

Raport o stanie rynku nieruchomości mieszkaniowych

Podsumowanie 2023 roku



mHipoteczny.pl |

Spis treści

Gospodarka i sektor bankowy	3
Inflacja CPI i stopa referencyjna NBP	3
Sektor bankowy.....	4
Rynek nieruchomości mieszkaniowych	5
Umowy kredytowe.....	6
Budownictwo mieszkaniowe w Polsce.....	7
Struktura wskaźników budownictwa mieszkaniowego w Polsce	8
Sytuacja na polskim rynku mieszkaniowym w dziewięciu głównych miastach	9
Popyt i podaż na rynku pierwotnym	10
Analiza średnich cen transakcyjnych na rynku nieruchomości.....	11
Dostępność mieszkań oraz czas wyprzedaży oferty	12
Prognozy na 2024 rok	13

Gospodarka i sektor bankowy¹

Wstępne dane GUS za 2023 rok wskazały, że polska gospodarka urosła o 0,2%. Jest to wynik istotnie niższy niż w 2022 roku, kiedy odnotowaliśmy wzrost o ponad 5,0%. Głównym powodem spowolnienia było odwrócenie cyklu zapasów, których budowanie mogliśmy dostrzec na przestrzeni 2021 i 2022 roku. Słabości nie oparł się także popyt konsumpcyjny, co widoczne było na dwa sposoby. Ubiegły rok przyniósł hamowanie zarówno eksportu, jak i importu, ale to druga zmienna obniżyła się istotnie mocniej. W efekcie eksport netto był jedną z głównych składowych wzrostu w 2023 roku. Słabo wypadła również konsumpcja prywatna, której wkład do wzrostu był ujemny. To duża zmiana w porównaniu do dwóch wcześniejszych lat. Głównym tego powodem były wysokie stopy procentowe, a także wciąż wysoka inflacja, która osłabiała siłę nabywczą. Wreszcie inwestycje, które okazały się bardzo mocne, do czego przyczynił się zarówno sektor prywatny, jak i publiczny. Wzrost PKB Polski na tle gospodarek regionalnych wciąż wygląda obiecująco.

Inflacja CPI i stopa referencyjna NBP

Inflacja na przestrzeni 2023 roku pozostawała wysoka i średniorocznie wyniosła 11,4%. Choć to wciąż bardzo daleko od celu, to jednak warto zaznaczyć spadek w porównaniu do 2022 roku. Za spowolnienie inflacji w największym stopniu odpowiadały ceny żywności i energii. Choć w II połowie roku dała o sobie znać hamująca inflacja bazowa. Szybsze od zakładanego wygasanie efektów szoku żywnościowego i energetycznego mogło sprzyjać temu trendowi.

Ubiegły rok przyniósł spadki rentowności skarbowych papierów wartościowych wzdłuż całej krzywej dochodowości. Sprzyjały temu decyzje Rady Polityki Pieniężnej (RPP), która w drugiej połowie roku postanowiła obniżyć stopy procentowe łącznie o 100 p.b. W efekcie główna stopa procentowa na koniec roku znalazła się na poziomie 5,75%. Funkcja reakcji RPP uległa zmianie w wyniku październikowych wyborów parlamentarnych. Od tego czasu RPP zaczęła wyraźnie mocniej akcentować ryzyka w górę dla inflacji z uwagi na czynniki regulacyjne, ale też ekspansywną politykę fiskalną. Planowane potrzeby pożyczkowe netto w 2024 roku mają wynieść ponad 250,0 mld PLN, jednak rynek dość dobrze przyjął tę liczbę.

Wsparciem na tym polu jest bez wątpienia odblokowanie środków unijnych w ramach Krajowego Planu Odbudowy. Dodatkowo, wysoka nadpłynność krajowego sektora bankowego powinna wspierać popyt na papiery skarbowe.

Kluczowe wskaźniki makroekonomiczne dla Polski

	2022	2023	2024P	2025P
Wzrost PKB (r/r)	5,3%	0,2%	3,5%	4,2%
Popyt krajowy (r/r)	5,2%	-4,1%	5,5%	4,0%
Konsumpcja prywatna (r/r)	5,2%	-0,9%	4,6%	4,0%
Inwestycje (r/r)	4,9%	7,7%	4,1%	5,4%
Inflacja (eop)	16,6%	6,1%	7,9%	4,2%
Stopa bazowa NBP (eop)	6,75%	5,75%	5,75%	4,25%
CHF/PLN (eop)	4,73	4,68	4,47	4,43
EUR/PLN (eop)	4,69	4,34	4,20	4,20

Źródło: Szacunki mBanku wg stanu na 06.02.2024

¹ Opracowanie mBank.

Sektor bankowy

W 2023 roku obserwowaliśmy wyraźny wzrost depozytów gospodarstw domowych, do czego przyczyniła się bardzo dobra sytuacja na rynku pracy. Stopa bezrobocia na przestrzeni roku pozostała niska, a roczna dynamika wzrostu płac dwucyfrowa. Wsparciem dla dochodów były również transfery fiskalne. Jednocześnie zauważalna była poprawa pod względem kreacji kredytu, do czego cegiełkę dołożyły obniżki stóp procentowych NBP oraz implementacja programu „Bezpieczny kredyt 2%”. W przypadku sektora przedsiębiorstw dynamika depozytów nie uległa tak znacznej zmianie, a tempo kreacji kredytu hamowało.

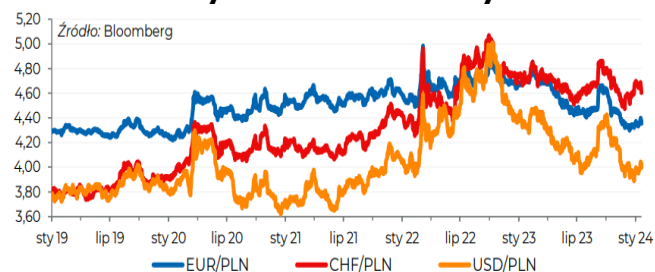
Silny rynek pracy i ekspansywna polityka fiskalna wspierają wzrost depozytów. Akcja kredytowa zaczyna odbijać. Kontynuacja takiego trendu jest możliwa w miarę coraz lepszego nastroju konsumentów.

