



Polski
Instytut
Ekonomiczny

Analiza rynku mieszkaniowego

III kwartał 2024 r.

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

Warszawa, październik 2024 r.

Autorzy: Jędrzej Lubasiński, Tomasz Mądry

Redakcja merytoryczna: Paula Kukołowicz, Paweł Śliwowski

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
Podaż mieszkań na sprzedaż nadal na wysokim poziomie	10
Rynek najmu	11
Dynamika cen sprzedaży oraz najmu w siedmiu największych miastach	13
Wzrost cen mieszkań w Polsce znacznie powyżej średniej UE.	14
Wysokie stopy procentowe	15
W UE obserwujemy spadającą aktywność w budownictwie mieszkaniowym	16
Metodologia	18
Spis tabel i wykresów.	19

Kluczowe liczby

Rynek sprzedaży mieszkań w 17 największych miastach

o 14 proc. r/r

średnio wzrosły ceny na rynku pierwotnym

o 18 proc. r/r

średnio wzrosły ceny na rynku wtórnym

o 28 proc. r/r

średnio zwiększyła się liczba nowych ofert łącznie na obu rynkach

Rynek najmu mieszkań w 7 największych miastach

o 3,2 proc. r/r

średnio wzrosły ceny najmu mieszkań w najpopularniejszym segmencie 40-60 m²

o 2 proc. r/r

średnio wzrosła liczba nowych ofert najmu

o 8 proc. k/k

średnio wzrosła liczba nowych ofert najmu

Rynek mieszkaniowy w Warszawie

18,7 tys. PLN

wynosiła średnia cena sprzedaży 1 m² mieszkania na rynku wtórnym

17,5 tys. PLN

wynosiła średnia cena sprzedaży 1 m² mieszkania na rynku pierwotnym

o 17 proc. r/r

średnio wzrosły ceny sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym

o 17 proc. r/r

średnio wzrosły ceny sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym

3,7 tys. PLN

wynosiła średnia cena najmu mieszkania w najpopularniejszym segmencie 40-60 m²

o 3 proc. r/r

średnio wzrosły ceny najmu mieszkań w najpopularniejszym segmencie 40-60 m²

o 6 proc. r/r

średnio wzrosła liczba nowych ofert najmu mieszkania

Kluczowe wnioski

W III kwartale 2024 r. popyt na kredyty mieszkaniowe utrzymał się na podobnym poziomie jak w poprzednim kwartale. Według danych Biura Informacji Kredytowej w III kwartale 2024 r. złożono ponad 85 tys. wniosków o kredyt hipoteczny. W porównaniu z poprzednim kwartałem to spadek o 1 proc., a względem analogicznego okresu w ubiegłym roku – spadek o 28 proc. Obserwowany spadek r/r wynika z efektu wysokiej bazy – na początku III kwartału 2023 r. został uruchomiony program „Bezpieczny Kredyt 2%”, który znacznie podniósł popyt na kredyty mieszkaniowe. W IV kwartale 2023 r. popyt na kredyty hipoteczne był na najwyższym poziomie od 2021 r. Wobec tego również i w przyszłym kwartale należy spodziewać się spadku liczby wniosków kredytowych w ujęciu rocznym. Nie przewidujemy jednak spadków w ujęciu kwartalnym – ze względu na utrzymujący się wzrost wynagrodzeń liczba wniosków o kredyt hipoteczny prawdopodobnie utrzyma się w okolicach 80 tys.

W III kwartale roczna dynamika cen mieszkań na obu rynkach była niższa niż w poprzednich dwóch kwartałach 2024 r. W grupie 17 największych miast ceny wzrosły o 18 proc. na rynku wtórnym oraz 14 proc. na rynku pierwotnym. Wzrost cen mocniej spowolnił na rynku deweloperskim – w porównaniu z poprzednim kwartałem był niższy o 5,5 pkt. proc. **W żadnym z sześciu największych miast ceny mieszkań na rynku wtórnym nie wzrosły w porównaniu z II kwartałem, zaś w dwóch najdroższych miastach – Warszawie i Krakowie – były nieznacznie niższe.**

