

Warszawa, 6 września 2024 r.

Ceny mieszkań w czasie wakacji ustabilizowały się

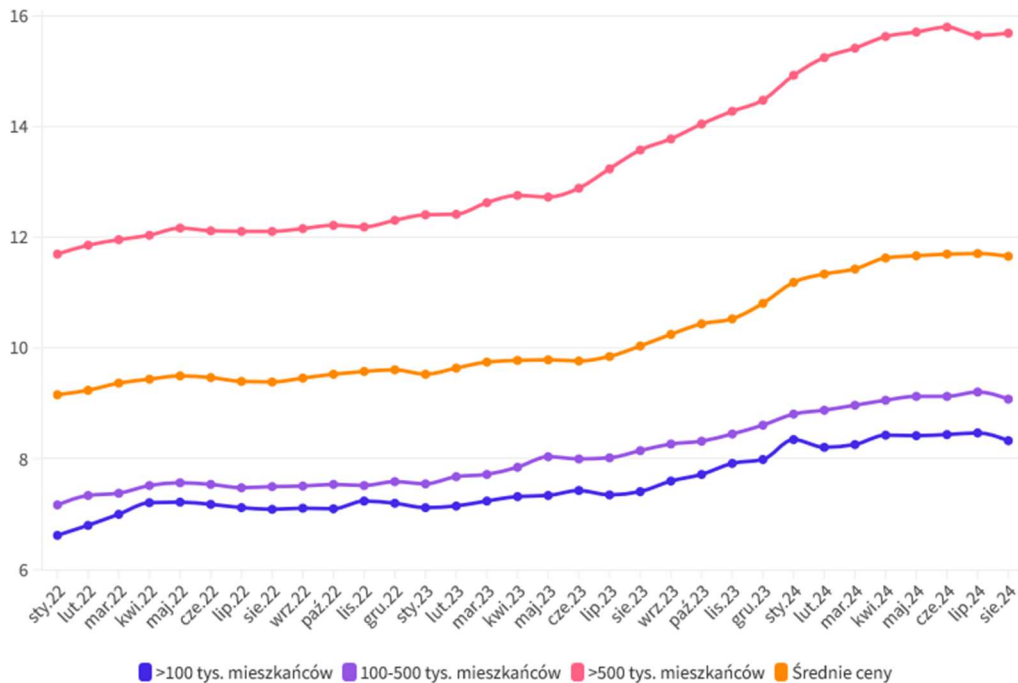
W porównaniu z lipcem średnie ceny mieszkań zmieniły się nieznacznie. Wzrosty na poziomie 0,3 proc. m/m zanotowano w 6 największych miastach. Najmocniej ceny wzrosły w Gdańsku – o 4 proc. m/m. W Warszawie i Krakowie średnia cena za m² mieszkania spadła o odpowiednio 0,11 proc. i 1,2 proc. m/m. Średnia cena 1 m² mieszkania w całej Polsce wyniosła na koniec sierpnia 11,7 tys. PLN, a w 6 największych miastach – 15,7 tys. PLN.

Wzrost cen wyhamował

Ceny mieszkań pozostają na stabilnym poziomie. Jedynie w grupie największych miast m² mieszkania zdrożał m/m, jednak był to wzrost cen bliski 0 proc. W pozostałych grupach miast – tych do 500 tys. oraz do 100 tys. mieszkańców ceny spadły m/m. Od kilku miesięcy obserwujemy spowolnienie wzrostu cen na rynku mieszkaniowym. Choć obserwujemy jeszcze dwucyfrowe wzrosty r/r jest to pokłosie skoków, jakie miały miejsce w przeciągu ostatniego roku. W ujęciu miesięcznym dynamika średnich cen za m² oscyluje wokół 0 proc. lub jest wręcz na ujemnym poziomie.

„W kolejnych miesiącach spodziewamy się dalszego hamowania dynamiki cen mieszkań. Wpływ na to będzie miało kilka czynników. Z jednej strony mimo 31 tys. wniosków kredytowych złożonych w lipcu można się spodziewać, że w kolejnych miesiącach liczba ta będzie maleć m.in. w związku ze spadającą wartością zapytań kredytowych. Mniejszemu popytowi na rynku mieszkaniowym będzie towarzyszyć stabilna lub zmniejszona podaż dostępnych mieszkań. Dobra koniunktura w budownictwie wpłynie na rynek w dalszej perspektywie – mieszkania, których budowę obecnie rozpoczęto wejdą realnie na rynek dopiero za 2-3 lata, choć część z nich może zostać wprowadzonych do oferty wcześniej. Obecnie w okresie styczeń-lipiec do użytku oddano w Polsce 114 tys. mieszkań tj. najmniej od 2019 r. oraz o 10 proc. mniej niż w tym samym okresie poprzedniego roku. Dodatkowo deweloperzy i inni sprzedawcy będą skłonni do wstrzymania się z wystawieniem mieszkań na sprzedaż w związku z mniejszym wzrostem cen niż jeszcze kilka miesięcy temu oraz zmniejszonym popytem” – komentuje Jędrzej Lubasiński, analityk z zespołu zrównoważonego rozwoju.

