



Polski
Instytut
Ekonomiczny

Analiza rynku mieszkaniowego

II kwartał 2024 r.

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

Warszawa, lipiec 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: Tomasz Gałązka

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 dalej na wysokim poziomie	10
Rynek najmu	12
Wzrost cen najmu w tyle za wzrostem cen sprzedaży mieszkań	13
Rynek domów jednorodzinnych	15
Metodologia	17
Spis tabel i wykresów.	18

Kluczowe liczby

Rynek sprzedaży mieszkań w 17 największych miastach

o 16 proc. r/r

średnio wzrosły ceny na rynku
pierwotnym

o 23 proc. r/r

średnio wzrosły ceny na rynku wtórnym

o 30 proc. r/r

średnio zwiększyła się liczba nowych
ofert łącznie na obu rynkach

Rynek najmu mieszkań w 7 największych miastach

o 3,5 proc. r/r

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

o 15 proc. r/r

średnio wzrosła liczba nowych ofert
najmu

o 9 proc. k/k

średnio spadła liczba nowych ofert
najmu

Rynek mieszkaniowy w Warszawie

18,9 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 27 proc. r/r

średnio wzrosły ceny sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym

3,6 tys. PLN

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

o 2 proc. r/r

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

o 26 proc. r/r

średnio wzrosła tygodniowa liczba nowych ofert najmu mieszkania

Rynek sprzedaży domów jednorodzinnych

o 12 proc. r/r

średnio wzrosła cena sprzedaży domu w obwarzankach 7 największych miast

o 7,2 proc. k/k

spadła liczba nowych ofert sprzedaży domów w 7 największych miastach i ich obwarzankach

Kluczowe wnioski

W II kw. 2024 r. popyt na kredyt mieszkaniowy był wyższy niż w pierwszych trzech miesiącach roku.

W całym kwartale liczba złożonych wniosków kredytowych wyniosła 86 tys., co stanowiło wzrost o 9 proc. w porównaniu z poprzednim kwartałem oraz wzrost o 20 proc. r/r. Obserwowana sytuacja przewyższyła oczekiwania analityków – powszechnie spodziewano się spadku popytu na kredyt w związku z zamknięciem programu rządowych dopłat do rat kredytów. W związku z utrzymaniem stóp procentowych na niezmiennym poziomie oraz rosnących realnych wynagrodzeń spodziewamy się stabilizacji liczby składanych wniosków na podobnym poziomie jak w tym kwartale, tj. 20–25 tys. miesięcznie.

Ceny mieszkań rosną w ujęciu rocznym szybciej niż w poprzednim kwartale.

Wzrost cen w ujęciu rocznym w grupie 17 największych miast wyniósł 23 proc. na rynku wtórnym i 16 proc. na rynku pierwotnym. Dla rynku deweloperskiego był to taki sam wzrost jak w I kw. 2024 r., a dla rynku wtórnego – wyższy o 2,5 pkt. proc. W dwóch najdroższych miastach – Warszawie i Krakowie – ceny na rynku wtórnym wzrosły odpowiednio o 30 proc. i 27 proc. w ujęciu rocznym. W Warszawie za 1 m² mieszkania na rynku pierwotnym trzeba było zapłacić 17,5 tys. PLN, zaś na rynku wtórnym – 18,9 tys. PLN. W Krakowie ceny na rynku wtórnym zbliżają się do 17 tys. PLN.

Spodziewamy się, że w kolejnych miesiącach ceny mieszkań będą nadal rosnąć, ale wolniej niż w ostatnich dwóch kwartałach.

W ujęciu miesięcznym najwyższe procentowe wzrosty miały miejsce w II połowie 2023 r., a od początku 2024 r. można zaobserwować spadek tempa wzrostu cen. Maj i czerwiec 2024 r. były pierwszymi miesiącami od ponad roku, w których w żadnym z 7 największych polskich miast wzrost cen nie przekroczył 2 proc. w ujęciu miesięcznym. **Spodziewamy się, że ten trend się utrzyma i wzrost cen w III i IV kwartale ustabilizuje się na poziomie zbliżonym do 10 proc. na obu rynkach, przy założeniu utrzymania głównych zmiennych makroekonomicznych.**

Podaż nowych ofert sprzedaży mieszkań drugi kwartał z rzędu osiąga znaczne wzrosty.

