

Raport cenowy styczeń 2023

Analizowane miasta:

Warszawa, Kraków, Wrocław,
Gdańsk, Łódź, Poznań, Katowice



Raport cenowy

styczeń 2023

Początek 2023 r. przyniósł stabilizację średniej ceny metra kwadratowego mieszkań w największych miastach, i to zarówno na rynku pierwotnym, jak wtórnym. Eksperci portali RynekPierwotny.pl i GetHome.pl zaobserwowali też pierwsze symptomy spadku średniej ceny, na razie w ofercie firm deweloperskich.



Marek Wielgo – Ekspert RynekPierwotny.pl i GetHome.pl:

Od kilku miesięcy najpewniej wiele osób zadaje sobie pytanie, kiedy zapaść na rynku kredytów hipotecznych, a w konsekwencji pogorszenie koniunktury na rynku mieszkaniowym, zacznie skutkować wyraźną korektą średniej ceny metra kwadratowego mieszkań. Taki scenariusz wydaje się jednak coraz mniej prawdopodobny, bo w styczniu rynek mieszkaniowy wyraźnie się ożywił. Więcej chętnych na zakup mieszkania pojawiło się nie tylko w biurach sprzedaży firm deweloperskich, ale także w agencjach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Ceny mieszkań na rynku pierwotnym

W Poznaniu kupujących mieszkania od deweloperów mogły zachęcić wyraźnie niższe ceny. Z danych BIG DATA RynekPierwotny.pl wynika, że średnia cena metra kwadratowego spadła w tym mieście aż o 3%. Spadek średniej o 1% miał miejsce także w Gdańsku i Katowicach. Natomiast w Warszawie, Krakowie i Wrocławiu średnia cena metra kwadratowego nowych mieszkań utrzymała poziom z grudnia. Jedynym miastem, w którym ona wzrosła, i to aż o 3%, była Łódź. **Dlaczego?**

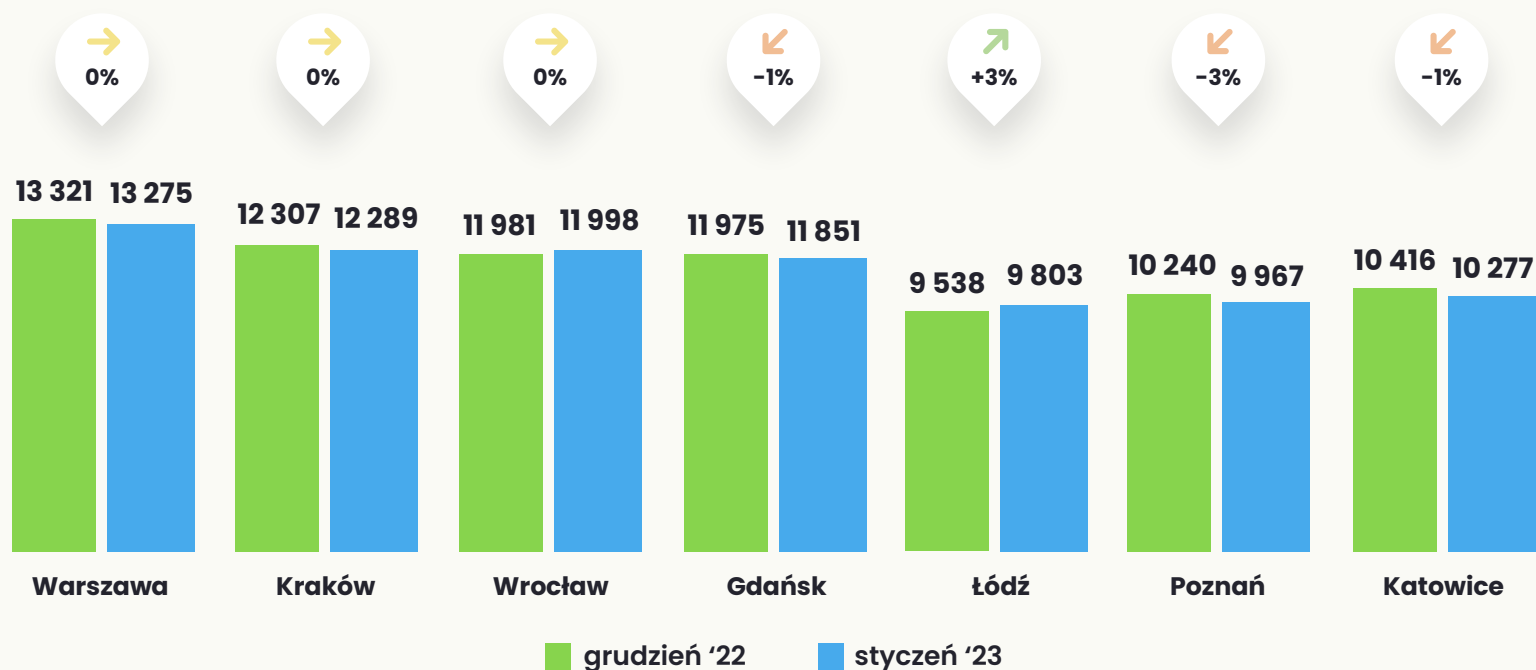
„Jeden z łódzkich deweloperów wprowadził do sprzedaży 325 mieszkań ze średnią ceną ok. 11 tys. zł za m kw., a więc znacznie powyżej średniej w tym mieście, która wynosiła w grudniu nieco ponad 9,5 tys. zł za metr – wyjaśnia Marek Wielgo.”

