

### WSKAŹNIKI EKONOMICZNE



### WSKAŹNIKI RYNKOWE



Źródło: C&W, GUS, NBP, Moody's

### PKB

PKB Polski wzrosło realnie o 2% w porównaniu do tego samego okresu w poprzednim roku, co jest nieznacznie wyższym wynikiem niż wstępne szacunki na poziomie 1,9%. Statystyki wyrównane sezonowo pokazały dynamikę na poziomie 1,3 proc. rok do roku. W porównaniu z poprzednim kwartałem, PKB również wzrosło o 0,5%, co również przekroczyło początkowe prognozy.

Głównym motorem napędowym wzrostu PKB była konsumpcja gospodarstw domowych, która dodała 2,7 p.p. do wzrostu PKB. Wydatki publiczne również miały pozytywny wpływ, dodając 1,9 p.p. Jednocześnie inwestycje miały negatywny wpływ na wzrost PKB odjęły 0,2 p.p. Minister finansów zakłada, że PKB wzrośnie w 2025 roku, gdy odblokowane zostaną środki z Krajowego Planu Odbudowy. Państwowy Instytut Ekonomiczny, a także Ministerstwo Finansów prognozują, że konsumpcja będzie nadal napędzać wzrost PKB w 2024 roku, przewidując wzrost PKB o około 3%. Wysokie wynagrodzenia i niska inflacja przyczynią się do wzrostu zamożności gospodarstw domowych.

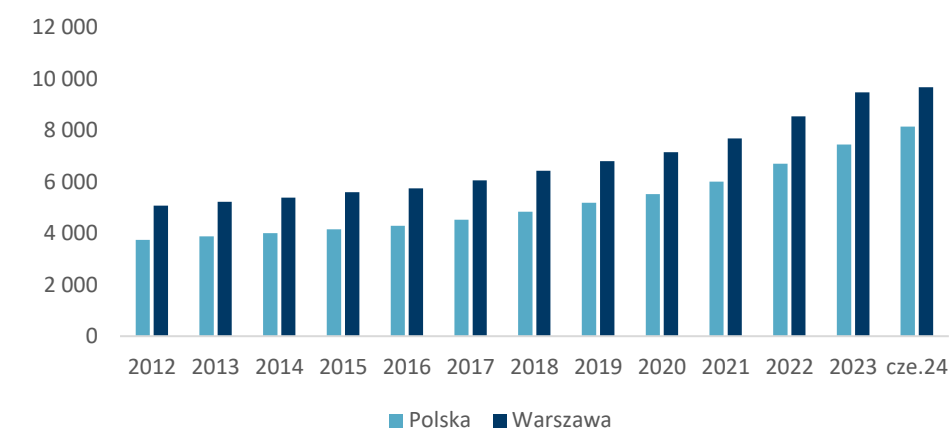
### INFLACJA

Tempo wzrostu inflacji zostało zahamowane. Początek 2024 cechował się niższym poziomem inflacji: 3,7% w styczniu i 2,8% w lutym, w marcu 2,0%, w kwietniu 2,4%, w maju 2,5% a w czerwcu 2,6%. Zgodnie z przewidywaniami Moody's Analytics inflacja w najbliższych latach w Polsce pozostanie na poziomach poniżej 5%: 3,8% - w 2024; 4,5% - w 2025; 3,1% - w 2026.

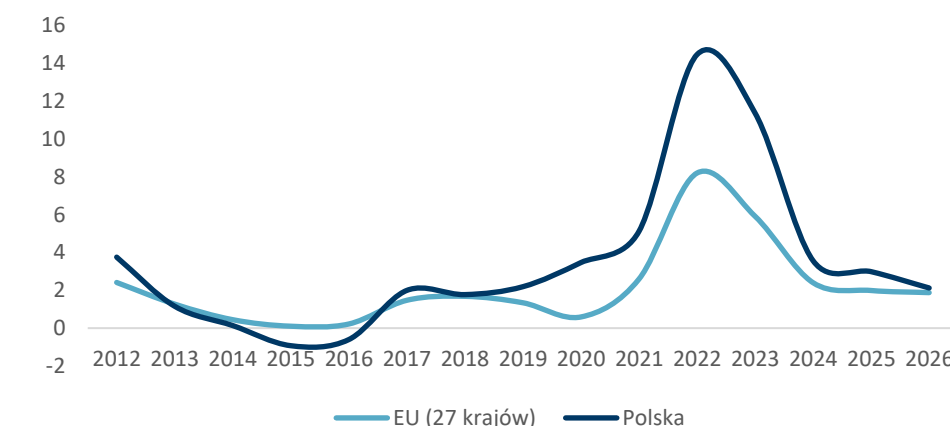
### KREDYTY

W czerwcu 2024 r. wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe wzrosła o 51,8% r/r, zgodnie z danymi Biura Informacji Kredytowej. Średnia kwota wnioskowanego kredytu wyniosła 442,83 tys. zł, aż o 15,9% więcej niż rok wcześniej. Wzrost popytu wynika m.in. z większej liczby wnioskodawców oraz wzrostu cen nieruchomości. W kolejnych miesiącach liczby te będą spadać ze względu na efekt wysokiej bazy z 2023 r. i możliwy brak nowych programów wsparcia.