W 17 największych miastach liczba nowych ofert wzrosła o 30 proc. w ujęciu rocznym. To kolejny kwartał, w którym na oba rynki wpływało średnio ponad 9 tys. nowych ofert sprzedaży tygodniowo. W przeciwieństwie do I kw. 2024 r., wysokie wzrosty zaobserwowano zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Tak wysoki wzrost wynika w dużej mierze z niskiej bazy w II kw. 2023 r., kiedy deweloperzy ograniczali liczbę rozpoczynanych i wprowadzanych do oferty projektów mieszkaniowych, a sprzedający na rynku wtórnym wstrzymywali się ze sprzedażą posiadanych nieruchomości.

Ceny najmu utrzymują się na stabilnym poziomie kolejny kwartał z rzędu.

W II kw. 2024 r. ceny najmu mieszkania w siedmiu największych miastach Polski (Warszawa, Kraków, Poznań, Gdańsk, Gdynia, Łódź, Wrocław) wzrosły o 2,3 proc. w ujęciu rocznym. To podobny wzrost jak w poprzednim kwartale. W żadnym z analizowanych miast ceny nie wzrosły o więcej niż 5 proc. r/r., a na niektórych rynkach, np. w Warszawie i w Łodzi, spadły o 2,5 proc. w ujęciu rocznym.

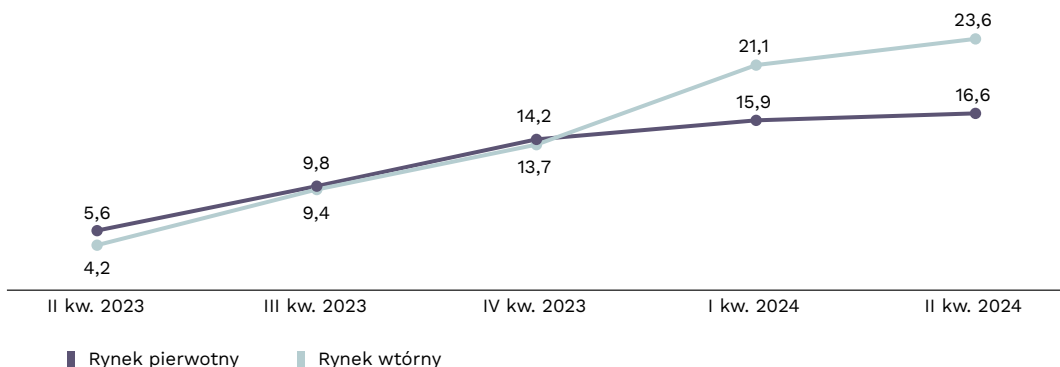
Liczba mieszkań na wynajem rośnie w ujęciu rocznym, ale spada w ujęciu kwartalnym. W II kw. 2024 r. liczba mieszkań na wynajem w siedmiu największych miastach wzrosła o 16 proc. w ujęciu rocznym. Za sytuację odpowiadał głównie wzrost obserwowany w Warszawie, gdzie oferta wzrosła o 26 proc. r/r. Bez stolicy ten wzrost spadłby do 8 proc. W ujęciu kwartalnym podaż nowych ofert na wynajem spadła o 8,5 proc.

Liczba nowych domów na sprzedaż rośnie, ale wolniej niż w I kwartale. Spada liczba domów na sprzedaż w dużych miastach i na przedmieściach. Liczba nowych ofert sprzedaży domów w 17 największych miastach i ich obwarzankach spadła o 6,5 proc. w ujęciu kwartalnym. W powiatach poza dużymi obszarami miejskimi liczba nowych ofert sprzedaży domów wzrosła o 6 proc. w ujęciu kwartalnym i o 30 proc. w ujęciu rocznym. Podobnie jak w zeszłym kwartale, najwyższy wzrost cen domów zaobserwowano w powiatach obwarzankowych największych miast. W ujęciu rocznym ceny wzrosły tam o 13 proc.

