

WSKAŹNIKI EKONOMICZNE

	Zmiana na r/r	Prognoza 12 mies.
8.141 PLN Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto (wrzesień 2024)	▲	▲
10,3% Średnioroczny wzrost wynagrodzeń (wrzesień 2024)	▼	▼
5,0% Stopa bezrobocia (wrzesień 2024)	▼	▲
4,9% Inflacja (wrzesień 2024)	▼	▼
51,8% Wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe w czerwcu 2024 r. r/r	▲	▼

WSKAŹNIKI RYNKOWE

	Zmiana na r/r	Prognoza 12 mies.
17.358 PLN Średnia cena ofertowa za m.kw. mieszkania na rynku pierwotnym w Warszawie	▲	▲
18.806 PLN Średnia cena ofertowa za m.kw. mieszkania na rynku wtórnym w Warszawie	▲	▲
+4% Średni kwartalny wzrost czynszów mieszkaniowych na 7 rynkach (cały zasób)	▼	▲

Źródło: GUS, NBP, otodom, Moody's, BIK

PKB

Po stagnacji w 2023 roku, polska gospodarka znów rośnie. Moody's przewiduje wzrost o 3,1% w 2024 roku i 3,6% w 2025 roku. Głównym motorem wzrostu w I-III kwartale była konsumpcja wewnętrzna, wspierana przez wzrost płacy minimalnej i dobrą sytuację na rynku pracy. Inwestycje i bilans handlowy nieco hamowały ten wzrost. Obecny wzrost gospodarczy jest jednym z najwyższych w UE. Przyszły wzrost PKB zależy od poprawy sytuacji gospodarczej w Europie Zachodniej, zwłaszcza w Niemczech, oraz od wzrostu inwestycji rządowych dzięki odblokowaniu środków z Krajowego Planu Odbudowy (KPO).

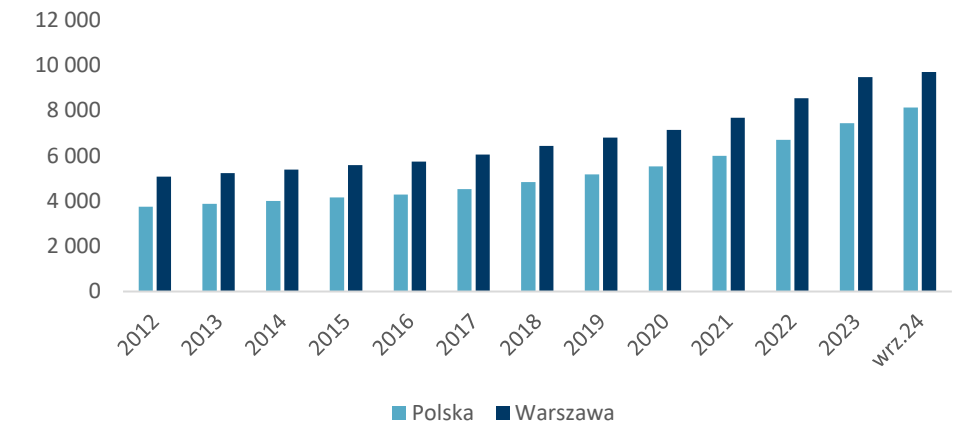
INFLACJA

Według Moody's, średnioroczna inflacja wyniesie 4,0% w 2024 roku i 4,6% w 2025 roku. Indeks cen w 2024 roku będzie niższy niż w 2022 i 2023 roku, ale nadal powyżej celu inflacyjnego NBP. Najwyższe wzrosty cen odnotowano w edukacji, restauracjach, hotelach, wybranych towarach i usługach oraz rekreacji i kulturze. Ceny żywności i energii, które najbardziej wpłynęły na wzrost cen w 2023 roku, rosną, ale wolniej niż wcześniej, co stabilizuje inflację. Wzrost wynagrodzeń i zwiększone transfery socjalne wpływają na wyższy poziom cen. Oczekuje się utrzymania wyższych stóp procentowych, a ich obniżki są przewidywane dopiero w drugiej połowie 2025 roku.

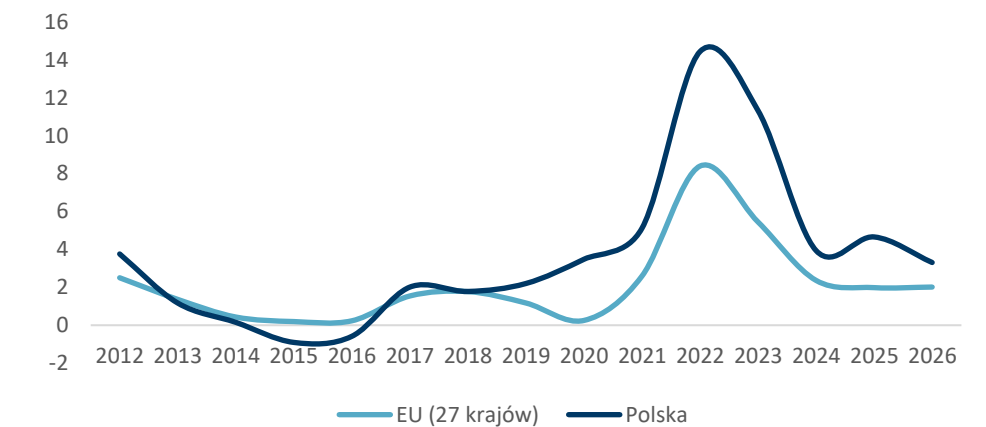
KREDYTY

We wrześniu 2024 r. wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe spadła o 16,9% r/r, zgodnie z danymi Biura Informacji Kredytowej. Średnia kwota wnioskowanego kredytu wyniosła 444,74 tys. zł, aż o 6,6% więcej niż rok wcześniej. Kolejny miesiąc z rzędu utrzymuje się ujemny odczyt wartości popytu na kredyty mieszkaniowe z uwagi na wygaśnięcie efektu niskiej bazy z pierwszego półrocza 2023 roku. Liczba wnioskujących o kredyt mieszkaniowy była o 22% niższa w porównaniu do września ubiegłego roku. Natomiast w relacji do sierpnia br. liczba wnioskujących o kredyt mieszkaniowy wzrosła o 8%, co jest pozytywnym sygnałem.

