

Jesień na rynku mieszkań pod znakiem wzrostu cen – analiza rankomat.pl

Ceny nieruchomości w największych polskich miastach rosną o nawet 28%. Średnia cena za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie zbliża się już do 17 tys. zł, w Białymstoku przekroczyła 9 tys. zł, a stawki w Krakowie szybko doganiają stołeczne – wynika z analizy przygotowanej przez rankomat.pl. Rozpoczynająca się jesień będzie stała pod znakiem dalszego wzrostu cen nieruchomości, co jest efektem programu "Bezpieczny Kredyt 2%" i obniżek stóp procentowych.

Eksperci rankomat.pl - multiporównywarki produktów finansowych i ubezpieczeń - przeanalizowali sytuację na rynku nieruchomości w trzecim kwartale 2023 roku na podstawie danych z portali RynekPierwotny.pl oraz GetHome.pl. W analizie uwzględnili dane o rynku pierwotnym i wtórnym w 16 miastach wojewódzkich, porównując ze sobą ceny z września 2022 i 2023 roku. W ciągu roku średnia cena za metr kwadratowy wzrosła o 16% na rynku wtórnym i o 11% na rynku pierwotnym. Rekordzistą w skali całego kraju jest Kraków, w którym ceny nowych mieszkań poszły w górę o 28%.

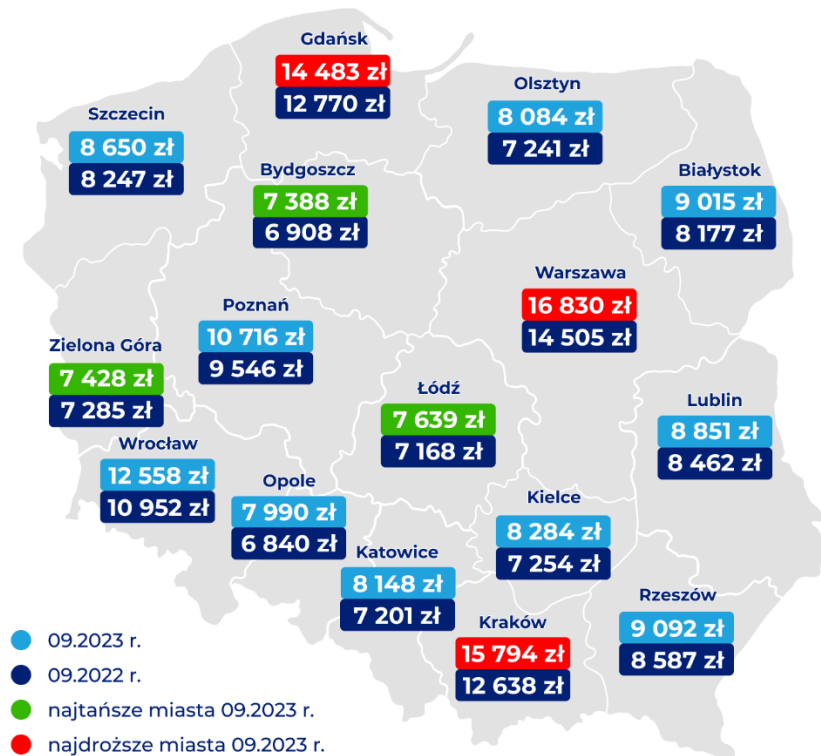
- Rynek nieruchomości znajduje się cały czas pod presją rządowego programu Bezpieczny Kredyt 2%. Wprowadzone w lipcu rozwiązanie obniża raty kredytu hipotecznego na zakup pierwszego mieszkania lub domu przez pierwsze 10 lat jego spłaty, co mocno podgrzewa rynek. Kolejnym czynnikiem wpływającym na ceny nieruchomości jest rosnąca dostępność kredytów hipotecznych, wynikająca z obniżki przez Radę Polityki Pieniężnej stóp procentowych o łącznie 100 punktów bazowych. Dlatego w nadchodzących miesiącach można spodziewać się kontynuacji wzrostu cen nieruchomości – podkreśla Konrad Pluciński, ekspert rankomat.pl.

