

Warszawa, 01.07.2024

Barometr Cen Mieszkań Tabelaofert.pl: Rynek na wakacjach. Ceny bez zmian, sprzedaż w dół. Dynamiczny wzrost sprzedaży mieszkań wakacyjnych.

- **Ceny nowych mieszkań ustabilizowały się** - w połowie z 15 analizowanych przez portal Tabelaofert.pl miast w Polsce prawie się nie zmieniły się (zmiany +/- 0,2% w skali miesiąca).
- Po dużym spadku w maju (-21,8%) również w czerwcu nadal **spada sprzedaż lokali** (-5,4%), co jest efektem **najwyższego w Europie oprocentowania kredytów hipotecznych** oraz zaostrzonej polityki kredytowej banków.
- Po raz pierwszy od 2022 roku widocznie jest **duże ożywienie w segmencie mieszkań wakacyjnych**, gdzie sprzedaż wzrosła aż o 61% (m/m).

Na 15 monitorowanych przez portal Tabelaofert.pl rynkach mieszkaniowych ceny nowych mieszkań zmieniły się w skali miesiąca nieznacznie. Największe wzrosty nastąpiły w Rzeszowie (+1,4%), Krakowie (+1,4%), Łodzi (1,3%) oraz Lublinie (+1,0%), Toruniu (+0,6%), Katowicach (+0,5%), Kielcach (+0,4%) oraz w aglomeracji poznańskiej (+0,8%), natomiast spadki zanotowano w Warszawie (-0,7%) oraz w aglomeracji warszawskiej (-1,4%).

Na pozostałych 7 rynkach panuje idealna stabilizacja – zmiany cen wahały się w granicach od -0,2% do +0,2%. Spadki cen w Warszawie oraz w aglomeracji warszawskiej wynikają ze struktury nowej podaży; do sprzedaży wprowadzone zostały projekty tańsze, w mniej prestiżowych lokalizacjach. Z odwrotną sytuacją mieliśmy do czynienia w Krakowie, Łodzi, Lublinie, Toruniu oraz w aglomeracji poznańskiej, gdzie wzrost cen wynika z wprowadzenia do sprzedaży projektów droższych, w bardziej prestiżowych lokalizacjach. Tylko w Rzeszowie i Kielcach wzrost cen wynikał częściowo z większej sprzedaży tańszych lokali oraz z rzeczywistego podnoszenia cen w cennikach.