### ŚREDNIE WYNAGRODZENIE MIESIĘCZNE BRUTTO W PLN



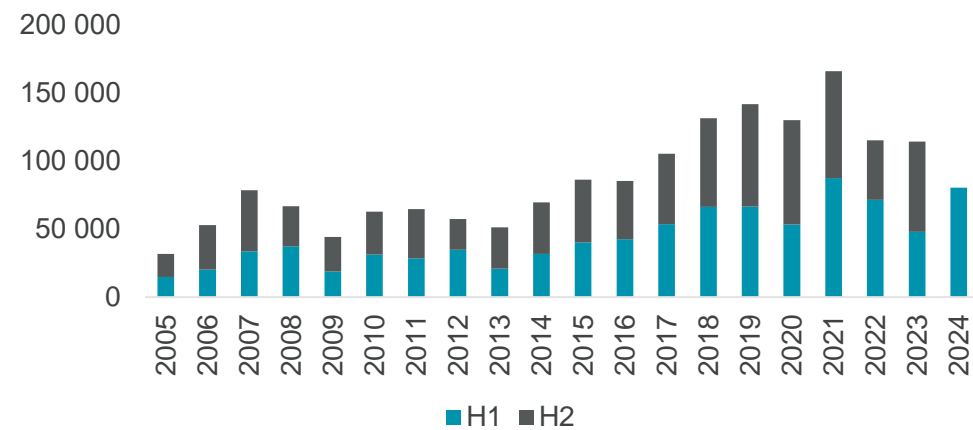
### INFLACJA



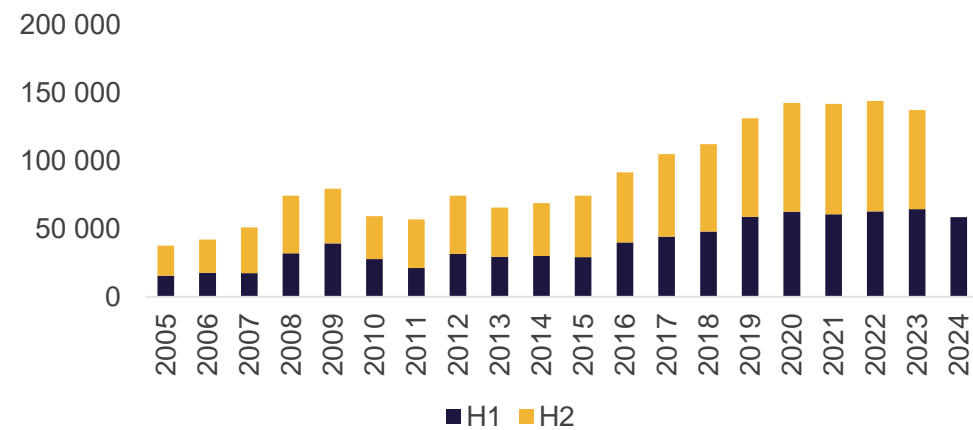
### KREDYTY MIESZKANIOWE



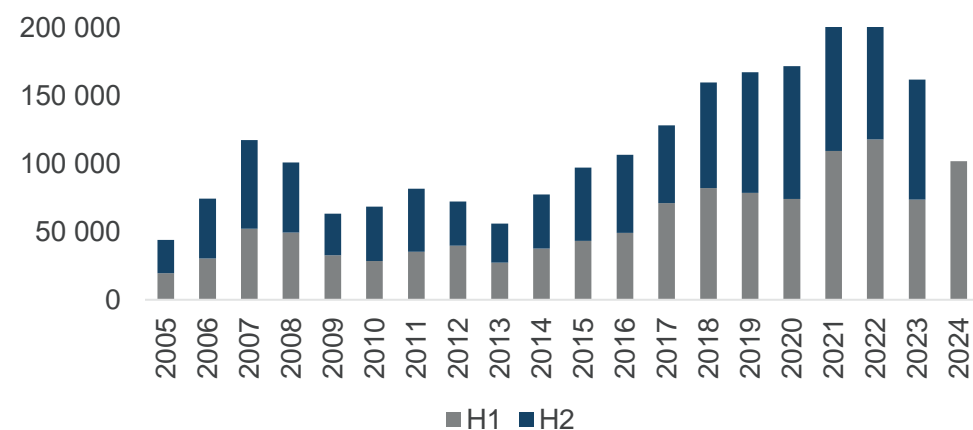
**MIESZKANIA, KTÓRYCH BUDOWA ZOSTAŁA ROZPOCZĘTA, NA SPRZEDAŻ I WYNAJEM**



**MIESZKANIA Z POZWOLENIEM NA UŻYTKOWANIE, NA SPRZEDAŻ I WYNAJEM**



**MIESZKANIA, NA KTÓRE WYDANO POZWOLENIA NA BUDOWĘ, NA SPRZEDAŻ I WYNAJEM**



Źródło: GUS

**RYNEK NOWYCH MIESZKAŃ**

W ciągu ostatnich pięciu lat deweloperzy wybudowali około 62% nowych mieszkań w Polsce, 36% podaży mieszkaniowej pochodzi od osób prywatnych, które inwestują w budowę domów jednorodzinnych na własne potrzeby mieszkaniowe, głównie na przedmieściach metropolii oraz w małych miastach i wsiach. Z kolei deweloperzy niekomercyjni są znacznie mniej aktywni. Na przestrzeni lat udział mieszkań budowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS) i mieszkania komunalne znacznie zmalał. W całym 2023 roku zaledwie 2% wybudowanych mieszkań łącznie przypadło na mieszkania komunalne, społeczne czynszowe oraz zakładowe.

**MIESZKANIA, KTÓRYCH BUDOWĘ ROZPOCZĘTO**

Pierwsze półrocze 2024 r. to drugie po 2021 r. rekordowe półrocze z największą liczbą mieszkań z rozpoczętą budową w kategorii na sprzedaż i na wynajem. W pierwszym półroczu 2024 r. deweloperzy rozpoczęli budowę o 68% więcej mieszkań niż rok wcześniej i o 13% więcej niż w pierwszym półroczu 2022 roku. Biorąc pod uwagę, że na przestrzeni ostatnich 20 lat, (z jedynym wyjątkiem w 2009 roku), w drugim półroczu rozpoczynano zawsze więcej budów mieszkań, rok 2024 z dużym prawdopodobieństwem może stać się rekordowym, gdyż pobiłby rekord z 2021 r., kiedy to rozpoczęto budowę ponad 166 tys. mieszkań na sprzedaż i wynajem.

Należy mieć na względzie, że wiele budów zostało rozpoczętych z uwagi na nowe rozporządzenie dotyczące warunków technicznych, z kolei w drugiej połowie roku, kolejnym wyzwaniem może być rządowy program dopłat do kredytów Mieszkanie na Start, pod warunkiem, że wejdzie on w życie. W ślad za rozpoczętymi budowami i wyższą liczbą mieszkań idzie również wyższa liczba mieszkań w ofercie na największych rynkach - według danych otodom, na koniec czerwca 2024 r. w ofercie znajdowało się ponad 50 000 mieszkań z rynku pierwotnego.

**MIESZKANIA WYBUDOWANE**

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w pierwszej połowie 2024 r. utrzymuje się na wysokim poziomie i jest tylko nieznacznie niższa niż w pierwszych połowach roku w latach 2019-2023 - o 9% niższa niż w H1 2023 i o 7% mniej niż w H1 2022..

**MIESZKANIA Z POZWOLENIAMI NA BUDOWĘ**

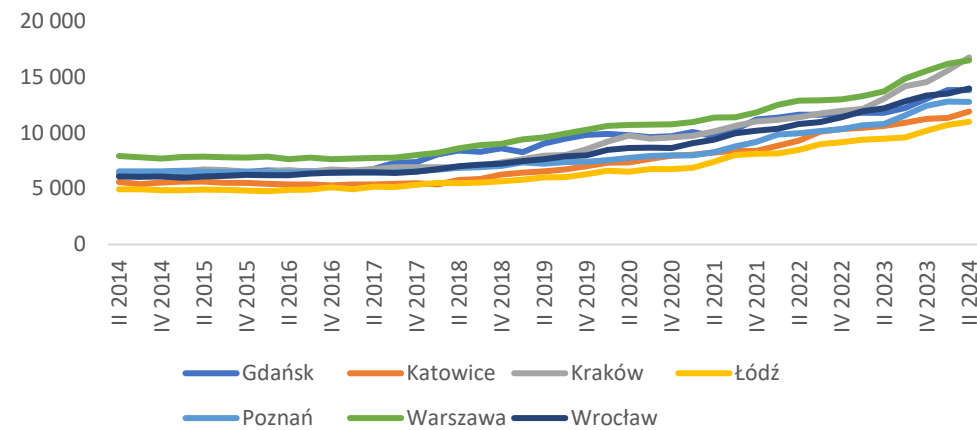
Największa liczba pozwoleń została wydana w 2021 roku (213 557), natomiast najniższy poziom osiągnięto w 2009 roku (63 411). W pierwszej połowie 2024 roku deweloperzy zdobyli o 38% więcej pozwoleń na budowę mieszkań, i jest to nieco mniej niż w rekordowych latach - o 14% mniej niż w pierwszym półroczu 2022 i o 7% mniej niż w 2021 roku.

