

POLITYKA
INSIGHT

otodom



Kwartalnik mieszkaniowy

Raport o sytuacji na rynku mieszkań
w I kwartale 2024 roku



SPIS TREŚCI

SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH: I KWARTAŁ 2024 ROKU	5
--	----------

RYNEK MIESZKAŃ	6
----------------	---

RYNEK NAJMU	10
-------------	----

POZOSTAŁE NIERUCHOMOŚCI	12
-------------------------	----

CENY OFERTOWE MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM W WYBRANYCH POLSKICH MIASTACH	14
--	-----------

CO Z TEGO WYNIKA	18
-------------------------	-----------

AUTORZY



dr hab. Adam Czerniak

dyrektor ds. badań
główny ekonomista
Polityka Insight

WSPÓŁPRACA MERYTORYCZNA

Roberto Leite

Otodom

Karolina Klimaszewska

Otodom

Ewa Tęczak

Otodom

PROJEKT GRAFICZNY

Joanna Pamuła, Urszula Dubiniec

Polityka Insight

Opracowanie jest bezstronne i obiektywne. Wszystkie prawa zastrzeżone.

Warszawa, kwiecień 2024 r.

otodom

OTODOM to najpopularniejszy serwis nieruchomości w Polsce, co potwierdza prowadzone cyklicznie niezależne badanie Mediapanel Gemius. Każdego miesiąca trafia do nas ok. 6 mln realnych użytkowników, by przeglądać i zamieszczać ogłoszenia sprzedaży i wynajmu nieruchomości: mieszkań, domów, inwestycji deweloperskich czy biur. Otodom nie tylko daje dostęp do ogromnej bazy ogłoszeń, ale też sprawia, że rynek nieruchomości jest bardziej dostępny dla wszystkich interesariuszy: wspiera w transakcjach, wprowadza nowatorskie narzędzia jak np. Otodom Analytics, dzieli się wiedzą ekspertów i najświeższymi danymi, które pozyskuje także w dedykowanych badaniach. 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
2024 ROKU**

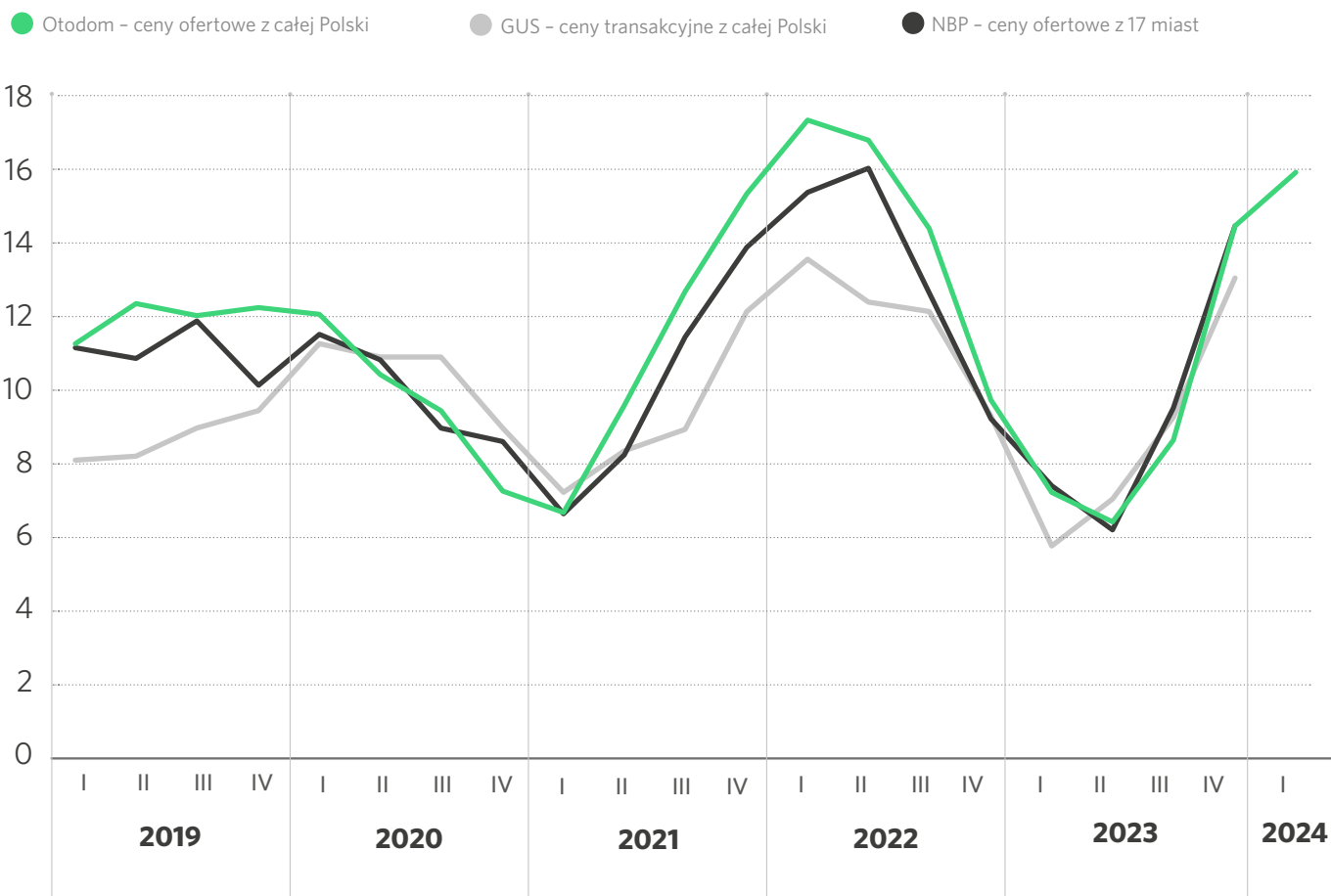
NA PODSTAWIE DANYCH:



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 2024 R. (PROC.)

