

ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Okres I kwartał 2007 do I kwartał 2025



Opracował:
Andrzej Pluta
*licencja maklera papierów
wartościowych nr 3067*

2025-05-20

Informację wstępne:

Niniejsza analiza została sporządzona na podstawie powszechnie dostępnych danych.

Informacje przedstawione w tej analizie są prywatnymi opiniami autora i nie stanowią rekomendacji inwestycyjnych w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 roku w sprawie informacji stanowiących rekomendacje dotyczące instrumentów finansowych, ich emitentów lub wystawców (Dz. U. z 2005 roku, Nr 206, poz. 1715).

Autor w artykułach opiera się na swojej wiedzy oraz poglądach, według stanu na dzień ich sporządzenia. Autor nie ponosi odpowiedzialności za decyzje inwestycyjne ani za szkody poniesione w wyniku decyzji inwestycyjnych podjętych na podstawie analizy czy rekomendacji.

Rekomendacje i analizy nie mają na celu nakłaniania do nabycia lub zbycia jakichkolwiek instrumentów finansowych, inwestycji oraz nie stanowią jakiejkolwiek gwarancji, że dana strategia, czy projekcja cenowa jest właściwa dla konkretnego użytkownika. Korzystając z rekomendacji oraz analizy nie należy rezygnować z przeprowadzenia niezależnej oceny i uwzględnienia innych niż przedstawione czynniki ryzyka wiążących się z danym instrumentem finansowym.

Dynamika – miara zmiany między okresami gdzie 1,00 świadczy o braku zmian, 1,1 – wzrost o 10%, 0,9 – spadek o 10%.

Średnia geometryczna – Uwzględnia zmianę ceny między pierwszym i ostatnim okresem

Odchylenie standardowe – przeciętne odchylenie od średniej (miara ryzyka).

Beta – miara wrażliwości względem WIG (poniżej 1 – reaguje słabiej, powyżej 1 – reaguje silniej).

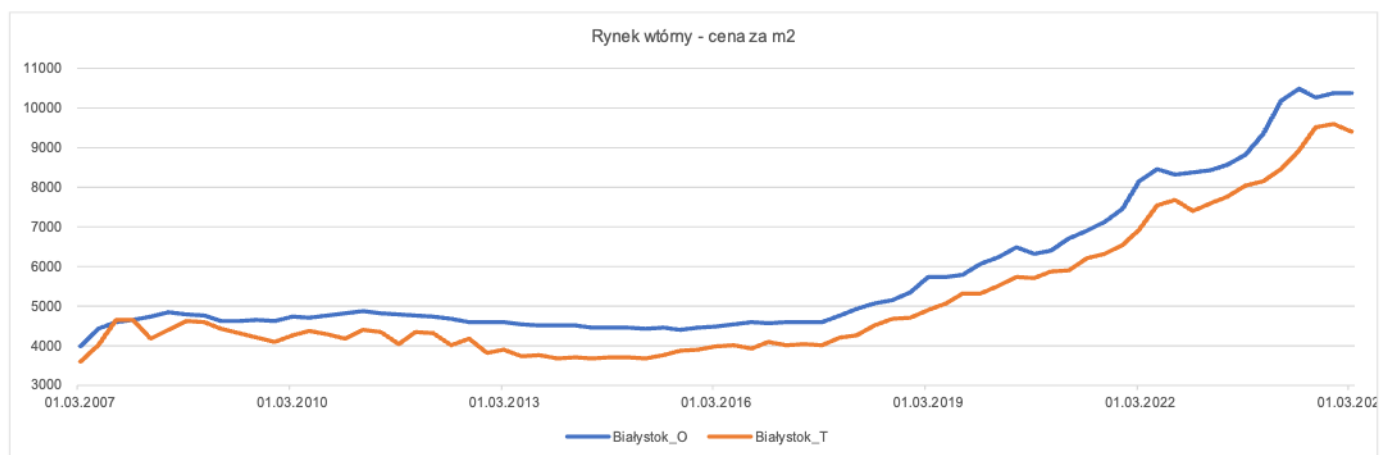
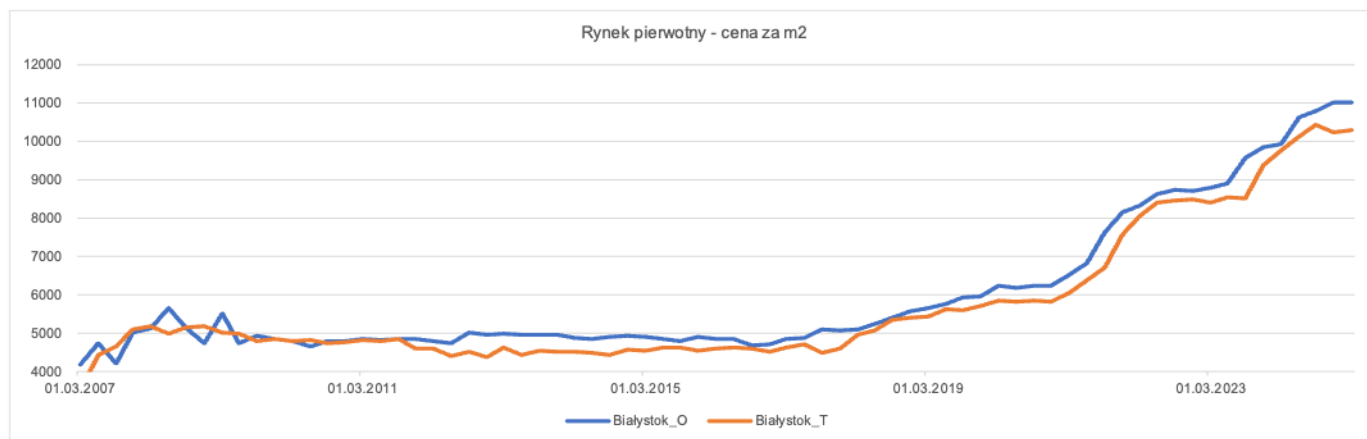
Wskaźnik Sharpa – miara premii za ryzyko (nadwyżki ponad stopę zwrotu od inwestycji wolnych od ryzyka).

Regresja (b) – miara nachylenia trendu (dodatnia wartość oznacza trend wzrostowy).

Miasto_O – wykres odnosi się do cen ofertowych we wskazanym mieście.

Miasto_T – wykres odnosi się do cen transakcyjnych we wskazanym mieście.

Białystok



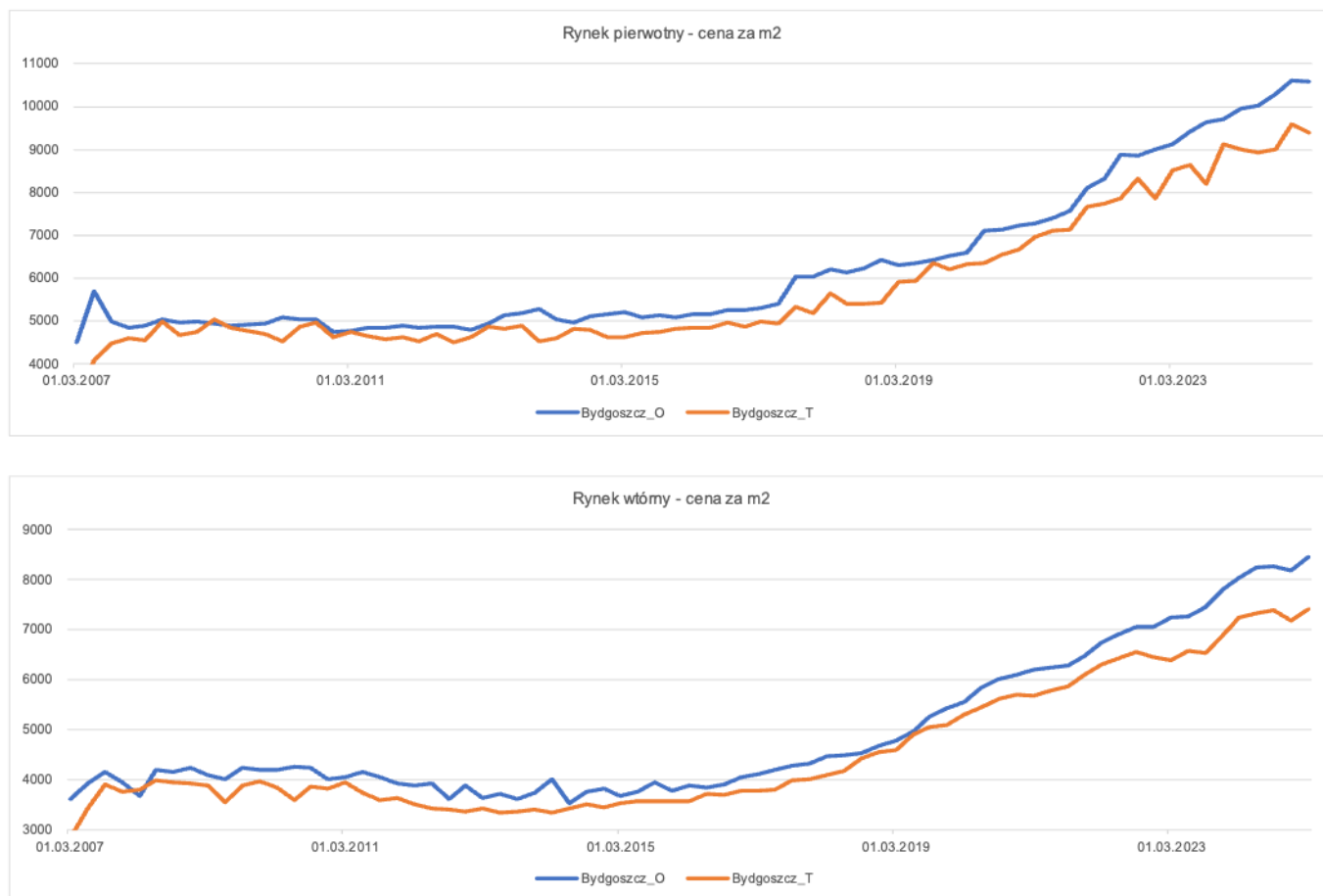
Do roku 2008 na rynku nieruchomości w Białymstoku widoczne były gwałtowne wzrosty cen spowodowane bańką spekulacyjną. Po stabilizacji cen aż do 2019 roku ceny nie przekroczyły tych z pierwszej dekady dwutysięcznego roku. Na rynku wtórnym również są zauważalne podwyżki cen. W 2022 roku pomimo wzrostu stóp procentowych nadal zauważalny jest wzrost cen mieszkań.

Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych w 2023 roku w Białymstoku jest dość stabilna i korzystna zarówno dla kupujących, jak i wynajmujących. Jednak w porównaniu z innymi miastami, ceny mieszkań w Białymstoku są nadal relatywnie niskie i przystępne dla wielu osób. Na rynku pierwotnym dostępnych było około 900 ofert mieszkań, głównie dwu- i trzypokojowych. Rynek najmu nieruchomości mieszkaniowych w 2023 roku zaczął się stabilizować po gwałtownym wzroście cen w 2022 roku, spowodowanym m.in. napływem imigrantów z Ukrainy, wzrostem stóp procentowych i inflacji oraz ograniczonym dostępem do kredytów hipotecznych.

Rynek nieruchomości w Białymstoku w 2024 roku charakteryzuje się dynamicznymi zmianami, zwłaszcza na rynku mieszkań. Wzrost cen jest zauważalny na rynku wtórnym, gdzie średnia cena za metr kwadratowy w II kwartale wyniosła 10 492 zł, a transakcyjna – 8 939 zł. W porównaniu do poprzedniego roku ceny wzrosły o 15,3%, co pokazuje, że Białystok podąża ścieżką wzrostową, mimo ogólnej stabilizacji na rynku ogólnopolskim.

Rok 2024 zakończył się średnimi cenami za metr kwadratowy na rynku pierwotnym w wysokości 10 236 zł a na rynku wtórnym w wysokości 9 590 zł.

