



Kwartalnik mieszkaniowy

Raport o sytuacji na rynku mieszkań
w III kwartale 2024 roku





SPIS TREŚCI

SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH: III 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

Milena Chełchowska

Otodom

Anastasia Koval

Otodom

PROJEKT GRAFICZNY

Joanna Pamuła

Polityka Insight

Opracowanie jest bezstronne i obiektywne. Wszystkie prawa zastrzeżone.

Warszawa, październik 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

III KWARTAŁ 2024 ROKU

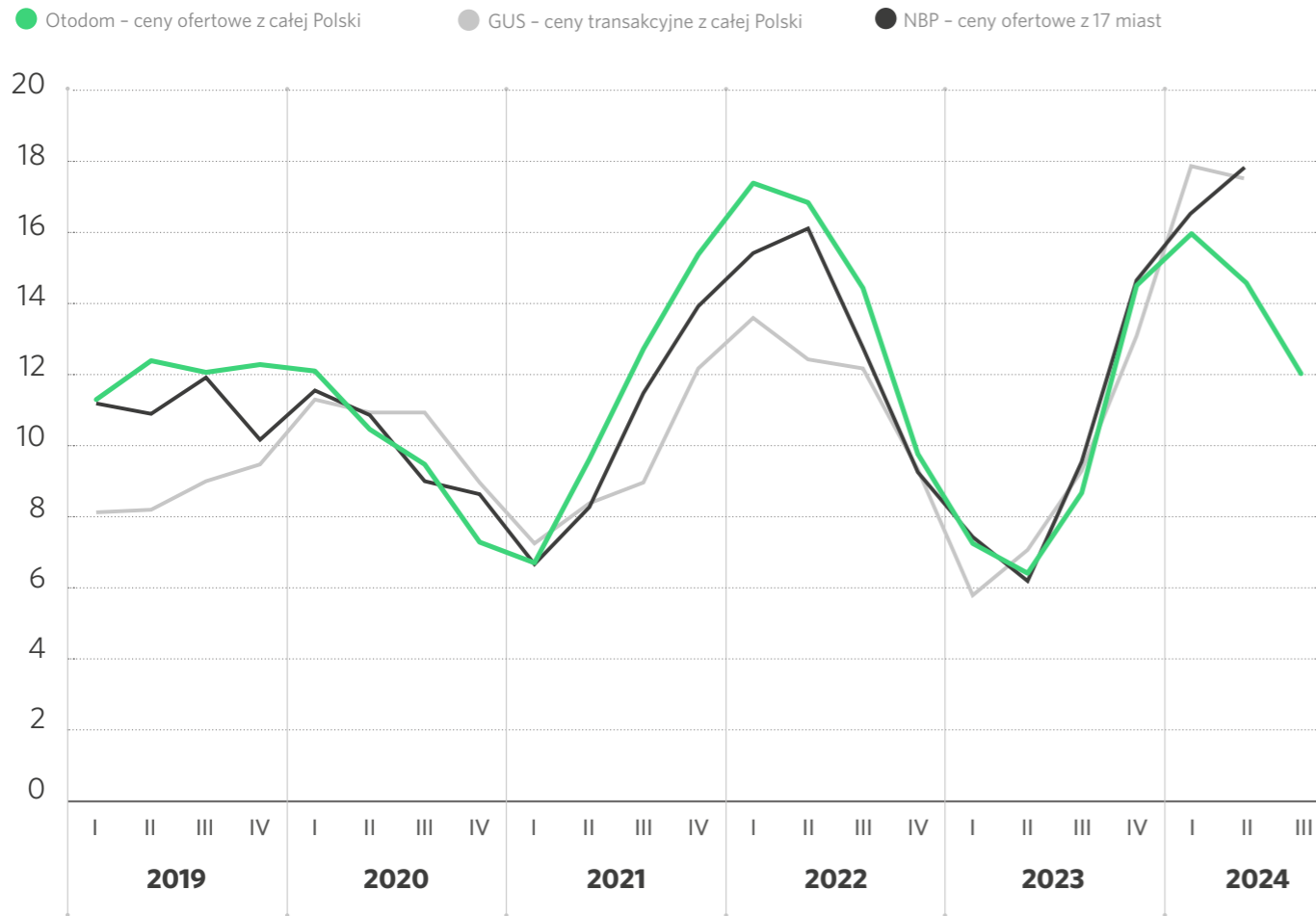
NA PODSTAWIE DANYCH:



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 III KWARTAŁU 2024 R. (PROC.)

% WSZYSTKICH Z PODANYM ROKIEM BUDOWY

Rynek pierwotny

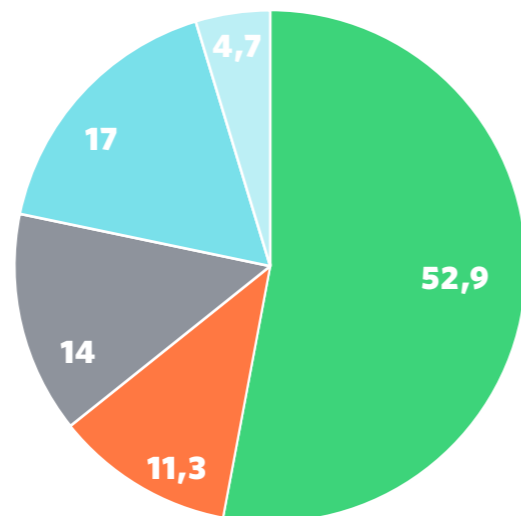
Rynek wtórny:

2016-2023

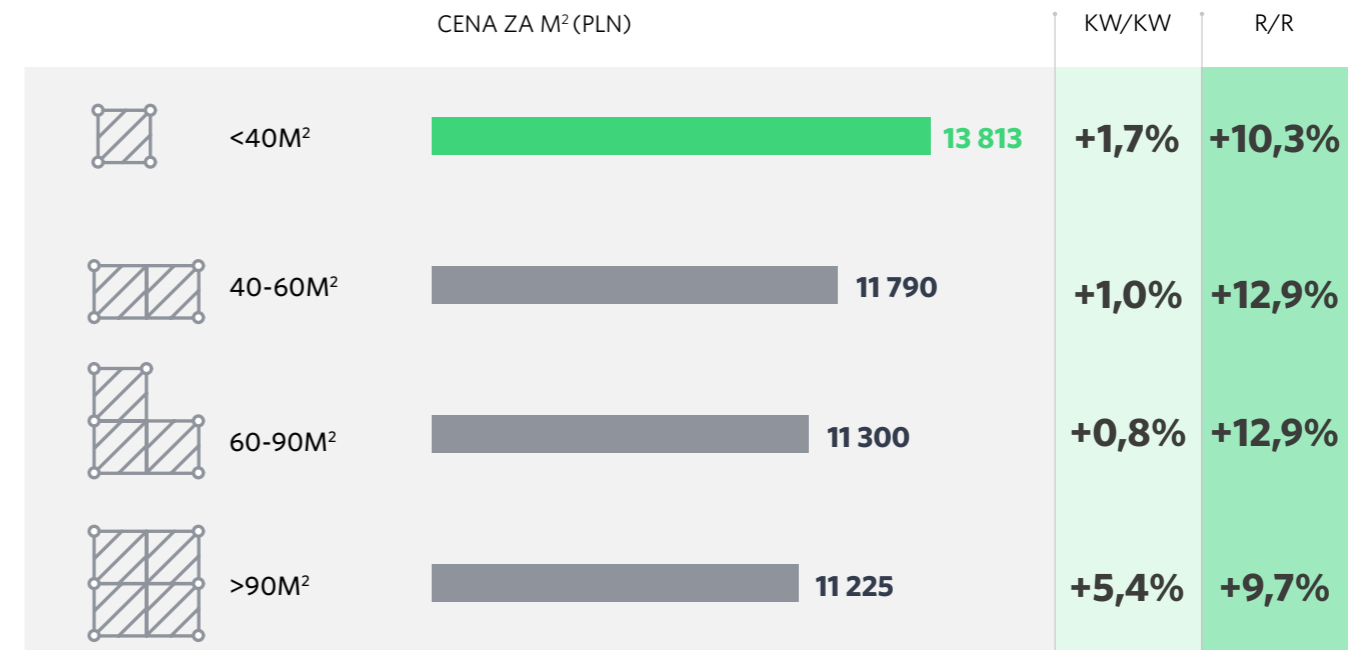
1991-2015

1945-1990

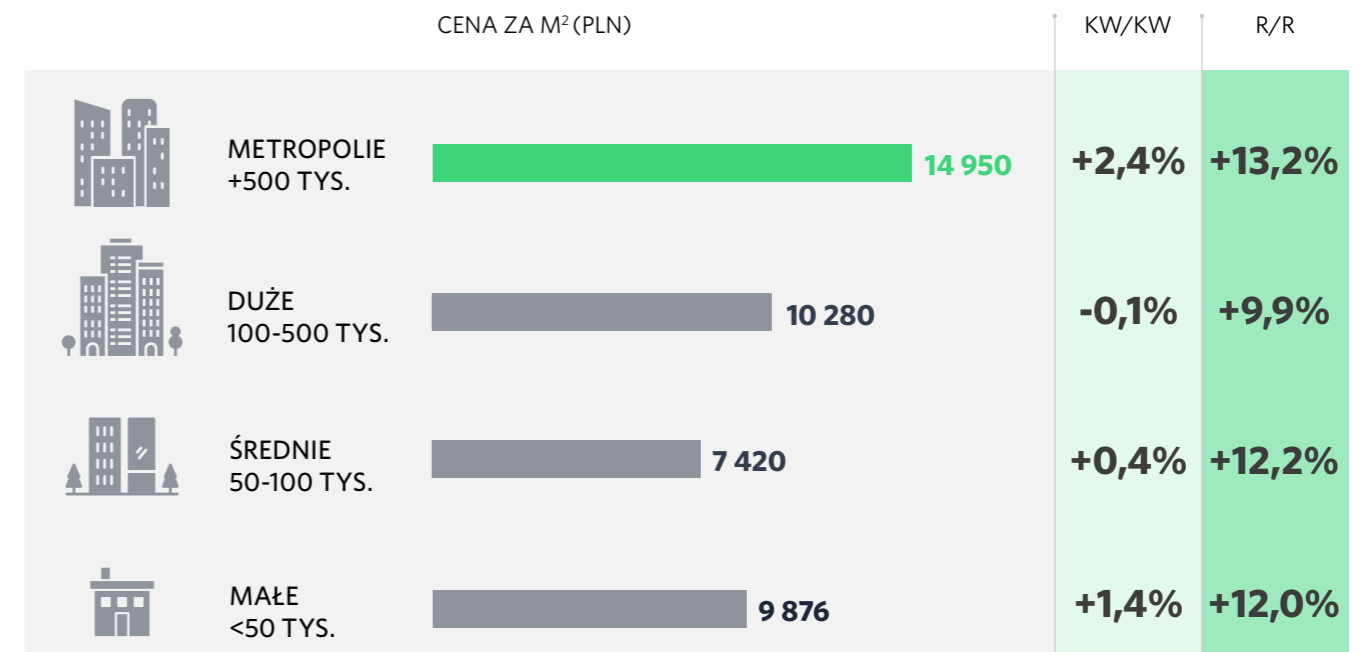
<1945



CENY OFERTOWE MIESZKAŃ W PODZIALE NA POWIERZCHNIĘ UŻYTKOWĄ





CENY OFERTOWE MIESZKAŃ W PODZIALE NA WIELKOŚĆ MIEJSCOWOŚCI



ŹRÓDŁO: PRZELICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH

otodom Analytics

→ CENY OFERTOWE MIESZKAŃ W PODZIALE NA TYP RYNKU

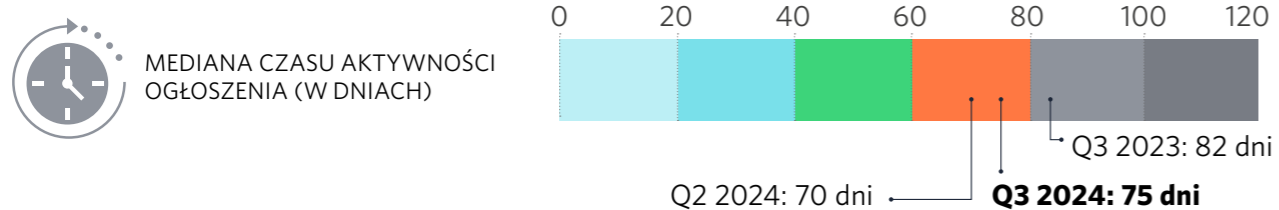
	CENA ZA M ² (PLN)	KW/KW	R/R
 RYNEK PIERWOTNY	12 490	+2,1%	+9,2%
 RYNEK WTÓRNY	11 519	+0,9%	+15,1%

→ TEMPO OBROTU MIESZKANIAMI

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



→ CZAS WYŚWIETLANIA OFERT SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W SERWISIE OTODOM



ŹRÓDŁO: PRZELICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH

otodomAnalytics

RYNEK MIESZKAŃ: CENY DALEJ ROSNĄ

W III kwartale średnie ceny ofertowe¹ wzrosły o 1,4 proc. To kolejny kwartał spowolnienia wzrostu cen – w II kw. wyniosło 1,8 proc., a w I kw. 3,2 proc. kw/kw. W rezultacie nastąpiło nieznaczne spowolnienie rocznego tempa wzrostu do 12 proc. z 14,5 proc. w II kwartale 2024 r., a w ujęciu realnym, czyli po skorygowaniu o wskaźnik inflacji, dynamika spadła z 11,8 proc. do 7,3 proc. r/r. Ceny ofertowe rosły głównie za sprawą wysokiej dynamiki dochodów ludności, która zwiększała zdolność kredytową gospodarstw domowych. W rezultacie liczba wniosków o kredyty hipoteczne była co prawda znacząco niższa niż w drugiej połowie 2023 r., gdy do zadłużania się zachęcał rządowy program dopłat Bezpieczny Kredyt 2% (BK2), ale wyraźnie wyższa niż w 2022 r., kiedy równoczesny spadek realny dochodów gospodarstw domowych i zaostrzenie warunków kredytowania zamroziło popyt na mieszkania.