Rynek sprzedaży mieszkań

Wzrost cen sprzedaży mieszkań przyspieszył czwarty kwartał z rzędu. W grupie 17 największych miast w II kw. 2024 r. ceny na rynku wtórnym wzrosły o 23 proc. r/r., a na pierwotnym o 16 proc. r/r. O ile na rynku pierwotnym możemy mówić o utrzymaniu poziomu wzrostu cen w porównaniu z poprzednim kwartałem, to na wtórnym tempo wzrostu cen jest wyższe niż w pierwszym kwartale tego roku. Obserwowany w II kw. 2024 r. wzrost cen mieszkań był wyższy niż nominalny wzrost wynagrodzeń, który w tym czasie był zbliżony do poziomu 11 proc.

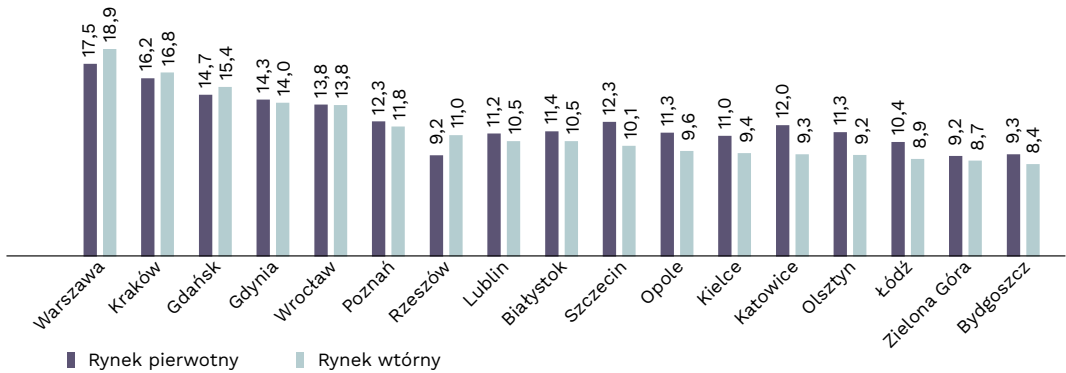
Wykres 1. Roczne zmiany cen za 1 m² mieszkania wśród nowych ofert na rynku pierwotnym i wtórnym (w proc.)



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

W II kw. 2024 r. na rynku wtórnym wszystkie miasta odnotowały przynajmniej dwucyfrowy wzrost cen w ujęciu rocznym. Na rynku pierwotnym niektóre mniejsze miasta z niską liczbą obserwacji, jak Rzeszów, Opole czy Gdynia, odnotowały spadki cen w ujęciu rocznym. Na rynku deweloperskim najszybciej wzrastały ceny w Gdańsku (31 proc.), Opolu i Szczecinie (po 27 proc.). Wbrew przewidywaniom z poprzedniego kwartału, w Krakowie ceny nie osiągnęły pułapu 17 tys. PLN z 1 m². Stolica Małopolski to jedyne miasto, w którym kwartalny wzrost na rynku wtórnym nie przekroczył 1 proc., a na rynku pierwotnym nieznacznie zmalał (o 0,7 proc.). Jednak w ujęciu rocznym ceny wzrosły o odpowiednio 29,6 proc. i 26 proc.

