

# rynek mieszkań w Polsce

Aktualna sytuacja  
po II Q 2024 r. Perspektywy

mBank

mBank

# Wprowadzenie

Rynek nieruchomości mieszkaniowych stale rośnie, jednak nie tak dynamicznie jak w poprzednich kwartałach. Może to wskazywać na jego stabilizację. Wysokie ceny utrzymują się m.in. dzięki: zainteresowaniu nabywców, wzrostowi wynagrodzeń, rosnącym czynszom najmu oraz wyższym stawkom generalnych wykonawców.

W I półroczu 2024 r. ruch budowlany oraz aktywność deweloperska ustabilizowały się, z różnym natężeniem w poszczególnych lokalizacjach. Liczba mieszkań w ofercie stale rośnie przy jednoczesnym wzroście ich cen. Dynamika sprzedaży jednak wyhamowała, co może oznaczać, że część potencjalnych nabywców wstrzymuje decyzje o kupnie mieszkania.

## Spis treści

<b>Czynniki popytowe .....</b>	<b>3</b>
<b>Czynniki podażowe .....</b>	<b>5</b>
<b>Średnie ceny mieszkań w największych miastach w II kwartale 2024 roku.....</b>	<b>7</b>
<b>Podsumowanie .....</b>	<b>8</b>

# Czynniki popytowe

## „Kredyt na start”

Ważą się losy programu. Nie uwzględniono go w opublikowanym niedawno budżecie na 2025 rok. Trwają dyskusje między politykami i nie wiadomo, czy oraz jaka będzie finalna wersja ustawy. Jeśli program zostanie wprowadzony, prawdopodobnie nie będzie oddziaływał na rynek tak silnie, jak poprzednie. Docelowo ma on wspierać osoby o niskich dochodach, których nie stać na kredyt. Największe zmiany zaobserwujemy na rynkach lokalnych (ze względu na parametry). Nie wiadomo również, czy dopłaty obejmą jedynie nieruchomości z rynku pierwotnego, czy także z wtórnego. Spekulacje trwają. Z drugiej strony, wdrożenie każdego programu spowodowało wzrost cen i ograniczenie liczby dostępnych mieszkań. Prawdopodobnie w tym przypadku także będzie można zaobserwować podobną zależność. Po wprowadzeniu programu „Bezpieczny kredyt 2%” zdolność nabywczą zmalała. Odnotowano, że statystycznego kredytobiorcę stać było na 40-metrowe mieszkanie (wcześniej na 50-metrowe).

## Zmiany preferowanego metrażu

Pandemia COVID i wprowadzenie pracy hybrydowej znacząco wpłynęły na preferencje nabywców nieruchomości, którzy chcieli zwiększyć swoją codzienną przestrzeń. Coraz więcej osób decydowało się na zakup domu lub większego mieszkania poza dużym miastem. Z badania przeprowadzonego przez serwis „otodom” wynika, że ponad 70% Polaków marzy o domu. Według raportu „Mieszkańcówka na rozdrożu 2.0” opracowanego przez Cushman & Wakefield, średnia wielkość mieszkania w Polsce w 2023 roku wynosi: 75,50 m<sup>2</sup>. Jest to o około 21,00 m<sup>2</sup> mniej niż średnia europejska. Mimo zainteresowania mieszkaniami o większym metrażu nadal najszybciej drożeją mieszkania 2-pokojowe położone w atrakcyjnych śródmiejskich lokalizacjach. Deweloperzy dostosowują się do wymagań rynku. Spada średnia powierzchnia mieszkań z rynku pierwotnego w kluczowych lokalizacjach. Obecnie wynosi ona 55 m<sup>2</sup>, a w 2023 roku było to 57 m<sup>2</sup>. Wynika to z dynamiki cen. W 2023 roku średnia cena mieszkania wynosiła 863 tys. zł. Obecnie, mimo mniejszego metrażu, to 967 tys. zł.

## Kształtowanie się cen na rynku najmu

Stawki najmu zmieniają się okresowo. Można zaobserwować wahania ofert. Aktualnie w związku z końcem wakacji i powrotem do dużych miast stawki rosną. Poza stawkami bazowymi rosną czynsze administracyjne oraz nakłady ponoszone na media. W skali roku utrzymują się trendy wzrostowe. Średnia cena najmu mieszkania w Polsce w 2022 roku wynosiła 2 242,50 zł. W 2023 roku odnotowano wzrost o około 28% do poziomu 2 870,00 zł. To może spowodować wzrost zainteresowania kupnem nieruchomości na własność, a także zwiększyć liczbę udzielanych kredytów.