Spadek średniej ceny metra kwadratowego: Gdańsk, Katowice, Poznań.



Średnie ceny mieszkań w ofercie deweloperów (w zł za m kw.)

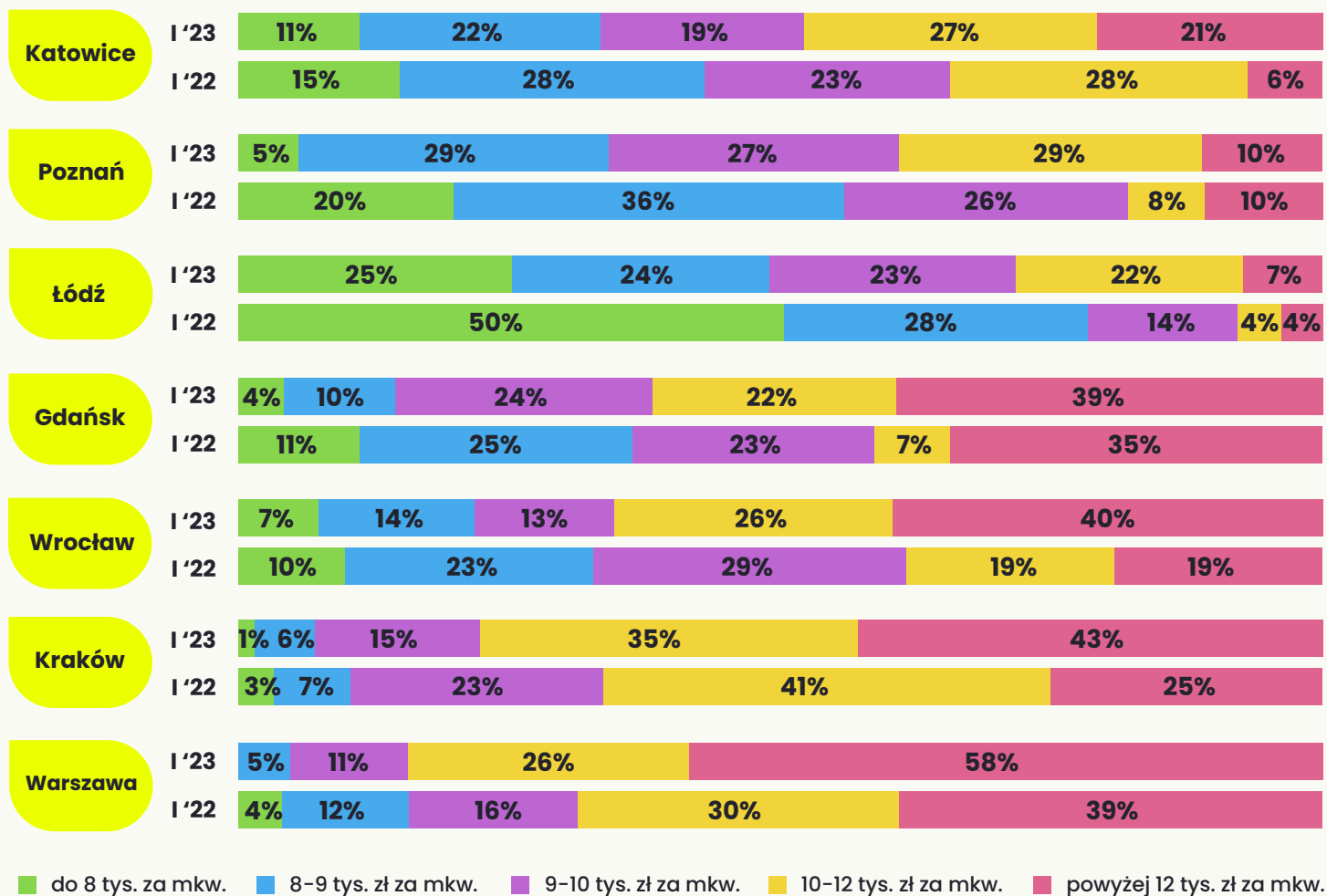
Źródło: Na podstawie danych bigdata.rynekpierwotny.pl



