

Komentarz comiesięczny - Luty 2025

W lutym 2025 r. ceny mieszkań w 6 największych miastach wzrosły o 0,2 proc. w porównaniu do stycznia. Od kwietnia 2024 r. obserwujemy stabilizację cen mieszkań.

Ceny mieszkań w Warszawie i w Krakowie w lutym 2025 r. zanotowały spadki w ujęciu rocznym pierwszy raz od 3 lat.

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 wzrastają. W lutym 2025 r. w grupie 6 największych miast ceny za m² mieszkania wzrosły o 0,2 proc. m/m. To pierwszy miesięczny wzrost cen w grupie dużych miast od ponad pół roku.

W mniejszych miastach ceny mieszkań znacząco wzrosły, a w średnich miastach spadły. W miastach do 100 tys. mieszkańców ceny wzrosły 2,2 proc. a w miastach od 100 do 500 tys. spadły o 0,5 proc. w ujęciu miesięcznym.

Luty to kolejny miesiąc stabilizacji na rynku nieruchomości. Wzrost cen w ujęciu rocznym oscyluje wokół 5 proc. we wszystkich grupach wielkościowych. W największych miastach wzrost cen wynosił 3,4 proc. w ujęciu rocznym i był mniej więcej na poziomie cen z kwietnia 2024 r.

W lutym 2025 r. średnia cena 1 m² mieszkania na obu rynkach w Warszawie wyniosła 18,1 tys. PLN. W Krakowie średnie ceny ukształtowały się na poziomie 16,3 tys. PLN za m² mieszkania. We Wrocławiu ceny wynoszą ok. 13,8 tys. PLN za m² mieszkania, a w Poznaniu - ok. 12 tys. PLN za 1 m². W Łodzi – najtańszym z dużych miast – średnia cena 1 m² mieszkania wzrosła do 9,4 tys. PLN. W Gdańsku cena za m² mieszkania wyniosła 15 tys. PLN.

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

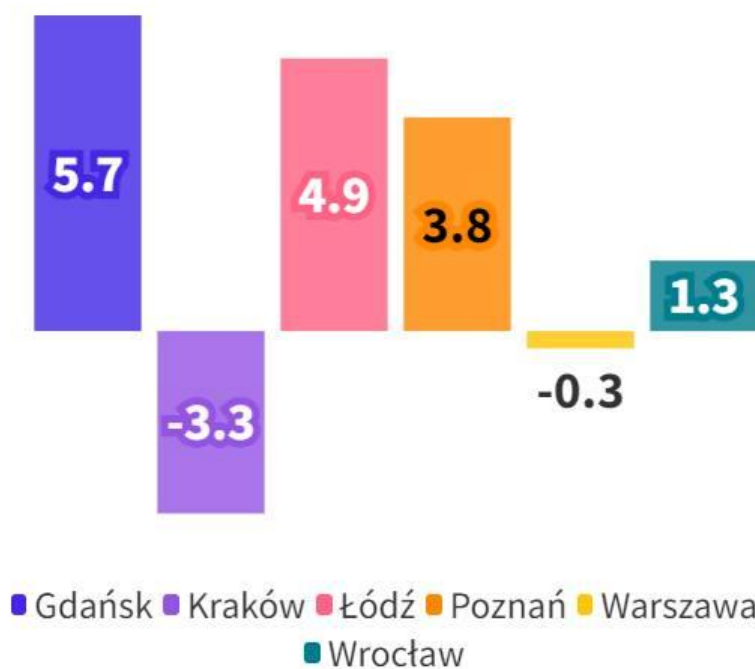


Źródło: Opracowanie własne PIE na podstawie danych Property.io

* A Flourish data visualization

W lutym 2025 r. ceny mieszkań w ujęciu rocznym spadły w dwóch największych miastach - w Krakowie o 3,3 proc., a w Warszawie o 0,3 proc. W pozostałych dużych miastach - w Gdańsku, Łodzi, Poznaniu i we Wrocławiu - wzrosty cen mieszkań w ujęciu rocznym ukształtowały się na poziomie od 5,7 proc. do 1,3 proc.

