

Warszawa, 6 listopada 2024 r.

W III kwartale 2024 r. ceny najmu mieszkań wzrosły o 3 proc. r/r

Dynamika wzrostu cen hamuje. W 17 największych miastach w III kwartale ceny sprzedaży mieszkań wzrosły w ujęciu rocznym średnio o 14 proc. na rynku pierwotnym i o 18 proc. na rynku wtórnym. Jest to odpowiednio o 3 oraz o 5,5 pkt. proc. mniej niż w poprzednim kwartale. Jednocześnie ustabilizowały się także ceny najmu. W 7 największych miastach średnia cena najmu mieszkania wzrosła w III kwartale 2024 r. o 3 proc. r/r. To podobny wzrost jak w poprzednich kwartałach. Stabilizacja dotyczy także liczby składanych wniosków kredytowych. W III kwartale 2024 r. złożono ponad 85 tys. wniosków o kredyt hipoteczny - o 1 proc. mniej niż w poprzednim kwartale. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w Polsce wyniosło w III kwartale 7,83 proc. i było najwyższe w całej Europie. Równocześnie w październiku obserwujemy dalszą stabilizację cen sprzedaży mieszkań - w 6 największych miastach ceny pozostały na niezmiennym poziomie względem września. Takie wnioski płyną z raportu Polskiego Instytutu Ekonomicznego „Analiza rynku mieszkaniowego III kwartał 2024 r.” oraz analizy sytuacji na rynku mieszkaniowym w październiku 2024.

Wzrost cen sprzedaży spowolnił

Wzrost cen sprzedaży w ujęciu rocznym spowolnił pierwszy raz od początku 2023 r. W grupie 17 największych miast w III kwartale 2024 r. ceny na rynku wtórnym wzrosły o 18 proc. r/r, a na rynku pierwotnym o 14 proc. r/r. Szczególne spowolnienie dynamiki cen odnotowano wśród ofert z drugiej ręki, wśród których roczny wzrost obniżył się o ponad 5 pkt. proc. względem poziomów notowanych w poprzednim kwartale. W III kwartale 2024 r. nominalny wzrost cen sprzedaży mieszkań był wyższy niż dynamika wynagrodzeń, która w tym okresie wynosiła ok. 10 proc. Październik przyniósł kontynuację tego trendu – w grupie 6 największych miast ceny pozostały na niezmiennym poziomie względem września.

Wykres 1. Roczne zmiany cen za 1 m² mieszkania wśród nowych ofert na rynku pierwotnym i wtórnym w grupie 17 największych miast (w proc.)



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






W większości miast wojewódzkich w porównaniu z poprzednim kwartałem ceny nie wzrosły. Na rynku pierwotnym tylko w Bydgoszczy, Krakowie, Szczecinie oraz Zielonej Górze wystąpił wzrost cen większy niż 3 proc. w ujęciu kwartalnym. W pozostałych miastach wojewódzkich ceny pozostały na poziomie z poprzedniego kwartału lub nieznacznie spadły. Na rynku wtórnym w 13 spośród 17 miast ceny nie zmieniły się lub były niższe w porównaniu z poprzednim kwartałem. W Warszawie w porównaniu z II kwartałem ceny pozostały na takim samym poziomie na rynku pierwotnym, a na rynku wtórnym spadły o 1 proc.

„W kolejnych miesiącach spodziewamy się dalszego spowolnienia wzrostu cen, nie tylko w ujęciu kwartalnym, ale również rocznym. Obecnie mamy do czynienia z względnie ustabilizowanym popytem na zakup mieszkań. Od ponad dwóch kwartałów co miesiąc do banków wpływa ponad 26 tys. wniosków kredytowych. Pozytywne prognozy dotyczące wzrostu PKB w przyszłym roku mogą sprawić, że do obniżki stóp procentowych może dojść dopiero w połowie 2025 r. Konsensus wskazuje, że do końca 2025 r. stopy spadną o 75 pkt. bazowych. Brak perspektywy mocnej obniżki stóp procentowych oznacza, że w 2025 r. nie będziemy mieli do czynienia ze znacznym wzrostem zdolności kredytowej Polaków, a co za tym idzie – zwiększonym popytem na zakup mieszkania” – komentuje Jędrzej Lubasiński, starszy analityk z zespołu zrównoważonego rozwoju w PIE.