**TŁO RYNKOWE**

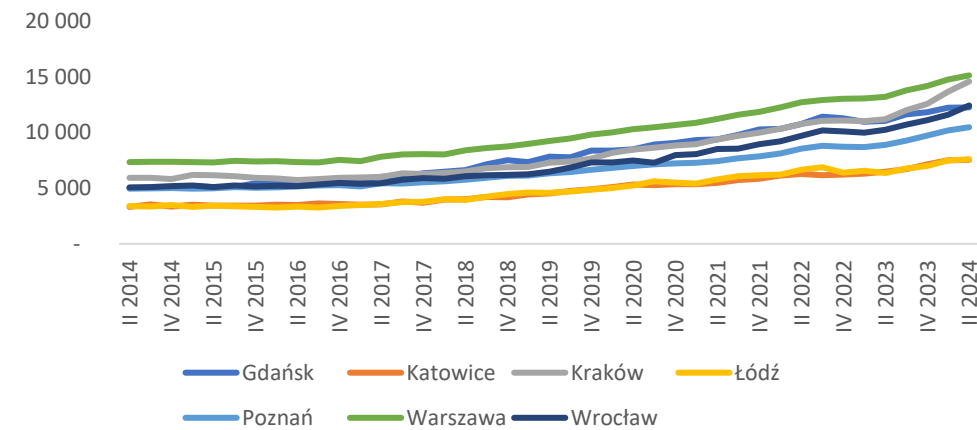
- Pomimo dynamicznego rozwoju i boomu na rynku mieszkaniowym w ostatnich latach, **Polska nadal zmaga się z niedoborem mieszkań, co skutkuje stosunkowo małą średnią powierzchnią mieszkań przypadającą na osobę.** Znacząca liczba mieszkań znajduje się w starych budynkach wybudowanych przed 1990 rokiem, które charakteryzują się niską jakością. Niemal 60% mieszkań znajduje się w budynkach z okresu PRL o niskim standardzie. **Statystyczny niedobór mieszkań wynosi od 2 do 4 milionów.** Wskaźnik przeludnienia w Polsce, który mierzy odsetek ludności mieszkającej w przeludnionych mieszkaniach, wynosi 19,4 p.p. powyżej średniej europejskiej i wynosi 36,9%.
- **Polska ma bardzo wysoki udział młodych dorosłych, którzy wciąż mieszkają z rodzicami.** W 2023 r. z rodzicami mieszkało 53% (tendencja rosnąca) młodych w wieku 25- 34 lata, co oznacza, że udział gniazdowników w Polsce wciąż jest o wiele wyższy niż średnio dla UE, gdzie wynosi 30% (tendencja malejąca).



**ŚREDNIE CENY OFERTOWE NA RYNKU  
PIERWOTNYM (PLN/MKW.)**



**ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE NA RYNKU  
WTÓRNYM (PLN/MKW.)**



**ROCZNE WZROSTY NA POSZCZEGÓLNYCH RYNKACH**



**RYNEK NOWYCH MIESZKAŃ**

W pierwszej połowie 2024 r. średnie ceny ofertowe nowych mieszkań na rynku pierwotnym nadal rosły, jednak sytuacja wykazuje oznaki stabilizacji. Wzrosty cen ofertowych na rynku pierwotnym w ujęciu kwartalnym w większości największych miast są umiarkowane, a dynamika wzrostu wyraźnie spowolniła. W Gdańsku oraz Poznaniu ceny ofertowe mieszkań utrzymały się na poziomie zbliżonym do poprzedniego kwartału, w Krakowie (+7%) i Katowicach (+5%) nadal nieco rosną. Tę chwilową stabilizację można przypisać wyczerpaniu się efektów wzrostu popytu, który w poprzednich kwartałach był stymulowany przez program "Bezpieczny Kredyt 2%". W efekcie w ujęciu rocznym, ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym nadal są w trendzie wzrostowym. W porównaniu do II kwartału 2023 roku, ceny wzrosły średnio o 16-20%. Największe wzrosty w ciągu ostatniego roku odnotowano w Krakowie (+28%) i Warszawie (+20%). W Katowicach wzrosty były najniższe, ale nadal dwucyfrowe i wyniosły +12%. W drugim kwartale 2024 r. średnia cena metra kwadratowego w Warszawie wynosiła ponad 16.500 PLN, w Katowicach prawie 12.000 PLN, a w Łodzi ponad 11.000 PLN.

**RYNEK WTÓRNY**

W pierwszej połowie 2024 roku średnie ceny transakcyjne na rynku wtórnym mieszkań także rosły, choć tempo wzrostu było zróżnicowane. Największy kwartalny wzrost cen transakcyjnych na rynku wtórnym zanotowano we Wrocławiu, gdzie ceny wzrosły o 7,1%, osiągając poziom 12.420 PLN za mkw. Kraków również odnotował znaczący wzrost o 6,7% do 14.585 PLN za mkw. Gdańsk pozostał na stabilnym poziomie, z minimalnym wzrostem o 0,02%. W ujęciu rocznym, najwyższy wzrost zanotowano w Krakowie, aż o +30,4% rok do roku, osiągając 14.585 PLN za mkw. Duże wzrosty odnotowano także w Łodzi (19,4%) oraz we Wrocławiu (21,4%). W perspektywie pięcioletniej Kraków znów zdominował rynek z imponującym wzrostem cen o 100%, natomiast Wrocław odnotował wzrost o 91,6%. Wzrosty w pozostałych miastach były także znaczące.

