



Polski
Instytut
Ekonomiczny

Analiza rynku mieszkaniowego

I kwartał 2024 r.

Cytowanie: Lubasiński, J., Mądry, T. (2024), *Analiza rynku mieszkaniowego – I kwartał 2024 r.*,
Polski Instytut Ekonomiczny, Warszawa.

Warszawa, maj 2024 r.

Autorzy: Jędrzej Lubasiński, Tomasz Mądry

Redakcja merytoryczna: Paula Kukołowicz, Andrzej Kubisiak

Redakcja: Jakub Nowak, Małgorzata Wieteska

Projekt graficzny: Anna Olczak

Skład i łamanie: Sławomir Jarząbek

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	8
Przybywa ofert sprzedaży mieszkań	9
Rynek najmu	11
Sytuacja na rynku domów	13
Metodologia	16
Spis ramek, tabel i wykresów	17

Kluczowe liczby

Rynek sprzedaży mieszkań w 17 największych miastach

o 16 proc. r/r

średnio wzrosły ceny na rynku pierwotnym

o 21 proc. r/r

średnio wzrosły ceny na rynku wtórnym

o 20 proc. r/r

średnio zwiększyła się liczba nowych ofert łącznie na obu rynkach

Rynek najmu mieszkań

o 4 proc.

średnio wzrosły ceny nowych ofert w 17 największych miastach

o 26 proc. r/r

średnio wzrosła liczba nowych ofert w 17 największych miastach

5,2 proc.

wynosiła rentowność najmu mieszkań w 6 największych miastach Polski

Rynek mieszkaniowy w Warszawie

18,2 tys. PLN

wynosiła średnia cena sprzedaży 1 m² mieszkania na rynku wtórnym

17 tys. PLN

wynosiła średnia cena sprzedaży 1 m² mieszkania na rynku pierwotnym

o 27 proc. r/r

średnio wzrosły ceny sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym

o 40 proc. r/r

średnio wzrosła tygodniowa liczba nowych ofert najmu mieszkania

4,3 tys. PLN

wynosiła średnia cena najmu mieszkania

Rynek sprzedaży domów jednorodzinnych

48 tys.

domów sprzedano w całym 2023 r. – to najniższa wartość od 2017 r.

o 13 proc. r/r

średnio wzrosła cena sprzedaży nowych ofert domu w obwarzankach największych 7 miast

o 35 proc. r/r

zwiększyła się liczba nowych ofert domów w powiatach poza 7 największymi miastami i ich obwarzankami

Kluczowe wnioski

Popyt na zakup mieszkania jest nadal na wysokim poziomie, mimo obserwowanego spadku liczby składanych wniosków o kredyt hipoteczny. Na początku 2024 r. wstrzymano przyjmowanie wniosków w ramach programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, w efekcie czego liczba składanych wniosków kredytowych w całym I kw. obniżyła się o 38 proc. względem ostatniego kwartału 2023 r. Jednak w ujęciu rocznym liczba udzielonych kredytów wciąż jest wysoka. Była ona wyższa o 186 proc. w porównaniu z I kw. 2023 r. Było to odroczonym efektem wygaszonego w grudniu 2023 r. programu „Bezpieczny Kredyt 2%” – kredyty przyznane od stycznia do marca 2024 r. były w dużej mierze udzielone w odpowiedzi na wnioski złożone w grudniu 2023 r. W marcu w ramach programu udzielono jeszcze 22 proc. kredytów.

Ceny mieszkań nadal wzrastają w tempie dwucyfrowym. W grupie 17 największych miast ceny sprzedaży mieszkań wśród nowych ofert wzrosły o 21 proc. na rynku wtórnym i o 16 proc. na pierwotnym w ujęciu rocznym. W dwóch najdroższych miastach – Krakowie i Warszawie – ceny na rynku wtórnym wzrosły odpowiednio o 34 proc. i 27 proc. W Warszawie za 1 m² mieszkania na rynku pierwotnym trzeba było zapłacić 17 tys. PLN, zaś na rynku wtórnym – 18,2 tys. PLN. W Krakowie ceny na obu rynkach przekroczyły wartość 16 tys. PLN za 1 m².

