

Komentarz comiesięczny - Październik 2024

W październiku ceny mieszkań w 6 największych miastach pozostały na niezmiennym poziomie względem poprzedniego miesiąca. Od lipca tego roku obserwujemy stabilizację cen mieszkań.

Ceny mieszkań w Warszawie czy w Krakowie w październiku były średnio na nieznacznie niższym poziomie niż jeszcze w kwietniu 2024 r. W Gdańsku średnia cena za m² mieszkania była wyższa o 1,5 proc. niż jeszcze pół roku temu.

Średnia cena 1 m² mieszkania w całej Polsce wyniosła 11,8 tys. PLN, a w 6 największych miastach – 15,7 tys. PLN.

Ceny mieszkań w 6 największych miastach pozostają na stabilnym poziomie. W październiku 2024 r. w grupie 6 największych miast zmiana m/m ceny za m² mieszkania była bliska 0 proc. Taka sama sytuacja miała miejsce w grupie miast od 100 tys. do 500 tys. mieszkańców.

W mniejszych miastach ceny mieszkań spadły. W miastach do 100 tys. mieszkańców ceny spadły 0,6 proc. w ujęciu miesięcznym.

Średnia cena 1 m² mieszkania na obu rynkach w Warszawie wyniosła 18,7 tys. PLN. W Krakowie średnie ceny ukształtowały się na poziomie 16,6 tys. PLN za m² mieszkania. We Wrocławiu ceny wynoszą ok. 14 tys. PLN za m² mieszkania. W Poznaniu ceny utrzymują się powyżej 12 tys. PLN za 1 m². W Łodzi – najtańszym z dużych miast – średnia cena 1 m² mieszkania pozostała na poziomie 9,2 tys. PLN.

Ceny za 1 m² nowych ofert w 6 największych miastach (w tys. PLN)



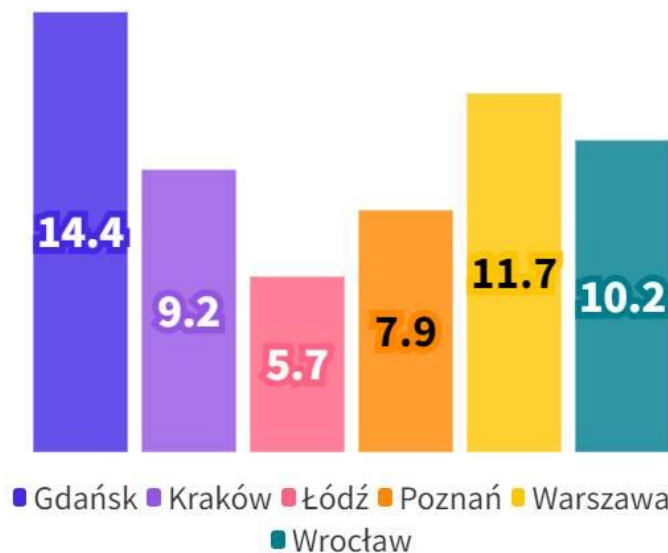
Źródło: Opracowanie własne PIE na podstawie danych Property.io

* A Flourish data visualization

Od kilku miesięcy obserwujemy stabilizację cen na rynku mieszkaniowym. Ceny we wszystkich kategoriach miejscowości pozostają na podobnym poziomie jak w kwietniu 2024 r. Obserwowane dwucyfrowe wzrosty w ujęciu rocznym to pokłosie wysokich wzrostów cen odnotowanych pod koniec 2023 r. i na początku 2024 r. Oznacza to, że notowane do tej pory dwucyfrowe wzrosty prawdopodobnie nie utrzymają się do końca 2024 r. Od kwietnia br. zmiany cen mieszkań postępują powoli.

W październiku najsilniej ceny wzrosły w Gdańsku - 14,4 proc. W 3 z 6 największych miast (Kraków, Łódź, Poznań) wzrost był niższy niż 10 proc. - to pierwszy taki miesiąc od ponad 2 lat. Powyżej 10 proc. ceny urosły w Warszawie - 11,7 proc. i we Wrocławiu - 10,2 proc.

Roczna zmiana cen mieszkań w 6 największych miastach Polski (w proc.)