% WSZYSTKICH Z PODANYM
ROKIEM BUDOWY

● Rynek pierwotny

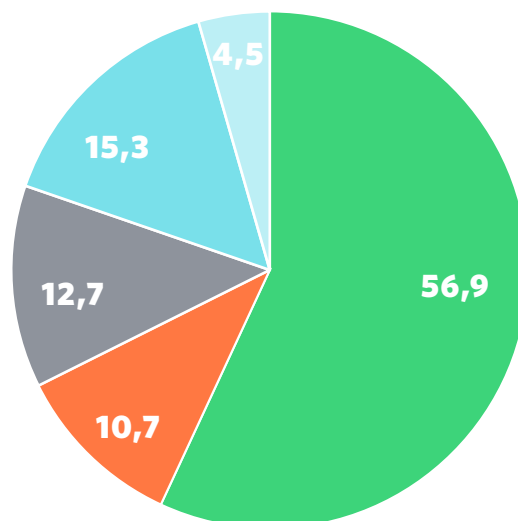
Rynek wtórny:

● 2016-2023

● 1991-2015

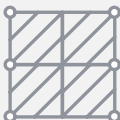
● 1945-1990

● <1945



ŹRÓDŁO: PRZELICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH

→ CENY OFERTOWE MIESZKAŃ W PODZIALE NA POWIERZCHNIĘ UŻYTKOWĄ

		CENA ZA M ² (PLN)	KW/KW	R/R
	<40M ²	 13 430	+3,3%	+15,5%
	40-60M ²	 11 422	+3,1%	+17,0%
	60-90M ²	 10 906	+3,5%	+16,0%
	>90M ²	 10 897	+1,7%	+11,2%

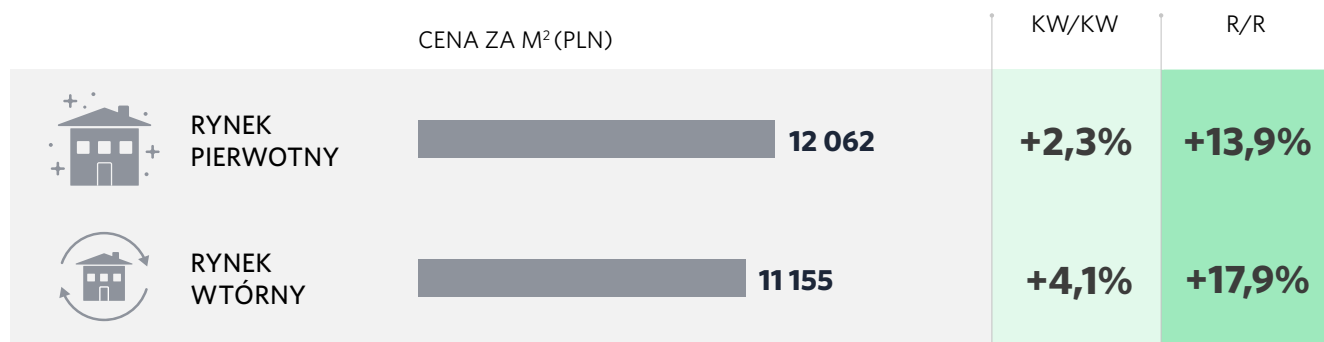
→ CENY OFERTOWE MIESZKAŃ W PODZIALE NA WIELKOŚĆ MIEJSCOWOŚCI

		CENA ZA M ² (PLN)	KW/KW	R/R
	METROPOLIE +500 TYS.	 14 418	+3,5%	+18,6%
	DUŻE 100-500 TYS.	 10 038	+2,2%	+13,4%
	ŚREDNIE 50-100 TYS.	 7 177	+3,8%	+12,5%
	MAŁE <50 TYS.	 9 539	+3,6%	+12,3%