## Ofertowe ceny najmu w największych miastach w II kwartale 2024 roku

Miasto	Średnia cena wynajmu [zł]	Średnia wielkość mieszkania do wynajęcia [m <sup>2</sup> ]	Średnia cena za 1 m <sup>2</sup> wynajmu [zł/1m <sup>2</sup> ]
Warszawa	6 317,00	68,00	92,00
Kraków	3 547,00	54,00	68,00
Wrocław	3 493,00	52,00	71,00
Gdańsk	3 362,00	51,00	67,00
Szczecin	2 873,00	54,00	58,00
Łódź	2 684,00	50,00	58,00
Poznań	2 669,00	51,00	55,00
Katowice	2 663,00	51,00	54,00
Lublin	2 524,00	52,00	51,00

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z serwisu otodom.pl, zestawienie danych ofertowych.

## Realny wzrost przeciętnego wynagrodzenia

Realny wzrost płac powoduje, że rosną możliwości nabywcze konsumentów. Dotyczy to zarówno zakupu nieruchomości za gotówkę, jak i na kredyt. Według danych GUS w lipcu br. inflacja wzrosła o 4,6% r/r. Jednocześnie stopa bezrobocia pozostała na niskim poziomie (4,9%), a płace utrzymały dynamikę wzrostu (11% w skali roku). Szacuje się, że realny wzrost wynagrodzeń w 2024 roku wyniesie 6,4% r/r.

Analiza aktualnych ofert najmu w największych miastach w Polsce potwierdza, że wynajęcie mieszkania nadal najdroższe jest w Warszawie (zarówno średnia cena wynajmu, jak i średnia cena za 1 m<sup>2</sup>. Najwyższa jest także średnia wielkość mieszkania do wynajęcia. Stolica znacząco wyprzedza pozostałe miasta. Kolejne miejsca zajmują: Gdańsk, Kraków i Wrocław, w których ceny najmu są podobne. Najtańsze oferty można znaleźć w Lublinie i Łodzi.

## Konkurencyjność banków, dostępność promocji i ofert

Każda promocja przyciąga nowych nabywców i chętnych. Banki okresowo proponują takie oferty. Można wtedy zauważyć dynamiczny wzrost zainteresowania klientów, rośnie także liczba składanych wniosków kredytowych.