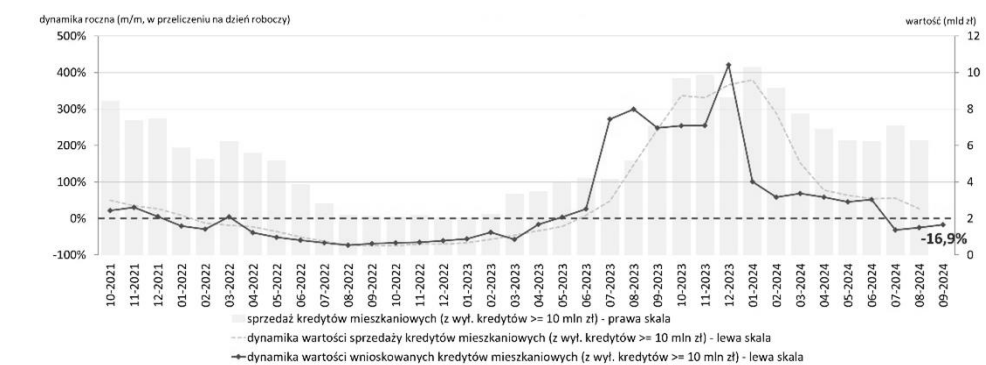
ŚREDNIE WYNAGRODZENIE MIESIĘCZNE BRUTTO W PLN



INFLACJA

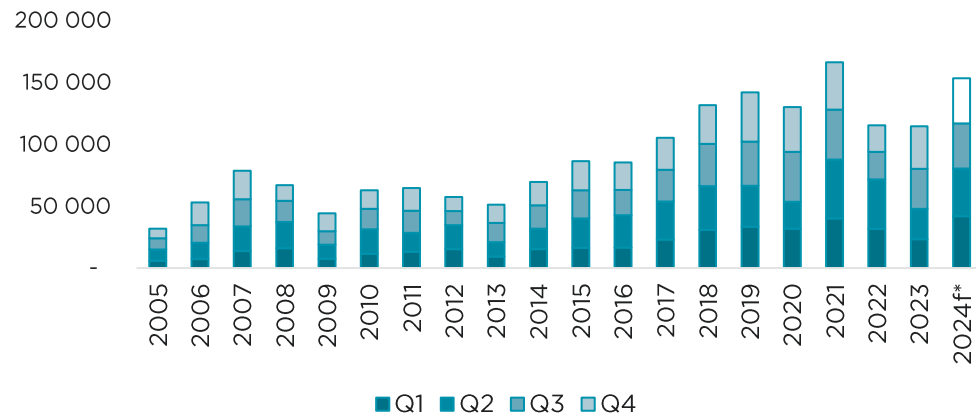


KREDYTY MIESZKANIOWE

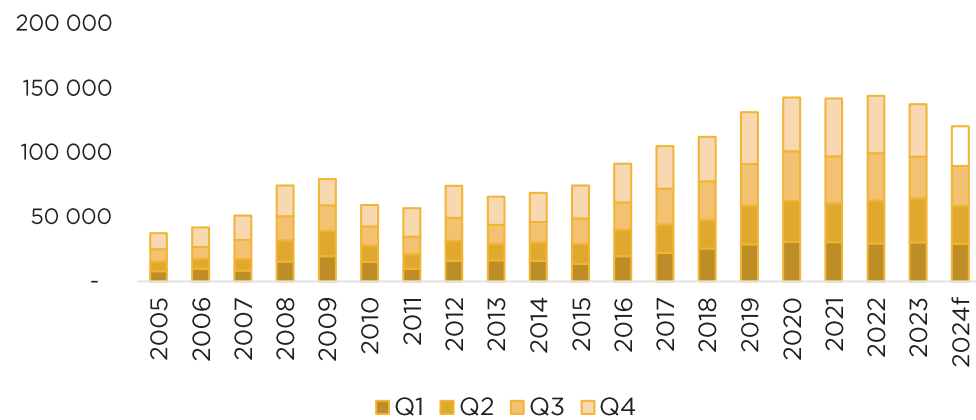


Źródło: BIK

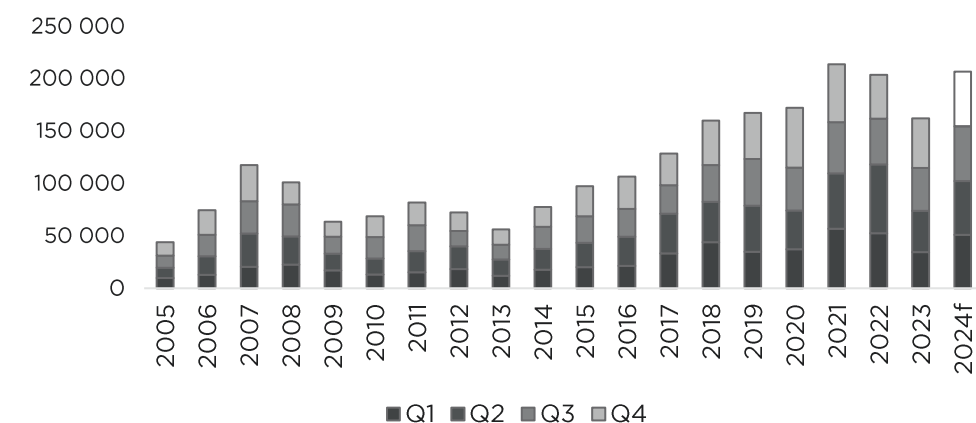
MIESZKANIA, KTÓRYCH BUDOWA ZOSTAŁA ROZPOCZĘTA, NA SPRZEDAŻ I WYNAJEM



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

Deweloperzy są najaktywniejszą grupą na rynku mieszkaniowym i są odpowiedzialni za wybudowanie 62% nowych nieruchomości mieszkaniowych, które powstały na przestrzeni ostatnich 5 lat w Polsce. Warto zauważyć, że w tym kontekście inwestycje osób prywatnych, które głównie realizują projekty budowy domów jednorodzinnych na własne potrzeby, stanowią znaczącą, choć mniejszą część rynku – około 36% całkowitej podaży. Udział budownictwa społecznego i komunalnego jest marginalny. W całym 2023 roku zaledwie 2% wybudowanych mieszkań łącznie przypadało na mieszkania komunalne, społeczne czynszowe oraz zakładowe.