Średnia cena metra kwadratowego w ofercie rośnie, gdy ubywa w niej mieszkań najtańszych, a równocześnie przybywa drogich i bardzo drogich. Z taką sytuacją mieliśmy do czynienia we wszystkich metropoliach, gdzie mimo zapaści na rynku kredytowym, a w efekcie spadku popytu na mieszkania, ich ceny długo nie przestawały rosnąć. Deweloperzy dopóki mogli starali się przetrzucać na klientów rosnące koszty budowy. Tymi klientami byli zaś głównie zamożni inwestorzy kupujący mieszkania za gotówkę, np. z myślą o wynajmie, albo chcący poprawić swoje warunki mieszkaniowe. Deweloperzy wprowadzali do sprzedaży mieszkania w atrakcyjnej lokalizacji i wysokim standardzie.

Struktura cenowa mieszkań w ofercie na koniec stycznia 2023 i 2022 r.

Źródło: Na podstawie danych bigdata.rynekpierwotny.pl



Rynek pierwotny: ubywa mieszkań najtańszych, a równocześnie przybywa drogich i bardzo drogich.

W ciągu ostatnich 12 miesięcy nastąpiła **radikalna zmiana w strukturze cenowej** ofert deweloperów.

Należy podkreślić, że **ceny transakcyjne są najpewniej niższe**, bo wiele firm deweloperskich zaczęło proponować kupującym rabaty i różnego rodzaju bonusy. Póki co nie ma to jednak wpływu na wysokość średniej ceny metra kwadratowego w ofercie.




Rynek pierwotny: mieszkanie a metraż

Średnia cena m kw.
mieszkań w ofercie
deweloperów w styczniu
2023 r. (w zł za m kw.)

