



Kwartalnik mieszkaniowy

Raport o sytuacji na rynku mieszkań
w II kwartale 2024 roku



SPIS TREŚCI

SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH: II KWARTAŁ 2024 ROKU **5**

RYNEK MIESZKAŃ 6

RYNEK NAJMU 10

POZOSTAŁE NIERUCHOMOŚCI 12

CENY OFERTOWE MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM W WYBRANYCH POLSKICH MIASTACH **14**



AUTORZY

dr hab. Adam Czerniak

dyrektor ds. badań
główny ekonomista
Polityka Insight

WSPÓŁPRACA MERYTORYCZNA

Adam Dąbrowski

Otodom

Wojciech Odważny

Otodom

PROJEKT GRAFICZNY

Joanna Pamuła

Polityka Insight

Karolina Tomaszewska

Polityka Insight

Opracowanie jest bezstronne i obiektywne. Wszystkie prawa zastrzeżone.

Warszawa, lipiec 2024 r.

otodom

OTODOM to najpopularniejszy serwis nieruchomości w Polsce, co potwierdza prowadzone cyklicznie niezależne badanie Mediapanel Gemius. Każdego miesiąca trafia do nas ok. 6 mln realnych użytkowników, by przeglądać i zamieszczać ogłoszenia sprzedaży i wynajmu nieruchomości: mieszkań, domów, inwestycji deweloperskich czy biur. Otodom nie tylko daje dostęp do ogromnej bazy ogłoszeń, ale też sprawia, że rynek nieruchomości jest bardziej dostępny dla wszystkich interesariuszy: wspiera w transakcjach, wprowadza nowatorskie narzędzia jak np. Otodom Analytics, dzieli się wiedzą ekspertów i najświeższymi danymi, które pozyskuje także w dedykowanych badaniach. Otodom jest częścią Grupy OLX, która prowadzi m.in. serwisy OLX, Otomoto, Fixly i obido. www.otodom.pl

**POLITYKA
INSIGHT**

POLITYKA INSIGHT to źródło wiedzy o polskiej i europejskiej polityce oraz gospodarce dla liderów biznesu, decydentów politycznych i dyplomatów. Od 11 lat dostarcza swoim odbiorcom serwisy analityczne dostępne w abonamentach, przygotowuje raporty i prezentacje na zlecenie polskich i międzynarodowych instytucji oraz organizuje debaty i konferencje. Analityków i analityczki Polityki Insight można usłyszeć w regularnie publikowanych autorskich seriach podcastowych, m.in. Nasłuchu i Energii do zmiany. www.politykainsight.pl

SYTUACJA NA RYNKU
NIERUCHOMOŚCI
MIESZKANIOWYCH

II KWARTAŁ 2024 ROKU

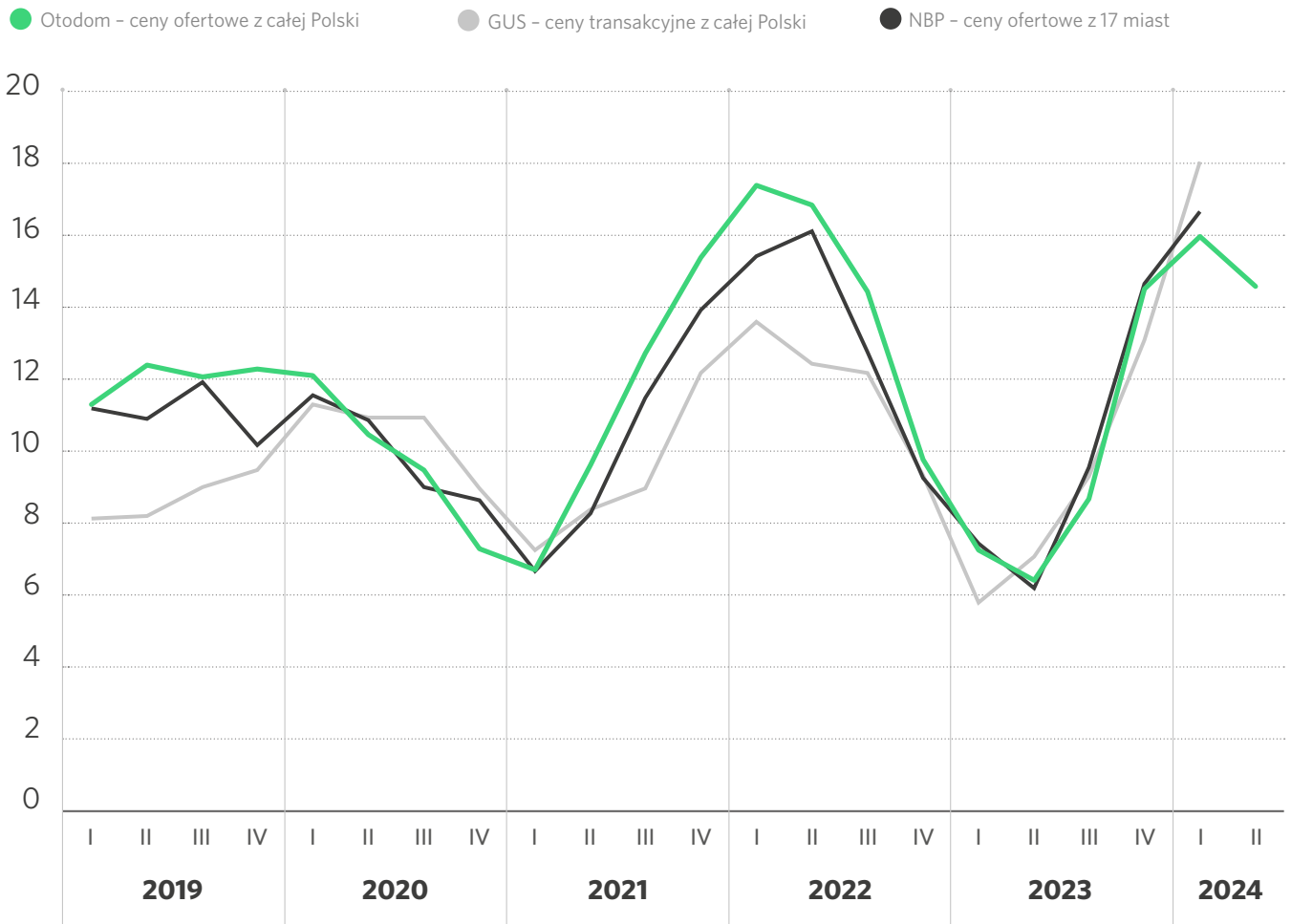
NA PODSTAWIE DANYCH:



RYNEK MIESZKAŃ

TEMPO WZROSTU CEN MIESZKAŃ W POLSCE

WZROST CEN W UJĘCIU ROCZNYM (PROC.)