MIESZKANIA, KTÓRYCH BUDOWĘ ROZPOCZĘTO

Analizując dane GUS dotyczące liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, widoczne jest, że rok 2024 ma szansę zamknąć się jako drugi rekordowy rok po 2021 r. z największą liczbą mieszkań w kategorii na sprzedaż i na wynajem. W pierwszych trzech kwartałach 2024 r. deweloperzy rozpoczęli budowę o 46% więcej mieszkań niż rok wcześniej i o 25% więcej niż w trzech pierwszych kwartałach 2022 roku.

Należy mieć na względzie, że w pierwszej połowie roku wiele budów zostało rozpoczętych z uwagi na nowe rozporządzenie dotyczące warunków technicznych, z kolei w drugiej połowie roku oddalają się powoli szanse na uruchomienie nowego rządowego programu dopłat do kredytów Mieszkanie na Start. W ślad za rozpoczętymi budowami i wyższą liczbą mieszkań idzie również wyższa liczba mieszkań w ofercie na największych rynkach - według danych otodom, na początku października 2024 r. w ofercie znajdowało się ponad 53 tysiące mieszkań z rynku pierwotnego.

MIESZKANIA WYBUDOWANE

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w pierwszych trzech kwartałach 2024 r. utrzymuje się na wysokim poziomie i wyniosła ponad 89.6 tys. i jest tylko nieznacznie niższa niż poprzednich latach – o 8% niższa niż w Q1-Q3 2023 i o 10% niższa niż w tym samym okresie 2022 roku. Z uwagi na fakt, że liczba rozpoczynanych budów w 2024 roku jest bardzo wysoka, w konsekwencji w latach 2026-2027 spodziewany jest wzrost oddawanych do użytkowania budów.

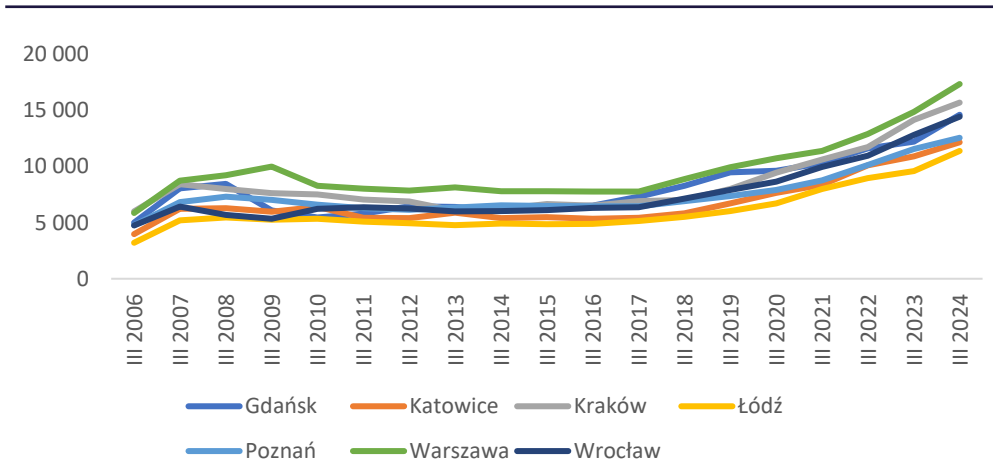
MIESZKANIA Z POZWOLENIAMI NA BUDOWĘ

Tylko w 2024 roku deweloperzy uzyskali pozwolenie na budowę ponad 154 tys. mieszkań w całej Polsce. Jest to o 34% więcej mieszkań niż rok wcześniej w tym samym okresie i o 5% mniej niż w tym okresie w roku 2022. Największa liczba pozwoleń została wydana w 2021 roku (213 557 mieszkania), natomiast najniższy poziom osiągnięto w 2009 roku (63 411 mieszkania).

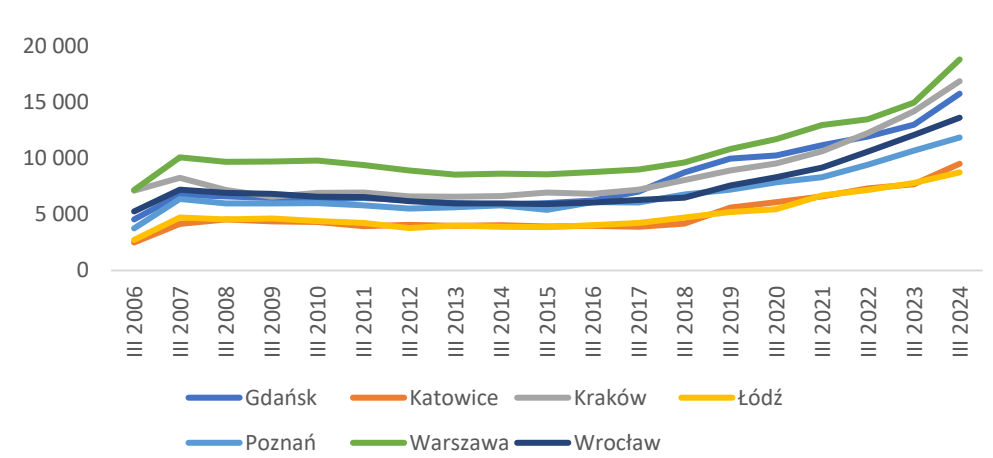
TŁO RYNKOWE

- Pomimo dynamicznego rozwoju i boomu na rynku mieszkaniowym w ostatnich latach, **Polska nadal zmagają 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 pkt proc. 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 52,9% (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).