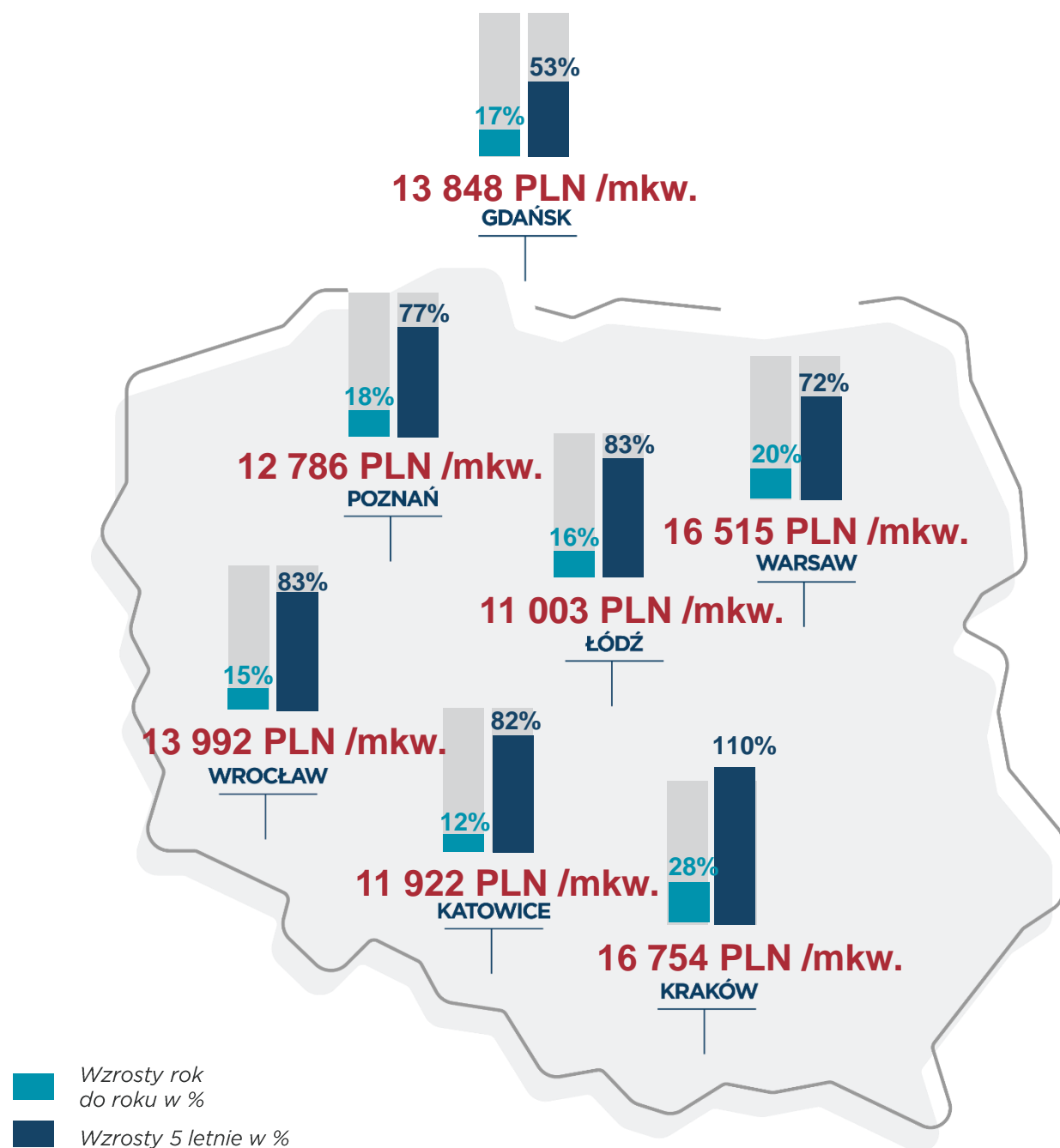
W Warszawie ceny ofertowe na rynku wtórnym osiągnęły poziom 18.677 PLN za mkw., co oznacza kwartalny wzrost o 6% oraz roczny wzrost o 31%. Z kolei ceny transakcyjne, czyli te faktycznie uzyskane w zawartych aktach notarialnych, wynoszą średnio 15.123 PLN za mkw. Wzrost cen transakcyjnych był bardziej umiarkowany – kwartalnie o +2%, a rocznie o +15%. Różnica między cenami ofertowymi a transakcyjnymi może wskazywać, że sprzedający często oczekują wyższych cen niż te, które finalnie są akceptowane przez kupujących. Jednocześnie dane o transakcjach mogą napływać z opóźnieniem, co także może wpływać na analizę rynkową.

**TŁO RYNKOWE**

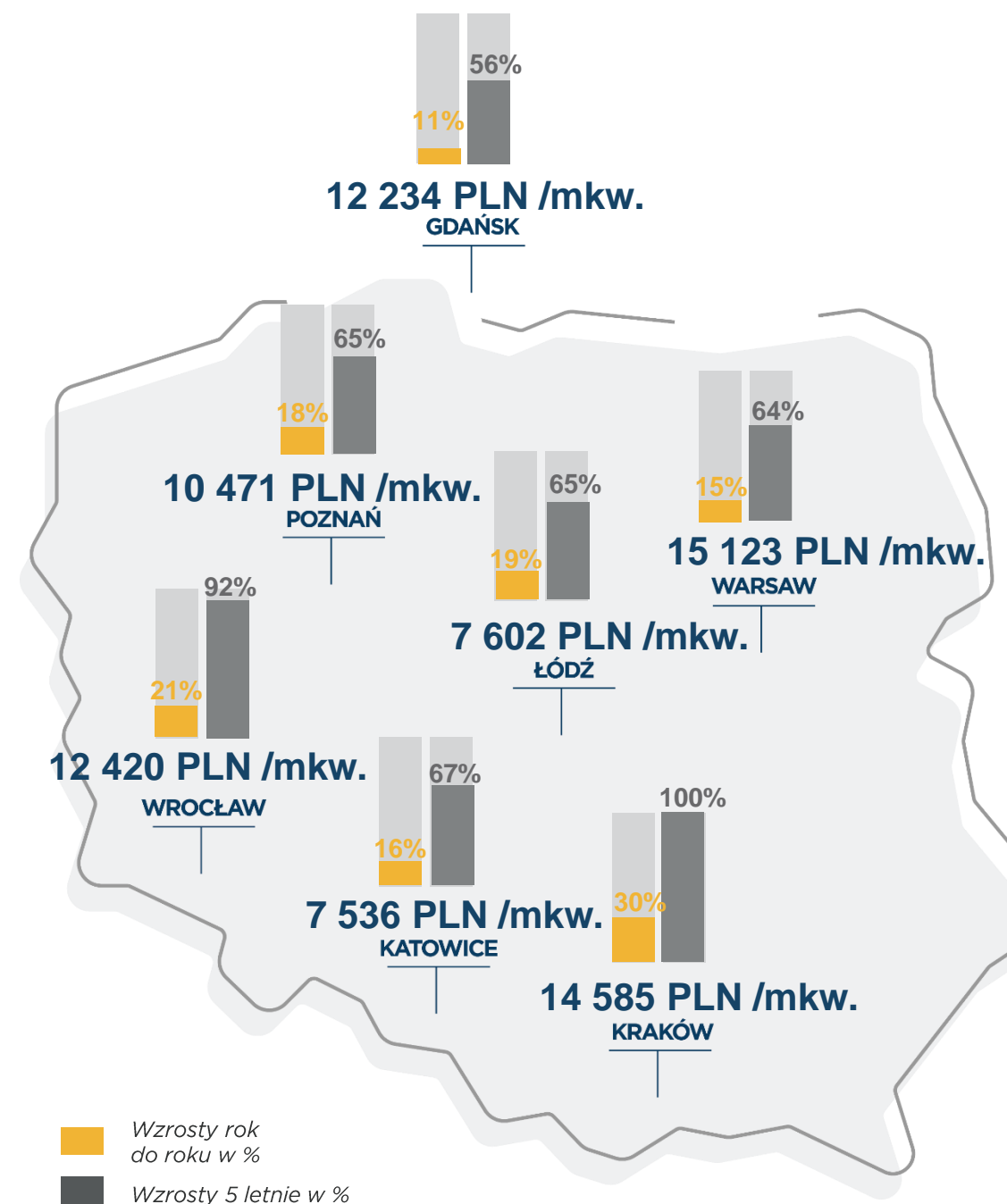
- Duży niezaspokojony popyt, niska podaż mieszkań, rządowe programy wsparcia zakupu mieszkań kredytem na 2%, perspektywa nowych programów rządowych i przyszłych obniżek stóp procentowych, wciąż wysokie koszty budowy i rosnące ceny gruntów spowodowały, że ceny mieszkań bardzo wzrosły. Zgodnie z danymi NBP na koniec 2023 roku ceny ziemi pod wielorodzinne projekty mieszkaniowe wzrosły średnio rok do roku o 20% w przeciętnych lokalizacjach i o 32% w bardzo dobrych lokalizacjach.
- Reforma planowania przestrzennego, która w pełni dotknie nas w styczniu 2026 roku, przyczyni się do dalszych wzrostów cen gruntów mieszkaniowych.
- Wejście w życie nowego programu Kredyt na Start będzie miało znaczący wpływ na rynek mieszkaniowy.

Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych NBP

ŚREDNIE CENY OFERTOWE NOWYCH MIESZKAŃ  
NA RYNKU PIERWOTNYM W II KW. 2024

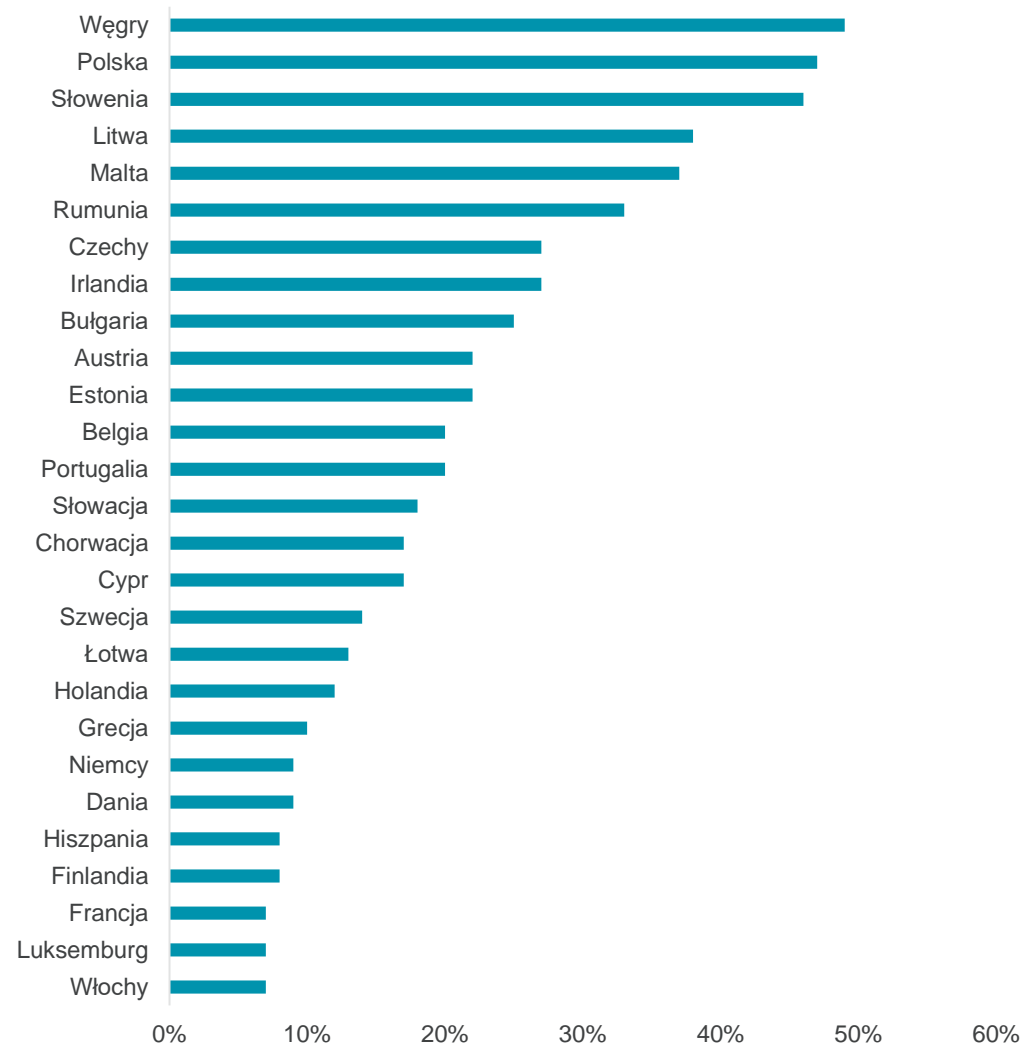


ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ  
NA RYNKU WTÓRNYM W II KW. 2024

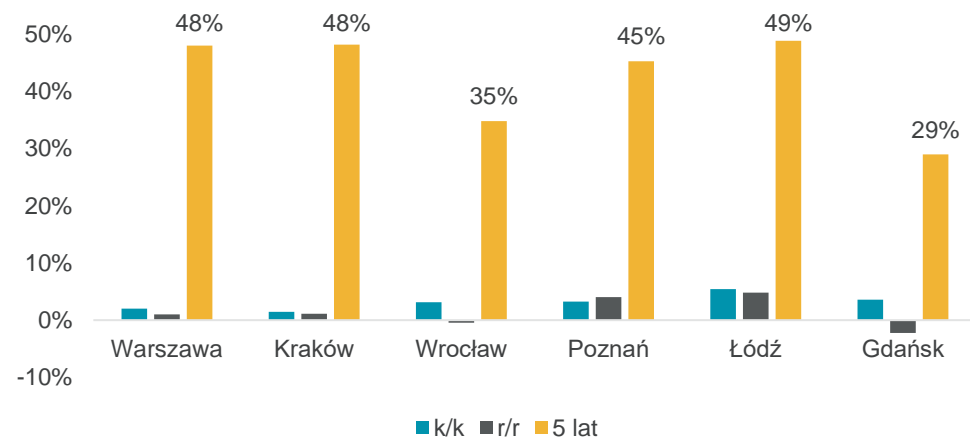


Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych NBP

**DYNAMIKA WZROSTU CZYNSZÓW W EUROPIE  
NA PRZESTRZENI 5 LAT**



**DYNAMIKA WZROSTU CZYNSZÓW W MIASTACH POLSKI**



Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych Eurostat, otodom, cenatorium

**RYNEK MIESZKAŃ NA WYNAJEM**

Czynsze najmu mieszkań we wszystkich krajach Europy, nie tylko w Polsce, przez ostatnie lata miały bardzo korzystne warunki do wzrostu. Ten rozwój jest wynikiem wysokiego poziomu inflacji, spowodowanej rosnącymi kosztami energii elektrycznej i gazu, rosnącymi stopami procentowymi oraz wysokimi cenami nieruchomości.

Największy impuls do podnoszenia czynszów wywołał gwałtowny popyt na mieszkania w największych polskich miastach spowodowany rekordową liczbą napływających uchodźców po wybuchu wojnie w Ukrainie. Zaledwie po kilku miesiącach od wybuchu wojny, podwyżki w największych miastach osiągnęły dwucyfrowy poziom.

W drugiej połowie 2022 roku popyt na mieszkania na wynajem stopniowo zaczął się stabilizować. Na rynku najmu zaczęło przybywać ofert. W efekcie zwiększenia się liczby dostępnych mieszkań na wynajem, w odpowiedzi na rosnącą presję podażową nastąpiło zahamowanie wzrostu czynszów, a w niektórych miastach nawet odnotowano ich spadek. Tę korektę można uznać za naturalną, ponieważ po wybuchu konfliktu czynsze drastycznie wzrosły, a teraz powracają do bardziej zrównoważonego poziomu.

Średnie czynsze w przeliczeniu na metr kwadratowy na przestrzeni ostatnich pięciu lat odnotowały dwucyfrowy wzrost i najbardziej wzrosły w Łodzi, Krakowie i Warszawie. Najmniej intensywny wzrost odnotowano we Wrocławiu i Gdańsku, gdzie czynsze w przeciągu pięciu ostatnich lat wzrosły o 35% i 29%.

