

EMMERSON  
EVALUATION

# E-VALUER INDEX 2015

ANALIZA CEN  
TRANSAKCYJNYCH  
I PROGNOZY DLA  
RYNKU NIERUCHOMOŚCI  
MIESZKANIOWYCH  
W POLSCE – RYNEK  
PIERWOTNY I WTÓRNY

WARSZAWA, LUTY 2015 r.

# WPROWADZENIE

Szanowni Czytelnicy,

Z przyjemnością przedstawiamy drugą edycję raportu E-VALUER INDEX, w którym podejmujemy się analizy cen mieszkań w Polsce oraz prognozujemy jak będzie kształtować się sytuacja na krajowym rynku nieruchomości w 2015 r.

Przygotowując E-VALUER INDEX 2015 przyjęliśmy nieco inną metodologię niż w 2014 r. Po pierwsze, posługujemy się medianami cen, które dużo lepiej odzwierciedlają rzeczywistość rynkową niż średnie. Po drugie, uszczegółowiliśmy analizy. W największych miastach wojewódzkich ceny transakcyjne oraz inne dane (np. dotychczasowe trendy zmian cen) podajemy w rozbiciu na dzielnice, które w naszej opinii często są de facto odrębnymi rynkami o unikalnej specyfice. Takie podejście – jak również to, że w naszych raportach zawsze uwzględniamy nawet najmniejsze miasta wojewódzkie – wprost zakłada, że informacje o cenach nieruchomości powinny być analizowane na maksymalnym poziomie szczegółowości. Uogólnienia często mogą prowadzić do zbyt uproszczonych, a czasem wręcz nieprawdziwych, wniosków i ocen.

Dodatkowo w E-VALUER INDEX 2015 szczególną uwagę poświęcamy dogłębnej analizie czynników, które będą miały wpływ na sytuację na rynku mieszkaniowym w Polsce. Czynników tych jest wiele – od bardzo ściśle związanych z rynkiem nieruchomości aż do tych bardziej generalnych, odzwierciedlających sytuację makroekonomiczną.

Opracowanie E-VALUER INDEX było możliwe dzięki temu, że jako firma działająca od 2008 r. w obszarze wycen nieruchomości na terenie całego kraju, jesteśmy autorem i właścicielem ogólnopolskiej Bazy Danych o cenach transakcyjnych E-VALUER. Baza Danych E-VALUER pozwala na wielowymiarowe analizy w zależności od wielu czynników kreujących wartość nieruchomości, a wiarygodność analiz opartych o informacje z naszej bazy wynika ze źródła pochodzenia tych danych. Są to tylko i wyłącznie ceny transakcyjne, bez cen ofertowych lub danych o niewiadomym źródle pochodzenia, zbieranych w „drugim obiegu”. Ceny transakcyjne pozyskane przez Emmerson Evaluation ze źródeł dostępnych dla rzeczoznawców majątkowych, uzupełniane dodatkowo opisami nieruchomości, są podstawą dla rzetelnej analizy zachowań uczestników rynku oraz kalkulacji wskaźników statystycznych. Dzięki takiemu podejściu możemy przedstawić rzetelny obraz rynku nieruchomości mieszkaniowych, porównanie kluczowych wskaźników na terenie całego kraju oraz projekcję zmian cenowych w najbliższej przyszłości. Te informacje mogą być z powo-

dzeniem wykorzystane w procesach podejmowania decyzji przez wszystkich uczestników rynku: klientów indywidualnych, banki, deweloperów, pośredników i podmioty inwestujące na rynku nieruchomości.

Zachęcamy do lektury. Gdyby mieli Państwo pytania lub byli zainteresowani uzyskaniem jeszcze bardziej szczegółowej analizy lub opracowania o innym zakresie, zapraszamy do kontaktu.

**Dariusz Książak, Robert Rajczyk, Michał Mrowiec**

– Zarząd Emmerson Evaluation Sp. z o.o.

## CENY TRANSAKCYJNE

Niniejszy raport jest opracowaniem informacji zawartych w bazie danych E-VALUER, jedynej w Polsce bazie danych o cenach transakcyjnych nieruchomości. Czytelnikom niniejszego raportu zwracamy uwagę, że za cenę transakcyjną należy rozumieć tylko i wyłącznie cenę, po której dokonano transakcji kupna-sprzedaży i która została zapisana w akcie notarialnym na etapie umowy przedwstępnej lub ostatecznej. Dane o cenach transakcyjnych z wiarygodnych źródeł pozyskują do bazy E-VALUER Rzeczoznawcy Majątkowi Emmerson Evaluation oraz dedykowani specjaliści.