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



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

Tabela 1. Średnie ceny nowych ofert oraz wzrosty cen 1 m² sprzedaży mieszkań w 17 największych miastach w II kw. 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.)
Kraków	16,2	16,8	26,0	29,6
Warszawa	17,5	18,9	19,2	27,2
Wrocław	13,8	13,8	19,5	23,2
Białystok	11,4	10,5	20,2	21,1
Opole	11,3	9,6	26,7	19,7
Kielce	11,0	9,4	22,3	19,6
Lublin	11,2	10,5	18,9	18,6
Katowice	12,0	9,3	13,9	18,1
Zielona Góra	9,2	8,7	18,9	17,8
Poznań	12,3	11,8	19,5	17,8
Rzeszów	9,2	11,0	-5,1	17,1
Łódź	10,4	8,9	15,8	16,6
Gdańsk	14,7	15,4	31,8	16,3
Gdynia	14,3	14,0	-2,4	14,6
Szczecin	12,3	10,1	27,4	14,1
Bydgoszcz	9,3	8,4	6,7	13,5
Olsztyn	11,3	9,2	-11,3	13,1

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

W Warszawie średnia cena ofertowa mieszkania na rynku wtórnym przekroczyła 18,9 tys. PLN za 1 m². Ceny na rynku pierwotnym w stolicy osiągnęły poziom 17,5 tys. PLN za 1 m². W ujęciu rocznym to wzrosty o odpowiednio 27,2 proc. i 19 proc. Zwiększa się różnica pomiędzy najdroższą Warszawą a najtańszymi Zieloną Górą i Bydgoszczą, gdzie ceny na rynku wtórnym wyniosły odpowiednio 8,7 tys. PLN i 8,4 tys. PLN za 1 m².

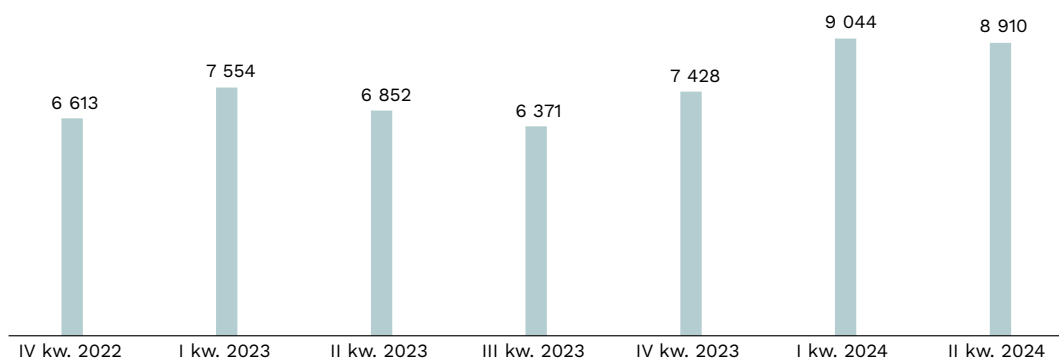
Spodziewamy się, że w nadchodzących miesiącach ceny mieszkań będą nadal rosnąć, jednak w wolniejszym tempie niż obecnie. W ujęciu miesięcznym największe wzrosty procentowe odnotowaliśmy w II połowie 2023 r. W I połowie 2024 r. jedynie w Warszawie wzrost cen mieszkań przekroczył 5 proc. Maj i czerwiec 2024 r. były pierwszymi miesiącami, w których w żadnym mieście wzrost cen nie przekroczył 2 proc. w skali miesiąca. Przewidujemy, że w III i IV kwartale wzrost cen spowolni i ustabilizuje się na poziomie 10 proc. na obu rynkach do końca 2024 r.

Podaż mieszkań na sprzedaż dalej na wysokim poziomie

Podaż nowych ofert sprzedaży mieszkań znacząco wzrosła w II kw. 2024 r.

W 17 największych miastach liczba nowych ofert w II kwartale 2024 r. zwiększyła się o 30 proc. w ujęciu rocznym. Tak duże wzrosty wynikają przede wszystkim z niskiej bazy w 2023 r. W III kwartale 2024 r. spodziewamy się utrzymania podaży ofert na podobnym poziomie, co będzie oznaczać wyższy wzrost r/r ze względu na niską podaż ofert w III kwartale 2023 r.