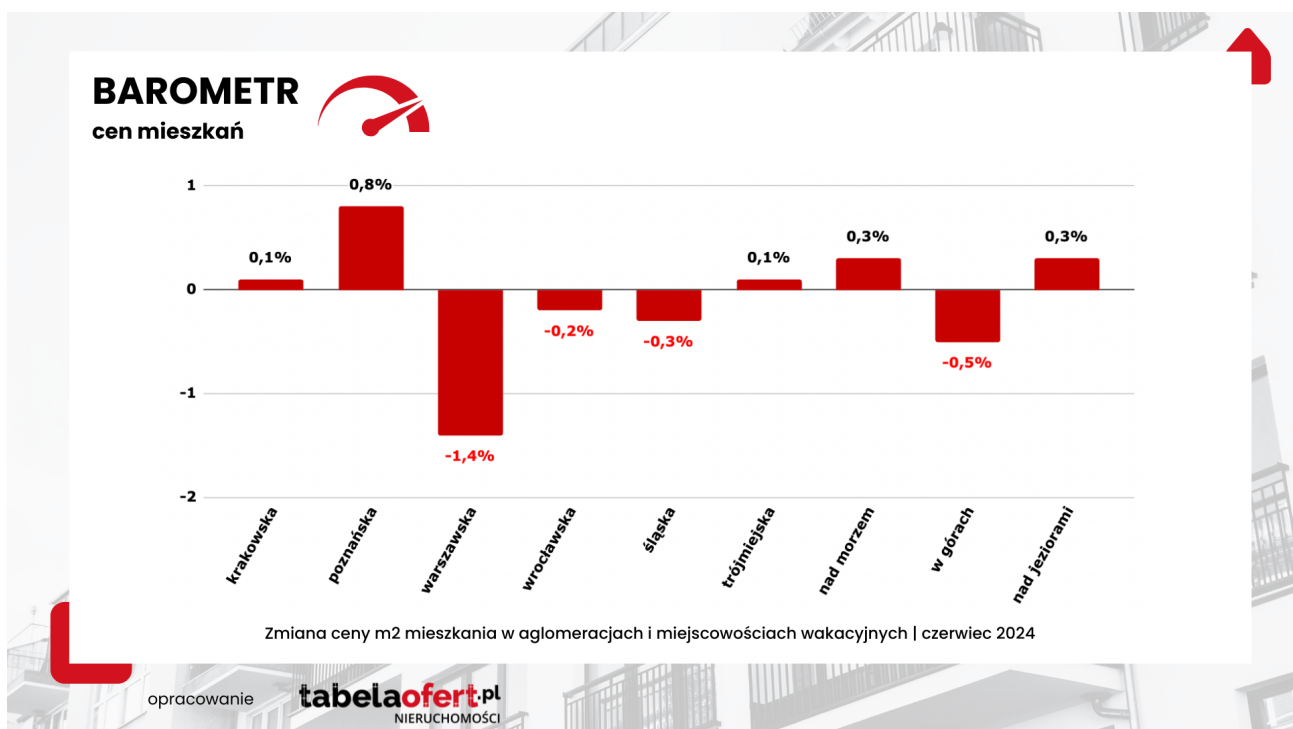
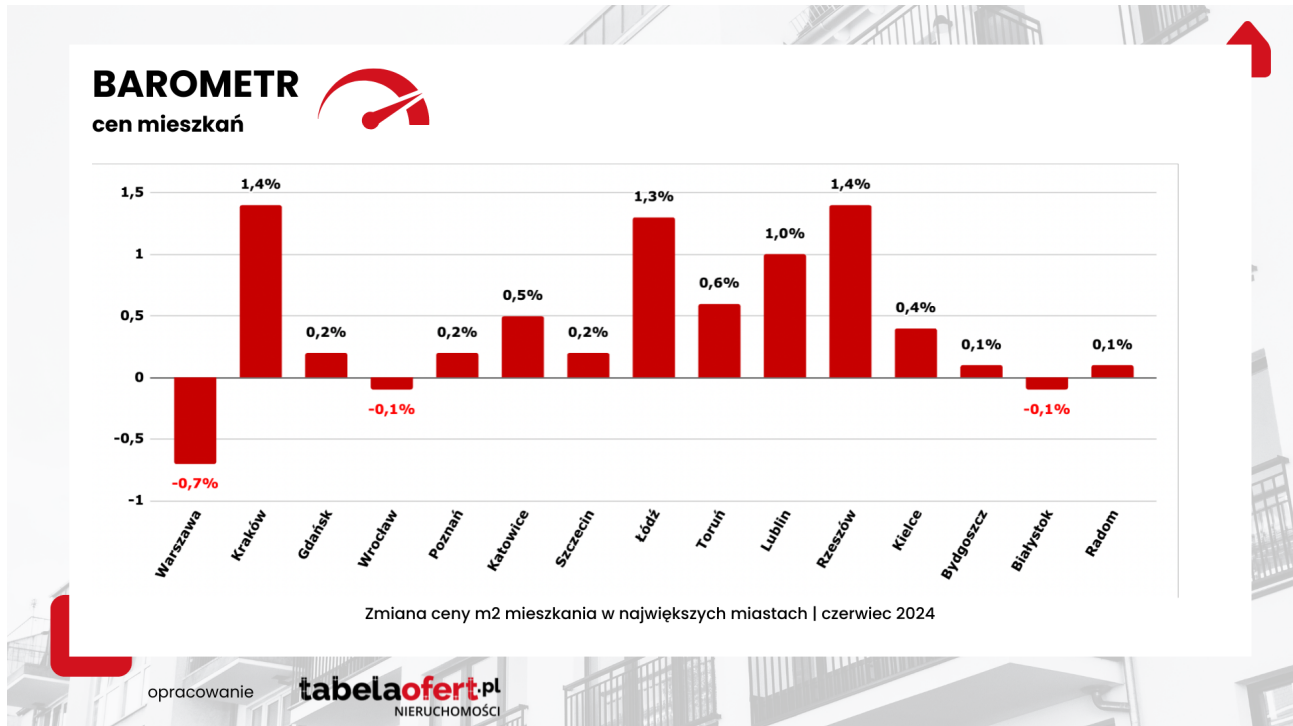
Zmiany cen a struktura oferty

