

POLITYKA
INSIGHT

otodom 

Kwartalnik mieszkaniowy

Raport o sytuacji na rynku mieszkań
w I kwartale 2023 roku



SPIS TREŚCI

SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH: I KWARTAŁ 2023 ROKU

5

RYNEK MIESZKAŃ

6

RYNEK NAJMU

10

POZOSTAŁE NIERUCHOMOŚCI

12

DYNAMIKA CEN OFERTOWYCH MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM W WYBRANYCH POLSKICH MIASTACH

14

TEMAT SPECJALNY: SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM W DZIELNICACH NAJWIĘKSZYCH MIAST

18

BOOM MIESZKANIOWY WCIĄŻ TRWA W NAJLEPSZYCH LOKALIZACJACH 19

WYHAMOWANIE PODAŻY NIE ROZŁOŻYŁO SIĘ RÓWNOMIERNIE 22

POCZĄTEK ROKU BYŁ CZASEM ŁOWCÓW OKAZJI 25

PODSUMOWANIE 25



AUTOR

dr Adam Czerniak

dyrektor ds. badań
główny ekonomista
Polityka Insight



Sonia Sobczyk-Grygiel

starsza analityczka ds. gospodarczych
Polityka Insight

WSPÓŁPRACA MERYTORYCZNA

Roberto Leite

Otodom

Karolina Klimaszewska

Otodom

Katarzyna Kuniewicz

Otodom

Ewa Tęczak

Otodom

REDAKCJA

Katarzyna A. Przybyła

PROJEKT GRAFICZNY

Joanna Pamuła, Karolina Tomaszewska

Polityka Insight

Opracowanie jest bezstronne i obiektywne. Wszystkie prawa zastrzeżone.

Warszawa, maj 2023 r.

otodom

OTODOM to najpopularniejszy serwis nieruchomości w Polsce, co potwierdzają niezależne audyty Gemius/PBI. Każdego miesiąca trafia do nas ok. 4 mln unikalnych użytkowników, by przeglądać i zamieszczać ogłoszenia sprzedaży i wynajmu nieruchomości: mieszkań, domów, inwestycji deweloperskich czy biur. Poza obszerną bazą ogłoszeń, Otodom sprawia, że rynek nieruchomości jest bardziej dostępny dla wszystkich interesariuszy: wspiera w transakcjach, wprowadza nowatorskie narzędzia i dzieli się najświeższymi danymi. Otodom jest częścią Grupy OLX, która prowadzi m.in. serwisy OLX, Otomoto, Fixly i obido. www.otodom.pl

**POLITYKA
INSIGHT**

POLITYKA INSIGHT to źródło wiedzy o polskiej i europejskiej polityce oraz gospodarce dla liderów biznesu, decydentów politycznych i dyplomatów. Od 10 lat dostarcza swoim odbiorcom serwisy analityczne dostępne w abonamentach, przygotowuje raporty i prezentacje na zlecenie polskich i międzynarodowych instytucji oraz organizuje debaty i konferencje. Analityków i analityczki Polityki Insight można usłyszeć w regularnie publikowanych autorskich seriach podcastowych, m.in. Nasłuchu i Energii do zmiany. www.politykainsight.pl

SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

I KWARTAŁ 2023 ROKU

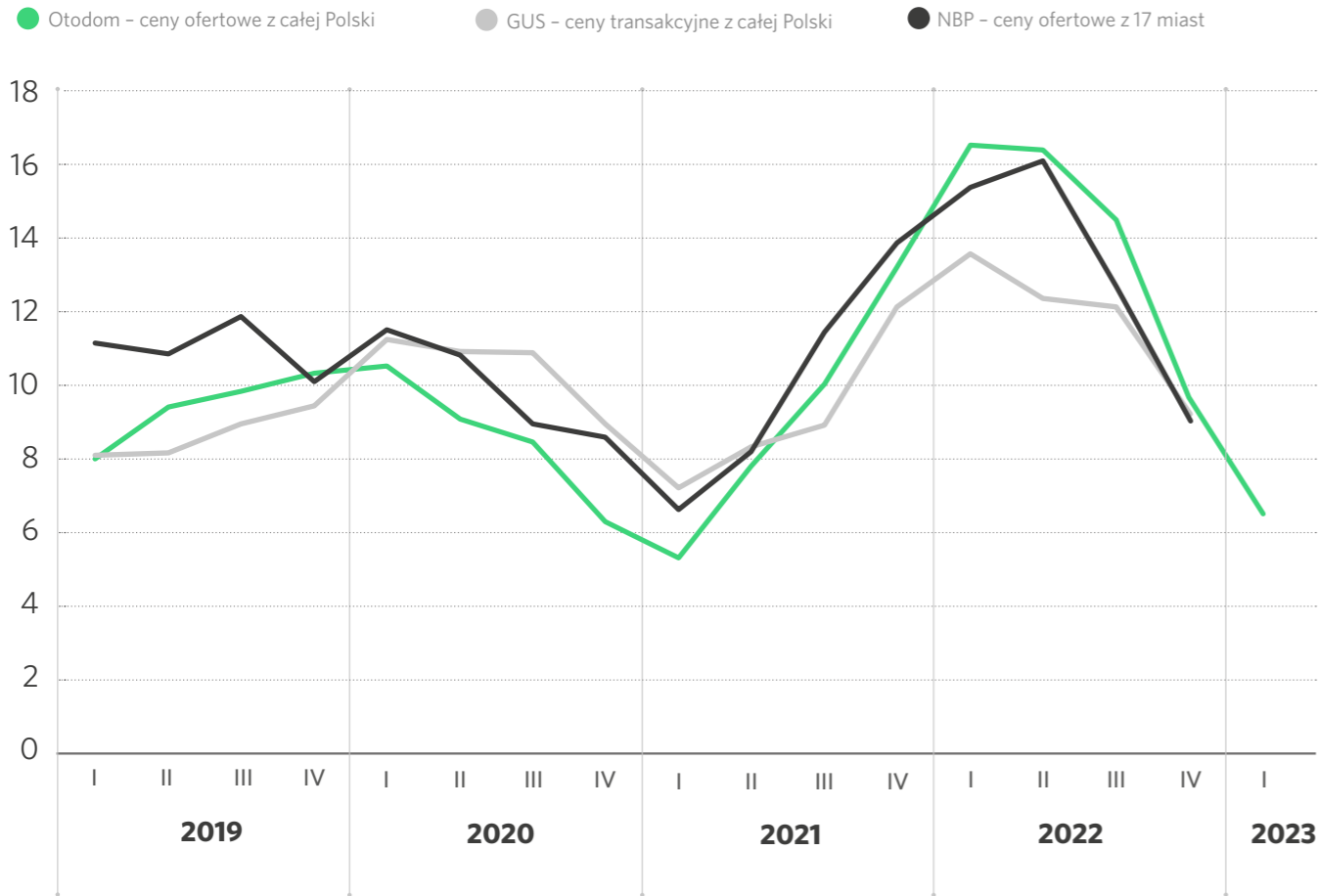
NA PODSTAWIE DANYCH:



RYNEK MIESZKAŃ

TEMPO WZROSTU CEN MIESZKAŃ W POLSCE

WZROST CEN W UJĘCIU ROCZNYM (PROC.)



ŹRÓDŁO: OTODOM, GUS, NBP, PRZELICZENIA WŁASNE.

PODZIAŁ AKTYWNYCH OFERT MIESZKAŃ ZE WZGLĘDU NA WIEK BUDYNKU NA KONIEC I KWARTAŁU 2023 R. (PROC.)

% WSZYSTKICH Z PODANYM ROKIEM BUDOWY

Rynek pierwotny

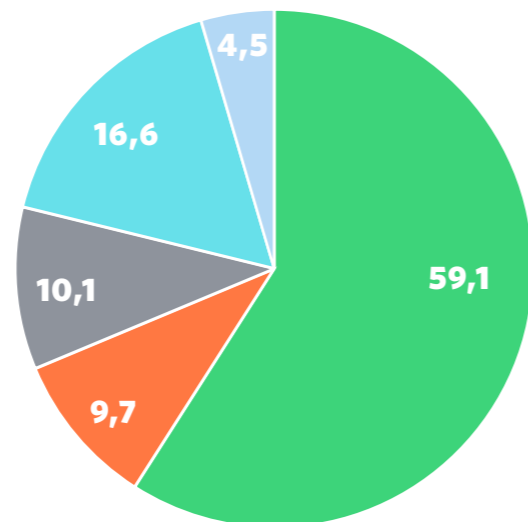
Rynek wtórny:

2016-2022

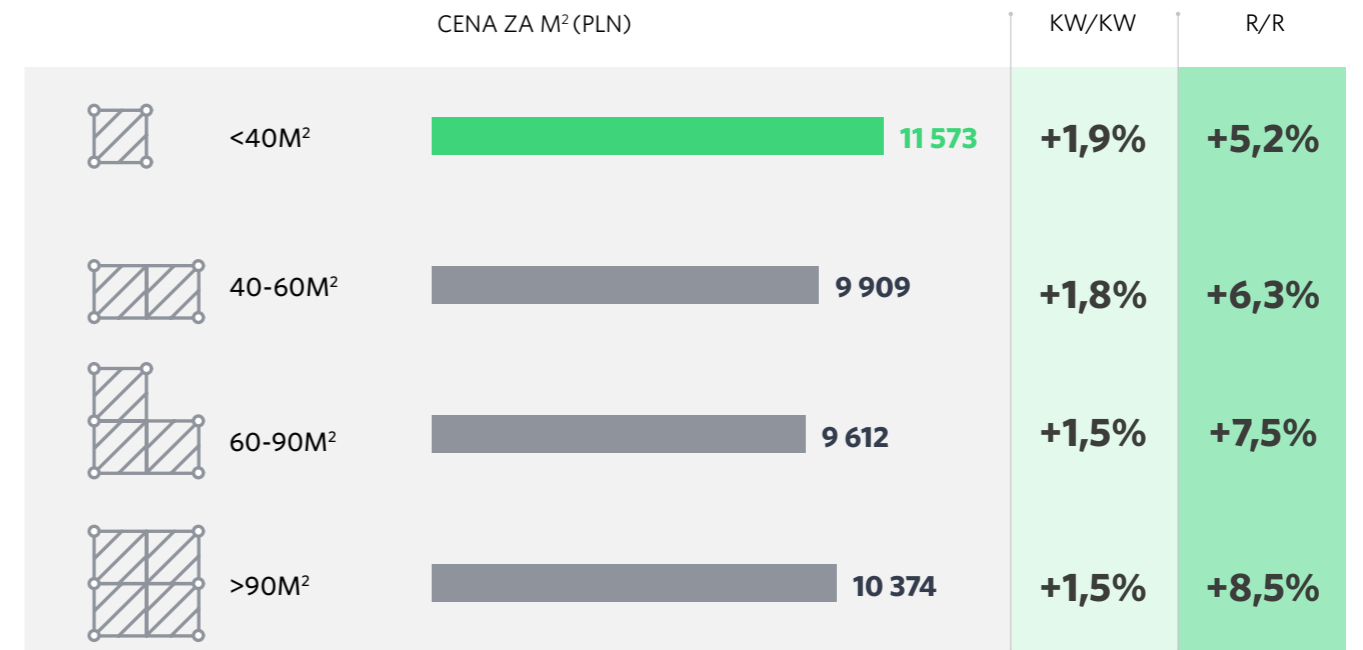
1991-2015

1945-1990

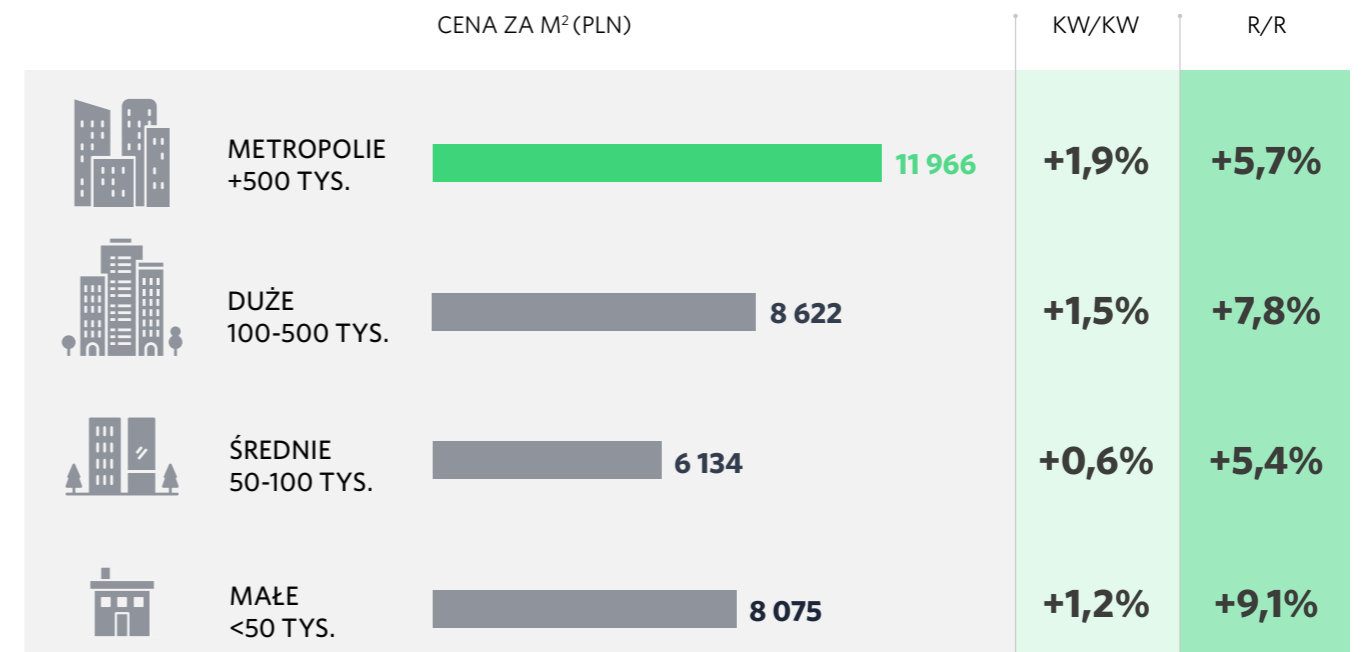
<1945



CENY OFERTOWE MIESZKAŃ W PODZIALE NA POWIERZCHNIĘ UŻYTKOWĄ



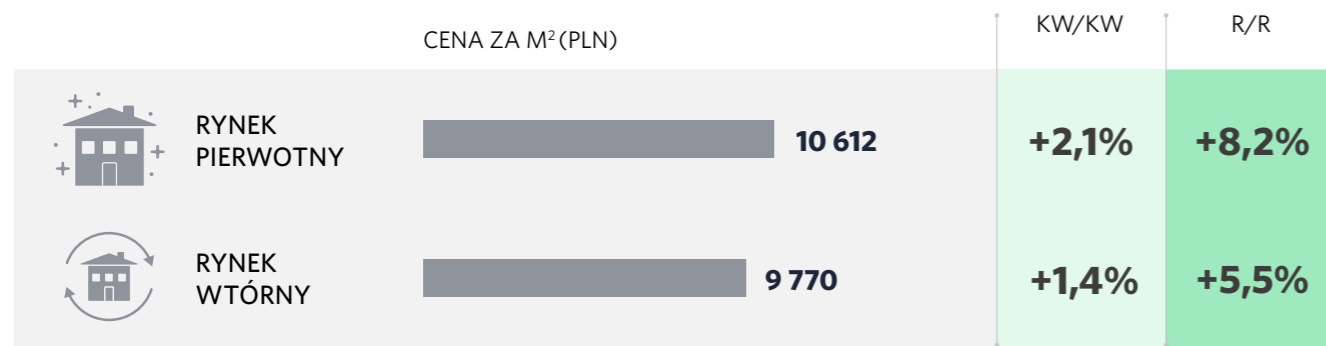
CENY OFERTOWE MIESZKAŃ W PODZIALE NA WIELKOŚĆ MIEJSCOWOŚCI



ŹRÓDŁO: PRZELICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH

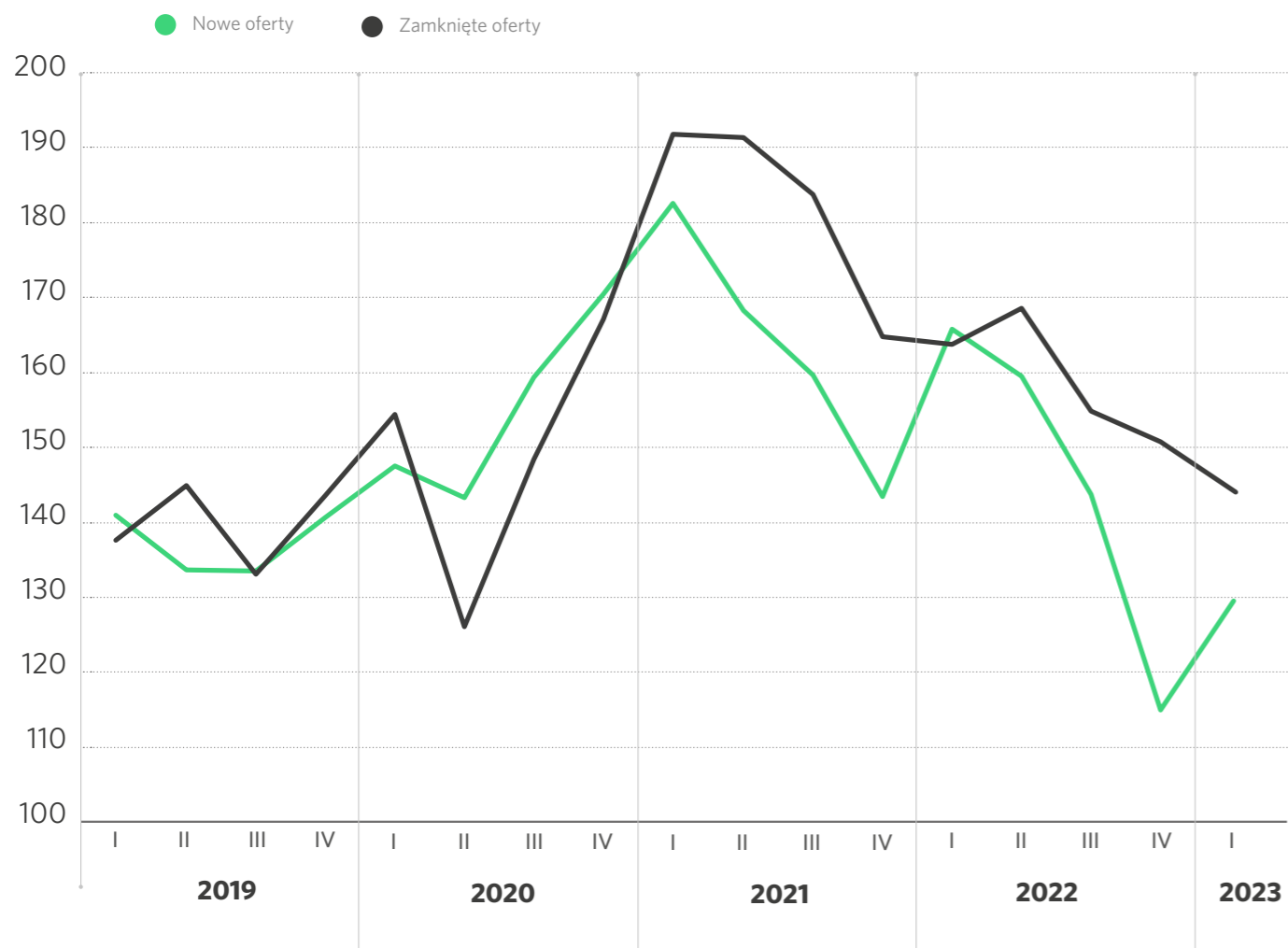
otodomAnalytics

CENY OFERTOWE MIESZKAŃ W PODZIALE NA TYP RYNKU



TEMPO OBROTU MIESZKANAMI

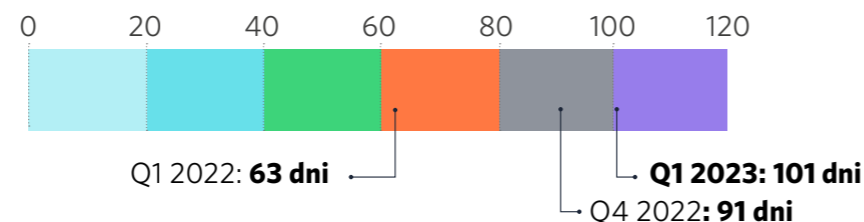
LICZBA NOWYCH OFERT SPRZEDAŻY W PORÓWNANIU DO LICZBY ZAMKNIĘTYCH OFERT SPRZEDAŻY (W TYS.)