ŹRÓDŁO: OTODOM, GUS, NBP, PRZELICZENIA WŁASNE.

→ PODZIAŁ AKTYWNYCH OFERT MIESZKAŃ ZE WZGLĘDU NA WIEK BUDYNKU NA KONIEC II KWARTAŁU 2024 R. (PROC.)

% WSZYSTKICH Z PODANYM ROKIEM BUDOWY

● Rynek pierwotny

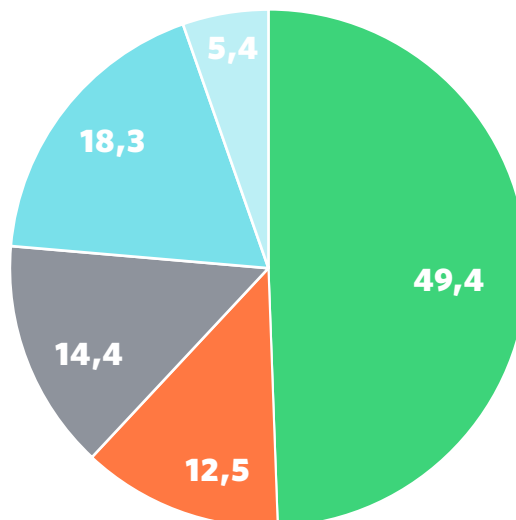
Rynek wtórny:

● 2016-2023




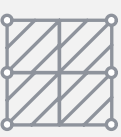
● 1991-2015

● 1945-1990





● <1945



→ CENY OFERTOWE MIESZKAŃ W PODZIALE NA POWIERZCHNIĘ UŻYTKOWĄ

		CENA ZA M ² (PLN)	KW/KW	R/R
	<40M ²	13 581	+1,1%	+12,3%
	40-60M ²	11 671	+2,2%	+16,5%
	60-90M ²	11 210	+2,8%	+16,3%
	>90M ²	10 653	-2,2%	+4,9%

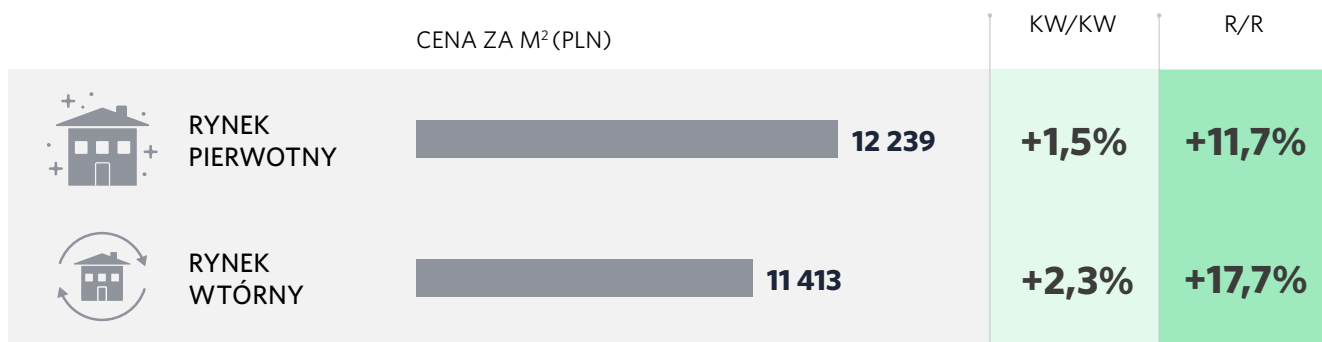
→ CENY OFERTOWE MIESZKAŃ W PODZIALE NA WIELKOŚĆ MIEJSCOWOŚCI

		CENA ZA M ² (PLN)	KW/KW	R/R
	METROPOLIE +500 TYS.	14 595	+1,2%	+16,5%
	DUŻE 100-500 TYS.	10 294	+2,5%	+12,5%
	ŚREDNIE 50-100 TYS.	7 392	+3,0%	+13,9%
	MAŁE <50 TYS.	9 740	+2,1%	+11,9%

