



Monitoring cen mieszkań

Analizy Nieruchomości

19 października 2022

W 3q22 największe miasta trzymały cenę, w mniejszych spadki

- Według wstępnych szacunków opartych na danych PKO Banku Polskiego średnia cena transakcyjna m kw. mieszkania na rynku pierwotnym w 6 największych miastach w 3q22 wzrosła o 0,9% q/q i 10,5% r/r wobec wzrostu o 15,2% r/r w 2q22. W pozostałych 10 miastach wojewódzkich cena spadła o 5,0% q/q i wzrosła o 3,4% r/r wobec wzrostu o 15,4% r/r w 2q22.
- Średnia cena całkowita mieszkania w 3q22 spadła o 5,1% q/q i wzrosła o 6,1% r/r wobec wzrostu o 19,1% r/r w 2q22.
- Charakterystyczny dla 3q22 jest dalszy spadek liczby transakcji na rynku mieszkaniowym – wyraźnie silniejszy w mniejszych miastach wojewódzkich. Popyt na mieszkania spadł istotnie mocniej w przypadku mieszkań tańszych, położonych w gorszych lokalizacjach. Odnotowaliśmy także spadek średniej powierzchni użytkowej mieszkań będących przedmiotem transakcji o 4 m kw. względem 2q22. Pomimo dalszego wzrostu czynszów na rynku najmu, obserwujemy również silny spadek popytu inwestycyjnego z uwagi na wzrost oczekiwanej stopy zwrotu.
- Spadek cen jest opóźnioną reakcją rynku na silne hamowanie popytu w warunkach rosnącej podaży. Prognozujemy, że wobec sygnałów wciąż niskiego popytu oraz obserwacji rosnącej liczby mieszkań gotowych w ofercie rynku pierwotnego prawdopodobne są dalsze spadki cen mieszkań w perspektywie kilku najbliższych kwartałów. Zarysowany trend spadkowy cen może zostać wsparty przez zmniejszenie presji kosztowej w sektorze budownictwa mieszkaniowego.
- Oceniamy, że siła nabywczą na rynku mieszkaniowym osiągnęła już lub jest blisko minimum w obecnym cyklu, co ma przede wszystkim związek z sygnałami zakończenia lub bliskiego końca cyklu podwyżek stóp procentowych. W kolejnych kwartałach wzrost siły nabywczej będzie powolny. Wynikał on będzie z poprawy relacji tempa wzrostu nominalnych dochodów względem cen mieszkań. Oceniamy, że wysoki nominalny wzrost gospodarczy sprzyja osiągnięciu wyższych nadwyżek finansowych szczególnie przez zamożniejsze gospodarstwa domowe, których budżety są mniej wrażliwe na inflację, a które w największym stopniu stanowią o sile popytu na rynku mieszkaniowym. W dalszym horyzoncie, co najważniejsze, do poprawy siły nabywczej przyczynią się obniżki stóp procentowych NBP.
- Biorąc pod uwagę znaczną skalę redukcji nowych inwestycji mieszkaniowych, prognozę powolnej odbudowy popytu oraz lepkość cen mieszkań zakładamy, że powrót cen do silniejszego trendu wzrostowego jest możliwy od 2025.

Departament Analiz Ekonomicznych

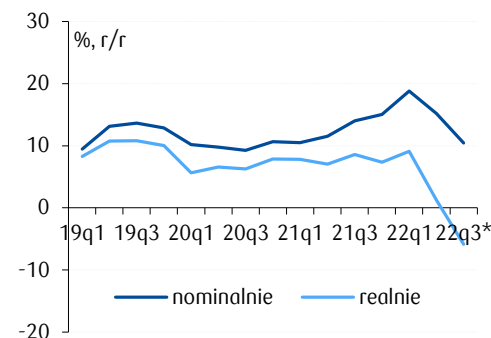
www.pkobp.pl/centrum-analiz

@PKO_Research

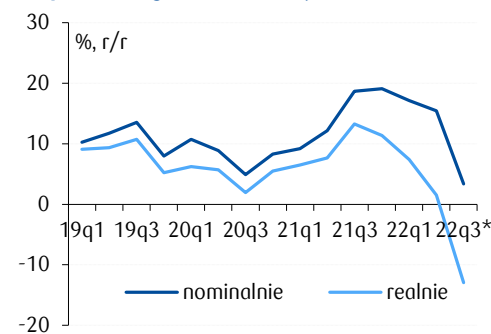
Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

Wojciech Matysiak

Zmiana ceny transakcyjnej m kw. mieszkania na rynku pierwotnym: 6 największych miast



Zmiana ceny transakcyjnej m kw. mieszkania na rynku pierwotnym: 10 pozostałych miast wojewódzkich



Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego, * - szacunek za 3q22
6 miast – Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław
10 miast – Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra

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.