CZAS WYŚWIETLANIA OFERT SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W SERWISIE OTODOM



MEDIANA CZASU AKTYWNOŚCI OGŁOSZENIA (W DNIACH)



ŹRÓDŁO: PRZELICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH

otodomAnalytics

RYNEK MIESZKAŃ: W STANIE ZAWIESZENIA

W I kwartale średnie ceny ofertowe¹ wzrosły o 1,7 proc. To odbicie względem IV kwartału 2022 r., kiedy średnie ceny zmalały o 0,2 proc. kw/kw. Podwyżki w pierwszych miesiącach roku były jednak wyraźnie mniejsze niż w tym samym okresie 2022 r., a w rezultacie roczne tempo wzrostu cen dalej malało i wyniosło 6,6 proc. r/r, czyli najmniej od I kw. 2021 r. Równocześnie pogłębił się realny spadek cen – po skorygowaniu o inflację ceny ofertowe mieszkań spadły przez ostatni rok o ponad 10 proc. Podwyżki w pierwszych miesiącach roku były rezultatem nałożenia się kilku czynników, z których głównym była rządowa zapowiedź wprowadzenia od lipca br. dopłat do kredytów – chodzi o program „Bezpieczny Kredyt 2%” (BK2). Obietnica BK2 wywołała falę oczekiwań na wzrost popytu w drugiej połowie roku i tym samym zniechęciła do przeceniania oferowanych mieszkań. W tym samym kierunku zadziałało złagodzenie przez KNF wymogów dochodowych przy udzielaniu kredytów hipotecznych na okresowo stałą stopę procentową. Wraz z noworocznymi podwyżkami pensji doprowadziła ono do znacznego wzrostu popytu na kredyt. Według danych BIK w marcu liczba wniosków o kredyt hipoteczny wyniosła 22,2 tys. – to o 16,8 proc. więcej niż w lutym i aż o 80,7 proc. więcej niż w grudniu 2022 r.

Nowe mieszkania od deweloperów podbijają średnie ceny. Trzecim czynnikiem podnoszącym średnie ceny ofertowe było wprowadzenie na rynek nowych mieszkań, zwykle o podwyższonym standardzie, w najbardziej atrakcyjnych inwestycyjnie lokalizacjach dużych miast. Poza danymi szczegółowymi opisanymi w temacie specjalnym [patrz: str. 18](#), świadczy o tym szybszy wzrost cen mieszkań na rynku pierwotnym niż wtórnym (2,1 proc. wobec 1,4 proc. kw/kw). Co ważne, wyższe ceny nowych mieszkań ciągną za sobą również niewielkie podwyżki na rynku wtórnym w najatrakcyjniejszych lokalizacjach. Świadczy o tym relatywnie wysoki wzrost cen w największych miastach (pow. 500 tys. mieszkańców), gdzie w ujęciu kwartalnym ceny rosły najmocniej – o 1,9 proc. Na początku roku najszybciej drożały mieszkania najmniejsze, czyli do 40 m² (wzrost wyniósł 1,9 proc. kw/kw), co prawdopodobnie wynikało ze spodziewanego największego wzrostu popytu po wprowadzeniu BK2 właśnie w tym segmencie rynku. Z kolei w ujęciu rocznym najszybciej drożały mieszkania największe, powyżej 90 m² (wzrost wyniósł 8,5 proc. r/r). W naszej ocenie to rezultat wprowadzania do oferty nowych, dużych mieszkań o podwyższonym standardzie przy niedoborze tego typu lokali w ofercie.

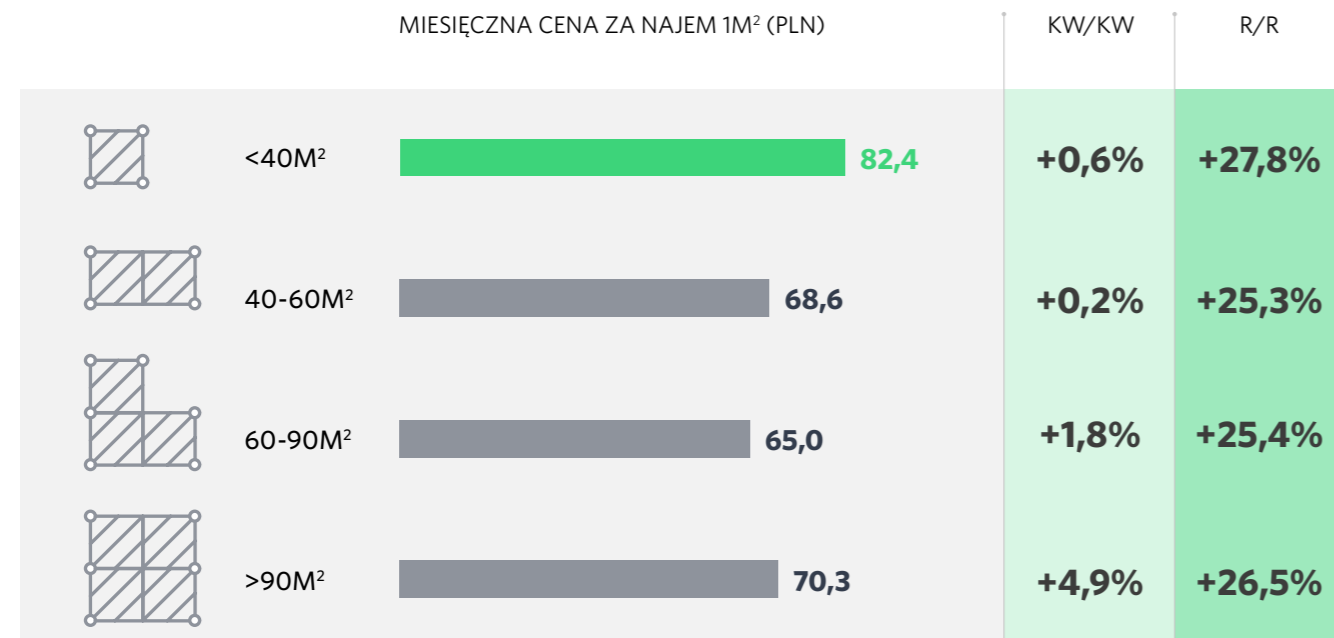
Pogłębia się fragmentaryzacja rynku mieszkaniowego. Mimo wyraźnych podwyżek cen związanych z antycypacyjnym ożywieniem na rynku dużych miast, w innych segmentach rynku dekonunktura jest coraz bardziej dotkliwa. Trzeci kwartał z rzędu tanieją mieszkania wybudowane w latach 1945-1990, czyli przede wszystkim te z wielkiej płyty i często w mniej atrakcyjnych lokalizacjach – ich ceny ofertowe są już tylko o 1 proc. wyższe niż rok wcześniej. W rozkładzie geograficznym najgorsza koniunktura panuje na rynku średnich miast (50-100 tys. mieszkańców), czyli tych najmocniej dotkniętych przez spadek zdolności kredytowej Polaków oraz najmniej atrakcyjnych dla inwestorów ze względu na mały rynek najmu i niewielkie niedobory lokali mieszkaniowych. Tam ceny ofertowe za m² są na poziomie z lipca 2022 r. Słabe odbicie na tych rynkach sygnalizuje też, że sprzedawcy nie spodziewają się dużego impulsu popytowego po uruchomieniu programu BK2 ze względu na wciąż utrzymujące się wysokie wymogi dochodowe przy udzielaniu kredytów.

Wzrosła liczba nowych ofert mieszkań, ale popyt dalej maleje. Tradycyjnie początek roku to okres większej liczby nowych ofert sprzedaży nieruchomości. Co ciekawe, najwięcej przybyło mieszkań wystawionych przed deweloperów – udział rynku pierwotnego w ofercie Otodom wzrósł do 59,1 proc. (najwyższy poziom od momentu, gdy zaczęliśmy publikować Kwartalnik mieszkaniowy). W pierwszych miesiącach 2023 r. do wystawienia mieszkania na sprzedaż zachęcały zapowiedź programu BK2 oraz złagodzenie warunków udzielania kredytów przez KNF. Wielu sprzedawców spodziewa się bowiem, że osoby potencjalnie zainteresowane programem BK2 będą zapobiegawczo rezerwować mieszkania jeszcze przed uruchomieniem dopłat, aby kupić te najatrakcyjniejsze. Na razie jednak w danych nie widać znacznego wzrostu popytu – liczba zdjętych ogłoszeń z serwisu Otodom wyniosła zaledwie 144 tys. wobec 151 tys. kwartał wcześniej i tym samym była najniższa od przestoju z okresu pierwszej fali pandemii COVID-19. Wzrost popytu był widoczny wyłącznie na rynku nowych mieszkań w metropoliach – z danych Otodom Analytics wynika, że sprzedaż deweloperów w siedmiu największych miastach zwiększyła się o 35 proc. kw/kw do 12,1 tys. mieszkań. Wzrost ten nie był jednak w stanie zrekomensować spadków w innych segmentach rynku. W rezultacie przeciętny czas wyświetlania jednej oferty mieszkaniowej kolejny raz uległ wydłużeniu i wyniósł 101 dni wobec 91 dni w IV kwartale 2022 r. oraz 57 dni w szczytowym okresie boomu (II kwartał 2021 r.).

¹ Wskaźniki cen w tym raporcie są opracowane na podstawie ogłoszeń ofertowych dostępnych w serwisie Otodom. Do wyliczenia wskaźników agregatowych brane są wszystkie dostępne za dany kwartał dane z wyłączeniem 0,5 procenta najniższych i najwyższych wartości i liczone jako średnia ważona wskaźników cząstkowych. Wykorzystywane w obliczeniach wagi to średnie udziały poszczególnych kategorii nieruchomości w ogólnej liczbie ofert w latach 2018-2020. Dzięki temu na wartość wskaźnika nie ma wpływu zmiana struktury ogłoszeń (np. nieproporcjonalny wzrost liczby ofert małych mieszkań).