Źródło: Na podstawie danych bigdata.rynekpierwotny.pl

W Poznaniu, Wrocławiu, Warszawie
i Gdańsku kawalerki potrafią być
nawet o 30-40% droższe
w przeliczeniu na metr kwadratowy
od mieszkań trzypokojowych, które
są na ogół najtańsze.



	 kawalerki	 dwupokojowe	 trzypokojowe	 cztero i więcej
Warszawa	16 805 zł	13 485 zł	12 480 zł	12 521 zł
Kraków	14 757 zł	12 551 zł	11 659 zł	12 214 zł
Katowice	11 078 zł	10 535 zł	9 937 zł	9 597 zł
Wrocław	14 509 zł	12 864 zł	10 944 zł	11 094 zł
Gdańsk	16 086 zł	11 590 zł	11 165 zł	11 297 zł
Poznań	12 195 zł	10 420 zł	9 414 zł	9 501 zł
Łódź	11 062 zł	10 175 zł	8 721 zł	8 776 zł

Sprawdź rynekpierwotny.pl

Mieszkania w Warszawie
ceny **od 307 109 zł**



Sprawdź

Mieszkania w Gdańsku
ceny **od 290 016 zł**



Sprawdź

Mieszkania w Krakowie
ceny **od 297 014 zł**



Sprawdź

Mieszkania we Wrocławiu
ceny **od 287 120 zł**



Sprawdź

Mieszkania w Poznaniu