Polski sektor bankowy

	2022	2023	2024P	2025P
Kredyty przedsiębiorstw	9,6%	-0,7%	3,0%	8,6%
Kredyty gospodarstw domowych	-3,8%	-1,3%	2,1%	4,8%
Kredyty hipoteczne	-3,2%	-3,6%	-0,4%	4,2%
Złotowe kredyty hipoteczne	-1,8%	1,8%	3,0%	7,8%
Kredyty niehipoteczne	-5,1%	3,0%	6,7%	5,8%
Depozyty przedsiębiorstw	11,6%	8,8%	7,3%	6,4%
Depozyty gospodarstw domowych	3,3%	11,3%	4,6%	8,4%

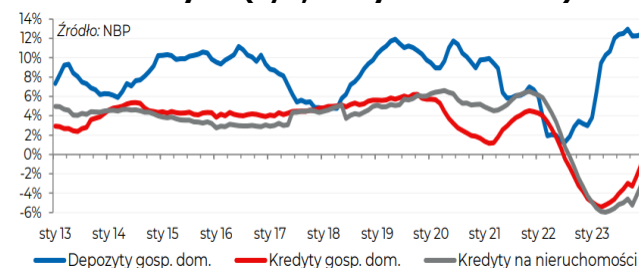
Źródło: Szacunki mBanku wg stanu na 06.02.2024

Zmiany kursów walutowych



Źródło: mBank na podstawie danych Bloomberg

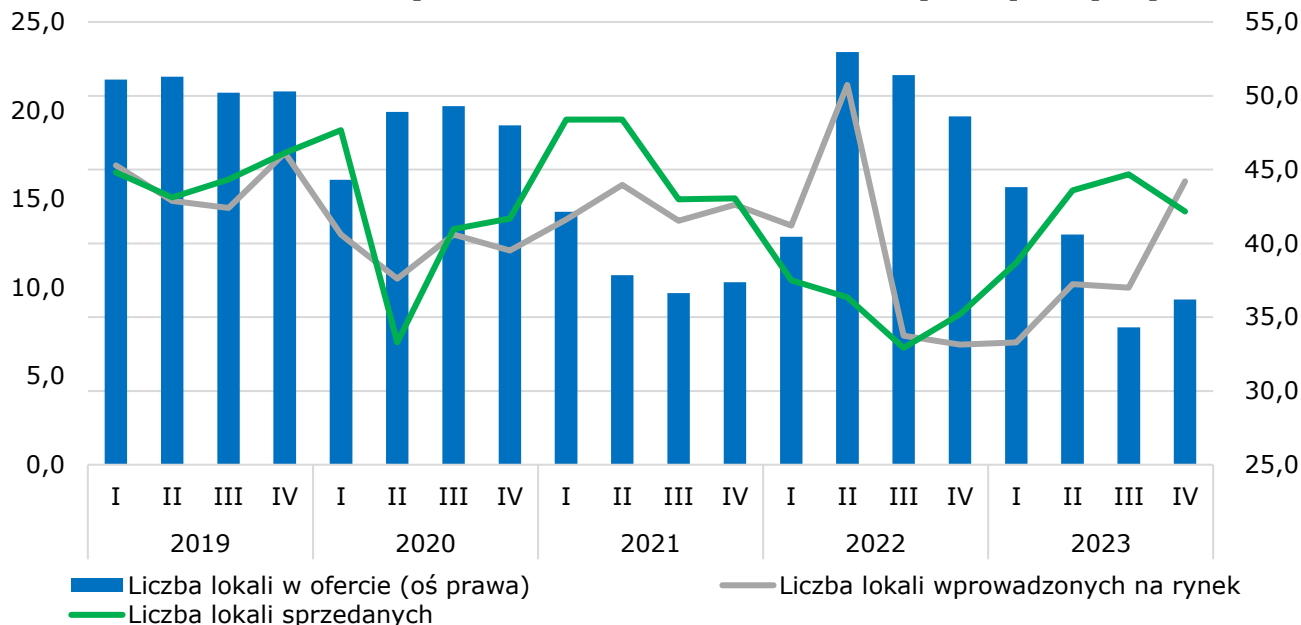
Kredyty i depozyty gospodarstw domowych (r/r, z wył. Efektu FX)



Źródło: mBank na podstawie danych NBP

Rynek nieruchomości mieszkaniowych

Zmiany zasobów mieszkaniowych (w tys.)



Źródło: JLL, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Podsumowanie 2023 roku

Liczba mieszkań w Polsce: w tys. zmiana r/r

oddanych do użytkowania	220,4	↓	7,6%
na które wydano pozwolenie na budowę	241,1	↓	19,1%
których budowę rozpoczęto	189,1	↓	5,6%

Liczba lokali mieszkalnych na analizowanych, pierwotnych rynkach mieszkaniowych²:

	w tys.	zmiana r/r
wprowadzonych do oferty	43,1	↓ 11,5%
sprzedanych z oferty	26,9	↑ 35,4%
znajdujących się w ofercie	36,2	↓ 6,0%

- Wysoki popyt na rynku mieszkaniowym wzmocniony wprowadzeniem rządowego programu „Bezpieczny kredyt 2%” i wzrostem zdolności kredytowej gospodarstw domowych;
- Spadek oferty deweloperskiej rynku pierwotnego, jako konsekwencja ograniczonej liczby projektów rozpoczętych w 2022 roku;
- Spadek udziału liczby mieszkań gotowych w ofercie;
- Utrzymanie trendu wzrostowego cen mieszkań na rynku mieszkaniowym;
- Obniżki stóp procentowych z poziomu 6,75% do 5,75%;
- Stabilizacja popytu związanego z potrzebami mieszkaniowymi uchodźców wojennych z Ukrainy;
- Spowolnienie wzrostu stawek na rynku wynajmu, rezygnacja z wynajmu osób kwalifikujących się do programu „Bezpieczny kredyt 2%”. Wzrost podaży na rynku wynajmu, zasilany również nowymi, małymi lokalami z rynku pierwotnego (popularny zakup inwestycyjny w ostatnich latach).