Podaż nowych ofert sprzedaży mieszkań utrzymuje silny trend wzrostowy. W 17 największych miastach w I kw. 2024 r. liczba nowych ofert wzrosła o 20 proc. W pierwszych trzech miesiącach tego roku w analizowanej grupie miast łącznie na obu rynkach wpływało średnio ponad 9 tys. nowych ofert sprzedaży tygodniowo (średnia w poprzednim kwartale wyniosła 7,5 tys.). To największy wynik przynajmniej od połowy 2022 r. Jest to głównie efekt wzmożonej aktywności deweloperów. W całym kwartale liczba ofert sprzedaży na rynku pierwotnym wzrosła o 53 proc. względem poprzedniego roku. Dla porównania na rynku wtórnym wzrost ten był znacznie niższy i wyniósł 8,9 proc. Wiele wskazuje na to, że wysokie ceny zachęcają deweloperów do wprowadzania kolejnych projektów do ofert sprzedaży.

Ceny najmu są względnie stabilne przy zwiększającej się podaży. W pierwszych trzech miesiącach 2024 r. oferta nowych mieszkań na wynajem wzrosła o 26 proc. względem ubiegłego roku. Jednocześnie przy obserwowanym również w poprzednim kwartale wzroście podaży mieszkań na wynajem, ceny na największych rynkach stabilizują się. W I kw. 2024 r. w 17 największych miastach Polski za wynajęcie mieszkania trzeba było zapłacić średnio o 4 proc. więcej niż w analogicznym okresie 2023 r. Ceny w żadnym z analizowanych miast wzrosły nie więcej niż o 8 proc. r/r, a na dwóch największych rynkach – w Warszawie i Krakowie – wzrosty były na poziomie 3 proc.

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.

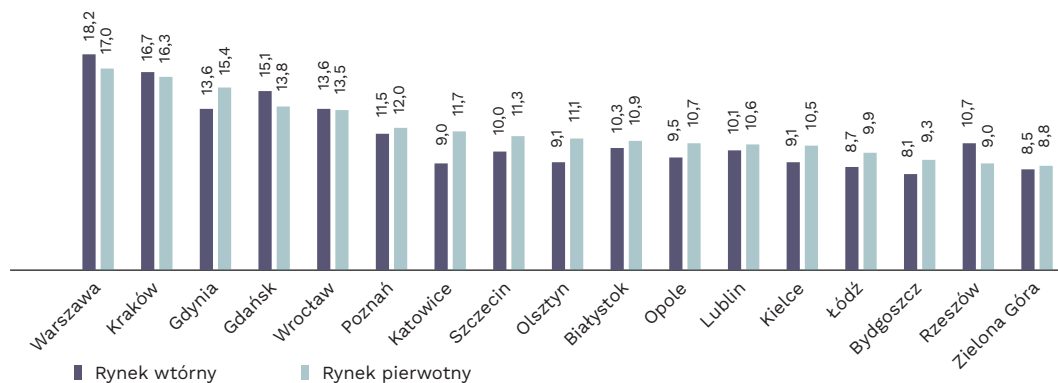
Wzrasta liczba nowych ofert sprzedaży domów poza aglomeracjami. W powiatach poza siedmioma największymi miastami i ich obwarzankami liczba nowych ofert sprzedaży domów wzrosła o 35 proc. w ujęciu r/r. W tym samym okresie liczba nowych ofert sprzedaży domów w siedmiu największych miastach i ich obwarzankach nieznacznie spadła. Wzrostowi podaży domów w powiatach oddalonych od dużych miast nie towarzyszy wzrost cen. Jedynie w powiatach obwarzankowych otaczających największe miasta odnotowano wzrost cen domów jednorodzinnych. W ujęciu rocznym ceny wzrosły tam o 13 proc.