ceny **od 248 394 zł**



Sprawdź

Mieszkania w Katowicach
ceny **od 269 382 zł**



Sprawdź

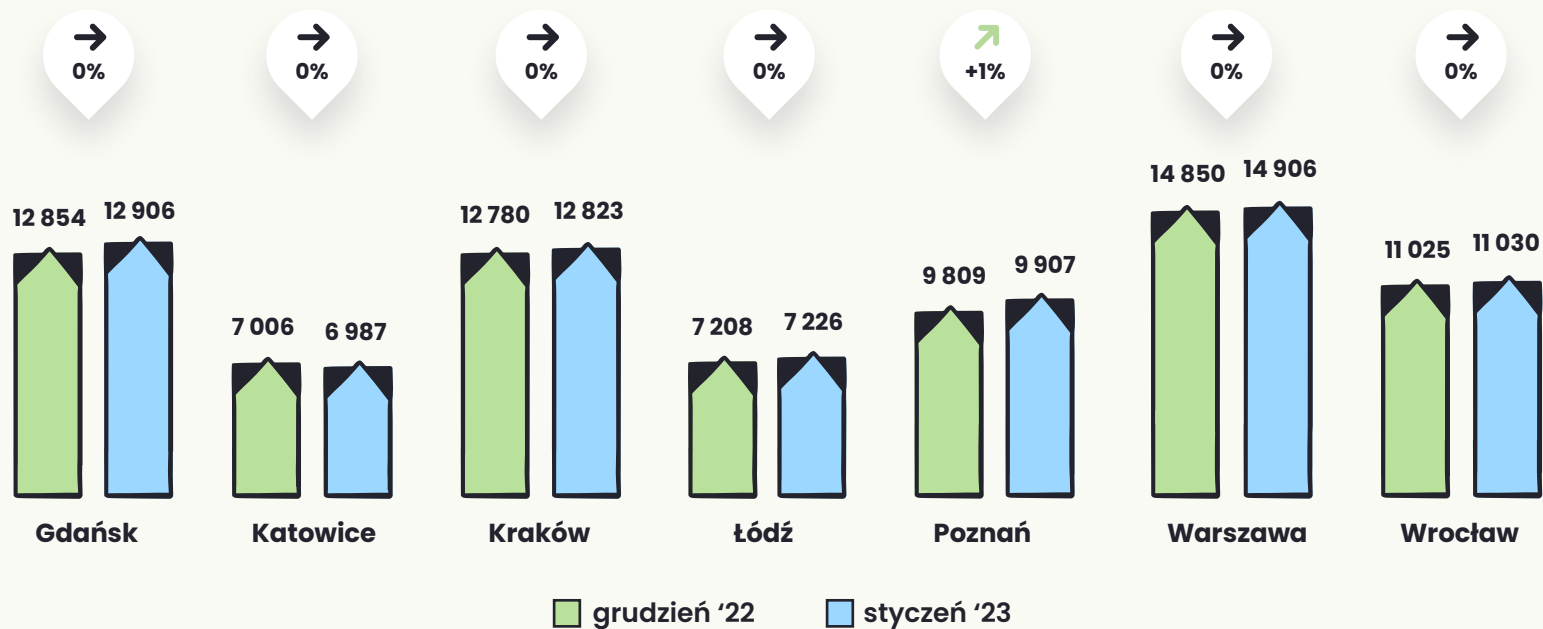


rynek
pierwotny.pl

Ceny mieszkań na rynku wtórnym

Średnia cena mieszkań oferowanych na rynku wtórnym (w zł za m kw.)

Źródło: Na podstawie danych GetHome.pl



Styczeń był już drugim miesiącem z rzędu, w którym praktycznie nie drgnęła średnia cena ofertowa mieszkań wprowadzonych do sprzedaży przez agencje pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Tylko w Poznaniu średnia cena metra kwadratowego wzrosła o symboliczny 1%. W pozostałych metropoliach średnia utrzymała poziom z grudnia, który pod tym względem był bardzo podobny.

Rynek wtórny: Ile w ofercie jest tanich, a ile drogich mieszkań

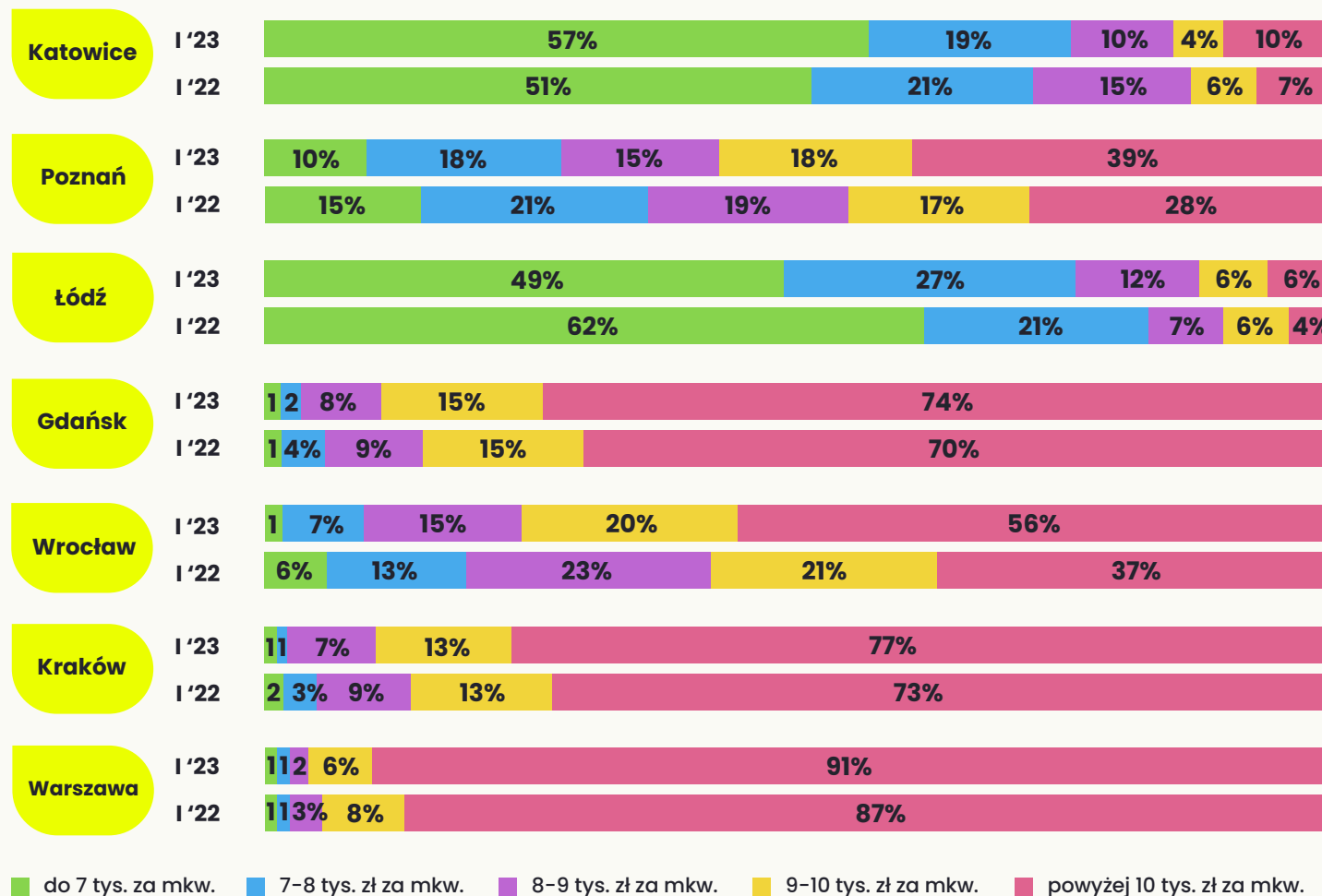
Także na rynku wtórnym zaszły zmiany w strukturze cenowej oferty, choć nie były one tak duże jak na rynku pierwotnym.