Oferta wróciła do poziomów sprzed dekady. Liczba aktywnych w całym kwartale ofert sprzedaży mieszkań wzrosła w porównaniu z II kwartałem o 7 proc. i była tym samym aż o 23 proc. wyższa niż o tej samej porze 2023 r. Najbardziej rozbudowała się oferta w metropoliach, co wynikało z bardzo dużego spadku dostępnej liczby mieszkań na sprzedaż po wprowadzeniu programu BK2. Obecnie do oferty trafia coraz więcej nowych lokali budowanych przez deweloperów oraz wystawianych do sprzedaży na rynku wtórnym. Równocześnie wielu potencjalnych nabywców wciąż wstrzymuje się z decyzją o zakupie mieszkania w oczekiwaniu na rozstrzygnięcie rządu co do wprowadzenia kolejnego programu dopłat do kredytów Mieszkanie na Start. Skutkuje to wydłużeniem czasu wyświetlania jednej oferty do 75 z 70 dni w poprzednim kwartale. Niedobór popytu widać zwłaszcza na rynku wtórnym. Odsetek czekających na nabywców mieszkań z rynku wtórnego utrzymał się drugi kwartał z rzędu powyżej 50 proc. Powoduje to, że kupujący mają największy wybór mieszkań w dużych miastach od 2014 r., kiedy na polskim rynku nieruchomości kończył się okres spowolnienia.

Najszybciej rosną ceny mieszkań w metropoliach. Silnemu wzrostowi podaży mieszkań w miastach powyżej 500 tys. mieszkańców towarzyszy wzrost cen. Jest to po części efekt statystyczny – mieszkania trafiające do oferty, zwłaszcza te z rynku pierwotnego, są relatywnie droższe, gdyż budowane z przeznaczeniem na rynek premium, czyli do klientów o wysokich dochodach. To jedyna grupa, która ma obecnie zdolność kredytową do zakupu mieszkań w największych miastach – Warszawie, Krakowie i Trójmieście. Po części jednak wyższe wzrosty cen w dużych miastach wynikają z relatywnie większej aktywności inwestorów na rynku mieszkaniowym – w pozostałych lokalizacjach popyt inwestycyjny na mieszkania zamarł ze względu na niepewność co do polityki mieszkaniowej rządu i związanej z nią zdolności kredytowej klientów.