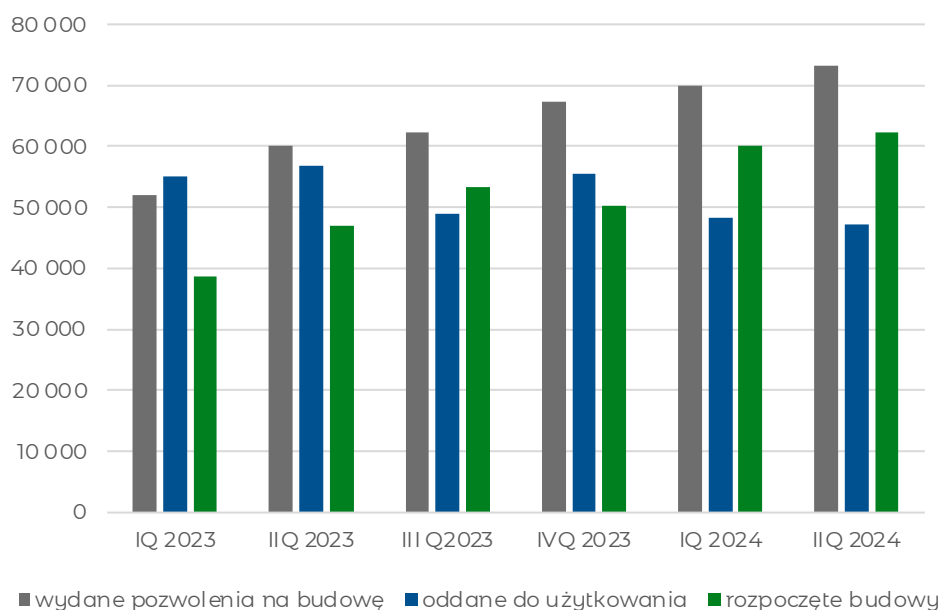
# Czynniki podażowe

## Zmiana podaży mieszkań

Według danych GUS w II kwartale 2024 roku oddano do użytkowania 47 260 mieszkań, co oznacza niewielki spadek w porównaniu zarówno z poprzednim kwartałem (-2,12%), jak i z II kwartałem 2023 roku (-3,5%). Częściowo jest to efekt spowolnienia inwestycji w drugiej połowie 2021 roku, które spowodowała pandemia.

W pozostałych kategoriach ruchu budowlanego odnotowano istotne wzrosty. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, osiągnęła poziom 62 294 (+3,7% kw./kw. oraz +16,9 r/r). Jednocześnie w II kwartale 2024 roku wydano pozwolenia na budowę 73 323 mieszkań (+4,8% kw./kw. oraz +17,7% r/r).

## Ruch budowlany w sektorze mieszkaniowym ogółem



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

## Aktywność budowlana sektora deweloperskiego

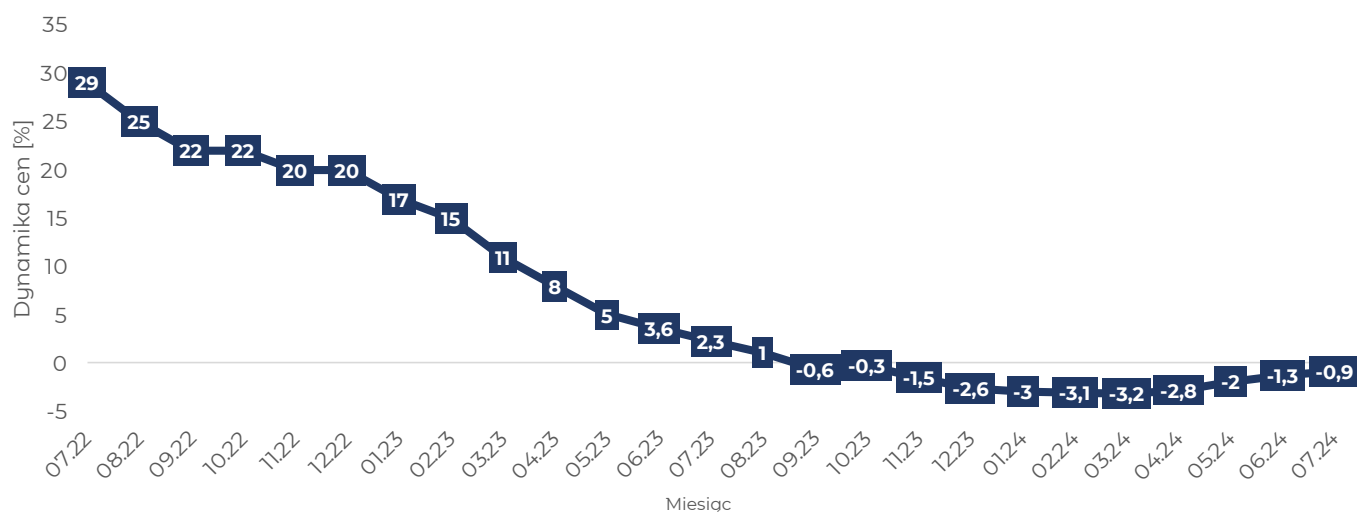
I półrocze 2024 roku to okres ekspansji sektora deweloperskiego. Deweloperzy wybudowali 58 502 mieszkań (-9,61% r/r). Jednocześnie rozpoczęli budowę 80 591 mieszkań, co oznacza wzrost aż o 68,05% w porównaniu z I półroczem 2023 roku. Istotnie wzrosła także liczba uzyskanych pozwoleń na budowę, do poziomu 101 204 mieszkań (+37,2%). Oznacza to, że sektor deweloperski w I połowie bieżącego roku osiągnął wyniki porównywalne do tych z lat 2021-2022.

## Zmiany cen usług i materiałów budowlanych

W ostatnich latach ceny materiałów oraz usług budowlanych regularnie rosły. Zmiany te znacząco wpływają na ceny nieruchomości zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym.