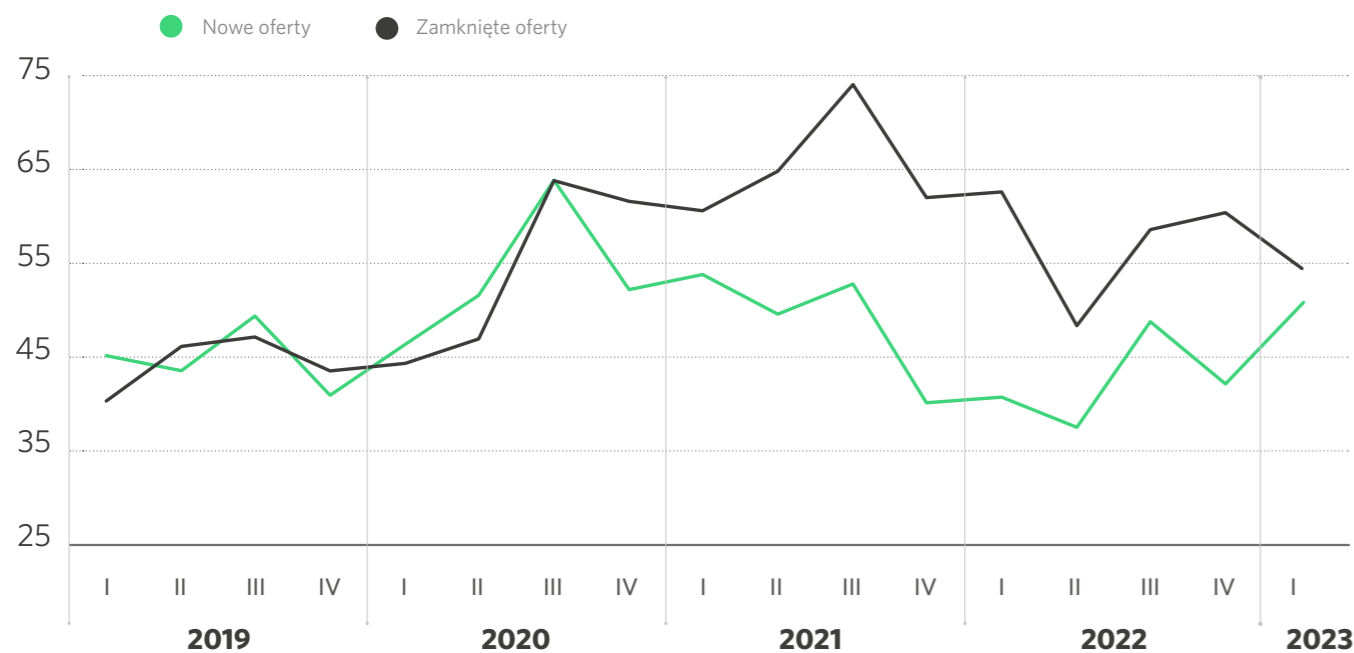
RYNEK NAJMU

CENY NAJMU ZA 1M² W PODZIALE NA WIELKOŚĆ MIESZKANIA

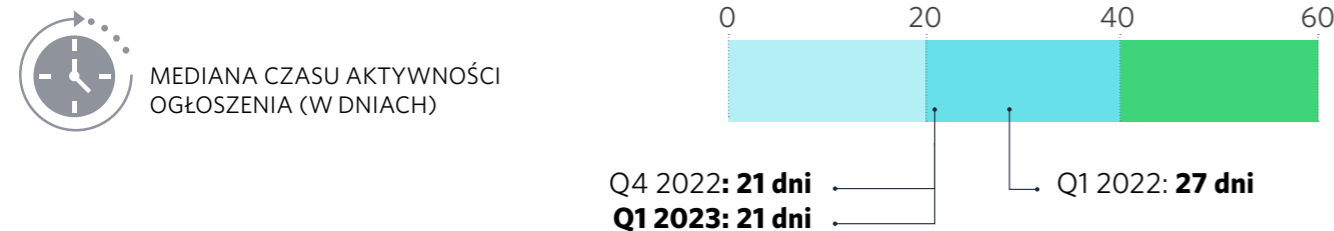


TEMPO OBROTU NA RYNKU NAJMU

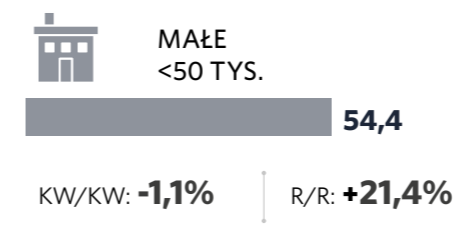
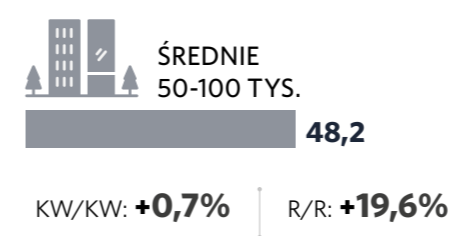
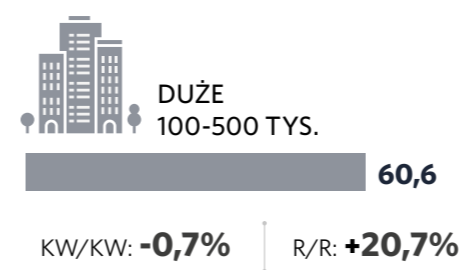
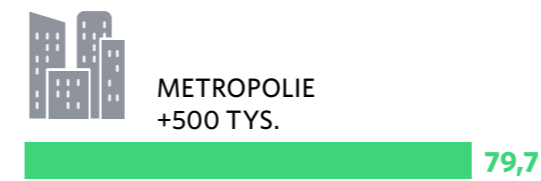
LICZBA NOWYCH OFERT NAJMU W PORÓWNANIU DO LICZBY ZAMKNIĘTYCH OFERT NAJMU (W TYS.)



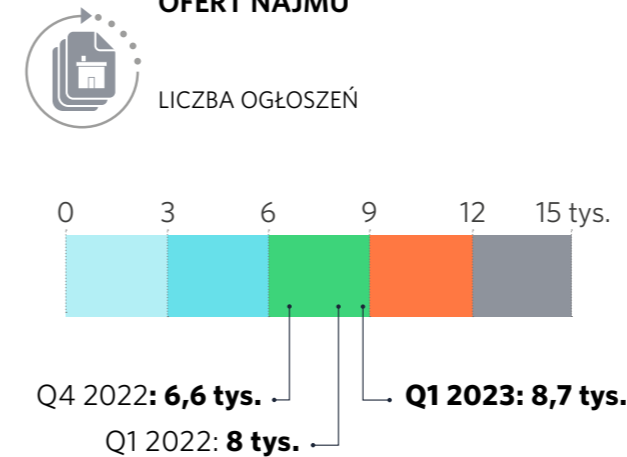
CZAS WYŚWIETLANIA OFERT NAJMU MIESZKAŃ W SERWISIE OTODOM



MIESIĘCZNE CENY NAJMU ZA 1M² W PODZIALE NA WIELKOŚĆ MIEJSCOWOŚCI (PLN)



LICZBA REAKTYWOWANYCH OFERT NAJMU



RYNEK NAJMU: KONIEC SKOKOWYCH PODWYŻEK

Ceny najmu praktycznie przestały rosnąć. W I kwartale średnia ofertowa cena najmu mieszkania wyniosła 3 490 zł i była zaledwie o 0,8 proc. wyższa niż w IV kwartale 2022 r. To co prawda wciąż dużo więcej niż przed rosyjską agresją na Ukrainę (+26,1 proc. r/r), ale dane te stanowią wyraźny sygnał, że zakończył się okres gwałtownych podwyżek związanych ze skutkami wojny i odrabianiem popandemicznych przecen. Dynamika cen wyhamowała również na skutek stopniowego powrotu Ukraińców i Ukrainek do kraju, co jest sygnalizowane przez wyraźny wzrost liczby reaktywowanych ofert najmu – w pierwszych trzech miesiącach roku wznowiono 8,7 tys. ofert, czyli o 9,4 proc. więcej niż przed rokiem i 2,4 proc. więcej niż dwa lata temu. Dodatkowo presję na wzrost cen hamuje rosnąca podaż związana z rekordową liczbą oddawanych do użytku mieszkań, z których znaczną część stanowią lokale kupowane pod wynajem. Świadczy o tym wysoka liczba nowych ofert w serwisie Otodom, która po raz pierwszy od końca pandemii przekroczyła 50 tys. kwartalnie.

Największe podwyżki wciąż są w metropoliach. W miastach powyżej 500 tys. mieszkańców czynsze poszły do góry o 1,4 proc. w porównaniu z IV kwartałem 2022 r. i o 28,7 proc. r/r. To rezultat dużej popularności aglomeracji wśród uchodźców z Ukrainy – to tam dorośli mogą stosunkowo szybko znaleźć pracę, a dzieciom najłatwiej dostać się do publicznej szkoły. Ponadto w największych miastach – ze względu na chłonny rynek i niską elastyczność cenową podaży – wynajmujący chętniej testują możliwości podnoszenia stawek za czynsz najmu. Na taki krok chętniej decydują się inwestorzy, którzy kupili mieszkanie pod wynajem z wykorzystaniem kredytu hipotecznego i teraz odczuwają wzrost rat. Co więcej, w dużych miastach najemcy mają często większe możliwości budżetowe, jeśli chodzi o udźwignięcie kolejnych podwyżek.

W niektórych segmentach rynku czynsze spadły. Średnie ofertowe ceny najmu nieznacznie spadły w małych miastach do 50 tys. mieszkańców – o 1,1 proc. kw/kw. Ponadto potaniał też najem w miejscowościach o liczbie mieszkańców między 100 a 500 tys. (-0,7 proc. kw/kw). Spadki w tych lokalizacjach to prawdopodobnie efekt inflacji – najemcy muszą się mierzyć z ogólnym wzrostem kosztów życia, co w przypadku osób żyjących w mniejszych miastach, gdzie wynagrodzenia są z reguły niższe, oznacza, że nie stać ich na pokrycie wysokich stawek czynszu. W rezultacie wynajmujący coraz chętniej decydują się na korekty stawek w dół, aby szybciej znaleźć najemców. W danych uwagę zwraca też zatrzymanie podwyżek czynszów w najpopularniejszych segmentach – mieszkania o powierzchni do 40m² podrożały o 0,6 proc. kw/kw, a te w przedziale 40-60 m² o 0,2 proc. Potwierdza to hipotezę, że jedną z przyczyn zatrzymania wzrostów jest rosnąca podaż – obecnie to właśnie tych jedno- i dwupokojowych mieszkań oddaje się do użytkowania najwięcej. Dla porównania trudno dostępne mieszkania o powierzchni powyżej 90 m² podrożały w skali kwartału o 4,9 proc. w ujęciu kwartalnym.

