



# Kwartalnik mieszkaniowy

Raport o sytuacji na rynku mieszkań  
w IV kwartale 2024 roku





# SPIS TREŚCI

## **SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH: IV KWARTAŁ 2024 ROKU** **5**

RYNEK MIESZKAŃ 6

RYNEK NAJMU 10

POZOSTAŁE NIERUCHOMOŚCI 12

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

## **TEMAT SPECJALNY 2025: ROK WZGLĘDNEGO SPOKOJU** **18**

## AUTORZY

**dr hab. Adam Czerniak**

**dr hab. Mikołaj Lewicki**

## WSPÓŁPRACA MERYTORYCZNA

**Milena Chełchowska**

Otodom

**Anastasia Koval**

Otodom

## REDAKCJA

**Anna Chyckowska**

Polityka Insight

## PROJEKT GRAFICZNY

**Joanna Pamuła**

Polityka Insight

Opracowanie jest bezstronne i obiektywne. Wszystkie prawa zastrzeżone.

Warszawa, styczeń 2025 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](http://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](http://www.politykainsight.pl)

SYTUACJA NA RYNKU  
NIERUCHOMOŚCI  
MIESZKANIOWYCH

# IV KWARTAŁ 2024 ROKU

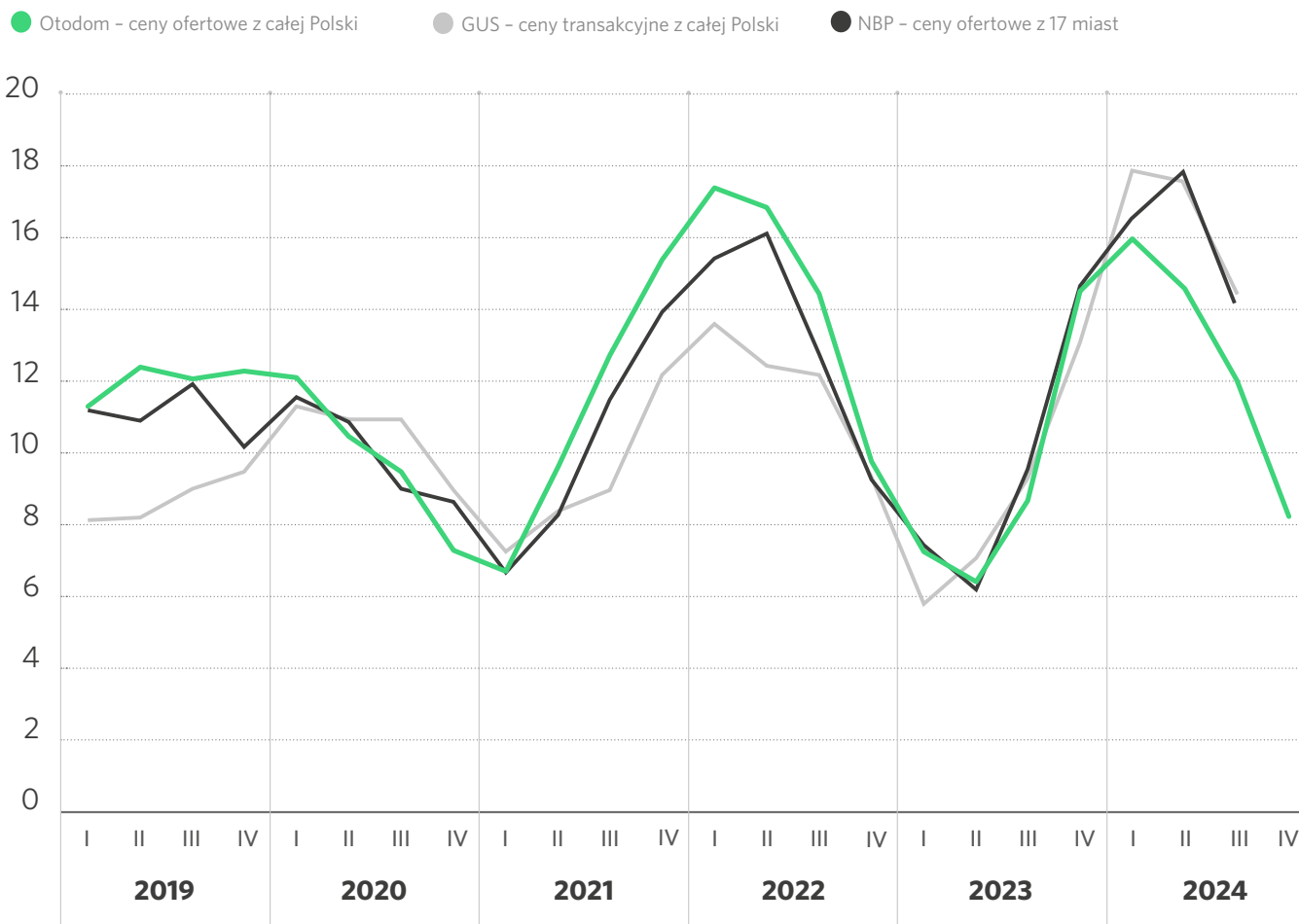
NA PODSTAWIE DANYCH:



# 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 IV KWARTAŁU 2024 R. (PROC.)

% WSZYSTKICH Z PODANYM ROKIEM BUDOWY

● Rynek pierwotny

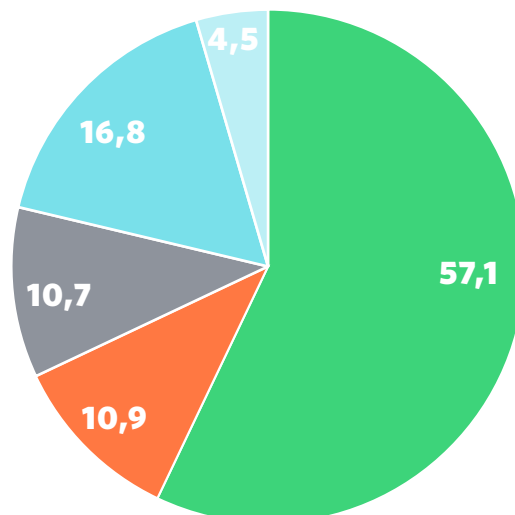
Rynek wtórny:

● 2016-2023







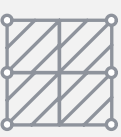

● 1991-2015

● 1945-1990









● <1945



→ CENY OFERTOWE MIESZKAŃ W PODZIALE NA POWIERZCHNIĘ UŻYTKOWĄ

		CENA ZA M <sup>2</sup> (PLN)	KW/KW	R/R
	<40M <sup>2</sup>	 14 025	+1,5%	+7,9%
	40-60M <sup>2</sup>	 11 922	+1,1%	+7,6%
	60-90M <sup>2</sup>	 11 409	+1,0%	+8,3%
	>90M <sup>2</sup>	 11 677	+4,0%	+8,9%

