

## **Mieszkania dalej drożeją, choć deweloperzy nie podnoszą cen**

### **Barometr Cen Mieszkań Tabelaofert.pl – wrzesień 2024: mimo rabatów i obniżek cenników średnie ceny mieszkań lekko w górę. Cud? Niekoniecznie.**

- Średnie ceny nowych mieszkań w 9 z 16 największych miast w Polsce monitorowanych przez portal mieszkaniowy tabelaofert.pl we wrześniu 2024 r. wzrosły. Na żadnym z tych rynków deweloperzy nie podnosili jednak cen w istniejących projektach. Wzrost średniej ceny spowodowały dwa czynniki: wprowadzenie nowych droższych inwestycji, a także szybsza sprzedaż tańszych mieszkań dostępnych w ofercie, co doprowadziło do tego, że na rynku pozostało więcej wyżej wycenianych lokali.
- Z kolei w 5 z 16 miast średnia cena nowych mieszkań spadła, głównie z uwagi na wprowadzenie tańszych lokali do oferty.
- Wrzesień nie przyniósł znaczącej i spodziewanej przez rynek poprawy sytuacji w biurach sprzedaży. Co prawda wzrosła, choć nieznacznie (+13,3%), sprzedaż mieszkań. Jednak deweloperzy liczyli, że po wakacjach wzrost ten będzie bardziej wyraźny.
- Po okresie urlopowym, zgodnie z oczekiwaniami, spadła prawie o połowę (- 47,6%) sprzedaż apartamentów wakacyjnych, choć poziom sprzedaży i tak jest znacznie lepszy niż przed wakacjami. Kolejny miesiąc z rzędu spadła (-1,2%) średnia cena takich apartamentów.

**Jak wynika z najnowszego odczytu Barometru Cen Mieszkań portalu Tabelaofert.pl sprzedają się przede wszystkim tańsze i mniejsze lokale. Niemal wszyscy deweloperzy oferują rabaty, niektórzy nawet obniżają cenniki, przy czym średnia cena mieszkań rośnie. Jak to możliwe? Wszystko przez matematykę i głównie nową, droższą podaż.**

Dlaczego cena nowych mieszkań rośnie pomimo obniżek i promocji? Idealnym przykładem jest Warszawa. Po analizie cenników prawie 10 tysięcy ofert i prawie 200 inwestycji widać, że:

- sprzedają się lepiej tańsze mieszkania w ramach danej inwestycji, w ofercie zostają droższe co podbija cenę całej inwestycji,
- sprzedają się tańsze inwestycje, więc spada ich udział w ofercie, co podbija cenę całej oferty na rynku,
- przede wszystkim jednak na rynek wchodzi projekty o cenie wyższej niż dotychczasowa oferta.

Pomimo, że w kilkunastu projektach deweloperzy obniżyli swoje ofertowe cenniki, to średnia cena metra kwadratowego w Warszawie wzrosła o 0,8%, Mimo, że prawie nikt nie podnosił cen.