W kolejnych miesiącach spodziewamy się dalszej stabilizacji cen. Będzie to wynikało przede wszystkim ze spodziewanego utrzymania wysokiego oprocentowania kredytów hipotecznych oraz braku zapowiedzi istotnego obniżenia stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej. Te czynniki spowodują, że dostępność finansowania bankowego dla osób, które chcą zakupić mieszkanie pozostanie na podobnym poziomie jak w tym kwartale. Dodatkowo na tle poprzednich lat liczba nowo wybudowanych mieszkań na rynku wciąż jest niska. Według danych GUS w okresie styczeń-wrzesień 2024 r. oddano do użytkowania o 10 proc. mieszkań mniej niż rok wcześniej w analogicznym okresie i jednocześnie najmniej od pięciu lat. Pod koniec tego roku oraz w następnym na rynku zaczną pojawiać się mieszkania, których budowę rozpoczęto w 2022 r. i 2023 r., tj. w okresie najgładszej koniunktury w budownictwie od 2017 r.

Podaż nowych ofert sprzedaży spowalnia, ale wciąż jest na wysokim poziomie. W 16 miastach wojewódzkich i Gdyni średnia tygodniowa liczba nowych ofert sprzedaży mieszkania wyniosła 8 tys. W ujęciu kwartalnym oznacza to spadek o 9 proc. Na rynku pierwotnym spadek wyniósł 15 proc. k/k i jest to drugi kwartał z rzędu, w którym oferta deweloperska się kurczy. Mimo to liczba mieszkań

wprowadzanych do sprzedaży jest wysoka w porównaniu z wynikami obserwowanymi w 2023 r. i 2022 r. Wzrost liczby nowych ofert w ujęciu rocznym na poziomie 27 proc. to obecnie głównie efekt niskiej bazy – III kwartał 2023 r. to najniższa podaż nowych ofert na sprzedaż w ostatnich dwóch latach.

Kolejny kwartał z rządu ceny najmu są stabilne. W siedmiu największych miastach (Warszawa, Kraków, Poznań, Gdańsk, Gdynia, Łódź, Wrocław), w których znajduje się ponad 75 proc. ofert najmu, średnia cena wynajęcia mieszkania wzrosła w III kwartale 2024 r. o 3 proc. r/r. To podobny wzrost jak w poprzednich kwartałach. Wzrost przekraczający 5 proc. rocznie miał miejsce jedynie w Poznaniu. W Warszawie najem zdrożał o 2 proc. r/r, natomiast we Wrocławiu ceny najmu w ujęciu rocznym spadły o 1 proc.

Oferta mieszkań na wynajem nieznacznie wzrosła. W III kwartale 2024 r. liczba nowych ofert najmu w siedmiu największych miastach wzrosła o 2 proc. w ujęciu rocznym. Wynika to przede wszystkim z wyższej podaży w Warszawie, w której oferta wzrosła o 6 proc. r/r. W pozostałych sześciu miastach liczba ofert pozostała na takim samym poziomie co rok wcześniej. W ujęciu kwartalnym podaż ofert najmu w największych miastach kraju wzrosła o 8 proc., co jest rokrocznym zjawiskiem ze względu na rozpoczynający się rok akademicki.

W II kwartale 2024 r. Polska odnotowała największy wzrost cen mieszkań w całej Europie – zarówno w ujęciu realnym, jak i nominalnym. W ujęciu nominalnym ceny mieszkań w Polsce na obu rynkach wzrosły średnio o 17,7 proc. r/r w porównaniu ze średnią unijną na poziomie 2,9 proc. r/r. W ujęciu realnym – po uwzględnieniu wzrostu wynagrodzeń – ceny mieszkań w II kwartale 2024 r. w Polsce wzrosły o 4,7 proc., a średnio w państwach UE spadły o 2,2 proc. W większości państw Unii Europejskiej ceny mieszkań w ujęciu realnym spadły – wzrosty większe niż 1 proc. wystąpiły tylko w Polsce i w Hiszpanii. Spodziewamy się, że w III kwartale różnica pomiędzy dynamiką wzrostu cen mieszkań w Polsce i w pozostałych państwach UE zmniejszy się ze względu na obserwowane już wyhamowanie dynamiki wzrostu cen w Polsce.