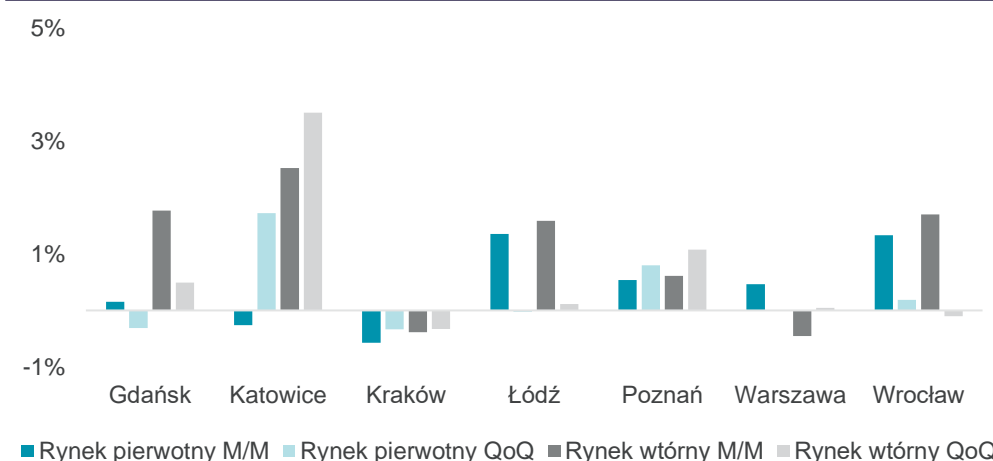
ŚREDNIE CENY OFERTOWE NA RYNKU PIERWOTNYM (PLN/MKW.)



ŚREDNIE CENY OFERTOWE NA RYNKU WTÓRNYM (PLN/MKW.)



DYNAMIKA ZMIAN ŚREDNICH CEN NA POSZCZEGÓLNYCH RYNKACH



RYNEK NOWYCH MIESZKAŃ

W pierwszej połowie 2024 r. średnie ceny ofertowe nowych mieszkań na rynku pierwotnym nadal rosły, jednak sytuacja ustabilizowała się w trzecim kwartale 2024. Wzrosty cen ofertowych na rynku pierwotnym w ujęciu kwartalnym w większości największych miast są umiarkowane, a dynamika wzrostu wyraźnie spowolniła. W Katowicach zanotowano wzrost cen o 2%, w pozostałych miastach ceny pozostawały stabilne. Analizując cen miesiąc do miesiąca pozostawały stabilne, a jedynie w Łodzi i Poznaniu ceny wzrosły o 1%, czyli relatywnie niewiele. Następne miesiące powinny utrzymać tę dynamikę wypłaszczania cen.

Tę 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 III kwartału 2023 roku, ceny wzrosły średnio o 10%. Największe wzrosty w ciągu ostatniego roku odnotowano w Łodzi (+20%) i Wrocławiu (+13%). W Gdańsku i Poznaniu wzrosty były najniższe i wyniosły +6%. Na koniec trzeciego kwartału 2024 r. średnia cena metra kwadratowego w Warszawie wynosiła ponad 17.358 PLN, w Katowicach prawie 12.163 PLN, a w Łodzi ponad 11.407 PLN.

RYNEK WTÓRNY

W 2024 roku średnie ceny ofertowe na rynku wtórnym mieszkań rosły niemal w każdym mieście, choć tempo wzrostu było zróżnicowane. Największy kwartalny wzrost cen ofertowych na rynku wtórnym zanotowano w Katowicach, gdzie ceny wzrosły o 3%, osiągając poziom 9.525 PLN za mkw. Poznań również odnotował minimalny wzrost o 1% do 11.841 PLN za mkw. Pozostałe miasta były na stabilnym poziomie, a Wrocław i Kraków zaliczyły nawet spadki w średnich cenach ofertowych, odpowiednio - 0,1% i 0,3%. W ujęciu rocznym, najwyższy wzrost także zanotowano w Katowicach o +19% rok do roku. Wzrosty w ujęciu rocznym odnotowano także w Krakowie i Warszawie +15% i Wrocławiu +14%. Najmniejszy wzrost rok do roku zanotowano w Gdańsku +10%, gdzie na koniec trzeciego kwartału 2024 roku średnia cena ofertowa na rynku wtórnym wyniosła 15.759 PLN za mkw.

Cena ofertowa może być znacząco różna od ceny transakcyjnej, zgodnie z danymi NBP dla kwartału drugiego różnice te wyniosły od 10-24% w zależności od rynku, a największy rozdzwitek pomiędzy ceną oczekiwaną przez sprzedającego a transakcyjną miała Warszawa.