ŹRÓDŁO: PRZELICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH

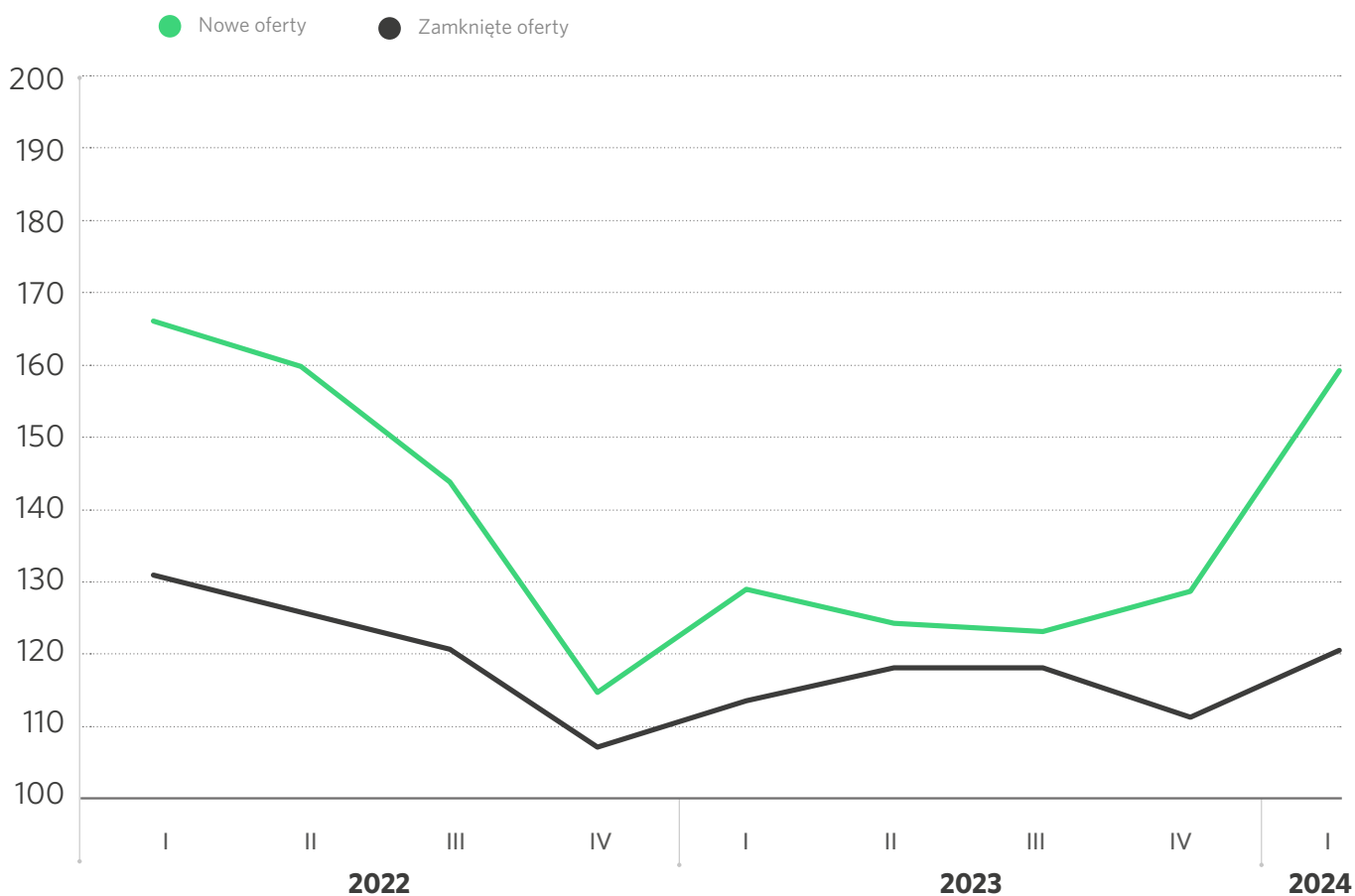
 otodom Analytics

→ CENY OFERTOWE MIESZKAŃ W PODZIALE NA TYP RYNKU



→ TEMPO OBROTU MIESZKANIAMI

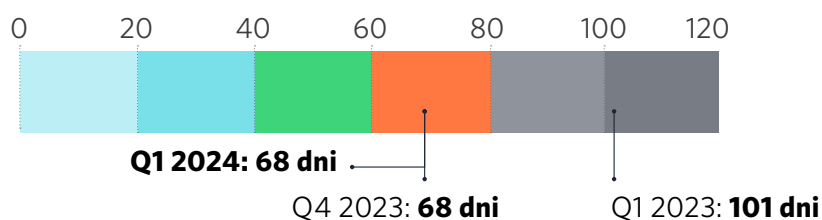
LICZBA NOWYCH OFERT SPRZEDAŻY W PORÓWNANIU DO LICZBY ZAMKNIĘTYCH OFERT SPRZEDAŻY (W TYS.)



→ CZAS WYŚWIETLANIA OFERT SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W SERWISIE OTODOM



MEDIANA CZASU AKTYWNOŚCI OGŁOSZENIA (W DNIACH)



ŹRÓDŁO: PRZELICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH

RYNEK MIESZKAŃ: WZROST CEN SPOWOLNIŁ

W I kwartale średnie ceny ofertowe¹ wzrosły o 3,2 proc. To zdecydowanie mniej niż w ostatnim kwartale 2023 r., gdy ceny rosły o 5,2 proc. kw/kw, ale wciąż wyraźnie więcej niż w okresie spowolnienia na rynku mieszkaniowym w drugiej połowie 2022 i pierwszej połowie 2023 r. W rezultacie nastąpiło dalsze zwiększenie rocznego tempa wzrostu cen do 15,6 proc. z 14,5 proc. w IV kwartale 2023 r. Wraz ze spadkiem inflacji spowodowało to, że realna dynamika cen mieszkań podniosła się do 12,8 proc. – najwyższej wartości od boomu mieszkaniowego w 2007 r. Kontynuacja podwyżek cen była rezultatem ożywienia w popycie kredytowym, głównie za sprawą gwałtownego wzrostu liczby udzielanych kredytów w ramach rządowego programu dopłat „Bezpieczny kredyt 2%” (BK2). Dodatkowo popyt na mieszkania napędziło przyspieszenie wzrostu dochodów ludności przy jednoczesnym obniżeniu inflacji w pierwszych miesiącach roku, co podniosło zdolność kredytową gospodarstw domowych oraz zwiększyło ich skłonność do dokonywania ważnych zakupów. Sygnalizuje to zdecydowanie wolniejszy od oczekiwań spadek liczby wniosków kredytowych po wygaśnięciu programu rządowych dopłat.

Rynek wtórny przoduje w podwyżkach. Podobnie jak kwartał wcześniej, również w pierwszych miesiącach 2024 r. wyraźnie szybciej rosły ceny na rynku wtórnym (4,1 proc. kw/kw) niż na rynku pierwotnym (2,3 proc.). Odnotowane w minionym roku silne podwyżki cen mieszkań od deweloperów prawdopodobnie dalej zachęcały sprzedających do podnoszenia swoich oczekiwań cenowych. Co ciekawe, nie było widać znaczących różnic w tempie wzrostu ze względu na wielkość miejscowości – przedział wynosił od +3,5 do +3,8 proc. wszędzie poza dużymi miastami (100-500 tys. mieszkańców), gdzie wzrost był jedynie niewiele niższy (2,2 proc.). Sygnalizuje to, że boom cenowy początkowo skoncentrowany w lokalizacjach najbardziej popularnych wśród osób zaciągających kredyty z dopłatą rządową rozlał się na inne rynki, wcześniej mniej dotknięte skutkami nierównowagi między popytem a podażą. Na występowanie efektów wtórnych ubiegłorocznych wzrostów cen wskazuje również fakt, że najszybciej drożały mieszkania starsze – te wybudowane przed 1990 r. drożały średnio aż o 5 proc., chociaż w minionych dwóch latach nie cieszyły się aż takim powodzeniem wśród kupujących jak lokale nowsze, zwłaszcza z rynku pierwotnego.