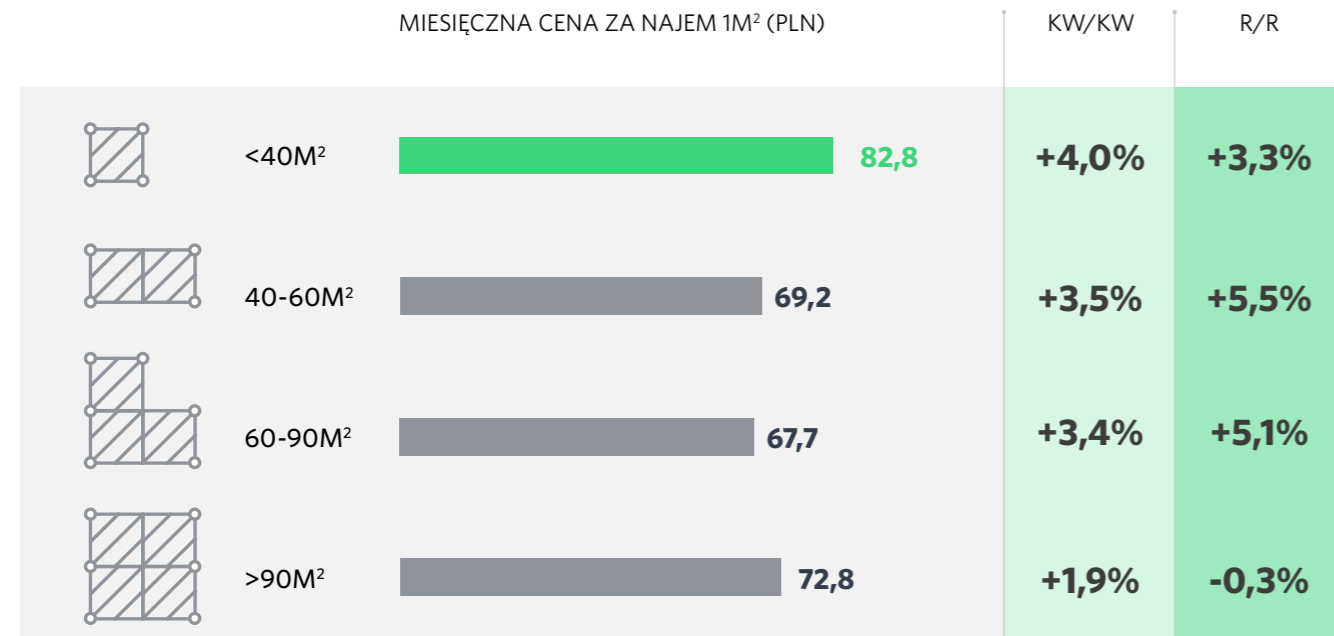
Wzrosty cen małych mieszkań znów przyspieszyły. Za popytowym źródłem utrzymania wzrostu cen przemawiają również dane o strukturze podwyżek ze względu na powierzchnię mieszkania – największe wzrosty cen w III kwartale (o 1,8 proc. kw/kw) miały miejsce w przypadku mieszkań do 40 m², a dynamika ta malała wraz ze wzrostem powierzchni lokalu. Innymi słowy, w poprzednim kwartale ceny rosły proporcjonalnie szybciej w segmentach rynku, który był słabiej dotknięty efektami spadku dostępności kredytowej mieszkań po wygaśnięciu programu BK2. Wyjątek od tej reguły stanowiły mieszkania pow. 90 m² – w ich wypadku podwyżki były większe, ale było to związane z odbiciem cen po spadku w II kwartale. Wysoka zmienność w tej kategorii nie powinna dziwić, biorąc pod uwagę niewielką liczbę tego typu mieszkań w ofercie – w rezultacie wprowadzenie niewielkiej liczby droższych ofert może przełożyć się na wahania całego wskaźnika.

Zatrzymały się ceny starszych mieszkań. W przypadku mieszkań z rynku wtórnego wybudowanych w latach 1945-2015 ceny w III kwartale praktycznie nie zmieniły się w porównaniu z poprzednimi trzema miesiącami. To kolejna przesłanka wskazująca, że za notowanym wzrostem cen ofertowych stoją przede wszystkim relatywnie nowe mieszkania z segmentu premium. Co ciekawe, najszybsze wzrosty w ujęciu kwartalnym miały miejsce w dość wąskim segmencie mieszkań sprzed 1945 r. Spora część tych nieruchomości to zapewne odnowione w wysokim standardzie lokale po flippingu, które czekają na potencjalnych nabywców.

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).