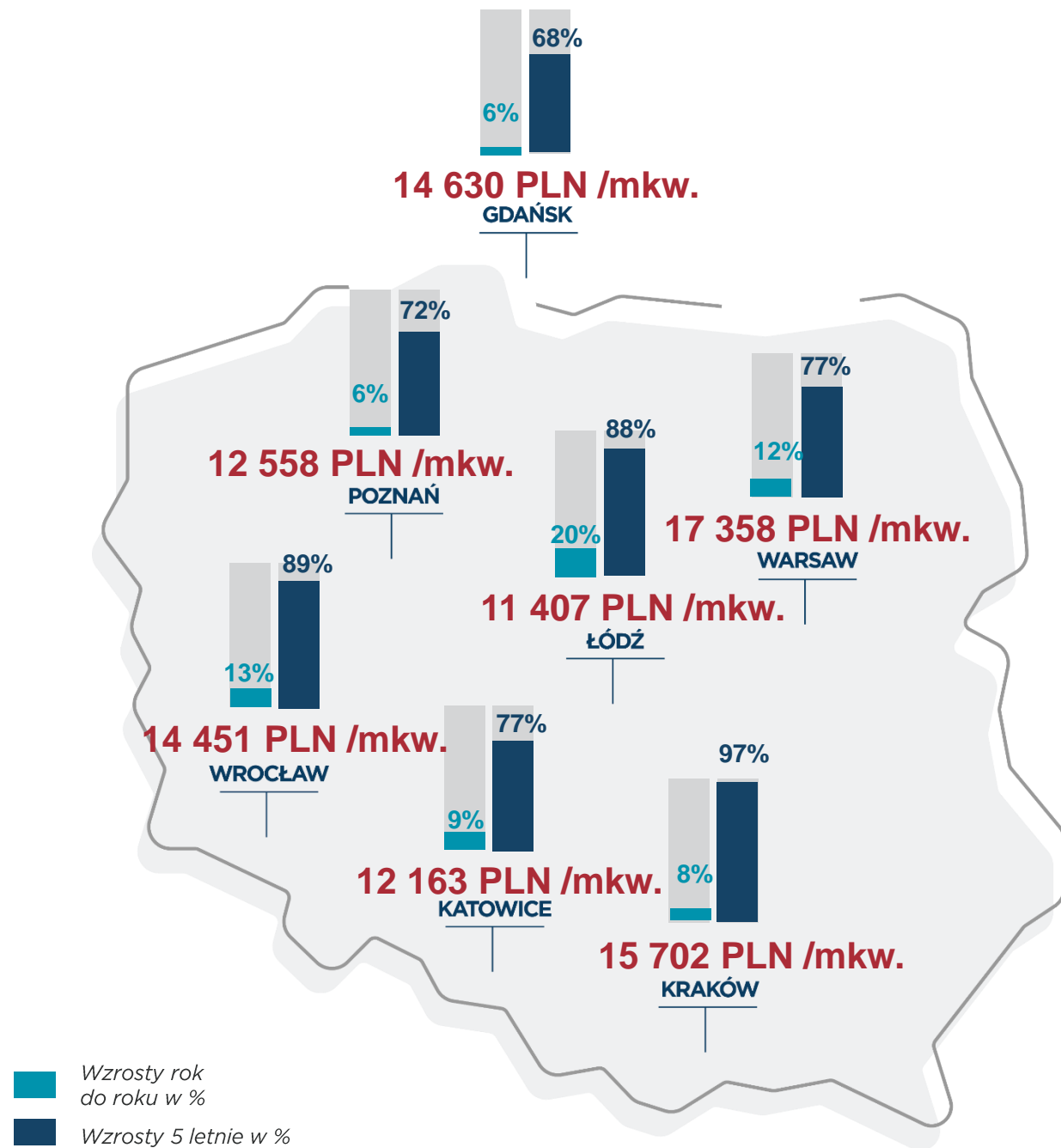
Obecnie brak jeszcze danych transakcyjnych za trzeci kwartał 2024.

TŁO RYNKOWE

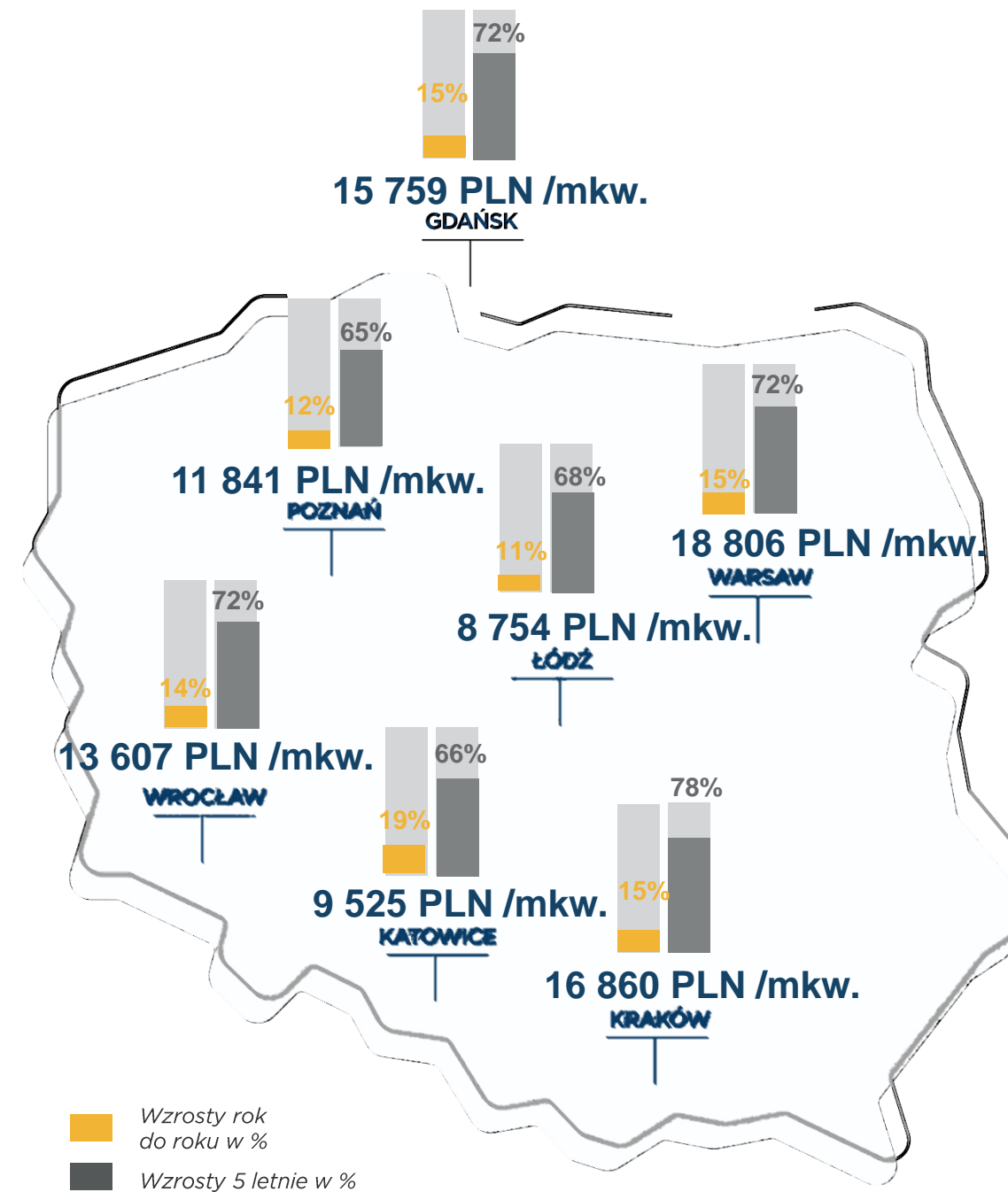
- Chwilowa stabilizacja na rynku mieszkaniowym związana jest z okresem oczekiwania. Z jednej strony wielu nabywców wstrzymało decyzje o zakupie czekając na kolejny program rządowy (kredyt na start, kredyt 0%), z drugiej deweloperzy zachęcenii poprzednim programem Bezpieczny Kredyt 2% i zwiedzeni obietnicami rządu na szybkie wdrożenie nowego programu uzupełniają ofertę i liczba nowych mieszkań w sprzedaży systematycznie zwiększa się.
- Ten okres stabilizacji ma miejsce po czasie gwałtownych wzrostów cen mieszkań.
- Reforma planowania przestrzennego, która w pełni dotknie nas w styczniu 2026 roku, wpłynie znacząco na ceny gruntów mieszkaniowych. Zasoby gruntów na cel mieszkaniowy mogą znacząco się skurczyć. Wpłynie to szczególnie mocno na ceny działek mieszkaniowych, nie tylko pod budownictwo wielorodzinne. W dłuższej perspektywie czasowej wpłynie to na cenę mieszkań i domów.

Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych NBP, otodom

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

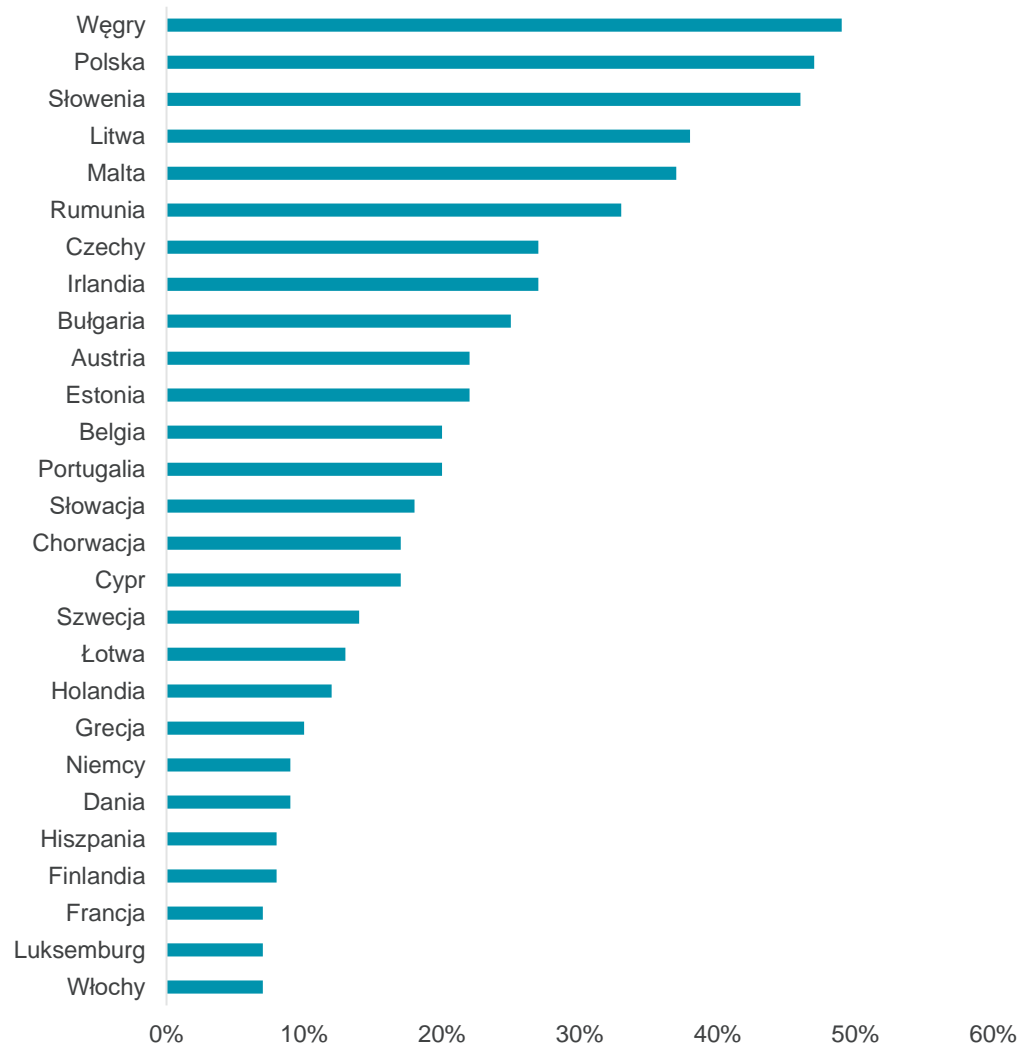


ŚREDNIE CENY OFERTOWE MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM
W III KW. 2024