ŹRÓDŁO: PRZELICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH

otodom Analytics

POZOSTAŁE NIERUCHOMOŚCI

SZEREGOWCE



6 526 zł ↑

cena
(za m² pow. uż. domu)

liczba nowych ofert
16 107 ↑

17 817 ↓
liczba zamkniętych ofert

DOMY WOLNOSTOJĄCE NA DZIAŁCE DO 500M²



5 650 zł ↑

cena
(za m² pow. uż. domu)

liczba nowych ofert
9 643 ↑

11 365 ↓
liczba zamkniętych ofert

DOMY WOLNOSTOJĄCE NA DZIAŁCE POWYŻEJ 500M²



5 829 zł ↑

cena
(za m² pow. uż. domu)

liczba nowych ofert
6 152 ↑

7 372 ↓
liczba zamkniętych ofert

DZIAŁKI BUDOWLANE NIEZABUDOWANE



244 zł ↓

cena
(za m² pow. ziemi)

liczba nowych ofert
16 966 ↑

19 250 ↓
liczba zamkniętych ofert

ŹRÓDŁO: PRZELICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH

otodom Analytics

POZOSTAŁE NIERUCHOMOŚCI: CENY ZIEMI STANĘŁY

Podaż domów wzrosła, popyt dalej maleje. W I kwartale liczba ofert nowych domów w serwisie Otodom nieznacznie wzrosła, ale wciąż pozostaje wyraźnie poniżej poziomów z pierwszej połowy 2022 r. Najmocniej odbiła podaż domów w zabudowie szeregowej (+11 proc. kw/kw), a najslabiej na działkach o powierzchni powyżej 500 m² (+5 proc.). Wzrost ofert na rynku domów na początku roku jest zjawiskiem typowym – wielu sprzedających traktuje pierwsze miesiące roku jako dobry moment na wystawienie nowych ofert. Skala odbicia jest jednak zaskakująca, ponieważ liczba zamykanych ofert dalej maleje we wszystkich segmentach rynku domów, co jest wyraźnym sygnałem o dalszym spadku popytu. W przypadku domów na dużych działkach liczba zamkniętych ofert spadła aż o 11 proc. kw/kw i była najmniejsza w historii dostępnych danych (od 2018 r.).

Tempo wzrostu cen domów maleje. Narastająca nadpodaż nowych ofert ogranicza możliwości podnoszenia cen domów. Najsilniej wyhamowała dynamika nieruchomości w zabudowie szeregowej – do 0,7 proc. kw/kw z 2 proc. kwartał wcześniej. Relatywnie najszybsze wzrosty utrzymują się w przypadku domów na dużych działkach (wzrost o 1,9 proc. kw/kw i 9,6 proc. r/r), ale to głównie efekt wysokiego rozgrzania tego rynku w ostatnich latach – jeszcze na początku 2022 r. ceny w tym segmencie rosły o 27 proc. r/r. Powyższe dane oznaczają, że oferenci domów nie mają już zbyt wielu możliwości do dalszego przerzucania rosnących kosztów budowy na kupujących. Co więcej, w przeciwieństwie do rynku mieszkań, rynek domów, zwłaszcza wolnostojących, nie skorzysta w sposób istotny na programie BK2 – duża część dostępnych nieruchomości ma wartość (dom plus ziemia) przekraczającą górny limit zapisany w ustawie (800 tys. zł).

Narasta nadpodaż ziemi. Brak oczekiwań na istotny wzrost popytu po uruchomieniu programu BK2 sprawił, że koniunktura na rynku ziemi jest jeszcze słabsza niż na rynku domów. W I kwartale ceny praktycznie stanęły w miejscu – za 1 m² działki budowlanej sprzedawcy chcieli średnio otrzymać 244 zł, czyli dokładnie tyle samo, co kwartał wcześniej. Presję na zatrzymanie podwyżek nasilał znaczny wzrost liczby ofert (o 17 proc. kw/kw) przy jednoczesnym spadku liczby zdejmowanych ogłoszeń (o 13 proc. kw/kw). Wygląda na to, że po okresie wyczekiwania z końca 2022 r., kiedy wielu sprzedawców wstrzymywało się z wystawieniem ofert, aby lepiej ocenić sytuację rynkową, zdecydowało się na sprzedaż nieruchomości w obawie przed spadkami cen w kolejnych kwartałach.



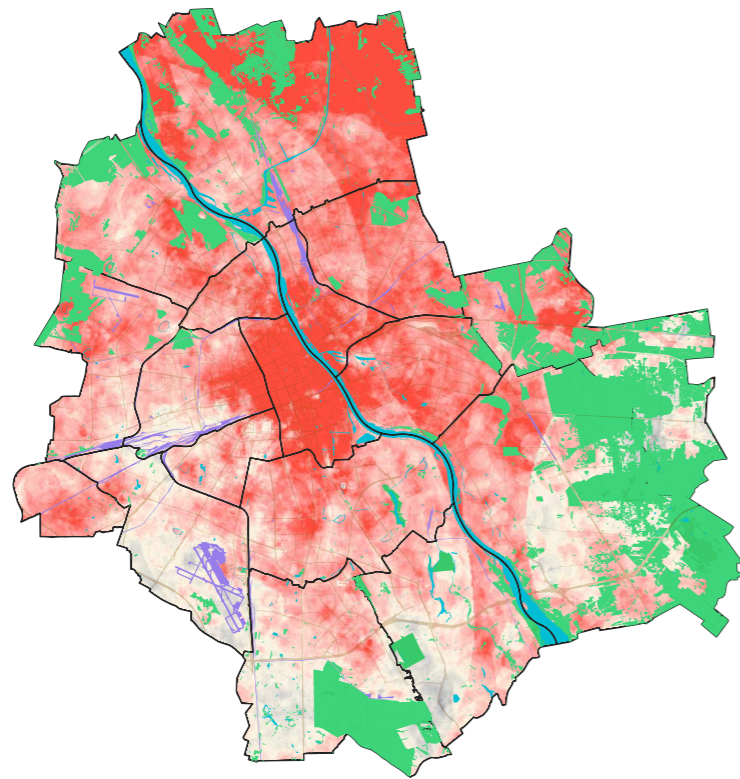
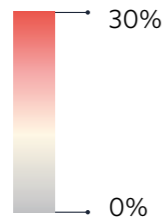
DYNAMIKA CEN OFERTOWYCH MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM W WYBRANYCH POLSKICH MIASTACH

LEGENDA

- Drogi
- Lotniska i kolej
- Rzeki i zbiorniki wodne
- Parki krajobrazowe i rezerваты przyrody

WARSZAWA

SZACOWANA DYNAMIKA CEN OFERTOWYCH (R/R)



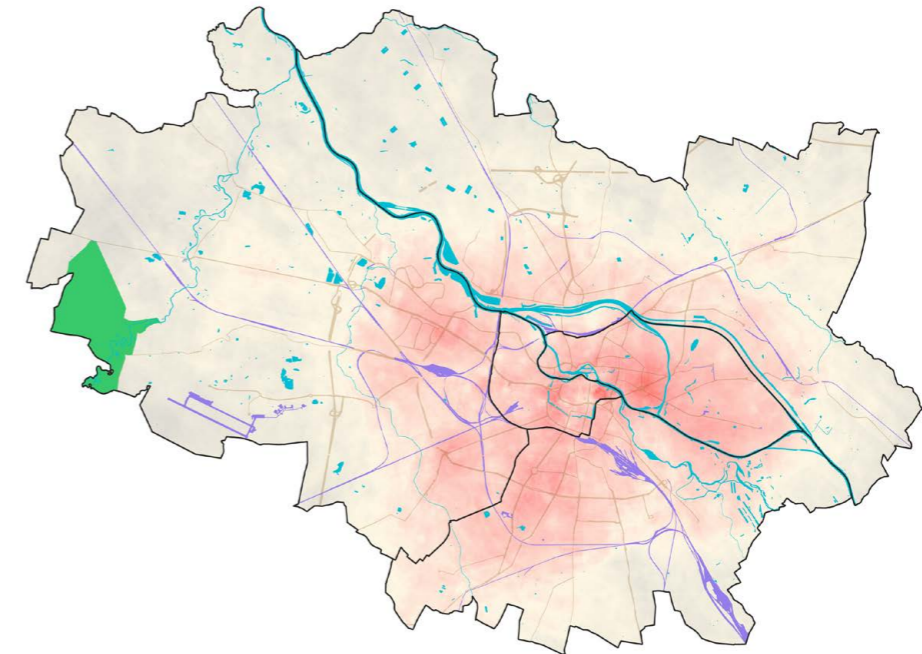
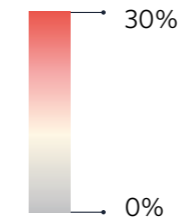
DANE SZACOWANE NA PODSTAWIE CEN OFERTOWYCH W I KWARTALE 2023 R.



Mapa pokazuje wyniki modelowania przestrzennego dla średniej ceny ofertowej czteropokojowego mieszkania o powierzchni 60 m², znajdującego się na pierwszym piętrze i wystawionego na rynku wtórnym. Mapa ma charakter poglądowy. Faktyczne ceny ofertowe mogą się różnić od szacunków zaprezentowanych na mapie. Oszacowania są tym dokładniejsze, im więcej mieszkań jest wystawionych na sprzedaż w danej lokalizacji.

KRAKÓW

SZACOWANA DYNAMIKA CEN OFERTOWYCH (R/R)



DANE SZACOWANE NA PODSTAWIE CEN OFERTOWYCH W I KWARTALE 2023 R.

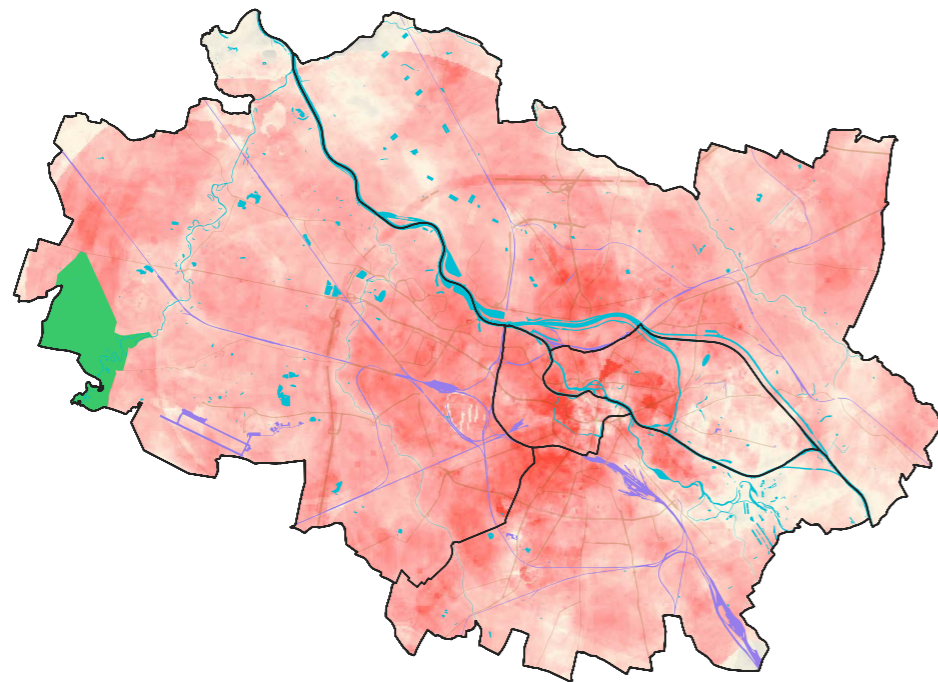
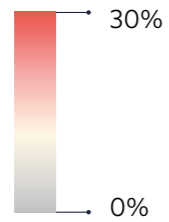
DYNAMIKA CEN OFERTOWYCH MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM W WYBRANYCH POLSKICH MIASTACH

LEGENDA

- Drogi
- Lotniska i kolej
- Rzeki i zbiorniki wodne
- Parki krajobrazowe i rezerваты przyrody

WROCLAW

SZACOWANA DYNAMIKA CEN OFERTOWYCH (R/R)



DANE SZACOWANE NA PODSTAWIE CEN OFERTOWYCH W I KWARTALE 2023 R.