² Analiza oparta została o 6 miast: Warszawa, Kraków, Gdańsk, Wrocław, Łódź, Poznań, o największym udziale w rynku.

Umowy kredytowe

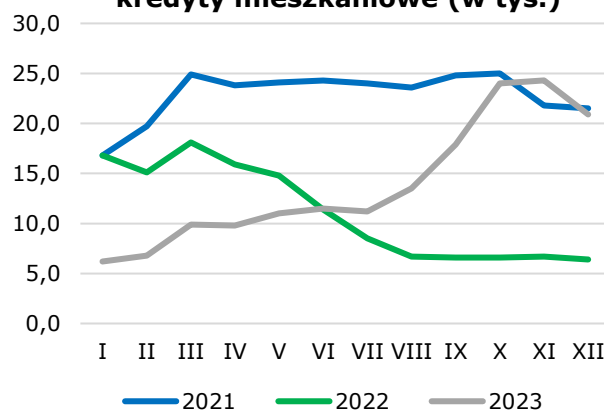
Obserwowane w 2023 roku ożywienie rynku kredytowego było efektem przede wszystkim uruchomienia rządowego programu „Bezpieczny kredyt 2%” oraz poprawy zdolności kredytowej nabywców (spadek WIBOR-u po obniżkach stóp procentowych NBP i wzrost wynagrodzeń).

W całym 2023 roku banki udzieliły ok. 162, 4 tys. nowych kredytów mieszkaniowych (z czego ok. 100,0 tys. udzielono na warunkach rynkowych), notując wzrost o ok. 28,5% r/r. W ujęciu wartościowym wynik osiągnięty w 2023 roku był wyższy o ok. 43,8% od sumy kredytów udzielonych przez banki w 2022 roku. Średnia wartość kredytu hipotecznego ogółem była wyższa od notowanej rok wcześniej o ok. 25,45% (nominalnie o ok. 82,7 tys. PLN) i na koniec 2023 roku wyniosła prawie 408,0 tys. PLN.

Mimo wzrostu liczby i wartości udzielonych kredytów, w 2023 roku nie udało się odwrócić obserwowanych od końca 2021 roku trendów spadkowych. Liczba czynnych umów w Polsce na koniec 2023 roku wyniosła 2 292 tys., (↓ o ok. 3,1% umów r/r) natomiast ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosła 479,0 mld PLN (↓ o ok. 3,4%, nominalnie o ok. 16,7 mld PLN). Oznacza to że nadal więcej kredytów jest spłacanych, niż zaciąganych.

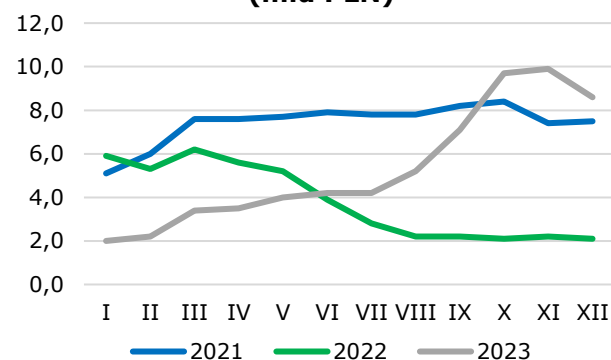
W styczniu 2024 roku resort rozwoju zaprezentował założenia nowego rządowego programu „Mieszkanie na start”³. Skala programu ma być jednak mniejsza niż zawieszono z końcem 2023 roku programu „Bezpieczny kredyt 2%”. Obecnie trwają końcowe konsultacje założeń. Funkcjonowanie programu zaplanowane jest na cztery lata, a wdrożenie na II połowę 2024 roku.

Liczba nowopodpisanych umów o kredyty mieszkaniowe (w tys.)



Źródło: BIK, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Wartość nowopodpisanych umów o kredyty mieszkaniowe (mld PLN)



Źródło: BIK, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

³ Program zakłada preferencyjny kredyt na zakup pierwszego mieszkania/domu jednorodzinne dla singli do 35 lat i gospodarstw domowych (min. 2 osobowe) bez limitu wieku. W przypadku gospodarstw domowych 5 osobowych i większych, kredyt może być przeznaczony na poprawę warunków

mieszkaniowych. Pomoc państwa ma być precyzyjnie adresowana i koncentrować się na osobach o niższych dochodach i większych rodzinach. Warunkiem uzyskania dopłat do rat ma być kryterium dochodowe oparte o próg podatkowy.

Budownictwo mieszkaniowe w Polsce⁴

W 2023 roku oddano do użytkowania ok. 220,4 tys. mieszkań (↓ o ok. 7,6% r/r). Całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania wyniosła ok. 19,6 mln m², czyli o ok. 9,9% mniej niż przed rokiem. Przeciętna powierzchnia użytkowa oddanego mieszkania⁵ wyniosła ok. 90,2 m².

Spadek liczby nowo budowanych mieszkań jest konsekwencją załamania popytu mieszkaniowego obserwowanego w 2022 roku, gdy silnie wzrosły koszty kredytu mieszkaniowego oraz koszty budowy (materiały budowlane, robocizna, działki budowlane). Zmiana koniunktury na rynku mieszkaniowym skutkowałą ostrożniejszymi decyzjami inwestycyjnymi deweloperów.

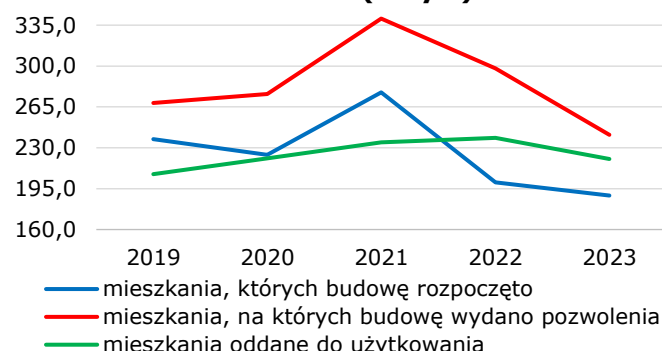
Najwyższy spadek wskaźnika liczby mieszkań oddanych do użytkowania r/r odnotowany został w województwie podkarpackim (↓ o ok. 23,4%), warmińsko - mazurskim (↓ o ok. 23,3%), lubuskim (↓ o ok. 15,3%), lubelskim (↓ o ok. 12,5%) i wielkopolskim (↓ o ok. 12,2%). Wzrost wskaźnika zaobserwowano w województwach: śląskim (↑ o ok. 0,5%), mazowieckim (↑ o ok. 0,2%) i podlaskim (↑ o ok. 0,2%).

