

Komentarz comiesięczny - Grudzień 2024

W grudniu 2024 r. ceny mieszkań w 6 największych miastach spadły o 0,6 proc. w porównaniu do listopada. Od kwietnia 2024 r. obserwujemy stabilizację cen mieszkań.

Ceny mieszkań w Warszawie i w Krakowie w grudniu 2024 r. były na poziomie cen z marca 2024 r.

Średnia cena 1 m² mieszkania w całej Polsce wyniosła 11,8 tys. PLN, a w 6 największych miastach – 15,4 tys. PLN.

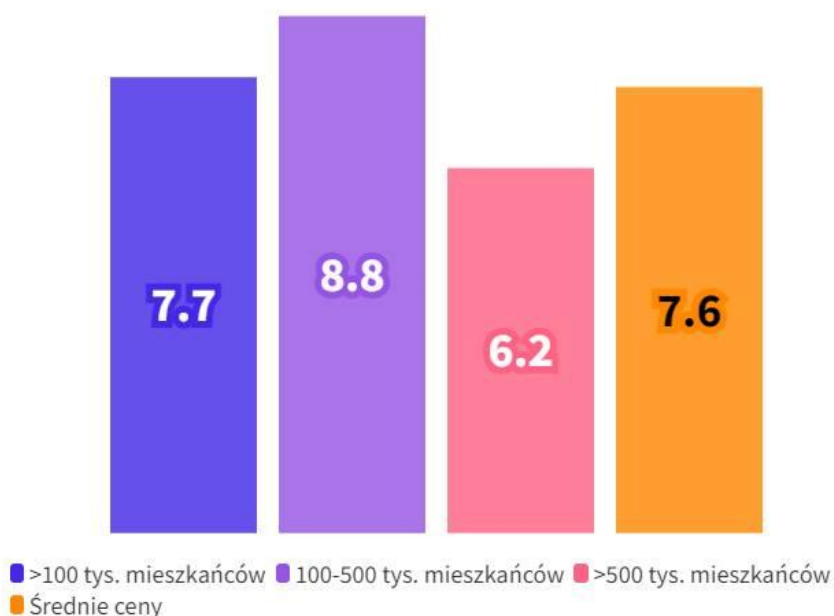
Ceny mieszkań w 6 największych miastach nieznacznie spadają. W grudniu 2024 r. w grupie 6 największych miast ceny za m² mieszkania spadały o 0,2 proc. m/m. To niewiele większa zmiana niż w poprzednim miesiącu.

W mniejszych miastach ceny mieszkań lekko wzrosły. W miastach do 100 tys. mieszkańców ceny wzrosły 0,9, a w miastach od 100 do 500 tys. o 0,8 proc. w ujęciu miesięcznym.

Grudzień to drugi z rzędu miesiąc bez dwucyfrowych wzrostów cen mieszkań od ponad półtora roku. Od kilku miesięcy obserwujemy stabilizację cen na rynku mieszkaniowym. Ceny w mniejszych i w średnich miejscowościach nieznacznie, aczkolwiek regularnie wzrastają. Z kolei w największych miejscowościach średnia cena za m² mieszkania w grudniu 2024 r. była na poziomie ze marca 2024 r.

We wszystkich grupach miast w grudniu roczne tempo wzrostu cen wyniosło mniej niż 10 proc. Największy spadek był w grupie największych miast - 6,2 proc. Wśród miast od 100 tys. do 500 tys. mieszkańców oraz do 100 tys. mieszkańców wzrosty cen wyniosły odpowiednio 8,8 proc i 7,7 proc. r/r. Średnie tempo wzrostu cen w Polsce w październiku wyniosło 6, proc. r/r.

Roczna zmiana cen mieszkań w zależności od wielkości miasta (w proc.)



Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie danych Property.io

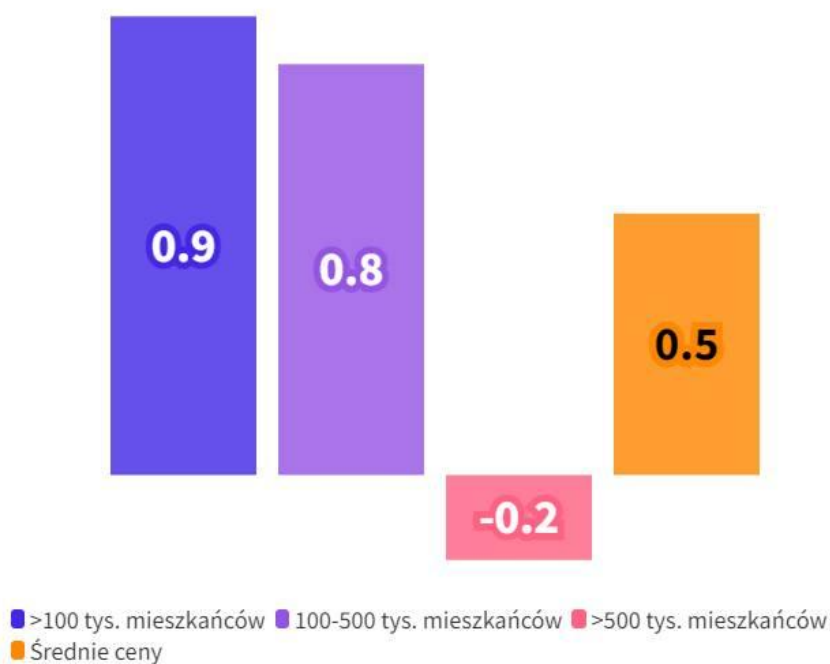
Ceny mieszkań w 6 największych miastach nieznacznie spadają. W grudniu 2024 r. w grupie 6 największych miast ceny za m² mieszkania spadały o 0,2 proc. m/m. To niewiele większa zmiana niż w poprzednim miesiącu.

W mniejszych miastach ceny mieszkań lekko wzrosły. W miastach do 100 tys. mieszkańców ceny wzrosły 0,9, a w miastach od 100 do 500 tys. o 0,8 proc. w ujęciu miesięcznym.

Grudzień to drugi z rzędu miesiąc bez dwucyfrowych wzrostów cen mieszkań od ponad półtora roku. Od kilku miesięcy obserwujemy stabilizację cen na rynku mieszkaniowym. Ceny w mniejszych i w średnich miejscowościach nieznacznie, aczkolwiek regularnie wzrastają. Z kolei w największych miejscowościach średnia cena za m² mieszkania w grudniu 2024 r. była na poziomie ze marca 2024 r.

W grudniu 2024 r. w ujęciu miesięcznym ceny spadły w grupie największych miast o 0,2 proc. W pozostałych grupach, tj. w małych i w średnich miastach nieznacznie wzrosły - o 0,9 i 0,8 proc. odpowiednio w małych miejscowościach i w grupie średnich miast.

Miesięczna zmiana cen mieszkań w zależności od wielkości miasta (w proc.)



* A Flourish data visualization

Podaż mieszkań spada 3 miesiąc z rzędu. W grudniu 2024 r. liczba ofert sprzedaży była na poziomie dotka z sierpnia 2024 r. we wszystkich 3 grupach wielkościowych mieszkań.

Grudzień jest miesiącem, w którym liczba nowych ofert rokrocznie jest najniższa w całym roku. Wynika to z faktu, że w tygodniu świątecznym i noworocznym pojawia się dużo mniej ofert na portalach niż w pozostałych tygodniach. W 52 tygodniu 2024 r. było to 80 proc. mniej niż średnia z ostatnich 3 miesięcy.

W grudniu liczba mieszkań na sprzedaż była ok. 4 proc. wyższa niż w grudniu 2023 r. Największe wzrosty – 15 procentowe – można było zaobserwować w największych miejscowościach. W średnich miejscowościach można była zaobserwować podobną liczbę ofert jak rok wcześniej, a w miastach poniżej 100 tys. mieszkańców liczba ofert spadła o 7 proc. r/r.

W grudniu 2024 r. liczba ofert zmniejszyła się w ujęciu miesięcznym we wszystkich przedziałach. We wszystkich przedziałach miesięczna liczba nowych ofert spadła o mniej więcej 15 proc. w porównaniu do listopada.