Bydgoszcz



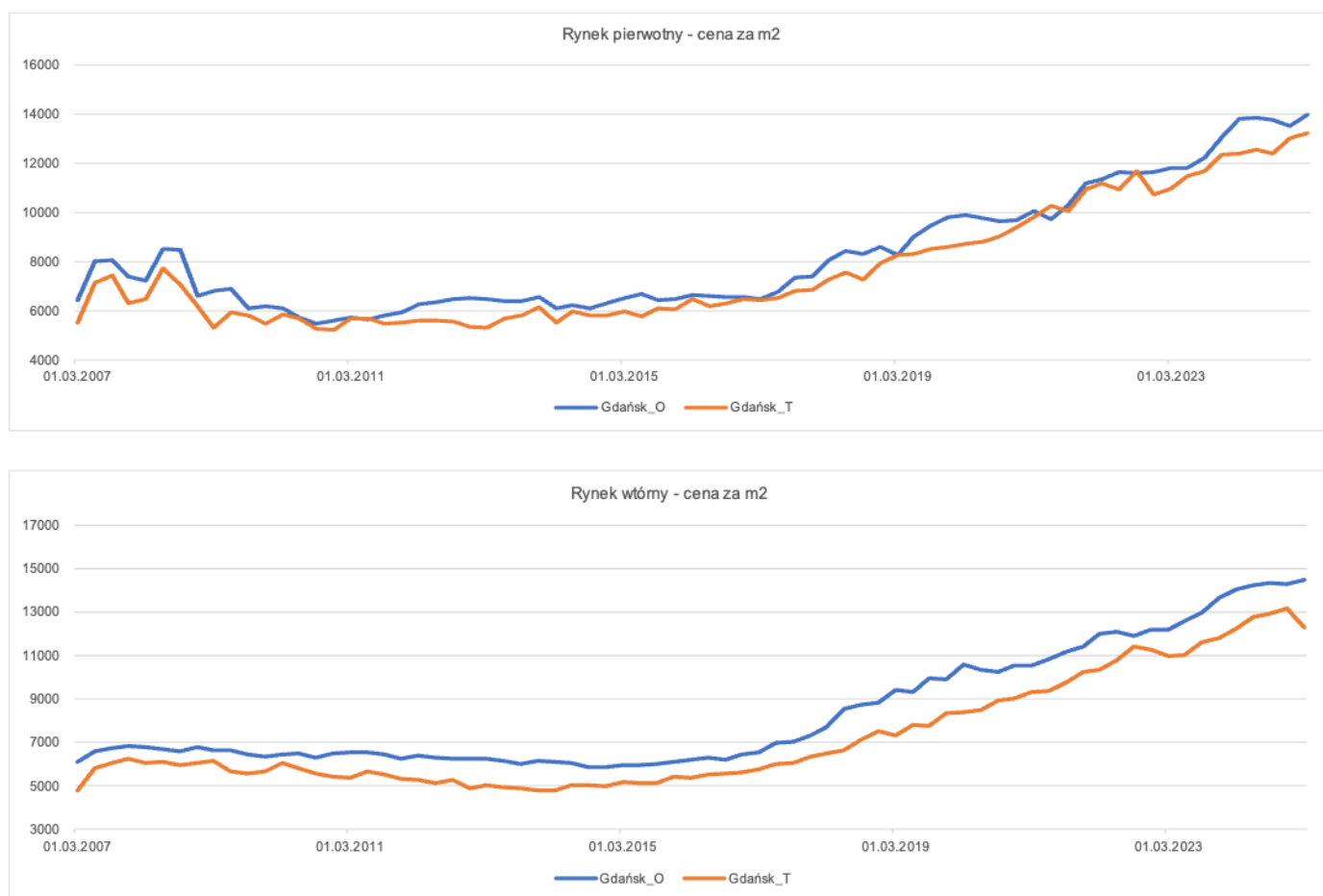
Rynek nieruchomości w Bydgoszczy w latach 2007 do 2017 zachowywał się stosunkowo stabilnie co do reszty kraju. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych w 2023 roku w Bydgoszczy jest dość korzystna dla osób szukających nowego mieszkania. Według Przewodnika po Polskim Ryнку Nieruchomości 2023, Bydgoszcz jest jednym z najbardziej atrakcyjnych miast pod względem inwestycyjnym w Polsce, ze względu na swój dynamiczny rozwój gospodarczy, społeczny i kulturalny.

Według portalu Wybierz Dewelopera, w 2023 roku planowano oddać do użytku około 4 tys. mieszkań w Bydgoszczy, co stanowi wzrost o 20% w porównaniu z 2021 rokiem. W porównaniu z innymi miastami, ceny mieszkań w Bydgoszczy są nadal relatywnie niskie i przystępne dla wielu osób. Rynek wtórny w Bydgoszczy również jest aktywny i zróżnicowany. Średnia cena ofertowa mieszkania na sprzedaż na rynku wtórnym wynosiła około 7,5 tys. zł za metr kwadratowy, co oznacza wzrost o 15% w stosunku do stycznia tego samego roku. Na rynku wtórnym dostępnych było około 1,5 tys. ofert mieszkań, głównie dwu- i trzypokojowych.

W 2024 roku rynek nieruchomości w Bydgoszczy charakteryzuje się stabilnym wzrostem, z istotnym rozwojem zarówno rynku pierwotnego, jak i wtórnego. Miasto jest atrakcyjne ze względu na swoje położenie, dynamicznie rozwijający się przemysł oraz dobrze prosperujący rynek pracy, co generuje wysokie zapotrzebowanie na mieszkania.

Rok 2024 zakończył się średnimi cenami za metr kwadratowy na rynku pierwotnym w wysokości 9 590 zł a na rynku wtórnym w wysokości 7 180 zł.

Gdańsk



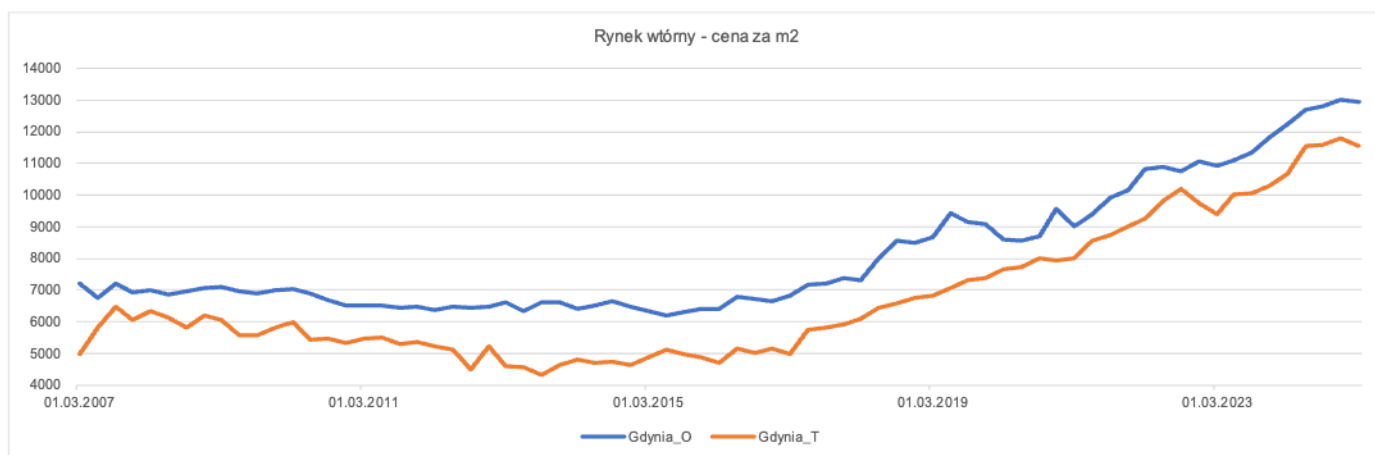
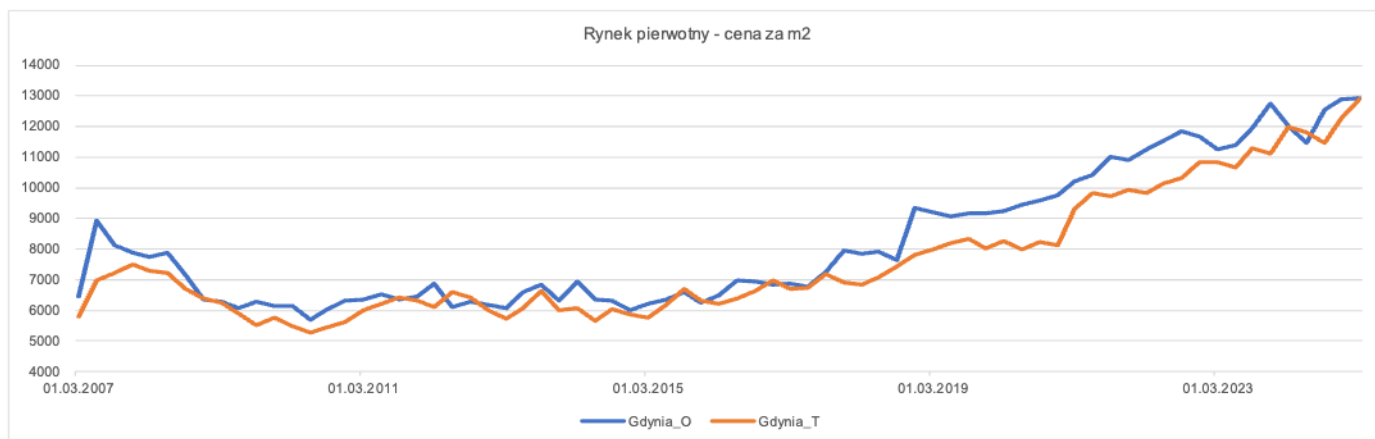
Rynek pierwotny prezentuje silne wzrosty cen za m² mieszkania od 2013 roku. Wzrosty w ciągu kwartału sięgają 10 p.p.. W 2017 i 2019 roku zaobserwowaliśmy że ceny ofertowe i transakcyjne były zbliżone do siebie. W III kwartale 2021 roku obserwujemy lekką korektę cen transakcyjnych. Druga połowa 2022 roku prezentuje nam istotne wahania cen. W 2023 roku obserwujemy stały wzrost cen. Rynek wtórny w Gdańsku od 2014 roku prezentuje nieco słabsze wzrosty cen transakcyjnych bo dochodzące do 8 p.p.. Od 2017 roku obserwujemy silniejsze wzrosty cen.

W 2022 roku nadal obserwujemy wzrosty cen mieszkań. Jednak na rynku pierwotnym w IV kwartale była zauważalna korekta cen. Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Gdańsku w 2023 roku jest bardzo dynamiczny i zróżnicowany. Z jednej strony obserwujemy wysoki popyt na mieszkania, zwłaszcza w atrakcyjnych lokalizacjach, takich jak Stare Miasto, Wrzeszcz czy Oliwa. Z drugiej strony mamy do czynienia z ograniczoną podażą nowych inwestycji, spowodowaną m.in. rosnącymi kosztami budowy, brakiem dostępnych terenów i trudnościami z uzyskaniem pozwoleń. Według danych EY Polska, w 2023 roku planowano oddać do użytku około 5 tys. mieszkań w Gdańsku, co stanowi spadek o 30% w porównaniu z 2021 rokiem.

W 2024 roku rynek nieruchomości w Gdańsku pozostaje dynamiczny i zróżnicowany. Ceny mieszkań w tym mieście należą do najwyższych w Polsce, a średnia cena za metr kwadratowy w centralnych dzielnicach, takich jak Oliwa czy Wrzeszcz, może wynosić nawet 15-20 tysięcy złotych.

Rok 2024 zakończył się średnimi cenami za metr kwadratowy na rynku pierwotnym w wysokości 13 023 zł a na rynku wtórnym w wysokości 11 872 zł.

Gdynia



Rynek pierwotny prezentuje silne wzrosty cen za m2 mieszkania od 2013 roku. Wzrosty w ciągu kwartału sięgają 10 p.p.. W 2015 i 2017 roku zaobserwowaliśmy że ceny ofertowe i transakcyjne były zbliżone do siebie. Po skokowym wzroście cen na przełomie 2020/2021 roku dalej wzrost cen jest obserwowalny.

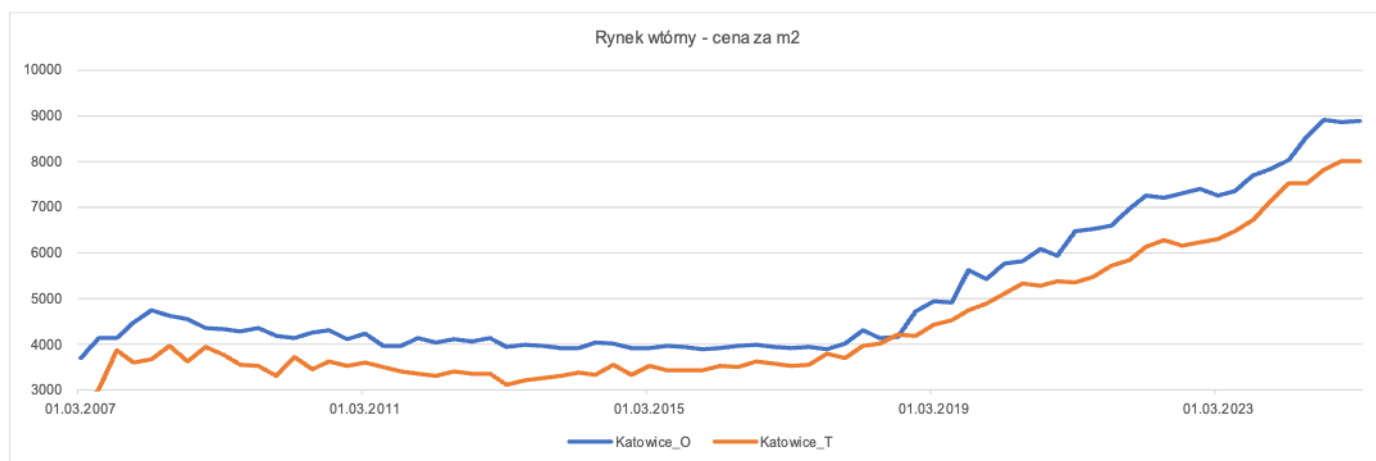
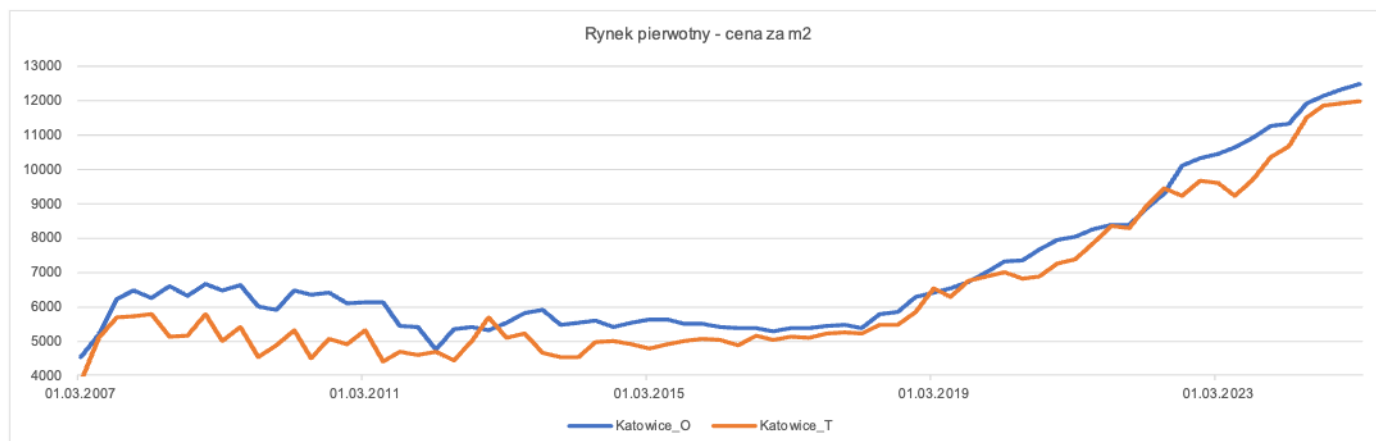
Rynek wtórny w Gdyni od 2017 roku w którym nastąpił znaczny wzrost cen mieszkań prezentuje stabilny wzrost cen. W pierwszych dwóch kwartałach 2022 ceny kontynuowały wzrost zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym. W III kwartale zauważyliśmy korektę cen na rynku pierwotnym o niespełna 4 p.p. Jednak IV kwartał odrobił chwilowe obniżki wzrostem o prawie 14 p.p.