W 2023 roku rozpoczęto łącznie budowę ok. 189,1 tys. mieszkań, tj. o ok. 5,6% mniej r/r. Trend spadkowy wskaźnika nieco wyhamował. Niemniej, efekty kilku kwartałów spadku liczby rozpoczynanych mieszkań zaczynają się ujawniać w systematycznie malejącej liczbie mieszkań oddawanych do użytku. Taką sytuację będziemy prawdopodobnie obserwować w całym 2024 roku. Najwyższy spadek wskaźnika odnotowano w województwie: świętokrzyskim (↓ o ok. 30,9%), warmińsko - mazurskim (↓ o ok. 29,1%), zachodniopomorskim (↓ o ok. 22,5%) oraz opolskim (↓ o ok. 20,9%). Największy wzrost wskaźnika odnotowano w województwie: śląskim (↑ o ok. 19,4%) oraz lubuskim (↑ o ok. 12,3%).

Łączna liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia wyniosła ok. 241,1 tys. lokali, tj. o 19,1% mniej niż w 2022 roku. Najwyższy spadek wskaźnika odnotowano w województwie warmińsko - mazurskim (↓ o ok. 44,9%), dolnośląskim (↓ o ok. 36,5%), pomorskim (↓ o ok. 35,2%) oraz lubelskim (↓ o ok. 31,0%). Wzrost wskaźnika r/r

zaobserwowano w województwie: łódzkim (↑ o ok. 15,4%) oraz podkarpackim (↑ o ok. 11,2%).

Budownictwo mieszkaniowe w Polsce (w tys.)



*"Mieszkania" to wszystkie jednostki mieszkalne, łącznie z domami jednorodzinnymi.

Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Budownictwo mieszkaniowe dynamika zmian r/r



- mieszkania, których budowę rozpoczęto
- mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia
- mieszkania oddane do użytkowania

Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Budownictwo mieszkaniowe w 2023 roku

zmiana r/r	Mieszkania, których budowę rozpoczęto	Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia	Mieszkania oddane do użytkowania
Polska	↓ -5,6%	↓ -18,9%	↓ -7,6%
dolnośląskie	⇒ 1,6%	↓ -36,5%	↓ -10,8%
kujawsko-pomorskie	↓ -9,2%	↓ -24,6%	↓ -5,5%
lubelskie	⇒ 4,1%	↓ -31,0%	↓ -12,5%
lubuskie	↑ 12,3%	⇒ -4,2%	↓ -15,3%
łódzkie	⇒ -1,2%	↑ 15,4%	↓ -11,4%
małopolskie	⇒ 0,2%	↓ -12,0%	↓ -9,7%
mazowieckie	⇒ -0,5%	↓ -16,3%	⇒ 0,2%
opolskie	↓ -20,9%	↓ -21,9%	⇒ -3,9%
podkarpackie	↓ -14,1%	↑ 11,2%	↓ -23,4%
podlaskie	↓ -22,2%	⇒ -4,7%	⇒ 0,2%
pomorskie	↓ -8,9%	↓ -35,2%	↓ -6,8%
śląskie	↑ 19,4%	↓ -16,8%	⇒ 0,5%
świętokrzyskie	↓ -30,9%	↓ -24,0%	⇒ -0,4%
warmińsko-mazurskie	↓ -29,1%	↓ -44,9%	↓ -23,3%
wielkopolskie	↓ -16,7%	↓ -21,3%	↓ -12,2%
zachodniopomorskie	↓ -22,5%	↓ -16,2%	⇒ -2,3%

Uwaga: Dynamika zmian na poziomie +/- 5% uznana została za stabilny poziom.

⁴ Analiza oparta o dane GUS.

⁵ „Mieszkania” to wszystkie jednostki mieszkalne, łącznie z domami jednorodzinnymi.

Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Struktura wskaźników budownictwa mieszkaniowego w Polsce

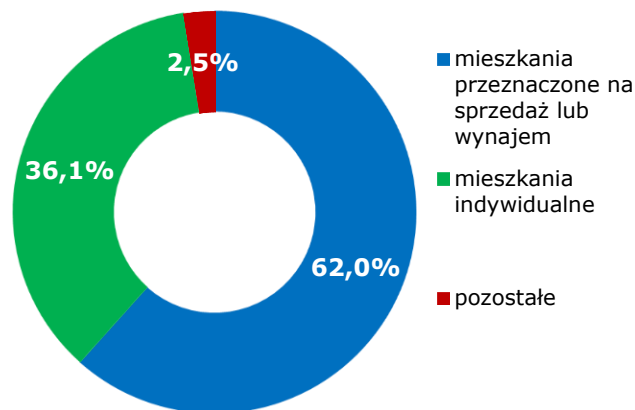
Struktura wskaźników budownictwa mieszkaniowego w Polsce według form budownictwa pozostała tożsama do lat ubiegłych.

W 2023 roku, deweloperzy mieszkaniowi przekazali do eksploatacji ok. 136,5 tys. mieszkań (↓ o ok. 5,2% r/r). Inwestorzy indywidualni natomiast ok. 79,6 tys. mieszkań (↓ o ok. 12,3% r/r). W ramach tych dwóch form budownictwa wybudowano łącznie ok. 98,1% ogółu nowo oddanych mieszkań. W pozostałych formach budownictwa, oddano do użytkowania łącznie ok. 6,4 tys. mieszkań (vs. ok. 5,8 tys. przed rokiem).