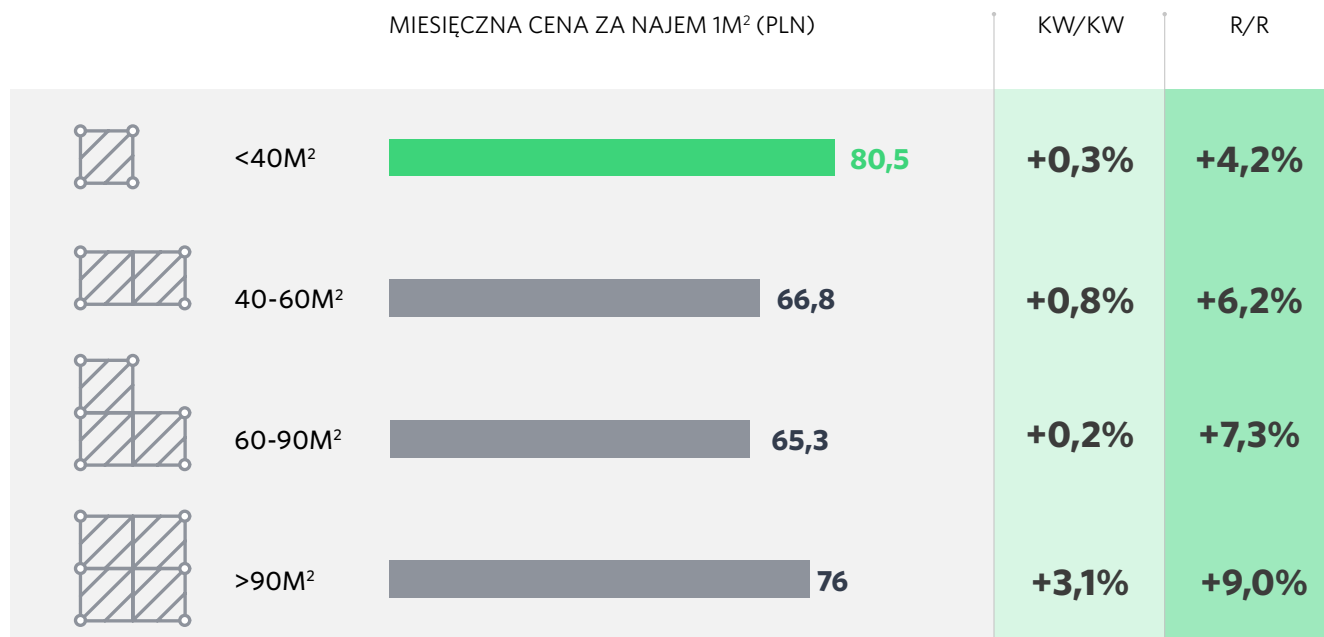
Wiosna przyniosła zwiększenie podaży. W I kwartale liczba nowych ofert opublikowanych w serwisie Otodom wyniosła 159 tys. – to najwięcej od II kwartału 2022 r. Wzrost podaży miał miejsce głównie na rynku wtórnym, ale liczba dostępnych ofert na rynku pierwotnym także była wyższa od tej notowanej w połowie 2023 r. Najszybciej zwiększała się liczba ofert mieszkań wybudowanych w latach 1990-2015, a w dalszej kolejności także tych oddanych do użytkowania w ostatnich latach. Wskazuje to, że wzrost cen odnotowany w 2023 r. w połączeniu z niepewnością co do dalszej stymulacji popytu programami rządowymi oraz zatrzymaniem wzrostu czynszów, skłoniły osoby, które kupiły nieruchomości w celach spekulacyjnych i pod wynajem, do zamknięcia swoich inwestycji i sprzedaży nieruchomości. Rosnąca szybkość od popytu podaż była jednym z czynników, który przyczynił się do nieznacznego wyhamowania wzrostu cen.

Popyt na największe mieszkania jest wciąż słaby. W I kwartale mieszkania o powierzchni pow. 90 m² podrożały jedynie o 1,7 proc. w porównaniu do wzrostów o 3,1-3,5 proc. w pozostałych grupach wielkości mieszkań. To kolejny kwartał wolniejszego wzrostu cen w segmencie największych i najrzadziej pojawiających się w ofercie nieruchomości. Ze względu na silne wzrosty cen w ostatnich latach oraz niedostępność dużych mieszkań dla kredytobiorców korzystających z dopłat (maksymalna cena mieszkania w programie Bezpieczny Kredyt 2% mogła wynosić 800 tys. zł) segment ten stał się stosunkowo mało popularny także wśród osób kupujących mieszkania w celach inwestycyjnych. Są one bowiem najtrudniejsze do sprzedania, a w rezultacie inwestowanie w nie jest obarczone większym ryzykiem niż w przypadku mniejszych nieruchomości.

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 2021-2022. Dzięki temu na wartość wskaźnika nie ma wpływu zmiana struktury ogłoszeń (np. nieproporcjonalny wzrost liczby ofert małych mieszkań).