Warto zwrócić uwagę na uwagę NBP co do danych na rynku pierwotnym: „Wobec dużych wahań liczby transakcji mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym w poszczególnych dzielnicach Gdyni od III kwartału 2021 r. wprowadzono system średniej ceny w zł/mkw. ważonej liczbą ludności w wyszczególnionych segmentach rynku.”

Wzrost cen w Gdyni to efekt między innymi dużego zainteresowania programami rządowymi, takimi jak „Bezpieczny Kredyt 2%”, które zwiększyły popyt na mieszkania w całym Trójmieście. Warto jednak zauważyć, że rosnący popyt i niedostateczna podaż nadal powodują wzrosty cen, szczególnie na rynku pierwotnym, gdzie średnia cena za m² wynosi około 11 720 zł. W Gdyni powstaje również wiele nowych inwestycji deweloperskich, które cieszą się dużym zainteresowaniem, zwłaszcza wśród osób poszukujących mieszkań pod wynajem.

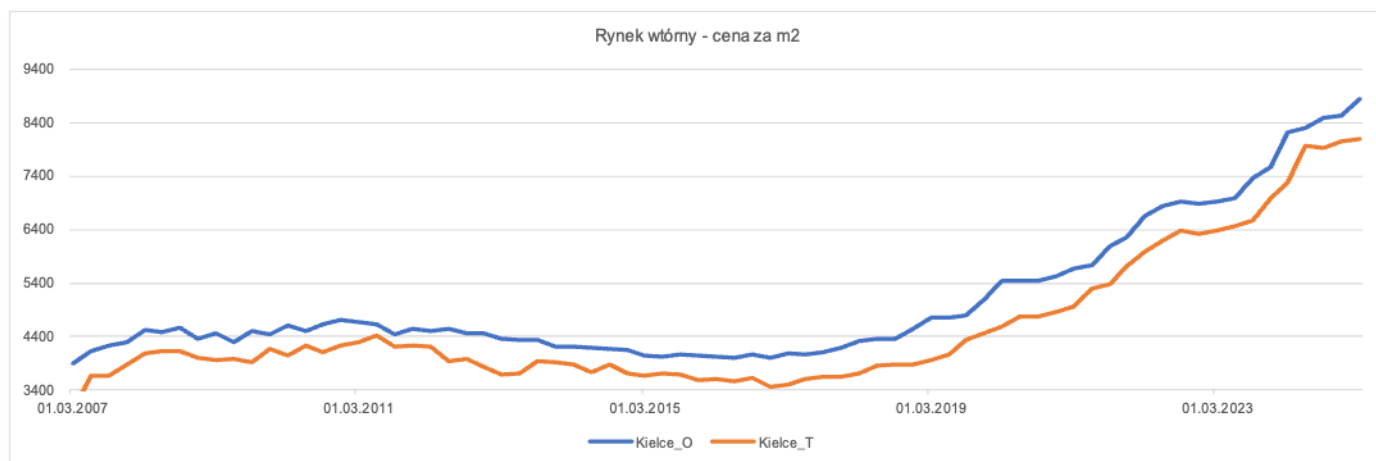
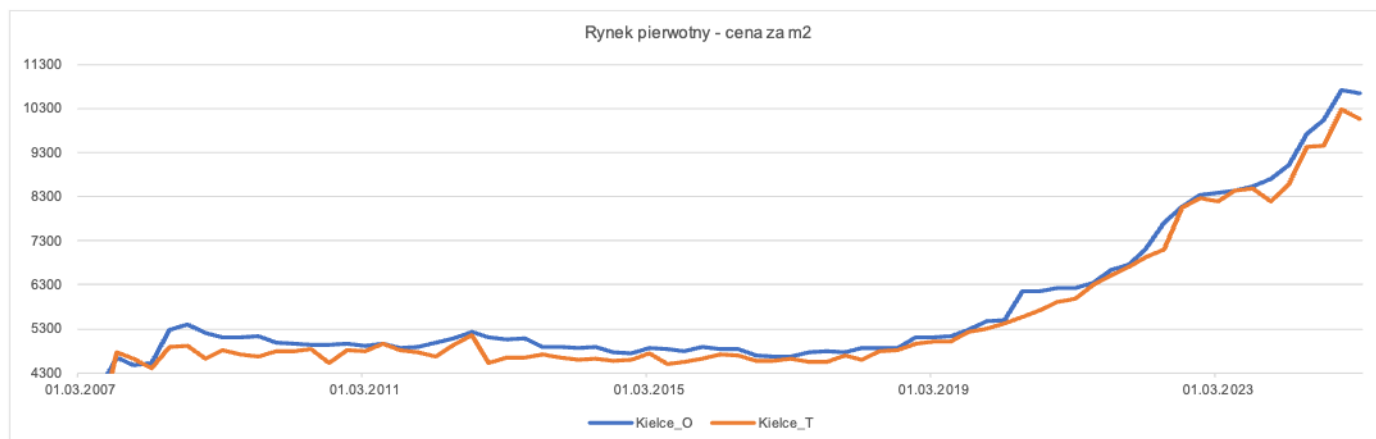
Rok 2024 zakończył się średnimi cenami za metr kwadratowy na rynku pierwotnym w wysokości 12 266 zł a na rynku wtórnym w wysokości 11 872 zł.

Katowice



Na rynku pierwotny widać zwiększający się popyt na nieruchomości mieszkaniowe. W IV kwartale 2019 roku rynek pierwotny (deweloperzy) zareagowali na zwiększone zainteresowanie nowymi mieszkaniami i podnieśli ceny. Wzrosty cen ofertowych nieprzerwanie od niemal 2 lat do czasu wybuchu pandemii. W II kwartale 2020 widzimy wyhamowanie cen ofertowych i obniżkę w cenach transakcyjnych. Wzrost cen transakcyjnych jest niemal linią prostą wzrostową. Raczej bez oznak znacznych spadków cen na następny okres. Ostatni kwartał 2020 r. zakończył się wzrostami cen. Na rynku wtórnym widzimy coraz większą różnicę pomiędzy cenami ofertowymi i transakcyjnymi. W 2022 roku pomimo wzrostu stóp procentowych nadal zauważalny jest wzrost cen mieszkań. Według danych GUS, w pierwszym półroczu 2023 roku w Katowicach rozpoczęto budowę 940 mieszkań, co stanowi wzrost o 31% w porównaniu z rokiem poprzednim. Jednak liczba mieszkań oddanych do użytkowania spadła o 92,5% w czerwcu 2023 roku w stosunku do czerwca 2022 roku. To świadczy o opóźnieniach i trudnościach w realizacji inwestycji mieszkaniowych. Katowice przyciągają inwestorów zarówno w sektorze mieszkaniowym, jak i komercyjnym. Inwestycje deweloperskie w nowoczesne osiedla oraz biurowce napędzają rynek, szczególnie w okolicach centrum miasta, gdzie rozwijają się również przestrzenie biurowe dla branż takich jak IT i finanse. Dodatkowo, rozwój infrastruktury komunikacyjnej, w tym nowe połączenia drogowe i kolejowe, zwiększa atrakcyjność przedmieść Katowic dla osób szukających bardziej spokojnych lokalizacji. Rok 2024 zakończył się średnimi cenami za metr kwadratowy na rynku pierwotnym w wysokości 11 931 zł a na rynku wtórnym w wysokości 8 001 zł.

Kielce



Rynek pierwotny do 2017 utrzymywał względnie stały poziom cen za nieruchomości mieszkaniowe. Od 2018 roku obserwujemy tendencję wzrostu cen nieruchomości tak jak w pozostałej części kraju. Rynek wtórny do 2017 roku utrzymywał tendencję spadku cen na nieruchomościach mieszkaniowych. Od 2017 obserwujemy stały wzrost cen.

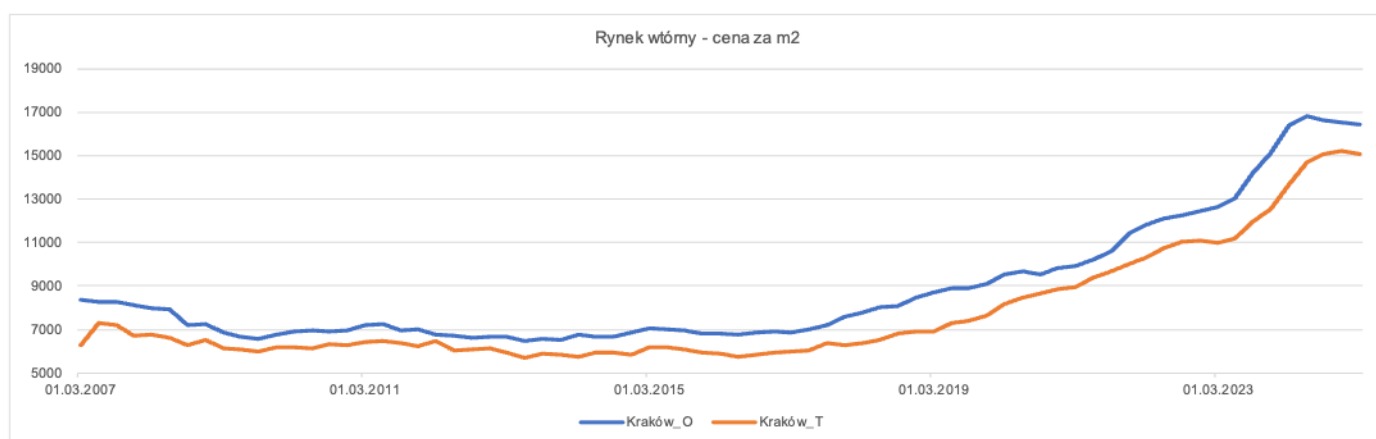
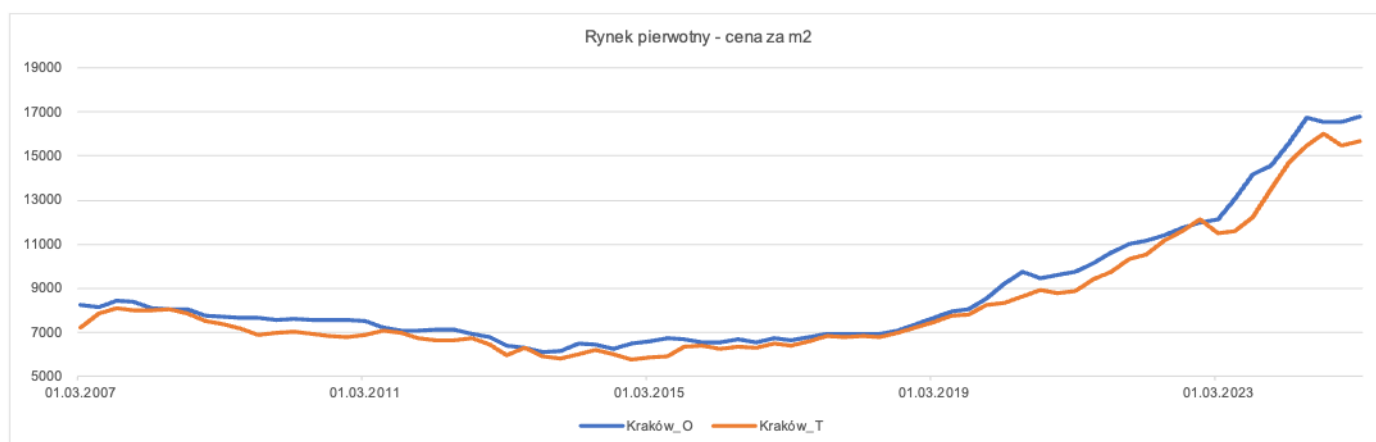
Rok 2021 był dla kieleckiego rynku nieruchomości nacechowany wzrostami cen nieruchomości. Transakcje na rynku pierwotnym były zawierane w praktycznie w cenach ofertowych.