## MEDIANA

W niniejszym raporcie posługujemy się medianami cen transakcyjnych nieruchomości. Mediana (tzw. wartość środkowa, dzieląca zbiór na dwie równe części) lepiej odzwierciedla informację na temat cen nieruchomości niż średnia, ponieważ na jej wynik, nie wpływają pojedyncze wartości znacznie odchylające się od większości transakcji typowych w całym zbiorze (takie jak np. zakup jednej nieruchomości luksusowej).

W niniejszym raporcie wszystkie ceny podane są w zł, za m<sup>2</sup>, dla rynku pierwotnego w wartościach brutto. Raport przygotowano na bazie 34 002 transakcji, które miały miejsce w 2014 r.



## ROK 2014 – STABILIZACJA CEN

Analiza danych ze wszystkich miast wojewódzkich przeprowadzona przez nas w styczniu 2015 r. pokazała, że miniony rok był na rynku mieszkaniowym w Polsce czasem stabilizacji. Wahania cen, zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym, nie przekroczyły 3%. Największa dynamika wzrostu cen na rynku nowych mieszkań została odnotowana w Gdańsku, Sopocie i Katowicach. Najwyraźniejszą tendencję spadkową zarejestrowano w Szczecinie. Z kolei roczne zmiany na rynku wtórnym wskazały zauważalny wzrost mediany aż w siedmiu badanych miastach (były to zarówno największe miasta Polski np. Warszawa i Kraków, jak i mniejsze miasta m.in. Białystok)<sup>1</sup>. Najbardziej dostrzegalny spadek cen transakcyjnych na rynku wtórnym dotyczył Gorzowa Wielkopolskiego. Oczywiście i na rynku pierwotnym i na rynku wtórnym nieco większe wahania cen można było dostrzec biorąc pod lupę poszczególne dzielnice największych miast wojewódzkich w Polsce. Te bardziej szczegółowe informacje pokazuje niniejszy raport E-VALUER INDEX 2015.

Stosunkowo stabilny poziom cen na rynku mieszkaniowym w 2014 r. wynikał ze względnie wyrównanych sił popytu i podaży. Niski poziom stawki WIBOR, a co za tym idzie niskie (mimo rosnących marż) oprocentowanie kredytów, wpłynęło na wzrost zdolności kredytowej kupujących. To jednak nie przyniosło radykalnego zwiększenia wolumenu udzielanych kredytów. Wręcz przeciwnie. Dane rynkowe wskazują, że w 2014 r. akcja kredytowa była nieco słabsza niż w ubiegłym roku. Nie jest to oznaką załamania rynku kredytów, a raczej dowodem wyważonej polityki banków w środowisku stabilnego popytu i niewielkich zmian cen nieruchomości. W minionym roku marginalne znaczenie dla wolumenu nowo udzielonych kredytów hipotecznych miał wymóg posiadania 5% wkładu własnego wymagany od kredytobiorców przez Rekomendację S.

Na pierwszy rzut oka wydawać by się mogło, że umiarkowana akcja kredytowa w 2014 r. nieco kłóci się z dobrymi wynikami sprzedaży prezentowanymi przez deweloperów. Nie musi tu być jednak żadnej sprzeczności. Już od 2013 r. zauważalne było stopniowe przesuwanie się popytu w stronę rynku pierwotnego. Podobne zjawisko miało miejsce w 2014 r. Popyt globalny na rynku nieruchomości niekoniecznie wzrósł, ale większa liczba kupujących zwróciła się ku nowym mieszkańom. Udany rok deweloperów potwierdzają wyniki sprzedaży w porównaniu do 2013 r., jak również nowe inwestycje wciąż wprowadzane do oferty. Znaczny wzrost transakcji na rynku pierwotnym był

wspierany wzrostem liczby i wartości transakcji zakupów za gotówkę.

Pierwszy rok trwania rządowego programu „Mieszkania dla Młodych” wywarł nieduży wpływ na rynek mieszkaniowy w Polsce. Poziom wykorzystania środków przeznaczonych na dopłaty do zakupu mieszkania w 2014 r. według BGK wyniósł niespełna 35% z założonej puli 600 mln zł. W miastach, w których limit cen był wyższy lub porównywalny do średniego poziomu cen, odnotowano jedynie niewielkie wzrosty. W przypadku miast, w których limit cenowy był wyraźnie niższy od przeciętnych cen na rynku nie odnotowano dotychczas wyraźnych spadków cen.