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



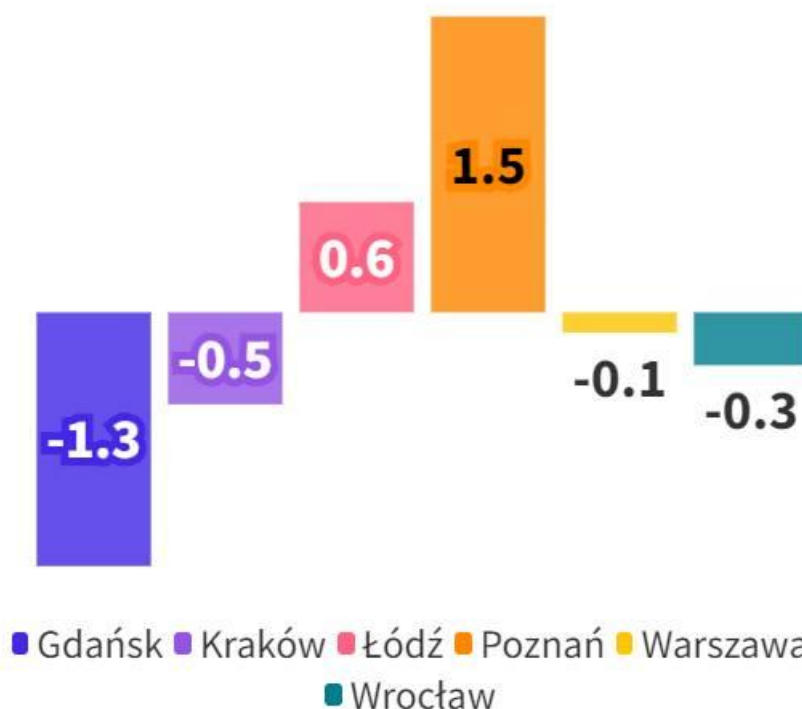
Źródło: Opracowanie własne PIE na podstawie danych Property.io

* A Flourish data visualization

W lutym 2025 r. w dwóch największych miastach w Polsce ceny mieszkań spadły w ujęciu rocznym. W Krakowie i Warszawie ceny mieszkań spadły odpowiednio o 3,3 proc. i 0,3 proc. w ujęciu rocznym. To pierwszy taki miesiąc od ponad 3 lat. W pozostałych dużych miastach ceny wzrastały, ale w żadnym dużym mieście wzrost nie przekroczył 6 proc.

W lutym 2025 r. w ujęciu miesięcznym ceny wzrosły w Łodzi i w Poznaniu - o 0,6 i 1,5 proc. Ceny natomiast spadły w pozostałych miastach - w Krakowie, w Warszawie i we Wrocławiu zmiany były nieznacznie mniejsze niż 0,5 proc. Silniejszy spadek miesięczny miał miejsce tylko w Gdańsku - o 1,3 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

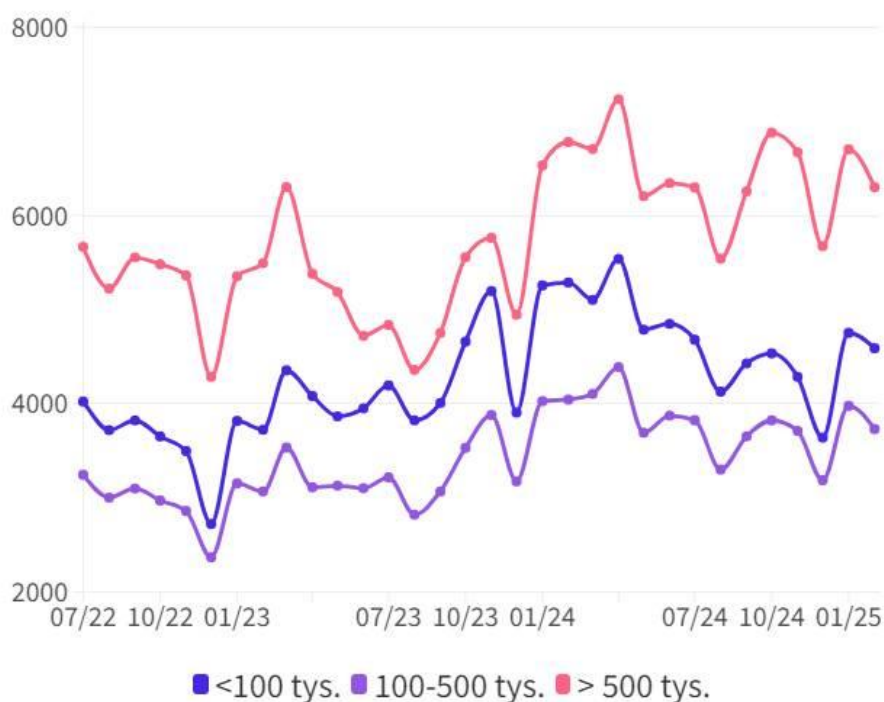
W lutym ceny w ujęciu miesięcznym spadały w większości dużych miast. W 4 z 6 dużych miast ceny spadały w ujęciu miesięcznym, ale poza Gdańskiem spadek nie przekroczył 1 proc. W ujęciu miesięcznym ceny wzrosły w Poznaniu i w Gdańsku. Relatywnie niskie zmiany w ujęciu miesięcznym świadczą o większej stabilizacji rynku niż w 2023 r. i na początku 2024 r.

