

## Powrót do wzrostów cen mieszkań? Niekoniecznie

**Średnie ceny mieszkań na rynku pierwotnym poszły lekko w górę, ale deweloperzy cen nie podnieśli. Jak to możliwe? Wzrost jest efektem nowej, droższej podaży. Sprzedaż mieszkań nieznacznie rośnie już drugi miesiąc z rzędu.**

- Średnie ceny nowych mieszkań w 11 z 15 największych miast w Polsce w sierpniu nieznacznie wzrosły. Jednak na żadnym z tych rynków deweloperzy nie podnosili cen w istniejących projektach. Wzrost średniej ceny spowodowała nowa, droższa podaż.
- Rośnie, choć powoli (+10,3%), drugi miesiąc z rzędu sprzedaż mieszkań. Klienci nie wierzą już w program „kredyt na start”. Ci, którzy czekali, stracili nadzieję i decydują się na zakup już teraz wykorzystując wakacyjne promocje.
- Widać ożywienie na rynku mieszkań „inwestycyjnych”. Sprzedaż małych mieszkań rośnie szybciej, wydaje się, że inwestorzy uwierzyli, że nie ma szans na żaden realny program wsparcia zakupu mieszkań, więc będzie popyt na wynajem małych lokali.
- Dynamicznie rośnie (+47,3%) sprzedaż apartamentów wakacyjnych, choć przy spadku ceny (-1,8%) spowodowanej nową, tańszą podażą.

**Wygląda na to, że w sierpniu klienci ostatecznie stracili wiarę w program kredyt na start. Część tych, którzy czekali z zakupem uznała, że żadnego wsparcia nie będzie i lepiej kupić teraz, kiedy jest duży wybór i można wynegocjować rabat niż czekać na program wsparcia, którego może nigdy nie być.**

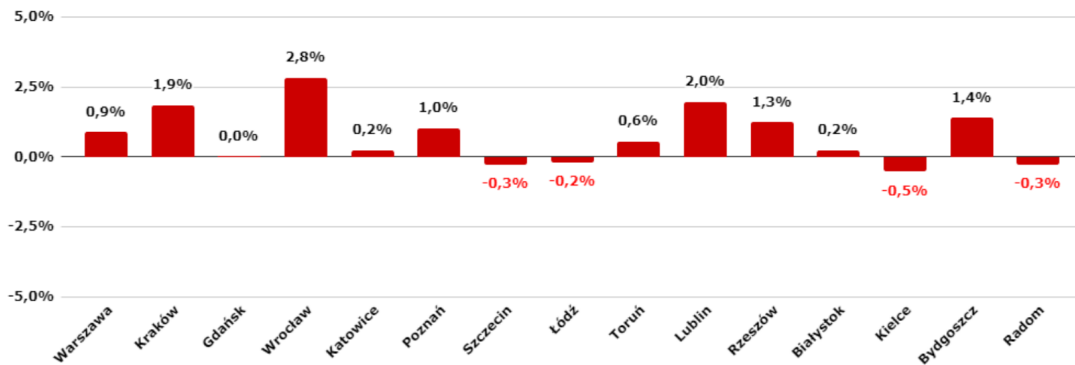
### Wysoka podaż nowych mieszkań

Nowe projekty, wprowadzone przez deweloperów na rynek w sierpniu, podniosły średnie ceny metra kwadratowego nowych mieszkań w większości miast w Polsce.

Największy wzrost średniej ceny zanotowano we Wrocławiu (+2,8%), gdzie wprowadzono do sprzedaży kilka projektów w droższych lokalizacjach. Warto jednak powiedzieć jasno – **szczegółowa analiza cenników deweloperów pokazuje, że nie podnosili oni cen mieszkań**, a wzrost średniej ceny to efekt statystyczny nowej, droższej podaży oraz tego, że sprzedawały się tańsze lokale, więc te niesprzedane (droższe) podnoszą cenę oferty.

Taka sytuacja miała miejsce w każdym mieście, gdzie wzrosła średnia cena metra kwadratowego - w Lublinie (+2,0%), Krakowie (+1,9%), Bydgoszczy (+1,4%), Rzeszowie (+1,3%), oraz w Warszawie (+0,9%) i Toruniu (+0,6%). Tylko w Kielcach było odwrotnie (-0,5%), gdzie spadek cen wynikał z kolei z tańszej, nowej podaży. W pozostałych miastach ceny były stabilne i wahały się w przedziale od -0,3% do +0,3%.