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








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

To drugi kwartał z rzędu, w którym na obu rynkach średnio co tydzień pojawiało się około 9 tys. nowych ofert sprzedaży mieszkań. W przeciwieństwie do poprzedniego kwartału, kiedy wzrost liczby ofert można było przypisać głównie do zwiększonej oferty mieszkań od deweloperów, w obecnym kwartale przynajmniej dwucyfrowe wzrosty cen zanotowano zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Tak wysoki wzrost wynika w dużej mierze z niskiej bazy w II kwartale 2023 r., kiedy deweloperzy ograniczali liczbę rozpoczynanych i wprowadzanych do oferty projektów mieszkaniowych, a sprzedający na rynku wtórnym wstrzymywali się ze sprzedażą posiadanych nieruchomości. W ujęciu kwartalnym możemy mówić o stabilizacji podaży nowych ofert mieszkań na sprzedaż – w porównaniu z I kwartałem dostępna oferta zmniejszyła się o 1,5 proc.

Rynek najmu

Ceny najmu mieszkań w siedmiu największych miastach wzrosły średnio o 2,5 proc. w ujęciu rocznym. Jest to słabszy wzrost niż w zeszłych kwartałach. W najpopularniejszym segmencie mieszkań na wynajem, czyli mieszkaniach w przedziale 40-60 m², których udział w ogólnej ofercie wynosi 44 proc., przeciętna cena najmu wyniosła 2,8 tys. w największych miastach poza Warszawą i 3,5 tys. w Warszawie. Im większy metraż mieszkania, tym większa różnica pomiędzy Warszawą a resztą dużych miast (Gdańsk, Gdynia, Wrocław, Poznań, Łódź, Kraków). Dla mniejszych mieszkań na wynajem – 25-40 m² – różnica ta wynosi 20 proc., dla średnich mieszkań 22 proc., a dla większych 60-90 m² rośnie do 30 proc. (3,7 tys. PLN i 5,3 tys. PLN).

Tabela 2. Rynek najmu w Warszawie

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	 4	118	2,1	2,5
25-40 m ²	 27	689	2,8	2,0
40-60 m ²	 42	999	3,5	2,4
60-90 m ²	 18	416	5,3	0,7
>90 m ²	 8	187	11,1	-1,5

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

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	186	1,8	3,0
25-40 m ²	 32	907	2,2	2,4
40-60 m ²	 46	1 233	2,8	2,2
60-90 m ²	 13	377	3,7	2,2
>90 m ²	 3	79	6,3	1,7

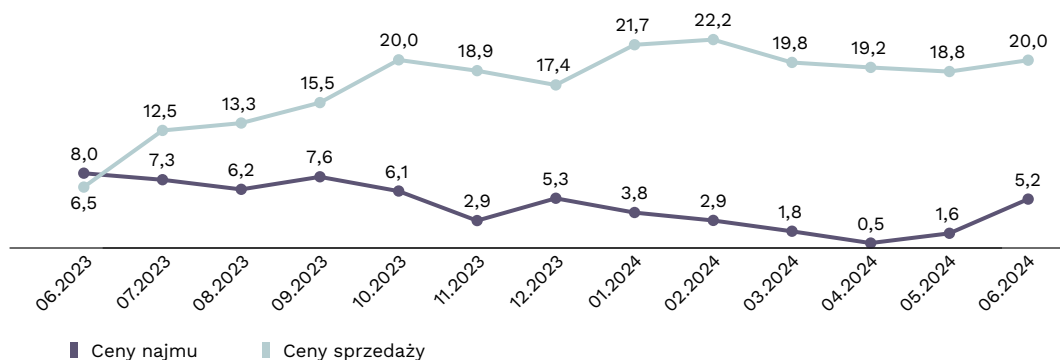
Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych property.io.

Liczba mieszkań dostępnych na wynajem rośnie w ujęciu rocznym, lecz spada w ujęciu kwartalnym. W II kwartale 2024 r. liczba mieszkań na wynajem w siedmiu największych miastach wzrosła o 16 proc. w porównaniu z analogicznym okresem w 2023 r. Głównym czynnikiem powodującym ten stan był bardzo szybki wzrost oferty w Warszawie (24 proc. r/r). Bez uwzględnienia stolicy, wzrost ten wyniósłby tylko 8 proc. W ujęciu kwartalnym liczba nowych ofert najmu zmniejszyła się o 8,5 proc.

