**Warszawa, 08.07.2024 r.**

**Autor:** [**GetHome.pl**](https://gethome.pl/)

**Rośnie oferta mieszkań na rynku wtórnym. Czy to zapowiedź spadku cen? – czerwiec ‘24**

**W Warszawie czerwiec przyniósł bardzo długo wyczekiwany przez wielu spadek średniej ceny metra kwadratowego mieszkań na rynku wtórnym. Także w innych metropoliach są już widoczne symptomy cenowej stabilizacji – wynika z danych portalu GetHome.pl.**

– *Po wygaśnięciu programu wsparcia kredytobiorców „Bezpieczny Kredyt 2%” sprzedaż używanych mieszkań wyraźnie spadła. Jednak chyba przesadą byłoby stwierdzić, że na rynku mamy sprzedażową zapaść* – mówi Marek Wielgo, ekspert portalu [GetHome.pl](https://gethome.pl/).

Takie wrażenie może wynikać z faktu, że od momentu wygaśnięcia programu „Bezpieczny Kredyt 2%” zwiększa się oferta lokali na rynku wtórnym. Świadczą o tym dane Unirepo.pl, który monitoruje 52 największe portale ogłoszeniowe. Pod koniec maja w całym kraju było w nich zamieszczonych ok. 145,5 tys. unikalnych ofert mieszkań. Od grudnia ubiegłego roku ich liczba wzrosła więc o ponad 18%. Nie świadczy to jednak o gwałtownie malejącym z każdym miesiącem zainteresowaniu ze strony kupujących. Po prostu mieszkań, które sprzedający wprowadzali na rynek było więcej niż chętnych na nie.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, fioletowy

Opis wygenerowany automatycznie

Wygląda na to, że po sprzedażowym „tąpnięciu” w styczniu br. w kolejnych miesiącach liczba chętnych na mieszkania z drugiej ręki przestała maleć i ustabilizowała się. Mogą wskazywać na to dane Unirepo.pl, z których wynika, że w maju br. z rynku wtórnego wycofano ok. 35 tys. unikalnych mieszkań. Dla porównania przed rokiem w analogicznym okresie ubyło 29,5 tys. unikalnych lokali, zaś w najlepszym sprzedażowo trzecim kwartale ub. r. – średnio 36,3 tys. w miesiącu. Z kolei w czwartym kwartale ub.r. średnia miesięczna spadła do 35 tys., czyli do poziomu, który Unirepo.pl odnotował w maju tego roku. Problem w tym, że cały czas mówimy o wycofaniach. Najpewniej w ogromnej większości przypadków było to konsekwencją sprzedaży. Jednak część tych lokali, nie wiadomo jak dużą, sprzedający mogli wycofać ze względu na brak chętnych. Po drugie, są te dane ogólnokrajowe. Sytuacja w poszczególnych miastach jest zaś bardzo zróżnicowana.

Jedno jest pewne, w ubiegłym roku podaż nie nadążała za popytem, zaś w tym roku mamy do czynienia z odwrotną sytuacją. Czy więc sprzedający zaczęli spuszczać z tonu? Z danych GetHome.pl wynika, że tak, choć nie od razu. Dopiero w drugim kwartale pojawiły się pierwsze symptomy cenowej stabilizacji. W maju w Krakowie, Poznaniu, Trójmieście i w miastach Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii średnia cena metra kwadratowego mieszkań z rynku wtórnego utrzymała poziom z kwietnia. Marsz w górę średnia kontynuowała w Łodzi, Warszawie i Wrocławiu.

W czerwcu jednak podwyżki wyhamowały w Łodzi (8,7 tys. zł/m kw.), w Krakowie (17,6 tys. zł/ m kw.), gdzie średnia cena metra kwadratowego nie zmieniła się drugi miesiąc z rzędu, zaś w Warszawie (18,6 tys. zł/m kw.) i Trójmieście (15,3 tys. zł/m kw.) spadła o 1%.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, design

Opis wygenerowany automatycznie

– *To dobra wiadomość dla kupujących, bo oznacza, że sprzedający zaczęli schodzić na ziemię.*

*Wielu najpewniej liczyło na zakupowe szaleństwo po pojawieniu się w ofercie banków „Kredytu mieszkaniowego #naStart”. Jednak rząd odsuwa decyzję w sprawie nowego programu wsparcia kredytobiorców. Tymczasem z powodu podażowego falstartu coraz więcej firm deweloperskich decyduje się na promocyjne obniżki cen* – komentuje Marek Wielgo.

**Używane mieszkania najszybciej drożały na Śląsku**

Podsumowując pierwsze półrocze 2024 roku największa dynamika cen miała miejsce w Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii, w której metr lokalu z drugiej ręki wzrósł aż o ponad 9%. Wg danych GetHome.pl średnia cena metra od początku na tym rynku urosła o ok. 800 zł. Na drugim i trzecim miejscu znalazły się Łódź i Warszawa, w których ceny od początku roku wzrosły o ok. 7%. Kraków i Wrocław zanotowały zmiany rzędu 6% i 5%. Najmniejszą zmianę analitycy GetHome.pl odnotowali w Trójmieście (+1%) oraz Poznaniu (+3%).

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, Wykres

Opis wygenerowany automatycznie

Warto nadmienić, że mimo wysokich podwyżek cen mieszkań z drugiej ręki w Aglomeracji Katowickiej i Łodzi, wciąż pozostają one jednymi z najtańszych miast spośród wszystkich metropolii. Wynika to z tego, że w ofercie wciąż wysoki udział mają mieszkania w PRL-owskich blokach i starych kamienicach. Jeszcze na początku poprzedniej dekady w obrocie rynkowym były głównie takie mieszkania. Ich ceny były wówczas średnio nawet o 30% tańsze od nowo budowanych w przeliczeniu na metr kwadratowy. W kolejnych latach w ofercie rynkowej rósł udział mieszkań wybudowanych po 1989 r. W efekcie dysproporcja w wysokości średniej ceny metra kwadratowego zaczęła maleć. Obecnie różnica wynosi ok. 20%.

Warto ponadto zwrócić uwagę, że wciąż w czterech metropoliach – w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście – średnia cena metra kwadratowego mieszkań na rynku wtórnym jest wyższa niż na rynku pierwotnym.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, Czcionka, numer

Opis wygenerowany automatycznie

W stolicy województwa łódzkiego mieszkania na rynku pierwotnym i wtórnym drożały w tym roku w zbliżonym tempie (7%). Bardziej wzrosła średnia cena metra kwadratowego lokali z drugiej ręki w Warszawie (odpowiednio 7% i 5%), Krakowie (6% i 5%) i w miastach Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (9% i 2%). Z sytuacją odwrotną – bardziej podrożały mieszkania nowe niż używane – mieliśmy do czynienia we Wrocławiu (6% i 5%), Trójmieście (2% i 1%) i Poznaniu (6% i 3%).