W III kwartale 2022 roku obserwujemy gigantyczny wzrost cen na rynku pierwotnym. Dane wykorzystywane do niniejszej analizy nie pozwalają na wyjaśnienie przyczyn tak dużej zmiany. Niemniej w kolejnych okresach warto zwrócić uwagę na kształtowanie się cen. Rynek mieszkań na Kielcach w 2022 roku podąża za ogólną tendencją rosnących cen, którą obserwujemy w kraju. W trzecim kwartale 2023 roku na rynku nieruchomości w Kielcach zanotowano wzrost cen mieszkań, wynikający z ograniczonej podaży nowych mieszkań i rosnącego popytu gotówkowego i kredytowego.

W 2024 roku rynek mieszkaniowy w Kielcach doświadcza dalszego wzrostu cen, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Ceny mieszkań na rynku pierwotnym osiągają poziom 10 060 zł za 1 m² w III kwartale 2024 roku, przy średniej cenie transakcyjnej wynoszącej 9 476 zł. Na rynku wtórnym ceny również rosną, z ofertową średnią ceną 8 485 zł i transakcyjną średnią 7 932 zł w III kwartale 2024 roku.

Rok 2024 zakończył się średnimi cenami za metr kwadratowy na rynku pierwotnym w wysokości 10 288 zł a na rynku wtórnym w wysokości 8 045 zł.

Kraków



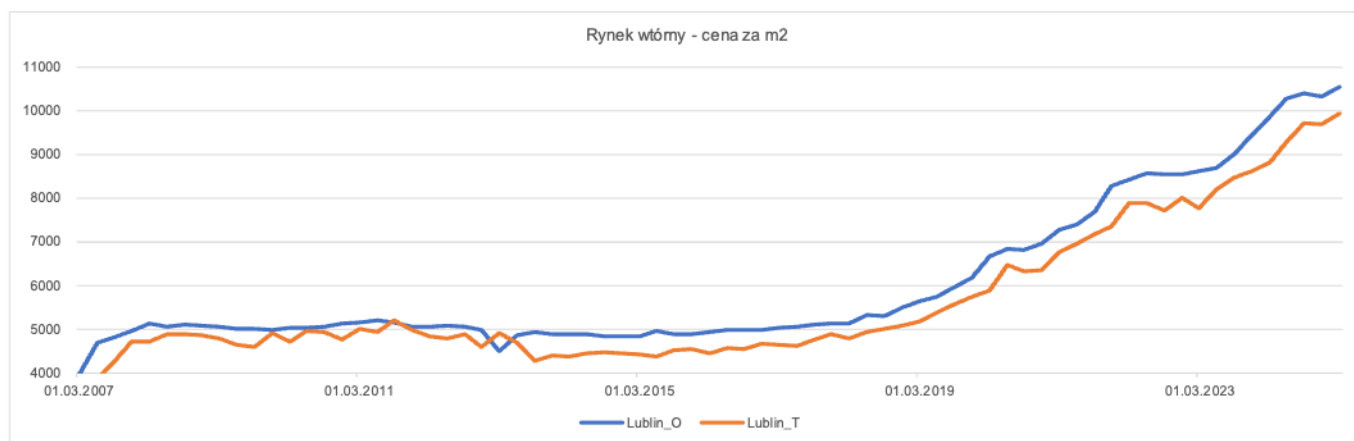
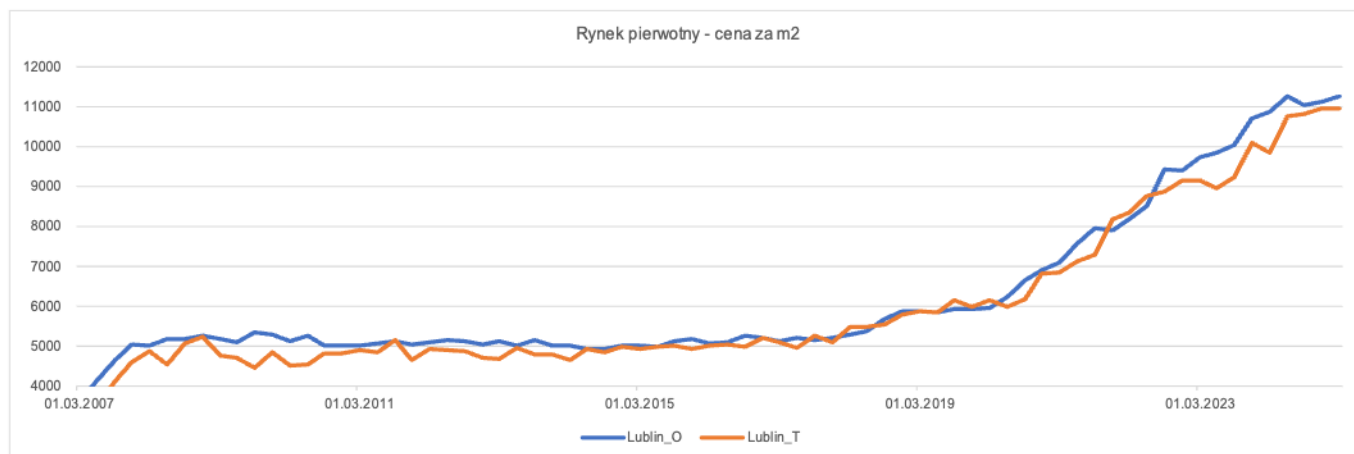
Rynek pierwotny w Krakowie prezentuje historycznie niską różnicę pomiędzy cenami ofertowymi a transakcyjnymi. Spowodowało to rozstrzał cen ofertowych i transakcyjnych o ponad 10%. Rynek wtórny w Krakowie charakteryzuje się znaczną różnicą pomiędzy cenami ofertowymi a transakcyjnymi. Ceny transakcyjne coraz mocniej odstają od cen ofertowych. Tak duże różnice mogą nie odzwierciedlać rzeczywistych cen transakcyjnych.

Od I kwartału 2022 do IV kwartału 2023 ceny ofertowe nieruchomości w Krakowie podlegały imponującemu wzrostowi. Rozpoczynając od poziomu 11 156 złotych w I kwartale 2022, ceny rosły dynamicznie, osiągając rekordowy poziom na poziomie 14 565 złotych w IV kwartale 2023. To znaczący skok cenowy, który odzwierciedla intensywny popyt na nieruchomości w tym regionie.

Znaczący wzrost cen nieruchomości w Krakowie można przypisać różnym czynnikom. Wzrost zainteresowania nieruchomościami w Krakowie, zarówno ze strony mieszkańców jak i inwestorów zewnętrznych, spowodował zwiększenie popytu na lokalne mieszkania i domy. Jednocześnie, ograniczona dostępność gruntów budowlanych oraz rosnące koszty budowy przyczyniły się do ograniczenia podaży nowych nieruchomości na rynku.

Rok 2024 zakończył się średnimi cenami za metr kwadratowy na rynku pierwotnym w wysokości 15 491 zł a na rynku wtórnym w wysokości 15 214 zł.

Lublin



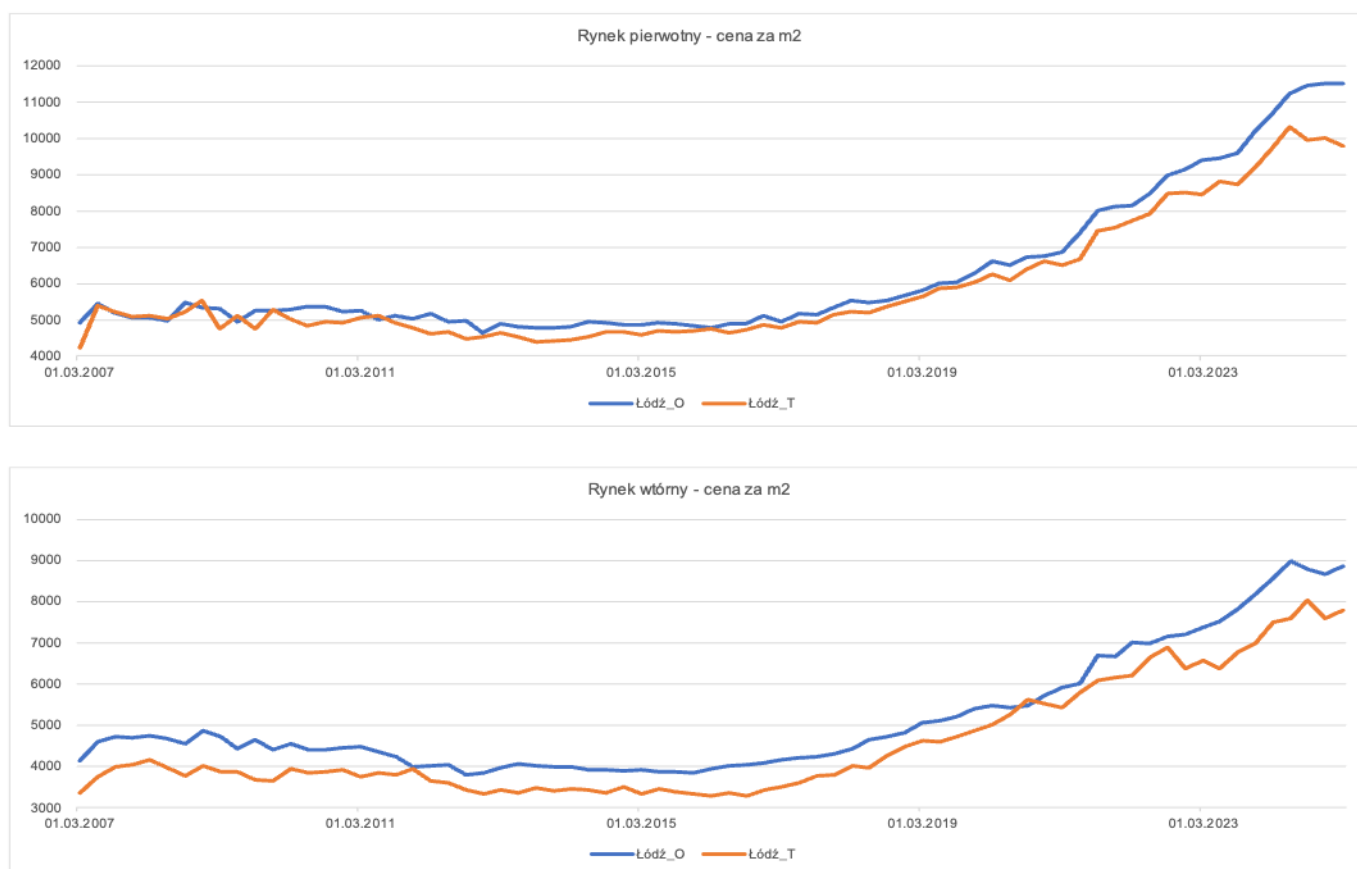
Rynek pierwotny w Lublinie prezentuje bardzo zbliżony poziom cen ofertowych do cen transakcyjnych na nieruchomościach mieszkaniowych. Okresowo obserwujemy wyższe ceny transakcyjne od ofertowych. Rynek wtórny przedstawia stabilny wzrost cen zarówno ofertowych jak i transakcyjnych.

W Lublinie od I kwartału 2020 roku do IV kwartału 2023 roku obserwowano stopniowy, ale stabilny wzrost cen nieruchomości. Warto zauważyć, że od II kwartału 2021 roku tempo wzrostu znacznie przyspieszyło, co może być związane z różnymi czynnikami, takimi jak rozwój infrastruktury, atrakcyjność inwestycyjna lub wzrost popytu na nieruchomości w tym regionie.

Począwszy od I kwartału 2020 roku, kiedy średnia cena wynosiła 6 151 złotych, aż do IV kwartału 2023 roku, kiedy osiągnęła poziom 10 034 złote, Lublin doświadczył wyraźnego wzrostu cen nieruchomości. Warto zwrócić uwagę na szybki wzrost cen w okresie od IV kwartału 2021 roku do IV kwartału 2023 roku, co świadczy o rosnącej atrakcyjności tego miasta jako miejsca inwestycyjnego oraz miejsca do życia. Wzrost cen nieruchomości w Lublinie odzwierciedla ogólny trend wzrostu na rynku nieruchomości w Polsce, a miasto to wydaje się być coraz bardziej atrakcyjną opcją dla osób poszukujących stabilnych inwestycji lub nowego miejsca zamieszkania.