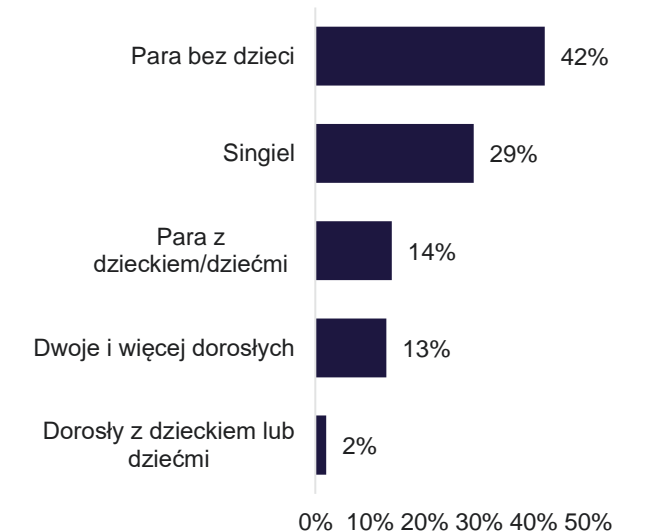
**PROFIL NAJEMCY**

Największą grupą najemców są przede wszystkim „młodzi dorośli” i „młodzi profesjonalści” – zgodnie z badaniem SW Research na zlecenie Cushman & Wakefield ponad 56% najemców jest w wieku poniżej 34 lat. Bezdzietne pary stanowią 42% wynajmujących respondentów, a następnie single stanowią 29%. 52% najemców mieszka w mieszkaniach z 2-pokojowych i zdecydowana większość uważa, że są one dla nich odpowiedniej wielkości. Aż 85% respondentów oczekuje w pełni lub częściowo umeblowanego mieszkania. Najważniejszymi priorytetami dla najemców są wysokość czynszu, standard mieszkania i łatwy dostęp do transportu publicznego.

**TŁO RYNKOWE**

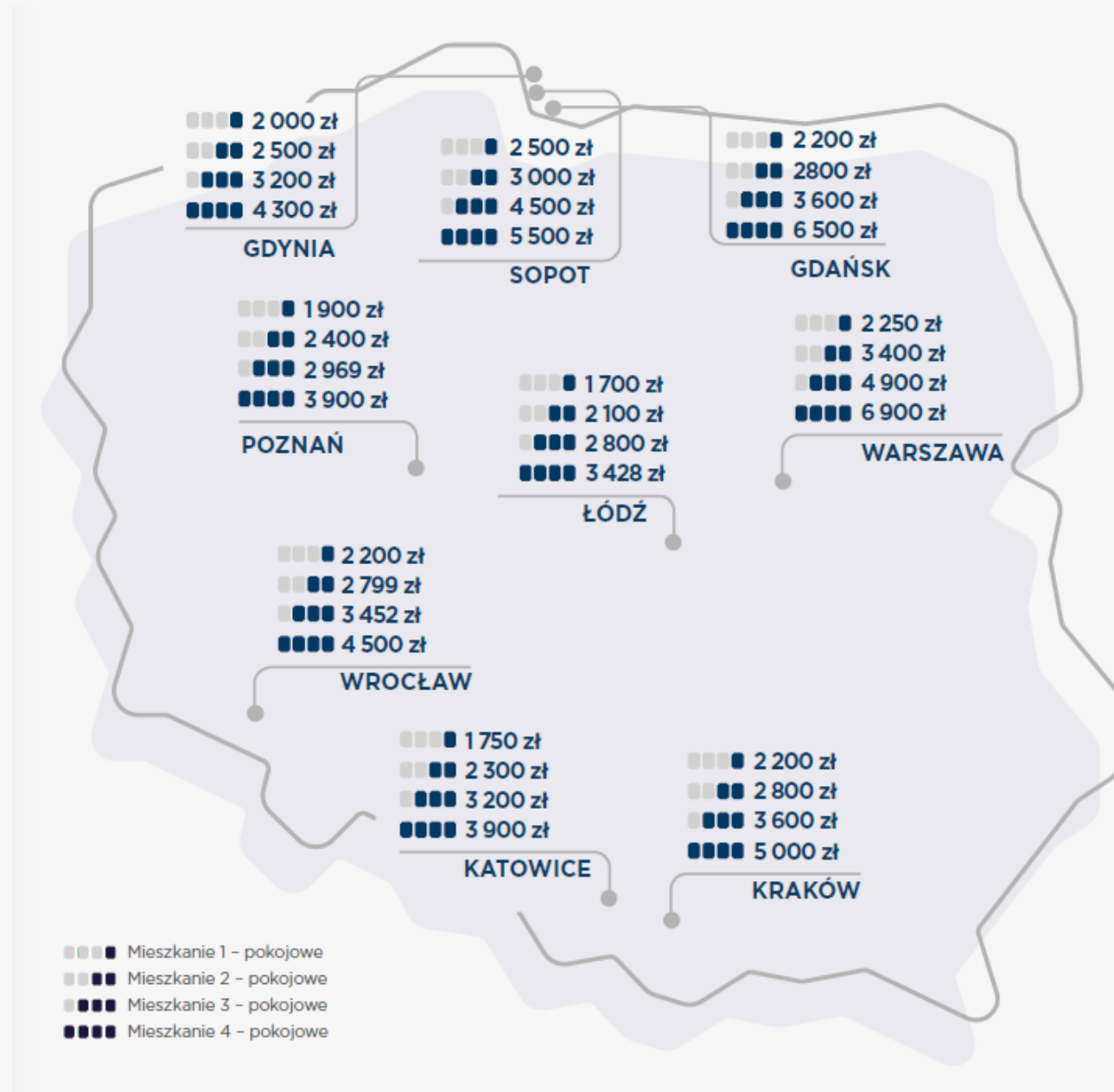
- Rynek najmu mieszkań w Polsce charakteryzuje się znacznym rozdrobnieniem, głównie zdominowany jest przez prywatnych wynajmujących, a jednocześnie ze znaczącą koncentracją w największych miastach. Oficjalne dane Eurostatu wskazują, że 4% populacji Polski mieszka w najmowanych lokalach, płacąc rynkowe czynsze.
- Badając rynek wyraźnie widać, że statystyki te są niedoszacowane. Na podstawie choćby liczby ofert mieszkań na wynajem widoczne jest, że rynek najmu jest o wiele bardziej dynamiczny i większy, niż sugerują to oficjalne szacunki.