15 000 zł za metr kwadratowy staje się normą

Według danych Gethome.pl ceny mieszkań używanych, czyli z rynku wtórnego, wzrosły we wszystkich miastach wojewódzkich. We wrześniu 2022 r. średnia stawka za jeden metr kwadratowy wynosiła 8986 zł. We wrześniu 2023 r. było to już 10059 zł/m², czyli o 16% więcej.

Za 1m² trzeba zapłacić nawet 16830 zł – tyle wynosi średnia stawka w Warszawie. Pułap 15000 zł przekroczył właśnie Kraków (15794 zł), a zbliża się do niego Gdańsk (14483 zł). W Poznaniu cena metra kwadratowego wynosi już ponad 10000 zł. Niewiele mniej jest w Rzeszowie (9092 zł) oraz Białymstoku (9015 zł).

1m² mieszkania na rynku wtórnym we wrześniu 2022 i 2023 r.



Źródło: rynekpierwotny.pl, na podstawie średnich ofertowych cen mieszkań za 1m².

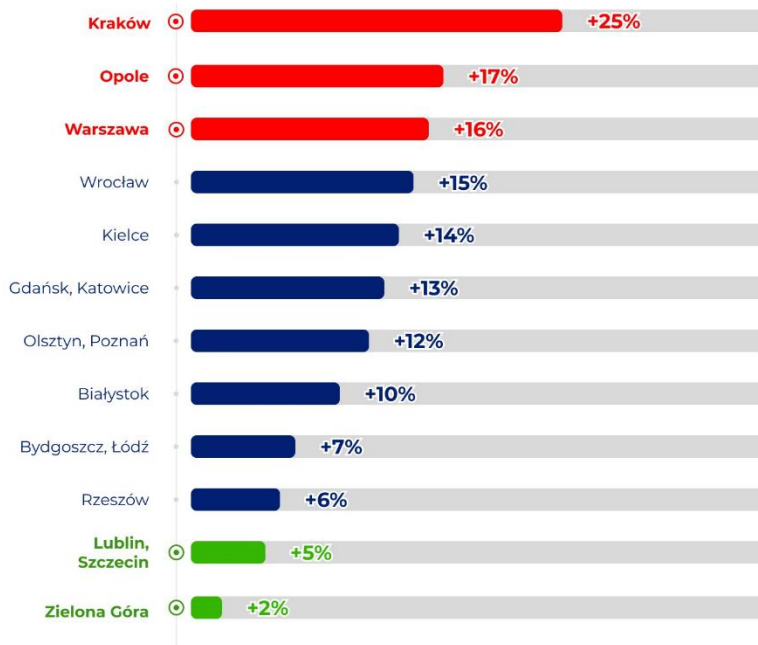
rankomat.pl

W pozostałych miastach wojewódzkich kupujący muszą liczyć się z wydatkiem co najmniej 7000-8000 zł za metr kwadratowy. Najniższe ceny w kraju na rynku wtórnym są w Opolu i Zielonej Górze, w których kupujący płacą – odpowiednio – 8103 i 7295 zł za metr kwadratowy używanej nieruchomości.

Procentowo najbardziej zdrożały mieszkania w Krakowie, Opolu i Warszawie. Stolica Małopolski zanotowała wzrost na poziomie aż 25 proc. Korzystnie z punktu widzenia kupujących wygląda sytuacja w Lublinie, Szczecinie i Zielonej Górze. W tym ostatnim mieście 1m² mieszkania na rynku wtórnym w ciągu roku zwiększył swoją średnią wartość zaledwie o 2 proc.

O ile podrożał 1m² mieszkania na rynku wtórnym?