Rok 2024 zakończył się średnimi cenami za metr kwadratowy na rynku pierwotnym w wysokości 10 967 zł a na rynku wtórnym w wysokości 9 687 zł. W pierwszym kwartale 2025 roku na rynku pierwotnym ceny ustabilizowały się na tym samym poziomie co we wcześniejszym kwartale. Za to na rynku wtórnym zaobserwowaliśmy wzrost cen o 2,5%.

Łódź



Rynek pierwotny w Łodzi wykazuje znaczne zainteresowanie mieszkaniem od 2016 roku. Różnica pomiędzy cenami ofertowymi i transakcyjnymi wskazuje względnie stałą relację. Rynek wtórny w Łodzi prezentuje wysoki wskaźnik Sharpa świadczący o tym, że inwestycja w mieszkanie była dobrym wyborem. W Łodzi obserwujemy stabilny, ale wyraźny wzrost cen nieruchomości od I kwartału 2020 roku do IV kwartału 2023 roku.

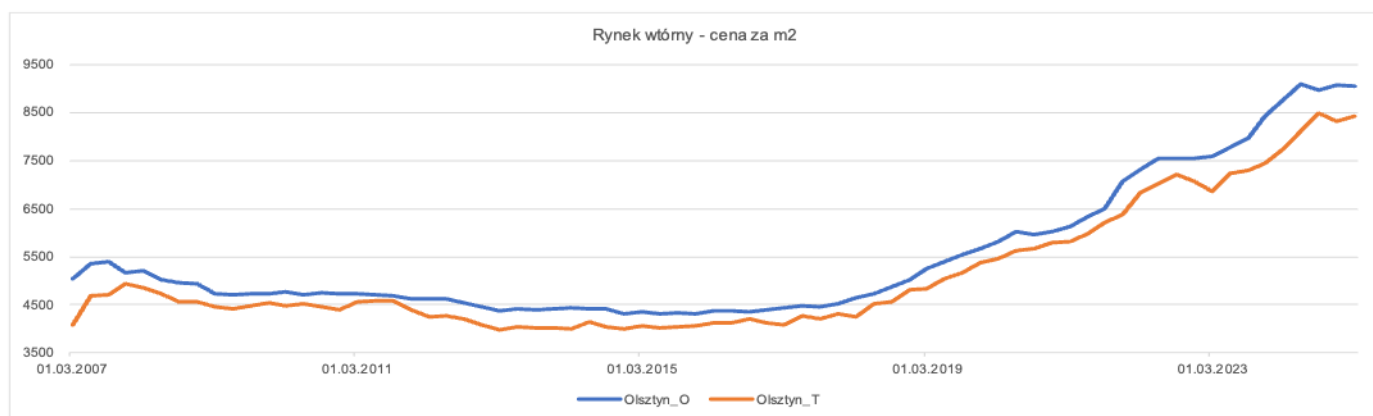
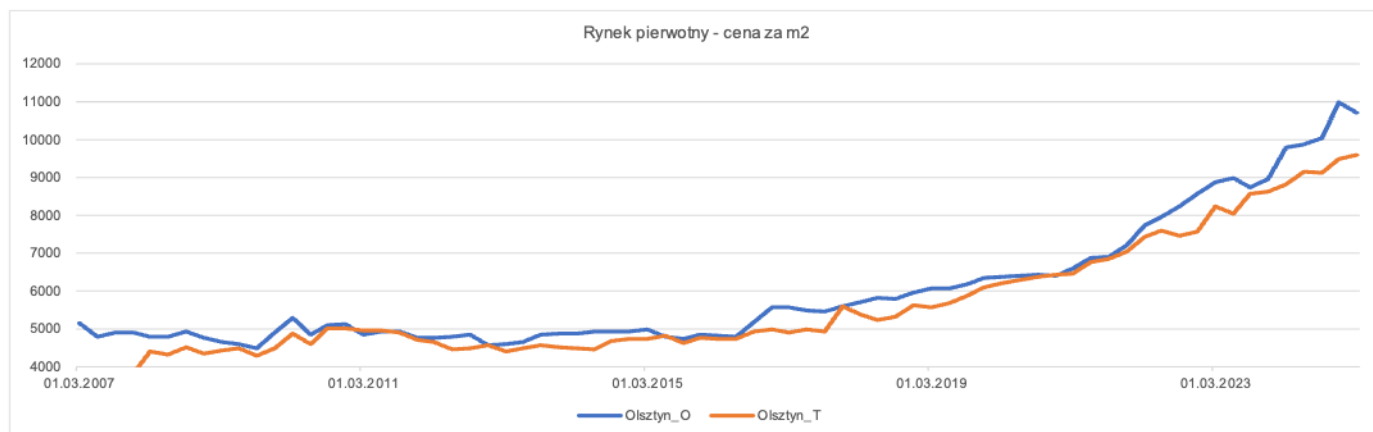
Warto zauważyć, że od III kwartału 2021 roku tempo wzrostu cen zaczęło przyspieszać, co może być wynikiem różnych czynników, takich jak rozwój infrastruktury, poprawa warunków życia czy też atrakcyjność inwestycyjna tego miasta. Począwszy od I kwartału 2020 roku, kiedy średnia cena nieruchomości wynosiła 6 249 złotych, do IV kwartału 2023 roku, kiedy osiągnęła poziom 9 202 złote, Łódź doświadczyła systematycznego wzrostu cen nieruchomości.

Wzrost cen nieruchomości w Łodzi może być spowodowany różnymi czynnikami, takimi jak rozwój gospodarczy, poprawa infrastruktury miejskiej oraz rosnące zainteresowanie ze strony inwestorów, co przyczynia się do dalszego rozwoju i modernizacji tego miasta.

W 2024 roku rynek nieruchomości w Łodzi pozostaje dynamiczny, z zauważalnym wzrostem cen mieszkań. Wzmożony popyt, zwłaszcza na małe i średnie lokale w popularnych dzielnicach, nadal utrzymuje ceny na wysokim poziomie. Przykładowo, na rynku wtórnym mieszkania dwupokojowe kosztują od około 380 tys. zł (Górna) do 429 tys. zł (Bałuty) za metraż rzędu 40-50 m².

Rok 2024 zakończył się średnimi cenami za metr kwadratowy na rynku pierwotnym w wysokości 10 003 zł a na rynku wtórnym w wysokości 7 592 zł.

Olsztyn



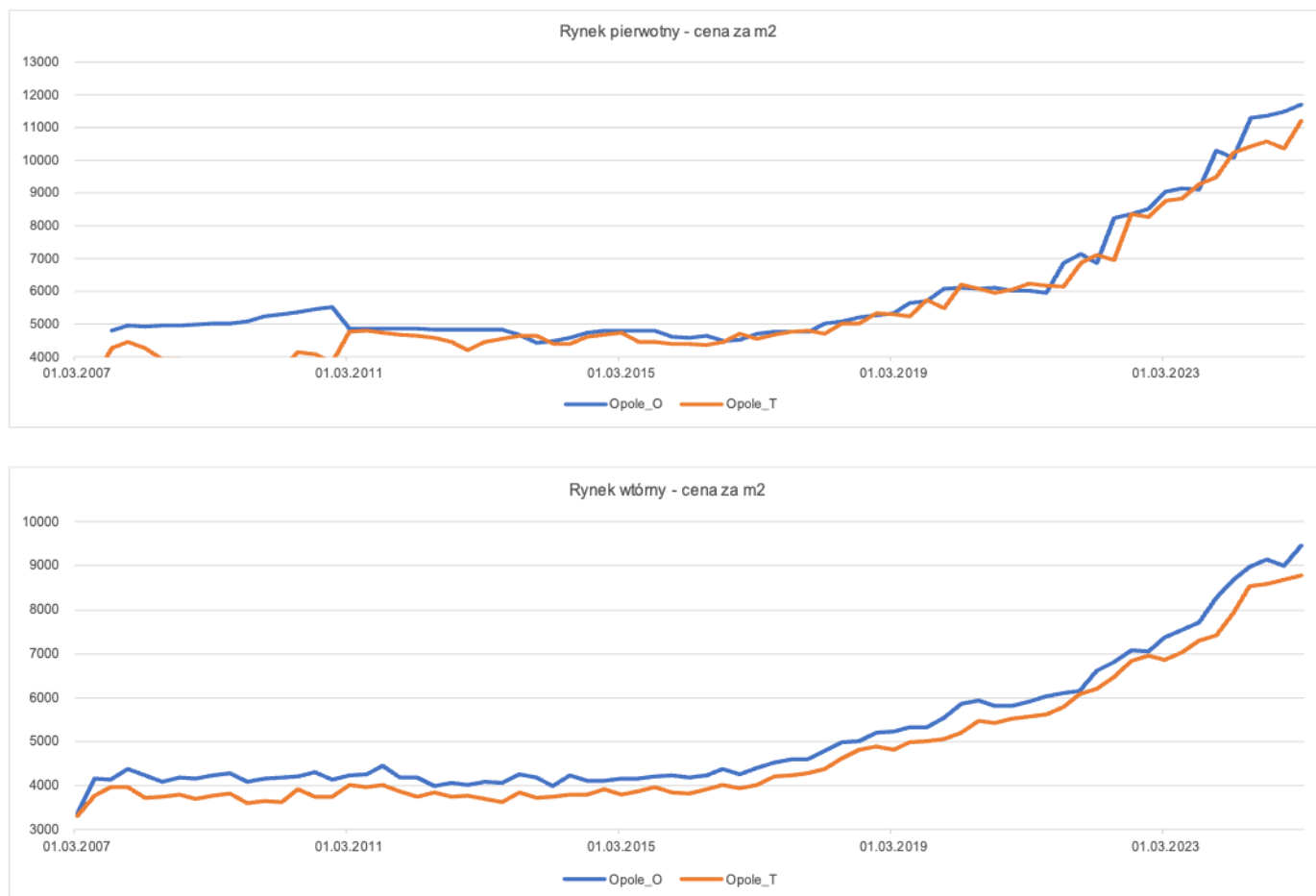
Ceny transakcyjne na rynku pierwotnym wzrastają od początku analizowanego okresu. Zbliżone ceny ofertowe i transakcyjne obserwujemy w III kwartale 2021 roku. W I kwartale 2023 roku mamy prawie 9% wzrost cen. Jest to jeden z najwyższych wzrostów w obserwowanym okresie. Rynek wtórny prezentuje stabilny wzrost w analizowanym okresie. W I kwartale 2021 obserwujemy korektę cen transakcyjnych. 2021 rok na rynku nieruchomości w Olsztynie przedstawił nam stabilny wzrost cen.

Na rynku pierwotnym transakcje były zawierane w cenach ofertowych. W pierwszym kwartale 2022 roku średnia cena nieruchomości wynosiła 6 833 złote, co w ciągu kolejnych kwartałów stopniowo rosło, osiągając poziom 7 060 złotych w czwartym kwartale 2022 roku.

Choć w pierwszym kwartale 2023 roku odnotowano niewielki spadek cen do 6 860 złotych, trend szybko się odwrócił, a ceny znów zaczęły rosnąć, osiągając poziom 7 408 złotych w czwartym kwartale 2023 roku. Ten stabilny wzrost cen sugeruje rozwijającą się infrastrukturę, atrakcyjne warunki życia oraz rosnące zainteresowanie miastem ze strony inwestorów i osób poszukujących nowego miejsca do życia. Olsztyn to idealne połączenie uroku natury z nowoczesnością, co czyni je miejscem, które warto brać pod uwagę przy podejmowaniu decyzji mieszkaniowych.

Rok 2024 zakończył się średnimi cenami za metr kwadratowy na rynku pierwotnym w wysokości 9 485 zł a na rynku wtórnym w wysokości 8 223 zł.