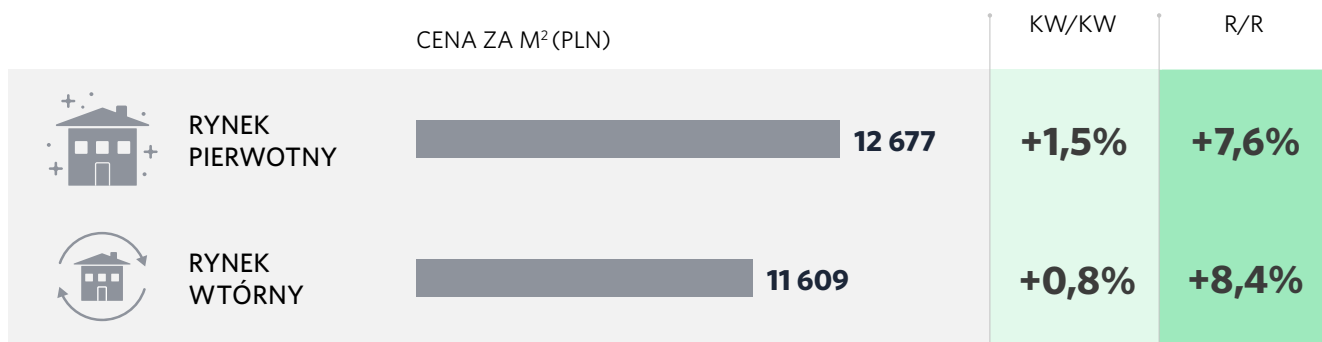
→ CENY OFERTOWE MIESZKAŃ W PODZIALE NA WIELKOŚĆ MIEJSCOWOŚCI

		CENA ZA M <sup>2</sup> (PLN)	KW/KW	R/R
	METROPOLIE +500 TYS.	 14 962	+0,1%	+7,4%
	DUŻE 100-500 TYS.	 10 554	+2,7%	+7,5%
	ŚREDNIE 50-100 TYS.	 7 530	+1,5%	+8,9%
	MAŁE <50 TYS.	 10 178	+3,1%	+10,6%

ŹRÓDŁO: PRZELICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH



## → CENY OFERTOWE MIESZKAŃ W PODZIALE NA TYP RYNKU



## → TEMPO OBROTU MIESZKANIAMI

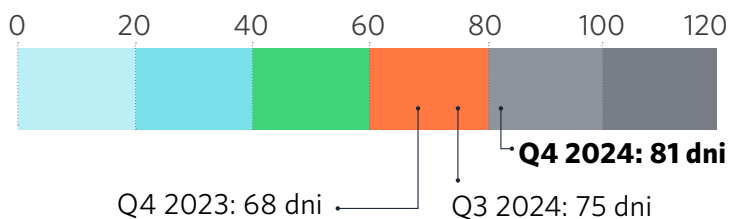
LICZBA NOWYCH OFERT SPRZEDAŻY W PORÓWNANIU DO LICZBY ZAMKNIĘTYCH OFERT SPRZEDAŻY (W TYS.)



## → CZAS WYŚWIETLANIA OFERT SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W SERWISIE OTODOM



MEDIANA CZASU AKTYWNOŚCI OGŁOSZENIA (W DNIACH)



ŹRÓDŁO: PRZELICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH



## RYNEK MIESZKAŃ: CENY WCIAŻ ROSNĄ

**W IV kwartale średnie ceny ofertowe<sup>1</sup> wzrosły o 1,4 proc.** To dokładnie tyle samo, co w III kwartale, ale znacząco mniej niż w pierwszej połowie roku i w 2023. W efekcie miało miejsce dalsze spowolnienie rocznego tempa wzrostu do 8 proc. z 12 proc. w III kwartale 2024 r., a w ujęciu realnym, czyli po skorygowaniu wskaźnika inflacji, który pod koniec roku nieznacznie się podniósł, dynamika spadła z 7,3 proc. aż do 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 zbliżona do długookresowej średniej obserwowanej przed bojem z 2023 r., gdy do zadłużania się zachęcał rządowy program dopłat Bezpieczny Kredyt 2%. Wielu kupujących przestało też wyczekiwać na wprowadzenie kolejnego programu rządowych dopłat i zdecydowało się na zakup nieruchomości, który wcześniej odraczało na wypadek możliwości otrzymania wsparcia finansowego.

**Podwyżki są równomiernie rozłożone między segmenty rynku.** W podobnym tempie rosną zarówno mieszkania małe do 40 m<sup>2</sup> (7,9 proc. r/r i 1,5 proc. kw/kw), jak i większe (60–90 m<sup>2</sup> o 8,3% proc. r/r i 1,0 proc. kw/kw). Tylko w przypadku największych lokali, o powierzchni powyżej 90 m<sup>2</sup>, wzrosty są nieco większe, ale ze względu na stosunkowo niewielką liczbę takich ofert może to być związane z wprowadzeniem na rynek pojedynczych inwestycji w segmencie premium. W podobnym tempie drożeją też mieszkania z rynku pierwotnego (7,6 proc. r/r) i wtórnego (8,4 proc. r/r). Nieznacznie wyższe kwartalne tempo wzrostu tych pierwszych (1,5 proc. wobec 0,8 proc. kw/kw) może wynikać z wprowadzania na rynek większej oferty mieszkań skierowanych do klientów dysponujących odpowiedniej wysokości oszczędnościami, którzy nie muszą korzystać z kredytu bankowego.

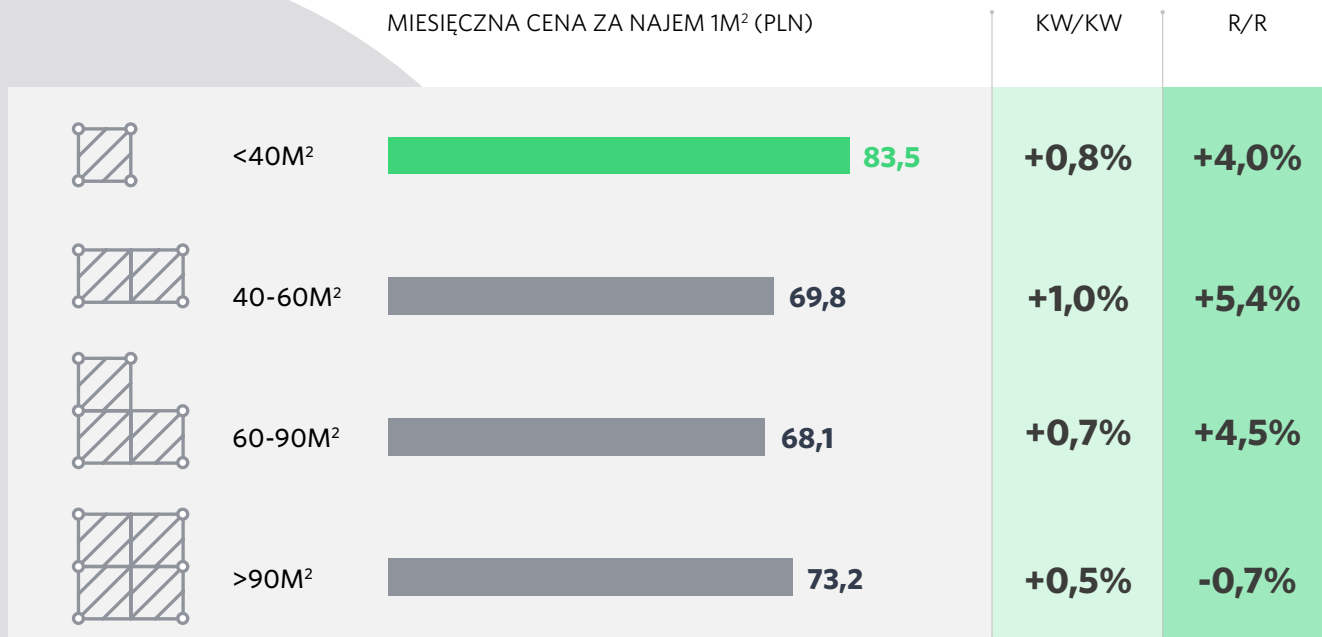
**Potaniały tylko mieszkania wybudowane przed 1990 r.** Wyczekiwane przez wielu kupujących spadki cen było widać wyłącznie w przypadku mieszkań starszych – lokale wybudowane w okresie PRL potaniały o 0,3 proc., a te przedwojenne nawet o 1,8 proc. Trudno jednak na tej podstawie wnioskować, że jest to początek trendu spadkowego cen mieszkań starszych, zwłaszcza że nieruchomości te drożały najmocniej w poprzednich kwartałach – roczna dynamika wzrostu cen jest obecnie powyżej ogólnej średniej i wynosi odpowiednio 8,6 proc. r/r w przypadku mieszkań wybudowanych w okresie PRL i 9,5% proc. r/r w przypadku mieszkań starszych. Podobne odwrócenie trendu widać w podziale ofert sprzedaży mieszkań ze względu na lokalizację – najwolniej rosną ceny lokali w metropoliach, które w poprzednim kwartale drożały najmocniej, a lokale w średnich i dużych miastach mocno podrożały po stagnacji cen w III kwartale. Tylko małe miejscowości odnotowują kolejny kwartał z rzędu podwyżki, co może wynikać z dalszego rozlewania się metropolii, powodującego wyrównywanie cen w ościennych małych miejscowościach z tymi w dalszych dzielnicach największych miast.

