**Warszawa, 18.01.2024 r.**

**Autor: Marek Wielgo, ekspert portali RynekPierwotny.pl**

**2023 rok na rynku nieruchomości. Dobry dla deweloperów, gorszy dla ich klientów.**

**W 2023 roku sprzedaż nowych mieszkań w siedmiu największych metropoliach była największa od co najmniej pięciu lat. Niestety, tego samego nie da się powiedzieć o podaży lokali. Duża nierównowaga między popytem i podażą była główną przyczyną dwucyfrowych podwyżek średniej ceny metra kwadratowego. Czy w 2024 r. historia może się powtórzyć?**

– ***Najpewniej nikt się nie spodziewał, że po załamaniu sprzedaży mieszkań w 2022 r., już w pierwszych miesiącach 2023 r. nastąpi aż tak potężne jej odbicie* – przyznaje Marek Wielgo, ekspert portalu RynekPierwotny.pl.**

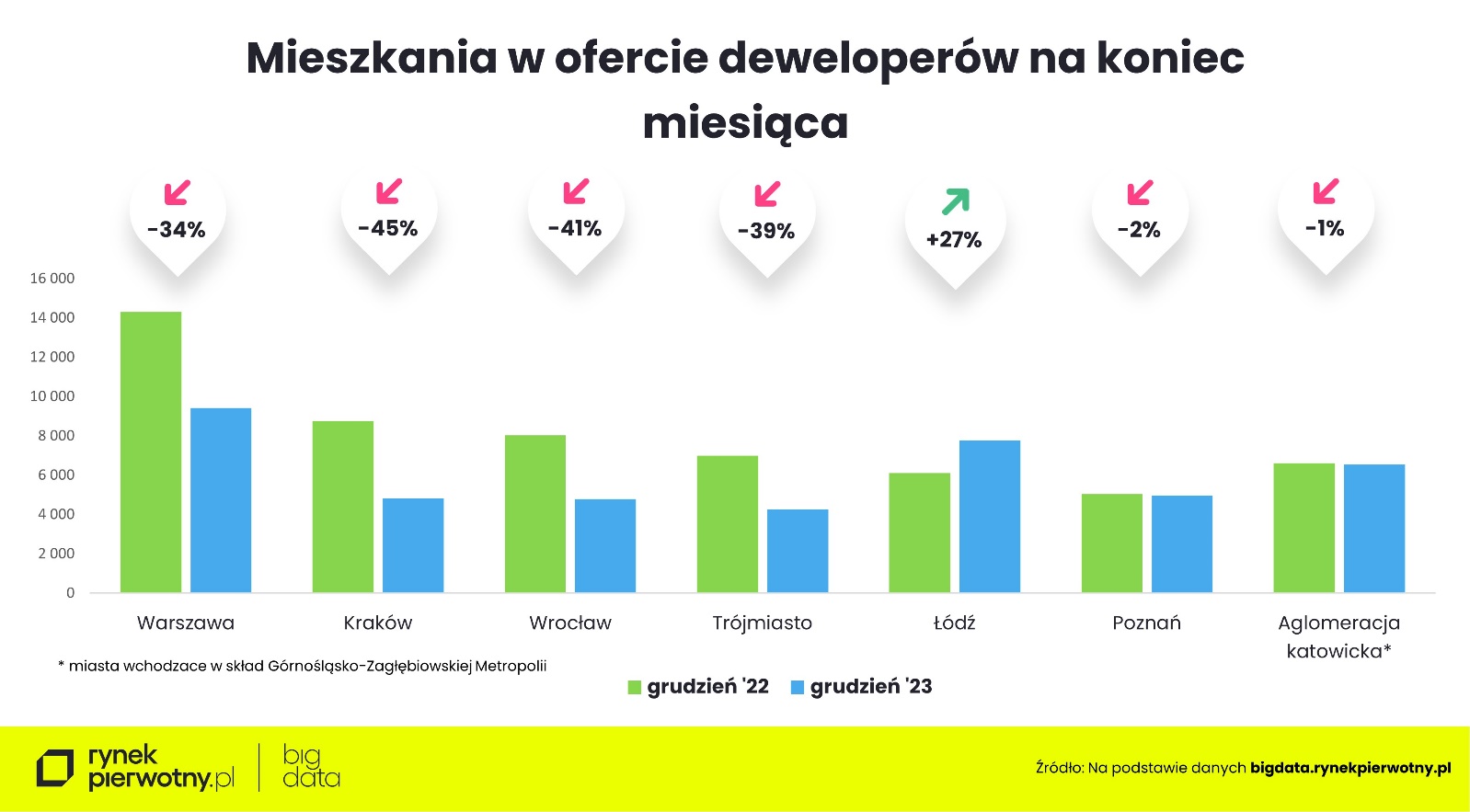
Z **danych** [BIG DATA RynekPierwotny.pl](https://bigdata.rynekpierwotny.pl/) **wynika, że w ubiegłym roku najwięcej umów deweloperzy zawarli w trzecim kwartale.** Okazuje się, że c**zwarty kwartał ub. roku nie był już dla nich aż tak dobry. Wciąż można jednak mówić o** spektakularnym wzroście sprzedaży nowych mieszkań, bo w całym 2023 r. w siedmiu największych metropoliach (Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Łódź, Poznań, Górnośląsko – Zagłębiowska Metropolia) deweloperzy znaleźli chętnych na ok. 65,7 tys. mieszkań. To wynik aż o dwie trzecie lepszy od ubiegłorocznego.



