



Bank Polski

Centrum
Analiz

Monitoring cen mieszkań

Analizy Nieruchomości

19 kwietnia 2023

Z dużej chmury mały deszcz – koniec korekty i nowy rekord cen w 1q23

- Według wstępnych szacunków opartych na danych PKO Banku Polskiego średnia cena transakcyjna m kw. mieszkania na rynku pierwotnym w 6 największych miastach w 1q23 wzrosła o 3,9% q/q i 4,7% r/r wobec wzrostu o 5,3% r/r w 4q22. W pozostałych 10 miastach wojewódzkich cena wzrosła o 2,4% q/q i 7,9% r/r wobec wzrostu o 9,8% r/r w 4q22.
- Średnia całkowita kwota transakcji na rynku pierwotnym w 1q23 wzrosła o 2,0% q/q i 10,0% r/r wobec wzrostu o 12,2% r/r w 4q22.
- W 1q23 w żadnym z 6 największych miast nie zanotowano spadku średniej ceny transakcyjnej na rynku pierwotnym względem poprzedniego kwartału.
- Po trwającej pół roku korekcie cen, średnia cena na rynku pierwotnym w 6 największych miastach w 1q23 przekroczyła poprzedni szczyt z 2q22.
- Warto jednak zaznaczyć, że w ciągu drugiego półrocza 2022 na każdym z największych rynków odnotowano korektę średniej ceny od szczytu przypadającego w pierwszym półroczu 2022 – w Gdańsku o 13,0%, w Krakowie o 6,5%, w Poznaniu o 6,2%, w Warszawie o 4,5%, we Wrocławiu o 1,6%, a w Łodzi o 1,1%. Skala korekty cen w ujęciu nominalnym była niewielka, zwłaszcza wobec wysokiego tempa wzrostów w poprzednich latach, niemniej istotna w ujęciu realnym, a więc po uwzględnieniu spadku wartości pieniądza w warunkach wysokiej inflacji.
- W 1q23 odnotowano wyraźny wzrost sprzedaży mieszkań względem 4q22. Zgodnie z naszymi przewidywaniami minimum sprzedaży przypadło na 3q22.
- Podtrzymujemy opinię, że siła nabywczą na rynku mieszkaniowym stopniowo się odbudowuje, na co wpływ ma wciąż szybki wzrost dochodów ludności przy delikatnej korekcie cen mieszkań z drugiego półrocza 2022. W warunkach poprawy nastrojów inwestycyjnych na rynku mieszkaniowym, przy wciąż wysokiej inflacji i zatrzymaniu cyklu podwyżek stóp procentowych, stroną popytową rynku mogą zasilić środki, które w ciągu ostatniego roku płynęły na lokaty bankowe. Perspektywy rynku umacnia także startujący od lipca br. rządowy program dopłat do rat kredytów dla kupujących pierwsze mieszkanie.
- Wobec symptomów ożywienia strony popytowej oraz niskiego poziomu nowych inwestycji, oceniamy, że okres spadków cen się zakończył. Był krótszy niż przewidywaliśmy, pomimo agresywnego cyklu podwyżek stóp procentowych i silnego spadku liczby transakcji w połowie ub. r. W nadchodzącym czasie spodziewamy się dalszego stopniowego wzrostu sprzedaży i powrotu trendu wzrostowego cen mieszkań.

Departament Analiz Ekonomicznych

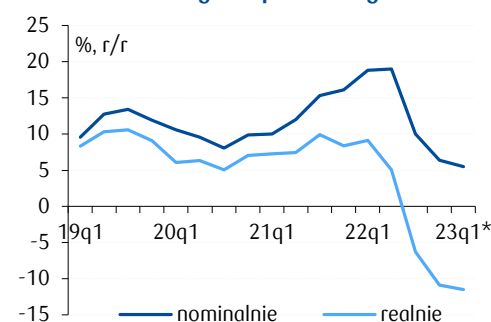
www.pkobp.pl/centrum-analiz

@PKO_Research

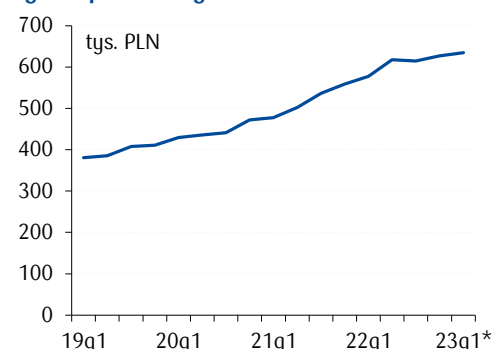
Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

Wojciech Matysiak

Zmiana średniej ceny transakcyjnej m² mieszkania na rynku pierwotnym



Średnia całkowita kwota transakcji na rynku pierwotnym



Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego, * - szacunek za 1q23