Wrzesień 2022 do Wrzesień 2023



Źródło: rynekpierwotny.pl, na podstawie średnich ofertowych cen mieszkań za 1m².

rankomat.pl

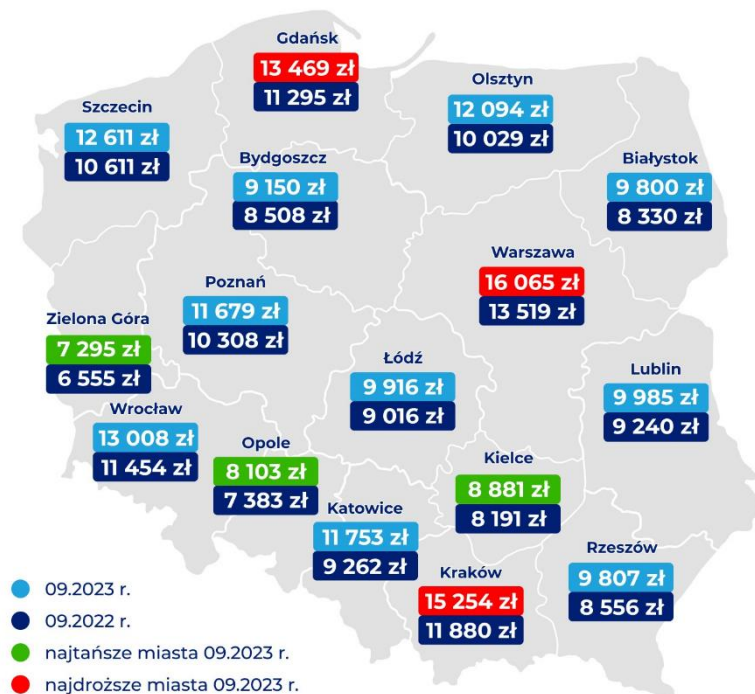
Nowe nieruchomości droższe o jedną trzecią

W miastach wojewódzkich mieszkania nowe są droższe od używanych. We wrześniu 2023 r. jeden metr kwadratowy na rynku pierwotnym kosztował średnio 11179 zł, podczas gdy na rynku wtórnym było to 10059 zł.

Czołówka najdroższych miast jest taka sama, jak w przypadku rynku wtórnego. Według danych RynekPierwotny.pl najdrożej jest w Warszawie (średnio 16065 zł za jeden metr kwadratowy), Krakowie (15254 zł), Gdańsku (13469 zł) i Wrocławiu (13008 zł).

Większym wydatkiem niż przed rokiem jest także zakup mieszkania w Szczecinie i Olsztynie, gdzie cena 1m² przekroczyła właśnie próg 12000 zł. Stawki powyżej 11000 zł za 1m² mieszkania z rynku pierwotnego obowiązują już w Katowicach i Poznaniu. W pozostałych miastach wojewódzkich na zakup nowego mieszkania trzeba przeznaczyć kwotę co najmniej 9000 zł za 1m². Wyjątkiem są: Kielce (8881 zł), Opole (8103 zł) i Zielona Góra (7295 zł), w których ceny nieruchomości na rynku pierwotnym należą do najniższych w kraju.

1m² mieszkania na rynku pierwotnym we wrześniu 2022 i 2023 r.



Źródło: rynekpierwotny.pl, na podstawie średnich ofertowych cen mieszkań za 1m².