Rynek sprzedaży mieszkań

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 m². Ceny na rynku pierwotnym osiągnęły poziom 17 tys. PLN za 1 m². Pułap 17 tys. PLN w następnym kwartale prawdopodobnie przebieje 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 m² na obu rynkach jest prawie dwukrotnie niższa niż w Warszawie.**

Wykres 1. Średnia cena za 1 m² mieszkania wśród nowych ofert w I kw. 2024 r. (w tys. PLN)



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

Ceny mieszkań najmocniej wzrosły w Krakowie. Na obu rynkach średnia cena za 1 m² wzrosła o ponad 30 proc. względem IV kw. 2023 r. Wzrost cen przekraczający 15 proc. r/r na obu rynkach obserwujemy również w pozostałych dużych miastach. Na rynku wtórnym wzrost cen we wszystkich miastach przekroczył poziom 10 proc.

Tabela 1. Średnie ceny nowych ofert oraz wzrosty cen 1 m² mieszkania w 17 największych miastach w I kw. 2024 r.

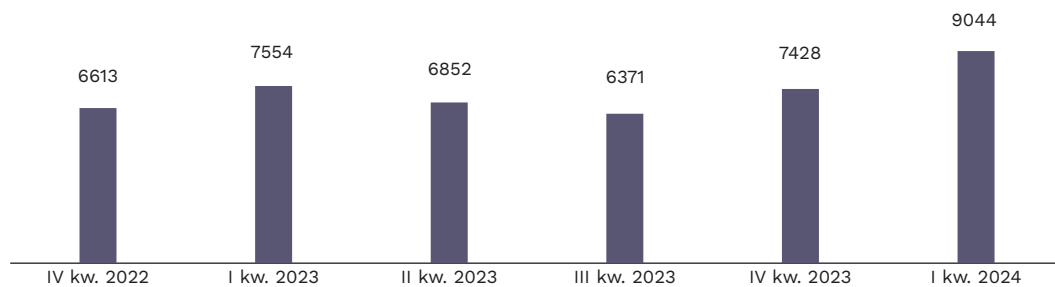
Miasto	Rynek pierwotny (w tys.)	Rynek wtórny (w tys.)	Zmiana cen na rynku pierwotnym r/r (w proc.)	Zmiana cen na rynku wtórnym r/r (w proc.)
Kraków	16,3	16,7	31,2	34,0
Warszawa	17,0	18,2	21,3	27,0
Wrocław	13,5	13,6	19,5	23,5
Białystok	10,9	10,3	17,6	21,0
Opole	10,7	9,5	21,5	20,3
Rzeszów	9,0	10,7	23,4	19,0
Kielce	10,5	9,1	15,0	18,5
Katowice	11,7	9,0	25,9	18,4
Poznań	12,0	11,5	23,6	18,4
Zielona Góra	8,8	8,5	18,0	18,1
Łódź	9,9	8,7	14,5	17,6
Gdańsk	13,8	15,1	22,5	17,2
Olsztyn	11,1	9,1	8,2	17,0
Gdynia	15,4	13,6	10,2	16,0
Szczecin	11,3	10,0	-12,7	15,7
Lublin	10,6	10,1	16,2	15,7
Bydgoszcz	9,3	8,1	7,3	11,2

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

Przybywa 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 pierwotnym 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



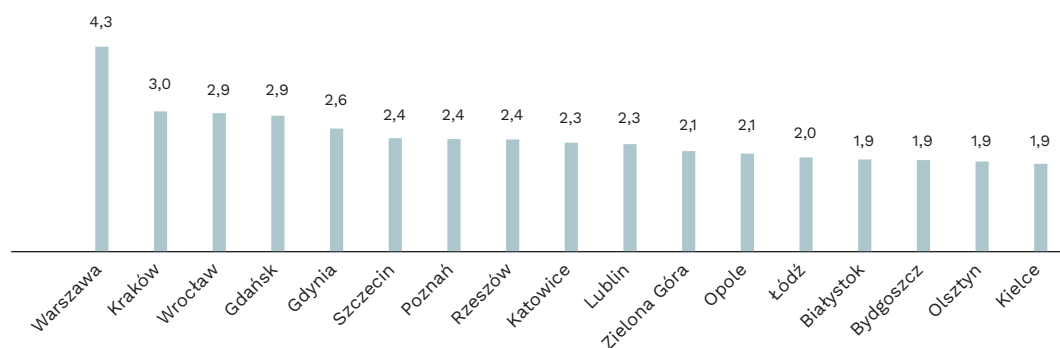
Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych property.io.