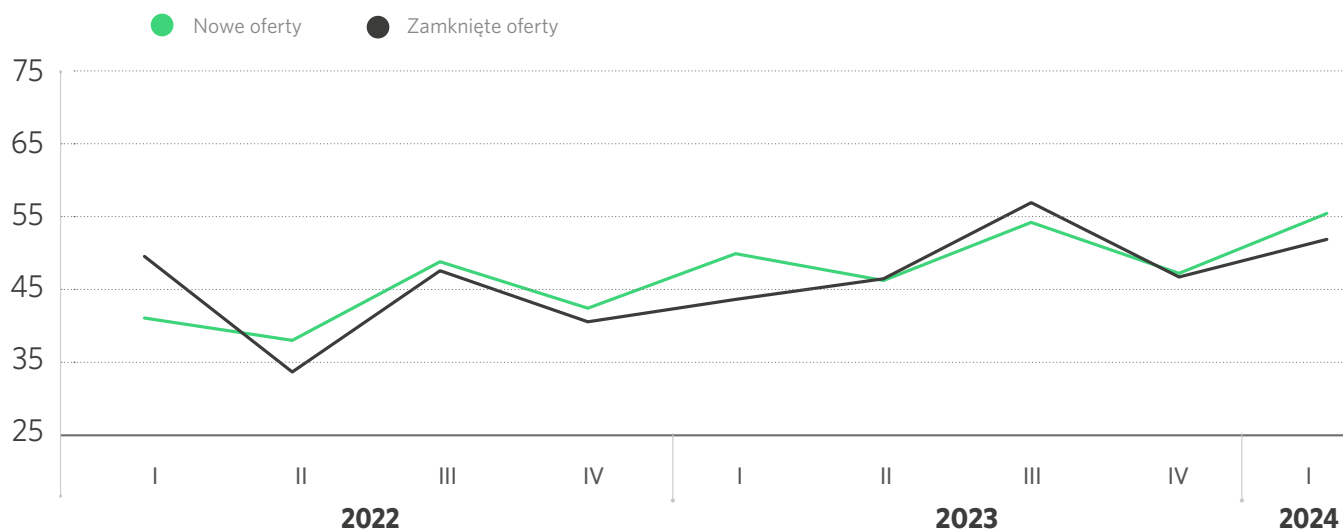
RYNEK NAJMU

→ CENY NAJMU ZA 1M² W PODZIALE NA WIELKOŚĆ MIESZKANIA



→ TEMPO OBROTU NA RYNKU NAJMU

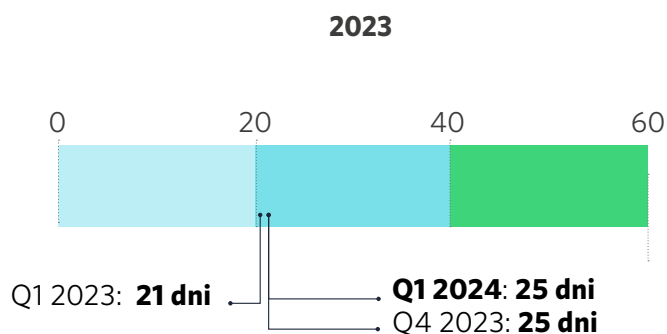
LICZBA NOWYCH OFERT NAJMU W PORÓWNANIU DO LICZBY ZAMKNIĘTYCH OFERT NAJMU (W TYS.)



→ CZAS WYŚWIETLANIA OFERT NAJMU MIESZKAŃ W SERWISIE OTODOM



MEDIANA CZASU AKTYWNOŚCI OGŁOSZENIA (W DNIACH)



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



METROPOLIE
+500 TYS.

83,1

KW/KW: **+0,5%** R/R: **+5,9%**



DUŻE
100-500 TYS.

60,0

KW/KW: **+0,5%** R/R: **+5,0%**



MAŁE
<50 TYS.

47,8

KW/KW: **+4,3%** R/R: **+10,9%**



53,3

KW/KW: **+2,4%** R/R: **+6,4%**

LICZBA REAKTYWOWANYCH OFERT NAJMU



LICZBA OGŁOSZEŃ



Q1 2023: **8,7 tys.**

Q4 2023: **6,4 tys.**

Q1 2024: **10,6 tys.**

RYNEK NAJMU: WYSOKA PODAŻ OGRANICZA PODWYŻKI

Wzrost cen najmu praktycznie się zatrzymał. W I kwartale średnia ofertowa cena najmu mieszkania wyniosła 3 243 zł. W przeliczeniu na metraż ceny najmu praktycznie zatrzymały się na poziomie 71 zł/m² – wzrost w I kwartale wyniósł średnio zaledwie 0,7 proc. kw/kw wobec wzrostu o 0,8 kw/kw w IV kwartale. W rezultacie roczna dynamika czynszów w I kwartale spadła do 5,9 proc. Do wyhamowania wzrostów przyczyniły się czynniki strukturalne. Po pierwsze, miał miejsce dalszy odpływ rodzin uchodźczych do Ukrainy, co uwalniało część zasobu mieszkaniowego. Liczba reaktywowanych w trakcie kwartału ofert przekroczyła 10 tys., co jest anomalią o tej porze roku. Po drugie, zwiększyło się zainteresowanie zakupem mieszkań własnościowych na skutek wyższego od inflacji wzrostu dochodów i zwiększenia zdolności kredytowej po ubiegłorocznych obniżkach stóp procentowych. Po trzecie, systematycznie rosła podaż nowych mieszkań na wynajem.

Utrzymuje się nadpodaż kawalerek. Ceny najmu rosły najwolniej w przypadku mieszkań do 40 m² – w I kwartale wzrosły o 0,3 proc. kw/kw po wzroście o 0,1 proc. kwartał wcześniej. Co więcej, na rynkach największych miast odnotowano nawet nieliczne spadki, zwłaszcza w dzielnicach słabiej skomunikowanych z centrum. To zapewne rezultat wchodzenia na rynek najmu kawalerek kupowanych inwestycyjnie w latach 2020-2021. Wówczas największym powodzeniem wśród drobnych inwestorów cieszyły się małe mieszkania jedno- i dwupokojowe. Na wysoką podaż wskazuje również duża liczba nowych ofert najmu – liczba nowych ogłoszeń aktywowanych w I kwartale w serwisie Otodom wyniosła 56 tys. i osiągnęła najwyższy poziom od pandemicznej recesji w III kwartale 2020 r., gdy na rynku pojawiło się 64 tys. ofert najmu. Równocześnie wciąż na poziomie 25 dni, najwyższym od pandemii, utrzymywała się mediana czasu wyświetlania jednej oferty w serwisie Otodom.

Mniejsze miejscowości nadganiają z podwyżkami cen. Najwolniej rosły ceny w dużych miastach i metropoliach. W pozostałych klasach miejscowości wzrosty nie spowolniły aż tak bardzo – w miastach do 50 tys. mieszkańców były wyższe o 6,4 proc. niż przed rokiem, a w średniej wielkości miejscowościach drożały aż o 10,9 proc. To zapewne efekt nadgania – w okresie wzmożonego popytu po rosyjskiej agresji na Ukrainę w lutym 2022 r. ceny najmu w średnich miastach rosły relatywnie najwolniej, a obecnie część wynajmujących dostosowuje ceny do poziomów spójnych ze stawkami z dużych miast, a także podwyżkami cen nieruchomości własnościowych.