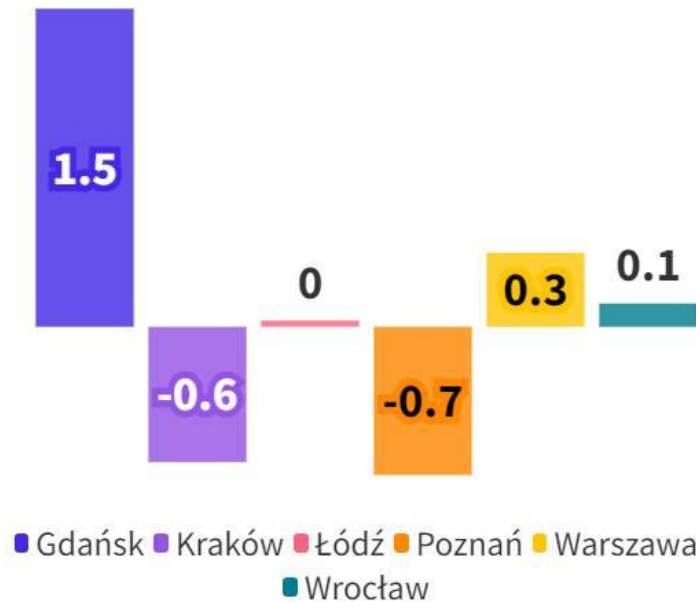


Źródło: Opracowanie własne PIE na podstawie danych Property.io

* A Flourish data visualization

W ujęciu miesięcznym ceny spadły w Krakowie i w Poznaniu – o 0,6 proc. oraz o 0,7 proc. Z dużych miast w ujęciu miesięcznym ceny wyraźnie wzrosły w Gdańsku - o 1,5 proc. W pozostałych trzech miastach zmiany były nieznaczne i oscylowały w okolicach 0 proc.

Miesięczna zmiana cen mieszkań w 6 największych miastach Polski (w proc.)



Źródło: Opracowanie własne PIE na podstawie danych property.io

* A Flourish data visualization

W październiku pierwszy raz od ponad 2 lat wzrost cen w ujęciu rocznym był poniżej poziomu 10 proc. w 3 z 6 największych miast Polski. Mowa tu o Krakowie, Łodzi i Poznaniu, gdzie wzrosty średnich cen za m² mieszkania mieściły się w przedziale od 5,5 do 9 proc. r/r. W najbliższych miesiącach wzrost cen w Warszawie i we Wrocławiu może również osiągnąć poziom poniżej 10 proc.

W październiku obserwowaliśmy kontynuację stabilizacji cen w ujęciu miesięcznym. Jedynie w Gdańsku ceny wzrosły mocniej niż o 0,5 proc. m/m. W pozostałych dużych miastach wzrost cen był albo bliski 0 proc. albo – jak to miało miejsce w przypadku Krakowa i Poznania – ceny spadły.

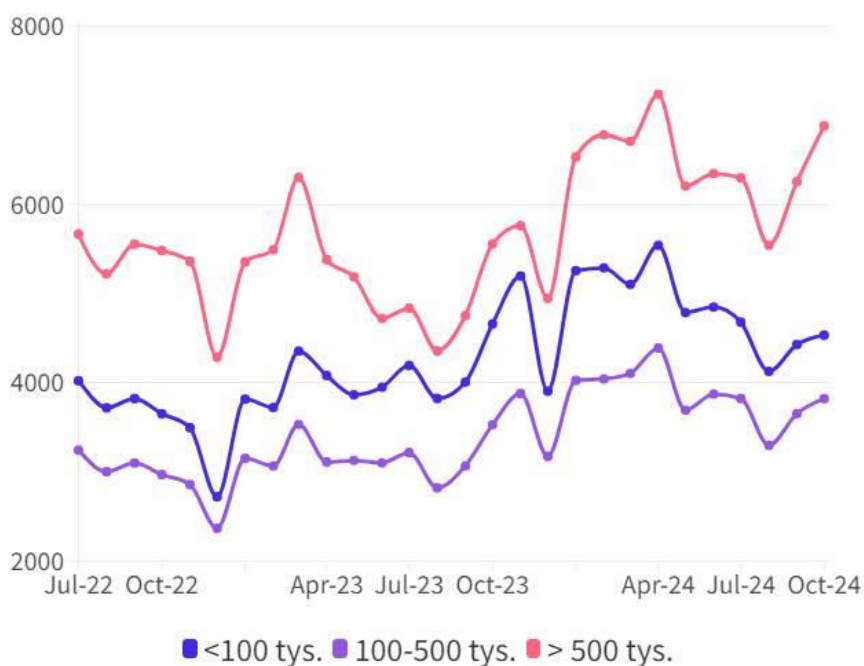
W 6 największych miastach Polski stabilizacja cen utrzymuje się od kwietnia 2024 r. Kontynuacja tego zjawiska była widoczna również w październiku tego roku. Od kwietnia do października wzrost cen przekroczył poziom 1,5 proc. jedynie we Wrocławiu (o 2 proc.). W tym samym czasie na dwóch najdroższych rynkach – w Warszawie i Krakowie – ceny spadły o około 0,5 proc.