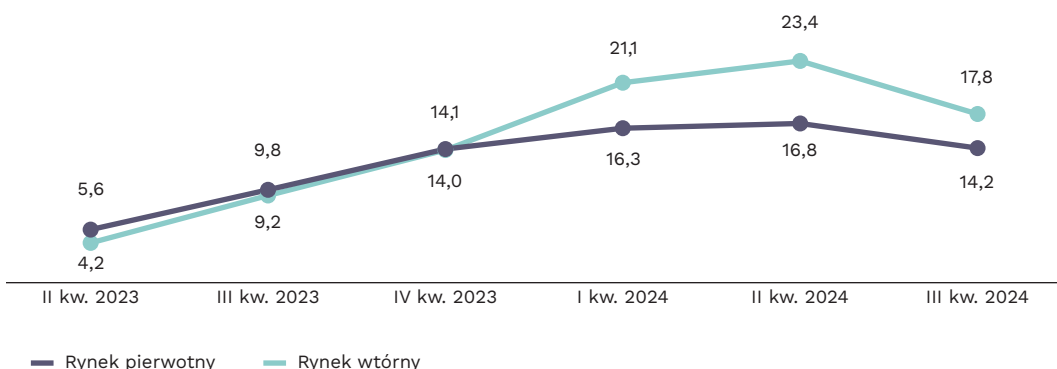
W III kwartale 2024 r. Polska miała najwyższy w Europie koszt zaciągania kredytów hipotecznych. Wynika to z relatywnie wysokiej stopy procentowej na tle krajów regionu oraz marży banków. Polska jest też jedynym krajem regionu, który nie obniżył stóp procentowych w 2024 r. Zarówno Europejski Bank Centralny, jak i narodowe banki w Czechach czy na Węgrzech rozpoczęły obniżki stóp procentowych ze względu na spadającą inflację. W Polsce ostatnia obniżka stóp procentowych była we wrześniu 2023 r. W III kwartale 2024 r. główna stopa procentowa NBP wynosi 5,75 proc., a RPP deklaruje, że stopy procentowe w najbliższym czasie nie ulegną zmianie.

Rynek sprzedaży mieszkań

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.

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.

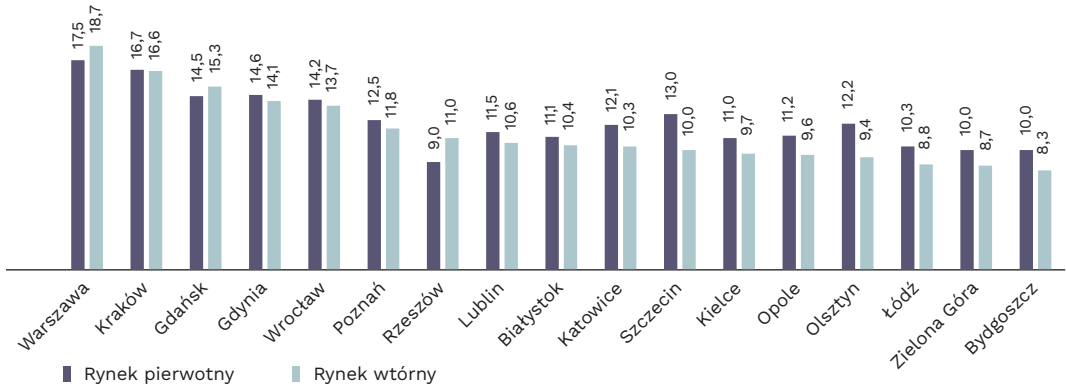
W większości miast wojewódzkich w porównaniu z poprzednim kwartałem ceny nie wzrosły.

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. Natomiast 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 Warszawie średnia cena ofertowa za 1 m² na rynku wtórnym wyniosła 18,7 tys. PLN, zaś na rynku pierwotnym 17,5 tys. PLN. W stolicy w ujęciu rocznym ceny wzrosły o 17 proc. na obu rynkach. Na rynku pierwotnym jedynie w Rzeszowie średnia cena jest poniżej poziomu 10 tys. PLN za 1 m²

mieszkania. Na rynku wtórnym średnie ceny poniżej 9 tys. PLN za 1 m² są w Łodzi, Zielonej Górze i Bydgoszczy.