Uruchomienie Funduszu Mieszkań na Wynajem prowadzonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego nie zdążyło jeszcze wpłynąć na rynek. Warto jednak zwrócić uwagę, że Fundusz dotychczas zakupił i wprowadził na rynek jedną inwestycję w Poznaniu składającą się ze 124 mieszkań. Jeśli chodzi o przyszłość, to Fundusz Mieszkań na Wynajem najprawdopodobniej będzie wywierał wpływ na podaż w sektorze mieszkań deweloperskich.

<sup>1</sup> Szczegółowe wartości mediany cen w poszczególnych miastach przedstawiają tabele na str. 6 i 7.

## ROK 2015 – PROGNOZA

Branża nieruchomości mieszkaniowych ma za sobą dobry rok. Optymistyczne nastroje rynkowe były zauważalne przede wszystkim w wynikach sprzedaży mieszkań na rynku deweloperskim. To, że deweloperzy wciąż pozytywnie patrzą w przyszłość potwierdziły dane GUS, według których w minionym roku liczba nowo rozpoczętych budów wyniosła ponad 69 tys., czyli o 36% więcej niż w 2013 r., natomiast liczba wydanych pozwoleń na budowę nowych mieszkań sięgnęła 77 tys. (39% więcej niż w 2013 r.). Te dane można połączyć z wielkością oferty na rynku pierwotnym. 1/3 inwestycji będących w ofercie deweloperów ma zostać zrealizowana w 2015 r., podobna liczba projektów zostanie zakończona w 2016 r.

Najistotniejszym pozytywnym czynnikiem wpływającym na rynek nieruchomości w 2015 r. będzie czynnik monetarny - w znaczeniu taniego pieniądza. Od marca EBC rozpocznie skup obligacji skarbowych należących do państw strefy euro. Pokłosiem tej operacji będzie osłabienie europejskiej waluty. Wywrze to presję na RPP do obniżenia stóp procentowych, aby utrzymać parytet złotego do euro i utrzymać konkurencyjność eksportu. Koszt kredytu złotówkowego z i tak rekordowo taniego stanie się jeszcze niższy (przy notowanej poprawie na rynku pracy będzie to zachęta dla kupna nieruchomości). Dodatkowo spadające oprocentowanie lokat bankowych uatrakcyjni rynek nieruchomości jako alternatywną formę lokaty kapitału. Wzmocnieniu może ulec już rozpoczęty trend zakupów w celach inwestycyjnych, który wesprze tym sposobem rynek pierwotny. Bardzo możliwe, że na rynek wrócą cudzoziemcy, dla których czynnikiem motywującym do zakupów będzie tani pieniądz, a na tym zyskają nieruchomości o podwyższonym standardzie. Te czynniki popytowe, szczególnie w drugiej połowie roku, będą wpływały na wzrost cen zwłaszcza na największych rynkach. Ostatnia decyzja banku szwajcarskiego o zaprzestaniu obrony kursu franka nie powinna znacznie wpłynąć na spłacalność kredytów denominowanych w tej walucie. Niedawny spadek stawki LIBOR 3M poniżej zera zrekompensuje w znaczącym stopniu aprecjację franka, dlatego średnia rata kredytu przy utrzymaniu się aktualnych warunków rynkowych wzrośnie jedynie nieznacznie w porównaniu do raty z grudnia 2014 r. Co więcej, niższe stopy procentowe pozytywnie wpłyną na dostępność kredytów złotych. Dlatego akcja kredytowa w stosunku do poprzedniego roku nie powinna zmaleć, nawet biorąc pod uwagę wymóg posiadania 10% wkładu własnego przez kupujących mieszkania.

W bieżącym roku na pozytywne nastroje rynkowe wśród kupujących będą wpływały czynniki makroekonomiczne. Jeden z nich to spadek poziomu bezrobocia jaki miał miejsce w 2014 r. (bezrobocie rejestrowane spadło z 14 do 11,5%). Ostatnie dane dotyczące przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia pokazują, że w skali roku wzrosło ono o 3,7%<sup>1</sup>. Przy równoczesnym zerowym poziomie inflacji oznacza to realnie więcej gotówki w portfelach potencjalnych nabywców mieszkań.