TEMAT SPECJALNY

SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM W DZIELNICACH NAJWIĘKSZYCH MIAST

Rynek mieszkaniowy w Polsce znajduje się obecnie w stanie zawieszenia. Z jednej strony, gwałtowny spadek popytu ze strony kredytobiorców ograniczył liczbę nowo pojawiających się ofert i rozpoczynanych projektów budowlanych, z drugiej, rządowa obietnica wprowadzenia dopłat do kredytów (program „Bezpieczny Kredyt 2%”) wraz z obniżeniem wymogów KNF dotyczących wysokości dochodu przy udzielaniu kredytów na okresowo stałą stopę (tzw. obniżenie bufora) rozgrzewa zarówno sprzedających, jak i kupujących, którzy już poszukują mieszkań do nabycia w II poł. roku. Co więcej, na rynku wciąż odczuwalne są echa gwałtownego wzrostu popytu na wynajem w związku z napływem uchodźców z Ukrainy. Chociaż część ukraińskich najemców już wróciła do swojego kraju lub planuje powrót na wiosnę, to w wielu dzielnicach dużych miast oferty najmu mieszkań schodzą od ręki, a ceny czynszu utrzymują się na wysokich poziomach, co zachęca inwestorów do poszukiwania atrakcyjnych inwestycyjnie nieruchomości.

Głównym przejawem tego stanu zawieszenia jest fragmentacja rynku dużych miast. Są w nich więc:

1. dzielnice¹, gdzie wciąż mamy do czynienia z wysokim popytem, stosunkowo niewielką podażą i szybkimi wzrostami cen,
2. dzielnice, gdzie popyt się praktycznie zatrzymał, a liczba mieszkań w ofercie systematycznie rośnie, co wywołuje presję na spadek cen,
3. dzielnice, gdzie spowolnienie popytu i podaży postępuje w zbliżonym tempie, a podwyżki cen – chociaż wyraźnie spowolniły – są zbliżone do tych notowanych średnio w całym kraju.

Z tego powodu w tym kwartalniku zdecydowaliśmy się szczegółowo przeanalizować sytuację w pięciu największych polskich miastach (Warszawie, Krakowie, Gdańsku, Wrocławiu i Poznaniu) z perspektywy poszczególnych dzielnic. Na podstawie danych z z serwisu Otodom zbadaliśmy, jak zmieniają się ceny na poziomie dzielnic, w jakich dzielnicach internauci najczęściej szukają mieszkań oraz gdzie pojawia się najwięcej nowych ofert, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Przed lekturą otrzymanych z analizy wniosków zachęcamy też do przyjrzenia się mapom dynamik cen (👁️ **patrz: strona 14**). Po raz pierwszy w historii Kwartalnika mieszkaniowego **mapy te pokazują dynamiki cen ofertowych hipotetycznego mieszkania o powierzchni 60 m² na rynku wtórnym z dokładnością do pojedynczej ulicy.** Mapy te zostały przygotowane z pomocą zaawansowanych narzędzi ilościowych na podstawie aktualnych ofert mieszkań na rynku wtórnym największych miast.

Program Bezpieczny Kredyt 2% oraz obniżenie wymogów KNF rozgrzewa zarówno sprzedających, jak i kupujących, którzy poszukują mieszkań do nabycia w drugiej połowie roku.

¹ Na potrzeby raportu definiujemy „dzielnice” w znaczeniu szerokim, a nie w rozumieniu jednostek podziału terytorialnego w miastach. Pojęcie to obejmuje więc zarówno właściwe „dzielnice” miast, jak i „osiedla” czyli niższą jednostkę podziału w niektórych metropoliach.

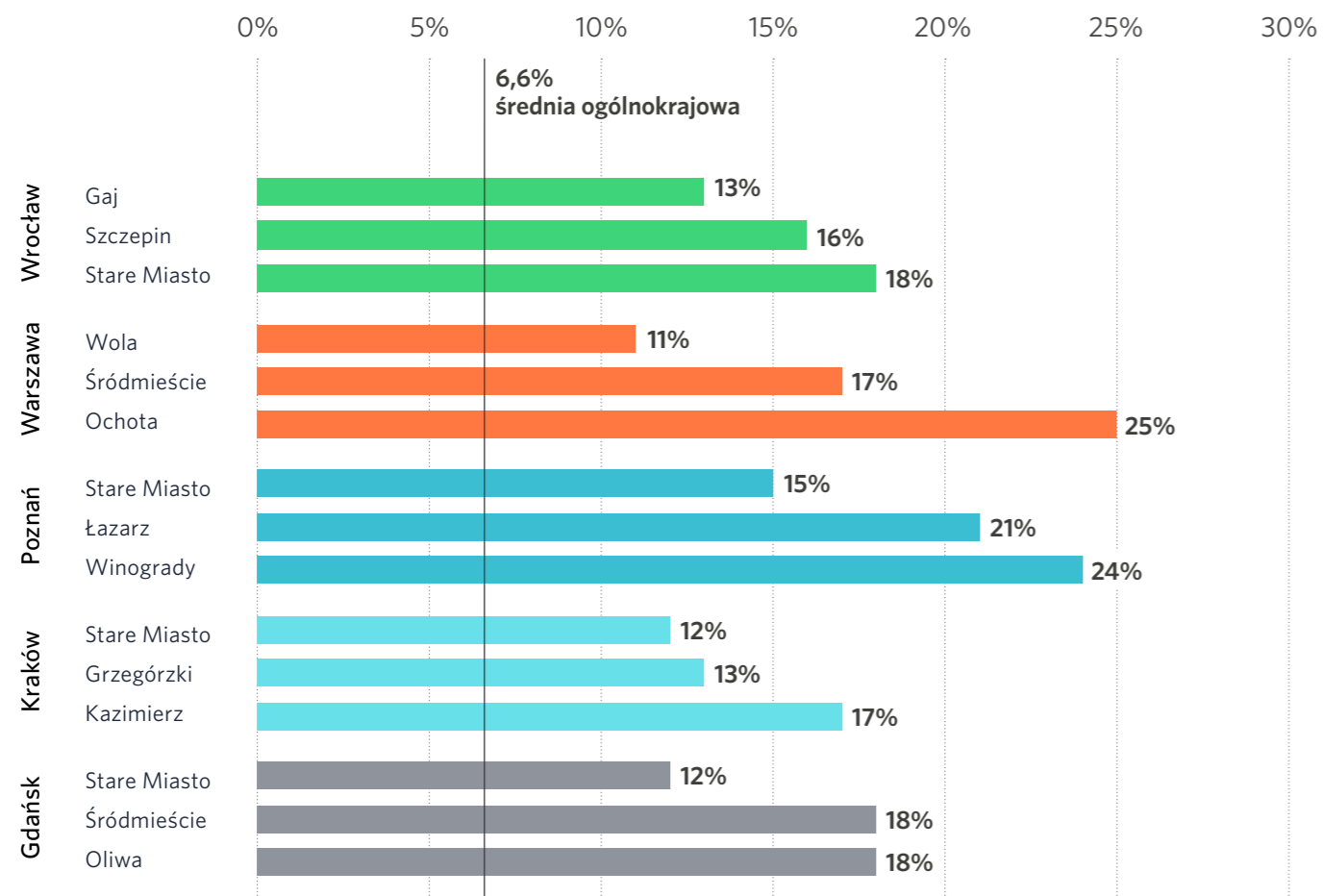
Boom mieszkaniowy wciąż trwa w najlepszych lokalizacjach

Najbardziej drożej mieszkania w lokalizacjach atrakcyjnych inwestycyjnie. W każdym z badanych miast w czterech dzielnicach doszło do dwucyfrowych wzrostów średnich cen oferowanych mieszkań w porównaniu z I kw. ub.r. Najszybciej rosły ceny na warszawskiej Ochocie i poznańskich Winogradach, (odpowiednio 24 proc. i 25 proc.), ale szybsze od średniej wzrosty objęły też inne lokalizacje uznawane za prestiżowe i atrakcyjne inwestycyjnie – starsze dzielnice o dużym udziale willowej zabudowy, przedwojennych kamienic i z dostępem do terenów zielonych. W Warszawie, poza Ochotą, najbardziej podrożały: Śródmieście oraz rozwijające się Wola i Wilanów. Podobny trend występuje w Gdańsku, gdzie najwyższe wzrosty cen zanotowały: Oliwa, Śródmieście i Stare Miasto, a także w Krakowie, gdzie najbardziej na wartości zyskały mieszkania na typowo turystycznych

Kazimierzu i Starym Mieście. W Poznaniu liderem wzrostów były atrakcyjne inwestycyjne dzielnice – oprócz wspomnianych Winogradów, także Łazarz, Stare Miasto i Grunwald. W tym gronie nie brak jednak wyjątków – dzielnic o mniejszym prestiżu, ale wciąż atrakcyjnych dla inwestorów. Ceny wciąż rosły szybko w gdańskich Łostowicach, czyli peryferyjnej, ale rozwijającej się dzielnicy o współczesnej zabudowie, której największą zaletą jest dostęp do terenów zielonych. Z kolei we Wrocławiu największe wzrosty cen ofertowych objęły m.in. Szczepin (dzielnica z blokami z czasów PRL, ale blisko centrum) oraz rozwijający się, atrakcyjny i dobrze skomunikowany Gaj. W Krakowie dzielnicą o relatywnie szybkim wzroście cen są Grzegórzki (z dużym udziałem nowych inwestycji klasy premium) oraz szybko rosnąca Krowodrza, której największym atutem jest kampus uniwersytecki.