Wykres 2. Średnia cena za 1 m² mieszkania w nowych ofertach w III kwartale 2024 r. (w tys. PLN)



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

Tabela 1. Średnie ceny oraz wzrosty cen 1 m² mieszkania w 17 największych miastach w III kwartale 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.)
Katowice	12,1	10,3	10,2	23,4
Kraków	16,7	16,6	15,3	18,6
Warszawa	17,5	18,7	17,1	17,1
Gdynia	14,6	14,1	-2,2	15,8
Kielce	11,0	9,7	10,4	15,8
Zielona Góra	10,0	8,7	28,3	15,4
Lublin	11,5	10,6	21,7	15,0
Białystok	11,1	10,4	9,3	13,8
Wrocław	14,2	13,7	15,6	13,6
Olsztyn	12,2	9,4	33,6	13,1
Rzeszów	9,0	11,0	14,4	12,7
Opole	11,2	9,6	17,8	12,3
Szczecin	13,0	10,0	25,3	11,4
Poznań	12,5	11,8	14,3	11,3
Łódź	10,3	8,8	9,5	10,6
Gdańsk	14,5	15,3	24,0	10,5
Bydgoszcz	10,0	8,3	11,8	9,2

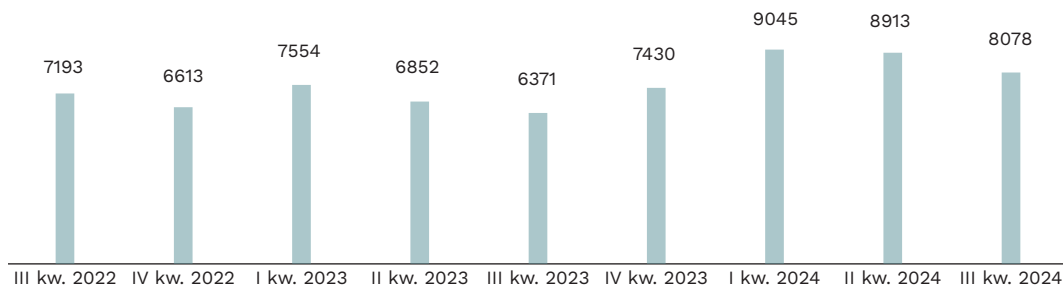
Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych property.io.

W kolejnych miesiącach spodziewamy się dalszego spowolnienia wzrostu cen, nie tylko w ujęciu kwartalnym, ale również rocznym. Wiele wskazuje na to, że dynamika roczna konsekwentnie będzie zmierzać do poziomów jednocyfrowych w kolejnych kwartałach. Jak wynika z prognoz Narodowego Banku Polskiego, w 2025 r. inflacja nie przekroczy średniorocznego poziomu 4,5 proc., a wzrost PKB utrzyma się na poziomie zbliżonym do 3,5 proc. Dobre dane dotyczące wzrostu PKB prawdopodobnie nie będą zachęcać Rady Polityki Pieniężnej do mocnego obniżania stopy procentowej. Według zapowiedzi NBP do obniżki może dojść dopiero w połowie 2025 r., a 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.

Podaż mieszkań na sprzedaż nadal na wysokim poziomie

Mimo że podaż nowych ofert sprzedaży mieszkań spada od dwóch kwartałów, to wciąż pozostaje na wysokim poziomie. Od początku 2024 r. średnia tygodniowa liczba nowych ofert spadła o 11 proc. i w III kwartale 2024 r. wynosi 8 tys. Pomimo spadków jest to poziom wyższy niż średnia odnotowana od połowy 2022 r. do końca 2023 r., która wynosiła 7 tys. ofert tygodniowo. Obserwowane obecnie ograniczenie oferty dotyczy w szczególności rynku pierwotnego, na którym oferta zmniejszyła się o 15 proc. r/r.