POZOSTAŁE NIERUCHOMOŚCI

SZEREGOWCE



7 082 zł



cena
(za m² pow. uż. domu)

liczba nowych ofert

17 451



14 052



liczba zamkniętych ofert

DOMY WOLNOSTOJĄCE NA DZIAŁCE DO 500M²



6 256 zł



cena
(za m² pow. uż. domu)

liczba nowych ofert

2 282



1 717



liczba zamkniętych ofert

DOMY WOLNOSTOJĄCE NA DZIAŁCE POWYŻEJ 500M²



6 057 zł



cena
(za m² pow. uż. domu)

liczba nowych ofert

16 641



13 224



liczba zamkniętych ofert

DZIAŁKI BUDOWLANE NIEZABUDOWANE



236 zł



cena
(za m² pow. ziemi)

liczba nowych ofert

19 444



13 969



liczba zamkniętych ofert

ŹRÓDŁO: PRZELICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH

otodom Analytics

POZOSTAŁE NIERUCHOMOŚCI: ZACZĘŁY SPADAĆ CENY ZIEMI

Ceny ziemi zmalały w I kwartale o 3,3 proc. Średnia cena niezabudowanych gruntów budowlanych oferowanych w serwisie Otodom wyniosła 236 zł/m² wobec 244 zł/m² kwartał wcześniej. To najgłębszy spadek od II kwartału 2018 r. który wynika z nałożenia się kilku czynników. Po pierwsze, popyt na ziemię ze strony deweloperów, zwłaszcza w średnich i małych miastach zamarł. Relatywnie niższy niż w metropoliach wzrost cen mieszkań zniechęcał do szukania działek pod nowe inwestycyjne. Po drugie, wysokie koszty materiałów budowlanych i robocizny zniechęcały do samodzielnej budowy domów. Po trzecie, program rządowych dopłat odciągnął popyt osób szukających działek na budowę własnego domu i przekierował go na rynek mieszkań, na których zakup łatwiej było otrzymać dofinansowanie. Według danych BGK mniej niż co dziesiąty kredyt z dopłatą z programu Bezpieczny Kredyt 2% został przeznaczony na budowę domu jednorodzinnego.

Im większe działki, tym wolniejsze wzrosty cen domów. Spadek cen ziemi rzutował również na zmiany cen domów. O ile ceny segmentów rosły jeszcze w tempie zbliżonym do dynamiki cen mieszkań (3 proc. kw/kw), o tyle ceny domów wolnostojących rosły zdecydowanie wolniej – o 1,4 proc. w przypadku tych stojących na działkach do 500 m² oraz o 0,9 proc. na większych. Taka zależność może sygnalizować istnienie jeszcze jednego czynnika stojącego za obniżkami cen ziemi – odwrócenia strukturalnej zmiany popytu na domy pod miastem, która wystąpiła po okresie pandemii. Trwały powrót pracowników do biur a dzieci do szkół przełożył się na zwiększenie dotkliwości dojazdów z położonych dalej od miasta nieruchomości. To z kolei zapewne uruchomiło wzrost podaży domów z rynku wtórnego.

Silne wiosenne odbicie podaży domów. W pierwszych trzech miesiącach roku nastąpiło sezonowe zwiększenie zarówno liczby otwartych, jak i liczby zamkniętych ofert sprzedaży domów i ziemi. Jednak w tym roku wzrosty podaży były dużo silniejsze od ożywienia popytu, co doprowadziło do zwiększenia liczby aktywnych w I kwartale ofert. W przypadku segmentu domów położonych na dużych działkach oraz w przypadku gruntów budowlanych liczba ofert wzrosła do najwyższego od co najmniej 2022 r. poziomu (tylko w tym horyzoncie czasowym mamy dostępne porównywalne dane o liczbie ofert). Czynnikiem sprzyjającym silniejszej odbudowie podaży było zapewne zmniejszenie opóźnień w branży budowlano-montażowej, która w ostatnich latach ze względu na dużą liczbę zamówień ze strony deweloperów miała mniejsze moce przerobowe do prowadzenia prac w domach jednorodzinnych.

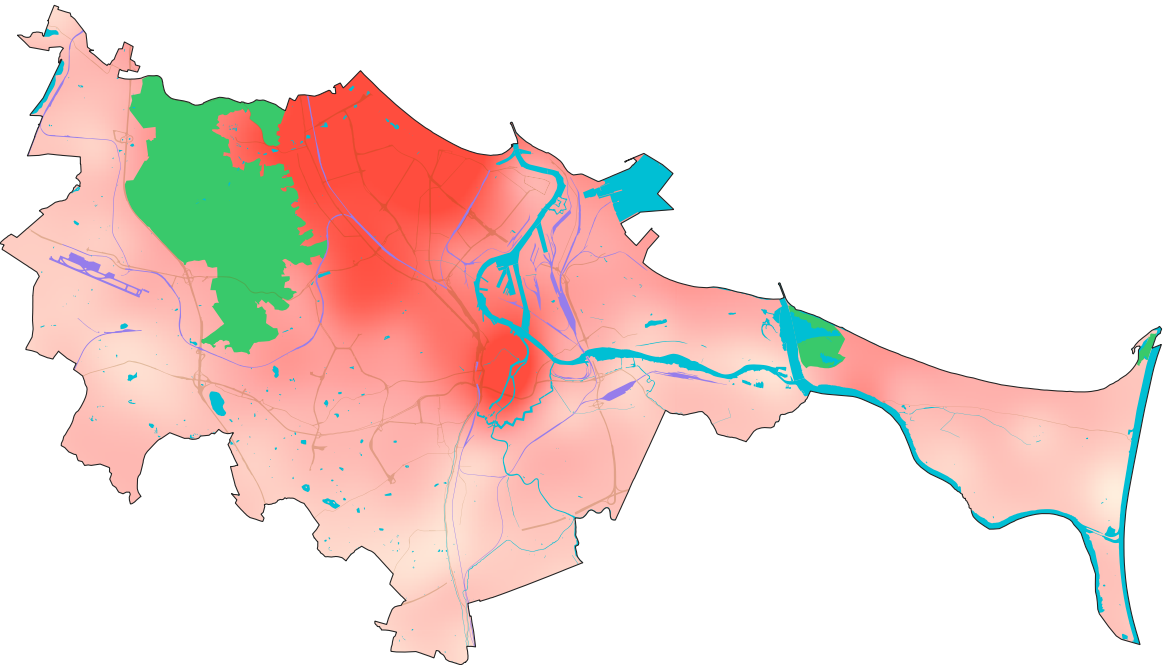
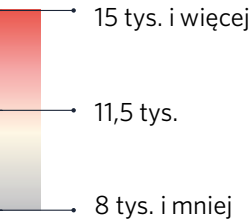
CENY OFERTOWE MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM W WYBRANYCH POLSKICH MIASTACH