Wzrost cen najmu w tyle za wzrostem cen sprzedaży mieszkań

Od połowy 2023 r. rośnie dysproporcja między roczną dynamiką wzrostu cen sprzedaży mieszkań a dynamiką cen najmu mieszkań w siedmiu największych miastach Polski. Czerwiec 2023 r. był ostatnim miesiącem, w którym roczny wzrost cen mieszkań na wynajem przewyższał wzrost cen mieszkań na sprzedaż. Od tego czasu wzrost cen mieszkań na sprzedaż wyraźnie przyspieszył w siedmiu największych miastach i w lutym 2024 r. osiągnął poziom 22 proc. r/r. Z kolei dynamika wzrostu cen najmu mieszkań od połowy 2023 r. aż do kwietnia 2024 r. wyraźnie słabła z miesiąca na miesiąc. Oznacza to, że spada rentowność zakupu mieszkań na wynajem w porównaniu z alternatywnymi formami lokaty kapitału. Niemniej jednak, jak wskazuje [NBP](#), do I kwartału 2024 r. inwestycja w mieszkania na wynajem (bez kosztów transakcyjnych, kosztów remontów oraz ewentualnych zmian wartości mieszkania) dokonana za gotówkę nadal była konkurencyjna w porównaniu z oprocentowaniem lokat bankowych.

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



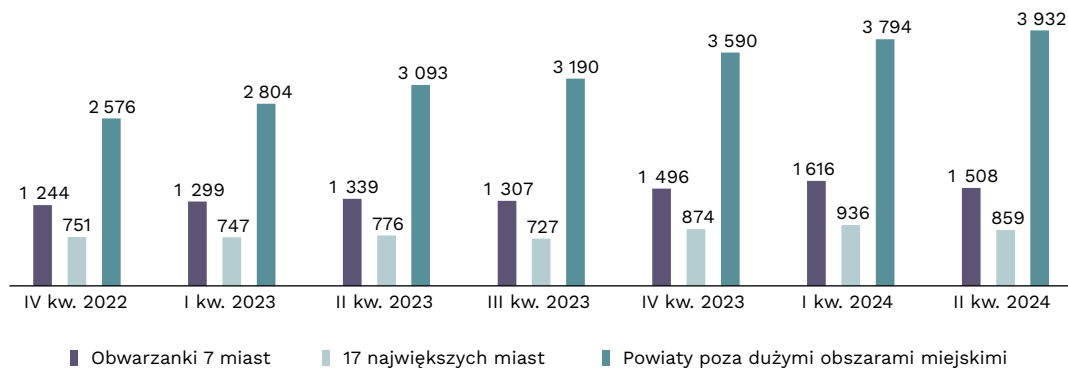
Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych property.io.

Rynek domów jednorodzinnych

W II kwartale 2024 r. utrzymała się wysoka podaż ofert na rynku sprzedaży

domów. Liczba nowych ofert domów była nieznacznie wyższa niż w poprzednim kwartale. Wyraźnie wzrasta podaż na rynku domów poza dużymi obszarami miejskimi i powiatami obwarzankowymi¹ – liczba nowych ofert wzrosła o 27 proc. r/r i o 3,6 proc. w ujęciu kwartalnym. W dużej mierze wynika to z depopulacji tych terenów. Z kolei w 17 największych miastach i w przedmieściach siedem największych miast, które doświadczają napływu ludności netto, oferta wzrosła o 12 proc. w ciągu roku, ale w ujęciu kwartalnym spadła o 7,2 proc.