**Dostępna oferta mieszkań dalej rośnie.** Liczba aktywnych w całym IV kwartale ofert sprzedaży mieszkań wzrosła w porównaniu z III kwartałem o 3 proc. i była tym samym aż o 29 proc. wyższa niż w ostatnich trzech miesiącach 2023 r. Oznacza to, że wybór mieszkań jest obecnie porównywalny do tego sprzed dekady. Najmocniej rośnie oferta na rynku pierwotnym – mieszkania od deweloperów stanowią już 57 proc. wszystkich ofert wobec mniej niż 50 proc. na początku roku, co oznacza odbudowanie udziału rynku pierwotnego do poziomu sprzed wprowadzenia programu Bezpieczny Kredyt 2%, który spowodował znaczny ubytek nowych mieszkań na sprzedaż. Wraz z liczbą ofert rósł także czas ich wyświetlania w portalu Otodom – średnio jedna oferta wyświetlana była w IV kwartale przez 81 dni wobec 75 dni w III kwartale. Czas ten był jednak krótszy niż na początku 2023 r. (101 dni w I kw.), co wskazuje, że odbudowa bazy ofertowej nie jest wynikiem załamania popytu, ale w dużej mierze efektem wzrostu nowych ofert publikowanych w portalu – tych w IV kw. 2024 r. pojawiło się więcej od I kw. 2022 r.

<sup>1</sup> 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).

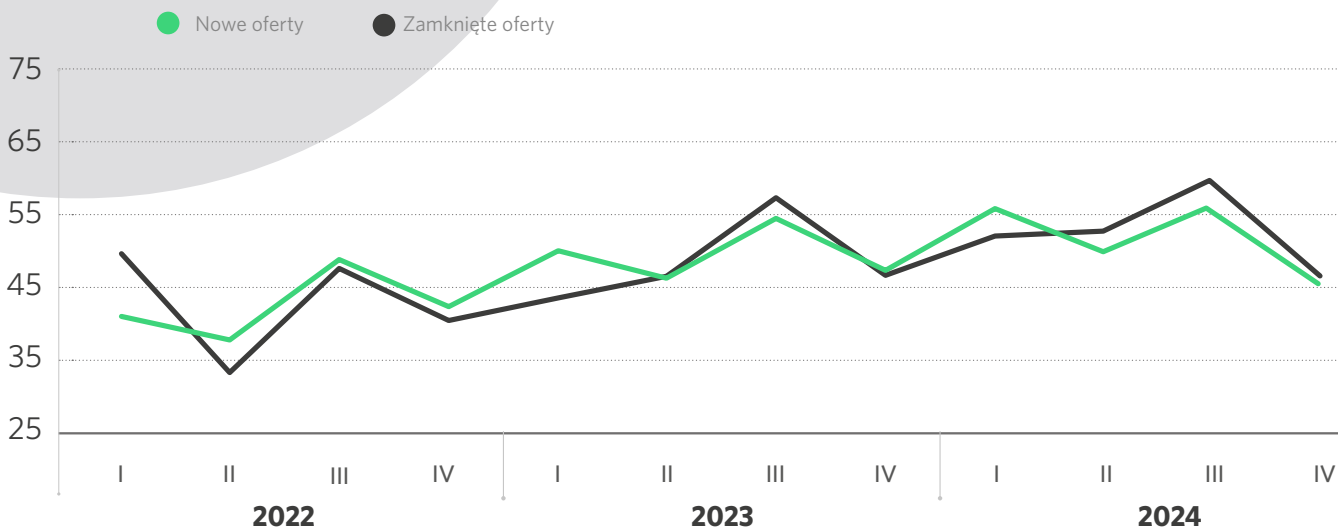
# RYNEK NAJMU

## → CENY NAJMU ZA 1M<sup>2</sup> W PODZIALE NA WIELKOŚĆ MIESZKANIA



## → TEMPO OBROTU NA RYNKU NAJMU

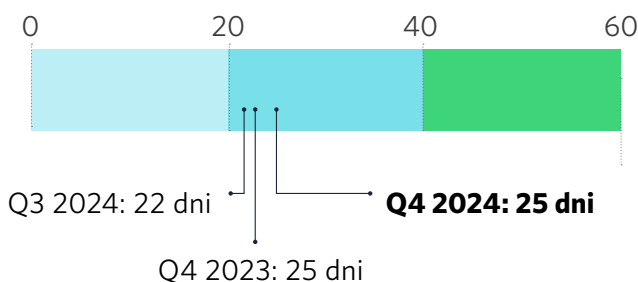
LICZBA NOWYCH OFERT NAJMU W PORÓWNANIU DO LICZBY ZAMKNIĘTYCH OFERT NAJMU (W TYS.)