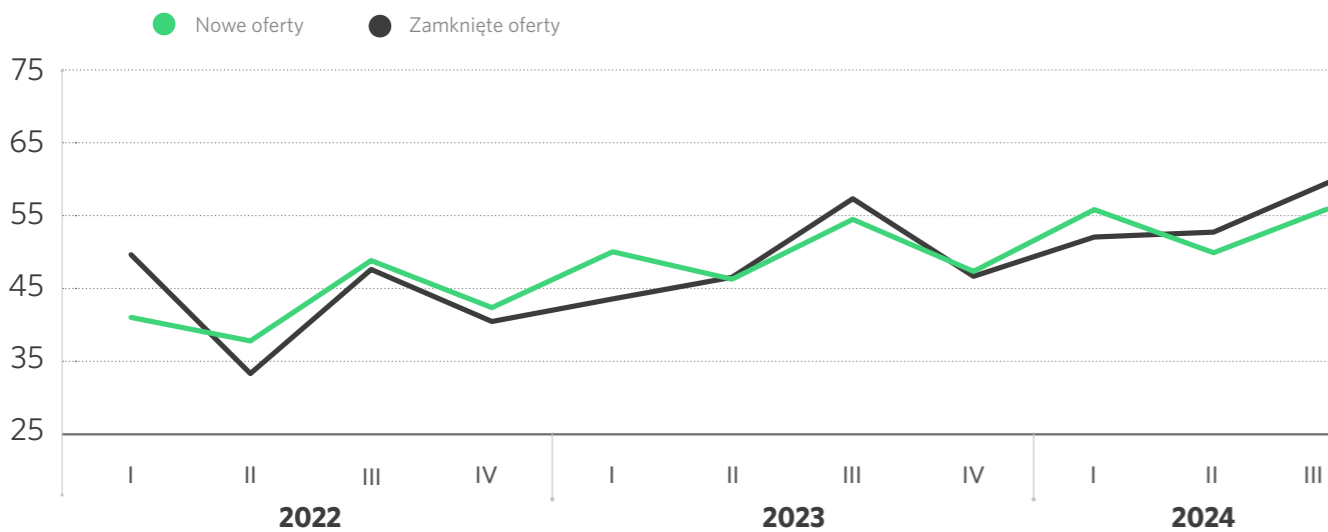
RYNEK NAJMU

CENY NAJMU ZA 1M² W PODZIALE NA WIELKOŚĆ MIESZKANIA

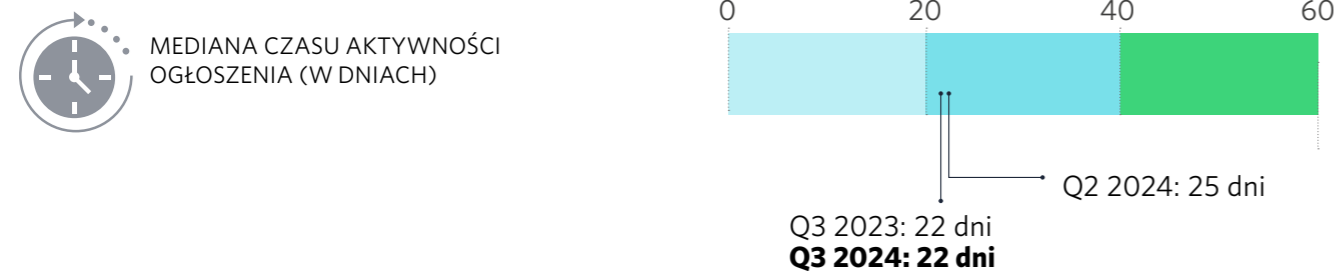


TEMPO OBROTU NA RYNKU NAJMU

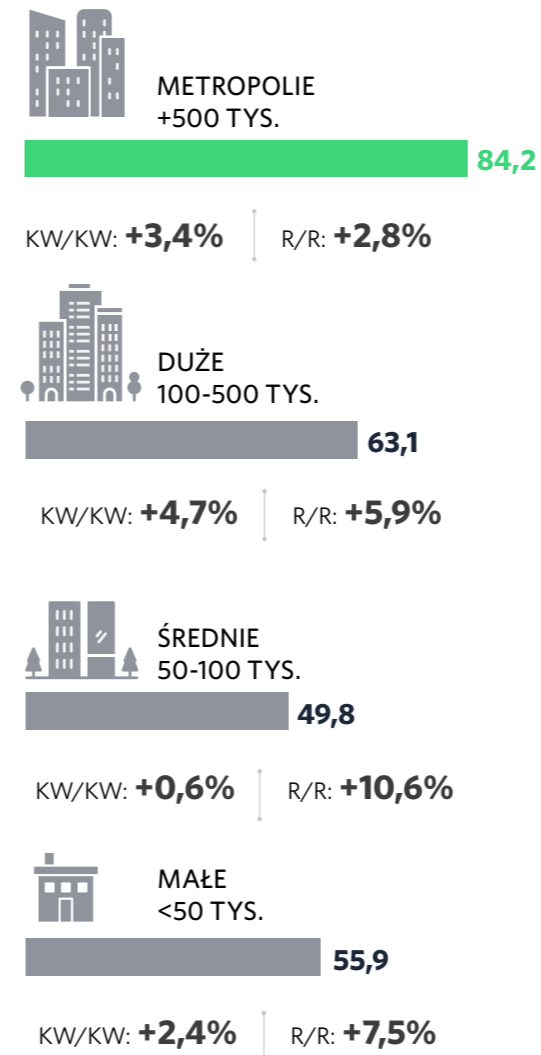
LICZBA NOWYCH OFERT NAJMU W PORÓWNANIU DO LICZBY ZAMKNIĘTYCH OFERT NAJMU (W TYS.)



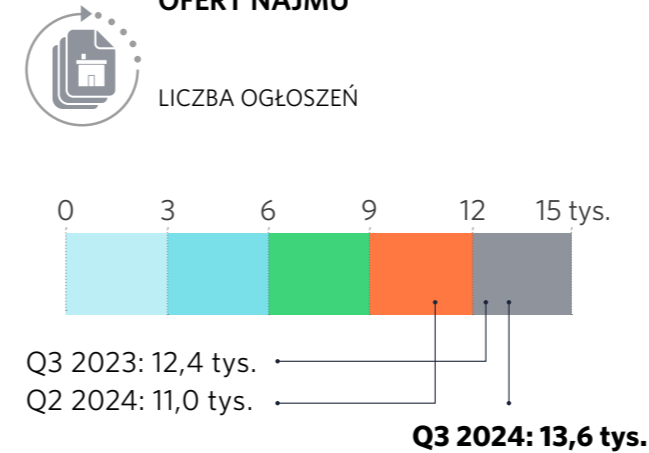
CZAS WYŚWIETLANIA OFERT NAJMU MIESZKAŃ W SERWISIE OTODOM



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



LICZBA REAKTYWOWANYCH OFERT NAJMU



ŹRÓDŁO: PRZELICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH

otodom Analytics

















RYNEK NAJMU: WZROSTY CEN NA POCZĄTEK ROKU AKADEMICKIEGO

Sezonowe podwyżki czynszów. W III kwartale 2024 r. średnia ofertowa cena najmu mieszkania wyniosła 3 233 zł. W przeliczeniu na metr mieszkania cena najmu wyniosła 73 zł/m² – to o 3,5 proc. więcej niż kwartał wcześniej. Jest to pierwszy wyraźny wzrost cen najmu od trzech kwartałów, ale ma on charakter wyłącznie sezonowy. W wakacje wiele mieszkań wraca na rynek najmu po wypowiedzeniu umów przez studentów kończących rok akademicki. Co więcej, tegoroczna liczba reaktywowanych ofert w serwisie Otodom była rekordowa i wyniosła aż 13,6 tys. – o 9,4 proc. więcej niż przed rokiem. Część najemców uznaje przywrócenie mieszkania na rynek za dobry moment na rewizję czynszu w górę przed kolejnym rokiem akademickim. W rezultacie roczna dynamika cen najmu kontynuowała tendencję spadkową i wyniosła 5,1 proc. wobec 5,7 proc. r/r w II kwartale.