Podaż mieszkań spada w lutym 2025 r. po styczniowym odbiciu. W lutym 2025 r. liczba ofert sprzedaży w małych i średnich miastach była na poziomie miesięcznej średniej z drugiego półrocza 2024 r. W dużych miastach liczba ofert jest niższa niż średnia z drugiego półrocza 2024 r.

W lutym 2025 r. liczba mieszkań na sprzedaż była ok. 9,2 proc. niższa niż w lutym 2024 r. Największe spadki – 13 procentowe – można było zaobserwować w najmniejszych miejscowościach. W średnich miejscowościach i w największych spadek wynosił ok 7 proc.

W ujęciu miesięcznym liczba ofert spadła o 5 proc. Największe spadki miały miejsce w dużych miastach – o 6 proc. W 2024 i w 2023 r. liczba ofert w lutym nie spadła pozostała na podobnym poziomie jak w styczniu.

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 0,27 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 na początku 2025 r. jest podobny jak pod koniec 2024 r. Liczba złożonych wniosków o kredyt wyniosła w styczniu 28 tys., tyle samo, ile miesięczna średnia w 2024 r. Średnia wartość wnioskowanego kredytu mieszkaniowego wyniosła w styczniu 2025 r. 441,46 tys. zł i była wyższa o 3,4 proc. w ujęciu rocznym i 0,8 proc. niższa w porównaniu do grudnia 2024 r. W styczniu 2024 r. udzielono 16,4 tys. kredytów

mieszkaniowych na kwotę 6,9 mld PLN – to mniej niż w analogicznym miesiącu w 2024 r., ale więcej niż w grudniu 2024 r.

Rynek budowy mieszkań na początku 2025 r. jest na lepszym poziomie niż na początku 2023

r. i 2024 r. W styczniu 2025 r. rozpoczęto 10 proc. więcej budów niż na początku 2024 r. i prawie 90 proc. więcej niż w 2023 r., ale wydano o 4 proc. mniej pozwoleń na budowę niż w styczniu 2024 r. Oddano też 4 proc. więcej mieszkań niż w 2024 r. W 2024 r. wydano 20 proc. więcej pozwoleń na budowę i rozpoczęto 23 proc. więcej mieszkań niż w 2023 r., co prawdopodobnie przełoży się na większą liczbę ukończonych mieszkań w 2025 r. Co więcej, z zapowiedzi rządowego programu wynika że w 2025 r. powstanie ok. 15 tys. mieszkań socjalnych i komunalnych, co zwiększy zasób ukończonych mieszkań o ok. 10 proc.

W kolejnych miesiącach spodziewamy się, że roczna zmiana cen mieszkań będzie oscylować wokół 0 proc.

W dwóch największych rynkach mieszkaniowych – w Warszawie i w Krakowie – ceny spadły w porównaniu do zeszłego roku. Ceny w dużych miastach oscylują na poziomie marca-kwietnia 2024 r. od października 2024 r. W dużych miastach w najbliższych miesiącach prawdopodobnie zaobserwujemy spadki lub nieznaczne wzrosty cen mieszkań.