Dokładna analiza zmian cen pokazuje, że poza Rzeszowem i Kielcami, gdzie rzeczywiście ceny rosną, **deweloperzy co do zasady nie dokonywali znaczących zmian w cennikach**. Niewielkie wzrosty i spadki cen były przede wszystkim efektem zmieniającej się struktury oferty, czyli sprzedaży większej liczby tańszych lub droższych lokali oraz wprowadzenia na rynek również cenowo zróżnicowanych projektów.

„Deweloperzy wprowadzają nowe projekty w cenach nieco poniżej konkurencji w danej lokalizacji. Jednak po osiągnięciu określonego przez bank wymaganego poziomu przedsprzedaży, cena jest natychmiast podnoszona, gdyż koszty finansowania deweloperów przez banki są jeszcze wyższe niż oprocentowanie kredytów hipotecznych przez klientów” - analizuje Robert Chojnacki, założyciel portalu Tabelaofert.pl i REDNET Property Group.

„Można zatem przyjąć założenie, że **cenę ofertowe będą bardzo powoli, ale jednak rosnę**. Deweloperzy raczej wolą wydłużyć proces sprzedaży, niż w sposób systemowy obniżyć cały cennik.

Powszechna natomiast stała się praktyka udzielania rabatów – tam gdzie jest to możliwe, sprzedaż jest lepsza. Z reguły też deweloperzy otwarci są na negocjacje cenowe z klientami.” - dodaje Robert Chojnacki.



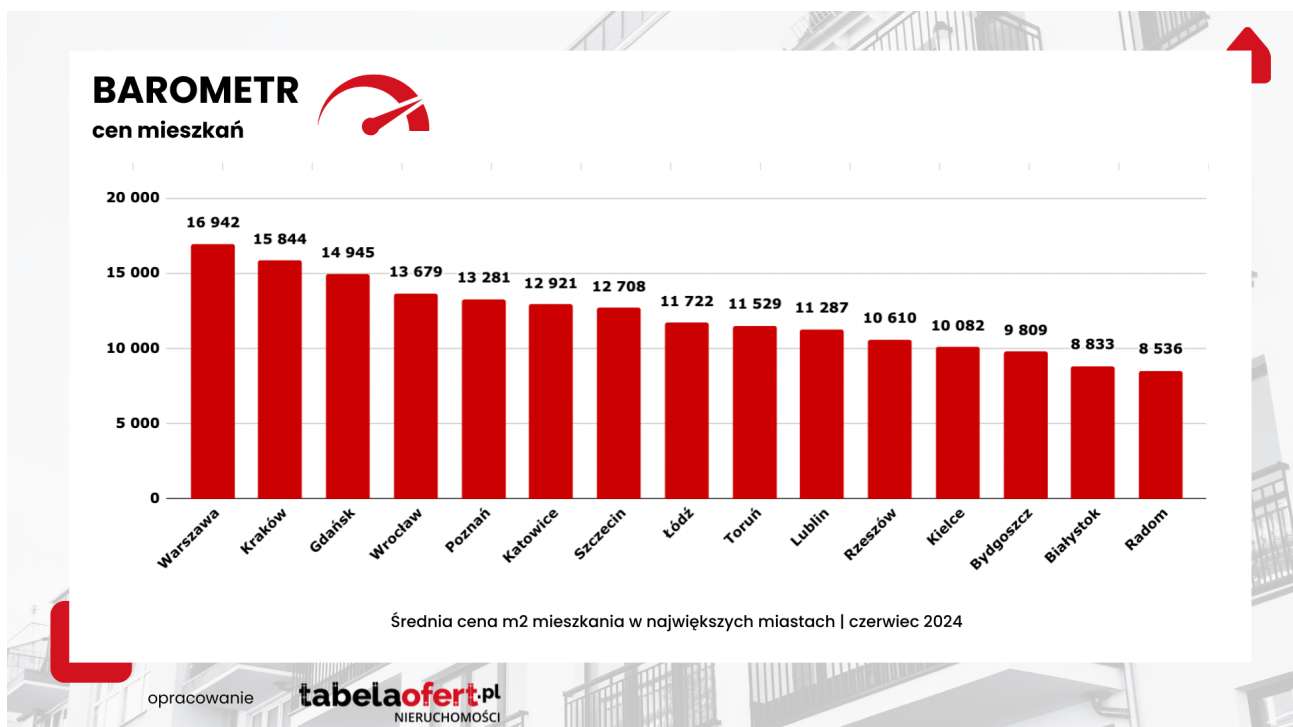
Gdzie jest najdrożej, a gdzie najtaniej?