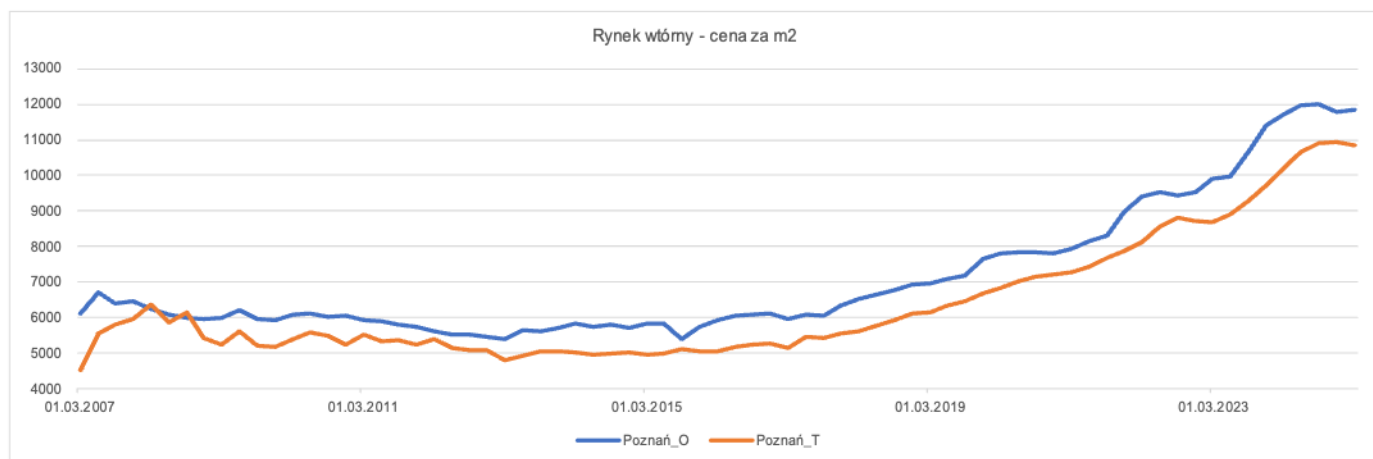
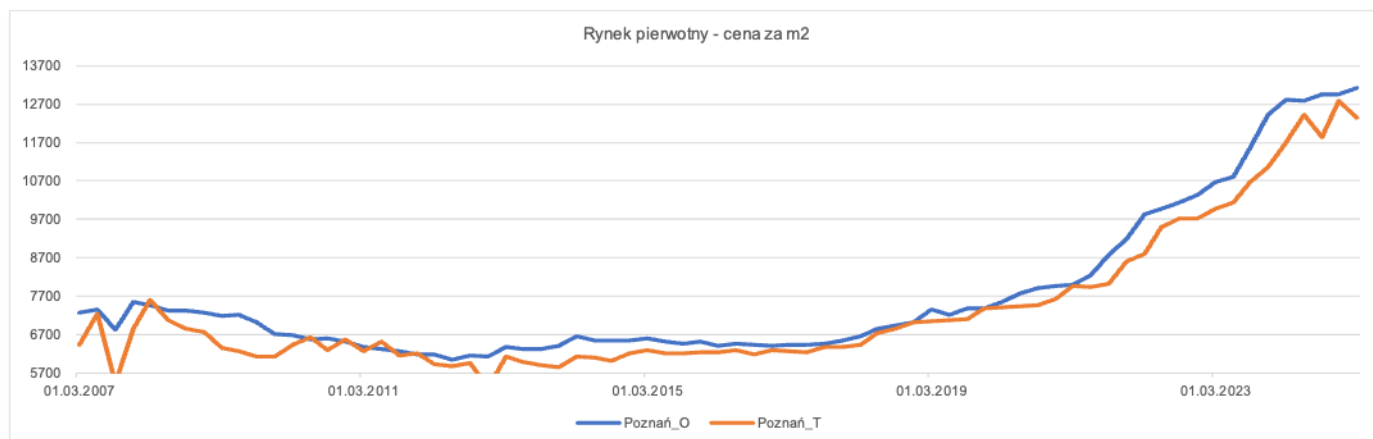
Opole



Rynek pierwotny w Opolu prezentuje bardzo zbliżony poziom cen ofertowych do cen transakcyjnych na nieruchomościach mieszkaniowych. Okresowo obserwujemy wyższe ceny transakcyjne od ofertowych. Od 2020 roku utrzymujące się wyższy poziom cen po których są zawierane transakcje w porównaniu do cen ofertowych. W III kwartale doszło do oddzielnych ruchów odnośnie ofert (wzrost) i cen transakcyjnych (spadek). W badanym okresie obserwujemy stały poziom różnicy pomiędzy cenami ofertowymi a transakcyjnymi. W III kwartale 2022 roku obserwujemy gigantyczny wzrost cen na rynku pierwotnym. Dane wykorzystywane do niniejszej analizy nie pozwalają na wyjaśnienie przyczyn tak dużej zmiany. Niemniej w kolejnych okresach warto zwrócić uwagę na kształtowanie się cen. Na rynku pierwotnym w Opolu obserwujemy w analizowanym okresie skokowe wzrosty cen mieszkań co zdecydowanie wyróżnia ten rynek na tle innych miast w kraju. Natomiast rynek wtórny charakteryzuje się w miarę stabilną dynamiką wzrostu cen. Rok 2022 pod tym względem się istotnie nie różnił od lat poprzednich. W 2024 roku rynek nieruchomości w Opolu jest pod wpływem kilku istotnych czynników. Ceny mieszkań, zarówno z rynku pierwotnego, jak i wtórnego, utrzymują się na wysokim poziomie, choć rosną wolniej niż w poprzednich latach. W sierpniu średnia cena transakcyjna mieszkań z rynku pierwotnego wynosiła około 10 419 zł za m², a z rynku wtórnego 7 934 zł za m². Mimo rosnących cen, popyt pozostaje stabilny, choć jest wspierany głównie przez lokalnych kupujących oraz imigrantów, głównie z Ukrainy, co nieco wyrównuje negatywne trendy demograficzne.

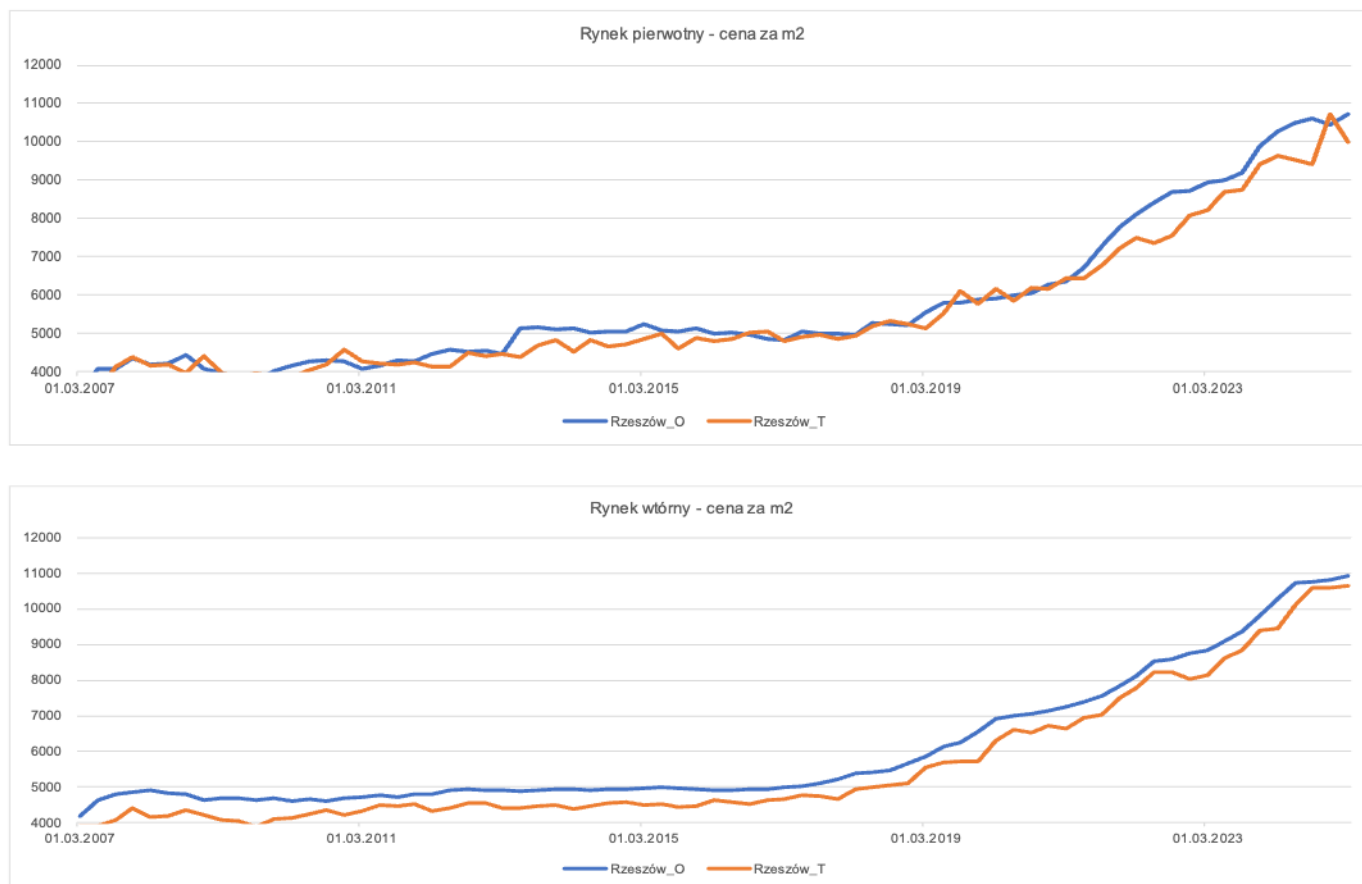
Rok 2024 zakończył się średnimi cenami za metr kwadratowy na rynku pierwotnym w wysokości 10 352 zł a na rynku wtórnym w wysokości 8 684 zł.

Poznań



Ceny transakcyjne na rynku pierwotnym wzrastają od 2014 roku. W 2018, 2019 i 2021 obserwujemy chwilowe zrównanie cen ofertowych i transakcyjnych. Rynek wtórny prezentuje stabilny wzrost w analizowanym okresie. W I kwartale 2021 obserwujemy korektę cen transakcyjnych. Na rynku poznańskim w II kwartale 2021 roku zauważana jest dalsza korekta cen. Za to IV kwartał przyniósł znaczny wzrost cen na rynku pierwotnym. W 2022 roku pomimo wzrostu stóp procentowych nadal zauważalny jest wzrost cen mieszkań. W IV kwartale obserwujemy korektę na rynku wtórnym. W III kwartale 2023 roku ceny sięgnęły 10,7 tys zł na rynku pierwotnym i 8,9 tys zł na rynku wtórnym za metr kwadratowy. W ostatnim kwartale był to wzrost o 5 p.p. w porównaniu do wcześniejszego kwartału bieżącego roku. W ostatnim roku ceny ofertowe mieszkań w Poznaniu wzrosły, osiągając wartość 12,949 zł/m² w III kwartale 2024, podczas gdy ceny transakcyjne wyniosły 11,848 zł/m². Dynamika wzrostu cen transakcyjnych była zauważalna do połowy 2024 roku, osiągając maksymalny wzrost o 6% w II kwartale. W III kwartale 2024 nastąpiło jednak spowolnienie, z dynamiką cen spadającą o 4,7%, co może wskazywać na stabilizację lub korektę na rynku. Różnica między cenami ofertowymi a transakcyjnymi wynosiła około 9%, co świadczy o wciąż silnej pozycji negocjacyjnej kupujących. Rynek mieszkaniowy w Poznaniu cechuje stopniowy wzrost cen, z okresowymi wahaniami, które mogą być związane z sezonowością i zmieniającym się popytem. Rok 2024 zakończył się średnimi cenami za metr kwadratowy na rynku pierwotnym w wysokości 12 790 zł a na rynku wtórnym w wysokości 10 794 zł.

Rzeszów



Rynek pierwotny w Rzeszowie wykazuje nietypowe zjawisko wyższych cen transakcyjnych niż ofertowych. Ceny m2 mieszkania wykazują wyższe odchylenie standardowe. W ostatnich 3 kwartałach obserwujemy wyhamowanie dynamiki wzrostu cen.

W I kwartale 2020 widzimy nadpopyt, który powoduje zawieranie transakcji powyżej cen ofertowych. Natomiast w II kwartale widzimy powrót cen transakcyjnych poniżej ceny ofertowej. Mimo pandemii ceny mieszkań nie zostały obniżone przez deweloperów. Rynek wtórny w Rzeszowie prezentuje silniejsze wzrosty cen w ciągu ostatnich 2 lat. Nieprzerwane nawet wystąpieniem pandemii. I kwartał 2020 przyniósł najwyższy wzrost cen od początku analizowanego okresu.

