

Warszawa, 7 sierpnia 2024 r.

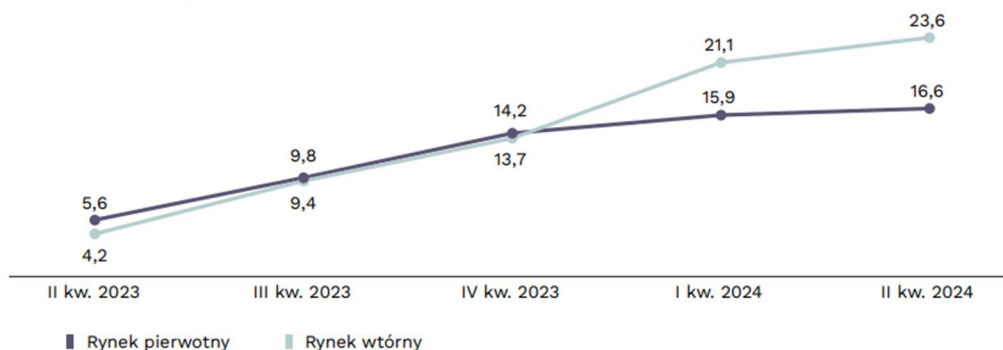
Wzrost cen spowolni i ustabilizuje się w III lub IV kwartale 2024 r.

W drugim kwartale 2024 r. ceny mieszkań w 17 największych miastach wzrosły średnio w ujęciu rocznym o 16 proc. na rynku pierwotnym i o 23 proc. na rynku wtórnym. Rośnie także podaż mieszkań – średnio o 30 proc. wzrosła liczba nowych ofert na obu rynkach. Znacznie wolniej drożeje najem - w 7 największych miastach ceny najmu w najpopularniejszym segmencie 40-60 m² wzrosły średnio o 3,5 proc. r/r. Zaskoczeniem okazał się wzrost liczby wniosków kredytowych, który pomimo zakończeniu programu rządowych dopłat wzrósł w drugim kwartale o 20 proc. w porównaniu do 2023 r. W najbliższych miesiącach ceny mieszkań będą rosły wolniej niż w ostatnich dwóch kwartałach. Przy założeniu utrzymania głównych zmiennych makroekonomicznych, wzrost cen w III i IV kwartale powinien ustabilizować się na poziomie zbliżonym do 10 proc. na obu rynkach – to główne wnioski z raportu Polskiego Instytutu Ekonomicznego „Analiza rynku mieszkaniowego II kwartał 2024 r.”.

Mieszkania wciąż drożeją

Wzrost cen sprzedaży mieszkań przyspieszył czwarty kwartał z rzędu. W grupie 17 największych miast w II kw. 2024 r. ceny na rynku wtórnym wzrosły o 23 proc. r/r., a na pierwotnym o 16 proc. r/r. Obserwowany w II kw. 2024 r. wzrost cen mieszkań był wyższy niż nominalny wzrost wynagrodzeń, który w tym czasie był zbliżony do poziomu 11 proc.

Wykres 1. Roczne zmiany cen za 1 m² mieszkania wśród nowych ofert na rynku pierwotnym i wtórnym (w proc.)



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

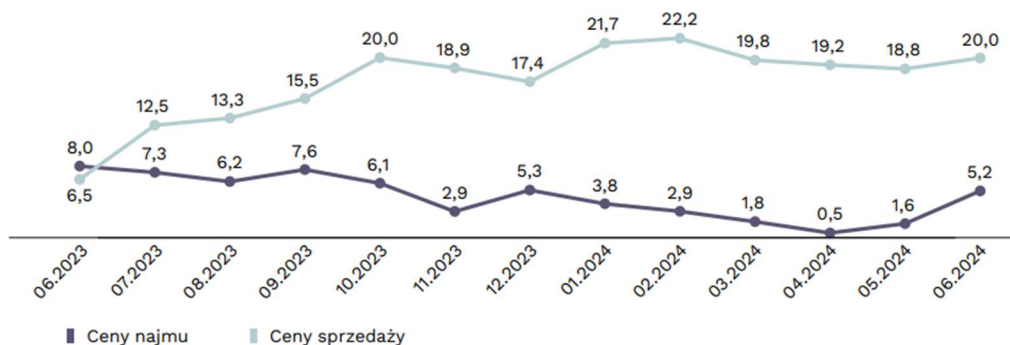
„W II kw. 2024 r. na rynku wtórnym wszystkie miasta odnotowały przynajmniej dwucyfrowy wzrost cen w ujęciu rocznym. Na rynku pierwotnym niektóre mniejsze miasta z niską liczbą obserwacji, jak Rzeszów, Opole czy Gdynia, odnotowały spadki cen w ujęciu rocznym. Na rynku deweloperskim najszybciej wzrastały ceny w Gdańsku (31 proc.), Opolu i Szczecinie (po 27 proc.). Wbrew przewidywaniom z poprzedniego kwartału, w Krakowie ceny nie osiągnęły pułapu 17 tys. PLN z 1 m². Stolica Małopolski to jedyne miasto, w którym kwartalny wzrost na rynku wtórnym nie przekroczył 1 proc., a na rynku pierwotnym nieznacznie zmalął (o 0,7 proc.). Jednak w ujęciu rocznym ceny wzrosły o odpowiednio 29,6 proc. i 26 proc.” – mówi Tomasz Mądry, starszy analityk z zespołu zrównoważonego rozwoju.