Zdecydowanie najwięcej mieszkań – blisko 20,8 tys. – sprzedali w ubiegłym roku warszawscy deweloperzy. Lepszy wynik udało im się osiągnąć po raz ostatni w 2019 r. Z kolei w Krakowie, Trójmieście, Łodzi i miastach Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii można mówić o absolutnie rekordowych wynikach rocznych sprzedaży mieszkań.

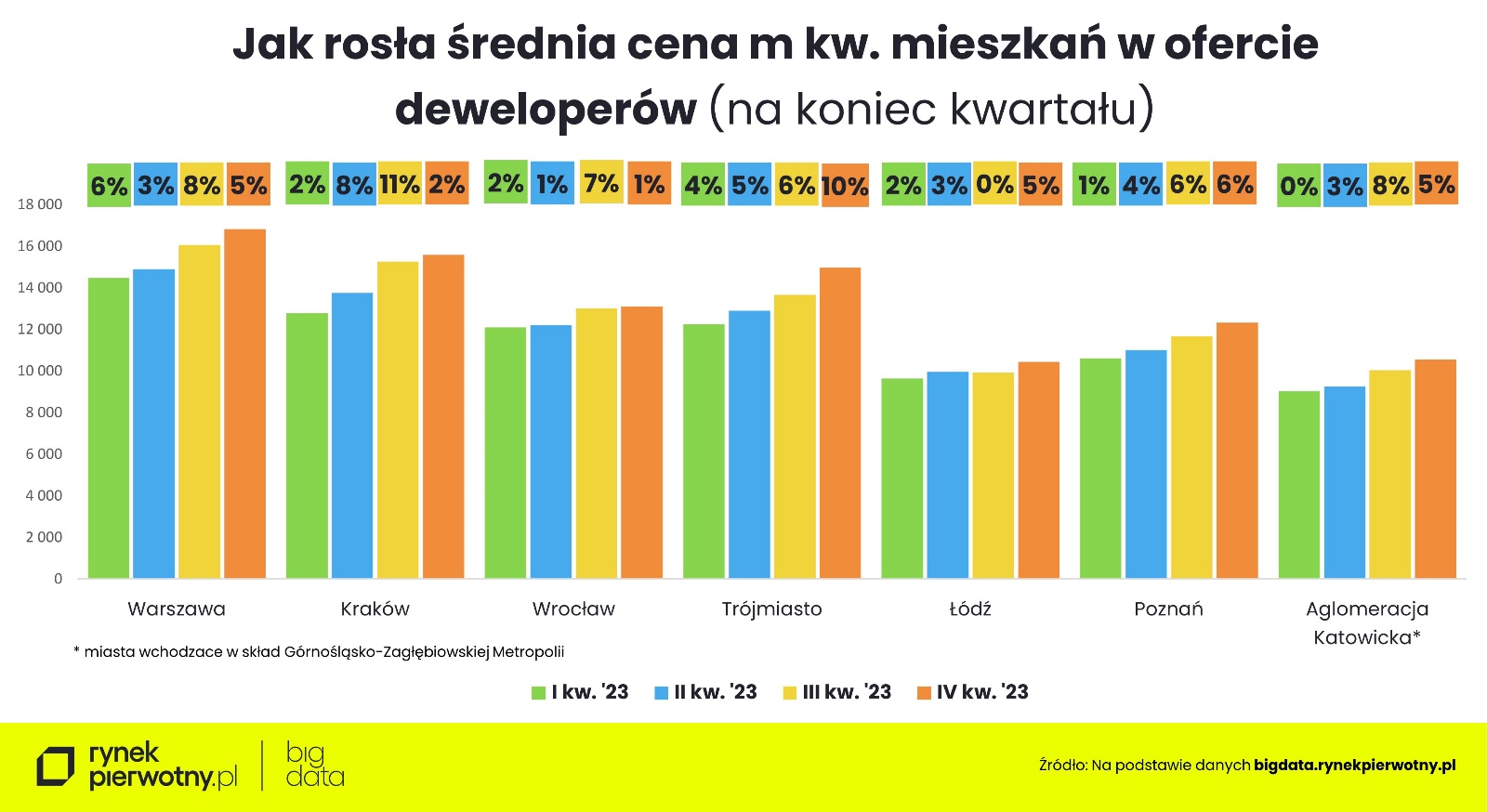
**Nie ma wątpliwości, że to rządowy program „Bezpieczny Kredyt 2%” był tym przysłowiowym kamieniem, który uruchomił lawinę** popytu. Należy przy tym zaznaczyć, że był on kumulowany przez kilkanaście miesięcy, bo wiele osób wstrzymywało się za zakupem mieszkania. Jedni z powodu utraty zdolności kredytowej, którą „Bezpieczny Kredyt 2%” im przywrócił. Inni, aby skorzystać z rządowego dofinansowania. Decyzję zakupową przyspieszyło także wiele osób, które mogły sobie pozwolić na zwykły kredyt hipoteczny, ale nie kwalifikowały się do dofinansowania. I nie byłoby problemu, gdyby firmy deweloperskie zareagowały odpowiednim zwiększeniem podaży. Niestety, tak się nie stało. W 2023 r. wprowadziły one do sprzedaży łącznie ok. 43,9 tys. lokali. W ostatnich pięciu latach nieznacznie gorszy był pod tym względem covidowy rok 2020. Najmocniej zaciągnęli hamulec deweloperzy w Trójmieście, Krakowie i Wrocławiu.