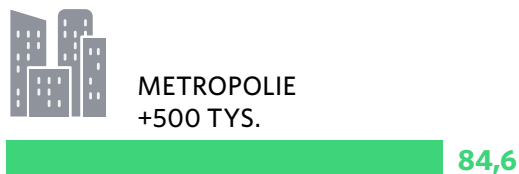
## → CZAS WYŚWIETLANIA OFERT NAJMU MIESZKAŃ W SERWISIE OTODOM



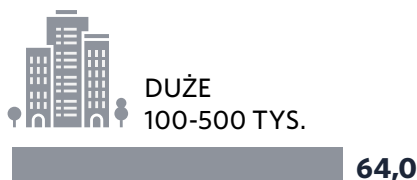
MEDIANA CZASU AKTYWNOŚCI OGŁOSZENIA (W DNIACH)



→ **MIESIĘCZNE CENY NAJMU  
ZA 1M<sup>2</sup> W PODZIALE NA  
WIELKOŚĆ MIEJSCOWOŚCI (PLN)**



KW/KW: **+0,4%** | R/R: **+2,2%**



KW/KW: **+1,4%** | R/R: **+7,0%**



KW/KW: **+2,5%** | R/R: **+11,6%**

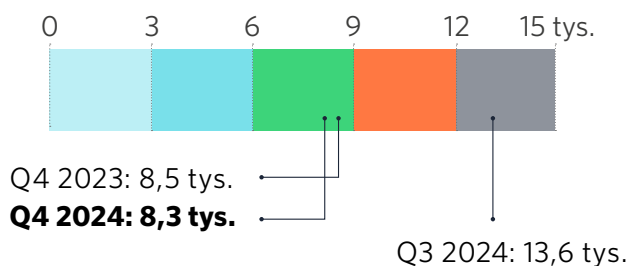


KW/KW: **+1,6%** | R/R: **+9,2%**

→ **LICZBA REAKTYWOWANYCH  
OFERT NAJMU**



LICZBA OGŁOSZEŃ



**RYNEK NAJMU: STABILNY ROZWÓJ**

**Dalsze umiarkowane podwyżki czynszów.** W IV kwartale średnia ofertowa cena najmu mieszkania wyniosła 3 246 zł. W przeliczeniu na metr mieszkania cena najmu wyniosła 74 zł/m<sup>2</sup> – to o 0,8 proc. więcej niż kwartał wcześniej. W ujęciu rocznym ofertowe stawki czynszu podrożały o 5,1 proc. r/r, czyli dokładnie tyle samo, ile przed kwartałem. Stabilne, umiarkowane tempo wzrostu wynika z wygaśnięcia szeregu szoków, które dotknęły rynek najmu w ostatnich latach: pandemia, inflacja, napływ uchodźców, boom mieszkaniowy. W rezultacie, podobnie jak na rynku mieszkań własnościowych, IV kwartał oznaczał stabilizację cen, popytu i podaży. Liczby nowych i zamkniętych ofert były zbliżone do tych sprzed roku, ale wyraźnie niższe niż w III kwartale, gdy na rynku panował wzmożony sezonowy ruch przed rozpoczęciem roku akademickiego.

**Niewielkie zróżnicowanie dynamiki cen.** Lokale o powierzchni poniżej 40 m<sup>2</sup> drożały w IV kwartale w podobnym tempie, co mieszkania większe (0,8 proc. kw/kw wobec 1 proc. w przypadku mieszkań 40–60 m<sup>2</sup>, 0,7 proc. w przypadku mieszkań 60–90 m<sup>2</sup> i 0,5 proc. w przypadku jeszcze większych nieruchomości). Brak istotnych różnic pomiędzy poszczególnymi segmentami, przy jednoczesnej stabilizacji całego rynku, wynikał z kilku czynników. Po pierwsze, część gospodarstw domowych, które decydowały się na najem w związku z wyczekiwaniem na wprowadzenie kolejnego rządowego programu dopłat do kredytów, zdecydowała się na zakup mieszkania. 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 Bezpieczny Kredyt 2%.

**Stabilizacja stawek w metropoliach.** Opisane w poprzednim akapicie czynniki najmocniej oddziałują na rynki dużych miast. Z tego względu to właśnie tam podwyżki czynszów są najmniejsze – w przypadku miast powyżej 500 tys. mieszkańców stawki ofertowe wzrosły jedynie o 0,4 proc. kw/kw i 2,2 proc. r/r, co było najwolniejszą dynamiką na tym rynku od zakończenia pandemii w 2021 r. Relatywnie szybciej drożały mieszkania na wynajem w mniejszych miejscowościach, zwłaszcza tych o liczbie mieszkańców między 50 a 100 tys. W tych lokalizacjach stawki czynszu były wyższe o 2,5 proc. niż kwartał wcześniej. Takie podwyżki wynikają zapewne z wyrównywania cen najmu między różnymi klasami miejscowości wraz ze stopniowym rozwojem rynku w mniejszych miastach – do oferty wchodzi tam więcej nowych mieszkań i tych w średnim oraz wyższym standardzie, co automatycznie podnosi średnie ceny. Świadczy o tym również najwyższa dynamika cen czynszu w segmencie nowych mieszkań, tj. wybudowanych po 2020 r.

ŹRÓDŁO: PRZELICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH

otodom Analytics

# POZOSTAŁE NIERUCHOMOŚCI

## SZEREGOWCE



**7498 zł**



cena  
(za m<sup>2</sup> pow. uż. domu)

liczba nowych ofert

**16 984**



**13 339**



liczba zamkniętych ofert

## DOMY WOLNOSTOJĄCE NA DZIAŁCE DO 500M<sup>2</sup>



**6684 zł**



cena  
(za m<sup>2</sup> pow. uż. domu)

liczba nowych ofert

**2 165**



**1 652**



liczba zamkniętych ofert

## DOMY WOLNOSTOJĄCE NA DZIAŁCE POWYŻEJ 500M<sup>2</sup>



**6453 zł**



cena  
(za m<sup>2</sup> pow. uż. domu)

liczba nowych ofert

**16 156**



**13 116**



liczba zamkniętych ofert

## DZIAŁKI BUDOWLANE NIEZABUDOWANE



**254 zł**



cena  
(za m<sup>2</sup> pow. ziemi)

liczba nowych ofert

**17 224**



**13 623**



liczba zamkniętych ofert

ŹRÓDŁO: PRZELICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH

otodomAnalytics

## POZOSTAŁE NIERUCHOMOŚCI: SPADEK OBROTÓW NA KONIEC ROKU

**Liczba dostępnych domów pozostaje wysoka.** Koniec roku na rynku domów to już od kilku lat okres słabszej koniunktury, przejawiającej się spadkiem zarówno liczby nowych, jak i zamkniętych ofert. Mimo to liczba dostępnych ofert, które były aktywne w całym IV kwartale, była o 7-10 proc. wyższa niż przed rokiem i kształtowała się na poziomie zbliżonym do rekordów z okresu wakacyjnego. Relatywnie najwyższa liczba dostępnych propozycji pozostawała wciąż na rynku domów ulokowanych na działkach powyżej 500 m<sup>2</sup>. 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 nowej pracy przez osoby pracujące zdalnie.

**Podwyżki cen domów się ustabilizowały.** W IV kwartale wzrosty cen domów były nieco wyższe od wzrostu cen mieszkań i wyniosły od 1,5 proc. kw/kw dla budynków w zabudowie szeregowej przez 1,7 proc. kw/kw dla budynków wolnostojących na działkach powyżej 500 m<sup>2</sup> aż po 2,6 proc. w przypadku nieruchomości z mniejszą powierzchnią działki. Tym samym we wszystkich segmentach rynku wzrost cen się ustabilizował i w ujęciu rocznym wyniósł – podobnie jak na rynku mieszkań – około 8 proc. r/r. Wysoka podaż uniemożliwia bowiem mocniejsze przenoszenie rosnących kosztów na klientów i wymusza zmniejszanie marż przez deweloperów działających na rynku domów.