## Droższa nowa podaż jest głównym powodem wzrostu średniej ceny metra kwadratowego.

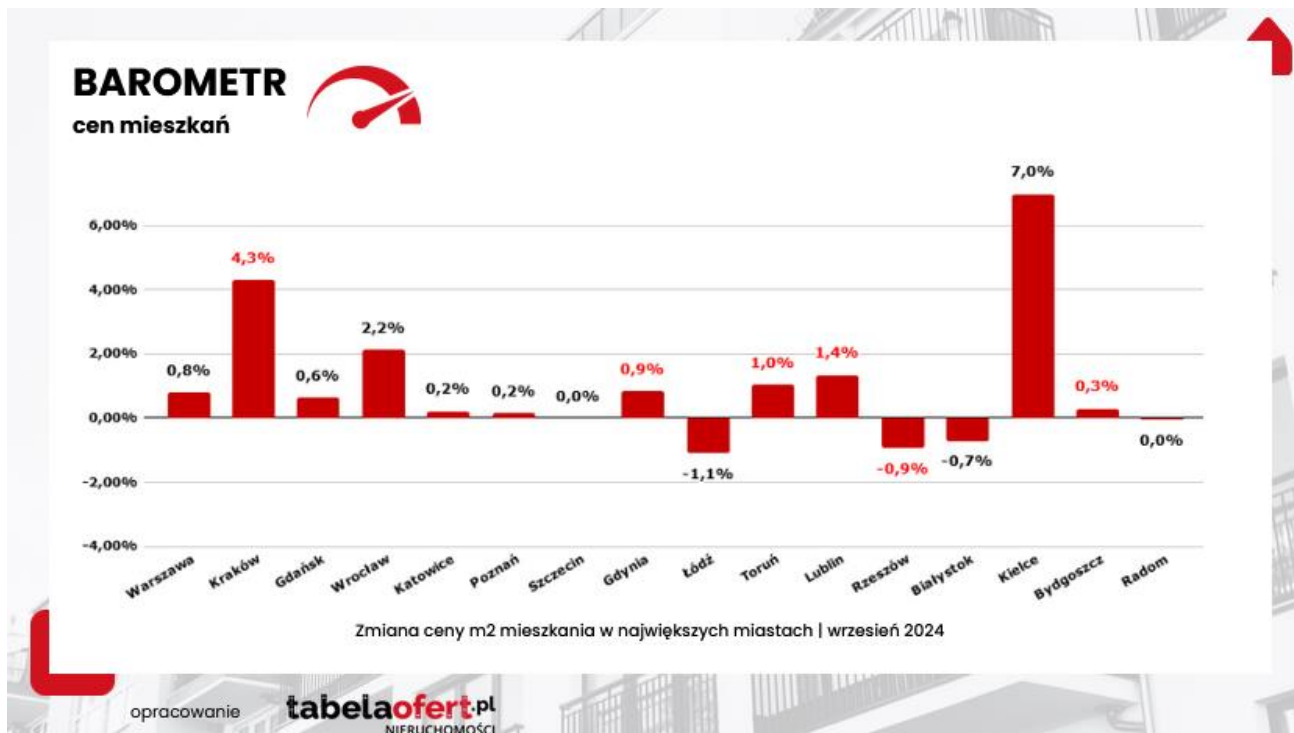
Nowe, wprowadzone przez deweloperów we wrześniu na rynek projekty podniosły średnie ceny metra kwadratowego nowych mieszkań w większości miast w Polsce.

Największy wzrost średniej ceny zanotowano w Kielcach (+7,0%), Krakowie (+4,3%), we Wrocławiu (+2,1%), w Gdyni (+0,9%) oraz w Poznaniu (+0,2%), gdzie wprowadzono do sprzedaży projekty w droższych lokalizacjach. Podobnie było w dużych aglomeracjach – krakowskiej (bez Krakowa: +2,5%), trójmiejskiej (bez Trójmiasta: +1,5%) oraz śląskiej (bez Katowic, Chorzowa, Gliwic i innych miast na prawach powiatu: +1,0%).

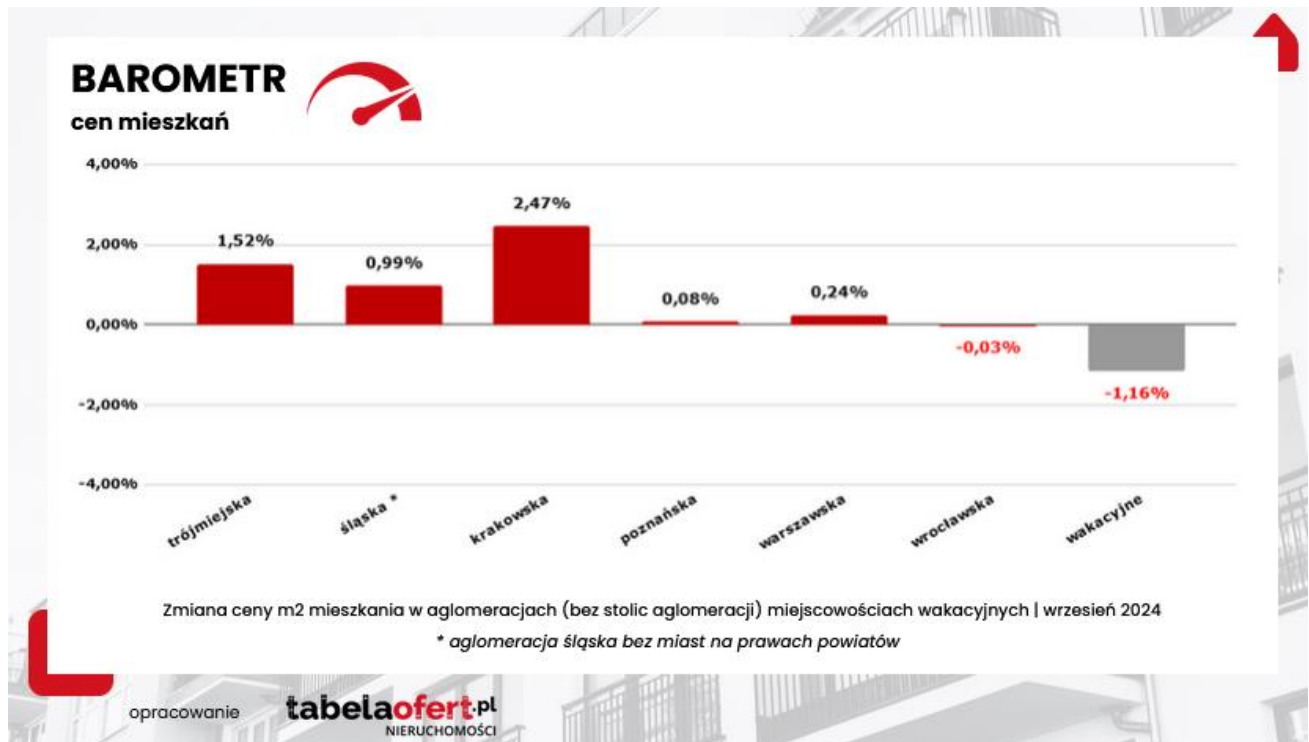
Z kolei wzrosty cen w Toruniu (+1,0%), oraz w Bydgoszczy (+0,3%) spowodowane były tym, że sprzedały się tańsze mieszkania, czyli średnia cena metra kwadratowego całej oferty – pozbawiona tych sprzedanych tańszych lokali – wzrosła.