Podaż mieszkań w 6 największych miastach zwiększa się drugi miesiąc z rzędu. W październiku liczba mieszkań na sprzedaż była na drugim najwyższym (po kwietniu) poziomie w 2024 r. Średnio w tej grupie miast na rynek wpływało ponad 6,8 tys. nowych ofert sprzedaży.

Również w średnich i małych miejscowościach miała miejsce kontynuacja wzrostów podaży zapoczątkowanych we wrześniu. Mimo to, podaż w październiku w grupie miast od 100 tys. do 500 tys. mieszkańców i w grupie do 100 tys. osób była wyraźnie niższa niż miało to miejsce w kwietniu tego roku – odpowiednio o 0,5 tys. i 1 tys. ofert tygodniowo.

W październiku liczba mieszkań na sprzedaż była ok. 11 proc. wyższa niż w październiku 2023 r. Największe wzrosty – 23 procentowe – można było zaobserwować w największych miejscowościach. Z drugiej strony liczba ofert w miastach do 100 tys. mieszkańców zmalała o niecałe 3 proc.

Średnia tygodniowa liczba ofert z podziałem na wielkość miast



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 0,26 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 0,8 m².

Aby policzyć październikową medianę wynagrodzeń dla każdego powiatu, majowa mediana została pomnożona przez przeciętny wzrost wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw, ponieważ mediana i przeciętne wynagrodzenie w Polsce rosną prawie w identyczny sposób. Na mapie zostały przedstawione tylko powiaty, które mają przynajmniej 20 ofert sprzedaży w danym miesiącu.

Sytuacja na rynku nieruchomości

Popyt na rynku kredytów hipotecznych utrzymuje się na stabilnym poziomie. Liczba złożonych wniosków o kredyt wyniosła w sierpniu 28,5 tys. i była niższa o 22 proc. niż przed rokiem. Jest to m.in. efekt bazy w związku z działaniem drugiej połowie 2023 r. programu "Bezpieczny Kredyt 2%". Od lutego tego roku 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 kolejnych miesiącach spodziewamy się podobnego popytu na rynku hipotek jak w ostatnich miesiącach. Dynamika roczna najpewniej zacznie przyjmować dodatnie wartości po końcu roku – wtedy kończyć się będzie wspomniany już efekt bazy. We wrześniu 2024 r. przeciętna kwota udzielonego kredytu wyniosła niemal 445 tys. PLN i kwota ta w kolejnych miesiącach najpewniej będzie rosła, choć w wolnym tempie.

Rynek budowy mieszkań kontynuuje wzrosty. Od początku 2024 r. do września rozpoczęto budowę 181 tys. mieszkań. To drugi najwyższy wynik biorąc pod uwagę pierwsze 9 miesięcy roku po poziomie odnotowanym w 2021 r. kiedy rozpoczęto budowę 216 tys. mieszkań. Względem analogicznego okresu rok wcześniej w 2024 r. wskaźnik rozpoczętych budów wzrósł o 31 proc. Wyraźnie odbiła też liczba pozwoleń na budowę mieszkań w 2024 r. W pierwszych 9 miesiącach tego roku wydano ich więcej o 26 proc. niż w analogicznym okresie 2023 r. (219 tys. w 2024 r. vs 174 tys. w 2023 r.)

W kolejnych miesiącach spodziewamy się kontynuacji spowalniania rocznej dynamiki cen mieszkań. Wpływ na to będzie miało kilka czynników. Największe wzrosty cen mieszkań miały miejsce pod koniec 2023 r., więc pod koniec 2024 r. wzrosty cen prawdopodobnie wrócą do wartości jednocyfrowych. Brak wyraźnego wzrostu cen nie powinien jednak pobudzić popytu, który prawdopodobnie będzie wygasł w drugiej połowie roku, a mniejszemu popytowi na rynku będzie towarzyszyć stabilna podaż dostępnych mieszkań. Obecnie w okresie styczeń-wrzesień do użytku oddano w Polsce 145 tys. mieszkań tj. najmniej od 2018 r. oraz o 10 proc. mniej niż w tym samym okresie w 2023 r.