ŹRÓDŁO: PRZELICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH

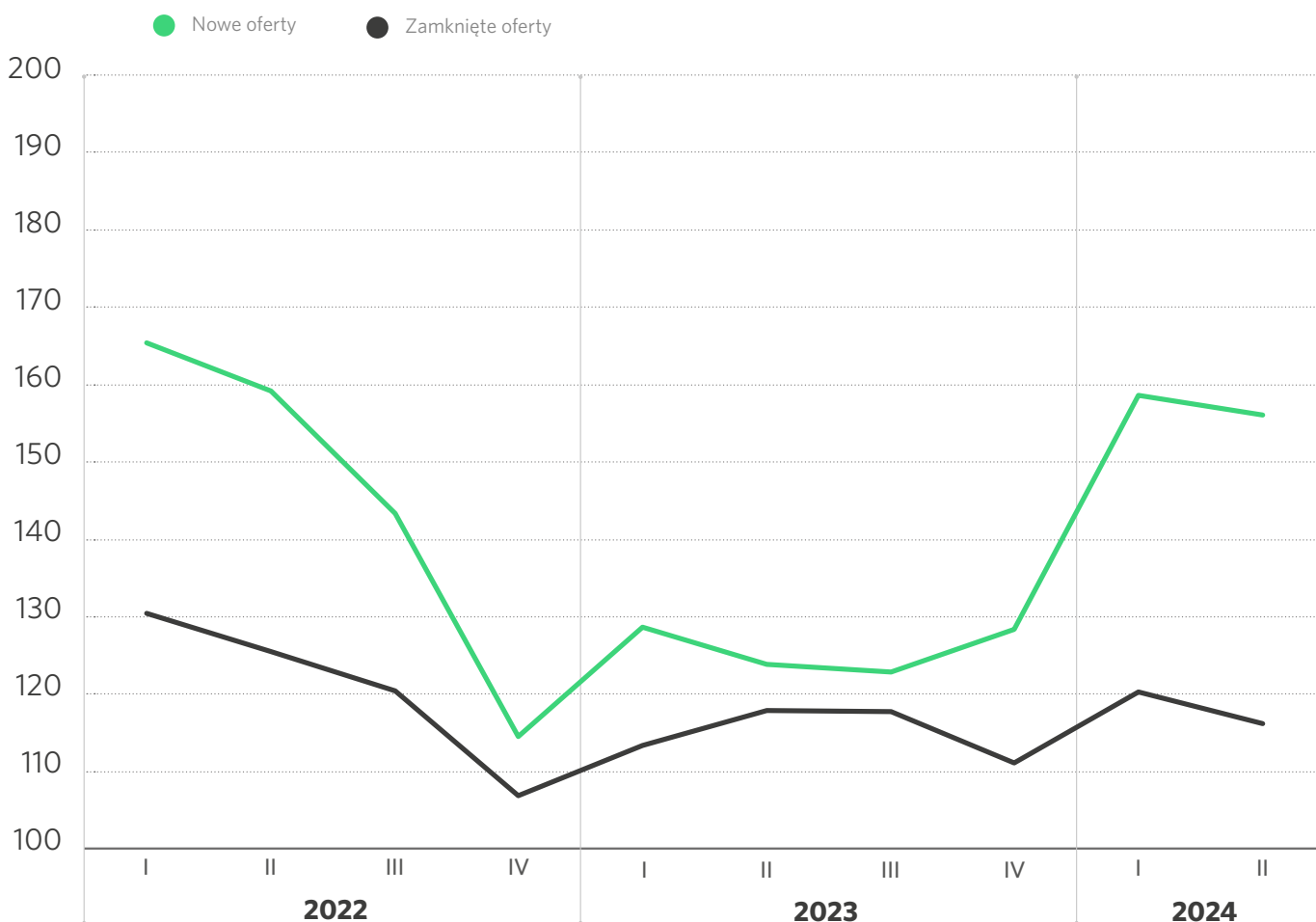


→ CENY OFERTOWE MIESZKAŃ W PODZIALE NA TYP RYNKU



→ TEMPO OBROTU MIESZKANIAMI

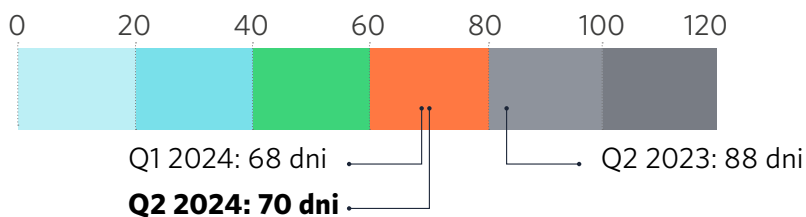
LICZBA NOWYCH OFERT SPRZEDAŻY W PORÓWNANIU DO LICZBY ZAMKNIĘTYCH OFERT SPRZEDAŻY (W TYS.)



→ CZAS WYŚWIETLANIA OFERT SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W SERWISIE OTODOM



MEDIANA CZASU AKTYWNOŚCI OGŁOSZENIA (W DNIACH)



ŹRÓDŁO: PRZELICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH

RYNEK MIESZKAŃ: STAN WYCZEKIWANIA

W II kwartale średnie ceny ofertowe¹ wzrosły o 1,8 proc. To kolejny kwartał spowolnienia wzrostu cen – w pierwszych trzech miesiącach roku wzrost wyniósł 3,2 proc. kw/kw, a w ostatnim kwartale 2023 r., nawet 5,2 proc. W rezultacie nastąpiło nieznaczne spowolnienie rocznego tempa wzrostu do 14,5 proc. z 15,6 proc. w I kwartale 2024 r., a w ujęciu realnym, czyli po skorygowaniu o wskaźnik inflacji, dynamika spadła z 12,8 proc. do 12 proc. r/r. Ceny ofertowe rosły w dużej mierze siłą rozpędu po okresie boomu wzmacnianego rządowymi dopłatami do kredytów „Bezpieczny kredyt 2%”. Dodatkowo napędzał je dwucyfrowy wzrost dochodów ludności przy jednoczesnym obniżeniu inflacji w pierwszych miesiącach roku, co podniosło zdolność kredytową gospodarstw domowych oraz zwiększyło ich skłonność do dokonywania ważnych zakupów.

Oferta wróciła do poziomów z 2022 r. Liczba aktywnych w całym kwartale ofert sprzedaży mieszkań po raz pierwszy od dwóch lat przekroczyła poziom 300 tys. To rezultat systematycznego wprowadzania do oferty nowych mieszkań budowanych przez deweloperów i narastającej liczby lokali wystawianych do sprzedaży na rynku wtórnym, przy jednoczesnym wyraźnym spowolnieniu popytu – sprzedaż na rynku pierwotnym spadła w czerwcu do poziomu nienotowanego od połowy 2022 r. Większość potencjalnych nabywców wstrzymuje się obecnie z decyzją o zakupie mieszkania w oczekiwaniu na stanowisko rządu co do wprowadzenia kolejnego programu dopłat do kredytów „Mieszkanie na Start”. Niski popyt dotyczy zwłaszcza mieszkań z rynku wtórnego. Odsetek takich lokali w serwisie po raz pierwszy w historii naszych badań przekroczył połowę i wyniósł 50,6 proc. wszystkich dostępnych ofert. Najmocniej wzrosła podaż starszych mieszkań, wybudowanych w okresie PRL. Równocześnie był to też segment z najsilniejszym wzrostem cen ofertowych (o 3,8 proc. kw/kw), co wskazuje, że spora część tych mieszkań to zapewne odnowione lokale poflippingowe, które czekają na potencjalnych nabywców.