Wykres 3. Średnia tygodniowa liczba nowych ofert sprzedaży mieszkań w grupie 17 miast w kolejnych kwartałach








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

Kolejne miesiące mogą przynieść dalsze ograniczenie oferty mieszkań na sprzedaż. Obecnie rozpoczyna się okres, w którym na rynek będą wchodzić mieszkania budowane w latach 2022-2023. Ten okres charakteryzował się niską aktywnością deweloperów – rozpoczęto wtedy budowę odpowiednio 200 tys. i 190 tys. mieszkań, najmniej od 2016 r. GUS szacuje, że wybudowanie mieszkania trwa ok. 2 lata, można więc oczekiwać, że w kolejnych kwartałach podaż nowych ofert sprzedaży mieszkań nie będzie rosnąć.

Rynek najmu

Ceny najmu mieszkań w siedmiu największych miastach¹ 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 2. Rynek najmu w Warszawie

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	 5	126	2,3	6,1
25-40 m ²	 30	707	2,9	2,7
40-60 m ²	 40	955	3,7	2,6
60-90 m ²	 17	418	5,4	-0,6
>90 m ²	 8	182	11,7	7,8

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

¹ Warszawa, Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Gdynia.

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 proptly.io.

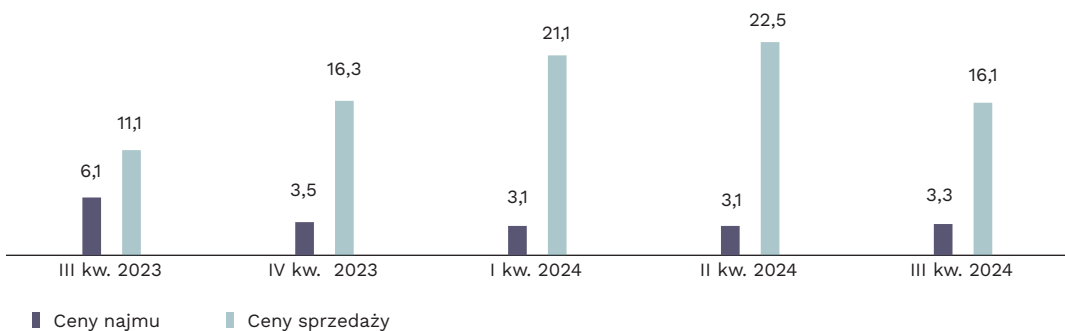
Liczba mieszkań dostępnych na wynajem jest stabilna. W III kwartale 2024 r. liczba mieszkań na wynajem w siedmiu największych miastach wzrosła nieznacznie o 2 proc. w porównaniu z analogicznym okresem w 2023 r. Głównym czynnikiem, który miał wpływ na większą liczbę ogłoszeń był znaczny wzrost liczby 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.

Dynamika cen sprzedaży oraz najmu w siedmiu największych miastach

Roczny wzrost cen mieszkań pozostaje znacznie wyższy niż wzrost cen najmu, chociaż w III kwartale jego dynamika mocno spowolniła. Jeszcze w I i II kwartale 2024 r. roczny wzrost cen sprzedaży mieszkań w siedmiu największych miastach² przekraczał 20 proc. i osiągnął rekordowy poziom 22,5 proc. w II kwartale br. Obecnie obserwowany wzrost spowolnił do poziomu 16 proc. względem analogicznego okresu rok wcześniej, co oznacza spadek o ponad 5 pkt. proc. względem II kwartału 2024 r. W ujęciu kwartalnym roczna dynamika cen mieszkań najmocniej obniżyła swój poziom w Krakowie – wzrosty cen są tam mniejsze na obu rynkach o ponad 10 pkt. proc.

W przypadku rynku najmu mieszkań roczny wzrost cen (w przeliczeniu na 1 m²) pozostaje na stabilnym poziomie. Od czterech kwartałów dynamika r/r na rynku najmu w największych miastach oscyluje między 3 proc. a 3,5 proc. Ze względu na stabilny wzrost cen najmu oraz spowalniającą dynamikę cen sprzedaży, różnica między oboma wskaźnikami w III kwartale 2024 r. zmniejszyła się do 13 pkt. proc. i jest na podobnym poziomie jak pod koniec 2023 r.

Wykres 4. Roczna zmiana cen mieszkań na wynajem i na sprzedaż przeliczonych na 1 m² w siedmiu największych miastach (w proc.)



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

² Łącznie na rynku pierwotnym i wtórnym.