Wykres 5. Średnia tygodniowa liczba nowych ofert domów według powiatów z podziałem na kwartały



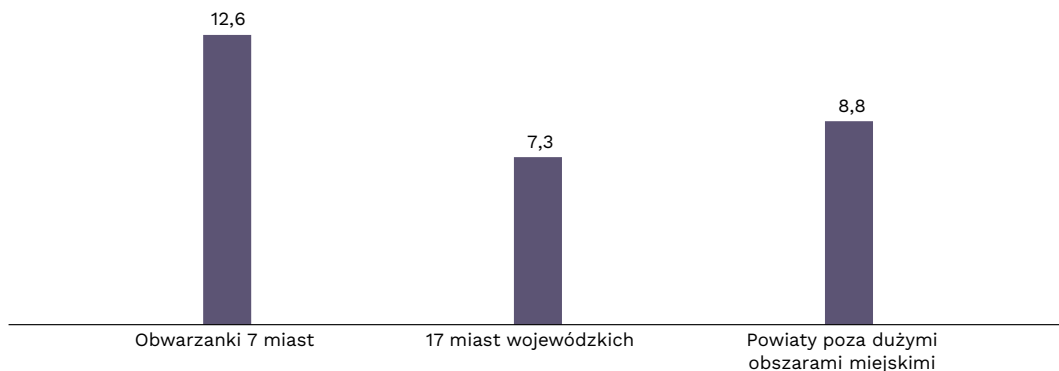
Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych property.io.

¹ To powiaty poza granicami administracyjnymi siedmiu największych miast, ale w relatywnie niewielkiej odległości geograficznej i z tańszymi gruntami niż w granicach miast. Te powiaty to: pruszkowski, legionowski, nowodworski, wotomiński, miński, otwocki, piaseczyński, grodziski (Warszawa), krakowski, wielicki (Kraków), pabianicki, zgierski, tódzki wschodni, brzeziński (Łódź), wrocławski (Wrocław), poznański (Poznań), gdański, kartuski, wejherowski (Gdańsk), gdyński, pucki (Gdynia).

Ceny nowych ofert domów rosną wolniej niż ceny nowych ofert mieszkań.

Podobnie jak w I kwartale 2024 r. ceny domów najmocniej wzrosły w obwarzankach siedmiu miast – o 12,2 proc. r/r. W 17 miastach wojewódzkich i Gdyni ceny wzrosły o 6 proc. i wzrost ten był o ponad 3 razy niższy niż uśredniony wzrost ceny mieszkań na obu rynkach w tym okresie. W powiatach poza dużymi obszarami miejskimi wzrost podaży występował obok 9-proc. wzrostu cen. Średnio za dom na przedmieściach trzeba było zapłacić 1,27 mln PLN, w 17 największych miastach – 1,7 mln PLN, a w powiatach poza dużymi obszarami miejskimi – 0,9 mln PLN.

Wykres 6. Wzrosty cen nowych ofert domów w ujęciu rocznym (w przeliczeniu na 1 m², w proc.)



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

Metodologia

Dane analizowane w opracowaniu dotyczą nowych ofert, które pojawiały się na 18 najpopularniejszych portalach branżowych w Polsce, takich jak np. Otodom, OLX czy Domiporta w I kwartale 2024 r. 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 nowych ofert oraz wzrosty cen 1 m ² sprzedaży mieszkań w 17 największych miastach w II kw. 2024 r.	9
Tabela 2. Rynek najmu w Warszawie	12
Tabela 3. Rynek najmu w sześciu największych miastach poza Warszawą . . .	13

SPIS WYKRESÓW

Wykres 1. Roczne zmiany cen za 1 m ² mieszkania wśród nowych ofert na rynku pierwotnym i wtórnym (w proc.)	8
Wykres 2. Średnia cena za 1 m ² mieszkania w nowych ofertach w II kw. 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 w siedmiu największych miastach (w proc.)	14
Wykres 5. Średnia tygodniowa liczba nowych ofert domów według powiatów z podziałem na kwartały	15
Wykres 6. Wzrosty cen nowych ofert domów w ujęciu rocznym (w przeliczeniu na 1 m ² , w proc.)	16

Polski Instytut Ekonomiczny

Polski Instytut Ekonomiczny to publiczny *think tank* ekonomiczny z historią sięgającą 1928 roku. Jego obszary badawcze to przede wszystkim makroekonomia, energetyka i klimat, handel zagraniczny, 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.