Kolejnym pozytywnym czynnikiem mającym wpływ na rynek będą działania BGK Nieruchomości. W 2014 r. Fundusz Mieszkań na Wynajem prowadzony z inicjatywy BGK rozpoczął oficjalnie swoją działalność. Według założeń uruchomienie tego funduszu ma poszerzyć ofertę atrakcyjnych jakościowo i cenowo mieszkań do wynajęcia oraz stworzyć alternatywę dla kredytu hipotecznego. Inicjatywa BGK może mieć znaczący wpływ na popyt na rynku pierwotnym. Środki przeznaczone na zakup mieszkań wynoszą 5 mld zł. Fundusz zamierza je wydać na nabycie ok. 20 tys. mieszkań. W ubiegłym roku na rynku pierwotnym w największych miastach Polski sprzedało się około 40 tys. mieszkań. Oznacza to, że rozmiar inwestycji BGK pokrywa ok. 50% rocznej sprzedaży sektora deweloperskiego. Najwięcej inwestycji Fundusz zamierza zakupić w drugim (czyli 2015 r.) i trzecim roku funkcjonowania programu, co oznacza ponad 7 tys. mieszkań rocznie (ok. 18% ubiegłorocznej sprzedaży). Zakup inwestycji przez BGK zmniejszy podaż mieszkań przeznaczonych na sprzedaż w konkretnych lokalizacjach i sprawi, że popyt przesunie się na inne projekty w tym obszarze.

Większy, niż dotychczas, wpływ na ceny nowych mieszkań w 2015 r. będzie miał program „Mieszkanie dla Młodych”. Do tej pory z 715 mln zł przeznaczonych na dopłaty do zakupu mieszkania w 2015 r. (według aktualnych danych BGK) wykorzystano już 19% tej kwoty. Po doświadczeniach z pierwszego roku funkcjonowania programu ceny w nowych inwestycjach będą bardziej dostosowane do limitów cenowych. Szczególnie będzie to dotyczyć lokalizacji, w których różnice pomiędzy przeciętnymi cenami a limitem będą najmniejsze. W 2015 r. zainteresowanie programem MdM powinno wzrosnąć, wpłynie na to wymóg posiadania 10% wkładu

<sup>1</sup> 4221,50 zł w grudniu 2014 r. - porównanie do grudnia 2013 r.



## ROK 2015 – PROGNOZA

własnego (zgodnie z Rekomendacją S) przy zakupie mieszkania zabezpieczonego kredytem hipotecznym. Na chwilę obecną wciąż trwają konsultacje nad nową formą Ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania. Na etapie projektowym znane są niektóre zmiany, jednak trudno powiedzieć jak duży okaże się ich wpływ na zwiększenie dostępności programu. Termin wejścia w życie nowelizacji nie został jeszcze sprecyzowany. Bieżący projekt zakłada wzrost poziomu dopłat dla rodzin z dziećmi. Według niego wysokość dopłaty miałyby wzrosnąć o 5% i zależałyby od liczby dzieci w rodzinie (15% dla rodzin z jednym dzieckiem, 20% z dwójką i 30% z trójką dzieci). Ponadto dla rodzin z co najmniej trójką dzieci zniesiony miałby zostać warunek, który wskazuje na to, że mieszkanie zakupione w ramach programu ma być pierwszym mieszkaniem dla nabywcy. Dodatkowo dla powyższych beneficjentów dopłata mogłaby obejmować 65 m<sup>2</sup> mieszkania (o 15 m<sup>2</sup> więcej niż dla pozostałych odbiorców programu). Ponadto nowelizacja zakłada wprowadzenie możliwości przystąpienia do kredytu osobom niespokrewnionym z kredytobiorcą, co dotychczas było niemożliwe.

W 2015 r. rynek pierwotny będzie musiał dostosować się do nowych regulacji. Na deweloperów spadną obowiązki związane ze zmianami w ustawie o prawach konsumenta (która weszła w życie 25 grudnia 2014 r.) i w Kodeksie Cywilnym. Wymogi względem deweloperów dotyczą m.in. obowiązków informacyjnych o sprzedawanym mieszkaniu. Informacja przekazywana klientowi musi zawierać dokładny opis działalności firmy, głównych cech mieszkania, sposobu użytkowania, konserwacji oraz standardów komunikacji dewelopera z kupującym. Już na etapie umowy przedwstępnej obowiązkiem dewelopera jest określenie całkowitej ceny lokalu wraz z dodatkowymi kosztami (np. prac wykończeniowych, czy zakresu usług posprzedażowych). Za naruszenie tych obowiązków inwestorowi grozi kara w wysokości do 5 tys. zł. Wydłużeniu ulega również okres rękojmi, zgodnie z powyższą ustawą dla umów zawieranych po 25 grudnia 2014 r. wynosi 5 lat. Powyższe regulacje będą kolejnym czynnikiem mogącym spowodować podwyżkę cen mieszkań na rynku pierwotnym. Z drugiej strony mogą ułatwić kupującym dochodzenie swoich roszczeń wynikających z ewentualnych błędów dewelopera w na drodze sądowej.