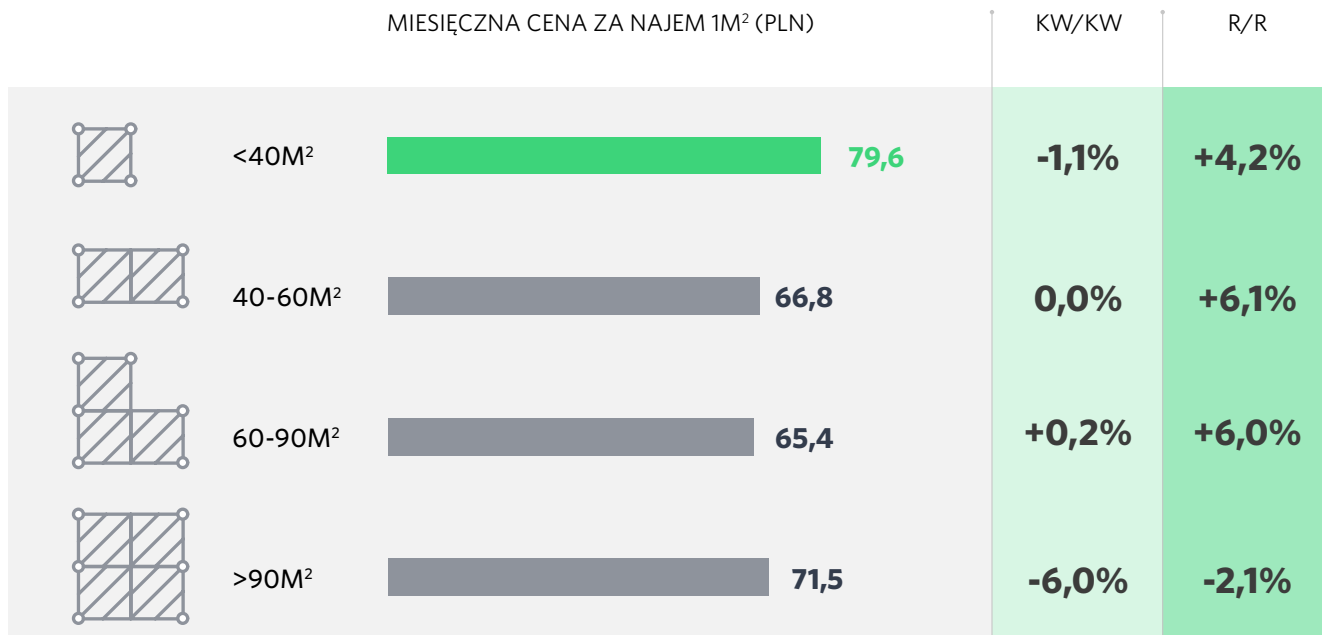
Ceny w mniejszych miastach nadganiają. Ceny mieszkań w metropoliach powyżej 500 tys. mieszkańców wzrosły w II kw. w tempie 1,2 proc. kw/kw, podczas gdy we wszystkich mniejszych miejscowościach drożały dwa razy szybciej, tj. w tempie 2-3 proc. kw/kw. Sygnalizuje to, że boom cenowy początkowo skoncentrowany w lokalizacjach najbardziej popularnych wśród osób zaciągających kredyty z dopłatą rządową rozlał się na inne rynki, wcześniej mniej dotknięte skutkami nierównowagi między popytem a podażą. Przemawia za tym również wysoka korelacja pomiędzy stawką za metr kwadratowy a tempem wzrostu cen – najszybciej drożały mieszkania z miast relatywnie najtańszych, czyli o liczbie mieszkańców między 50 a 100 tys. oraz w segmencie mieszkań 60-90 m², a najwolniej w metropoliach i w najdroższym segmencie mieszkań do 40 m².

Tanieją duże mieszkania. Korekta cen ofertowych o 2,2 proc. kw/kw w segmencie mieszkań pow. 90 m² była już sygnalizowana przez silniejsze niż w pozostałych segmentach rynku wyhamowanie wzrostów w pierwszych miesiącach roku. To rezultat bardzo wysokiej ceny jednostkowej tych mieszkań zwłaszcza w metropoliach, która powoduje, że ich zakup jest poza zasięgiem większości gospodarstw domowych posiadających się kredytem. Dodatkowo ze względu na niedostępność dużych mieszkań dla kredytobiorców korzystających z dopłat – w poprzednim programie rządowym i prawdopodobnie również w kolejnym – segment ten stał się stosunkowo mało popularny także wśród osób kupujących mieszkania w celach inwestycyjnych. Są one bowiem najtrudniejsze do sprzedania, a w rezultacie inwestowanie w nie jest obciążone większym ryzykiem niskiej płynności niż w przypadku mniejszych nieruchomości. Znajduje to odzwierciedlenie w najdłuższym czasie wyświetlania ofert dużych mieszkań – w II kw. wynosił średnio 78 dni wobec 53 dni w przypadku mieszkań o powierzchni poniżej 40 m².

1. Wskaźniki cen w tym raporcie są opracowane na podstawie ogłoszeń ofertowych dostępnych w serwisie Otodom. Do wyliczenia wskaźników agregatowych brane są wszystkie dostępne za dany kwartał dane z wyłączeniem 0,5 procenta najniższych i najwyższych wartości i liczone jako średnia ważona wskaźników cząstkowych. Wykorzystywane w obliczeniach wagi to średnie udziały poszczególnych kategorii nieruchomości w ogólnej liczbie ofert w latach 2021-2022. Dzięki temu na wartość wskaźnika nie ma wpływu zmiana struktury ogłoszeń (np. nieproporcjonalny wzrost liczby ofert małych mieszkań).