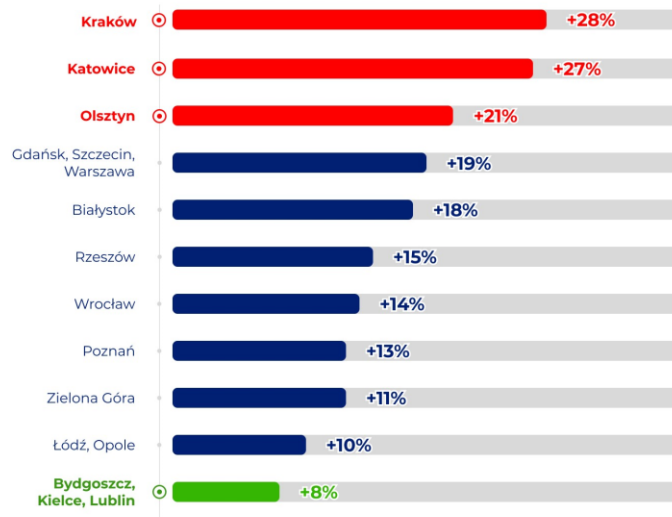
rankomat.pl

Kraków raz jeszcze okazał się miastem z najbardziej gwałtownym skokiem cen mieszkań. Za 1m² nowego lokalu trzeba zapłacić średnio aż 28 proc. więcej niż przed rokiem. Równie mocno zdrożały mieszkania w Katowicach (+27 proc.) i Olsztynie (+21 proc.). Na przeciwnym biegunie znalazły się Bydgoszcz, Kielce i Lublin. W każdym z tych miast cena 1m² mieszkania wzrosła o 8 proc. Średnia dla wszystkich miast wynosi 11 proc. O tyle bowiem trzeba było we wrześniu tego roku wydać więcej na zakup mieszkania od dewelopera w porównaniu ze stawkami sprzed roku.

- Sytuacja dla kupujących na rynku pierwotnym jest trudniejsza niż na rynku wtórnym. Do czynników po stronie popytu, takich jak wysokie zainteresowanie zakupem nieruchomości na preferencyjnych warunkach w ramach programu "Bezpieczny Kredyt 2%", dochodzą także czynniki podażowe. Zaczyna brakować nowych mieszkań na rynku deweloperskim. Firmy deweloperskie – z uwagi na trwający nawet 2 lata cykl budowlany - nie są w stanie szybko odpowiedzieć na wzrost popytu ze strony kupujących. To będzie miało przełożenie na dalszy wzrost cen na rynku pierwotnym, który może być szybszy niż na rynku wtórnym – mówi Izabela Mizia, ekspertka rankomat.pl ds. nieruchomości.

O ile podrożał 1m² mieszkania na rynku pierwotnym?

Wrzesień 2022 do Wrzesień 2023



Źródło: rynekpierwotny.pl, na podstawie średnich ofertowych cen mieszkań za 1m².

rankomat.pl

Ubezpieczenie mieszkania z rynku wtórnego i pierwotnego – co droższe?

Na cenę polisy mieszkaniowej wpływa głównie cena mieszkania, więc ubezpieczenie lokalu z rynku pierwotnego powinno być droższe niż z rynku wtórnego. To jednak pewne uproszczenie, ponieważ wysokość składki zależy też od innych czynników, w tym zakresu ochrony, szkód w przeszłości, zabezpieczeń antywłamaniowych czy kondygnacji, na której znajduje się mieszkanie.

- W porównywaniu ubezpieczeń mieszkania można łatwo trafić na oferty od 100 zł rocznie. Warto sprawdzić też droższe warianty ze względu na szerszą ochronę i większe prawdopodobieństwo wypłaty odszkodowania. Ryzyko pożaru, zalania czy kradzieży jest takie samo w mieszkaniu z rynku wtórnego i z rynku pierwotnego - wyjaśnia Michał Ratajczak, ekspert ubezpieczeń nieruchomości rankomat.pl

[Rankomat.pl](https://rankomat.pl) to pierwsza i największa multiporównywarka na polskim rynku. W jej portfolio znajdują się porównywarki takich produktów jak ubezpieczenia komunikacyjne, nieruchomości, podróże, na życie, a także konta i kredyty bankowe oraz pożyczki. Od startu działalności w 2008 r. jest liderem rynku porównywarek, oferując dostęp do produktów ponad 30 marek finansowych. W tym czasie z pomocą rankomat.pl ubezpieczyło się już 1,5 mln klientów.

Kontakt w sprawie publikacji:

Grzegorz Demczyszak
rankomat.pl

grzegorz.demczyszak@rankomat.pl

tel.: 690 000 018

Mariusz Gawrychowski
InnerValue

m.gawrychowski@innervalue.pl

tel.: 501 520 598

Joanna Bogusławska
InnerValue

j.boguslawska@innervalue.pl

tel.: 574 500 262