Największą liczbę mieszkań, dla których wydano pozwolenia na budowę, uzyskali deweloperzy mieszkaniowi (ok. 161,8 tys., ↓ o ok. 20,6% r/r) oraz inwestorzy indywidualni (ok. 72,5 tys., ↓ o ok. 19,0%). W ramach tych dwóch form budownictwa otrzymano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy dla ok. 97,2% ogółu mieszkań. W pozostałych formach budownictwa odnotowano ok. 6,9 tys. mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (vs. ok. 4,9 tys. w roku ubiegłym).

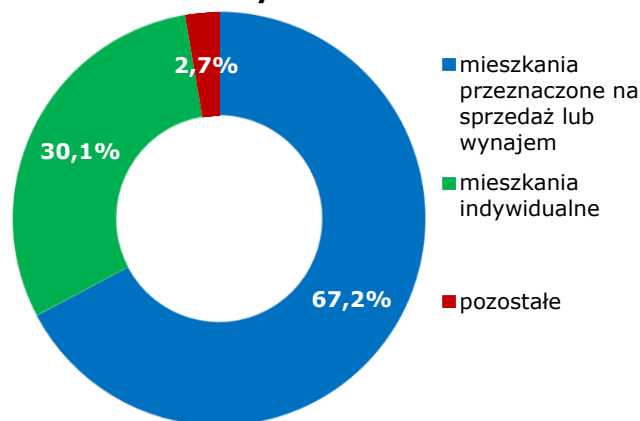
W 2023 roku, deweloperzy mieszkaniowi rozpoczęli budowę ok. 114,5 tys. mieszkań (↓ o ok. 1,0% r/r). Inwestorzy indywidualni natomiast ok. 69,6 tys. (↓ o ok. 15,3% r/r). Łącznie udział tych dwóch form budownictwa wyniósł ok. 97,4% ogólnej liczby mieszkań. W pozostałych formach budownictwa rozpoczęto budowę ok. 5,3 tys. mieszkań (vs. ok. 3,4 tys. w 2022 roku).

Mieszkania oddane do użytkowania w 2023 roku



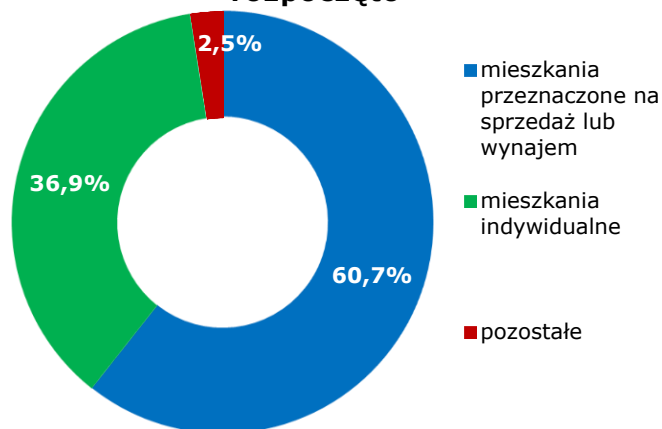
Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w 2023 roku



Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Mieszkania, których budowę rozpoczęto



Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Sytuacja na polskim rynku mieszkaniowym w dziewięciu głównych miastach⁶

Analiza wskaźników budownictwa mieszkaniowego, w 2023 roku wykazała ok. 3,9% spadek liczby mieszkań oddanych do użytkowania w stosunku do 2022 roku. Na analizowanych rynkach oddano ok. 56,4 tys. lokali, co stanowiło ok. 25,6% liczby lokali oddanych do użytkowania w Polsce. Największą liczbę mieszkań, wśród analizowanych miast, wprowadzono w Warszawie (ok. 15,7 tys., ↑ o ok. 2,41% r/r) oraz w Krakowie (ok. 9,6 tys., ↓ o ok. 10,7% r/r).

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania w ubr., wyniosła ok. 60,7 m² i była nieznacznie niższa od średniej z 2022 roku. Mieszkania o największej przeciętnej powierzchni użytkowej wynoszącej ok. 70,0 m², oddano w Gdyni, natomiast lokale o najmniejszej przeciętnej powierzchni użytkowej oddano w Katowicach (ok. 57,0 m²) oraz w Gdańsku (ok. 58,9 m²).

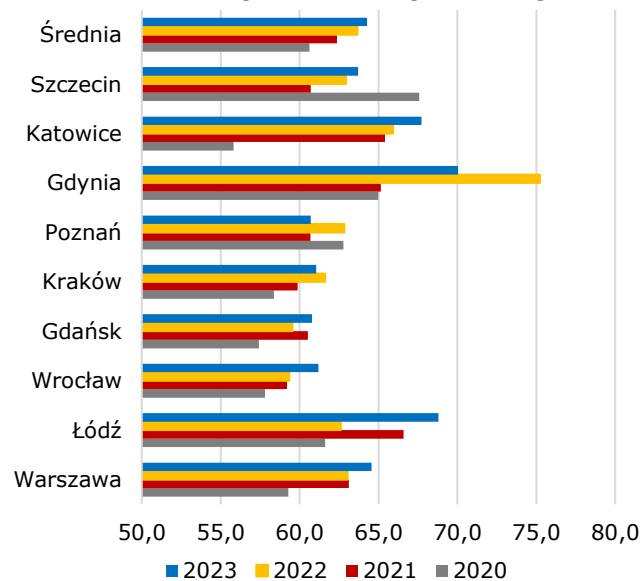
W analizowanym okresie dla dziewięciu miast zaobserwowano tendencję wzrostową (↑ o ok. 13,3% r/r) wskaźnika liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto. Liczba ta wyniosła ok. 47,7 tys. mieszkań (tj. ok. 25,3% w stosunku do wartości dla całej Polski). Najwyższe wartości, poza Warszawą (ok. 15,5 tys. mieszkań, ↑ o ok. 14,8% r/r) odnotowano we Wrocławiu (ok. 6,3 tys. mieszkań, ↑ o ok. 56,2% r/r) oraz w Łodzi (ok. 5,0 tys. mieszkań, ↑ o ok. 7,2% r/r).

Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia wyniosła ok. 61,6 tys. lokali (tj. ok. 25,6% w stosunku do wartości dla całej Polski). Najwyższe wartości, poza Warszawą (ok. 15,2 tys. mieszkań, ↓ o ok. 25,6% r/r) odnotowano w Łodzi (ok. 11,9 tys. mieszkań, ↑ o ok. 48,7% r/r).