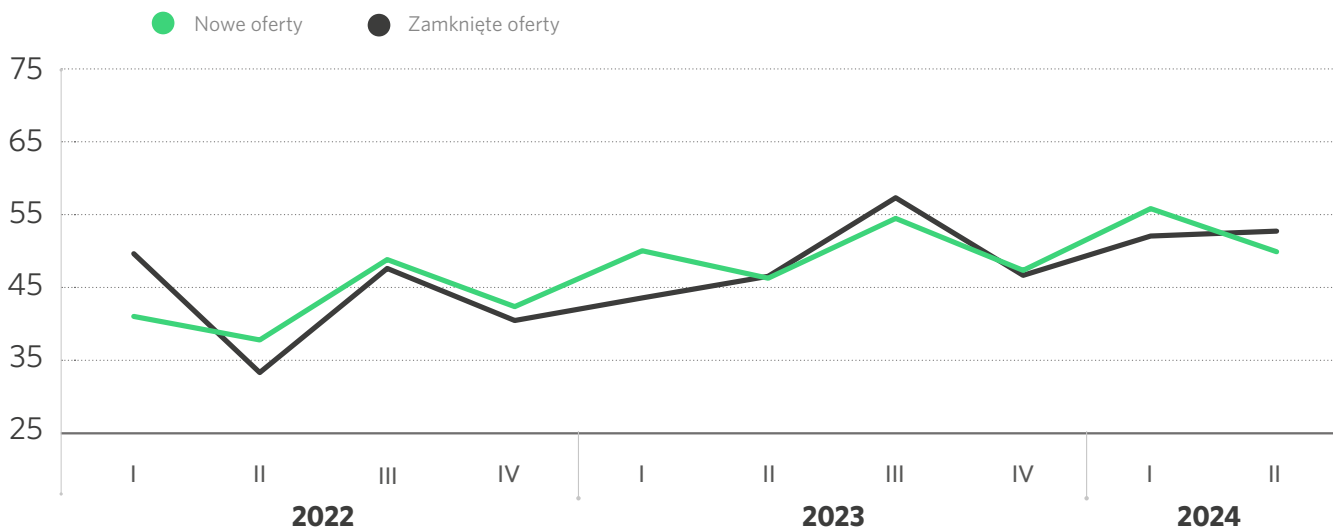
RYNEK NAJMU

→ CENY NAJMU ZA 1M² W PODZIALE NA WIELKOŚĆ MIESZKANIA



→ TEMPO OBROTU NA RYNKU NAJMU

LICZBA NOWYCH OFERT NAJMU W PORÓWNANIU DO LICZBY ZAMKNIĘTYCH OFERT NAJMU (W TYS.)



→ CZAS WYŚWIETLANIA OFERT NAJMU MIESZKAŃ W SERWISIE OTODOM

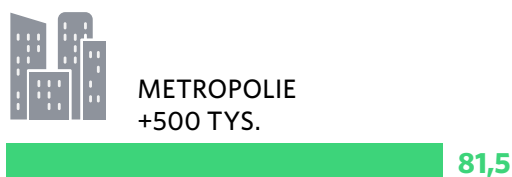


MEDIANA CZASU AKTYWNOŚCI OGŁOSZENIA (W DNIACH)

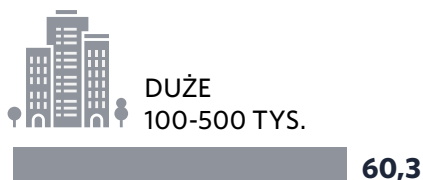


Q2 2023: 25 dni
Q1 2024: 25 dni
Q2 2024: 25 dni

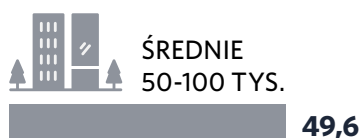
→ **MIESIĘCZNE CENY NAJMU ZA 1M² W PODZIALE NA WIELKOŚĆ MIEJSCOWOŚCI (PLN)**



KW/KW: **-2,0%** | R/R: **+3,3%**



KW/KW: **+0,4%** | R/R: **+5,8%**



KW/KW: **+3,8%** | R/R: **+12,6%**

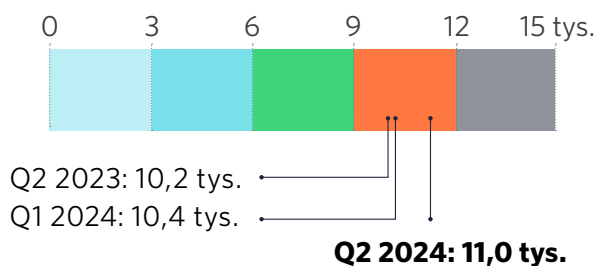


KW/KW: **+2,5%** | R/R: **+9,9%**

→ **LICZBA REAKTYWOWANYCH OFERT NAJMU**



LICZBA OGŁOSZEŃ



RYNEK NAJMU: POJAWIAJĄ SIĘ LOKALNE PRZECENY

Wzrost cen najmu praktycznie się zatrzymał. W II kwartale średni ofertowy koszt najmu mieszkania wyniósł 3 145 zł. W przeliczeniu na metraż ceny najmu praktycznie zatrzymały się na poziomie 71 zł/m² – to o zaledwie 0,1 proc. więcej niż kwartał wcześniej i 5,7 proc. drożej niż w II kw. 2023 r. Do wyhamowania wzrostów przyczyniły się czynniki strukturalne. Po pierwsze, dalszy odpływ rodzin uchodźczych do Ukrainy, co uwalniało część zasobu mieszkaniowego. Liczba reaktywowanych w trakcie kwartału ofert przekroczyła 10 tys., co jest anomalią o tej porze roku. Po drugie, systematycznie rosła podaż nowych mieszkań na wynajem. Po trzecie, część dotychczasowych najemców przeprowadziła się do nowych, oddawanych do użytkowania mieszkań, które zostały przez nich kupione w minionych latach.

Ceny najniższych mieszkań spadają. W związku z nadwyżką podaży nad popytem ceny najmu w niektórych segmentach zaczęły spadać. Wyraźnie potaniały mieszkania największe – w przypadku lokali powyżej 90 m² ceny najmu spadły aż o 6 proc. kw/kw, co zapewne było związane z powrotem na rynek lokali opuszczanych przez rodziny uchodźcze oraz osoby, przeprowadzające się do mieszkań własnościowych. Niewielkie spadki pojawiły się też w segmencie mieszkań do 40 m², gdzie średnie ceny obniżyły się o 1,1 proc. W tym przypadku to zapewne rezultat wchodzenia na rynek najmu kawalerek kupowanych inwestycyjnie w latach 2020-2021. Wówczas największym powodzeniem wśród małych inwestorów cieszyły się małe mieszkania jedno- i dwupokojowe. Na wysoką podaż wskazuje również duża jak na tę porę roku liczba nowych ofert najmu – liczba nowych ogłoszeń aktywowanych w II kwartale w serwisie Otodom wyniosła 50 tys., czyli o 8 proc. więcej niż przed rokiem.