Jak tłumaczy ekspert portalu RynekPierwotny.pl efektem tego była potężna nierównowaga między popytem a podażą. Szczególnie dramatyczną sytuację odnotowano w Krakowie, gdzie pod koniec ubiegłego roku w ofercie firm deweloperskich było aż o 45% mniej mieszkań niż 12 miesięcy wcześniej. We Wrocławiu oferta lokali skurczyła się w tym okresie o 41%, w Trójmieście – o 39% a w Warszawie – o 34%. Na tle tych miast Łódź w wydaje się być oazą stabilności. Oferta mieszkań wzrosła tam o 27% , a co najważniejsze dla kupujących w tym mieście nowe mieszkania, ich ceny wzrosły w ubiegłym roku najmniej.

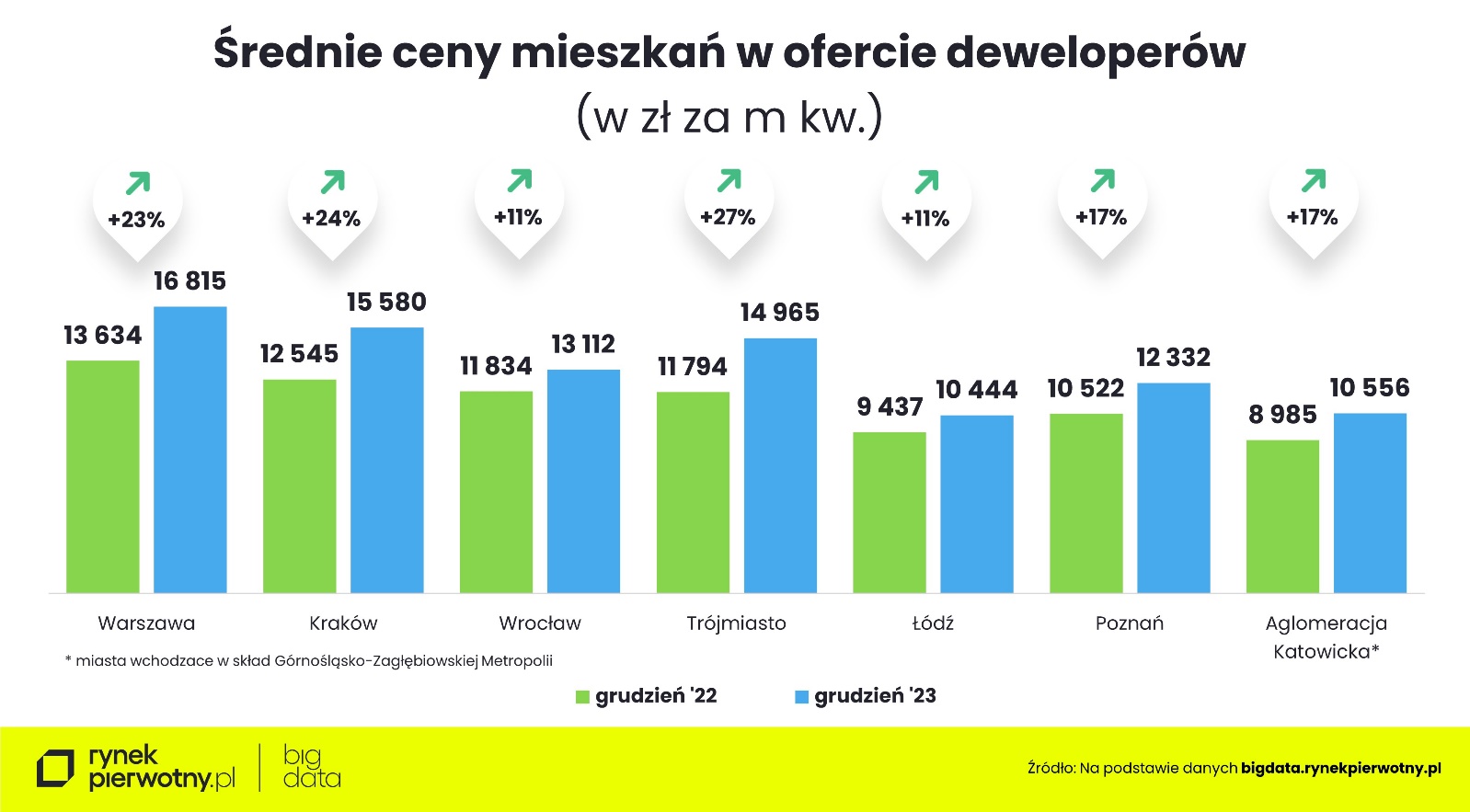


Główną przyczyną lawinowo rosnącej średniej ceny metra kwadratowego lokali była kurcząca się podaż. Nie dość, że deweloperzy podnieśli ceny, to w sytuacji, gdy po kredyty sięgało coraz więcej osób, z oferty znikały w pierwszej kolejności najtańsze mieszkania. Średnią cenę m kw. podnosiły zaś te, które w niej zostały. Od pojawienia się w ofercie banków „Bezpiecznego Kredytu 2%”, w niemal wszystkich metropoliach nastąpiło wyraźne przyspieszenie cenowe.

Jeszcze w październiku Kraków był liderem podwyżek średniej ceny metra kwadratowego mieszkań dostępnych w ofercie firm deweloperskich. Po szalonym trzecim kwartale, w którym średnia cena metra kwadratowego w tym mieście wzrosła aż o 11%, końcówka ubiegłego roku przyniosła pierwsze symptomy stabilizacji cen. W grudniu średnia cena krakowskich lokali, w przeliczeniu na