## BAROMETR cen mieszkań



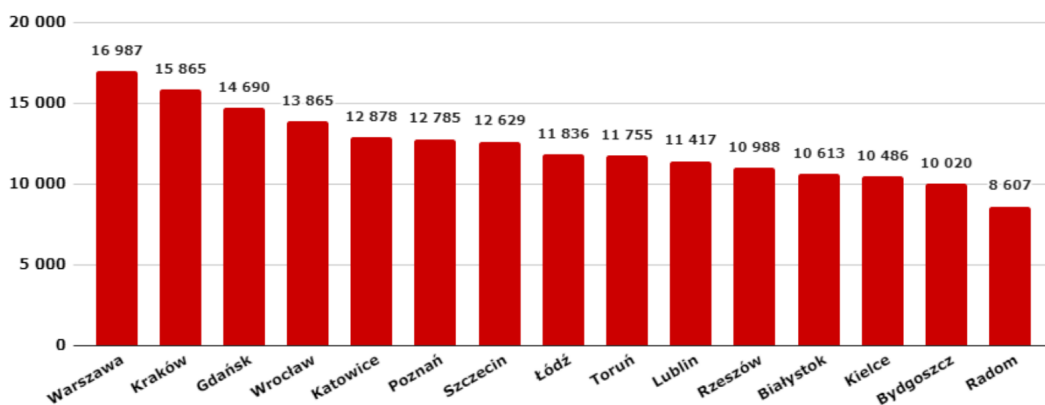
Zmiana ceny m2 mieszkania w największych miastach | sierpień 2024

opracowanie

## Gdzie jest najdrożej a gdzie najtaniej

Obecnie nominalnie najdroższym miastem jest Warszawa, gdzie średnia cena m<sup>2</sup> wynosi 16 986 zł/m<sup>2</sup>, potem kolejno Kraków 15 864/m<sup>2</sup> i Gdańsk 14 690 zł/m<sup>2</sup>. Najtańszym miastem jest Radom – 8 606 zł/m<sup>2</sup>.