W I kw. 2023 roku najszybciej rosły ceny na warszawskiej Ochocie i poznańskich Winogradach.

DZIELNICE O NAJWYŻSZYCH WZROSTACH CEN OFERTOWYCH MIESZKAŃ W I KW. 2023 (% R/R)



ŹRÓDŁO: PRZELICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH OTODOM.

Podwyżki cen w największym stopniu dotyczą dużych² mieszkań.

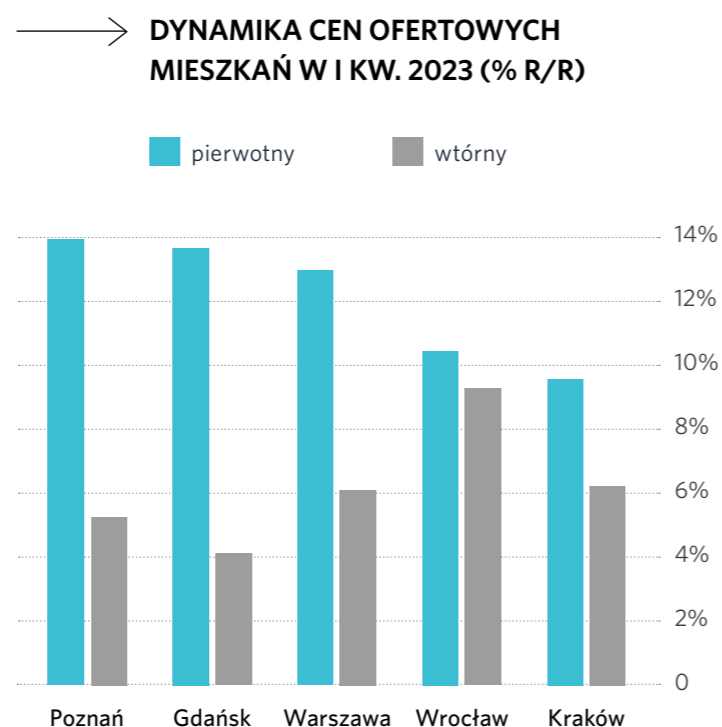
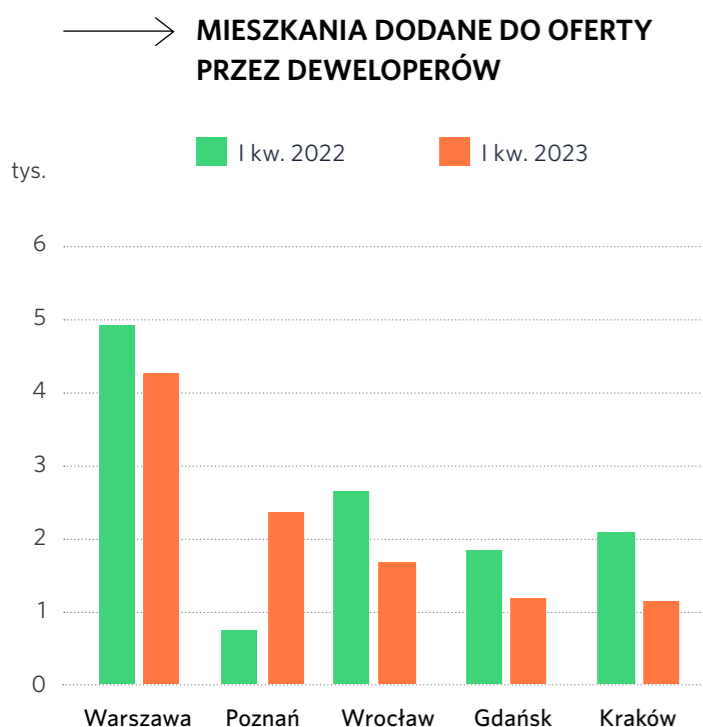
Mimo że główną przyczyną wyhamowania boomu na rynku mieszkaniowym był spadek zdolności kredytowej, to w największych miastach najszybsze wzrosty wciąż dotyczą dużych i drogiej mieszkań. W Warszawie krajowy rekord cenowy – ponad 21 tys. zł za m² – pobiły mieszkania o powierzchni 60-90 m² ulokowane w Śródmieściu. W ciągu ostatniego roku podrożały one o 19 proc. Szybciej rosły tylko ceny dużych mieszkań w przyległej Ochocie (o 28 proc. r/r). Większe podwyżki cen niż w przypadku mniejszych lokali objęły też duże mieszkania w topowych dzielnicach Krakowa – na Kazimierzu wzrost sięgnął 40 proc. r/r, a na Starym Mieście 13 proc. Mieszkania o powierzchni 60-90 m² najszybciej drożały też w atrakcyjnych inwestycyjnie dzielnicach Poznania i Gdańska – w przypadku Łazarza roczne tempo wzrostu osiągnęło 30 proc., a w gdańskich Stogach aż 43 proc. Szybko rosły też ceny najmniejszych mieszkań, ale głównie w dzielnicach turystycznych, które są atrakcyjne dla inwestorów szukających mieszkań pod wynajem. W Gdańsku-Oliwie ceny lokali do 40 m² wzrosły o 28 proc. r/r, a na wrocławskim Starym Mieście podwyżki sięgnęły 24 proc. W Krakowie, oprócz Starego Miasta (wzrost o 10 proc. r/r), coraz wyżej ceniono też małe mieszkania w rozwijających się Grzegórkach i Krowodrzy.

W peryferyjnych dzielnicach ceny się zatrzymały.

Tempo wzrostu cen było bowiem silnie skorelowane ze stawką ofertową za m² mieszkania. Innymi słowami, mieszkania ulokowane w dzielnicach o najniższym poziomie cen drożały najwolniej, a w przypadku niektórych typów mieszkań mniej atrakcyjnych dzielnic widać było nawet spadki. Przykładowo, w Warszawie najtańsze oferty dostępne były na Targówku, Białołęce i w Ursusie. Wprawdzie nie zanotowano spadków, ale też dynamiki cen były relatywnie niskie – odpowiednio 0, 4 i 5 proc. r/r. Co więcej, bardzo wolne wzrosty widać było też na stosunkowo taniej Pradze-Północ (1 proc. r/r). Z kolei w Gdańsku spadki dotknęły najmniejsze mieszkania na Stogach (8 proc. r/r), a w Krakowie przeceny były widoczne w przypadku mieszkań powyżej 40 m² ulokowanych w Dębnikach. W Poznaniu ceny spadły tylko w jednej dzielnicy – zaniedbanym, przemysłowym Dębcu (4 proc.), gdzie można było też kupić najtańsze w całym mieście nieruchomości. Natomiast we Wrocławiu staniały oferty na dwóch osiedlach: w Hubach (11 proc.) i – co w tym zestawieniu zaskakujące – w bardzo atrakcyjnym ofertowo Borku (3 proc.).

² Przez mieszkania duże rozumiemy te o powierzchni 60-90 m², średnie: 40-60 m², małe: <40 m².

Wyhamowanie podaży nie rozłożyło się równomiernie



ŹRÓDŁO: PRZELICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH OTODOM.

W dużych miastach deweloperzy wprowadzili do oferty mniej mieszkań niż rok wcześniej. W Krakowie spadek wyniósł 46 proc. (1,1 tys. nowych ofert mieszkań na rynku pierwotnym w I kw. 2023 r.), we Wrocławiu 37 proc. (1,7 tys.), w Gdańsku 36 proc. (1,2 tys.), a w Warszawie 13 proc. (4,3 tys.). Tylko w Poznaniu liczba nowo oferowanych mieszkań wzrosła i to ponad 2,5-krotnie (2,3 tys.), co jednak było związane z ich bardzo niską liczbą na początku 2022 r. (zaledwie 0,7 tys.). Warto jednak zaznaczyć, że we wszystkich miastach, za wyjątkiem Gdańska, liczba ofert nowych mieszkań w I kw. 2023 r. wzrosła w porównaniu do ostatnich trzech miesięcy 2022 r. Prawdopodobnie to efekt zwiększenia oferty przez deweloperów w reakcji na wzmożoną liczbę rezerwacji i odbicie w sprzedaży. Co ciekawe, po kilku latach oddawania do użytku coraz mniejszych mieszkań (por. Kwartalnik mieszkaniowy za II kwartał 2022 r.) w nowej ofercie tendencja się odwróciła – wzrósł udział średnich i dużych mieszkań. Taka zmiana struktury mogła wynikać, z jednej strony, z relatywnie szybszych wzrostów cen w tych segmentach rynku, co zachęcało deweloperów do zwiększenia udziału dużych mieszkań w inwestycjach, a z drugiej, z oczekiwanego wzrostu popytu na większe, przeznaczone dla rodzin mieszkania po uruchomieniu programu „Bezpieczny Kredyt 2%” od lipca br.

Deweloperzy wprowadzali na rynek relatywnie droższe mieszkania. Tak samo jak w skali całego kraju, tak też w przypadku największych miast, ceny na rynku pierwotnym rosły szybciej niż na wtórnym. Nie jest to jednak rezultat szybkiego podnoszenia cen przez deweloperów, a efekt statystyczny. Deweloperzy wprowadzili bowiem więcej nowych inwestycji o charakterze premium zlokalizowanych w najatrakcyjniejszych inwestycyjnie dzielnicach, a ich wysokie ceny podbiły średnią. Efekt ten jest tym silniejszy, im mniejsza jest ogólna podaż nowych mieszkań w danej dzielnicy. Przykładowo, za szybkim wzrostem cen na poznańskich Winogradach stoją nowe mieszkania wprowadzone przez deweloperów – tempo wzrostu cen na rynku pierwotnym wyniosło aż 49 proc. r/r, podczas gdy średnie ceny mieszkań z rynku wtórnego w tej dzielnicy praktycznie się przez rok nie zmieniły. Podobne różnice, chociaż już w mniejszej skali, można było zaobserwować w najlepszych lokalizacjach w Warszawie, Krakowie czy Gdańsku. Natomiast w przypadku dzielnic o niższym poziomie cen różnice w tempie podwyżek były nieistotne statystycznie, a w przypadku warszawskiego Ursynowa mieszkania z rynku wtórnego drożały nawet szybciej niż te od deweloperów (9 proc. wobec 1 proc. r/r).