**Ceny ziemi nieznacznie wzrosły.** Po wakacyjnym okresie stabilizacji koniec roku przyniósł lekkie podwyżki cen. Średnie ceny ofertowe niezabudowanych gruntów budowlanych zdrożały z 250 zł do 253 zł za m<sup>2</sup> i były tym samym o 4,1 proc. wyższe niż przed rokiem. Wzrost nastąpił 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. Potwierdza to, że rynek gruntów znajduje się w stanie zbliżonym do równowagi, charakteryzującym się niewielkimi wahaniami popytu i podaży przy jednoczesnym niewielkim, zbliżonym do poziomu inflacji wzroście cen.



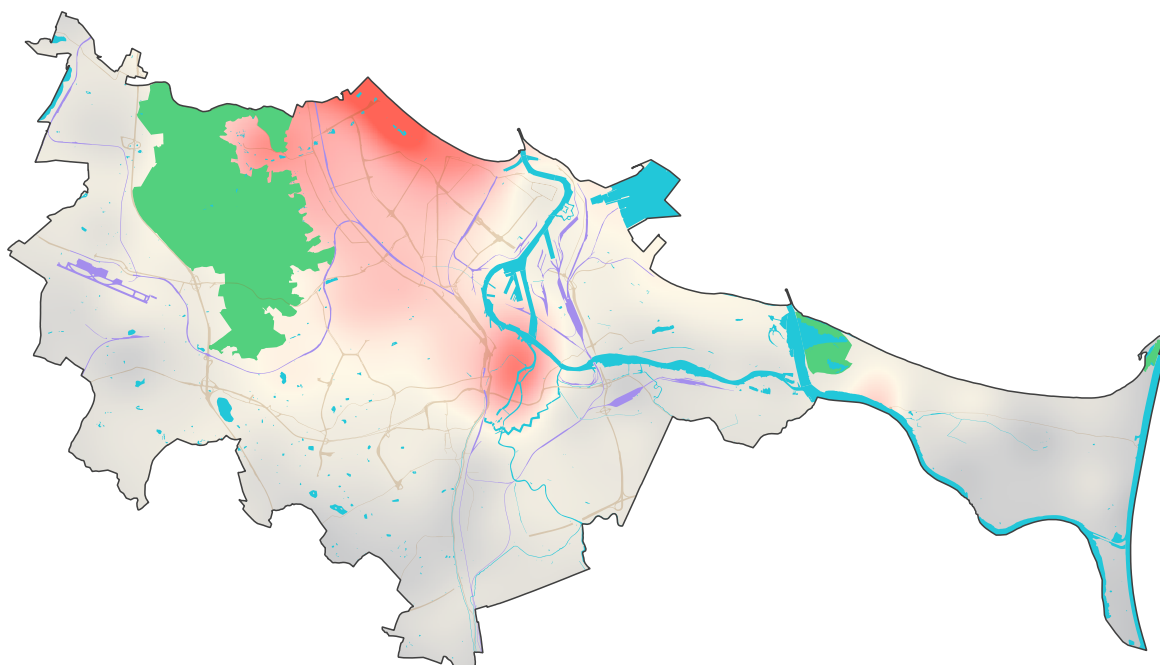
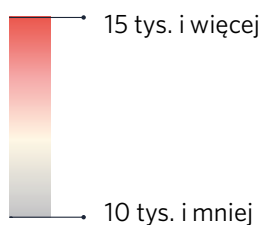
# CENY OFERTOWE MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM W WYBRANYCH POLSKICH MIASTACH

## LEGENDA

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

## GDAŃSK

### SZACOWANA CENA OFERTOWA (PLN/M<sup>2</sup>)

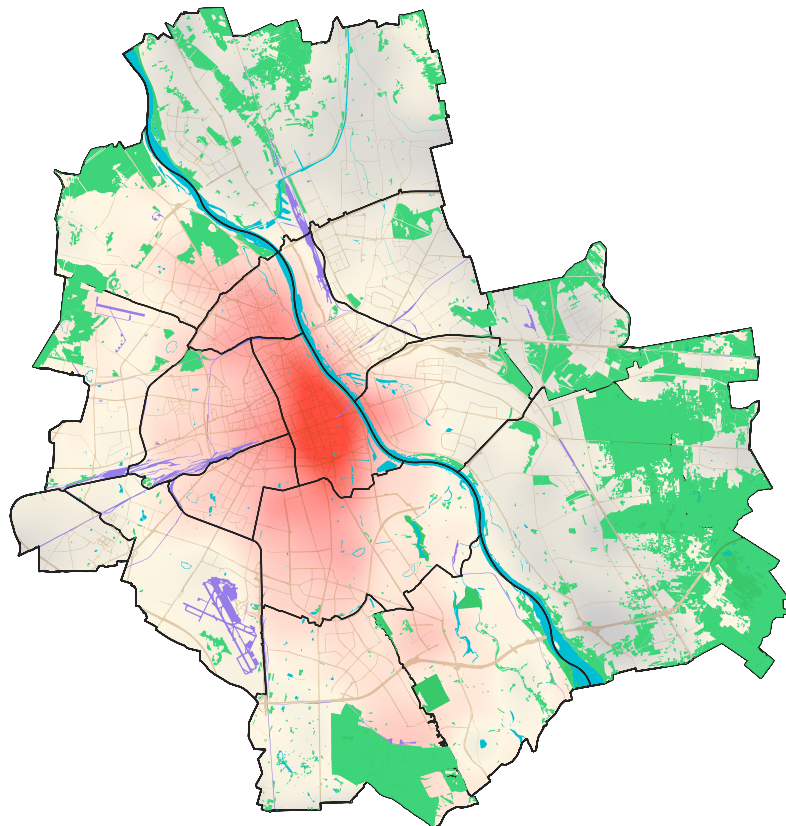
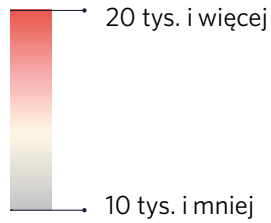




Mapa pokazuje wyniki modelowania przestrzennego dla średniej ceny ofertowej czteropokojowego mieszkania o powierzchni 60 m<sup>2</sup>, znajdującego się na pierwszym piętrze i wystawionego na rynku wtórnym. Mapa ma charakter poglądowy. Faktyczne ceny ofertowe mogą się różnić od szacunków zaprezentowanych na mapie. Oszacowania są tym dokładniejsze, im więcej mieszkań jest wystawionych na sprzedaż w danej lokalizacji.