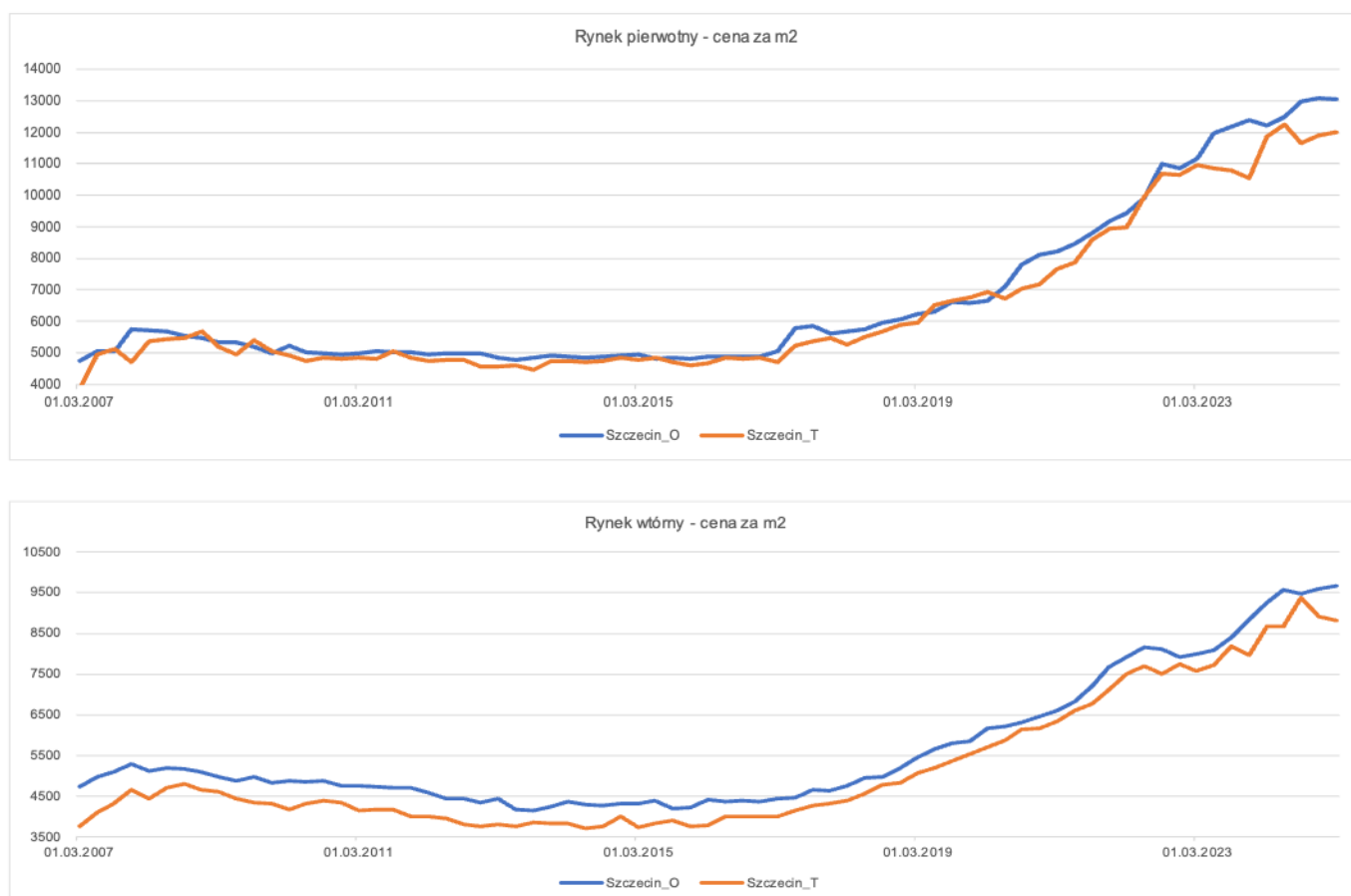
W 2022 roku pomimo wzrostu stóp procentowych nadal zauważalny jest wzrost cen mieszkań. W pierwszym kwartale 2023 roku średnia cena nieruchomości wynosiła 8 133 złote, co w ciągu kolejnych trzech kwartałów wzrosło do imponujących 9 381 złotych.

Ten znaczący wzrost cen sugeruje rosnące zainteresowanie miastem ze strony inwestorów oraz stabilny rozwój gospodarczy regionu. Rzeszów jest atrakcyjnym miejscem do życia i inwestowania, oferującym dobrze rozwiniętą infrastrukturę oraz liczne możliwości rozwoju zawodowego i biznesowego.

W 2024 roku rynek mieszkaniowy w Rzeszowie wykazuje znaczący wzrost cen, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Ceny mieszkań na rynku pierwotnym osiągają 10 615 zł za 1 m² w III kwartale 2024 roku, przy średniej cenie transakcyjnej wynoszącej 9 413 zł. Na rynku wtórnym ceny również rosną, z ofertową średnią ceną 10 761 zł i transakcyjną średnią 10 590 zł w III kwartale 2024 roku.

Rok 2024 zakończył się średnimi cenami za metr kwadratowy na rynku pierwotnym w wysokości 10 718 zł a na rynku wtórnym w wysokości 10 597 zł.

Szczecin



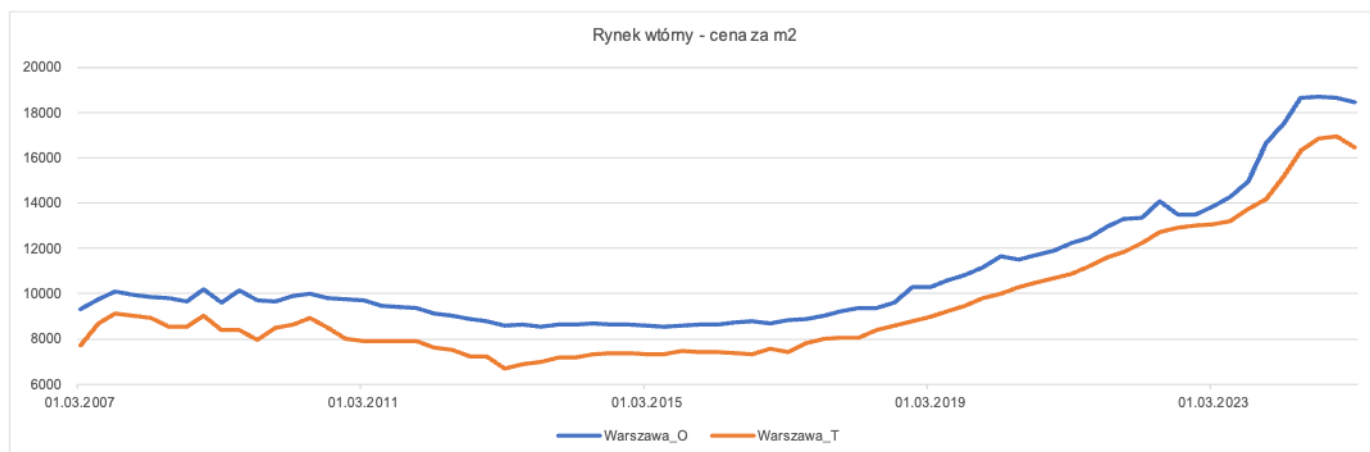
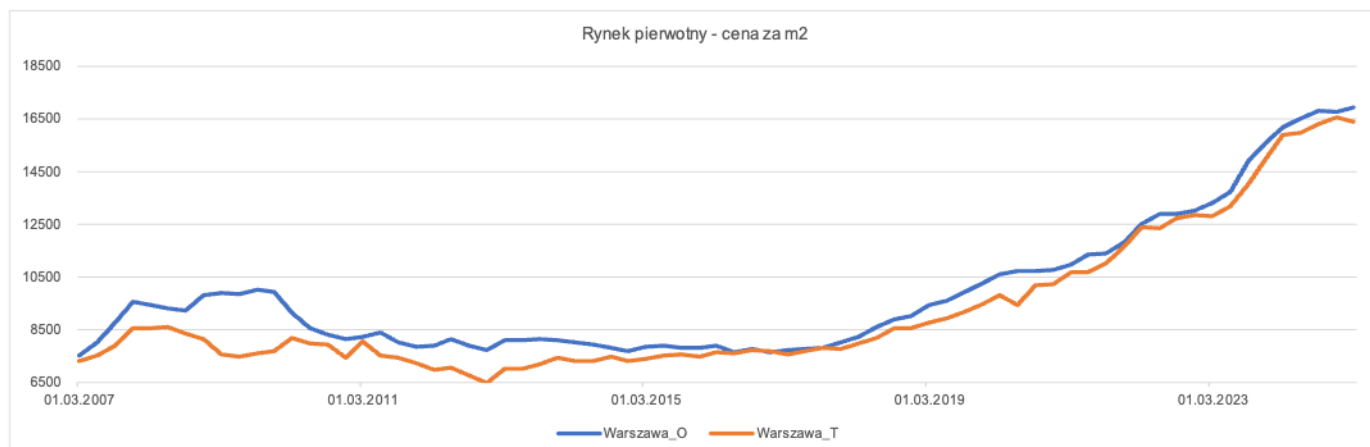
Rynek pierwotny w Szczecinie przedstawia małą różnicę pomiędzy cenami ofertowymi a transakcyjnymi. Okresowo obserwowaliśmy wyższe ceny transakcyjne od cen ofertowych. Od II kwartału 2020 roku widzimy zwiększoną różnicę pomiędzy cenami ofertowymi i transakcyjnymi.

W I kwartale 2022 roku rynek ten jest jednym z nielicznych w którym zaobserwowaliśmy lekkie obniżenie cen. Na rynku wtórnym obserwujemy stabilny wzrost cen za 1 metr kwadratowy mieszkania sięgający 4-6 p.p. Według ekspertów Polskiego Związku Firm Deweloperskich, rynek nieruchomości w Szczecinie był nadal dość zróżnicowany pod względem lokalizacji i standardu mieszkań.

Największym zainteresowaniem cieszyły się nowe inwestycje mieszkaniowe w dzielnicy Północ, która oferowała bliskość centrum miasta i terenów zielonych. W pierwszym kwartale 2023 roku średnia cena nieruchomości wynosiła 7 542 złote, a do czwartego kwartału tego samego roku wzrosła do 8 134 złote. Ten znaczący wzrost cen może być wynikiem poprawy warunków życia, rozwijającej się infrastruktury oraz rosnącego zainteresowania ze strony inwestorów. Szczecin to miasto o bogatej historii, atrakcyjnej lokalizacji oraz rozwiniętej sieci komunikacyjnej, co sprawia, że jest to miejsce atrakcyjne zarówno dla osób poszukujących mieszkania, jak i dla inwestorów.

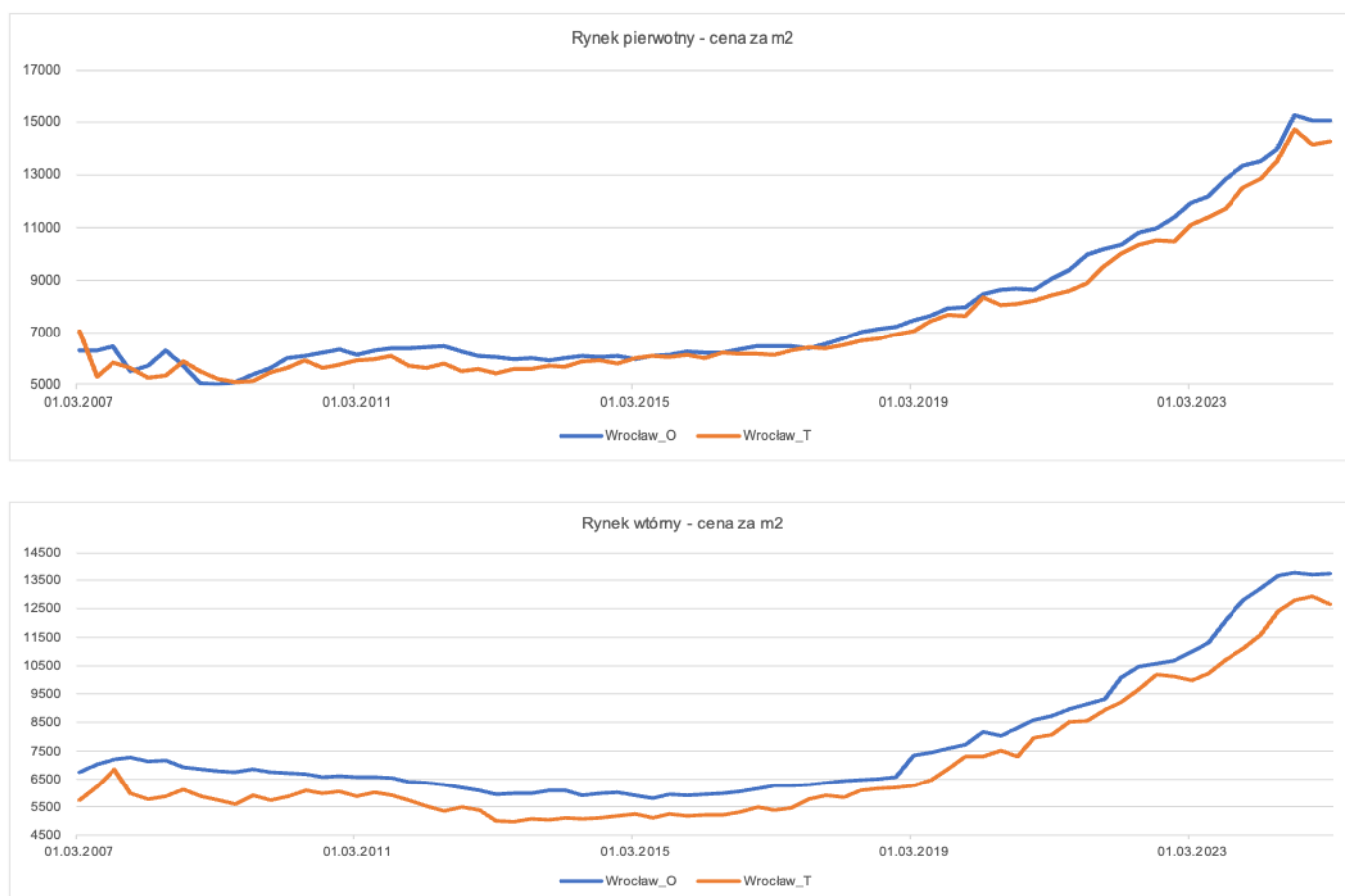
Rok 2024 zakończył się średnimi cenami za metr kwadratowy na rynku pierwotnym w wysokości 11 987 zł a na rynku wtórnym w wysokości 8 758 zł. Początek roku 2025 nie zmienił za wiele w kontekście cen na rynku nieruchomości w Szczecinie.