Podsumowując, obrót na rynku nieruchomości w bieżącym roku powinien kształtować się na podobnym bądź wyższym poziomie niż w 2014 r.

Rynek pierwotny będzie mógł notować wciąż bardzo dobre wyniki. Na wzrost cen będzie wpływało dużo czynników. Potencjalne obniżenie stóp procentowych przez RPP prawdopodobnie utrzyma oprocentowanie nowych kredytów na niskim poziomie. Niskie oprocentowanie lokat bankowych i napływ taniego pieniądza nasili zakupy w celu inwestycyjnym. Zakup całych inwestycji przez Fundusz Mieszkań na Wynajem wyeliminuje z rynku część podaży oraz będzie mógł skutecznie ograniczać ewentualną nadpodaż. Efektem ubocznym tych działań może być wzrost cen nowych mieszkań w innych inwestycjach z powodu przesunięcia i skumulowania się na nich popytu. W związku z tym w przyszłym roku prognozujemy kilkuprocentowy wzrost cen mieszkań na rynku pierwotnym, który stanie się zauważalny w drugiej połowie roku w największych miastach Polski. W strukturze obrotu lokalami mieszkalnymi wciąż przeważają transakcje zawarte na rynku wtórnym. Ze względu na wysoką liczbę mieszkań w ofercie deweloperów rynek wtórny będzie się cieszył nieco mniejszą popularnością wśród inwestorów. Szansę na konkurowanie z ofertą deweloperską będą miały atrakcyjne (np. pod względem standardu wykończenia) mieszkania używane, wybudowane w ciągu ostatnich kilku lat. Również mieszkania z rynku wtórnego będące tak zwaną „okazją cenową” będą mogły cieszyć się zainteresowaniem inwestorów. Zmniejszeniu może ulec obrót lokalami na rynku wtórnym kupowanymi w czasie boomu i zabezpieczonymi kredytami hipotecznymi denominowanymi do franka szwajcarskiego.

# RYNEK MIESZKANIOWY W POLSCE

TRENDY, CENY, PROGNOZY

	rynek pierwotny			rynek wtórny		
	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014	E-VALUER INDEX 2015 - PROGNOZA	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014	E-VALUER INDEX 2015 - PROGNOZA
WARSZAWA	1%	6957	▲	3%	7070	▲
KRAKÓW	-1%	6433	▲	3%	5813	◆
WROCLAW	2%	5538	▲	3%	5135	◆
POZNAŃ	-1%	5692	▲	2%	4930	◆
GDAŃSK	3%	5829	▲	3%	4983	▲
GDYNIA	1%	6465	▲	2%	4903	◆
SOPOT	3%	10024	▲	2%	6778	▲
ŁÓDŹ	1%	4458	▼	1%	3182	▼
KATOWICE	3%	4500	◆	3%	3257	▼



wzrost



umiarkowany wzrost



stabilizacja



umiarkowany spadek



spadek

# RYNEK MIESZKANIOWY W POLSCE

TRENDY, CENY, PROGNOZY

	rynek pierwotny			rynek wtórny		
	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014	E-VALUER INDEX 2015 - PROGNOZA	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014	E-VALUER INDEX 2015 - PROGNOZA
<b>BIAŁYSTOK</b>	-1%	4482	▲	3%	4056	◆
<b>OLSZTYN</b>	2%	4465	◆	-1%	4043	◆
<b>LUBLIN</b>	-1%	4690	▲	3%	4437	▲
<b>RZESZÓW</b>	0%	4485	◆	2%	4108	◆
<b>KIELCE</b>	-2%	4610	◆	0%	3559	◆
<b>SZCZECIN</b>	-3%	4421	◆	2%	3815	◆
<b>BYDGOSZCZ</b>	-1%	4361	◆	2%	3393	◆
<b>TORUŃ</b>	-1%	4992	◆	2%	4061	◆
<b>GORZÓW WLK.</b>	-1%	3310	▼	-3%	2523	▼
<b>ZIELONA GÓRA</b>	1%	3589	◆	2%	2973	◆
<b>OPOLE</b>	2%	4214	◆	0%	3820	◆