Niewielki wzrost cen najmu w porównaniu do cen sprzedaży

Ceny najmu mieszkań w siedmiu największych miastach wzrosły średnio o 2,5 proc. w ujęciu rocznym, a więc mniej niż w zeszłych kwartałach. W najpopularniejszym segmencie mieszkań na wynajem, czyli lokalach 40-60 m², których udział w ogólnej ofercie wynosi 44 proc., przeciętna cena najmu wyniosła 2,8 tys. w największych miastach poza Warszawą i 3,5 tys. w Warszawie. Im większy metraż mieszkania, tym większa różnica pomiędzy Warszawą a resztą dużych miast (Gdańsk, Gdynia, Wrocław, Poznań, Łódź, Kraków). Dla mniejszych mieszkań na wynajem – 25-40 m² – różnica ta wynosi 20 proc., dla średnich mieszkań 22 proc., a dla większych 60-90 m² rośnie do 30 proc. (3,7 tys. PLN i 5,3 tys. PLN).

„Od połowy 2023 r. rośnie dysproporcja między roczną dynamiką wzrostu cen sprzedaży mieszkań a dynamiką cen najmu mieszkań w siedmiu największych miastach Polski. Czerwiec 2023 r. był ostatnim miesiącem, w którym roczny wzrost cen mieszkań na wynajem przewyższał wzrost cen mieszkań na sprzedaż. Od tego czasu wzrost cen mieszkań na sprzedaż wyraźnie przyspieszył w siedmiu największych miastach i w lutym 2024 r. osiągnął poziom 22 proc. r/r. Z kolei dynamika wzrostu cen najmu mieszkań od połowy 2023 r. aż do kwietnia 2024 r. wyraźnie słabła z miesiąca na miesiąc. Oznacza to, że spada rentowność zakupu mieszkań na wynajem w porównaniu z alternatywnymi formami lokaty kapitału.” – ocenia Jędrzej Lubasiński, analityk z zespołu zrównoważonego rozwoju.

Wykres 4. Roczna zmiana cen mieszkań na wynajem i na sprzedaż w siedmiu największych miastach (w proc.)



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

Zaskakująco wysoki popyt na kredyty mieszkaniowe

W II kw. 2024 r. popyt na kredyt mieszkaniowy był wyższy niż w pierwszych trzech miesiącach roku. W całym kwartale liczba złożonych wniosków kredytowych wyniosła 86 tys., co stanowiło wzrost o 9 proc. w porównaniu z poprzednim kwartałem oraz wzrost o 20 proc. r/r. Obserwowana sytuacja przewyższyła oczekiwania analityków – powszechnie spodziewano się spadku popytu na kredyt w związku z zamknięciem programu rządowych dopłat do rat kredytów. W związku z utrzymaniem stóp procentowych na niezmiennym poziomie oraz rosnących realnych wynagrodzeń spodziewamy się stabilizacji liczby składanych wniosków na podobnym poziomie jak w tym kwartale, tj. 20-25 tys. miesięcznie.

Kolejne miesiące powinny przynieść stabilizację cen

W ujęciu miesięcznym najwyższe procentowe wzrosty miały miejsce w II połowie 2023 r., a od początku 2024 r. można zaobserwować spadek tempa wzrostu cen. Maj i czerwiec 2024 r. były pierwszymi miesiącami od ponad roku, w których w żadnym z 7 największych polskich miast wzrost cen nie przekroczył 2 proc. w ujęciu miesięcznym.

„Spodziewamy się, że w kolejnych miesiącach ceny mieszkań będą nadal rosnąć, ale wolniej niż w ostatnich dwóch kwartałach. Spodziewamy się, że ten trend się utrzyma i wzrost cen w III i IV kwartale ustabilizuje się na poziomie zbliżonym do

10 proc. na obu rynkach, przy założeniu utrzymania głównych zmiennych makroekonomicznych”. – ocenia Tomasz Mądry.

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