Najbardziej spektakularną zmianę zaobserwowaliśmy we **Wrocławiu**, gdzie w styczniu ubiegłego roku 37% mieszkań w ofercie agencji pośrednictwa kosztowało więcej niż 10 tys. zł za m kw. W styczniu tego roku udział takich lokali wynosił 56%. Z kolei z 6% do 2% skurczył się odsetek mieszkań z ceną ofertową poniżej 7 tys. zł za metr.



Struktura cenowa mieszkań w ofercie agencji pośrednictwa na koniec miesiąca

Źródło: Na podstawie danych GetHome.pl



„Należy podkreślić, że w wielu przypadkach ceny transakcyjne mogły być niższe od ofertowych, bo niektórzy sprzedający zgodzali się na rabaty.”

Rynek pierwotny vs. rynek wtórny

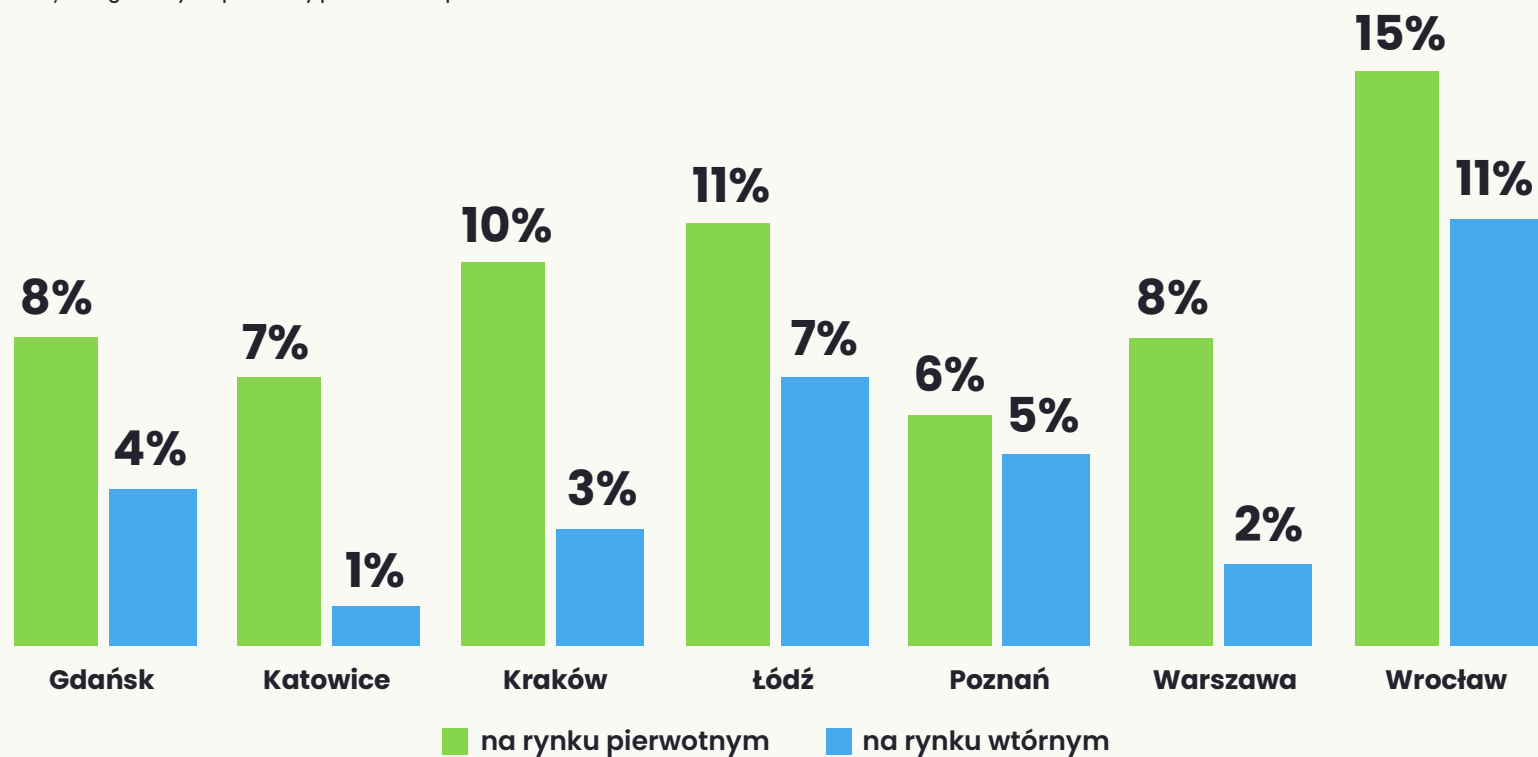
W większości największych miast średnia cena metra kwadratowego mieszkań z drugiej ręki jest niższa niż kupowanych od deweloperów. Największa różnica (**ok. 30%**) jest w **Łodzi i Katowicach**, a w więc w miastach, w których jest dużo starych kamienic. Z najnowszego Narodowego Spisu Powszechnego wynika, że w Łodzi niemal jedna czwarta mieszkań powstała przed drugą wojną światową, a w Katowicach – jedna piąta. Oczywiście to nie wiek budynków jest problemem, ale ich stan techniczny. W takich budynkach mieszkania są jednak stosunkowo tanie.