Obecnie nominalnie najdroższym miastem jest Warszawa, gdzie średnia cena m² wynosi 16 942 zł, a najtańszym Radom – 8 536 zł/m². Nominalnie, ponieważ jeżeli porównamy siłę nabywczą – mierzoną tym, ile m² mieszkania można kupić za średnie miesięczne wynagrodzenie brutto - to sytuacja wygląda zupełnie inaczej.

W takim przypadku najdroższym miastem pozostaje oczywiście Warszawa, gdzie za średnie roczne wynagrodzenie brutto można kupić tylko 0,59 m² mieszkania, najtańszym jednak jest Rzeszów, gdzie za miesięczną pensję brutto kupić można już 0,78 m² nowego lokalu. Co ciekawe, Rzeszów jest miastem, gdzie ceny rosły najbardziej i jednocześnie deweloperzy faktycznie podnosili ceny w cennikach.

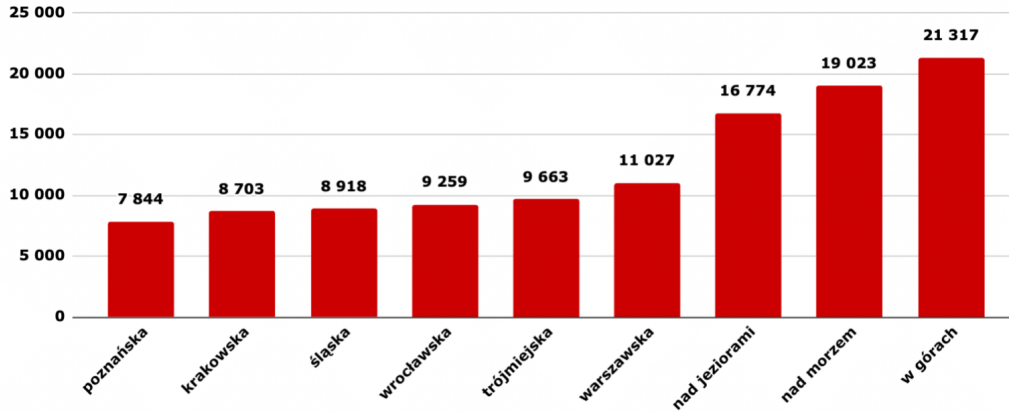
Zupełnie inaczej wygląda sytuacja w przypadku osób mieszkających poza głównymi ośrodkami miejskim, ale pracującymi zdalnie, hybrydowo lub dojeżdżającymi do pracy w dużym mieście.

Dla przykładu - w stolicy za średnią miesięczną pensję brutto kupić można 0,59 m² mieszkania. Ale już kupując mieszkanie pod Stolicą, ale otrzymując warszawskie wynagrodzenie, stać nas już na 0,91 m² nowego lokalu. Jeszcze lepiej jest w pozostałych aglomeracjach, gdzie pracując w mieście centralnym i kupując mieszkanie na przedmieściach w każdym przypadku stać nas na zakup ponad 1,00 m² nowego lokalu. Najlepiej jest pracować w Krakowie i kupić mieszkanie w jednej z podkrakowskich lokalizacji. Wtedy stać nas będzie na zakup aż 1,22 m² nowego mieszkania.