Wzrost podaży małych mieszkań hamuje podwyżki. Lokale o powierzchni poniżej 40 m² podrożały najsilniej w porównaniu z poprzednim kwartałem, ale ten sezonowy wzrost był dużo wolniejszy niż przed rokiem, co przełożyło się na dalszy spadek rocznej dynamiki cen, która wyniosła w tym segmencie rynku zaledwie 3,3 proc. r/r. Do dalszego stopniowego wyhamowania podwyżek przyczyniały się czynniki strukturalne. Po pierwsze, miał miejsce dalszy odpływ rodzin uchodźczych do Ukrainy, co uwalniało część zasobu mieszkaniowego. 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, w tym także w związku z zakupem mieszkania na rynku wtórnym w ramach rządowego programu dopłat BK2. Za oddziaływaniem tych czynników przemawia także najniższa roczna dynamika cen w miastach powyżej 500 tys. mieszkańców.

Szybciej rosną czynsze w starszych mieszkaniach. Mimo że za najnowsze mieszkania wybudowane po 2015 r. wciąż najemcy muszą zapłacić najwięcej (84 zł/m²), to zdecydowanie szybciej rosną ceny mieszkań starszych – tych wybudowanych między 1990 a 2015 o 4,5 proc. r/r, a tych powstałych w okresie PRL nawet o 6 proc. r/r wobec 3,8 proc. dla mieszkań najnowszych. Wskazuje to, że właściciele mieszkań coraz chętniej inwestują w odnawianie posiadanych nieruchomości, aby móc uzyskać za nie wyższą cenę. Trend ten dotyczy zapewne w większym stopniu lokali położonych poza największymi miejscowościami, gdzie średni wiek budynków z mieszkaniami na wynajem, jest często wyższy niż w metropoliach. Świadczy o tym relatywnie wyższa dynamika cen najmu w dużych i średnich miastach, gdzie wynosi odpowiednio 5,9 oraz 10,6 proc. r/r.

POZOSTAŁE NIERUCHOMOŚCI

SZEREGOWCE	DOMY WOLNOSTOJĄCE NA DZIAŁCE DO 500M ²	DOMY WOLNOSTOJĄCE NA DZIAŁCE POWYŻEJ 500M ²	DZIAŁKI BUDOWLANE NIEZABUDOWANE
			
7 389 zł 	6 513 zł 	6 340 zł 	250 zł 
cena (za m ² pow. uż. domu)	cena (za m ² pow. uż. domu)	cena (za m ² pow. uż. domu)	cena (za m ² pow. ziemi)
liczba nowych ofert	liczba nowych ofert	liczba nowych ofert	liczba nowych ofert
18 206 	2 411 	18 594 	18 917 
13 727 	1 735 	13 807 	13 971 
liczba zamkniętych ofert	liczba zamkniętych ofert	liczba zamkniętych ofert	liczba zamkniętych ofert

ŹRÓDŁO: PRZELICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH



POZOSTAŁE NIERUCHOMOŚCI: OFERTA DOMÓW WCIĄŻ WZRASTA

Liczba dostępnych ofert domów pobiła rekord. Podobnie jak w przypadku ofert mieszkań na sprzedaż, także we wszystkich segmentach domów nastąpił znaczący wzrost dostępnych w trakcie kwartału ofert – aż do poziomów nienotowanych w całej historii porównywalnych danych z serwisu Otodom. Wzrost dostępnej oferty wynikał z silnego ograniczenia popytu i nastąpił mimo typowego dla miesięcy wakacyjnych spadku liczby nowo wystawianych na sprzedaż domów. W porównaniu z III kwartałem 2023 r. najmocniej, bo o 10,3 proc. r/r wzrosła oferta domów jednorodzinnych na działkach powyżej 500 m², czyli zwykle tych położonych poza dużymi aglomeracjami. Wskazuje to, że zapotrzebowanie na domy wakacyjne oraz domy całoroczne dla osób przechodzących wyłącznie na pracę zdalną spadło najmocniej. Trwały powrót pracowników do biur oraz odwrót niektórych pracodawców od pracy hybrydowej zwiększył dotkliwość dojazdów z położonych dalej od miasta nieruchomości, a także utrudnił poszukiwanie nowego zatrudnienia przez osoby pracujące zdalnie.

Podwyżki cen wyhamowały. W III kwartale wzrost cen domów był zbliżony do podwyżek cen mieszkań i wyniósł od 1,4 proc. kw/kw dla budynków w zabudowie szeregowej do 1,7 proc. kw/kw dla budynków wolnostojących na działkach powyżej 500 m². Tym samym we wszystkich segmentach rynku wzrost spowolnił w porównaniu do II kwartału, co sygnalizuje, że powoli wygasają efekty podwyżek robocizny i materiałów budowlanych, które napędzały wzrosty cen nowych domów w poprzednich kwartałach. Rosnąca nadpodaż uniemożliwia bowiem dalsze przenoszenie rosnących kosztów na klientów i wymusza zmniejszanie marż przez deweloperów działających na rynku domów.