Rynek najmu

Ceny najmu mieszkań w 17 największych miastach wzrosły średnio o 4 proc. w ujęciu rocznym. Jest to wzrost podobny do obserwowanych w poprzednich kwartałach, co wskazuje na średniookresową stabilizację cen najmu. Na dwóch największych rynkach – w Warszawie i Krakowie – wzrost ten był nieco niższy i wyniósł 3 proc. r/r.

Najwięcej za najem mieszkania trzeba zapłacić w Warszawie, w której ceny z nowych ogłoszeń kształtują się na poziomie 4,3 tys. PLN. W ujęciu kwartalnym oznacza to lekki spadek – w poprzednim kwartale ceny mieszkań w Warszawie przebiły poziom 4,4 tys. PLN. W Krakowie, Wrocławiu i Gdańsku mieszczą się w przedziale od 2,9 tys. PLN do 3 tys. PLN, a w Łodzi, Białymstoku, Bydgoszczy, Olsztynie i Kielcach nie przekraczają 2 tys. PLN.

Wykres 3. Przeciętne ceny nowych ofert najmu mieszkania w I kw. 2024 r. (w tys. PLN)

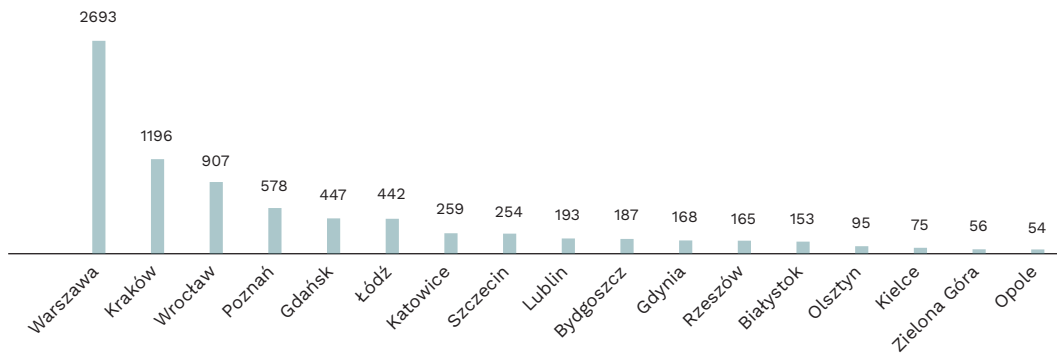


Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych property.io.

Stabilizacji cen towarzyszy istotny wzrost podaży mieszkań na wynajem.

W grupie 17 miast na rynku w ujęciu rocznym przybyło o 26 proc. więcej ofert. Najwięcej mieszkań na wynajem było w Warszawie, w której tygodniowo na rynek wpływało prawie 2700 ogłoszeń, a w Krakowie niecałe 1200 nowych ofert. Rosnąca podaż mieszkań na wynajem jest efektem aktywności inwestycyjnej części osób kupujących mieszkania.