BAROMETR

cen mieszkań



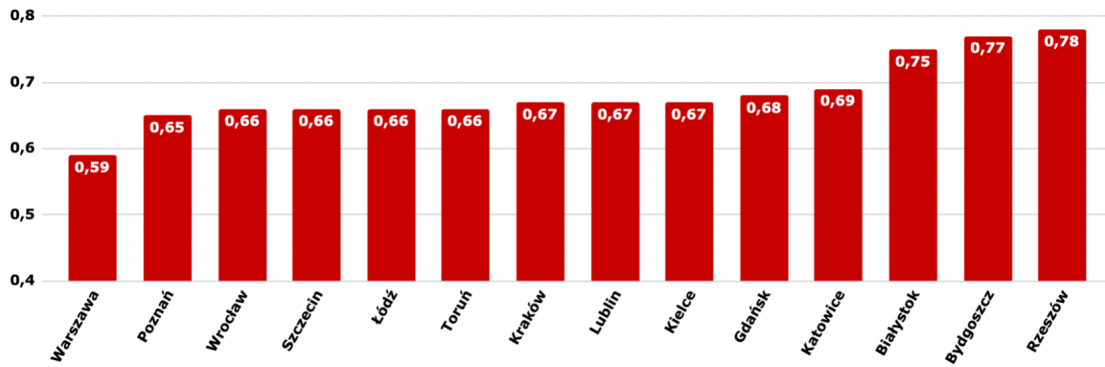
Średnia cena m2 mieszkania w aglomeracjach i miejscowościach wakacyjnych | czerwiec 2024

opracowanie

tabelaofert.pl
NIERUCHOMOŚCI

BAROMETR

cen mieszkań



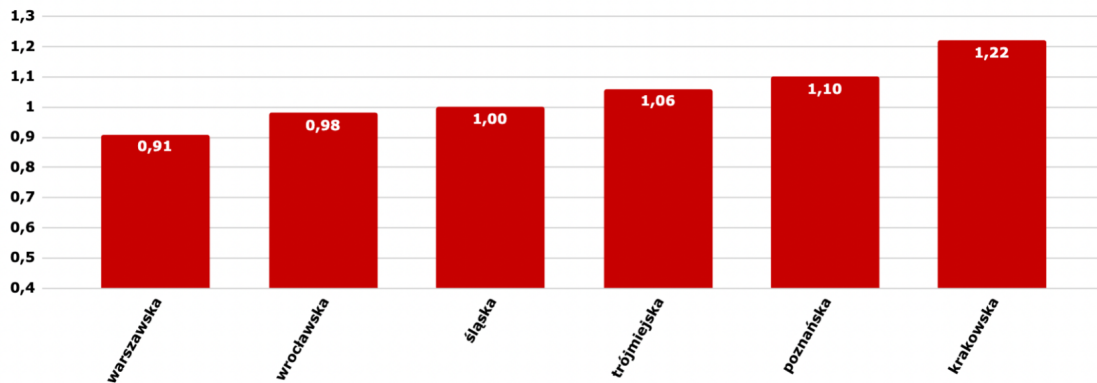
Ile m2 mieszkania można kupić za średnią miesięczną pensję

opracowanie

tabelaofert.pl
NIERUCHOMOŚCI

BAROMETR

cen mieszkań



Ile m2 mieszkania w aglomeracji można kupić za średnią miesięczną pensję w mieście centralnym

opracowanie

tabelaofert.pl
NIERUCHOMOŚCI

Wysokie stopy procentowe ograniczają sprzedaż nowych mieszkań

Według najnowszych danych portalu Tabelaofert.pl w 15 monitorowanych miastach sprzedaż nowych mieszkań w ujęciu miesięcznym spadła o 5,4% (po spadku o 21,8% w maju). Należy jednak wziąć pod uwagę, że te spadki liczone są w stosunku do rekordowych poziomów z przełomu roku, a sprzedaż, choć niższa, jest daleko lepsza niż w wakacje 2022 roku.