(w tys.)	Mieszkania których budowę rozpoczęto	Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia	Mieszkania oddane do użytkowania
POLSKA	189,1	241,1	220,4
9 głównych miast	47,7	61,6	56,4
Wrocław	6,3	5,8	8,2
Łódź	5,0	12,0	5,2
Kraków	5,7	7,6	9,6
Warszawa	15,5	15,2	15,8
Gdańsk	4,7	5,9	6,1
Poznań	3,2	6,4	4,6
Szczecin	2,4	3,6	2,5
Katowice	2,5	3,9	3,0
Gdynia	2,4	1,2	1,4

Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania (w mkw.)



Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

⁶ Analiza oparta została o 9 miast: Warszawa, Kraków, Gdańsk, Gdynia, Wrocław, Łódź, Poznań, Szczecin i Katowice o największym udziale w rynku.

Popyt i podaż na rynku pierwotnym⁷

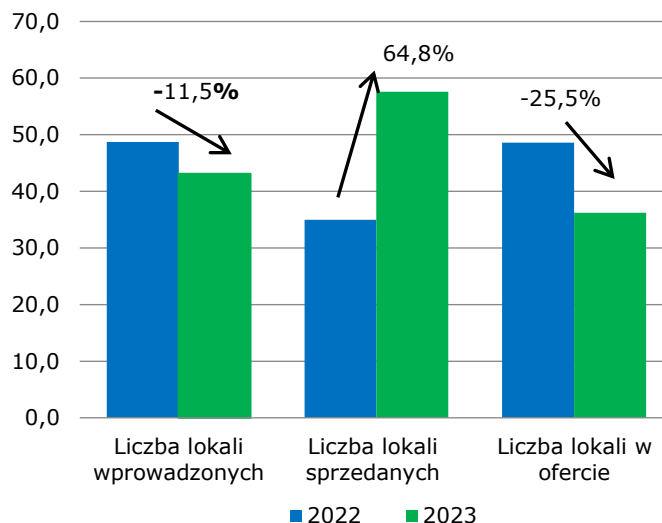
Czynnikiem silnie wspierającym stronę popytową w 2023 roku, był rządowy program mieszkaniowy. Na największych rynkach mieszkaniowych w Polsce odnotowano wyraźny wzrost sprzedaży mieszkań r/r. W niektórych miastach wysokość sprzedaży była silnie uzależniona od strony podażowej. W Warszawie, Krakowie, czy Wrocławiu brakowało mieszkań w ofercie. W miastach gdzie tego problemu nie było, czyli w Trójmieście, Poznaniu i Łodzi, roczna sprzedaż była bardzo dobra, choć nie rekordowa.

W ciągu całego 2023 roku, w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi, deweloperzy sprzedali ponad 57,6 tys. mieszkań. W porównaniu do 2022 roku, który był najslabszym pod względem sprzedaży rokiem w ciągu ostatniego dziesięciolecia, liczba zawartych transakcji wzrosła o ok. 64,8%. Najwyższy poziom sprzedaży odnotowano w Warszawie (ok. 19,2 tys. mieszkań) a najniższy w Poznaniu i Łodzi (ok. 5,4 tys. mieszkań).

W całym 2023 roku na sześciu rynkach łącznie liczba sprzedanych mieszkań wyraźnie przewyższała nową podaż. To doprowadziło do sytuacji, w której oferta na koniec grudnia ubr. była na jednym z najniższych poziomów w ostatnim dziesięcioleciu. Nabywcy mogli wybierać mieszkania z puli ok. 36,0 tys. jednostek. W przypadku oferty można było zaobserwować duże zróżnicowanie między poszczególnymi rynkami. Warszawa, Kraków i Wrocław z wyraźnym niedoborem oferty. W Trójmieście, Poznaniu i Łodzi, sytuacja jest bardziej zrównoważona, poza rynkiem łódzkim, gdzie liczba mieszkań dostępnych na koniec grudnia ubr. była najwyższa w historii tego miasta.

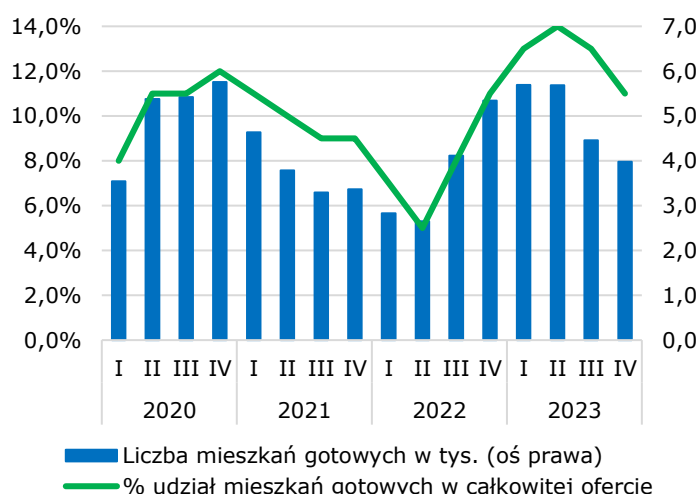
Deweloperzy w całym minionym roku wprowadzili do sprzedaży ok. 43,0 tys. nowych lokali mieszkalnych (↓ o ok. 11,5% r/r). Był to najniższy wynik od dziesięciu lat. W ostatnim kwartale liczba wprowadzonych do sprzedaży mieszkań (ok. 16,0 tys. jednostek) była porównywalna do kwartalnych wyników z 2021 czy 2019 roku. Jednak to pierwsze miesiące z niską podażą miały decydujący wpływ na spadek całkowitej liczby nowo wprowadzonych mieszkań w 2023 roku.

Zmiany popytu/podaży na pierwotnym rynku mieszkaniowym (w tys.)



Źródło: JLL, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Liczba mieszkań gotowych w bieżącej ofercie deweloperów



Źródło: JLL, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

⁷ Ze względu na dostępność danych analizą objęto miasta: Warszawa, Kraków, Gdańsk, Poznań, Wrocław, Łódź.