## WARSZAWA

### SZACOWANA CENA OFERTOWA (PLN/M<sup>2</sup>)



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

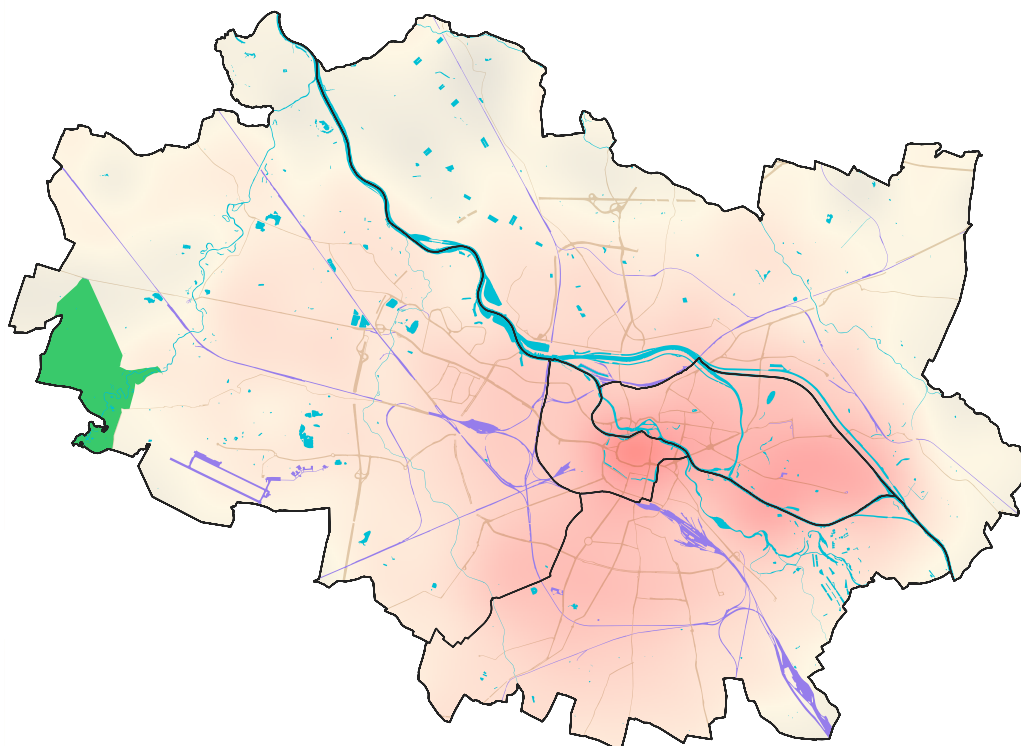
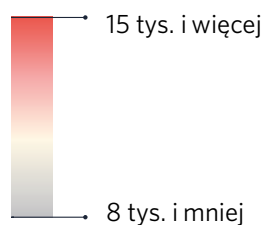
# CENY OFERTOWE MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM W WYBRANYCH POLSKICH MIASTACH

## LEGENDA

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

## WROCŁAW

### SZACOWANA CENA OFERTOWA (PLN/M<sup>2</sup>)



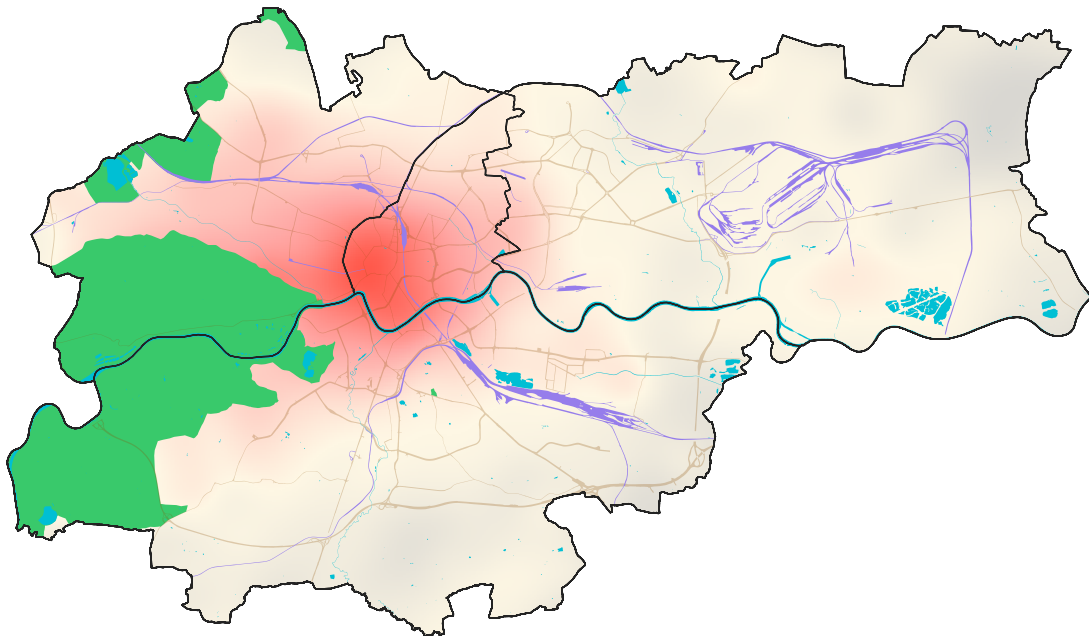




Mapa pokazuje wyniki modelowania przestrzennego dla średniej ceny ofertowej czteropokojowego mieszkania o powierzchni 60 m<sup>2</sup>, znajdującego się na pierwszym piętrze i wystawionego na rynku wtórnym. Mapa ma charakter poglądowy. Faktyczne ceny ofertowe mogą się różnić od szacunków zaprezentowanych na mapie. Oszacowania są tym dokładniejsze, im więcej mieszkań jest wystawionych na sprzedaż w danej lokalizacji.

## KRAKÓW

### SZACOWANA CENA OFERTOWA (PLN/M<sup>2</sup>)



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

TEMAT SPECJALNY

# **2025: ROK WZGLĘDNEGO SPOKOJU**

Przygotowując się do napisania niniejszej prognozy, wyczekaliśmy na dane o cenach mieszkań w ostatnich trzech miesiącach 2024 r. **Zgodnie z naszymi przewidywaniami, a wbrew krzykliwym nagłówkom artykułów prasowych i internetowych, ceny nie zaczęły spadać.** Pojawiające się lokalnie promocje, przeceny i zabiegi marketingowe sprzedawców kuszących bonusami nie są początkiem trendu, lecz decyzjami pojedynczych deweloperów, którzy chcą podnieść swoją sprzedaż w okresie dekonunktury, lub indywidualnych właścicieli, którzy nie zamierzają czekać na znalezienie nabywcy przez kilka miesięcy. **Prognozujemy, że 2025 nie będzie rokiem przecen. To czas stabilizacji cen i szerokiej oferty dostępnych nieruchomości,** który można wykorzystać na namysł, czy zdecydować się na zakup nieruchomości. Czego można się spodziewać?

## 1. Deweloperzy będą realizować planowane inwestycje

Podczas hossy na rynku mieszkaniowym stawiano pytanie, jak duże obciążenie kredytem nabywcy są w stanie udźwignąć. Porównania i analizy NBP dziś pozwalają stwierdzić, że Polacy wytrzymują wiele. A to dlatego, że **obecnie średnie wynagrodzenia rosną szybciej niż ceny mieszkań**, a relacja średnich wynagrodzeń do cen jest zdecydowanie lepsza niż była 15–20 lat temu. W 2025 r. dynamika średnich wynagrodzeń w gospodarce narodowej pozostanie wysoka – zgodnie z prognozami Polityki Insight wyniesie 10,3 proc. r/r wobec szacowanych 13,9 proc. w 2024 r. Co więcej, zapewne bardziej równomiernie po branżach będzie rozłożony wzrost tych wynagrodzeń – dalsze podwyżki płacy minimalnej, wzrost płac w budżetówce, a także nadganiaanie wynagrodzeń w usługach konsumenckich w związku z niedoborem rąk do pracy.