Wykres 4. Średnia tygodniowa liczba nowych ofert najmu mieszkania

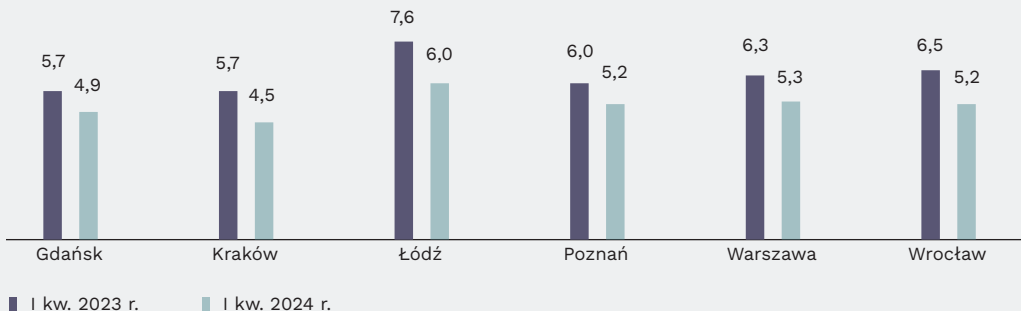


Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych propterty.io.

Ramka 1. Rentowność najmu

Rentowność najmu w I kw. 2024 r. spadła we wszystkich miastach z grupy największych ośrodków miejskich w Polsce. Średnio w każdym mieście wskaźnik zmalał w ciągu roku o 1 pkt proc. Najmocniejszy spadek zanotowano w Łodzi – o 1,5 pkt. proc., w której jednocześnie rentowność cały czas była najwyższa w analizowanej grupie (6 proc.).

Wykres 5. Rentowność najmu w sześciu największych miastach Polski w I kw. 2024 r. w porównaniu z I kw. 2023 r. (w proc.)



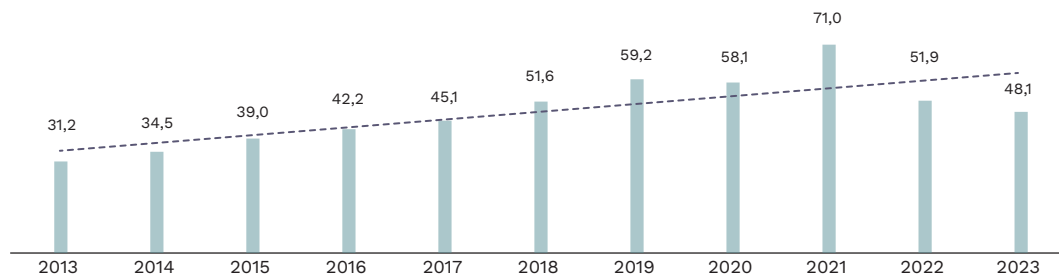
Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych propterty.io.

Obserwowana w ostatnich kwartałach stabilizacja cen najmu mieszkań wraz z dynamicznie rosnącymi cenami sprzedaży mieszkań oznacza spadającą rentowność najmu jako formy inwestycji kapitału. Prezentowana tu stopa rentowności jest wartością względną. Wskazuje ona, że przy silnych wzrostach cen zakupu mieszkania przeznaczenie nieruchomości na wynajem staje się mniej opłacalne i zwrot kosztów następuje w wydłużonej perspektywie czasu.

Sytuacja na rynku domów

W 2023 r. sprzedano najmniej domów od 2017 r. Jak wynika z danych Ministerstwa Sprawiedliwości liczba transakcji sprzedaży domów w 2023 r. wyniosła 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. Od 2013 r. można było obserwować rosnącą liczbę transakcji w segmencie domów jednorodzinnych. Kulminacyjnym rokiem pod tym względem był 2021 r., kiedy liczba transakcji wyniosła 71 tys. Tak skokowy wzrost sprzedaży domów w dużym stopniu był efektem pandemii COVID-19. Z jednej strony w okresie trwających wówczas *lockdownów* i często wykorzystywanej pracy zdalnej wzrosło zapotrzebowanie na posiadanie własnego wolnostojącego domu, z drugiej zaś silne odbicie gospodarcze zachęcało do podejmowania inwestycji mieszkaniowych. Z kolei od 2022 r. obserwujemy odwrócenie wcześniejszego trendu – w 2023 r. liczba zawieranych transakcji sprzedaży domu osiągnęła poziom porównywalny do 2017 r.

Wykres 6. Liczba sprzedanych domów w poszczególnych latach (w tys.)



Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych Ministerstwa Sprawiedliwości z dokumentów notarialnych.

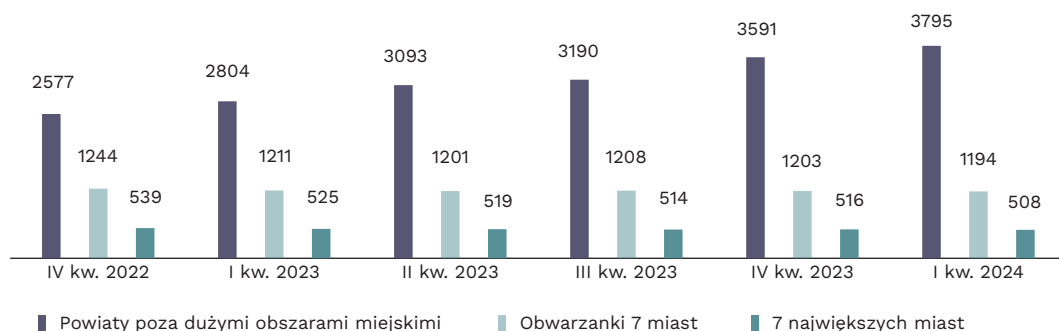
Dane za I kw. 2024 r. wskazują na wzrost ożywienia na rynku domów jednorodzinnych. W całym kwartale średnia tygodniowa liczba nowych ofert sprzedaży domów wyniosła 6300 i jest to najwyższy poziom od II kw. 2022 r.¹ W ujęciu rocznym liczba nowych ofert wzrosła o 32 proc., a w ujęciu kwartalnym – o 6,5 proc. To podobny wzrost podaży jak w zeszłym kwartale, liczba nowych ofert wzrosła wtedy o 8 proc.

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

¹ Od tego czasu zbierane są dane z portali internetowych firmy property.io.

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 obwarzankowych² podaź się nie zmieniła. 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.

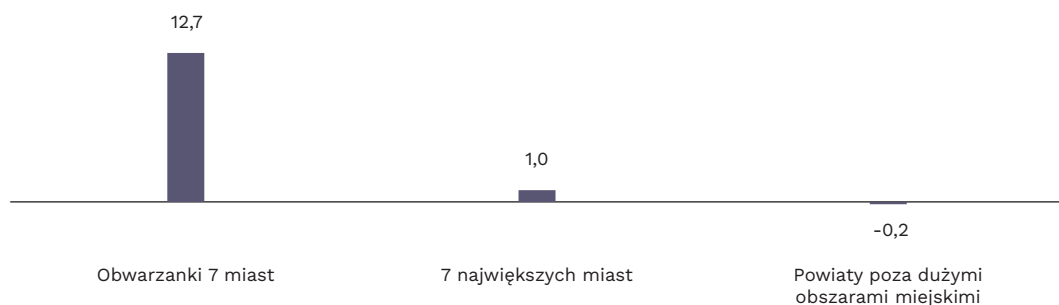
Wykres 7. Średnia tygodniowa liczba nowych ofert domów według powiatów z podziałem na kwartały



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

W ostatnim kwartale ceny domów znacząco wzrosły jedynie na przedmieściach największych miast. W powiatach obwarzankowych ceny w ciągu roku wzrosły o 13 proc. Z kolei w siedmiu największych miastach ceny nowych ofert domów wzrosły zaledwie o 1 proc. r/r, a w powiatach poza największymi aglomeracjami spadły o 0,2 proc.

Wykres 8. Wzrosty cen nowych ofert domów w ujęciu rocznym



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

² To powiaty poza granicami administracyjnymi siedmiu największych miast, ale w relatywnie niewielkiej odległości geograficznej i z tańszymi gruntami niż w granicach miast. Te powiaty to: pruszkowski, legionowski, nowodworski, wołomiński, miński, otwocki, piaseczyński, grodziski (Warszawa), krakowski, wielicki (Kraków), pabianicki, zgierski, łódzki wschodni, brzeziński (Łódź), wrocławski (Wrocław), poznański (Poznań), gdański, kartuski, wejherowski (Gdańsk), gdyński, pucki.