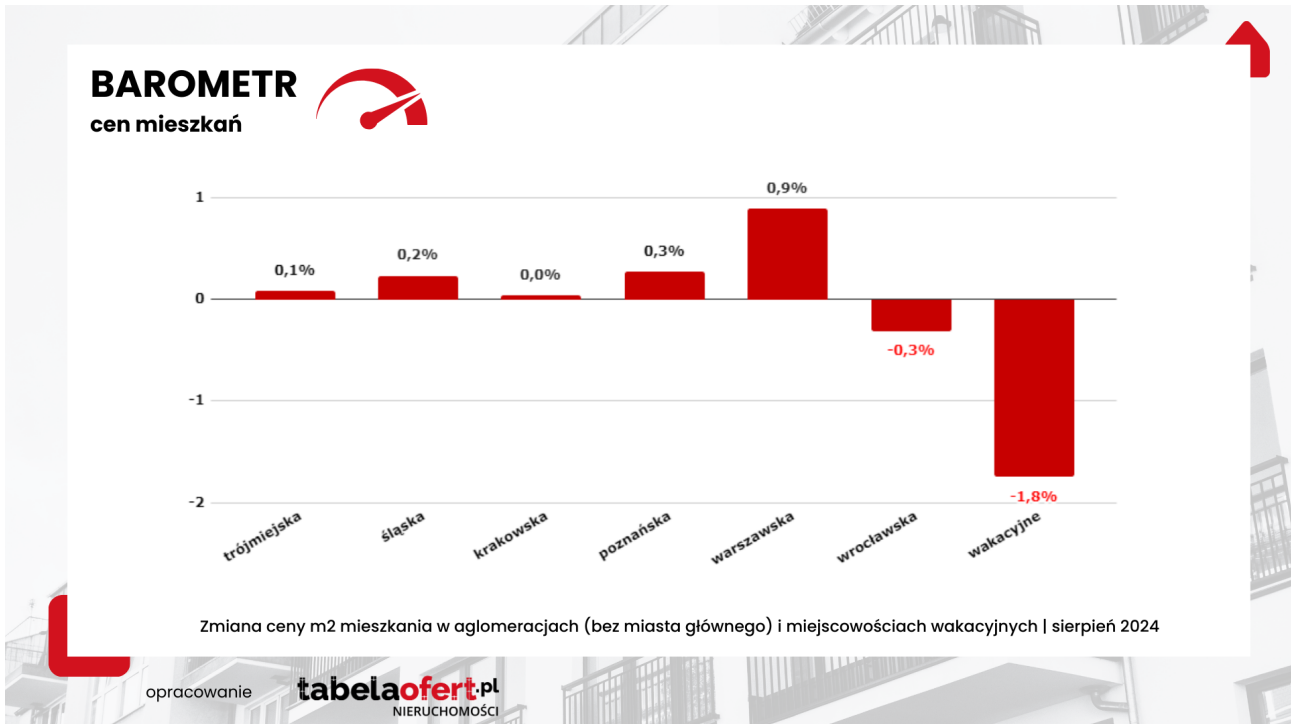
## BAROMETR cen mieszkań



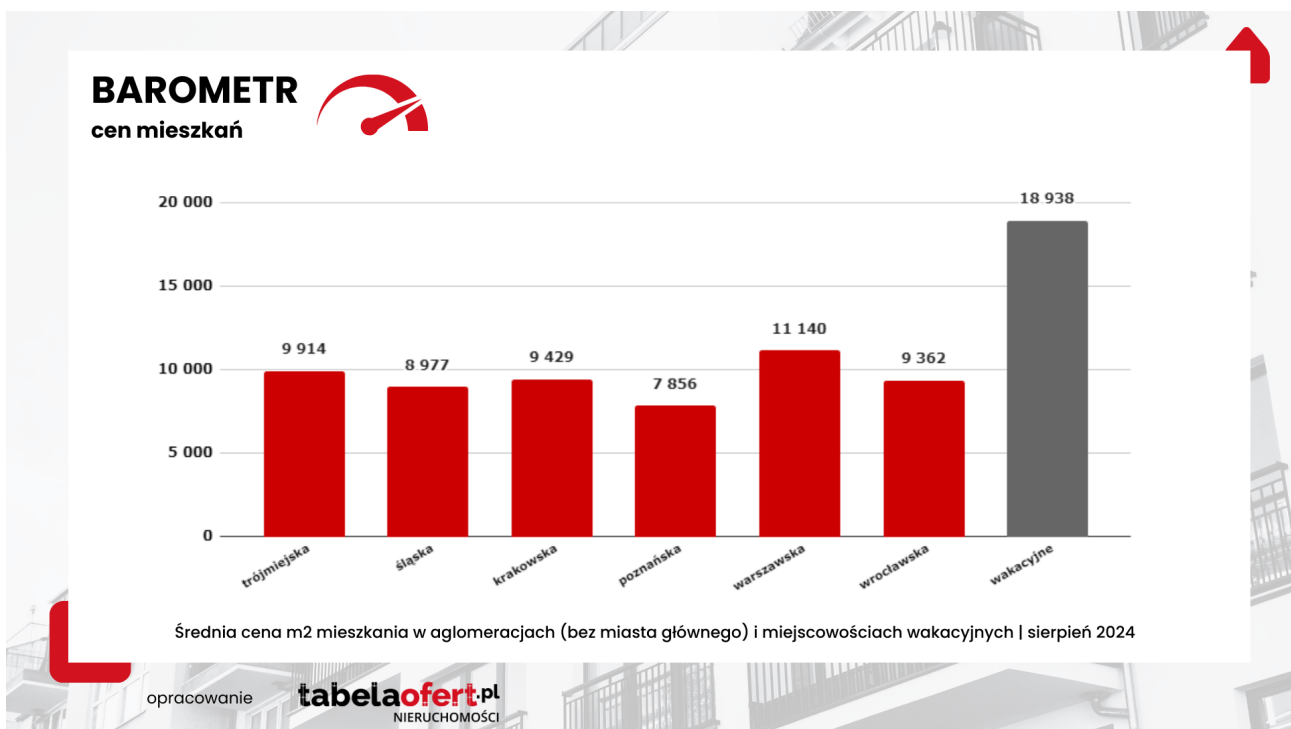
Średnia cena m2 mieszkania w największych miastach | sierpień 2024

opracowanie

Niewielkie wzrosty cen mamy natomiast w miejscowościach wchodzących w skład aglomeracji największych miast. We wszystkich aglomeracjach wzrosła średnia cena metra kwadratowego, najbardziej w aglomeracji warszawskiej (+0,9%).