wzrost



umiarkowany wzrost



stabilizacja



umiarkowany spadek

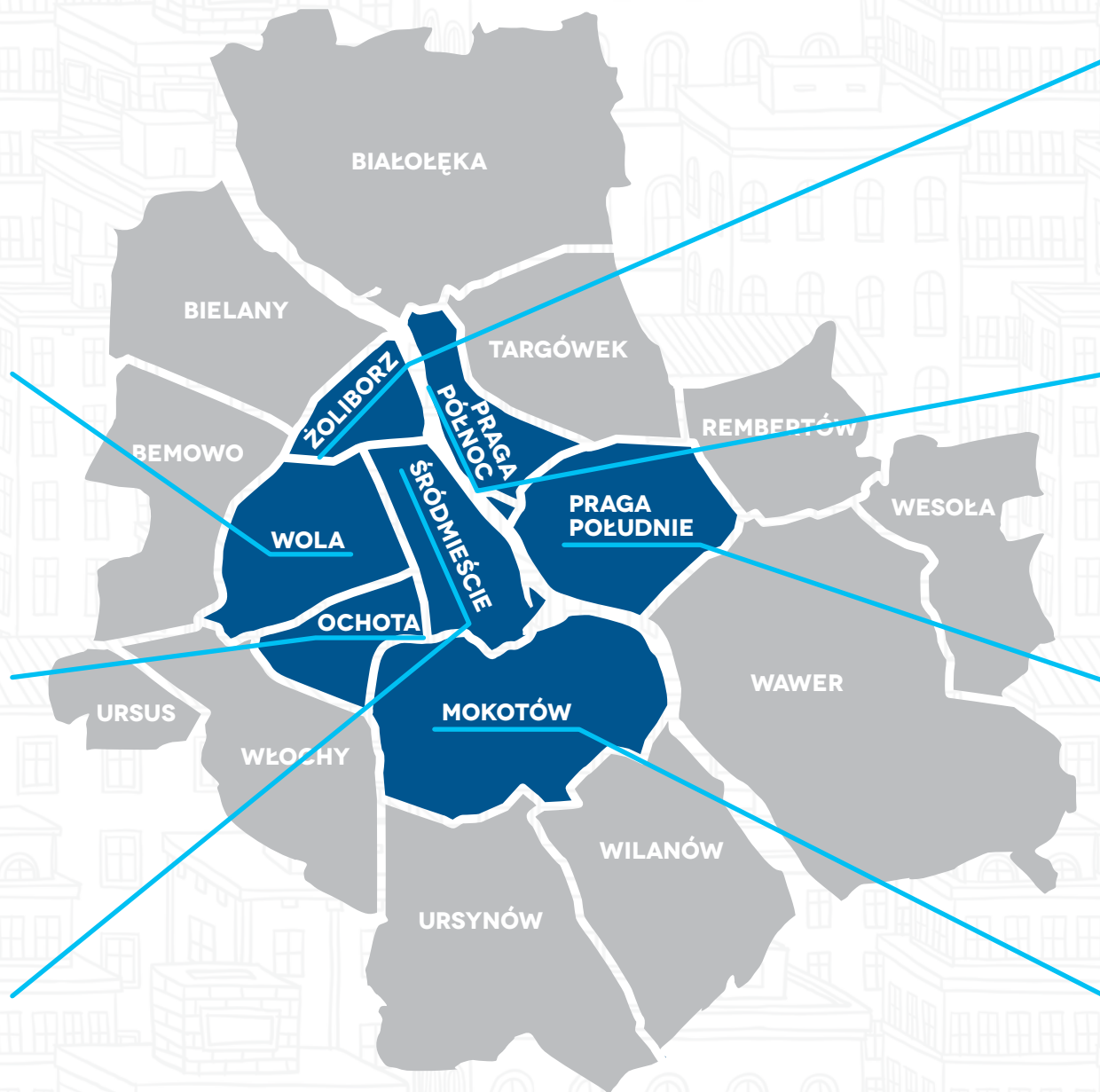


spadek



# WARSZAWA - DZIELNICE CENTRALNE

MEDIANY CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM,  
TREND ROCZNY ZMIAN CEN



## ZOLIBORZ

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	-4%	7707
rynek wtórny	3%	7528

## PRAGA PÓŁNOC

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	-2%	7385
rynek wtórny	3%	6540

## PRAGA POŁUDNIE

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	5%	7321
rynek wtórny	4%	6713

## MOKOTÓW

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	-4%	8317
rynek wtórny	5%	7695

## WOLA

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	0%	7463
rynek wtórny	2%	7463

## OCHOTA

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	5%	8409
rynek wtórny	4%	7423