Wzrost cen mieszkań w Polsce znacznie powyżej średniej UE

Od początku 2023 r. nominalny wzrost cen mieszkań w Polsce pozostaje znacznie powyżej średniej unijnej. W II kwartale 2024 r. różnice cen między Polską a średnią państw UE osiągnęły poziom 14,6 pkt. proc. W II kwartale 2024 r. roczny wzrost cen wyniósł w Polsce 17,7 proc., a w państwach UE – średnio 2,9 proc. O ile przez większość obserwowanego okresu (od 2019 r.) zmiany nominalnych cen mieszkań w Polsce i w państwach Unii Europejskiej prezentowały podobną trajektorię zmian, to I kwartał 2023 r. przyniósł odwrócenie tego trendu. Od tego momentu różnice między wzrostem cen w Polsce a średnim wzrostem dla państw UE zaczęły się pogłębiać i osiągnęły najwyższy poziom w I kwartale 2024 r.

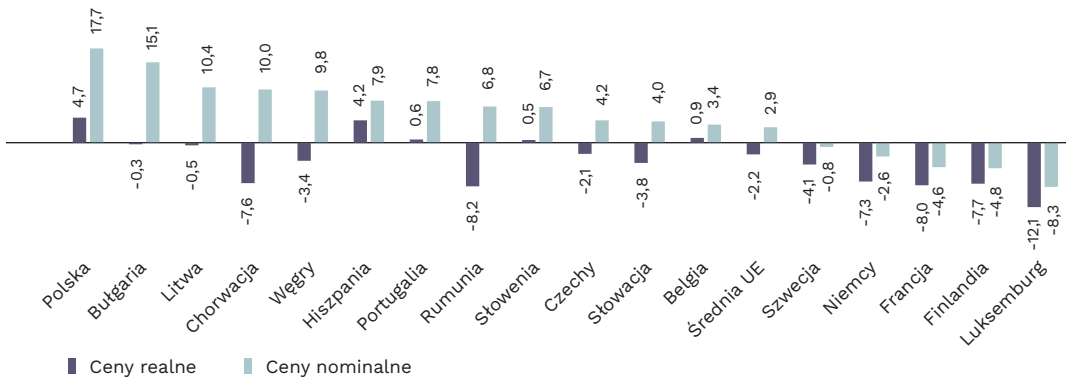
Wykres 5. Roczna dynamika cen mieszkań w Polsce i średnio w Unii Europejskiej w kolejnych kwartałach w latach 2019-2024 (w proc.)



Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych Eurostatu.

W II kwartale 2024 r. realne wzrosty cen mieszkań – skorygowane o wzrost wynagrodzeń – również były najwyższe w Polsce. W II kwartale 2024 r. w Polsce realne wzrosty były na poziomie 4,7 proc., a średnio w Unii spadały o 2,2 proc. W 16 z 27 krajów UE ceny mieszkań w ujęciu realnym spadały. Poza Polską wzrosty można było zaobserwować jedynie w Hiszpanii (4,2 proc.), zaś w Portugalii, na Słowenii i w Belgii wzrost cen był zbliżony do 0.

Wykres 6. Roczna dynamika cen mieszkań w wybranych krajach europejskich w II kwartale 2024 r. (w proc.)

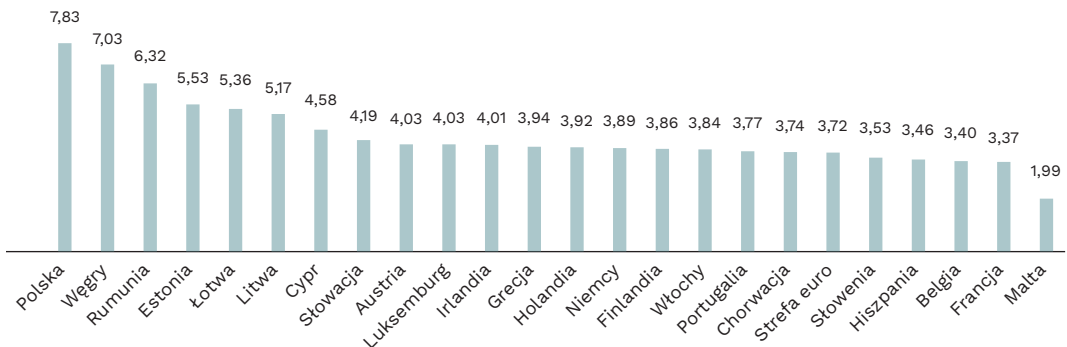


Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych Eurostatu.