rynek
pierwotny.pl

Zmiana średniej ceny m kw. mieszkań w styczniu 2023 r. (r/r)

Źródło: Na podstawie danych bigdata.rynekpierwotny.pl i GetHome.pl



Co ciekawe, przez ostatnich 12 miesięcy we wszystkich analizowanych przez nas miastach średnia cena ofertowa metra kwadratowego mieszkań na rynku wtórnym wzrosła znacznie mniej niż na rynku pierwotnym.



rynek
pierwotny.pl

Średnia ofertowa cena mieszkań w styczniu 2023 r. (w zł za m kw.)

Źródło: Na podstawie danych bigdata.rynekpierwotny.pl i GetHome.pl



Sprawdź rynekpierwotny.pl

Mieszkania w Warszawie
ceny **od 307 109 zł**



Sprawdź

Mieszkania w Gdańsku
ceny **od 290 016 zł**



Sprawdź

Mieszkania w Krakowie
ceny **od 297 014 zł**



Sprawdź

Mieszkania we Wrocławiu
ceny **od 287 120 zł**



Sprawdź

Mieszkania w Poznaniu
ceny **od 248 394 zł**



Sprawdź

Mieszkania w Katowicach
ceny **od 269 382 zł**



Sprawdź



rynek
pierwotny.pl