Przy czym niezwykle istotny jest fakt, że liczba sprzedawanych mieszkań mogłaby być znacznie wyższa, **gdyby nie rekordowo wysokie w porównaniu z całą Europą oprocentowanie kredytów hipotecznych**, przez co część klientów otrzymuje negatywne decyzje w odniesieniu do swojej zdolności kredytowej.

BAROMETR

cen mieszkań



Oprocentowanie kredytów hipotecznych w Europie | kwiecień 2024

(opracowanie Tabelaofert.pl na podstawie danych krajowych, Eurostat oraz www.theglobaleconomy.com)

opracowanie

tabelaofert.pl
NIERUCHOMOŚCI

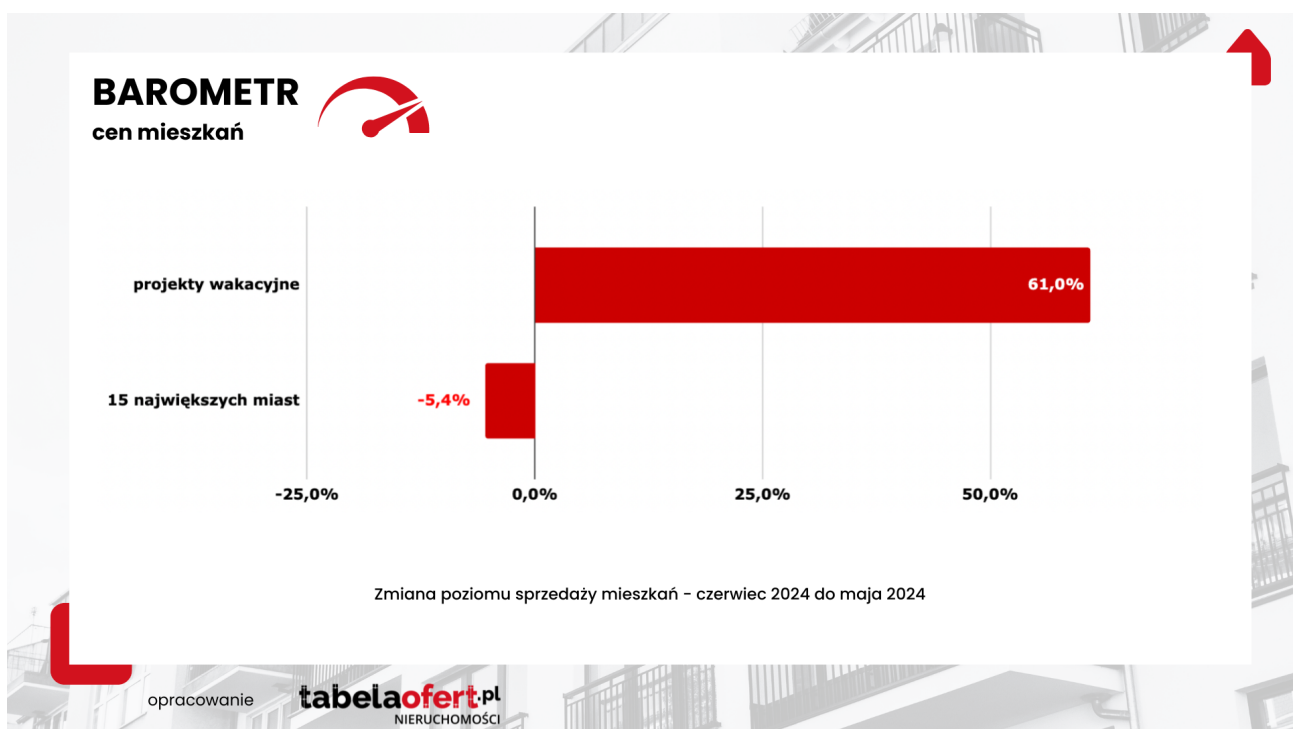
"Sprzedaż mieszkań nadal spada, słabnie również rynek najmu. Rok temu w kampanii wyborczej obiecano młodym ludziom kredyt 0%. Dziś zamiast tego mają najwyższe oprocentowanie kredytów w Europie, a stawki najmu kosztują jeszcze więcej niż ten kredyt. Gdzie zatem są klienci, którzy kupują mniej mieszkań i nie stać ich na wynajem. Odpowiedź jest prosta: mieszkają z rodzicami" - podsumowuje sytuację na rynku mieszkaniowym Robert Chojnacki, współwłaściciel portali Tabelaofert.pl oraz Luksusowemieszkania.pl.