Wysokie stopy procentowe

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.).

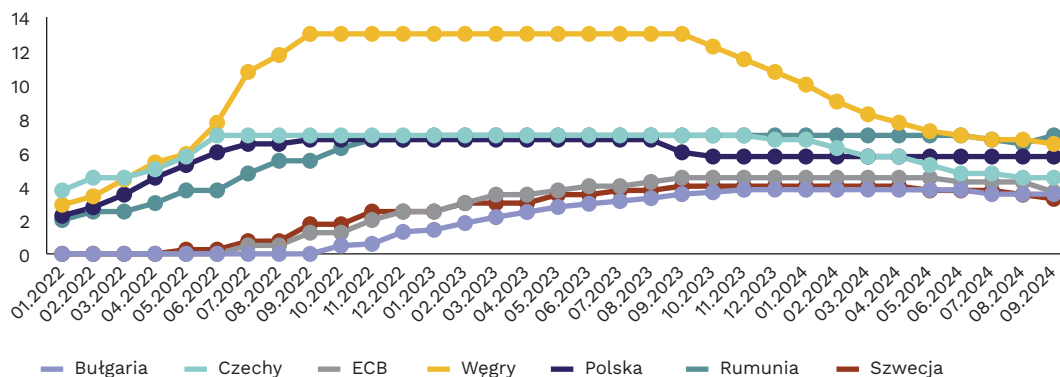
Wykres 7. Koszty nowo zaciąganych kredytów hipotecznych w wybranych państwach europejskich (w proc.)



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

W 2024 r. w Europie można zaobserwować trend obniżania stóp procentowych. Europejski Bank Centralny w odpowiedzi na spadającą inflację obniżył stopy w maju i w październiku 2024 r. Stopy procentowe w 2024 r. zostały obniżone też w Szwecji i w Bułgarii. Z krajów Grupy Wyszehradzkiej jedynie Polska nie obniżyła stóp procentowych w 2024 r. (stało się to w III kwartale 2023 r.). W Czechach stopy obniżono z 7 proc. do 4 proc., a na Węgrzech z 13 proc. do 7 proc.

Wykres 8. Stopy procentowe w Europie (w proc.)



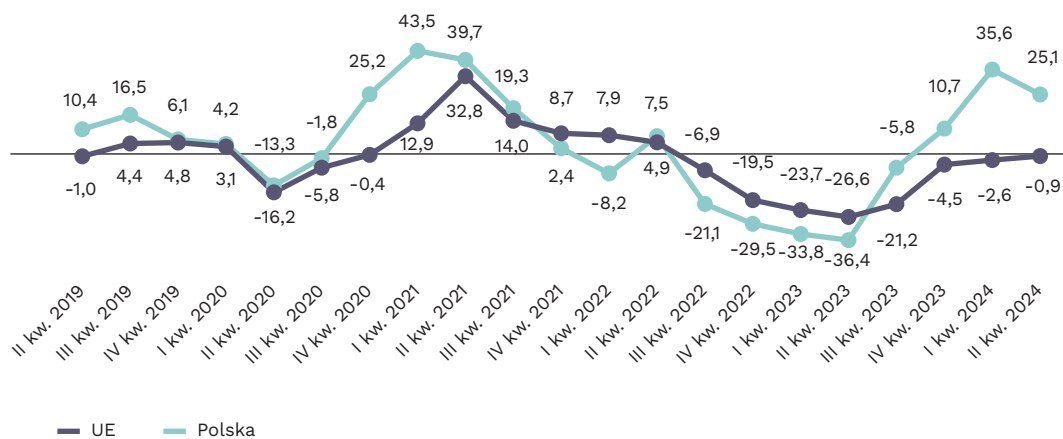
Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych EBC i europejskich banków centralnych.