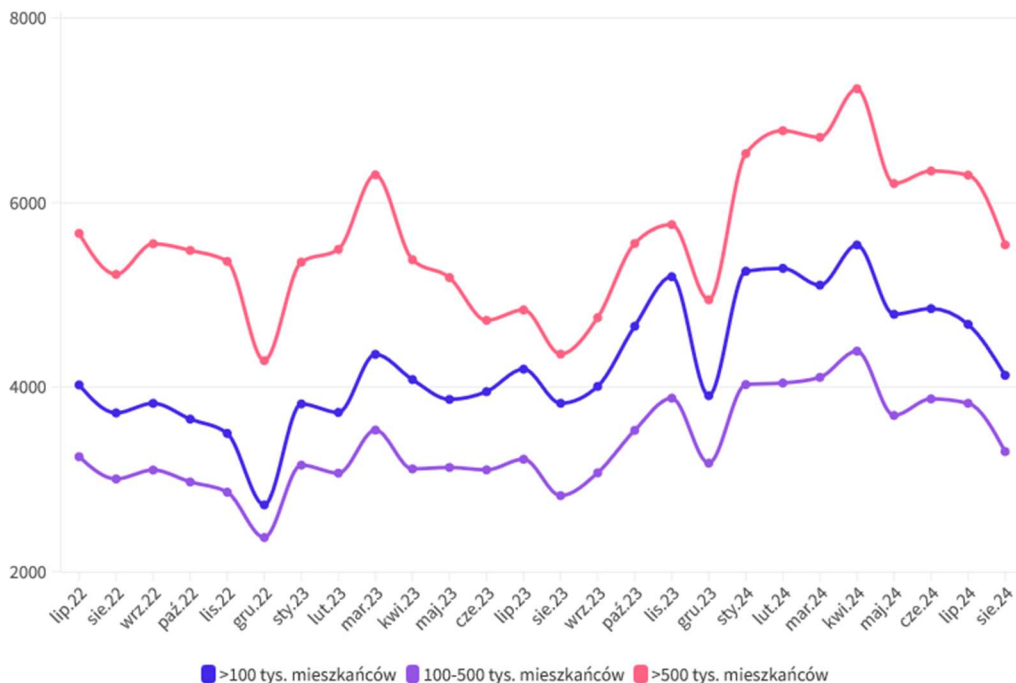
Ceny za 1 m2 mieszkania z podziałem na wielkość miast (w tys. PLN)



Podaż nowych mieszkań wyhamowuje

Podaż mieszkań na sprzedaż jest wyraźnie wyższa niż w zeszłym roku, jednak miesięczna dynamika wskazuje na wyhamowanie wzrostów. W sierpniu miał miejsce wyraźny spadek podaży mieszkań na sprzedaż w porównaniu do lipca br. W skali całego kraju średnio co tydzień na rynek wpływało o 12,4 proc. ofert sprzedaży mieszkań mniej niż w lipcu. Dwucyfrowe spadki miały miejsce w każdej z grup miast. Najmocniej podaż zmalała w miastach od 100 tys. do 500 tys. mieszkańców – o prawie 14 proc. m/m.

Średnia tygodniowa liczba ofert z podziałem na wielkość miast



„Rynek budowy mieszkań kontynuuje trend wzrostowy. Od początku 2024 r. do lipca rozpoczęto budowę 142 tys. mieszkań. To drugi najwyższy wynik biorąc pod uwagę pierwsze 7 miesięcy po poziomie odnotowanym 2021 r., kiedy złożono 170 tys. wniosków. W ujęciu rocznym do lipca 2024 rozpoczęto o 40 proc. więcej budów niż w analogicznym okresie 2023 r. Również pod względem pozwoleń na budowę pierwsze 7 miesięcy 2024 r. jest dobrych. Do lipca łącznie wydano pozwolenia na budowę 170 tys. mieszkań – o 30 proc. więcej niż przed rokiem. Rok 2024 oznacza póki co odbicie się koniunktury po rekordowych latach 2021 i 2022 oraz dołku w 2023 r.” – komentuje Tomasz Mądry, starszy analityk z zespołu zrównoważonego rozwoju.

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