LEGENDA

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

GDAŃSK

SZACOWANA CENA OFERTOWA (PLN/M²)



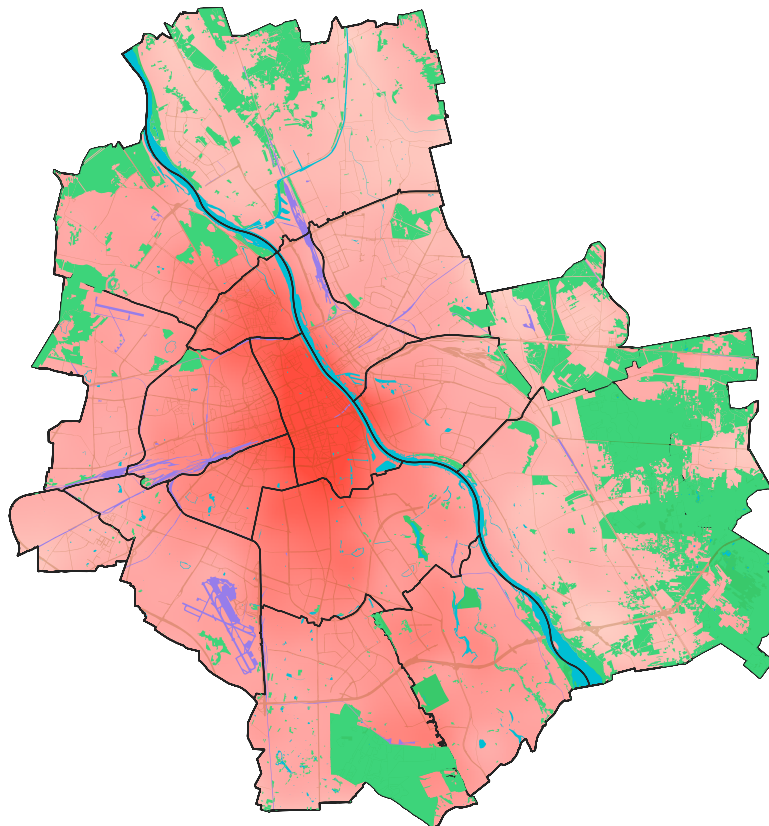
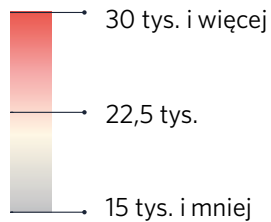
DANE SZACOWANE NA PODSTAWIE CEN OFERTOWYCH W I KWARTALE 2024 R.



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.

WARSZAWA

SZACOWANA CENA OFERTOWA (PLN/M²)



DANE SZACOWANE NA PODSTAWIE CEN OFERTOWYCH W I KWARTALE 2024 R.

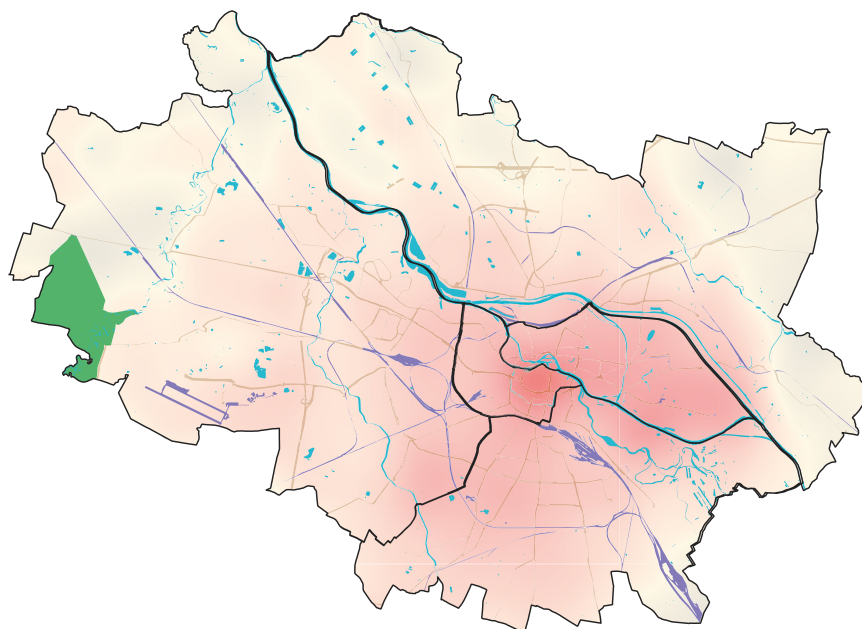
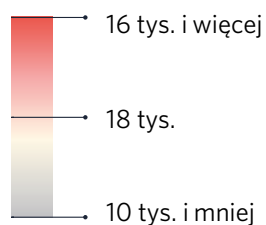
CENY OFERTOWE MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM W WYBRANYCH POLSKICH MIASTACH

LEGENDA

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

WROCŁAW

SZACOWANA CENA OFERTOWA (PLN/M²)