Analiza średnich cen transakcyjnych na rynku nieruchomości⁸

Ceny mieszkań w 2023 roku pozostawały w trendzie wzrostowym. Wolno rosnąca podaż nowych mieszkań przy wzmożonym popycie, skutkowałą utrzymaniem silnego wzrostu cen.

Średnia cena transakcyjna za 1 m², na rynku pierwotnym, na koniec 2023 roku, dla dziewięciu głównych miast wyniosła 11,1 tys. PLN/m² i uległa wzrostowi na poziomie ok. 7,6% r/r. Najwyższa, roczna średnia cena transakcyjna notowana była w Warszawie i wyniosła ok. 13,7 tys. PLN/m², a najniższa w Łodzi na poziomie ok. 8,8 tys. PLN/m².

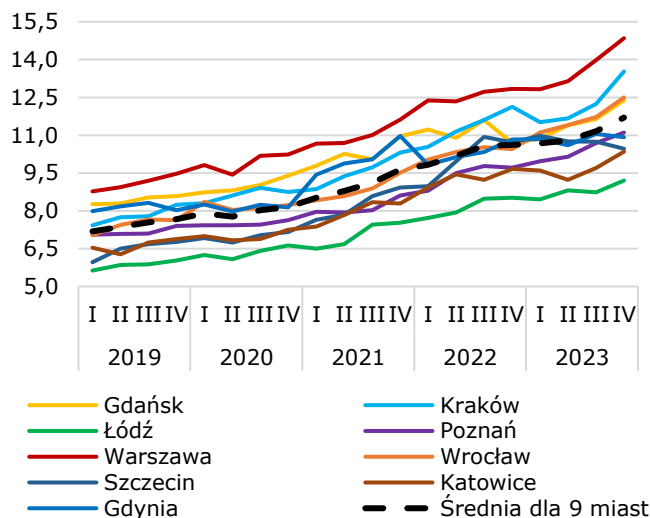
Najwyższy średni wzrost cen transakcyjnych za 1 m², obserwowano we Wrocławiu (↑ o ok. 13,0% r/r), a najniższy w Gdańsku (↑ o ok. 4,2% r/r).

Średnia cena transakcyjna za 1 m² w 2023 roku, dla dziewięciu głównych miast na rynku wtórnym wyniosła 9,6 tys. PLN/m² i uległa wzrostowi na poziomie ok. 4,5% r/r. Najwyższą, roczną dynamikę odnotowano w Katowicach (↑ o ok. 7,4% r/r), a najniższą w Gdyni (↑ o ok. 1,7% r/r).

Najwyższa średnia cena transakcyjna 1m² na rynku wtórnym wystąpiła w Warszawie i wyniosła ok. 13,1 tys. PLN/m², a najniższa w Katowicach i Łodzi ok. 6,6 tys. PLN/m².

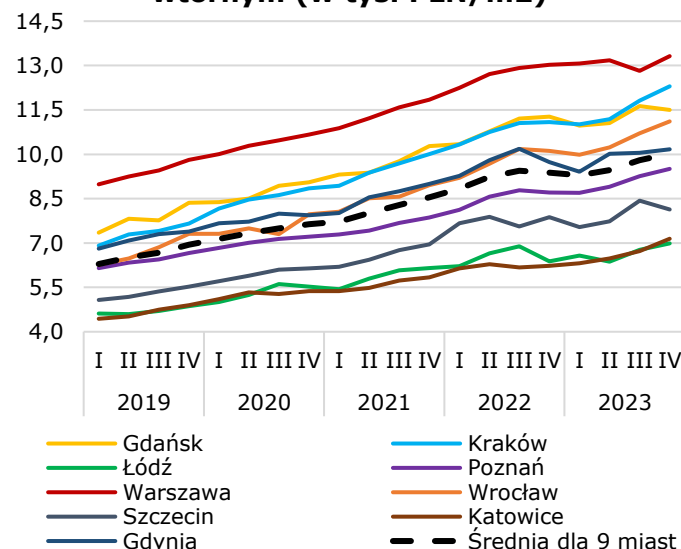
Ze względu na wyraźny spadek liczby mieszkań oferowanych na rynku, w kolejnych miesiącach możliwe jest utrzymanie cen w trendzie wzrostowym, przy obniżeniu jego tempa. Odsuwająca się perspektywa obniżek stóp procentowych, zawieszenie programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, oczekiwanie na nowy program rządowy, mogą osłabić stronę popytową. Jednocześnie stopniowo zwiększana podaż (uruchamianie wcześniej uzyskanych pozwoleń na budowę, wystawianie tzw. „dziur w ziemi”) może spowalniać tendencje wzrostowe cen.

Ceny transakcyjne na rynku pierwotnym (w tys. PLN/m²)



Źródło: NBP, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Ceny transakcyjne na rynku wtórnym (w tys. PLN/m²)



Źródło: NBP, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

⁸ Analiza oparta została o 9 miast: Warszawa, Kraków, Gdańsk, Gdynia, Wrocław, Łódź, Poznań, Szczecin i Katowice o największym udziale w rynku.

Dostępność mieszkań oraz czas wyprzedaży oferty

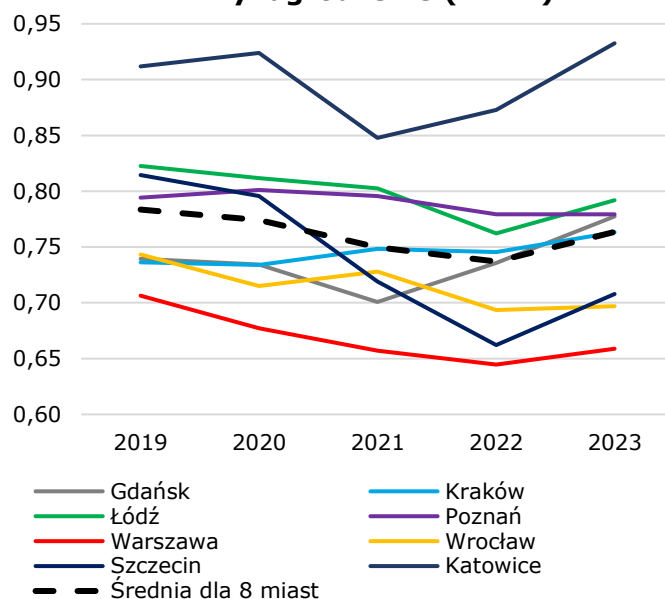
Średni wskaźnik dostępności mieszkań na koniec 2023 roku, pozostał w trendzie wzrostowym ze względu na utrzymujący się szybszy wzrost wynagrodzeń niż wzrost cen.