Ceny ziemi znalazły nowy poziom równowagi. Po dwóch kwartałach silnych wahań (wzrost o 6,2 proc. kw/kw w II kwartale i spadek o 3,3 proc. w I kwartale 2024 r.) średnie ceny ofertowe niezabudowanych gruntów budowlanych ustabilizowały się w III kwartale na poziomie 250 zł za m². Stabilizacja nastąpiła przy równoczesnym nieznacznym zmniejszeniu liczby aktywnych w trakcie kwartału ofert, który wynikał z ogólnego spadku obrotów – malała zarówno liczba nowo wystawionych działek, jak i ofert działek zdjętych z portalu Otodom. Oznacza to, że rynek prawdopodobnie zbliżył się do poziomu równowagi i dopiero noworoczne ożywienie może przynieść większe ruchy po stronie popytu, podaży i cen.

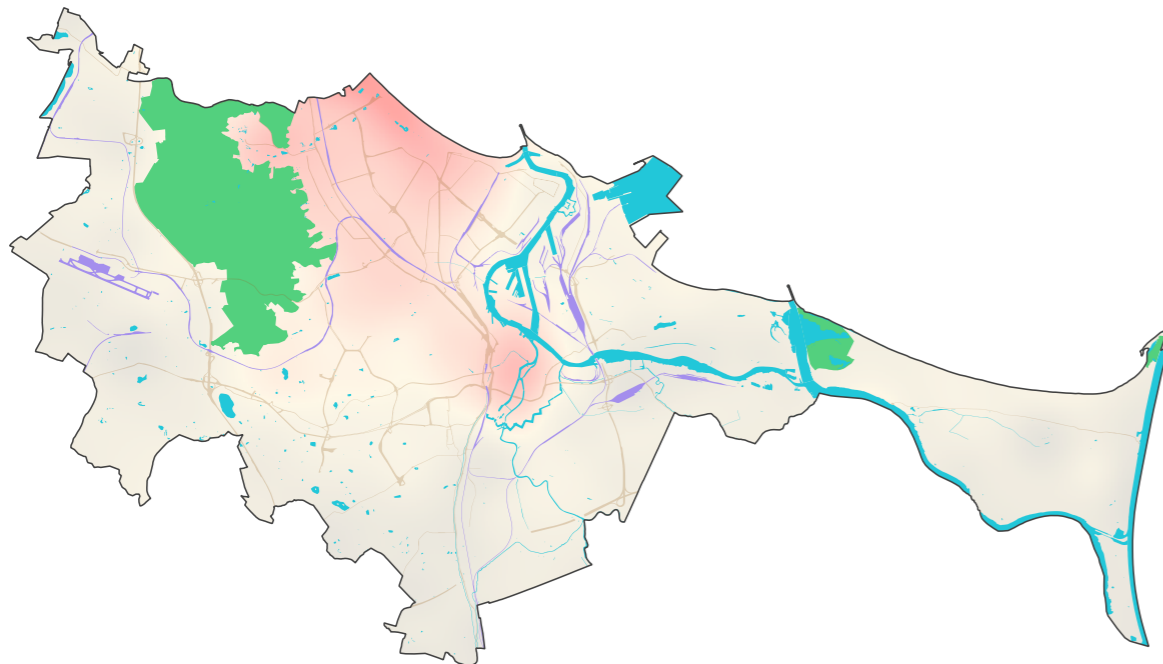
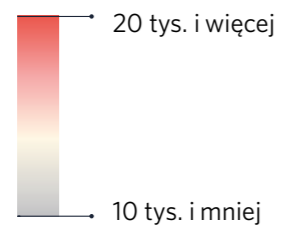
CENY OFERTOWE MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM W WYBRANYCH POLSKICH MIASTACH

LEGENDA

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

GDAŃSK

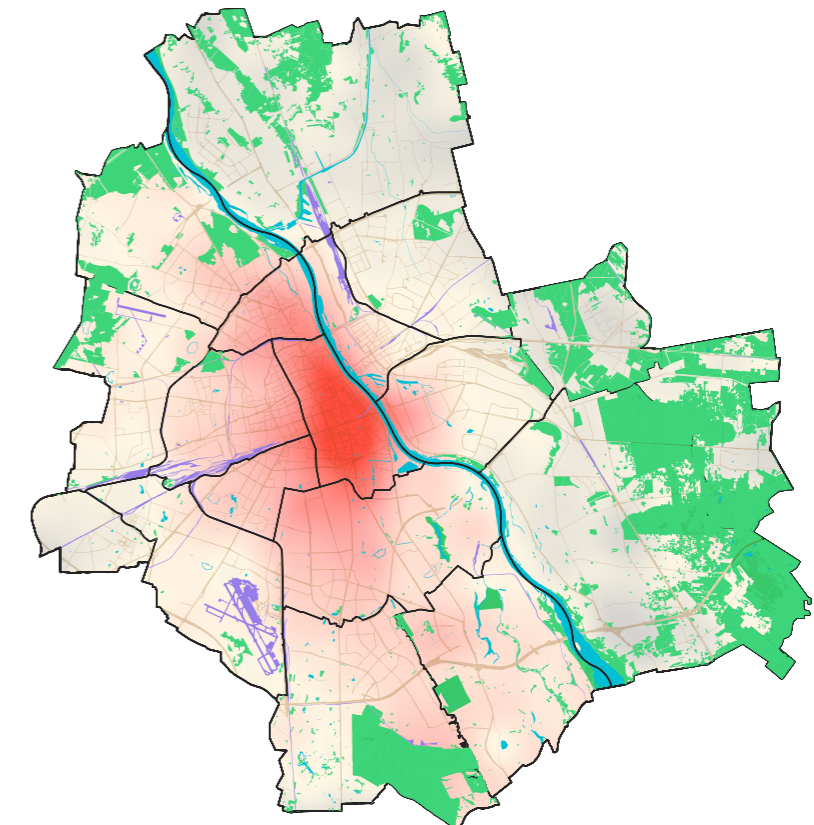
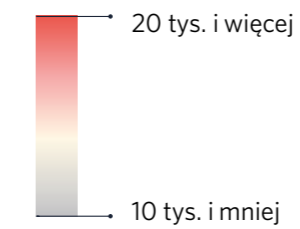
SZACOWANA CENA OFERTOWA (PLN/M²)



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 III KWARTALE 2024 R.