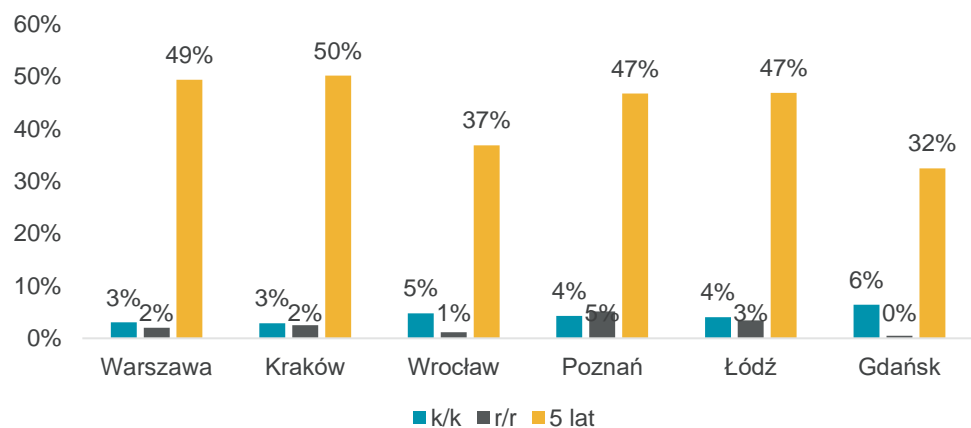


Źródło: Cushman & Wakefield na podstawie danych otodom

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 Krakowie i Warszawie. Najmniej intensywny wzrost odnotowano we Wrocławiu i Gdańsku, gdzie czynsze w przeciągu pięciu ostatnich lat wzrosły o 37% i 32%. Wzrost kwartalny czynszów ofertowych wyniósł średnio 4% dla największych miast.

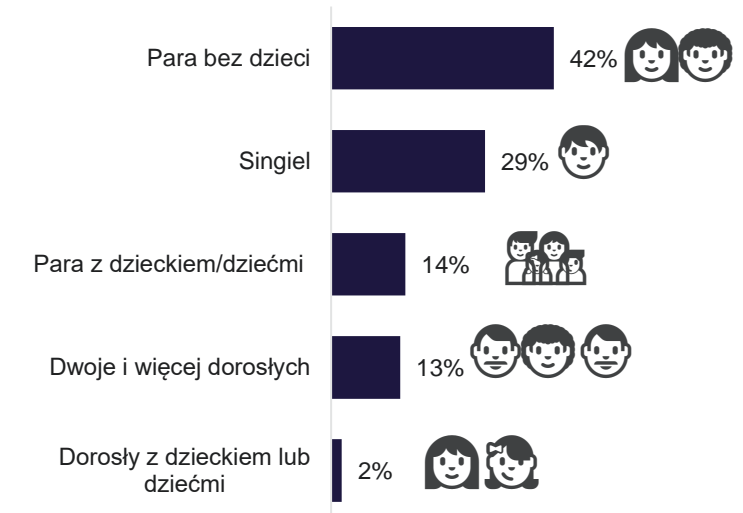
PROFIL NAJEMCY

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. Bezdietne 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.

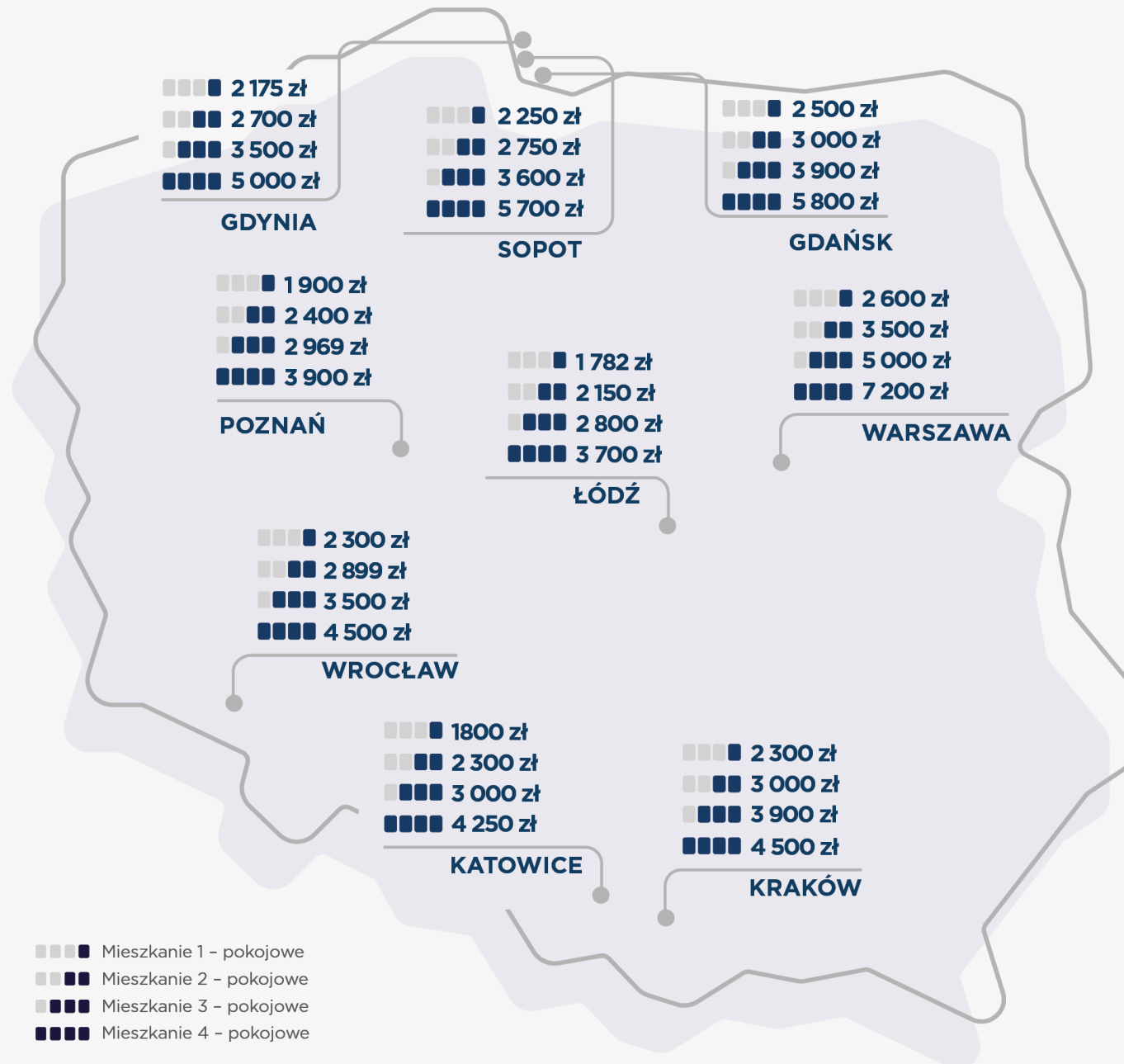
TŁO RYNKOWE

- 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.