Najwięcej nowych mieszkań pojawia się w dzielnicach peryferyjnych. W Warszawie w ofercie deweloperów dominuje Białołęka, w Gdańsku położone przy obwodnicy Ujeścisko i sąsiedni Jasień, we Wrocławiu sporo inwestycji jest realizowanych na Psim Polu, a z kolei w Krakowie relatywnie dużo buduje się w dzielnicach Czyżyny i Bieżanów-Prokocim. Znacząca liczba mieszkań powstaje też w nowych kwartałach starszych dzielnic, np. na południu stołecznego Mokotowa czy na biznesowej Woli, w Krakowie na dalszych od centrum częściach Podgórze. Z kolei we Wrocławiu dużo buduje się na rewitalizowanych terenach starszych dzielnic, takich jak Stare Miasto i Fabryczna. Istotne znaczenie dla podaży na poszczególnych rynkach ma sprawne działanie władz samorządowych w odniesieniu do inwestycji budowlanych, w tym przygotowywanie planów zagospodarowania przestrzennego. Analiza danych przestrzennych pokazuje, że największe przyrosty nowych inwestycji są w miejscach, które dopiero niedawno zostały objęte planami zagospodarowania przestrzennego i gdzie deweloperzy mogli masowo uzyskać pozwolenia na budowę nieruchomości. W skali kraju plany zagospodarowania ma 45,9 proc. miast. Pod tym względem prym wiedzie Kraków – 71,4 proc. jego powierzchni określa plan, a spośród analizowanych miast najgorzej jest w Warszawie (40,6 proc.).

→ **DZIELNICE Z NAJWIĘKSZĄ LICZBĄ MIESZKAŃ WPROWADZONYCH DO SPRZEDAŻY W I KW. 2023**

Miasto	Dzielnica	liczba dodanych do oferty mieszkań	ranking dzielnicy pod względem liczby wyszukiwań
Warszawa	Białołęka	1122	10.
	Wola	855	3.
	Wawer	384	>10
Wrocław	Fabryczna	392	3.
	Stare Miasto	365	5.
	Psie Pole	359	4.
Poznań	Naramowice	941	6.
	Jeżyce	232	3.
	Rataje	205	2.
Kraków	Podgórze	221	6.
	Bieżanów-Prokocim	147	>10
	Czyżyny	141	10.
Gdańsk	Ujeścisko	222	>10
	Jasień	212	8.
	Piecki-Migowo	129	>10

ŹRÓDŁO: PRZELICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH OTODOM.

Spada podaź mieszkań na rynku wtórnym. Liczba ofert mieszkań z drugiej ręki w serwisie Otodom spadła w pięciu największych miastach z 14,7 tys. w I kw. 2022 r. do 13,6 tys. w pierwszych trzech miesiącach 2023 r. Najbardziej obniżyła się podaź w stolicy (średnio o 18 proc.), a z analizowanych miast tylko w Gdańsku i Poznaniu oferta wzrosła. Złożyły się na to dwa czynniki. Po pierwsze, osoby oferujące mieszkania na rynku wtórnym – podobnie jak deweloperzy – wstrzymywały się ze sprzedażą w obliczu znacznego spadku popytu na nieruchomości i ogólnego pogorszenia koniunktury. Po drugie, w związku z wybuchem wojny i masowym napływem uchodźców w 2022 r. część właścicieli zrezygnowała ze sprzedaży i przeznaczyła mieszkania pod wynajem. Ten drugi czynnik może też wyjaśniać fenomen wzrostu podaży w Gdańsku aż o 22 proc. (ze wzrostem odnotowanym praktycznie we wszystkich dzielnicach). Trójmiasto, w przeciwieństwie do Warszawy, Krakowa czy Wrocławia, odczuło relatywnie mniejszy napływ uchodźców z Ukrainy, a równocześnie wyższa była tam aktywność inwestorów krótkoterminowych, którzy obecnie mogli chcieć zrealizować zyski.

Początek roku był czasem łowców okazji

Najbardziej poszukiwane były tanie mieszkania w prestiżowych dzielnicach. Podobnie jak w poprzednich latach najczęściej wyszukiwane przez internautów w serwisie Otodom były mieszkania w Warszawie (1 mln wyszukiwań wobec 182 tys. dla kolejnego w rankingu Krakowa). Z perspektywy dzielnicowej największym zainteresowaniem cieszyły się lokalizacje o relatywnie wysokim stosunku atrakcyjności do ceny oraz o stosunkowo wysokiej podaży nowych nieruchomości, zwłaszcza na rynku wtórnym. Chodzi o takie miejsca jak Mokotów w Warszawie, Krzyki w Wrocławiu i Grunwald w Poznaniu, gdzie kupujący liczyli na znalezienie atrakcyjnej cenowo oferty. Z tych samych powodów najdroższe lokalizacje z mniejszą ofertą były dopiero na dalszych miejscach w rankingu popularności – gdańska Oliwa była na miejscu szóstym w całym mieście, a warszawska Ochota i poznański Łazarz zamykały pierwszą dziesiątkę najpopularniejszych dzielnic w swoich miastach. Utrzymujące się w najatrakcyjniejszych dzielnicach szybkie wzrosty cen odstraszały kupujących. Przykładowo: warszawskie Śródmieście spadło z piątego miejsca w II kw. 2022 r. na ósme. Obecnie większym zainteresowaniem w stolicy cieszą się Bemowo, Praga-Południe, a także Bielany. Taka struktura zainteresowania wskazuje, że kupujący koncentrowali się na okazjnych ofertach w dzielnicach, w których najbardziej liczą na wzrost cen po powrocie koniunktury na rynek. Świadczy to o wysokim udziale inwestorów w popycie, co potwierdzają doniesienia od deweloperów – deklarują oni, że głównymi kupującymi są osoby płacące za mieszkania gotówką, często z myślą o ich późniejszym wynajęciu.

Oferty z rynku wtórnego pojawiają się zwłaszcza w dzielnicach inwestycyjnych. W Poznaniu najwięcej mieszkań do kupienia na rynku wtórnym było w dzielnicy Grunwald, łączącej zabudowę willową i bloki, na Ratajach i zyskującym na popularności Łazarzu. We Wrocławiu najwięcej ofert z drugiej ręki pojawiło się na Krzykach, Starym Mieście i w Śródmieściu. W Krakowie też królowało pod tym względem Stare Miasto, a w Warszawie – Mokotów i Śródmieście. To dzielnice, w których najbardziej aktywni są inwestorzy, zarówno ci krótkoterminowi (spekulanci i flipperzy), jak i długoterminowi (kupujący mieszkania pod wynajem). W naszej ocenie wielu z nich mogło zdecydować się na wystawienie swoich mieszkań na sprzedaż. Część z nich dlatego, że chcieli zrealizować zyski z lat boomu, a część z uwagi na przytłaczające ich koszty kredytów po bezprecedensowym wzroście stóp procentowych.

Rośnie popularność dzielnic o charakterze 15-minutowego miasta³. Relatywnie wysokim zainteresowaniem wśród poszukujących cieszyły się dzielnice o bogatej ofercie kulturalnej, rekreacyjnej i gastronomicznej, takie jak Mokotów, Żoliborz czy Ochota w Warszawie, krakowskie Nowa Huta i Podgórze, gdańskie Wrzeszcz i Przymorze oraz wrocławskie Krzyki. W stolicy Wielkopolski taki charakter mają Jeżyce, Łazarz i Wilda – pierwotnie odrębne miejscowości (stąd m.in. własne rynki), włączone do Poznania na przełomie XIX i XX w. Tak jest też w przypadku gdańskiej Oliwy. To właśnie te lokalizacje są obecnie najatrakcyjniejsze dla inwestorów. Liczą oni bowiem na ich dalszy rozwój, a przez to także na relatywnie szybszy wzrost cen tamtejszych nieruchomości w porównaniu do średniej krajowej.

³ 15-minutowe miasto to układ przestrzeni miejskiej pozwalający ludziom na dostęp do miejsc codziennego użytku (sklepy, punkty usługowe, placówki medyczne i edukacyjne) w ciągu 15 minut drogi pieszo lub rowerem od ich miejsca zamieszkania, bez konieczności podróżowania samochodem lub komunikacją miejską.

Podsumowanie

Zestawienie dzielnicowej struktury podaży oraz zainteresowania klientów wskazuje, że fragmentacja rynku mieszkaniowego będzie dalej postępować. W dużych miastach deweloperzy budują mniej i głównie w mało atrakcyjnych lokalizacjach, gdzie byli w stanie dostać pozwolenia na budowę. Mieszkania te sprzedają się jednak gorzej, bo nie cieszą się taką popularnością wśród poszukujących okazji inwestorów. Widać to w liczbie wyszukiwań. Przykładowo: warszawska Białołęka jest liderem w liczbie wprowadzonych nowych mieszkań, ale pod względem zainteresowania kupujących zamyka dopiero pierwszą dziesiątkę najpopularniejszych warszawskich dzielnic. Rezultatem tego jest stagnacja cen w tych dzielnicach, a nawet pojawiające się gdzieniegdzie przeceny ofert. W takiej sytuacji deweloperzy, którzy mają możliwość inwestowania w najatrakcyjniejszych lokalizacjach, budują tam mieszkania typu premium, za które mogą zażądać bardzo wysokich cen, odbijając sobie niskie marże z innych lokalizacji. Na tej fragmentaryzacji zyskują sprzedający na rynku wtórnym, którzy mają mieszkania w najatrakcyjniejszych lokalizacjach. Mogą je wystawiać po cenach dużo wyższych niż przed rokiem. W odwrotnej sytuacji są

sprzedający na peryferiach dużych miast, którzy nie tylko rywalizują z rosnącą ofertą deweloperską, ale też muszą się mierzyć z coraz częstszymi oczekiwaniami rabatów ze strony kupujących. Wielu z nich wstrzymuje się więc z wystawieniem mieszkania w oczekiwaniu na poprawę koniunktury. Sytuację na rynku może nieznacznie zmienić wejście w życie programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, ale jego wpływ na rynek będzie odczuwalny jedynie lokalnie. W ciągu ostatnich 12 miesięcy (kwiecień 2022 – marzec 2023) do oferty deweloperów na rynku pięciu największych miast dodano 46 tys. mieszkań, a do tego z każdym miesiącem rośnie liczba widniejących w serwisach internetowych ofert mieszkań na sprzedaż z rynku wtórnego. Przy przyjęciu optymistycznych szacunków, że w tym roku liczba beneficjentów programu wyniesie 30-40 tys., oznacza to, że nie usunie on nawisu podażowego wytworzonego po spadku dostępności kredytów z ostatnich kwartałów, a tym samym nie doprowadzi do znacznego odbicia cen na rynku, zwłaszcza w peryferyjnych dzielnicach. Dalej rosnąć mogą natomiast ceny w najlepszych lokalizacjach, gdzie popyt jest dużo mniej zależny od wahań koniunktury i dostępności kredytu.