Stabilne ceny najmu i wzrost liczby ofert mieszkań na wynajem

W III kw. ceny najmu mieszkań w siedmiu największych miastach wzrosły średnio o 3 proc. w ujęciu rocznym. Jest to wyższy wzrost niż w poprzednim kwartale. W mieszkaniach z najpopularniejszego segmentu wielkościowego (40-60 m²), który stanowi około 40 proc. oferty, przeciętna cena najmu wyniosła 2,8 tys. PLN w największych miastach poza Warszawą i 3,7 tys. PLN w Warszawie. W stolicy ceny najmu najmocniej wzrosły w najmniej popularnych segmentach. W segmencie do 25 m² o 6 proc. r/r., a w segmencie powyżej 90 m² – o 8 proc. r/r. W pozostałych segmentach wzrosty nie przekraczały 3 proc. r/r. W pozostałych sześciu największych miastach jedynie w segmencie mieszkań większych niż 90 m² ceny wzrosły o ponad 4 proc. w ujęciu rocznym.

Tabela 3. Rynek najmu w sześciu największych miastach poza Warszawą

Powierzchnia mieszkania	Udział w rynku (w proc.)	Średnia liczba nowych ofert w tygodniu	Średnia cena (w tys. PLN)	Zmiana cen r/r (w proc.)
<25 m ²	 8	290	1,8	2,8
25-40 m ²	 33	1239	2,3	3,5
40-60 m ²	 43	1645	2,8	3,2
60-90 m ²	 14	524	3,7	3,5
>90 m ²	 2	99	6,1	2,1

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

Liczba mieszkań dostępnych na wynajem jest stabilna. W III kwartale 2024 r. liczba mieszkań na wynajem w siedmiu największych miastach wzrosła nieznacznie o 2 proc. w porównaniu z analogicznym okresem w 2023 r. Głównym czynnikiem, który miał wpływ na większą liczbę ogłoszeń był znaczny wzrost liczby ofert w Warszawie (6 proc. r/r). Bez uwzględnienia stolicy, podaż ofert najmu byłaby na podobnym poziomie co rok wcześniej. W ujęciu kwartalnym liczba nowych ofert

najmu wzrosła w siedmiu miastach o 8 proc., co jest związane z rozpoczęciem roku akademickiego.

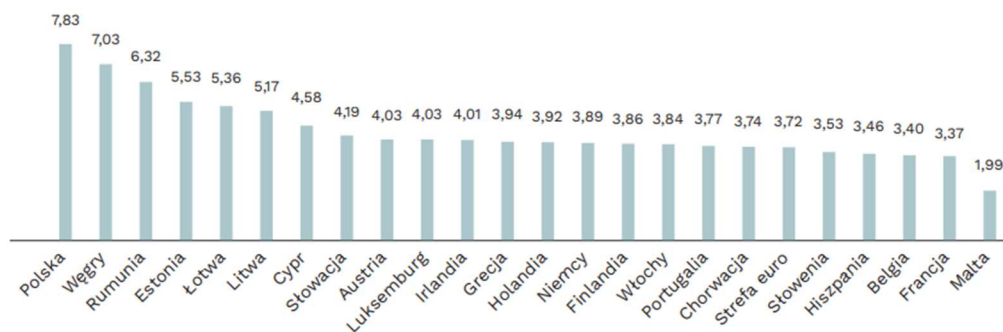
Duża aktywność budowlana, ale drogi kredyt hipoteczny w Polsce

W większości państw unijnych od 2 lat maleje liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań. Największe spadki – 20 proc. miały miejsce w 2023 r. Polska odstaje od europejskiego trendu – od końca 2023 r. liczba pozwoleń na budowę nowych mieszkań istotnie wzrosła. W II kwartale 2024 r. liczba ta zwiększyła się o 25 proc. r/r.

Oprocentowanie kredytów hipotecznych wciąż pozostaje bardzo wysokie na tle UE.

„W Polsce w III kwartale 2024 r. oprocentowanie nowych kredytów hipotecznych było najwyższe w całej Europie. Wynika to przede wszystkim z relatywnie wysokiej stopy procentowej na tle europejskim – obecna stopa na poziomie 5,75 proc. należy do najwyższych w Europie. Z drugiej strony, na oprocentowanie kredytu wpływa również marża bankowa, która w Polsce wynosi obecnie dla nowo udzielanych kredytów przynajmniej 2 proc. W efekcie Polska ma najwyższe koszty kredytów w całej Europie, pomimo niższej stopy procentowej niż np. na Węgrzech i w Rumunii (6,5 proc.)”. - zauważa Tomasz Mądry, starszy analityk z zespołu zrównoważonego rozwoju w PIE.

Wykres 7. Koszty nowo zaciąganych kredytów hipotecznych w wybranych państwach europejskich (w proc.)



Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych EBC i banków centralnych.

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