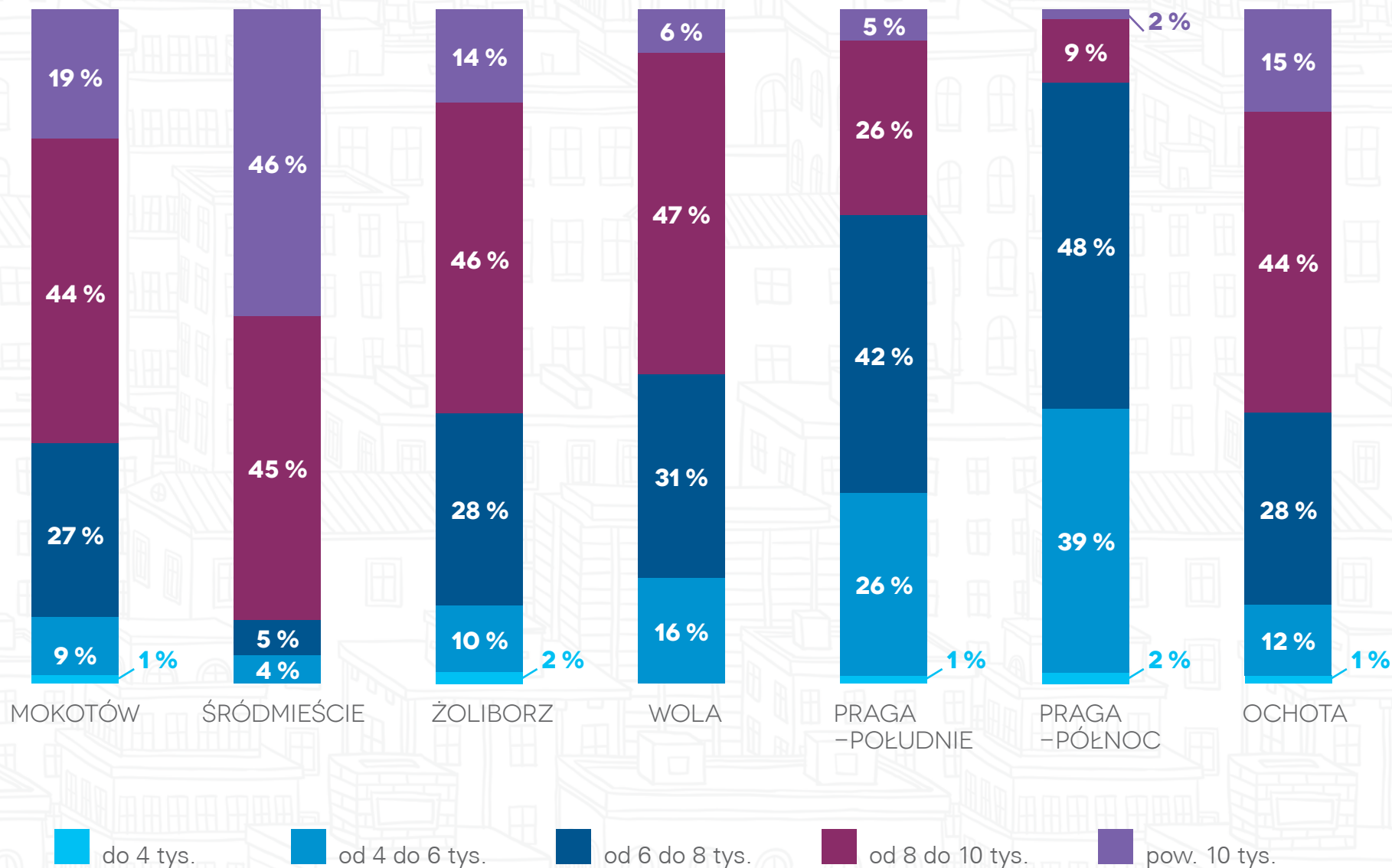
## ŚRÓDMIEŚCIE

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	4%	10300
rynek wtórny	6%	9217



# WARSZAWA - DZIELNICE CENTRALNE

ROZKŁAD CEN TRANSAKCYJNYCH NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM



# WARSZAWA - DZIELNICE POZA CENTRUM (PRAWOBRZEŻNE)

MEDIANY CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM,  
TREND ROCZNY ZMIAN CEN



## TARGÓWEK

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	1%	6394
rynek wtórny	1%	5890

## REMBERTÓW

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	3%*	5904
rynek wtórny	-1%	5784

\* niska liczba transakcji

## BIAŁOLEKA

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	5%	5761
rynek wtórny	3%	5990

## WESOŁA

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	2%	5888
rynek wtórny	2%	6191