Ogólny wniosek jest zatem następujący: ceny są stabilne, a zmiany wynikają niemal tylko i

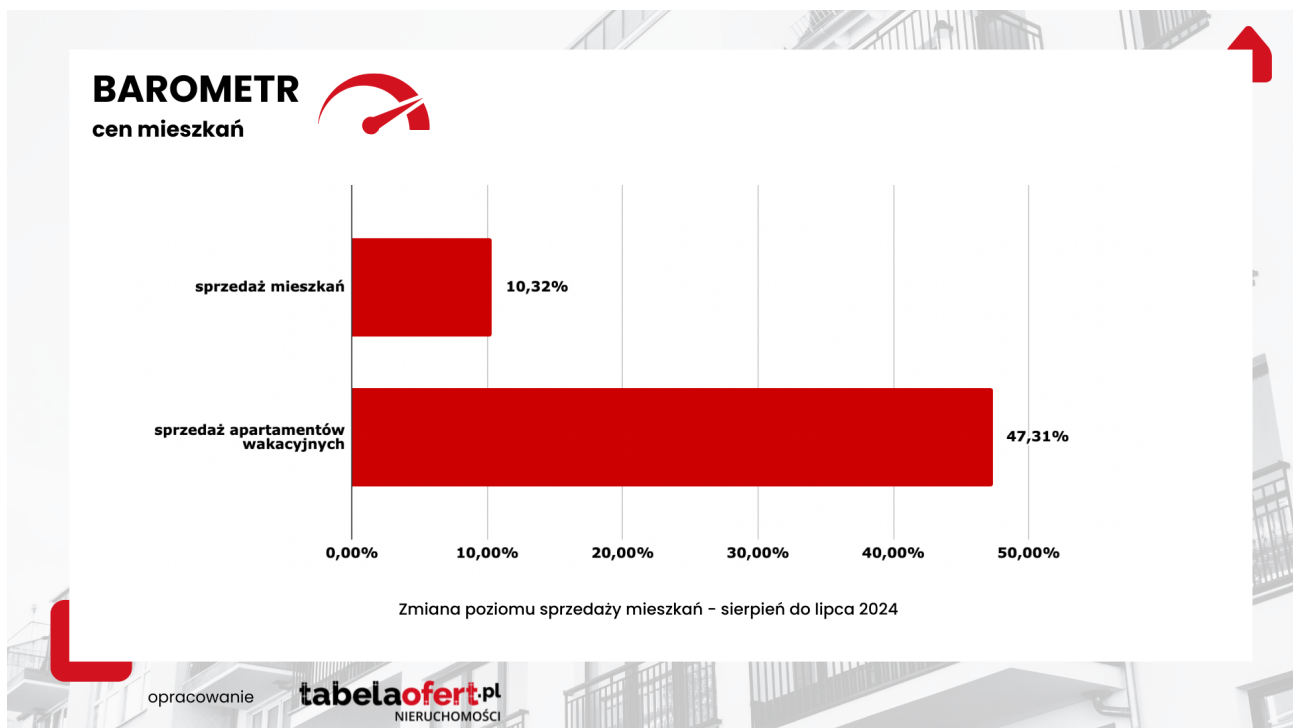


wyłącznie ze zmian struktury oferty. Co jednak w efekcie doprowadzi do wzrostu cen, bo ta zmiana oznacza coraz mniejszy wybór tańszych mieszkań.

„Przewidywana przez nas stabilizacja cen jest zbawienna dla rynku. Klienci mają czas, żeby wybrać wymarzone mieszkanie, a deweloperzy mogą zaplanować proces sprzedaży” - analizuje Robert Chojnacki, założyciel portalu Tabelaofert.pl.

„Rosnąca sprzedaż oznacza, że klienci nie wierzą już w program „kredyt na start” i wolą „wykrwawić się” na bardzo wysokie koszty kredytu wynikające z absurdalnie wysokich marż banków niż czekać na program, którego może nie być i płacić jeszcze większe kwoty za wynajem. Na rynek za to powoli wracają inwestorzy, którzy kupują pod wynajem – dla nich oddalająca się perspektywa wsparcia zakupu mieszkań to gwarancja popytu na wynajem, bo mieszkać przecież gdzieś trzeba” – dodaje Robert Chojnacki.

Do łask inwestorów wracają też projekty wakacyjne, których sprzedaż w sierpniu wzrosła aż o 47,3% (wzrost sprzedaży trzeci miesiąc z rzędu). Dzieje się to przy niższych cenach apartamentów wakacyjnych. Nowa niższa podaż tego typu lokali przełożyła się na spadek ceny w sierpniu o 1,8%.



dział analiz  
portal **Tabelaofert.pl**