metr kwadratowy, utrzymała poziom z listopada, a w całym czwartym kwartale ub. roku wzrosła o 2%. Za to w Trójmieście wzrosty cen przyspieszyły w drugiej połowie ubiegłego roku, a czwarty kwartał był wręcz rekordowy pod tym względem. Średnia cena metra kwadratowego wzrosła tu bowiem aż o 10%. Jej skok odnotowano także w Łodzi, co było spowodowane wprowadzeniem w grudniu do sprzedaży drogich – jak na ten rynek – mieszkań ze średnią ceną 11,6-14,1 tys. zł za m kw.



Ubiegły rok zakończył się więc w Łodzi dwucyfrową podwyżką średniej ceny metra kwadratowego (o 11%). Jednak najbardziej, bo aż o 27% wzrosła ona w 2023 r. w Trójmieście. W Krakowie podwyżka wyniosła 24%, a w Warszawie - 23%.



Lekkim optymizmem mogą jednak napawać wyniki podażowe z czwartego kwartału ub. roku. Widać wyraźnie, że deweloperzy włączyli wyższy bieg. Na siedmiu rynkach nowa podaż wzrosła aż o 78% w porównaniu z trzecim kwartałem. I co ważne, mieszkań wprowadzonych na rynek było wreszcie wyraźnie więcej niż sprzedanych.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, diagram

Opis wygenerowany automatycznie

Grudzień ubiegłego roku przyniósł też pierwsze symptomy stabilizacji cen. Ich średnia w przeliczeniu na metr kwadratowy utrzymała w Krakowie, Wrocławiu i Poznaniu poziom z listopada, a w miastach Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii minimalnie spadła.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, diagram

Opis wygenerowany automatycznie