**PROFIL NAJEMCÓW**

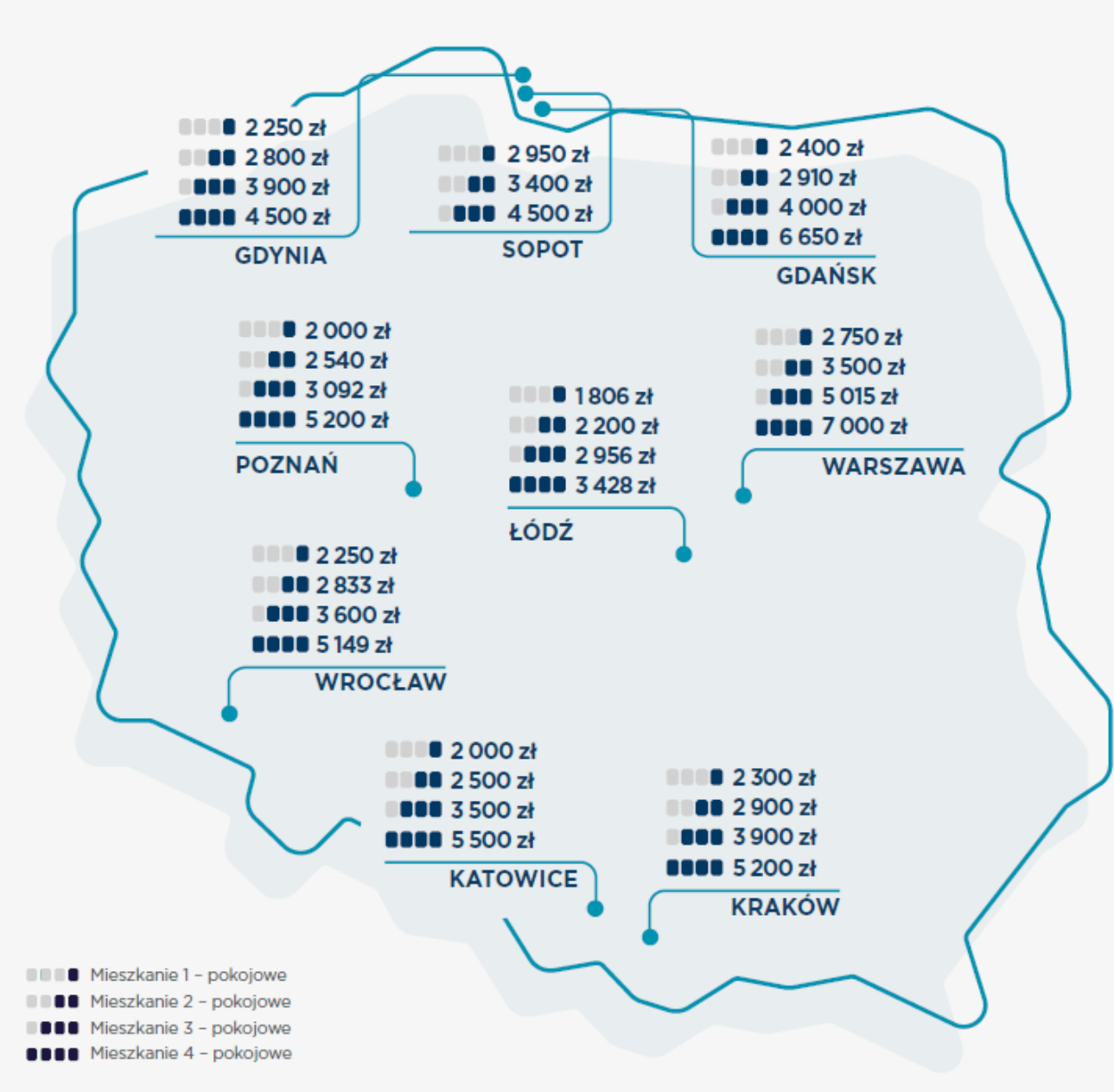




**MEDIANY CZYNSZÓW OFERTOWYCH  
(BEZ OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH I ZALICZKI NA MEDIA, 2 KW. 2024 R.)  
CAŁY ZASÓB**

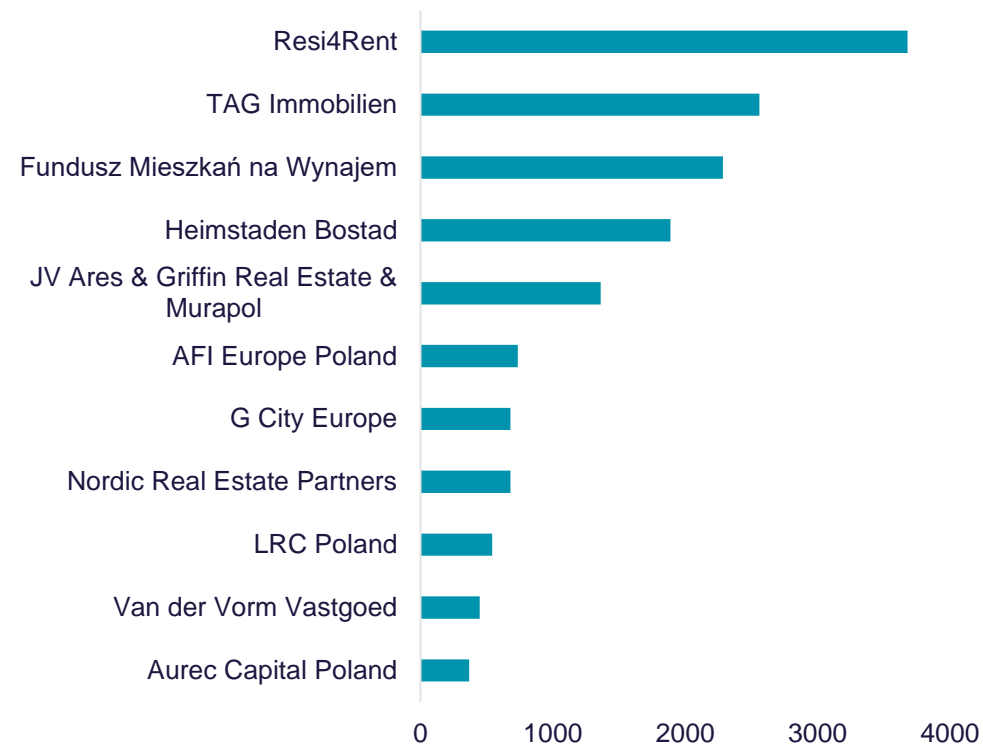


**MEDIANY CZYNSZÓW OFERTOWYCH  
(BEZ OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH I ZALICZKI NA MEDIA, 2 KW. 2024 R.)  
NOWY ZASÓB (BUDYNKI PO 2010)**

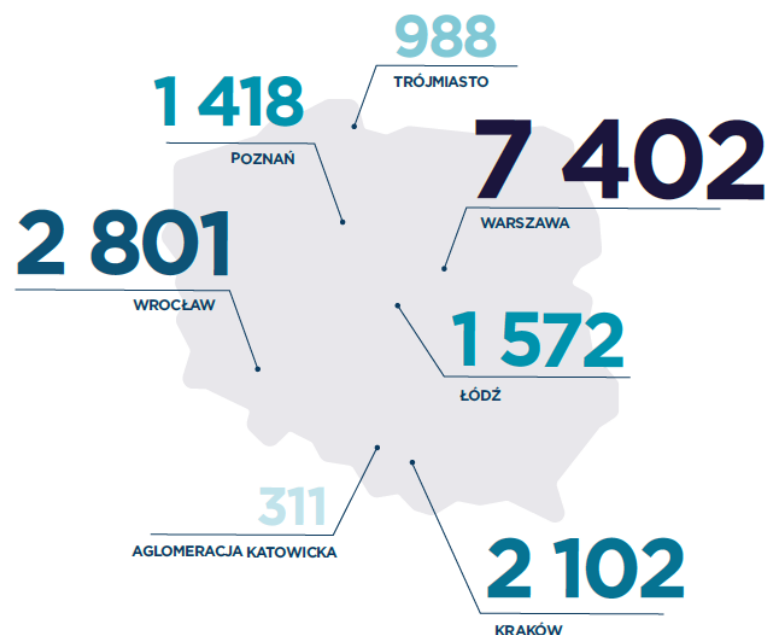


Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych otodom, cenatorium

**NAJWIĘKSI INWESTORZY PRS, LICZBA MIESZKAŃ W NAJMIE**



**LICZBA MIESZKAŃ W NAJMIE W INSTYTUCJONALNYCH PROJEKTACH PRS**



**STAN NA KONIEC CZERWCA 2024 R.**

Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych NBP

**RYNEK PRS**

Obecnie inwestorzy instytucjonalni posiadają niemal 16 600 mieszkań na wynajem w największych polskich miastach. Dominującą pozycję na polskim rynku PRS zajmuje aktualnie Resi4Rent – inwestor, deweloper i zarządca (JV Echo Investment, Griffin Capital Partners i PIMCO) a, którego portfolio jest największe w Polsce i nadal rośnie. Trzy platformy mieszkań na wynajem, Resi4Rent, Vantage Rent i Life Spot, posiadają łącznie 46% całego istniejącego obecnie rynku PRS.