Miastami o najwyższym wskaźniku były Katowice ok. 0,93 m² (↑ o ok. 6,8% r/r) oraz Poznań ok. 0,82 m². Najniższy poziom wskaźnika kształtował się w Warszawie ok. 0,66 m² (↑ o ok. 2,2% r/r) oraz we Wrocławiu ok. 0,70 m² (↑ o ok. 0,5% r/r). Średni wskaźnik dla 8 miast objętych analizą na koniec 2023 roku wyniósł ok. 0,76 m² vs. 0,74 m² na koniec 2022 roku.

Okres ekspozycji⁹ potrzebny do wyprzedania mieszkań znajdujących się w aktualnej ofercie, uległ wyraźnemu skróceniu i na koniec 2023 roku, wyniósł ok. 2,9 kwartału. Najkrótszy czas wyprzedaży oferty wystąpił w Krakowie (ok. 1,7 kwartałów), a najdłuższy w Łodzi (ok. 5,0 kwartałów).

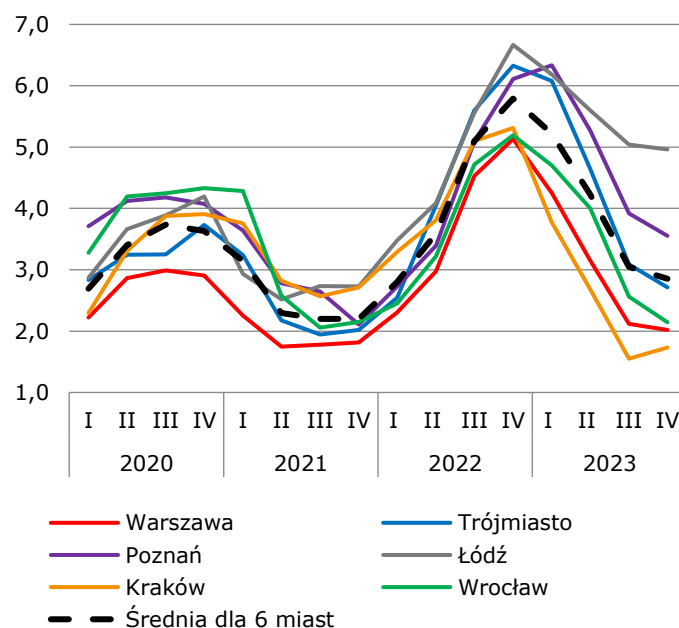
Najbardziej poszukiwanymi mieszkaniami pozostawały lokale z segmentu popularnego (2 lub 3 – pokojowe), w dobrze skomunikowanych lokalizacjach miejskich, podmiejskich lub poza aglomeracjami.

Dostępność mieszkania za średnie wynagrodzenie (w m²)



Źródło: JLL, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Czas wyprzedaży obecnej oferty na rynku pierwotnym



Źródło: GUS, NBP, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

⁹ Okres ekspozycji – czas sprzedaży liczony jako liczba mieszkań w ofercie na koniec kwartału w relacji do średniej sprzedaży z ostatniego roku.

Prognozy na 2024 rok

Czynniki wpływające na popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych:

- Wyhamowanie popytu kredytowego generowanego przez program „Bezpieczny kredyt 2%”;
- Zapowiedź nowego rządowego programu „Mieszkanie na start” w II połowie 2024 roku;
- Przesunięcie w czasie obniżek stóp procentowych w reakcji na utrzymującą się inflację;
- Spadek dostępności mieszkań ze względu na niższy wzrost płac niż wzrost cen mieszkań;
- Utrzymanie tendencji wzrostowych cen, jako efekt utrzymującej się nierównowagi popytowej i odroczonej w czasie reakcji strony podażowej;
- Stabilizacja popytu związanego z potrzebami mieszkaniowymi uchodźców wojennych z Ukrainy, powrót części z nich do Ukrainy;
- Stabilizacja stawek na rynku wynajmu, rezygnacja z wynajmu niektórych osób, które zakwalifikowały się do programu „Bezpieczny Kredyt 2%”.

Czynniki wpływające na podaż na rynku nieruchomości mieszkaniowych:

- Ograniczona podaż mieszkań na rynku pierwotnym ze względu na brak dostępności terenów budowlanych pod zabudowę mieszkaniową w największych miastach oraz długie procedury administracyjne;
- Wzrost kosztów budowy ze względu na prowadzenie inwestycji w trudniejszych lokalizacjach (poprzemysłowych, o skomplikowanym stanie prawnym), wydłużony proces inwestycyjny;
- Wzrost popularności projektów mixed – use, konwersja budynków biurowych na obiekty mieszkalne, dalszy rozwój najmu instytucjonalnego ze względu na ograniczoną podaż atrakcyjnych gruntów;
- Wzrost zapotrzebowania na mieszkania na obrzeżach dużych miast oraz w powiatach, które graniczą z większymi aglomeracjami. Przeniesienie popytu na takie lokalizacje ze względu na niższe ceny mieszkań wynikające z niższych kosztów gruntu i ich większej dostępności;
- Wzmocnienie tendencji migracyjnych ludności do stref podmiejskich, w świetle zmieniającego się otoczenia - postępujących zmian klimatycznych i degradacji środowiska oraz poprawy dostępności infrastruktury sieciowej;
- Tendencje demograficzne¹⁰ – zmiana struktury popytu w kierunku małych mieszkań oraz mieszkań dostosowanych do potrzeb osób w podeszłym wieku. Stopniowo malejąca grupa potencjalnych nabywców pierwszego mieszkania (grupa wiekowa 20-35 lat).

¹⁰ Prognoza ludności na lata 2023-2060, GUS, Warszawa sierpień 2023.