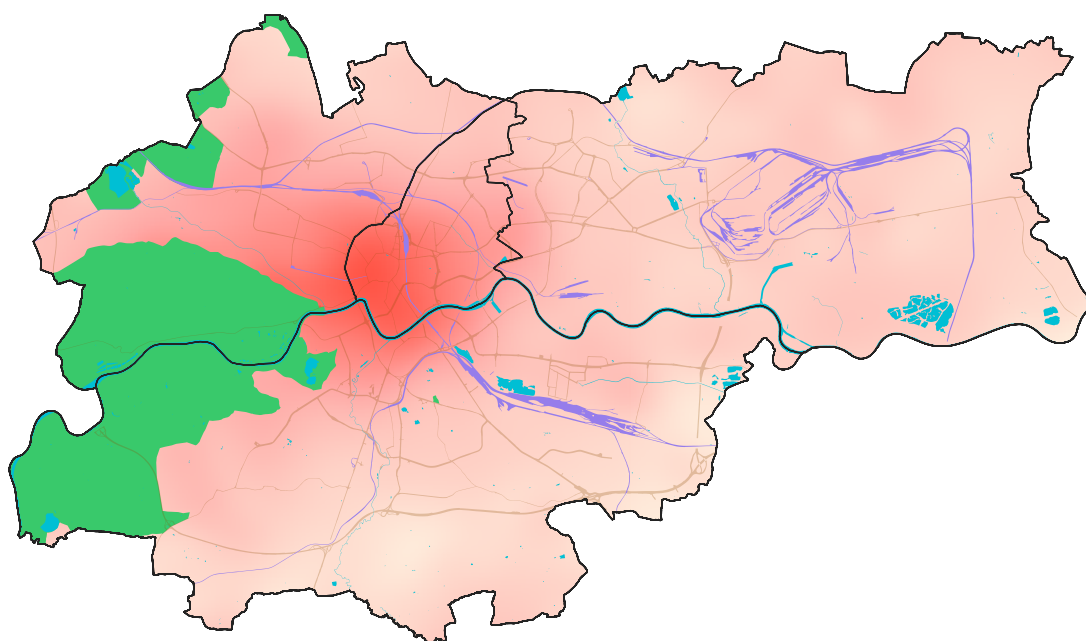
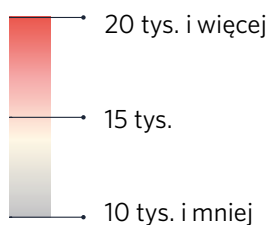
DANE SZACOWANE NA PODSTAWIE CEN OFERTOWYCH W I KWARTALE 2024 R.



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 CENA OFERTOWA (PLN/M²)



DANE SZACOWANE NA PODSTAWIE CEN OFERTOWYCH W I KWARTALE 2024 R.

CO Z TEGO WYNIKA

Po wielu kwartałach szokowych wahań popytu, podaży i cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych, **z początkiem 2024 r. sytuacja zaczęła się powoli stabilizować**. Tempo wzrostu cen zmalało, podaż na rynku wtórnym i pierwotnym, zaczęła się odbudowywać, a ceny ziemi nawet spadły, co zapowiada osłabienie presji kosztowej na dalsze podwyżki cen nieruchomości, zwłaszcza domów jednorodzinnych. **Również na rynku najmu nastąpiło zatrzymanie wzrostów cen**, a oferta stała się bardziej różnorodna i większość wynajmujących utraciła swoją dominującą pozycję, którą cieszyli się w ostatnich kwartałach.

Stabilizacja była efektem wygaśnięcia negatywnych efektów anomalii w otoczeniu rynku nieruchomości – wzrostu inflacji i podwyżek stóp procentowych, migracji uchodźczej, podwyżek kosztów prowadzenia prac budowlanych, a przede wszystkim zakończenia rządowego programu dopłat do kredytów. Wbrew formułowanym pod koniec 2023 r. obawom początek roku nie przyniósł gwałtownego załamania popytu na mieszkania. Mimo wygaśnięcia programu rządowych dopłat, zainteresowanie kredytami i mieszkaniami wyhamowało w sposób niegenerujący dodatkowych wstrząsów rynkowych. Sprzyjał temu silny wzrost dochodów ludności, w tym zwiększenie świadczeń wychowawczych, dwucyfrowa podwyżka płacy minimalnej oraz podniesienie płac w sektorze publicznym.

Z perspektywy dalszego kształtowania koniunktury na rynku mieszkaniowym kluczowy będzie spłot kilku czynników. Najważniejszym z nich będzie **decyzja rządu dotycząca dalszego stymulowania popytu za pomocą programu dopłat do kredytów #NaStart**, którego projekt został opublikowany z początkiem kwietnia. Jeżeli zostanie on przyjęty stosunkowo szybko, a dopłaty będą dostępne szerokiemu gronu kredytobiorców, to ponownie **będziemy mieli do czynienia z przyspieszeniem wzrostu cen**, zwłaszcza w dużych miastach, gdzie podaż nowych mieszkań nie zdążyła się jeszcze odbudować. Kolejne czynniki ryzyka dla rynku nieruchomości to dalsze **zmiany inflacji, dochodów i stóp procentowych**. Ze względu na rozchwianie globalnej gospodarki po okresie szoków prognozy tych wskaźników są obarczone wysokim ryzykiem i niewielkie zmiany w koniunkturze największych gospodarek mogą skutkować silnymi zmianami cen surowców i kosztu pieniądza.

W dłuższej perspektywie dla sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych, kluczowe będzie odblokowanie problemów podażyowych w dużych miastach. Jeżeli nadchodząca reforma planistyczna nie doprowadzi do skrócenia czasu uzyskiwania pozwoleń na budowę, to kolejny cykl wzrostowy na rynku mieszkaniowym doprowadzi ponownie do bardzo silnych podwyżek cen w największych miastach. Konieczne jest zatem usprawnienie możliwości zabudowy nowych gruntów oraz szybkiego przekształcania już istniejących nieruchomości, zwłaszcza komercyjnych, jak biurowce czy galerie handlowe, w budynki mieszkalne, w tym także akademiki, które odciążąby rynek najmu z tak silnej, sezonowej presji popytowej ze strony studentów.



dr hab. Adam Czerniak
dyrektor ds. badań
główny ekonomista
Polityka Insight

