



Bank Polski

Centrum
Analiz

Monitoring cen mieszkań

Analizy Nieruchomości

13 lipca 2022

Wyraźne spowolnienie wzrostu cen mieszkań w 2q22

- Według danych PKO Banku Polskiego średnia cena transakcyjna w 2q22 na rynku pierwotnym w 6 największych miastach wzrosła o 0,3% q/q i 13,7% r/r wobec wzrostu o 17,7% r/r w 1q22.
- Spadek średniej ceny względem 1q22 odnotowano w Krakowie, Łodzi, Poznaniu i Wrocławiu. Ceny mieszkań na warszawskim rynku pierwotnym wzrosły o 1,7% q/q.
- Oceniamy, że w drugiej połowie roku ceny transakcyjne mieszkań zaczną stopniowo spadać. Prognozowany spadek cen wynika głównie ze znacznie obniżonego popytu wskutek wzrostu stóp procentowych i zaostrzenia polityki kredytowej w efekcie rekomendacji KNF dla banków. Jednocześnie boom mieszkaniowy ostatnich lat uruchomił wiele nowych projektów inwestycyjnych i wzmocnił mocno osłabioną stronę podażową rynku, zwłaszcza poza największymi miastami, co w obecnej fazie cyklu koniunkturalnego nie sprzyja utrzymaniu wzrostów cen. Szczyt sprzedaży mieszkań przypadł na 2q21 i od roku obserwujemy stopniowy spadek wolumenów transakcji, przy bardzo silnym spadku w maju-czerwcu br.
- Silny wzrost kosztów budowy mieszkań przy braku możliwości przeniesienia tego wzrostu na ceny mieszkań w warunkach osłabienia popytu, powoduje, że rentowność nowych projektów spada, a deweloperzy podejmują decyzję o wstrzymaniu nowych inwestycji. Będzie to owocowało obniżeniem nowej podaży w perspektywie 2-3 lat.
- Z punktu widzenia aktywności budownictwa mieszkaniowego ważne są obecne sygnały spadków cen materiałów budowlanych. Oceniamy, że przy wysokich stanach zapasów w firmach, tendencja spadkowa może się utrzymać. W takim scenariuszu prawdopodobne będzie uruchamianie projektów z niższymi cenami ofertowymi.
- W naszej ocenie obecny cykl zacieśnienia polityki pieniężnej dobiega końca. Wobec prognoz wyraźnego obniżenia dynamiki PKB w najbliższych kwartałach oraz spadku inflacji do celu w 2024, bank centralny może przed końcem 2023 zareagować obniżkami stóp procentowych, wzmacniając stronę popytową rynku mieszkaniowego i powodując jego ożywienie w 2024.
- Spodziewamy się, że spadek cen mieszkań potrwa przez około półtora roku do dwóch lat. W jego efekcie ceny powrócą do poziomów z pierwszej połowy 2021, a więc skorygowany zostanie dynamiczny wzrost cen z okresu 3q21-1q22 odnotowany w warunkach spadającej sprzedaży. Do dynamicznych wzrostów cen rynek powróci wg nas w 2025.

Departament Analiz Ekonomicznych

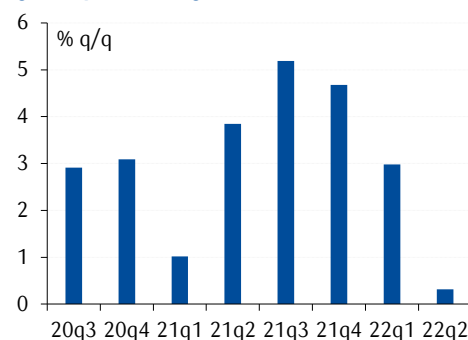
www.pkobp.pl/centrum-analiz

@PKO_Research

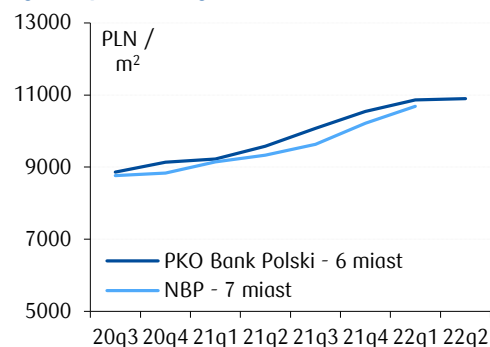
Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

Wojciech Matysiak

Zmiana cen transakcyjnych mieszkań na rynku pierwotnym – 6 miast



Średnia cena transakcyjna mieszkania na rynku pierwotnym – 6 miast



Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego
6 miast – Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław
7 miast – jw. plus Gdynia

Departament Analiz Ekonomicznych

PKO Bank Polski S.A.
ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa
t: 22 521 80 84
email: DAE@pkobp.pl

Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

Piotr Bujak piotr.bujak@pkobp.pl 22 521 80 84

Zespół Analiz Nieruchomości

analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

Wojciech Matysiak (Kierownik)	wojciech.matysiak@pkobp.pl	22 521 51 80
dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek	agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl	22 521 81 22
Aleksandra Majek	aleksandra.majek@pkobp.pl	22 521 80 84
Marcin Morawiecki	marcin.morawiecki@pkobp.pl	22 521 72 24
Katarzyna Piętka-Kosińska	katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl	22 521 65 15

Jesteś zainteresowany otrzymywaniem raportów analitycznych PKO Banku Polskiego? Napisz do nas: DAE@pkobp.pl

Nasze analizy znajdziesz również na **Twitterze** oraz na stronie internetowej **Centrum Analiz PKO Banku Polskiego**:



Centrum
Analiz

Materiał zatwierdził(a): Piotr Bujak

Informacje i zastrzeżenia:

Niniejszy materiał („Materiał”) ma charakter wyłącznie informacyjny oraz nie stanowi oferty w rozumieniu ustawy - Kodeks cywilny, ani rekomendacji do zawarcia transakcji kupna, sprzedaży lub innego rodzaju przeniesienia któregośkolwiek instrumentu finansowego. Bank dołożył wszelkich racjonalnych i niezbędnych starań, aby informacje zamieszczone w Materiale były rzetelne oraz oparte na wiarygodnych źródłach.

Informacje zawarte w Materiale nie mogą być traktowane jako propozycja nabycia któregośkolwiek instrumentów finansowych, usługa doradztwa inwestycyjnego lub podatkowego ani jako forma świadczenia pomocy prawnej. Prognozy oraz dane zawarte w Materiale nie stanowią zapewnienia uzyskania określonych wyników jakichkolwiek transakcji finansowych ani przyszłych cen któregośkolwiek instrumentów finansowych.

Materiał nie stanowi badania inwestycyjnego ani publikacji handlowej w rozumieniu Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2017/565 z dnia 25 kwietnia 2016 r. uzupełniającego dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE w odniesieniu do wymogów organizacyjnych i warunków prowadzenia działalności przez firmy inwestycyjne oraz pojęć zdefiniowanych na potrzeby tej dyrektywy.

Bank i jego spółki (podmioty) zależne oraz pracownicy tych podmiotów mogą być zainteresowani zawarciem lub być stroną transakcji finansowych, w tym zawartych na instrumentach finansowych, których wynik jest uzależniony od czynników (danych i informacji) wymienionych w Materiałach.

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego numer KRS 0000026438, NIP: 525-000-77-38, REGON: 016298263; kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000 zł.