W Szczecinie, Radomiu oraz w aglomeracjach poznańskiej (bez Poznania) i wrocławskiej (bez Wrocławia) średnia cena metra kwadratowego mieszkania prawie nie uległa zmianie (zmiany w ramach 0,1%).

W Lublinie (-1,4%), Łodzi (-1,1%), Rzeszowie (-0,9%), Gdańsku (-0,6%) oraz w aglomeracji warszawskiej (-0,2% bez Warszawy) gdzie zanotowano spadek średniej ceny metra kwadratowego, głównym powodem tego spadku była nowa oferta w niższych cenach.

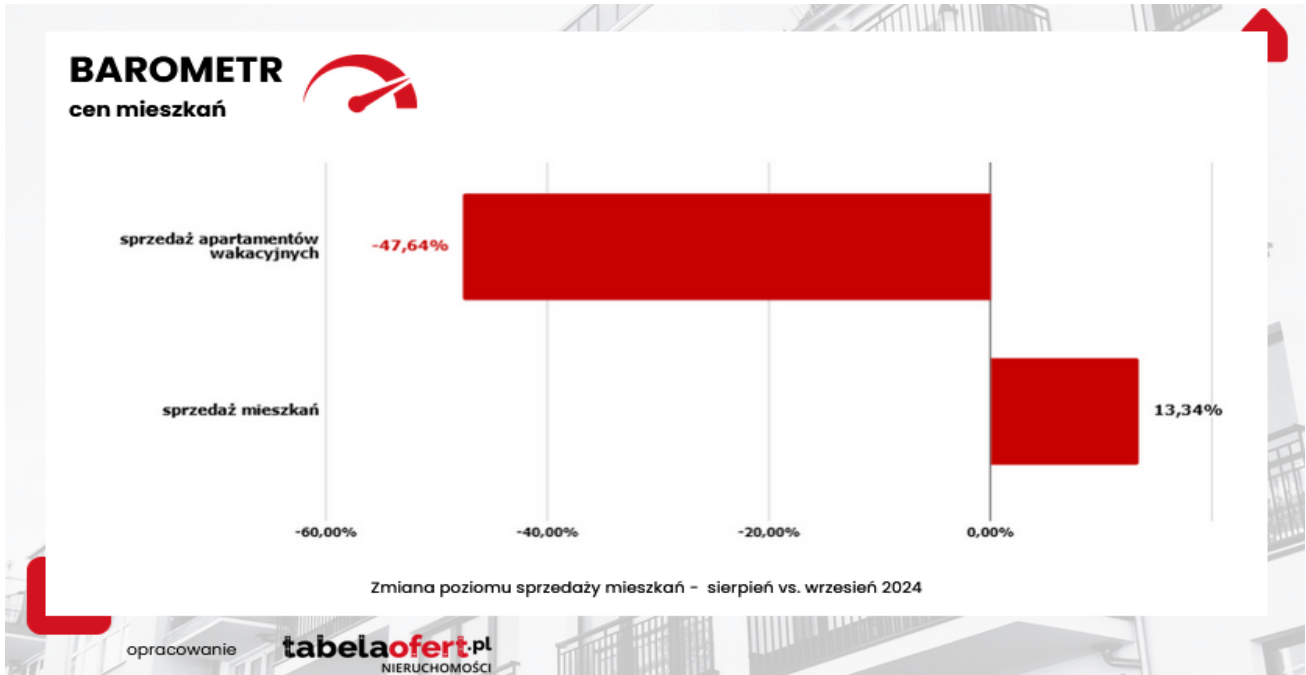


We wrześniu z tego samego powodu spadła też (-1,16%) średnia cena mieszkań wakacyjnych.