Od lipca 2023 roku do lipca 2024 roku zarówno ceny, jak i sprzedaż materiałów i usług budowlanych spadły/spadła o -0,9%. Sprzedaż detaliczna spadła o -1,7%, zaś hurtowa wzrosła +0,2%. Mimo spadku ogółem, w lipcu 2024 roku odnotowano wzrosty następujących grup towarowych: drewno, płyty OSB, cement, wapno, farby, lakiery, ściany, kominy. Ceny chemii budowlanej nie zmieniły się.

## Średnia dynamika cen materiałów budowlanych od 07.2022 do 07.2024 (w% r/r)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Grupy PSB Handel S.A.

## Oferta oraz mieszkania wprowadzone do obrotu

W II kwartale tego roku nadal rosła liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży. Łącznie w sześciu największych miastach w Polsce pojawiło się o blisko 15,3 tys. nowych mieszkań (tj. o 8,5% mniej niż w poprzednim kwartale).

Liczba nowych ofert analogicznie, jak w poprzednich kwartałach, była wyższa od sprzedaży. W konsekwencji oferta mieszkań na koniec czerwca bieżącego roku wzrosła o ponad 14%, do ponad 48 tys. mieszkań.

Zarówno liczba transakcji, jak i skala nowej podaży była silnie zróżnicowana w zależności od miasta. W porównaniu z poprzednim kwartałem liczba nowych mieszkań w Łodzi i Poznaniu była wyraźnie mniejsza. Jednak z powodu mniejszej sprzedaży liczba oferowanych mieszkań w tych miastach ograniczenia pozostała stabilna.

Duża liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w Krakowie i we Wrocławiu w II kwartale bieżącego roku sprawiła, że oferta w tych miastach istotnie wzrosła.

Miasto	Mieszkania sprzedane	Mieszkania wprowadzone do sprzedaży	Mieszkania w ofercie	Średnia cena za 1 m <sup>2</sup> mieszkania w ofercie
Warszawa	3,0 tys.	4,0 tys.	12, 4 tys.	18 200 zł
Wrocław	1,6 tys.	3,1 tys.	7,5 tys.	14 600 zł
Kraków	1,3 tys.	2,7 tys.	6,7 tys.	16 900 zł
Trójmiasto	1,6 tys.	2,2 tys.	6,6 tys.	16 100 zł
Łódź	1,2 tys.	1,5 tys.	8,2 tys.	11 400 zł
Poznań	1,1 tys.	1,7 tys.	7,0 tys.	13 000 zł

Wzrósł również wybór mieszkań w stolicy – na koniec czerwca bieżącego roku w Warszawie dostępnych było prawie 12,4 tys. mieszkań.

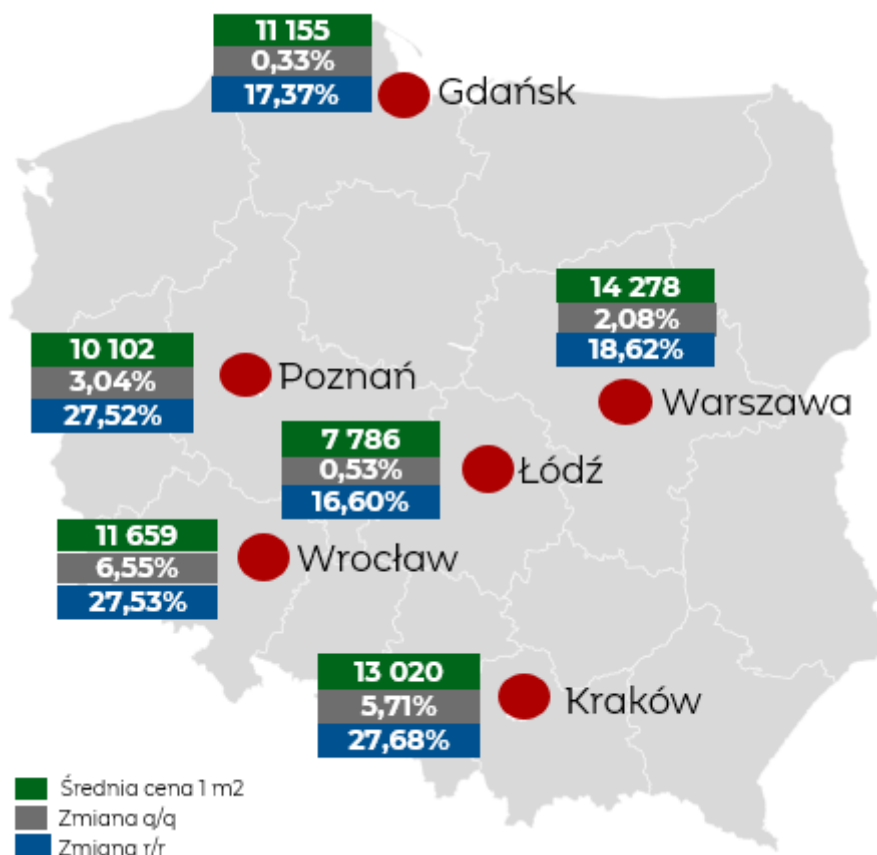
# Średnie ceny mieszkań w największych miastach w II kwartale 2024 roku

