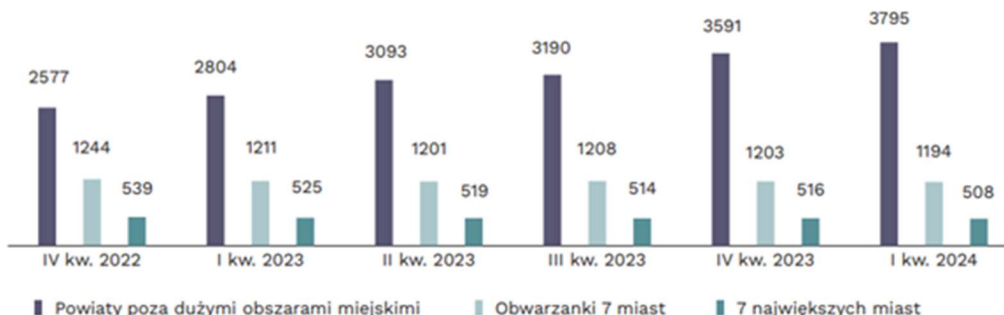
Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych property.io.

### Po słabym 2023 r. w I kwartale 2024 r. rośnie podaż nowych ofert domów

W 2023 r. sprzedano najmniej domów od 2017 r. Jak wynika z danych Ministerstwa Sprawiedliwości liczba transakcji sprzedaży domów w 2023 r. wynosiła 48 tys. Był to spadek o 7 proc. w ujęciu rocznym, zaś w porównaniu do rekordowego 2021 r. liczba sprzedanych domów spadła o ponad 30 proc. Jest to także najniższy wynik od 2017 r., kiedy sprzedano 45 tys. domów.

W I kwartale 2024 r. podaż ofert domów rośnie. W całym kwartale średnia tygodniowa liczba nowych ofert sprzedaży domów wyniosła 6300 i jest to najwyższy poziom od II kw. 2022 r. W ujęciu rocznym liczba nowych ofert wzrosła o 32 proc., a w ujęciu kwartalnym – o 6,5 proc. To podobny wzrost podaży jak w zeszłym kwartale, liczba nowych ofert wzrosła wtedy o 8 proc.

**Wykres 7. Liczba nowych ofert domów według powiatów z podziałem na kwartały**



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

*Za obserwowany wzrost podaży ofert domów odpowiadają głównie tereny poza największymi aglomeracjami. W powiatach poza siedmioma największymi miastami i obwarzankami tych miast liczba nowych ofert wzrosła o 35 proc. w ujęciu r/r i w I kw. 2024 r. pozostawała na średnim poziomie 3,8 tys. tygodniowo. Równocześnie w grupie*

*siedmiu największych miast, a także w ich powiatach obwarzankowych podaż się nie zmieniała. W siedmiu największych miastach od ponad roku niezmiennie oscyluje ona w okolicach nowych 500 ofert tygodniowo, a w powiatach obwarzankowych – w okolicach 1,2 tys. – wskazuje Jędrzej Lubasiński, starzy analityk z zespoły zrównoważonego rozwoju w PIE.*

\*\*\*

**Polski Instytut Ekonomiczny to publiczny think tank ekonomiczny z historią sięgającą 1928 roku. Jego obszary badawcze to przede wszystkim makroekonomia, energetyka i klimat, gospodarka światowa, foresight gospodarczy, gospodarka cyfrowa, zrównoważony rozwój 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](mailto:ewa.balicka@pie.net.pl)