

Warszawa, 11 lutego 2025 r.

W IV kwartale 2024 r. ceny sprzedaży mieszkań wzrosły o średnio 11 proc. r/r

Tempo wzrostu cen mieszkań dalej spada. W IV kwartale w 17 największych miastach ceny sprzedaży wzrosły w ujęciu rocznym średnio o 10,9 proc. na rynku pierwotnym i o 11,2 proc. na rynku wtórnym. Jest to odpowiednio o 2,8 oraz o 6,1 pkt. proc. mniej niż w poprzednim kwartale. Obserwowany w IV kw. wzrost cen sprzedaży mieszkań plasuje Polskę na podobnej pozycji co pozostałe państwa naszego regionu. Na rynku najmu mieszkań również obserwujemy stabilizację cen – w siedmiu największych miastach ceny najmu wzrosły średnio o 1,5 proc. w ujęciu rocznym. Takie wnioski płyną z raportu Polskiego Instytutu Ekonomicznego „Analiza rynku mieszkaniowego IV kwartał 2024 r.” oraz analizy sytuacji na rynku mieszkaniowym w grudniu 2024.

Utrzymuje się trend spowolnienia wzrostów cen mieszkań

Podobnie jak w III kw. obserwujemy spowolnienie wzrostu cen mieszkań na obu rynkach. Ceny w 16 miastach wojewódzkich i Gdyni wzrosły o 11,2 proc. r/r na rynku wtórnym i o 10,9 proc. r/r na rynku pierwotnym. Szczególne spowolnienie wzrostu cen nastąpiło wśród ofert z drugiej ręki – ponad dwukrotnie w zaledwie dwa kwartały, a jeszcze w II kwartale 2024 r. roczny wzrost cen na rynku wtórnym wynosił 23,5 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.






Większość miast wojewódzkich zanotowała jednocyfrowe wzrosty cen w ujęciu rocznym na obu rynkach. Na rynku wtórnym jedynie w Gdyni wśród największych polskich miast odnotowano na wzrost cen większy niż 10 proc. Na rynku deweloperskim duże miasta, które notowały dwucyfrowe wzrosty to Gdańsk, Wrocław i Warszawa. Stolica w ujęciu rocznym zanotowała wzrost 13,4 proc. na rynku pierwotnym i 7,7 proc. na rynku wtórnym.

„W kolejnych miesiącach spodziewamy się dalszej stabilizacji wzrostu cen. W następnych kwartałach wzrost cen powinien zmierzać do poziomów jednocyfrowych we wszystkich miastach. Zdaniem Rady Polityki Pieniężnej obecny poziom stóp procentowych sprzyja realizacji celu inflacyjnego ze względu na planowane podwyżki cen administracyjnych energii w przyszłości. Według prognoz obniżki stóp procentowych najpewniej będą miały miejsce dopiero w drugiej połowie 2025 r. Oznacza to, że zdolność kredytowa Polaków ze względu na komponent stóp procentowych nie zostanie szybko zwiększona, ale wzrost wynagrodzeń utrzyma ją na podobnym poziomie jak w IV kwartale 2024 r. Brak wzrastającego popytu przy nieznacznie spadającej podaży powinien doprowadzić do dalszej stabilizacji cen.” – komentuje Jędrzej Lubasiński, starszy analityk z zespołu zrównoważonego rozwoju w PIE.

Wzrosty cen najmu zbliżone do poprzednich kwartałów

Ceny najmu mieszkań w siedmiu największych miastach wzrosły średnio o 1,5 proc. w ujęciu rocznym. Jest to podobny wzrost jak w poprzednich kwartałach. W ujęciu kwartalnym ceny spadły o 1 proc. W mieszkaniach z najpopularniejszego segmentu wielkościowego (40-60 m²), który stanowi około 40-45 proc. oferty, przeciętna cena najmu wyniosła 2,7 tys. PLN w 6 największych miastach poza Warszawą i 3,7 tys. PLN w samej Warszawie. W stolicy ceny najmu pozostały zbliżone do cen z końca 2023 r. Jedynie w najmniejszych i największych segmentach wielkościowych przeciętna cena najmu zmieniła się o więcej niż 1 proc. w ujęciu rocznym – w mieszkaniach do 25 m² wzrosła o 1,1 proc., a w mieszkaniach od 90 m² – spadła o 1,4 proc.