**Można zatem powiedzieć – optymistycznie dla inwestorów oraz sektora bankowego – popyt będzie trzymał się mocno**, co z kolei będzie sprzyjać stabilnej (choć dużo niższej niż w latach boomu 2020–2021 czy 2023) sprzedaży nowo wybudowanych mieszkań oraz rozpoczynaniu nowych inwestycji przez deweloperów. Tym samym plany sprzedażowe zostaną raczej zrealizowane. **Obecny rok nie powinien być okresem zapaści w branży ani bankructw deweloperów, tak jak miało to miejsce po globalnym kryzysie finansowym.**

## 2. Banki będą śmieiej udzielać kredytów

Dążenia młodych jeszcze ludzi są określane przez kolektywne wyobrażenie o tym, jak życie powinno wyglądać. W XXI w. potwierdzeniem tego, że układa się ono, jak należy, stał się zakup mieszkania (poprzez kredyt hipoteczny czy indywidualną inwestycję, rzadziej poprzez dziedziczenie czy korzystanie z własności bliskich). Dla wielu zdolność kredytowa jest dziś wyznacznikiem statusu społecznego, a uzyskanie kredytu życiową cezurą – to wejście

# 2025 nie będzie rokiem przecen. To czas stabilizacji cen i szerokiej oferty dostępnych nieruchomości.

w dorosłość, w niezależność, odpowiedzialność za własne decyzje finansowe i planowanie własnego budżetu. **Przez ostatnie dwa lata dostęp do tego typu instrumentów został silnie ograniczony** przez decyzje Rady Polityki Pieniężnej o silnych podwyżkach stóp procentowych w celu zwalczania dwucyfrowej inflacji oraz Komisji Nadzoru Finansowego o zaostrzeniu warunków udzielania kredytów hipotecznych przez banki. Z pomocą młodym ludziom bez mieszkań własnościowych chciał przyjść rząd, który uruchomił program dopłat Bezpieczny Kredyt 2%. W jego ramach w 2023 i 2024 roku wypłacono ponad 90 tys. kredytów. Jednak **pomoc w dużej części nie trafiła do najbardziej potrzebujących, a skala programu spowodowała duże zawirowania na rynku:** silne ograniczenie oferty oraz wysokie podwyżki cen mieszkań, zwłaszcza tych mniejszych i na rynkach największych miast (por. [Kwartalnik Mieszkaniowy. Sytuacja na rynku mieszkaniowym w IV kwartale 2023 r.](#)). To z kolei dodatkowo ograniczyło możliwość nabycia mieszkań przez osoby młode, które nie załapały się na program Bezpieczny Kredyt 2%.

**W tym roku sytuacja powinna się poprawić. Z jednej strony silne podwyżki cen się zakończyły, a płace nadganiają, co zwiększa dostępność kredytową mieszkań.** Z drugiej – inflacja zmalała poniżej 5 proc. i w kolejnych latach dalej ma wygasać, co powinno skłonić Radę Polityki Pieniężnej (RPP) do obniżek stóp. Spodziewamy się, że już w drugiej połowie 2025 spadną stopy (o 0,5 pkt proc.) i raty kredytów hipotecznych, a to zwiększy zdolność kredytową młodych. Dzięki temu osoby, które w ostatnich latach zostały odesłane z banku z kwitkiem, będą mogły podpisać umowę kredytową.

**Warto jednak wiedzieć, że na tle Europejczyków Polki i Polacy płacą najwięcej za kredyt, gdy spojrzeć na jego oprocentowanie.** O wiele więcej niż nawet inni mieszkańcy krajów Europy Środkowej i Wschodniej, gdzie podobny jest odsetek własności mieszkań, jak i podobne są warunki makroekonomiczne. Przy tak wysokich opłatach każde rozluźnienie zobowiązań gospodarstw domowych z tytułu kredytu będzie się przekładało na większą konsumpcję. Ale może implikować mniejszą presję na zarobki, w tym na dodatkowe prace pozwalające na uzyskanie nieco większych dochodów niż to, co niezbędne do życia. **Obciążenie**

W 2025 r., tak jak dotychczas, zdecydowana większość młodych będzie preferować własność i szukać możliwości zakupu mieszkania.



ratą kredytową to dla co trzeciego gospodarstwa w Polsce ponad jedna trzecia domowego budżetu. A zatem – spowolnienie dynamiki cen mieszkań oraz spadek kosztów kredytu powinny zarówno pozwolić na zakup mieszkania, jak i na nieco więcej czasu dla rodziny.

### 3. Młodzi nadal będą chcieli mieszkań własnościowych

Marketing rynku mieszkaniowego kreuje nabywców. Dziś – gdy spojrzeć na reklamy – mieszkania są dla par i energicznych jednostek planujących rodzinę. Na plakatach pary pijące latte na balkonie, lecz poza kadrem – „ogon”, który jest niezbędny, by upragnione mieszkanie nabyć: wkład własny, zdolność kredytowa, pieniądze na wykończenie i wyposażenie. **Usamodzielnienie to w Polsce długi i kosztowny proces – dlatego odsetek młodych żyjących z rodzicami jest niemal najwyższy w Europie.** Z braku opcji młodzi muszą żyć przy rodzinie, mimo niewygody i różnic światopoglądowych. Nie należy więc spodziewać się po nich wywrotowości w kulturze czy stylach życia. Mimo coraz częściej i wyraźniej słyszalnych głosów nawołujących do budowy mieszkań społecznych, tj. komunalnych, spółdzielczych czy z zasobu Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (SIM) i Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS), **zdecydowana większość młodych odruchowo preferuje i w 2025 r. preferować będzie własność.** Gdy tylko zwiększą się ich dochody, spadną stopy procentowe lub otrzymają odpowiednią pomoc finansową od rodziców czy państwa, wciąż będą decydować się na zakup mieszkania, nawet jeżeli będzie się to wiązało z kosztownym kredytem i ryzykami: nagłym wzrostem stóp procentowych, problemami przy utracie dochodów czy komplikacjach prawnych w sytuacji zdarzających się coraz częściej rozwodów.

### 4. Miejski rynek wtórny zyska na atrakcyjności

**Reguła ostatnich lat: centra miast – dla bogatszych, peryferia – dla biedniejszych pewnie nieco się rozmyje.** Spadek popytu i brak jasnych sygnałów, a przede wszystkim – strukturalnych przesłanek do tego, by liczyć na dynamiczny „wyścig po własność”, szczególnie na rynku pierwotnym, prawdopodobnie zmieni strukturę sprzedaży. **Jeszcze bardziej atrakcyjny stanie się rynek mieszkań wtórnych, a szansę będą mieli mniejsi deweloperzy oraz lokalni, którym uda się zdobyć grunt raczej w centrum, działkę odkupioną od spółdzielni mieszkaniowej czy po wyklarowaniu sytuacji prawnej.** Na takich działkach będą miały szansę powstać mieszkania atrakcyjne cenowo, tj. dostępne dla tych, którzy nie należą do nabywców sektora premium, a jednocześnie zdeterminowanych, by mieszkać w centrum. **Ostatni raport Otodom z serii „Szczęśliwy Dom” wskazuje, że lokalizacja pozostaje bardzo ważnym kryterium wyboru dla nabywców.**

Ciaśniej w centrum to już nie tylko konstatacja dotycząca obecnych warunków życia wśród większości młodych, w centralnych częściach miast, lecz także perspektywa na przyszłość. Tańsze mieszkania w centrum będą dostępne przy niewielkim metrażu lub na rynku wtórnym.