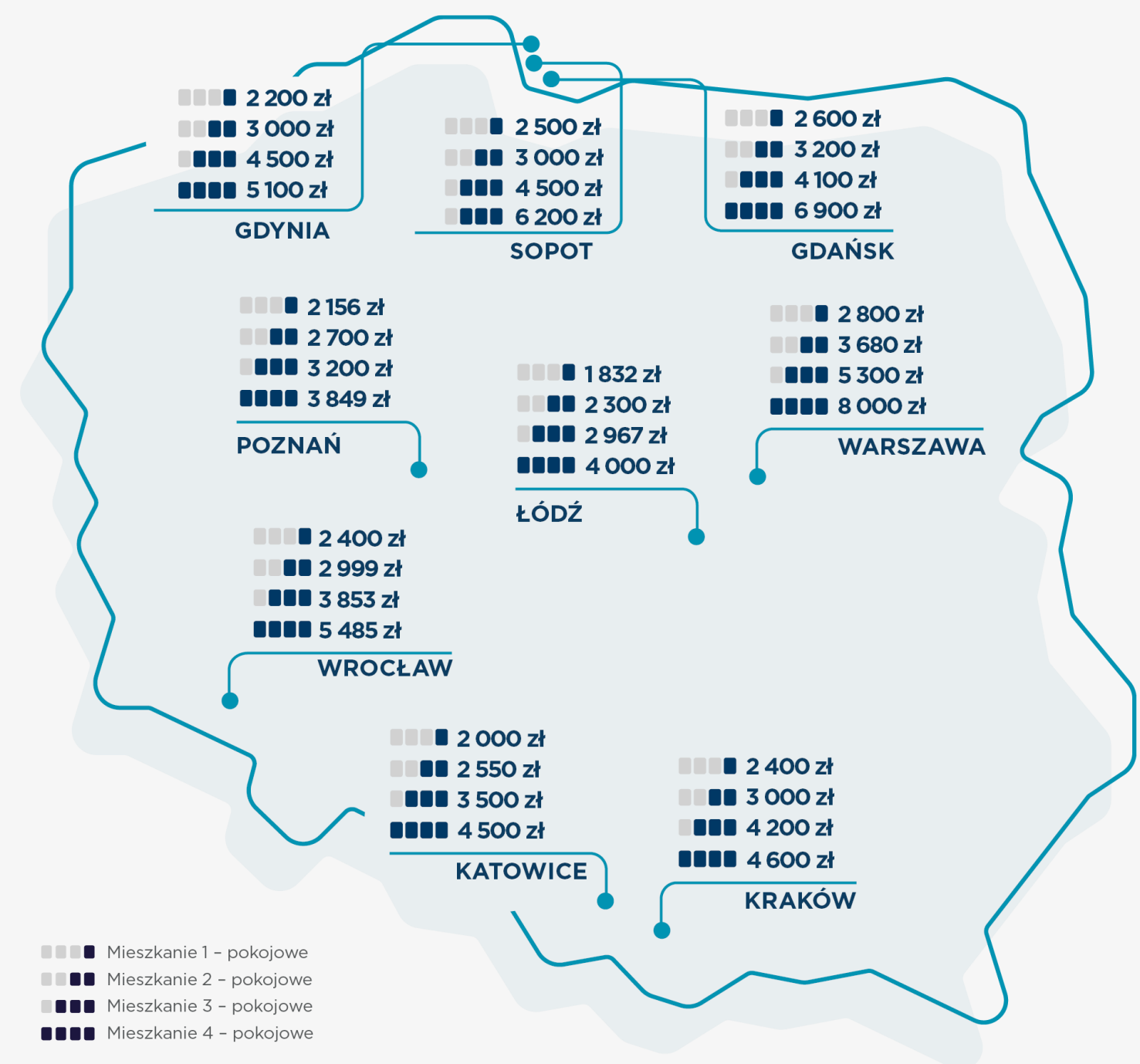
PROFIL NAJEMCÓW



**MEDIANY CZYNSZÓW OFERTOWYCH
(BEZ OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH I ZALICZKI NA MEDIA, 3 KW. 2024 R.)
CAŁY ZASÓB**



**MEDIANY CZYNSZÓW OFERTOWYCH
(BEZ OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH I ZALICZKI NA MEDIA, 3 KW. 2024 R.)
NOWY ZASÓB (BUDYNKI PO 2010)**



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

NAJWIĘKSI INWESTORZY PRS, LICZBA MIESZKAŃ W NAJMIE



LICZBA MIESZKAŃ W NAJMIE W INSTYTUCJONALNYCH PROJEKTACH PRS



STAN NA KONIEC WRZEŚNIA 2024 R. KRAKÓW

Źródło: Cushman & Wakefield

RYNEK PRS

Obecnie inwestorzy instytucjonalni posiadają niemal 18 000 mieszkań na wynajem w największych polskich miastach. Dominującą pozycję na polskim rynku PRS zajmuje Resi4Rent – inwestor, deweloper i zarządca (JV Echo Investment, Griffin Capital Partners i PIMCO), 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 mieszkaniami 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 poziomu 96-98%.

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 41% wszystkich gotowych mieszkań. Następnie Wrocław z 18%, Kraków z 13%, oraz Łódź z 9%. Poznań obejmuje 10%, Trójmiasto 6%, a najmniejszy udział mają Katowice 3%. 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 wkroczyła 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 danych o nieruchomościach. 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 pierwsze trzy kwartały 2024 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 września 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.

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.

BIURA CUSHMAN & WAKEFIELD W POLSCE



HEAD OF RESEARCH EWA DERLATKA-CHILEWICZ

Associate

Tel: +48 606 116 006

Ewa.Derlatka-chilewicz@cushwake.com



LOCAL MARKET RESEARCH LEAD KAROLINA FURMAŃSKA

Associate

Tel: +48 884 202 220

Karolina.Furmańska@cushwake.com