Przeceny pojawiły się w metropoliach. Średnie ceny ofertowe w największych miastach powyżej 500 tys. mieszkańców spadły w II kwartale o 2 proc. kw/kw i były już tylko o 3,3 proc. wyższe niż przed rokiem. Z podwyższania czynszów zrezygnowali wynajmujący z dużych miast (średnio wzrost o 0,4 proc. kw/kw), ale czynsze w średnich i małych miejscowościach (do 100 tys. mieszkańców) dalej wzrastały. To zapewne efekt nadganiania – w okresie wzmożonego popytu po rosyjskiej agresji na Ukrainę w lutym 2022 r. ceny najmu w mniejszych miastach rosły relatywnie najwolniej, a obecnie część wynajmujących dostosowuje ceny do poziomów spójnych ze stawkami z dużych miast, a także podwyżkami cen nieruchomości własnościowych, które relatywnie szybciej rosną w mniejszych ośrodkach.

ŹRÓDŁO: PRZELICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH

POZOSTAŁE NIERUCHOMOŚCI

SZEREGOWCE



7 289 zł



cena
(za m² pow. uż. domu)

liczba nowych ofert

18 382



14 246



liczba zamkniętych ofert

DOMY WOLNOSTOJĄCE NA DZIAŁCE DO 500M²



6 420 zł



cena
(za m² pow. uż. domu)

liczba nowych ofert

2 464



1 786



liczba zamkniętych ofert

DOMY WOLNOSTOJĄCE NA DZIAŁCE POWYŻEJ 500M²



6 233 zł



cena
(za m² pow. uż. domu)

liczba nowych ofert

20 013



14 366



liczba zamkniętych ofert

DZIAŁKI BUDOWLANE NIEZABUDOWANE



250 zł



cena
(za m² pow. ziemi)

liczba nowych ofert

21 842



16 132



liczba zamkniętych ofert

ŹRÓDŁO: PRZELICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH

otodom Analytics

POZOSTAŁE NIERUCHOMOŚCI: W POSZUKIWANIU RÓWNOWAGI

Z rynku domów docierają sprzeczne sygnały. Z jednej strony praktycznie we wszystkich segmentach nastąpił znaczący wzrost liczby nowych i dostępnych w trakcie kwartału ofert do poziomów nienotowanych w ostatnich trzech latach. Jedyny wyjątek stanowi wąski obszar rynku domów jednorodzinnych w zabudowie segmentowej, gdzie liczba dostępnych ofert sprzedaży nieruchomości zbliżyła się do rekordowego poziomu sprzed roku, ale i tak była wyraźnie wyższa od liczby zamykanych ofert. Z drugiej strony nastąpiło wyraźne przyspieszenie wzrostu cen. W II kwartale segmenty podrożały o 12,8 proc. r/r, domy na małych działkach o 10 proc., a domy na działkach powyżej 500 m² o 8,8 proc. We wszystkich przypadkach wzrosty były najwyższe od blisko dwóch lat. Taką sytuację – równoczesnej nadwyżki podaży nad popytem i przyspieszenia podwyżek cen domów – można wytłumaczyć pojawieniem się w ofercie większej liczby nowych, droższych domów, których budowa została rozpoczęta już po podwyżkach cen robocizny i materiałów budowlanych, jakie miały miejsce w 2022 r.

Im większe działki, tym większa nadpodaż. Porównując ze sobą dane w poszczególnych segmentach rynku domów widać, że te położone na większych działkach, a zatem też częściej poza największymi aglomeracjami, droższą wolniej a tempo przyrostu aktywnych ofert jest większe. Taka zależność sygnalizuje odwrócenie strukturalnej zmiany popytu na domy na terenach słabiej zurbanizowanych, w większej odległości od dużych ośrodków miejskich. Trwały powrót pracowników do biur a dzieci do szkół po pandemii przełożył się na zwiększenie dotkliwości dojazdów z położonych dalej od miasta nieruchomości, a także utrudnił poszukiwanie nowej pracy przez osoby pracujące zdalnie. To z kolei zapewne uruchomiło wzrost podaży domów z rynku wtórnego, a także zmniejszenie popytu ze względu na spadek liczby osób chętnych wyprowadzić się poza miasto.

Ceny ziemi odrobiły spadki z poprzedniego kwartału. W II kwartale średnie ceny ofert sprzedaży niezabudowanych gruntów budowlanych wzrosły o 6,2 proc. kw/kw po spadku o 3,3 proc. w pierwszych trzech miesiącach roku. Tak silne zawirowania mogą wynikać z testowania rynku przez sprzedawców w poszukiwaniu ceny równowagi oraz próby sprzedaży ziemi kupionej inwestycyjnie w sytuacji spowolnienia całego rynku nieruchomości mieszkaniowych. Za tą ostatnią hipotezą przemawia rekordowy wzrost liczby nowych ofert, który zwiększył liczbę ofert sprzedaży działek budowlanych w serwisie Otodom do 59 tys. – poziomu nienotowanego w całej historii badania. Dodatkowo do zawirowań dołożyli się deweloperzy, którzy uznali, że spowolnienie popytu jest dobrym momentem na powiększenie banku ziemi i zwiększyli popyt na grunty w najlepszych lokalizacjach – największych miastach oraz ośrodkach turystycznych.