Najbardziej wzrosły ceny w Krakowie, we Wrocławiu oraz w Poznaniu. We wszystkich tych miastach średnia cena m<sup>2</sup> powierzchni wzrosła o ponad 27% r/r.

W pozostałych dużych miastach mieszkania także były droższe w porównaniu do analogicznego okresu minionego roku.

Jednak dynamika wzrostu cen w odniesieniu do pierwszego kwartału 2024 r. ustabilizowała się. W Gdańsku oraz w Łodzi wzrost średniej ceny m<sup>2</sup> mieszkania w ujęciu kwartalnym nie przekroczył 1%.

Tradycyjnie najdroższe mieszkania są w Warszawie. Na uwagę zasługuje również fakt, że w Krakowie średnia cena m<sup>2</sup> powierzchni przekroczyła barierę 13 tys. zł.



Źródło: opracowanie na podstawie danych AMRON-SARFIN.

Dynamika wzrostu cen lokali mieszkalnych w Polsce nadal się utrzymuje, jednak w ostatnim kwartale wyraźnie spowolniła. Na wybranych rynkach zmiany cen są niezauważalne, a w skrajnych przypadkach osiągają niespełna 6%.

# Podsumowanie

W pierwszej połowie 2024 roku przyspieszyły inwestycje branży deweloperskiej. Systematycznie rośnie liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, a także tych, na budowę których wydano pozwolenie. W ostatnich kwartałach spadła jednak liczba mieszkań oddanych do użytkowania. To efekt ograniczenia inwestycji w II połowie 2021 roku. Przyrost nowych mieszkań nadal nie zaspokaja potrzeb nabywców. W związku z tym w najbliższym czasie trudno jest oczekiwać istotnych spadków cen.

Niemniej jednak w ostatnim kwartale wzrost cen mieszkań wyhamował.

Wynika to z:

- niepewności związanej z potencjalnym uruchomieniem rządowego programu „Kredyt na start”,
- realnego wzrostu przeciętnego wynagrodzenia poniżej oczekiwań (związanego z dynamiką inflacyjną) oraz
- niekorzystnej sytuacji geopolitycznej, która hamuje decyzje zakupowe/inwestycyjne.

Tradycyjnie druga połowa roku to okres wzmożonego popytu, dlatego w najbliższym czasie możemy spodziewać się nieznacznie wyższej dynamiki wzrostu cen.





Raport przygotowali:

**Magdalena Nowak**

Specjalista ds. monitoringu zabezpieczeń rzeczowych

**Łukasz Stępkowski**

Starszy Specjalista ds. analiz i uznawalności zabezpieczeń rzeczowych

Kontakt: [analizyrynkunieruchomosci@mbank.pl](mailto:analizyrynkunieruchomosci@mbank.pl)

Dokument stanowi wyraz wiedzy autorów, która jest poparta informacjami z wiarygodnych rynkowych źródeł. Szczegółowe źródła wskazane są na poszczególnych stronach. Wszelkie oceny zawarte w raporcie wyrażają opinie autora na dzień ich sformułowania i publikacji. mBank S.A. nie ponosi odpowiedzialności za stosowanie w praktyce informacji objętych powyższym materiałem. Materiał ma charakter informacyjno-marketingowy i nie stanowi porady prawnej ani podatkowej.