



Bank Polski

Centrum
Analiz

Monitoring cen mieszkań

Analizy Nieruchomości

25 lipca 2023

Wzrost cen mieszkań nabiera tempa

- Według wstępnych szacunków opartych na danych PKO Banku Polskiego średnia cena transakcyjna m kw. mieszkania na rynku pierwotnym w 6 największych miastach w 2q23 wzrosła o 5,1% q/q i 5,9% r/r wobec wzrostu o 5,0% r/r w 1q23. W pozostałych 10 miastach wojewódzkich cena spadła o 0,7% q/q i wzrosła o 1,5% r/r wobec wzrostu o 7,8% r/r w 1q23.
- Średnia całkowita kwota transakcji na rynku pierwotnym w 2q23 wzrosła o 3,3% q/q i 6,9% r/r wobec wzrostu o 11,0% r/r w 1q23.
- W 2q23 wśród 6 największych miast jedynie w Poznaniu odnotowaliśmy delikatny spadek średniej ceny transakcyjnej na rynku pierwotnym względem poprzedniego kwartału.
- Średnia cena m kw. na najdroższym w grupie 6 największych miast rynku warszawskim wynosi obecnie 13,8 tys. PLN, a na najtańszym rynku łódzkim 8,5 tys. PLN. W okresie ostatnich 5 lat wzrost średniej ceny wyniósł 75%. Najwyższą dynamikę cen odnotowano w tym okresie na rynkach gdańskim (87%), krakowskim (82%) i wrocławskim (81%), a najniższą na poznańskim (57%) i łódzkim (60%).
- Oceniamy, że poziom sprzedaży w 2q23 był wyższy niż w 1q23. Trend rosnącej sprzedaży powinien być kontynuowany, zwłaszcza, że z początkiem 3q23 uruchomiony został program dopłat do rat kredytów dla kupujących pierwsze mieszkanie.
- Spodziewamy się, że ceny mieszkań pozostaną w trendzie wzrostowym w średnim okresie, z wyraźnym wzrostem ich rocznej dynamiki w 2h23. Przyczyną takiej prognozy jest przede wszystkim wyraźny spadek oferty w konsekwencji zamrożenia wielu nowych inwestycji deweloperskich w ubiegłym roku w ślad za obserwowanym wtedy spadkiem popytu. Po stronie popytowej rynku widzimy z kolei wyraźne symptomy ożywienia. Wzrost sprzedaży mieszkań to efekt zakończenia cyklu podwyżek stóp procentowych i pojawienia się oczekiwań na obniżki stóp wśród inwestorów. W pierwszym półroczu wzrost sprzedaży dotyczył w większym stopniu - nieco faworyzowanego wśród kupujących inwestycyjnie - rynku pierwotnego. Jednak uruchomienie programu dopłat do rat kredytów podgrzeje zapewne również sprzedaż na rynku wtórnym. Obserwujemy, że w pierwszych tygodniach lipca Bezpieczny Kredyt 2% cieszy się dużym zainteresowaniem, co związane jest z realizacją odłożonego popytu - od zapowiedzi programu do jego wejścia w życie decyzje o zakupie pierwszego mieszkania były wstrzymywane.

Departament Analiz Ekonomicznych

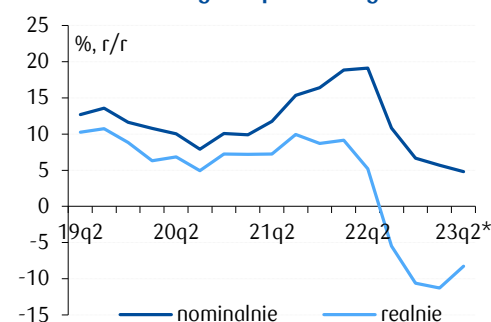
www.pkobp.pl/centrum-analiz

@PKO_Research

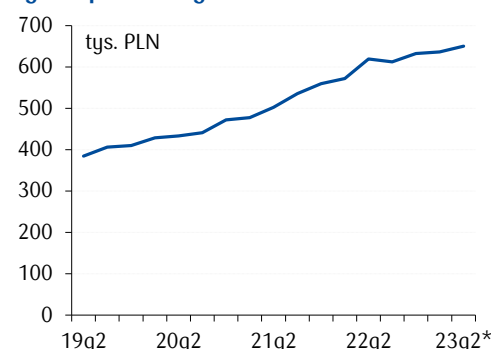
Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

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 2q23

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 którychkolwiek 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 którychkolwiek 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.