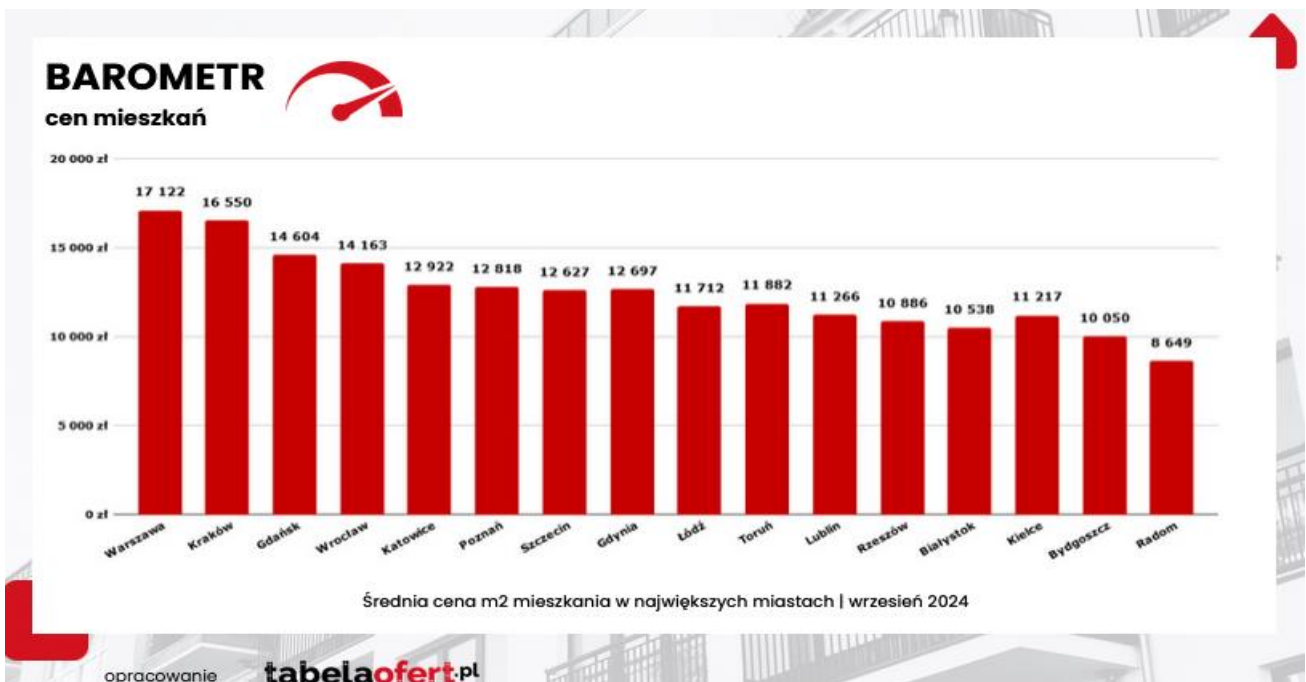
„Ogólny wniosek jest zatem następujący: ceny są stabilne, a zmiany wynikają niemal tylko i wyłącznie ze zmian w strukturze oferty. Mimo horrendalnie wysokich kosztów kredytów hipotecznych w Polsce nabywcy – o ile zostaną pozytywnie zweryfikowani przez banki – decydują się na zakup mieszkania korzystając z dostępnych promocji. Kupowane są jednak głównie tańsze lokale, co prowadzi do tego, że średnia wycena metra kwadratowego z oferty rośnie” - wskazuje Robert Chojnacki, założyciel portalu Tabelaofert.pl.

Dodając, że na horyzoncie nie widać spadków cen. Nowe inwestycje wprowadzane dopiero na rynek są bowiem co do zasady droższe od oferty już dostępnej. – I klienci zdają sobie z tego sprawę. Dziś kto tylko może sobie na to pozwolić stara się wziąć kredyt i kupić lokal – akcentuje Chojnacki.



## Gdzie jest najdrożej i gdzie najtaniej

Obecnie nominalnie najdroższym miastem jest Warszawa, gdzie średnia cena m<sup>2</sup> wynosi 17 122 zł/m<sup>2</sup>, potem kolejno Kraków 16 550/m<sup>2</sup> i Gdańsk 14 603 zł/m<sup>2</sup>, a najtańszym z analizowanych miast jest Radom – 8 649 zł/m<sup>2</sup>.



dział analiz  
portalu **Tabelaofert.pl**