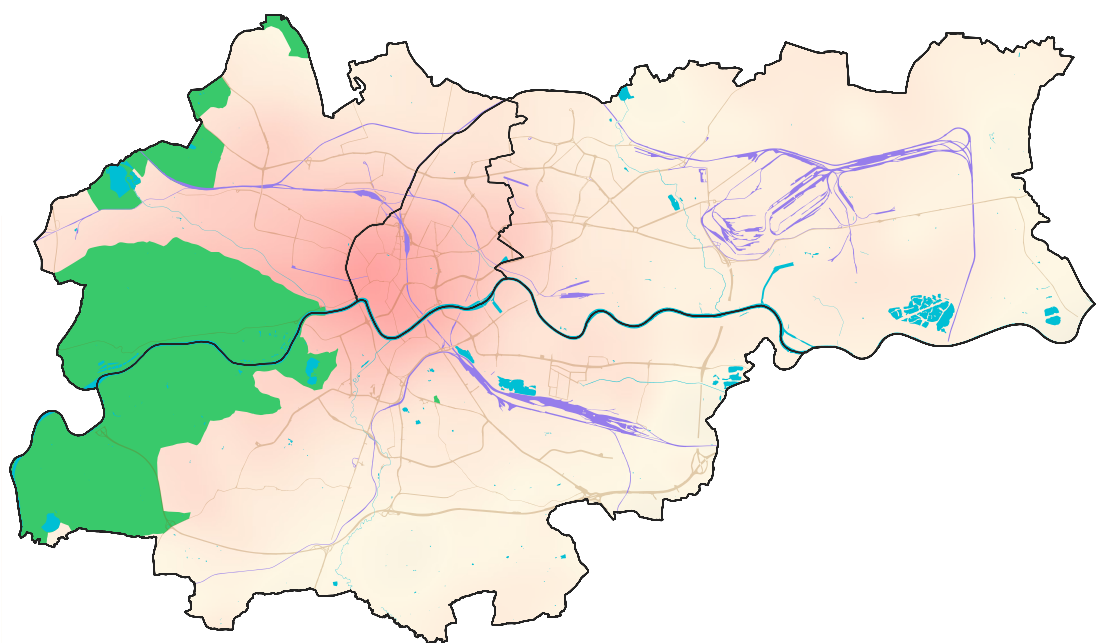
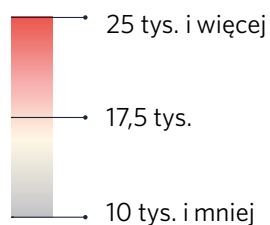
CENY OFERTOWE MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM W WYBRANYCH POLSKICH MIASTACH

LEGENDA

- Drogi
- Lotniska i kolej
- Rzeki i zbiorniki wodne
- Parki krajobrazowe i rezerваты przyrody

KRAKÓW

SZACOWANA CENA OFERTOWA (PLN/M²)



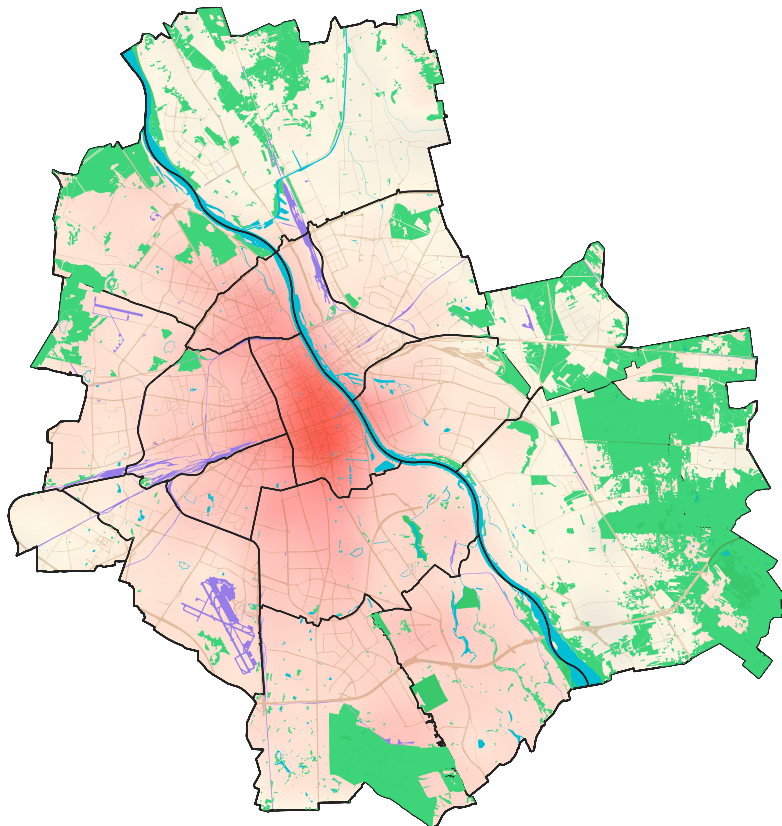
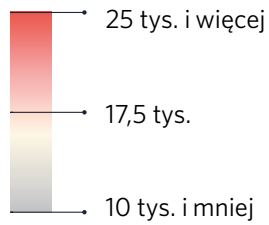
DANE SZACOWANE NA PODSTAWIE CEN OFERTOWYCH W II KWARTALE 2024 R.



Mapa pokazuje wyniki modelowania przestrzennego dla średniej ceny ofertowej czteropokojowego mieszkania o powierzchni 60 m², znajdującego się na pierwszym piętrze i wystawionego na rynku wtórnym. Mapa ma charakter poglądowy. Faktyczne ceny ofertowe mogą się różnić od szacunków zaprezentowanych na mapie. Oszacowania są tym dokładniejsze, im więcej mieszkań jest wystawionych na sprzedaż w danej lokalizacji.

WARSZAWA





SZACOWANA CENA OFERTOWA (PLN/M²)



DANE SZACOWANE NA PODSTAWIE CEN OFERTOWYCH W II KWARTALE 2024 R.