Miesięczna zmiana średniej tygodniowej podaży ofert mieszkań (w proc.)



■ <100 tys. ■ 100-500 tys. ■ > 500 tys.

Źródło: Opracowanie własne PIE na podstawie danych Property.io

* A Flourish data visualization

Najmniej dostępnymi cenowo powiatami w Polsce są powiaty turystyczne i największe miasta. Najniższa relacja mediany wynagrodzeń do średniej ceny m2 znajduje się w powiecie tatrzańskim – tu za medianę płacy można było kupić 0,27 m2. Niska relacja była również w Sopocie, w Świnoujściu oraz w pasie powiatów nadmorskich przy zachodniej granicy Polski. Wynika to głównie z atrakcyjności inwestycyjnych danych powiatów wynikających z ich walorów turystycznych.

Relacja mediany płac do cen mieszkań w dużych miastach jest również niska. W Warszawie, powiatach aglomeracji warszawskiej oraz w Krakowie medianowa płaca pozwala na zakup około 0,5 m² mieszkania. W większości miast wojewódzkich medianowa płaca pozwala na zakup od 0,6 do 0,8 m² mieszkania. Najbardziej dostępnym cenowo miastem wojewódzkim była Zielona Góra – tu mediana pensji stanowiła równowartość 0,83 m².

Sytuacja na rynku nieruchomości

Popyt na rynku kredytów hipotecznych wyraźnie spadł pod koniec 2024 r. Liczba złożonych wniosków o kredyt wyniosła w listopadzie 26,9 tys. i była niższa o 32 proc. niż przed rokiem. Jest to m.in. efekt bazy w związku działaniem drugiej połowie 2023 r. programu “Bezpieczny Kredyt 2%”. Od lutego 2024 r. liczba wniosków nie spadła poniżej 26 tys. miesięcznie. Jest to więc wyraźnie więcej niż w półroczu poprzedzającym uruchomienie programu, kiedy średnio w miesiącu wpływało 19 tys. wniosków. W listopadzie 2024 r. przeciętna kwota udzielonego kredytu wyniosła 436 tys. PLN i była na podobnym poziomie jak rok wcześniej i miesiąc wcześniej. **W listopadzie 2024 r. udzielono 15,6 kredytów mieszkaniowych na kwotę 6,7 mld PLN – to mniej niż w analogicznym miesiącu w 2023 r. i mniej niż w październiku 2024 r., ale to więcej niż przewidywania rynkowe.**

Rynek budowy mieszkań kontynuuje wzrosty. Od początku 2024 r. do końca listopada rozpoczęto budowę 221 tys. mieszkań. To drugi najwyższy wynik biorąc pod uwagę ten okres roku w ciągu ostatnich pięciu lat po poziomie odnotowanym w 2021 r. kiedy rozpoczęto budowę 260 tys. mieszkań. Względem analogicznego okresu rok wcześniej w 2024 r. wskaźnik rozpoczętych budów wzrósł o 27 proc. Wyraźnie odbiła też liczba pozwoleń na budowę mieszkań w 2024 r. w pierwszych 11 miesiącach tego roku wydano ich więcej o 22 proc. niż w analogicznym okresie 2023 r. (267 tys. w 2024 r. vs 219 tys. w 2023 r.)

W kolejnych miesiącach spodziewamy się stabilizacji rocznego wzrostu cen mieszkań na poziomie 5 proc. lub mniejszym. Ceny mieszkań w dwóch największych miastach – w Krakowie i w Warszawie – spadają 3 miesiąc z rzędu. Brak wyraźnego wzrostu cen w połączeniu z wysokim wzrostem wynagrodzeń powoduje utrzymanie się akcji kredytowej na relatywnie wysokim poziomie. Problemem w najbliższych miesiącach może być spadająca podaż mieszkań oddawanych do użytku – w okresie styczeń-listopad oddano w Polsce 178 tys. mieszkań tj. najmniej od 2018 r. i 10 proc. mniej niż w tym samym okresie w 2023 r.