W UE obserwujemy spadającą aktywność w budownictwie mieszkaniowym

W większości państw unijnych od 2 lat maleje liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań. Największe spadki miały miejsce w 2023 r., w którym osiągnęły poziom 20 proc. W ujęciu rocznym w II kwartale 2024 r. liczba pozwoleń na budowę w Europie spadła o 1 proc. i był to najlepszy wynik od III kwartału 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. Od końca 2023 r. aktywność budowlana rosła po spadkach obserwowanych w latach 2022-2023. W II kwartale 2024 r. mocne odbicie odnotowano także w Estonii, Chorwacji, na Cyprze i Łotwie – w każdym z tych krajów miał miejsce ponad 40-proc. wzrost r/r w liczbie wydanych pozwoleń. Polska – obok Hiszpanii – jest jedynym większym krajem, w którym wzrost pozwoleń na budowę przekraczał 20 proc. w II kwartale 2024 r.

Wykres 9. Dynamika liczby pozwoleń na budowę mieszkań w Polsce i Unii Europejskiej w kolejnych kwartałach w latach 2019-2024 (zmiana r/r w proc.)



Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych Eurostatu.

W II kwartale 2024 r. w 15 z 27 państw UE liczba pozwoleń na budowę zmalała r/r. W 11 z nich spadki były dwucyfrowe. Sektor budowlany najmocniej spowalnia w Luksemburgu (-41 proc. pozwoleń r/r), na Litwie (-29 proc.), w Słowenii (-28 proc.) oraz na Węgrzech (-25 proc.). W Niemczech, które od dłuższego czasu zmagają się ze stagnacją na rynku mieszkaniowym, liczba pozwoleń spadła o 20 proc. r/r w II kwartale 2024 r. To największy spadek wśród dużych gospodarek i ósmy kwartał spadków w Niemczech – ostatni raz liczba pozwoleń na budowę w ujęciu rocznym zwiększyła się w II kwartale 2022 r.

Metodologia

Dane, które analizowaliśmy w opracowaniu dotyczą nowych ofert, które pojawiały się na 18 najpopularniejszych portalach branżowych w Polsce, takich jak np. Otodom, OLX czy Domiporta. Dostawcą danych jest property.io.

Do nowych ofert wliczaliśmy tylko unikatowe rekordy, nie analizowaliśmy ofert podbijanych przez sprzedawców. Dokonywaliśmy 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 2000 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 zostały policzone oddzielnie dla poszczególnych rynków i przeważone przez wielkość poszczególnych segmentów powierzchniowych.

Spis tabel i wykresów

SPIS TABEL

Tabela 1. Średnie ceny oraz wzrosty cen 1 m ² mieszkania w 17 największych miastach w III kwartale 2024 r.	9
Tabela 2. Rynek najmu w Warszawie.	11
Tabela 3. Rynek najmu w sześciu największych miastach poza Warszawą	12

SPIS WYKRESÓW

Wykres 1. Roczne zmiany cen za 1 m ² mieszkania wśród nowych ofert na rynku pierwotnym i wtórnym w grupie 17 największych miast (w proc.)	8
Wykres 2. Średnia cena za 1 m ² mieszkania w nowych ofertach w III kwartale 2024 r. (w tys. PLN)	9
Wykres 3. Średnia tygodniowa liczba nowych ofert sprzedaży mieszkań w grupie 17 miast w kolejnych kwartałach	10
Wykres 4. Roczna zmiana cen mieszkań na wynajem i na sprzedaż przeliczonych na 1 m ² w siedmiu największych miastach (w proc.) . .	13
Wykres 5. Roczna dynamika cen mieszkań w Polsce i średnio w Unii Europejskiej w kolejnych kwartałach w latach 2019-2024 (w proc.)	14
Wykres 6. Roczna dynamika cen mieszkań w wybranych krajach europejskich w II kwartale 2024 r. (w proc.)	15
Wykres 7. Koszty nowo zaciąganych kredytów hipotecznych w wybranych państwach europejskich (w proc.)	15
Wykres 8. Stopy procentowe w Europie (w proc.)	16
Wykres 9. Dynamika liczby pozwoleń na budowę mieszkań w Polsce i Unii Europejskiej w kolejnych kwartałach w latach 2019-2024 (zmiana r/r w proc.)	17

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.