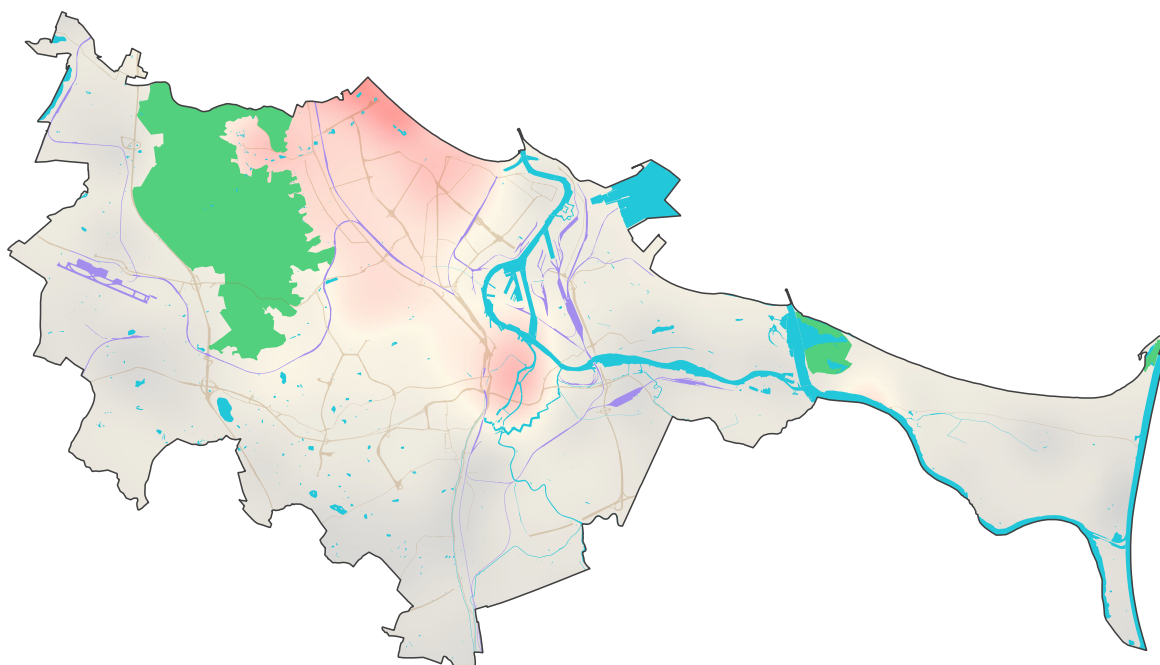
CENY OFERTOWE MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM W WYBRANYCH POLSKICH MIASTACH

LEGENDA

-  Drogi
-  Lotniska i kolej
-  Rzeki i zbiorniki wodne
-  Parki krajobrazowe i rezerваты przyrody

GDAŃSK

SZACOWANA CENA OFERTOWA (PLN/M²)



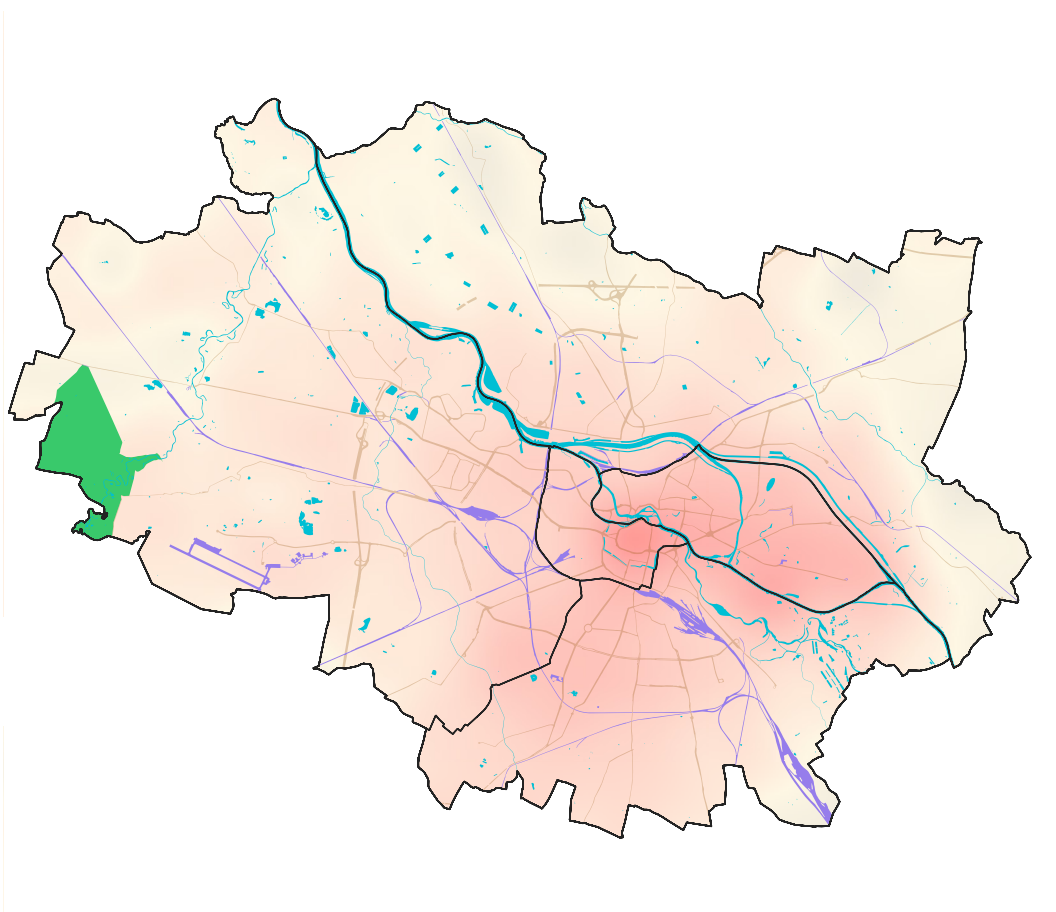
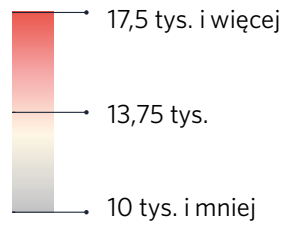
DANE SZACOWANE NA PODSTAWIE CEN OFERTOWYCH W II KWARTALE 2024 R.



Mapa pokazuje wyniki modelowania przestrzennego dla średniej ceny ofertowej czteropokojowego mieszkania o powierzchni 60 m², znajdującego się na pierwszym piętrze i wystawionego na rynku wtórnym. Mapa ma charakter poglądowy. Faktyczne ceny ofertowe mogą się różnić od szacunków zaprezentowanych na mapie. Oszacowania są tym dokładniejsze, im więcej mieszkań jest wystawionych na sprzedaż w danej lokalizacji.

WROCŁAW

SZACOWANA CENA OFERTOWA (PLN/M²)



DANE SZACOWANE NA PODSTAWIE CEN OFERTOWYCH W II KWARTALE 2024 R.