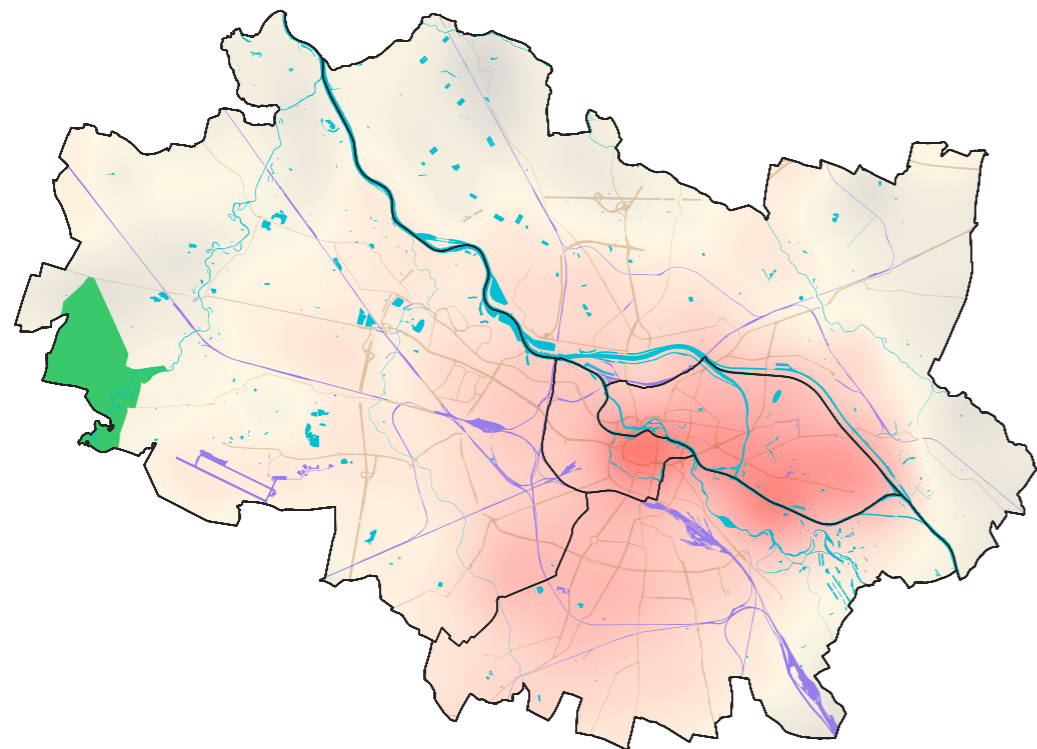
CENY OFERTOWE MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM W WYBRANYCH POLSKICH MIASTACH

LEGENDA

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

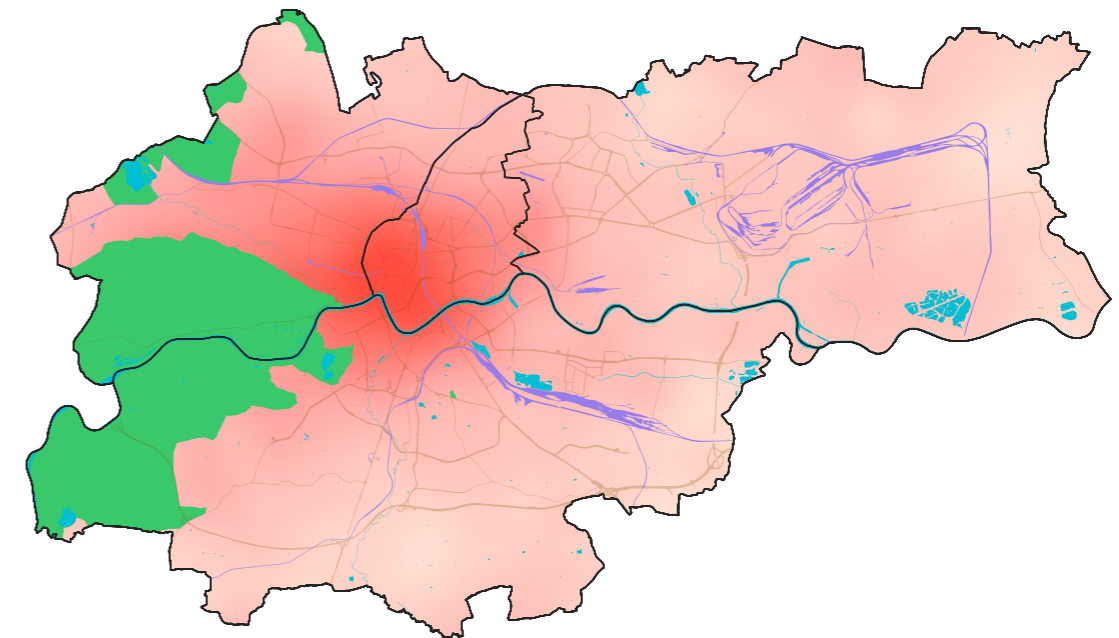
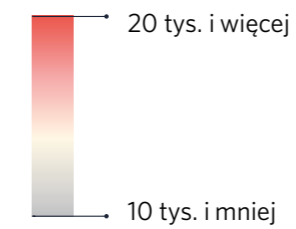
WROCŁAW

SZACOWANA CENA OFERTOWA (PLN/M²)



KRAKÓW

SZACOWANA CENA OFERTOWA (PLN/M²)



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.

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