Ożywienie na rynku mieszkań wakacyjnych

Odmienna sytuacja panuje za to na rynku mieszkań wakacyjnych. W czerwcu nastąpiła znaczna poprawa koniunktury - według łącznych danych z serwisów Tabelaofert.pl i Luksusowemieszkania.pl sprzedaż lokali w projektach wakacyjnych wzrosła w czerwcu w stosunku do maja aż o **61%**. Z taką sytuacją mamy do czynienia po raz pierwszy od 2022 roku.

Warto jednak podkreślić, że przez ostatnie dwa lata rynek mieszkań wakacyjnych przeżywał kryzys, który był spowodowany wieloma czynnikami. Apartamenty wakacyjne to produkt inwestycyjny dla osób, które dysponują gotówką. W ciągu ostatnich dwóch lat dla tej grupy nabywców alternatywą były chociażby obligacje czy lokaty, których oprocentowanie było stosunkowo atrakcyjne. Nie bez znaczenia był (i wciąż jest) fakt, że Polacy pokochali nieruchomości zagraniczne – np. w Hiszpanii czy Portugalii.

Obecnie otoczenie rynkowe zmieniło się. Spadek rentowności najmu w największych miastach oraz przede wszystkim dłuższy okres poszukiwania najemcy oraz bogata oferta wakacyjnych apartamentów sprawia, że inwestycja w taki lokal jest stosunkowo atrakcyjna. Zwłaszcza, że ceny tych mieszkań do tej pory nie rosły, w przeciwieństwie do małych lokali w centrach miast.



Dostrzegli to poszukujący alternatywy dla klasycznego inwestowanie w lokale pod wynajem inwestorzy, zwłaszcza, że poturbowani przez rynek deweloperzy budujący mieszkania wakacyjne, na razie nie są skłonni do podnoszenia cen, które w czerwcu w stosunku do maja prawie się nie zmieniły (średni wzrost o 0,2%).

„Rzeczywiście obserwujemy istotne ożywienie na rynku mieszkań wakacyjnych. Dla przykładu w inwestycji Let's Sea w Gąskach, której sprzedaż prowadzi REDNET24, czerwiec był bardzo dobrym miesiącem. Wracają inwestorzy, ale też coraz większa liczba klientów kupuje lokale dla siebie, np. wykorzystując apartament wakacyjny do pracy zdalnej i łączenia przyjemnego z pożytecznym” - analizuje Jacek Matuszko, project manager odpowiedzialny między innymi za sprzedaż projektów wakacyjnych w REDNET24 - największej firmie sprzedającej projekty mieszkaniowe dla deweloperów.

"Spodziewam się również bardzo dobrej sprzedaży w lipcu i sierpniu. Nowy trend – *workation*, czyli łączenie pracy zdalnej z wakacjami - staje się w Polsce coraz popularniejszy i posiadanie własnego lokalu w miejscowości wakacyjnej już dziś jest po prostu nową potrzebą” - dodaje Jacek Matuszko.

Portal Tabelaofert.pl

TabelaOfert.pl to innowacyjny serwis umożliwiający łatwe i szybkie przeglądanie tysięcy ofert nieruchomości w jednym miejscu. Od 2001 roku dostarcza kluczowe narzędzie w sprzedaży mieszkań i domów. Z usług portalu korzysta kilkuset deweloperów mieszkaniowych z całej Polski. Miesięcznie serwis odwiedza średnio 500 tys. osób poszukujących nieruchomości.