**Do miast dalej wracać będą „pandemiczni ekspaci”,** w tym dzieci, które przeprowadzały się kilka lat temu razem z rodzicami do domu pod miastem, a teraz borykają się z uciążliwościami życia z dala od nocnej komunikacji, usług gastronomicznych i kulturalnych, a często także izolacji od swoich znajomych. **Przed wszystkim wracać będą jednak osoby pracujące.** Na dobre okrzepł bowiem już model hybrydowy – większość przedsiębiorstw wymaga, aby pracownicy byli w biurze co najmniej trzy dni w tygodniu. Wielu mieszkańców przedmieść, którzy wyprowadzili się z miasta w nadziei, że będą mogli tylko od czasu do czasu przyjeżdżać do pracy na ważne spotkania, musi teraz rewidować swoje plany i mierzyć się z dojazdami. Część z nich będzie decydować się na powrót do miast.

**Wspomniana zmiana struktury sprzedaży może implikować jeszcze większe zainteresowanie mieszkaniami na rynku wtórnym, także z wielkiej płyty.** Informacje o modernizacji, w tym o ociepleniu i zmniejszeniu zużycia energii tego typu budownictwa, będą zachęcały, by pomyśleć o „starym”, jakby było nowe. Zakup tańszych mieszkań przez tych, których wcześniej stać by było na droższe, w lepszych dzielnicach dużych metropolii, implikuje proces „uszlachetniania” przestrzeni. Na starych osiedlach pojawiają się więc bardziej alternatywne knajpy, balkony i drzwi nabiorą nowych barw, w przybłokowych ogródkach rozwiną się uprawy cebuli, bazylii i oregano. Z kolei w nowych dzielnicach peryferyjnych osiedlą się mieszkańcy, wcześniej usiłujący kupić mieszkanie w centrum, którzy potrzebę wyrazu swojego alternatywnego stylu życia będą musieli zrealizować w „ekonomii niedoboru”. Tak zrodziły się mody na współdzielenie, vintage etc. „Nowość” nowych osiedli zostanie więc nieco przószona stylem vintage.

Wybiegając w nieco dalszą przyszłość, choć obecny rok będzie całkiem mocno wpisywał się w ten trend - można spodziewać się, że **wzrośnie zainteresowanie przestrzenią poza własnym mieszkaniem;** tam, gdzie można spędzić czas po pracy. I tu paradoks: „stare” osiedla będą bardziej atrakcyjne, aniżeli większość nowych, na których nierzadko brakuje infrastruktury do spędzania czasu wolnego. Pocovidowi „powrotnicy” do miast, osiedlający się na starych osiedlach, oraz bardziej wykształceni i „mieszczkańcy”, więcej oczekujący od okolicy i estetyki w osiedlach na przedmieściach, to grupy, które będą zmieniać przestrzeń miejską. **Te części miasta, które albo mają już przestrzeń wspólną, albo ją będą wytwarzać, zyskają na atrakcyjności, a konglomeraty zamkniętych osiedli będą na cenzurowanym.** O ile zbyt wielu decyzji o mieszkalnictwie (o czym poniżej) spodziewać się nie należy, dyskusji nie tylko o mieszkalnictwie, ale o komforcie życia



W nadchodzących miesiącach jeszcze bardziej atrakcyjny stanie się rynek mieszkań wtórnych, a szansę będą mieli mniejsi deweloperzy oraz lokalni, którym uda się zdobyć grunt w centrum miasta.

Politycy, zamiast szumnych haseł i programów, rozpoczęli prace organiczne – nad zwiększeniem dostępności danych o cenach mieszkań czy poprawą ładu przestrzennego.



i estetyce oraz klimacie współczesnych miast będzie coraz więcej. To będzie kolejny rok, w którym zostaną ujawnione nowe potrzeby i nowe zwyczaje nowych mieszkańców miast.

## 5. Rząd też wpłynie na politykę mieszkaniową

Zgodnie z naszymi ubiegłorocznymi oczekiwaniami **z rządowej chmury rozlicznych obietnic w zakresie polityki mieszkaniowej spaść bardzo mały deszcz ustaw**. Można nawet powiedzieć, że rok 2024 stał pod znakiem posuchy – nie było reform ani drobnych, a pilnych i niezbędnych zmian, jak likwidacja tzw. normatywu parkingowego, który blokuje szereg inwestycji w dużych miastach. **Inwestorzy wciąż czekają na sygnały, które pozwoliłyby nie tyle planować, ile budować atmosferę na rynku** – dawać asumpt do wiarygodnych obietnic. Wszystko wskazuje jednak na to, że politycy zrezygnowali z szumnych haseł i programów i rozpoczęli **prace organiczne – nad zmianami uelastyczniającymi podaż gruntów**, zwiększającymi dostępność danych o cenach mieszkań czy poprawiających ład przestrzenny. Należy założyć, że inwestorom i nabywcom odłączono kropłówkę dopłat. I jak bywa z każdym lekiem, od którego pacjent się uzależnił, tak i w tym przypadku pierwszy okres po odstawieniu będzie najtrudniejszy.

Widać już, że większość deweloperów, banków i niektórych kupujących straciło nadzieję, że jakiś nowy program rządowych dopłat wejdzie w życie. **Odbija się to w statystykach kredytowych – odnotowano powolne ożywienie (ludzie ruszyli do banków), a podaż kredytów w drugiej połowie roku była zbliżona do średnich sprzed okresu boomu lat 2020–2021 oraz 2023.**

Trzeba jednak pamiętać, że same informacje o programach rozwoju budownictwa społecznego, wsparciu modernizacji nieruchomości, w tym zwłaszcza termomodernizacji istniejących mieszkań, planowaniu przestrzennym czy uwolnieniu gruntów nie będą rozgrzewały

ryнку, ale także nie dadzą optymizmu poszukującym mieszkań, a tym bardziej nie przełożą się na możliwość zakupu mieszkania. Dopiero realizacja inwestycji w gminach, w których samorządy i powiązane z nimi spółki (jak Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe) wzięły się w końcu za budowę mieszkań, może poprawiać nastroje. **Gdy nowe, bardziej zróżnicowane inwestycje się pojawią, wróci optymizm po stronie inwestorów.** Perspektywy pojawią się, gdy tkanka miejska się zagęści, a wciąż dostępne będą większe działki – gdy będzie widać, które grunty stały się bardziej atrakcyjne, a które tańsze.

**Niemniej jeśli chodzi o pomysły rządu na politykę mieszkaniową, nigdy nic nie wiadomo na pewno.** Jak pokazały doświadczenia ostatnich lat, nowe projekty ustaw pojawiają się bez zapowiedzi i są w stanie odwrócić sytuację na rynku o 180 stopni (a czasem nawet o 360, gdy najpierw zapowiedź wsparcia rozgrzewa kupujących, a potem wycofanie jej dotkliwie studzi rynek). **Dlatego w tym roku warto być przygotowanym na niezapowiedziane zmiany, zwłaszcza że jest to rok wyborczy, a kampania rządzi się swoimi prawami.** I nawet jeżeli prezydent ma niewielki wpływ na politykę mieszkaniową, to rywalizacja o głosy wyborców między kandydatami poszczególnych partii będzie wsparta działaniami parlamentarzystów, wypowiedziami członków rządów, a może nawet zmianami ustawowymi.