Zmniejsza się różnica między cenami nowych ofert domów w miastach i w obwarzankach. Od IV kw. 2023 r. średnia tygodniowa cena nowych ofert domów w siedmiu największych miastach oscyluje w okolicach 1,8 mln PLN. Od tego czasu cena nowych ofert domów w powiatach obwarzankowych wzrosła z 1,1 mln PLN do 1,24 mln PLN. Oznacza to, że relacja cen nowych ofert domów na przedmieściach wzrosła z 60 proc. ceny nowych ofert domów w mieście do 67 proc. W powiatach poza dużymi obszarami miejskimi ceny nowych ofert domów utrzymują się na stabilnym poziomie i od półtora roku wynoszą ok. 0,8 mln PLN.

Metodologia

Dane analizowane w opracowaniu dotyczą nowych ofert, które pojawiały się na 18 najpopularniejszych portalach branżowych w Polsce, takich jak np. Otodom, OLX czy Domiporta w I kw. 2024 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, opublikowanych 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 nieprzypisanych do żadnego z rynków. Ogłoszeń z tej kategorii nie bierzemy pod uwagę przy obliczaniu udziałów rynku pierwotnego i wtórnego w ogólnej strukturze ofert.

Prezentowane wskaźniki są średnimi liczonymi po wszystkich tygodniach analizowanego kwartału. Średnie ceny są liczone oddzielnie dla poszczególnych rynków i zostały przeważone przez wielkość poszczególnych segmentów powierzchniowych.

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, ważonej przez liczbę ofert najmu w segmentach w konkretnych miastach. Wyraża się to wzorem:

Rentowność Segmentu w Mieście (RSM)

$$= \frac{CENA\ NAJMU_{miasto,segment\ powierzchniowy} * 12}{CENA\ MIESZKANIA_{miasto,segment\ powierzchniowy}}$$

Retowność w mieście

$$= \frac{RSM_{miasto,segment\ powierzchniowy} * LICZBA\ OFERT\ NAJMU_{miasto,segment\ powierzchniowy}}{LICZBA\ OFERT\ NAJMU_{miasto}}$$

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 jest w kwotach brutto.

Spis ramek, tabel i wykresów

SPIS RAMEK

Ramka 1. Rentowność najmu.	12
------------------------------------	----

SPIS TABEL

Tabela 1. Średnie ceny nowych ofert oraz wzrosty cen 1 m ² mieszkania w 17 największych miastach w I kw. 2024 r.	9
---	---

SPIS WYKRESÓW

Wykres 1. Średnia cena za 1 m ² mieszkania wśród nowych ofert w I kw. 2024 r. (w tys. PLN).	8
Wykres 2. Średnia tygodniowa liczba nowych ofert sprzedaży mieszkań w grupie 17 miast w kolejnych kwartałach.	10
Wykres 3. Przeciętne ceny nowych ofert najmu mieszkania w I kw. 2024 r. (w tys. PLN).	11
Wykres 4. Średnia tygodniowa liczba nowych ofert najmu mieszkania . . .	12
Wykres 5. Rentowność najmu w sześciu największych miastach Polski w I kw. 2024 r. w porównaniu z I kw. 2023 r. (w proc.).	12
Wykres 6. Liczba sprzedanych domów w poszczególnych latach (w tys.) . .	13
Wykres 7. Średnia tygodniowa liczba nowych ofert domów według powiatów z podziałem na kwartały	14
Wykres 8. Wzrosty cen nowych ofert domów w ujęciu rocznym	14

Polski Instytut Ekonomiczny

Polski Instytut Ekonomiczny to publiczny think tank ekonomiczny z historią sięgającą 1928 roku. Jego obszary badawcze to przede wszystkim makroekonomia, klimat i energia, gospodarka światowa, zrównoważony rozwój, 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.