Zgodnie z publicznie ogłoszonymi planami, kolejnych 30 tys. mieszkań od inwestorów instytucjonalnych w przeciągu najbliższych lat będzie dostępnych na rynku najmu. Oprócz inwestorów specjalizujących się w rynku PRS, można również zauważyć zwiększającą się aktywność deweloperów w tym sektorze. Deweloperzy, budujący głównie mieszkania na sprzedaż, zaczynają również budować projekty z mieszkaniem na wynajem, aby stworzyć drugi strumień dochodów – niezależny od sprzedaży mieszkań indywidualnym nabywcom. Obecnie rynek najmu napędzany jest, chociaż nieco słabszym niż po wybuchu wojny, ale nadal silnym popytem na najem. Po bardzo dużych wzrostach czynsze obecnie odnotowują korektę natomiast w przyszłości nadal oczekiwany jest stabilny wzrost. Poziom obłożenia niemalże we wszystkich działających projektach PRS sięga 98%.

Mieszkania w projektach instytucjonalnych wynajmujących, podobnie jak w przypadku rynku indywidualnego, są przede wszystkim małe i kompaktowe, 85% wszystkich mieszkań oferowanych najemcom to mieszkania typu studio i 2-pokojowe. Średnia powierzchnia studia to 28 metrów kwadratowych, a mieszkania z jedną sypialnią to 41 mkw. Mieszkania większe stanowią jedynie 2% oferty (4-pokojowe) i tu średnia to 81 m kw. Średnia dla wszystkich mieszkań wynajmowanych w projektach PRS wynosi niecałe 40 mkw.

W instytucjonalnym najmie PRS w Polsce największy udział ma Warszawa, gdzie znajduje się 45% wszystkich gotowych mieszkań. Następnie Wrocław z 17%, Kraków z 12%, oraz Łódź z 10%. Poznań obejmuje 9%, Trójmiasto 6%, a najmniejszy udział mają Katowice 2%. Z uwagi na fakt, że bardzo wiele projektów jest obecnie w budowie liczba mieszkań oferowanych do najmu będzie się dynamicznie powiększać.

**TŁO RYNKOWE**

- Historia PRS w Polsce sięga 2014 roku, kiedy to Fundusz Mieszkań na Wynajem (FMnW), nabył pierwszy budynek z mieszkaniami na wynajem. W 2017 roku, największa obecnie platforma PRS w Polsce weszła na rynek ze swoim pierwszym projektem przy ulicy Zakładowej we Wrocławiu.
- Od 2018 roku rynek PRS zaczął się dynamicznie rozwijać. Wysokie koszty finansowania, wynikające z wysokiego poziomu stóp procentowych, były największą barierą rozwoju PRS i spowodował ograniczenie liczby transakcji w ostatnich dwóch latach. Gdy ten problem zniknie, a tego spodziewamy się w najbliższym czasie wraz ze spadającą inflacją, zainteresowanie inwestorów PRS wzrośnie i to geometrycznie. Fundamenty popytowe nadal są bardzo silne, zarówno jeśli chodzi o sektor PRS, jak i inne podsektory rynku Living: domy studenckie, coliving czy mieszkania serwisowane dla seniorów.

## METODOLOGIA

Dane firmy Cushman & Wakefield pochodzą z różnych źródeł, w tym zewnętrznych źródeł danych i własnego zbioru nieruchomości. Statystyki rynkowe bazują na danych Głównego Urzędu Statystycznego, Narodowego Banku Polskiego, Moody's Analytics, Eurostat, otodom i obido, cenatorium, Numbeo oraz danych wewnętrznych zbieranych przez Cushman & Wakefield i na zlecenie Cushman & Wakefield.

Dane liczbowe za bieżące półrocze mają charakter wstępny, a wszystkie informacje zawarte w raporcie mogą podlegać korekcie błędów i zmianom w oparciu o dodatkowe otrzymane dane. Dane są też aktualne na koniec czerwca 2024, nawet w przypadku wydania raportu w terminie późniejszym.

## WYJAŚNIENIA TERMINÓW I DANYCH

Poziom bezrobocia, wynagrodzenia, ich wzrost liczony jest zgodnie ze statystykami GUS, prognozy oparto o dane Moody's Analytics.

Liczba zapytań o kredyty mieszkaniowe to liczba złożonych wniosków o kredyt mieszkaniowy zgodnie z metodologią Związku Banków Polskich. Mieszkania (budynki mieszkalne), których zakończenie budowy zgłoszone zostało przez inwestora powiatowemu organowi nadzoru budowlanego i organ ten nie zgłosił sprzeciwu - w drodze decyzji, lub na których użytkowanie inwestor uzyskał pozwolenie, w drodze decyzji, od organu nadzoru budowlanego.

Dane mogą się różnić w zależności od źródła danych.

## BIURA CUSHMAN & WAKEFIELD W POLSCE



### EWA DERLATKA-CHILEWICZ

Head of Research

Associate Director

Tel: +48 606 116 006

[Ewa.Derlatka-chilewicz@cushwake.com](mailto:Ewa.Derlatka-chilewicz@cushwake.com)



### KAROLINA FURMAŃSKA

Associate

Tel: +48 884 202 220

[Karolina.Furmańska@cushwake.com](mailto:Karolina.Furmańska@cushwake.com)

## PUBLIKACJA FIRMY CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą globalną firmą świadczącą usługi na rynku nieruchomości komercyjnych dla właścicieli i najemców nieruchomości, zatrudniająca około 52 000 pracowników w prawie 400 biurach w 60 krajach. W 2023 r. firma odnotowała przychody w wysokości 9,5 mld USD w ramach podstawowych usług związanych z zarządzaniem nieruchomościami, obiektami i projektami, leasingiem, rynkami kapitałowymi oraz wyceną i innymi usługami. Otrzymuje również liczne wyróżnienia branżowe i biznesowe za wielokrotnie nagradzaną kulturę i zaangażowanie w różnorodność, równość i integrację (DEI), zrównoważony rozwój i nie tylko. Więcej informacji można znaleźć na stronie [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com).

©2024 Cushman & Wakefield. Wszelkie prawa zastrzeżone. Informacje zawarte w niniejszym raporcie pochodzą z wielu źródeł uznawanych za wiarygodne, w tym z raportów sporządzonych na zlecenie firmy Cushman & Wakefield („CWK”). Niniejszy raport służy wyłącznie celom informacyjnym i może zawierać błędy lub pominięcia; raport jest prezentowany bez żadnych gwarancji ani oświadczeń co do jego dokładności.