Warszawa



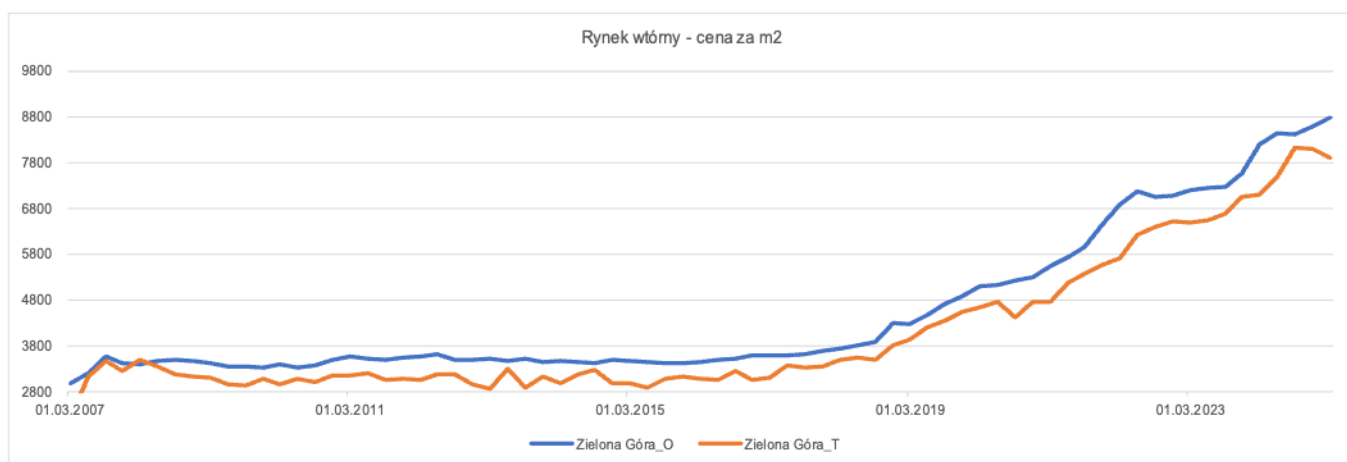
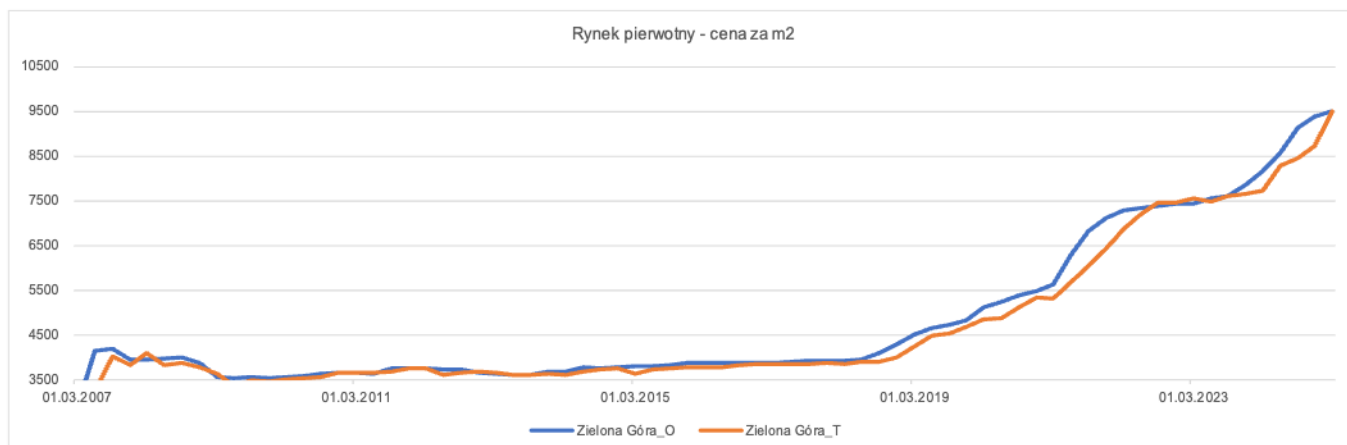
Na rynku pierwotnym w pierwszych analizowanych 4 latach obserwowaliśmy zjawisk w którym ceny ofertowe charakteryzowały się trendem spadkowym przy wzrostach cen transakcyjnych na nieruchomościach mieszkaniowych. Po okresie zrównania cen ofertowych i transakcyjnych w latach 2016-2017 nastąpił gwałtowny wzrost cen. Ceny na rynku pierwotnym niezmiennie utrzymują tendencje wzrostową i nie zapowiada się aby coś miało wpłynąć na odwrócenie trendu. Rynek wtórny prezentuje stabilną różnicę pomiędzy cenami ofertowymi a transakcyjnymi. Od początku analizowanego okresy ceny mieszkań rosną. W I kwartale 2021 roku doszło do prawie 4% spadku cen transakcyjnych. Od III kwartału 2022 roku obserwujemy istotny spadek cen na rynku wtórnym, który kontynuowany jest dalej w I kwartale 2023 roku. W III kwartale 2023 roku nastąpił powrót do trendu wzrostowego w stolicy zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym. W 2024 roku sytuacja na rynku nieruchomości w Warszawie pozostaje dynamiczna i trudna dla kupujących. Średnie ceny mieszkań w stolicy wciąż rosną, a koszt metra kwadratowego na rynku pierwotnym wynosi około 16 021 zł, na wtórnym natomiast 15 123 zł. Głównymi czynnikami wpływającymi na wzrost cen są rosnące koszty budowy, inflacja oraz programy wsparcia hipotecznego, jak „Bezpieczny kredyt 2 proc.”. Choć program zakończył przyjmowanie wniosków, to w poprzednich latach znacząco napędził popyt. Rok 2024 zakończył się średnimi cenami za metr kwadratowy na rynku pierwotnym w wysokości 16 584 zł a na rynku wtórnym w wysokości 15 745 zł. W pierwszym kwartale 2025 roku zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym zaobserwowaliśmy korektę cen mieszkań.

Wrocław



Rynek pierwotny we Wrocławiu charakteryzuje się najniższą zmiennością cen mierzoną odchyleniem standardowym. Obserwujemy silne wzrosty cen w ciągu ostatnich 2 lat. I kwartał 2020 roku przyniósł wzrost cen na rynku pierwotnym. Negatywne informacje ze świata mogły skłonić osoby dopiero rozważające zakup do dokonania transakcji. Natomiast w II kwartale roku zauważamy lekkie obniżki cen przez deweloperów. Rynek wtórny we Wrocławiu charakteryzuje się również najniższą zmiennością cen mierzoną odchyleniem standardowym. Wysoki wskaźnik Sharpa przy cenach transakcyjnych. W przeciwieństwie do rynku pierwotnego IV kwartał 2019 przyniósł duże zainteresowanie zakupem mieszkania na rynku wtórnym i znacznym wzrostem ceny. Nawet pandemia nie zatrzymała wzrostu cen przy odsprzedaży mieszkania. IV kwartał zakończył się ponad 9% wzrostem cen od poprzedniego kwartału. Lata 2021 i 2022 są dla rynku nieruchomości pod znakiem kontynuacji wzrostu cen. Wzrost cen od 2020 roku w obu kategoriach (ofertowe i transakcyjne) odzwierciedla rosnący popyt na mieszkania, zarówno w centrum miasta, jak i na obrzeżach, co może wynikać z dalszego rozwoju Wrocławia, migracji ludności oraz rosnącej atrakcyjności miasta jako ośrodka biznesowego i akademickiego. Zauważalna różnica między cenami ofertowymi a transakcyjnymi może sugerować, że kupujący wciąż negocjują ceny, a rynek pozostaje dość elastyczny, mimo wzrostu kosztów nieruchomości. Rok 2024 zakończył się średnimi cenami za metr kwadratowy na rynku pierwotnym w wysokości 14 142 zł a na rynku wtórnym w wysokości 12 950 zł.

Zielona Góra



Rynek pierwotny charakteryzuje się wzrostem cen przez cały analizowany okres. Początek gwałtownych wzrostów cen rozpoczął się w połowie 2018 roku i trwa do teraz. Rynek wtórny podobnie jak pierwotny charakteryzuje się wzrostem cen od początku analizowanego okresu. Należy zauważyć, że na rynku wtórnym ceny transakcyjne prezentują znaczne wahania cen dochodzące do 10 p.p. w ciągu kwartału. Podwyżki stóp procentowych w 2022 roku nie spowolniły wzrostu cen na rynku nieruchomości. Początek 2023 roku to wzrost o ok. 1% cen na rynku pierwotnym i utrzymanie cen na rynku wtórnym. W 2024 roku rynek mieszkaniowy w Zielonej Górze wykazuje dalszy wzrost cen, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Ceny mieszkań na rynku pierwotnym osiągają wysokie wartości, z ofertową średnią ceną za 1 m² wynoszącą 9130 zł w III kwartale oraz transakcyjną średnią 8460 zł. Na rynku wtórnym ceny mieszkań również rosną, z ofertową średnią ceną 8418 zł i transakcyjną 8135 zł w III kwartale 2024 roku. Przez ostatnie lata ceny wzrosły znacznie, szczególnie na rynku pierwotnym, co wskazuje na dużą dynamikę popytu na nowe mieszkania w mieście. Wzrost cen na obu rynkach może być związany z rosnącym zainteresowaniem Zieloną Górą jako miejscem do zamieszkania, a także z ograniczoną dostępnością nowych ofert. Rok 2024 zakończył się średnimi cenami za metr kwadratowy na rynku pierwotnym w wysokości 8 735 zł a na rynku wtórnym w wysokości 8 111 zł. Początek roku 2025 prezentuje dalsze obniżki cen transakcyjnych na rynku wtórnym do wysokości 7 903 zł pomimo, że wzrosły ceny ofertowe nieruchomości. Za to na rynku pierwotnym obserwujemy prawie 9% wzrost ceny za metr kwadratowy.

Ogólne obserwacje analizowanych rynków:

Ostatnie 6 lat były wzrostowe dla rynku nieruchomości mieszkaniowych. Wzrosty cen rzędu 30% na dosyć stabilnym i stosunkowo mało zmiennym rynku mogły satysfakcjonować. A pamiętajmy że ten wzrost nie uwzględnia między innymi przychodów z wynajmu mieszkań.

Warto zauważyć że ostatnie 4 kwartały charakteryzują się najsilniejszymi wzrostami cen (od 7 do 34 p.p.). Może to wskazywać na coraz większe zainteresowanie inwestycjami na rynku nieruchomości przez osoby, które do tej pory były sceptyczne.

Wysokie ceny i wysokie zainteresowanie mieszkaniami może powodować bańkę spekulacyjną na rynku nieruchomości podobnie jak w 2007-08 roku. Dlatego osoby chcące wejść dopiero w inwestycje mieszkaniową powinny patrzeć na nią zdecydowanie surowszym okiem. Zauważmy, że ostatnie wzrosty cen nie są tak silne jak przed załamaniem rynku 11 lat temu.

Mocniejsze wzrosty cen obniżają rentowność inwestycji i z drugiej strony zwracają uwagę osób niezajmujących się na co dzień inwestowaniem. To połączenie daje dodatkowe (możliwe że zyskowniejsze) okazje i większe ryzyko (mniejszą przewidywalność) nowych inwestycji. Obecna sytuacja powinna się utrzymać do czasu podwyższenia stóp procentowych.

I kwartał 2020 r. jest ostatnim okresem przed wybuchem epidemii koronawirusa w Polsce. Zauważyć możemy kontynuację wzrostu cen nieruchomości. Niepokojące informacje ze świata mogą wzmacniać chęć inwestowania, w uważane za bezpieczne nieruchomości.

W II kwartale zauważyliśmy wyhamowanie wzrostu cen mieszkań u deweloperów. Natomiast sprzedawcy na rynku wtórnym kontynuują sprzedaż w coraz wyższych cenach. Warto zauważyć, że powyższa prezentacja rynku nieruchomości skupia się na cenie mieszkań pomijając wolumen sprzedaży. Interwencje rządowe poprzez dopłaty i znaczne obniżenie stóp procentowych wsparły strategię polegającą na przeczekaniu skutków pandemii. Wobec czego wiele firm nie musi obniżać ceny, wystarczy że je utrzymuje. Niskie stopy procentowe wyeliminowały również wiele możliwości bezpiecznej alokacji środków. Kapitał będzie szukał inwestycji w rentowne przedsięwzięcia i część na pewno wpłynie do nieruchomości.

W roku 2020 widzimy zauważalny wzrost cen nieruchomości spowodowany zwiększonym zainteresowaniem na stabilne i materialne inwestycje. W IV kwartale niemal we wszystkich miastach mamy kontynuację wzrostu cen.

Od października 2021 roku Rada Polityki Pieniężnej (RPP) konsekwentnie podwyższa stopy procentowe. Stopa referencyjna wzrosła z 0,5 p.p. do 6,75 p.p. we wrześniu 2022 roku.

W roku 2022 zaobserwowaliśmy wzrosty cen mieszkań we wszystkich największych miastach w kraju. Zmiana otoczenia na rynkach finansowych nie miała wpływu na rynek nieruchomości.

2024 rok nie zmienił znacznie sytuacji na rynku. Obserwujemy dalsze wzrosty w największych miastach w Polsce.

Bibliografia:

1. <http://www.nbp.pl/>
2. <http://stat.gov.pl/>
3. <https://stooq.pl/>



Fundacja Twoja Droga Rozwoju z siedzibą w Krakowie
jest właścicielem marki **TermowizjaDefektu.pl**