Tabela 3. Rynek najmu w sześciu największych miastach poza Warszawą

| Powierzchnia mieszkania | Udział w rynku (w proc.) | Średnia liczba ofert w tygodniu | Ceny (w tys. PLN) | Zmiana cen r/r (w proc.) |
|-------------------------|---|---------------------------------|-------------------|--------------------------|
| <25 m ² |  6 | 168 | 1,8 | 5 |
| 25-40 m ² |  33 | 914 | 2,2 | 2,6 |
| 40-60 m ² |  44 | 1 227 | 2,7 | 3,5 |
| 60-90 m ² |  14 | 377 | 3,6 | 1,8 |
| >90 m ² |  3 | 95 | 5,5 | 1,3 |

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







Liczba mieszkań dostępnych na wynajem znacząco spadła. W siedmiu największych miastach w IV kw. 2024 r. była ona o 12 proc. niższa niż w analogicznym okresie w 2023 r. Sześć największych miast poza Warszawą odnotowało spadek liczby mieszkań na wynajem średnio o 15 proc. r/r, podczas gdy w stolicy było to 7 proc. r/r.

Polska w czołówce wzrostów cen mieszkań w regionie

W IV kwartale 2024 r. największe roczne wzrosty cen miast miały miejsce w największych miastach Czech i Polski. W Gdańsku ceny na obu rynkach wzrosły średnio o 14 proc., podobnie jak w Pilźnie i Brnie – o 13 proc. Dwucyfrowe wzrosty zaobserwowano również w Warszawie, Bratysławie, Pradze i Libercu. W państwach regionu ceny rosły najwolniej w Estonii – zarówno w Tallinie, jak i w Taru zmiany cen oscylowały wokół 1 proc.

„Najwyższe ceny nieruchomości z państw regionu zaobserwowaliśmy w Czechach. Zdecydowanie najdroższym dużym miastem w IV kwartale 2024 r. była Praga, gdzie średnia cena 1 m² wynosiła 5,6 tys. EUR. Droższe od Warszawy – w której cena 1 m² wynosi ok 4,3 tys. EUR – było również Brno, gdzie średnia cena 1 m² mieszkania wynosi ok. 4,6 EUR. Ponad 4 tys. EUR trzeba było zapłacić za 1 m² mieszkania również w Bratysławie. W pozostałych dużych miastach Europy Środkowo-Wschodniej ceny ukształtowały się w przedziale 2,2-4 tys. EUR za 1 m².”
- zauważa Tomasz Mądry, starszy analityk z zespołu zrównoważonego rozwoju w PIE.

Infografika 1. Ceny sprzedaży mieszkań i wzrosty cen w dużych miastach regionu

| Kraj | Miasto | Cena za 1 m ² (w EUR) | Zmiana r/r (w proc.) |
|---|------------|----------------------------------|----------------------|
| Czechy  | Praga | 5558 | ↑ 10 |
| | Brno | 4613 | ↑ 13 |
| | Liberec | 3213 | ↑ 10 |
| | Pilzno | 3154 | ↑ 13 |
| Polska  | Warszawa | 4286 | ↑ 10 |
| | Kraków | 3842 | ↑ 7 |
| | Gdańsk | 3632 | ↑ 14 |
| | Gdynia | 3306 | ↑ 2 |
| | Wrocław | 3292 | ↑ 9 |
| | Poznań | 2835 | ↑ 5 |
| | Łódź | 2250 | ↑ 5 |
| Słowacja  | Bratysława | 4060 | ↑ 10 |
| Węgry  | Budapeszt | 3420 | ↑ 8 |
| Litwa  | Wilno | 3610 | ↑ 4 |
| | Kowno | 2463 | ↑ 9 |
| Estonia  | Tallin | 3570 | ↑ 1 |
| | Tartu | 2623 | = 0 |

² Porównanie aktualnych cen mieszkań w wybranych miastach europejskich sporządziliśmy na podstawie danych udostępnianych przez miejscowe firmy na podstawie analiz krajowych portali pośredniczących w sprzedaży nieruchomości, tj. portali typu OLX czy Otodom. Oficjalne dane z urzędów statystycznych za okres objęty analizą nie są dostępne na tak wczesnym etapie.

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