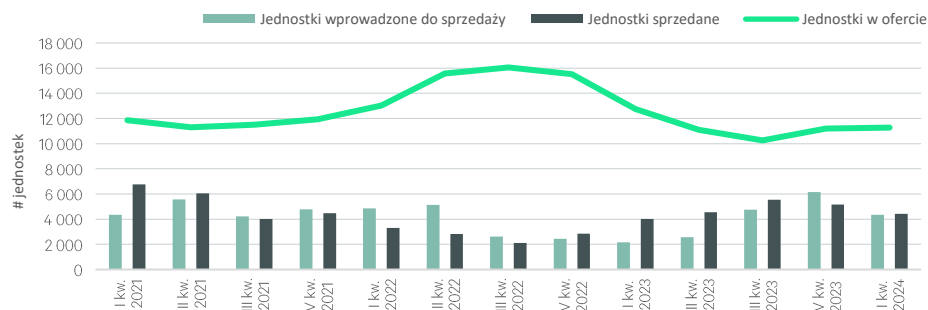


# Warszawski pierwotny rynek mieszkaniowy

## KLUCZOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI, RYNEK PIERWOTNY (I kw. 2024)



## TREND RYNKOWY



Źródło: REDNET Consulting

Z początkiem 2024 roku wstrzymano przyjmowanie wniosków o kredyty mieszkaniowe w ramach rządowego programu „Bezpieczny kredyt 2%”. Przyczyną było wykorzystanie przewidzianych na ten cel środków. Program, proponujący kredyty hipoteczne oprocentowane na zasadach znacznie korzystniejszych od rynkowych, został uruchomiony 1 lipca 2023 roku, ale spowodował ożywienie popytu na mieszkania już od początku 2023 roku, po bardzo słabym sprzedażowo 2022 roku.

W pierwszych miesiącach 2024 roku sprzedaż, pozbawiona wsparcia dotowanymi kredytami, wyraźnie spadła. W Warszawie w I kwartale 2024 roku sprzedano 4 423 mieszkania, o 14% mniej niż w poprzednim kwartale. Jednak w porównaniu do bardzo słabych wyników sprzedaży z III kwartału 2022 roku jest to jednak wynik ponad dwukrotnie wyższy, co oznacza, że na poziom sprzedaży wpływ ma nie tylko obecność dopłat, ale i zmieniające się otoczenie gospodarcze (między innymi niższe oprocentowanie kredytów, niższa inflacja i rosnące wynagrodzenia).

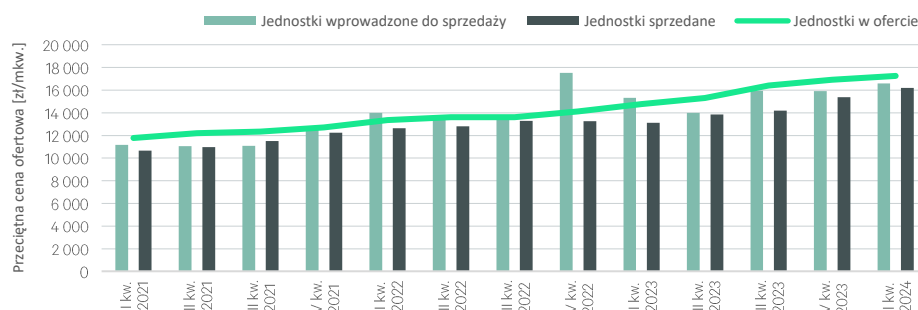
Deweloperzy w I kwartale 2024 roku uruchomili sprzedaż 4 341 mieszkań. Było to niemal o 30% mniej niż w poprzednim kwartale, ale ze względu na równoczesny spadek popytu, całkowita liczba mieszkań w ofercie (11 261) na koniec kwartału przewyższyła o kilkadziesiąt mieszkań ofertę z końca 2023 roku. Deweloperzy zapowiadają nowe inwestycje w kolejnych miesiącach, ale tempo ich wprowadzania będzie zależać zarówno od sprawności procedur administracyjnych, jak i otoczenia rynkowego.

Przeciętna cena ofertowa nowego mieszkania na koniec I kwartału 2024 r. wyniosła 17 268 zł/mkw. (wzrost o 17,0% r/r, przy inflacji równej 2,0% w marcu 2024 r.). Przepiętna cena mieszkań po raz pierwszy wprowadzonych do sprzedaży była równa 16 595 zł/mkw., najwyższa od IV kwartału 2022 roku. Natomiast cena ofertowa mieszkań sprzedanych po raz kolejny wzrosła. Oferta tańszych jednostek jest coraz mniejsza i nabywcy zmuszeni są wybierać z droższych opcji.

Nowy rząd zapowiedział jeszcze w styczniu 2024 roku nowy program, który ma zastąpić „Bezpieczny Kredyt 2%”. W pierwszym kwartale roku znane były jedynie jego wstępne założenia. Pełną treść pierwszego projektu ogłoszono na początku kwietnia 2024 roku. W porównaniu do poprzednika, nowy program „Kredyt mieszkaniowy #naStart” ma w większym stopniu wspierać duże rodziny. Jego beneficjentami mogą być jednak bardzo różne grupy nabywców. Prace nad programem trwają, według zapowiedzi ma wejść w życie na jesieni bieżącego roku. W zależności od ostatecznych zapisów i terminu ich wejścia w życie, reagować będą zarówno potencjalni nabywcy, jak i deweloperzy.

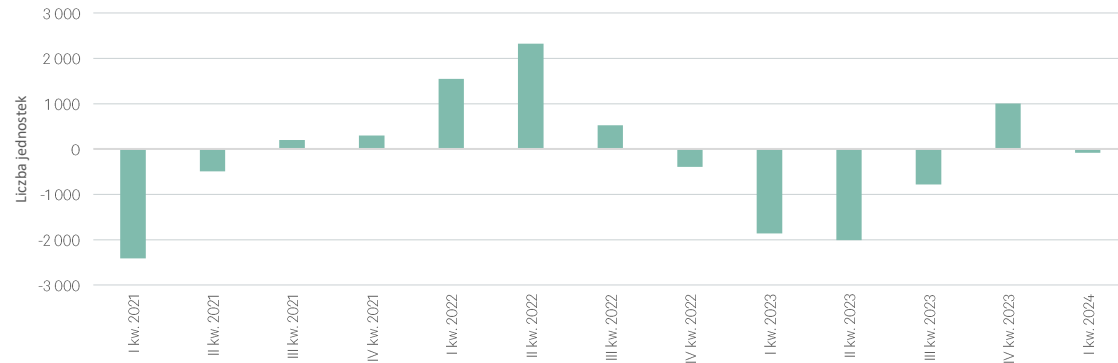
Wysoko prawdopodobny w najbliższych miesiącach jest również dalszy wzrost cen, choć jego tempo powinno zmaleć.

## ZMIANY CEN



Źródło: REDNET Consulting

## RÓŻNICA POMIĘDZY LICZBĄ MIESZKAŃ WPROWADZONYCH DO SPRZEDAŻY I SPRZEDANYCH



Źródło: REDNET Consulting

W I kwartale 2024 roku po raz pierwszy od ponad roku nie wystąpiła w Warszawie istotna różnica pomiędzy liczbą mieszkań sprzedanych i liczbą mieszkań wprowadzonych do sprzedaży. Obie te wartości niemal się zrównały, co spowodowało ustabilizowanie się wielkości oferty dostępnej na koniec kwartału. Jednak rynek znajduje się poza stanem trwałej równowagi, ze względu na niewielkie rozmiary całkowitej oferty w odniesieniu do obecnego popytu.

Na niedobór podaży wskazuje nadal relacja pomiędzy całkowitą liczbą mieszkań w ofercie a bieżącą sprzedażą. Liczba mieszkań, które były oferowane na koniec I kwartału 2024 roku (11 261 jednostek) zostałyby wyprzedane w mniej niż 7 miesięcy, przy utrzymaniu poziomu sprzedaży z ostatniego roku. Tymczasem w warunkach zbliżonych do równowagi rynkowej, wskaźnik ten wynosi około roku. Uwzględniając w obliczeniach tylko wyniki sprzedażowe z ostatniego kwartału, jako poziom popytu bez dodatkowego wsparcia subsydiami, bieżącej oferty wystarczyłoby na około 8 miesięcy sprzedaży. Potwierdza to, że rynek mieszkaniowy w Warszawie potrzebuje obecnie większej liczby nowych inwestycji mieszkaniowych.

## KONTAKTY

Marta Abratowska  
Co-Head of Living  
Capital Markets  
+48 602 177 017  
marta.abratowska@cbre.com

Pzemysław Łachmaniuk  
Co-Head of Living  
Capital Markets  
+48 785 440 464  
przemyslaw.lachmaniuk@cbre.com

Agnieszka Mikulska  
Research, Associate Director  
+48 693 880 736  
agnieszka.mikulska@cbre.com

Katarzyna Gajewska  
Research, Associate Director  
+48 693 330 163  
katarzyna.gajewska@cbre.com

## Definicje

Za moment rozpoczęcia sprzedaży uznawano podpisywanie umów deweloperskich, umów przedwstępnych w formie aktu notarialnego oraz docelowych umów sprzedaży (według tego co nastąpiło wcześniej). Dokonywanych przez klientów rezerwacji lokali nie wliczano do wielkości sprzedaży, za wyjątkiem nielicznych projektów, gdzie deweloperzy uznawali płatne umowy rezerwacyjne za gwarancję sprzedaży w najbliższym czasie i całkowicie wycofywali takie lokale z oferty. Średnie ceny ofertowe mieszkań sprzedanych oraz średnie ceny mieszkań w ofercie obliczono na podstawie inwestycji, które udało się zmonitorować.

## Kryteria badania

Celem monitoringu jest pokrycie całego pierwotnego rynku mieszkaniowego w Warszawie w oparciu o ogólnodostępne informacje i badanie typu „mystery client”.

© Copyright 2024. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projection based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.