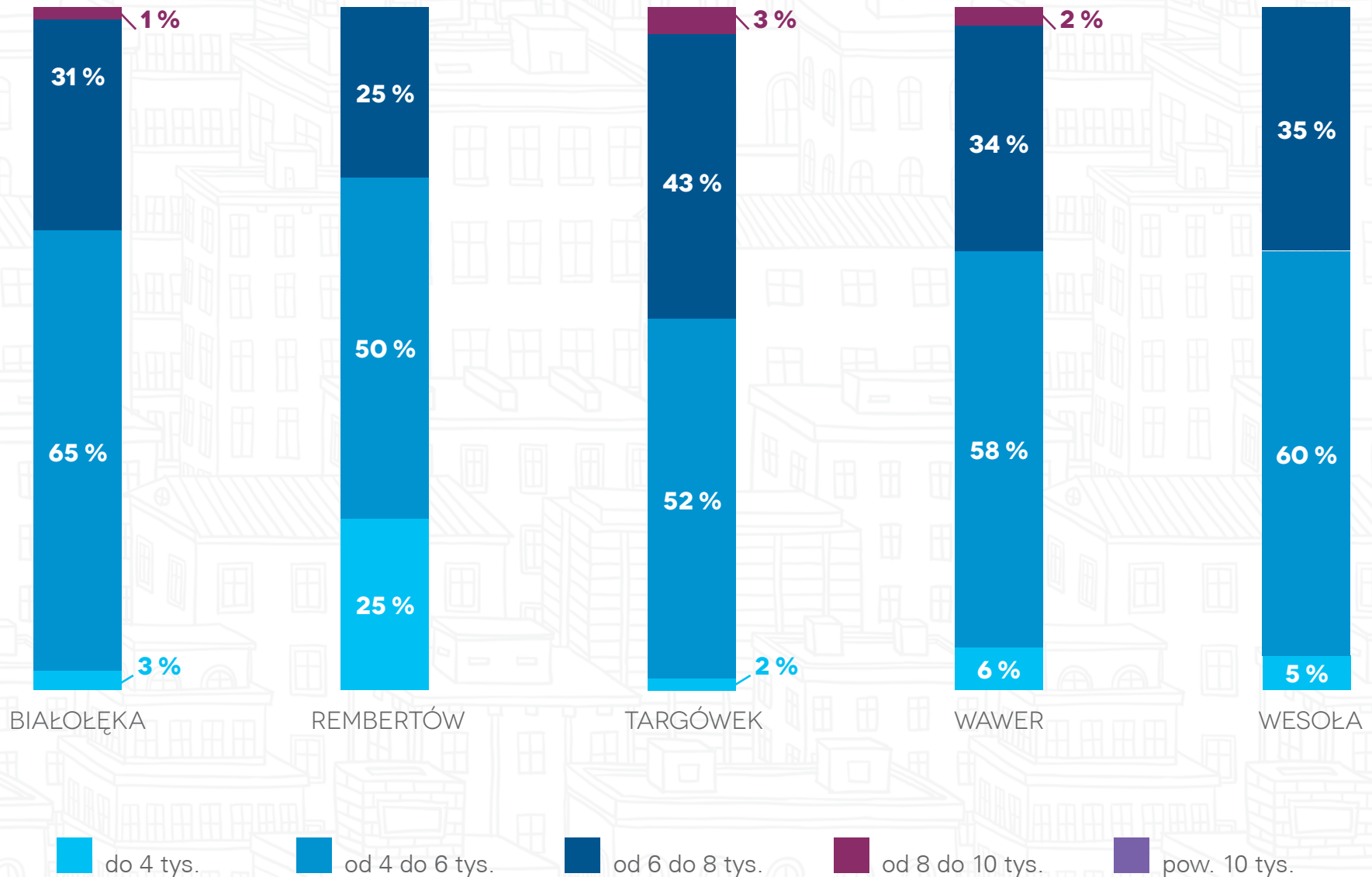
## WAWER

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	2%	5894
rynek wtórny	-2%	5917



# WARSZAWA - DZIELNICE POZA CENTRUM (PRAWOBRZEŻNE)

ROZKŁAD CEN TRANSAKCYJNYCH NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM



# WARSZAWA - DZIELNICE POZA CENTRUM (LEWOBRZEŻNE)

MEDIANY CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM,  
TREND ROCZNY ZMIAN CEN



## BIELANY

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	4%	7734
rynek wtórny	4%	6920

## BEMOWO

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	-3%	6812
rynek wtórny	4%	6640

## URSUS

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	0%	6216
rynek wtórny	-4%	5916

## WŁOCHY

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	4%	6600
rynek wtórny	4%	6844

## WILANÓW

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	0%	6435
rynek wtórny	4%	7224

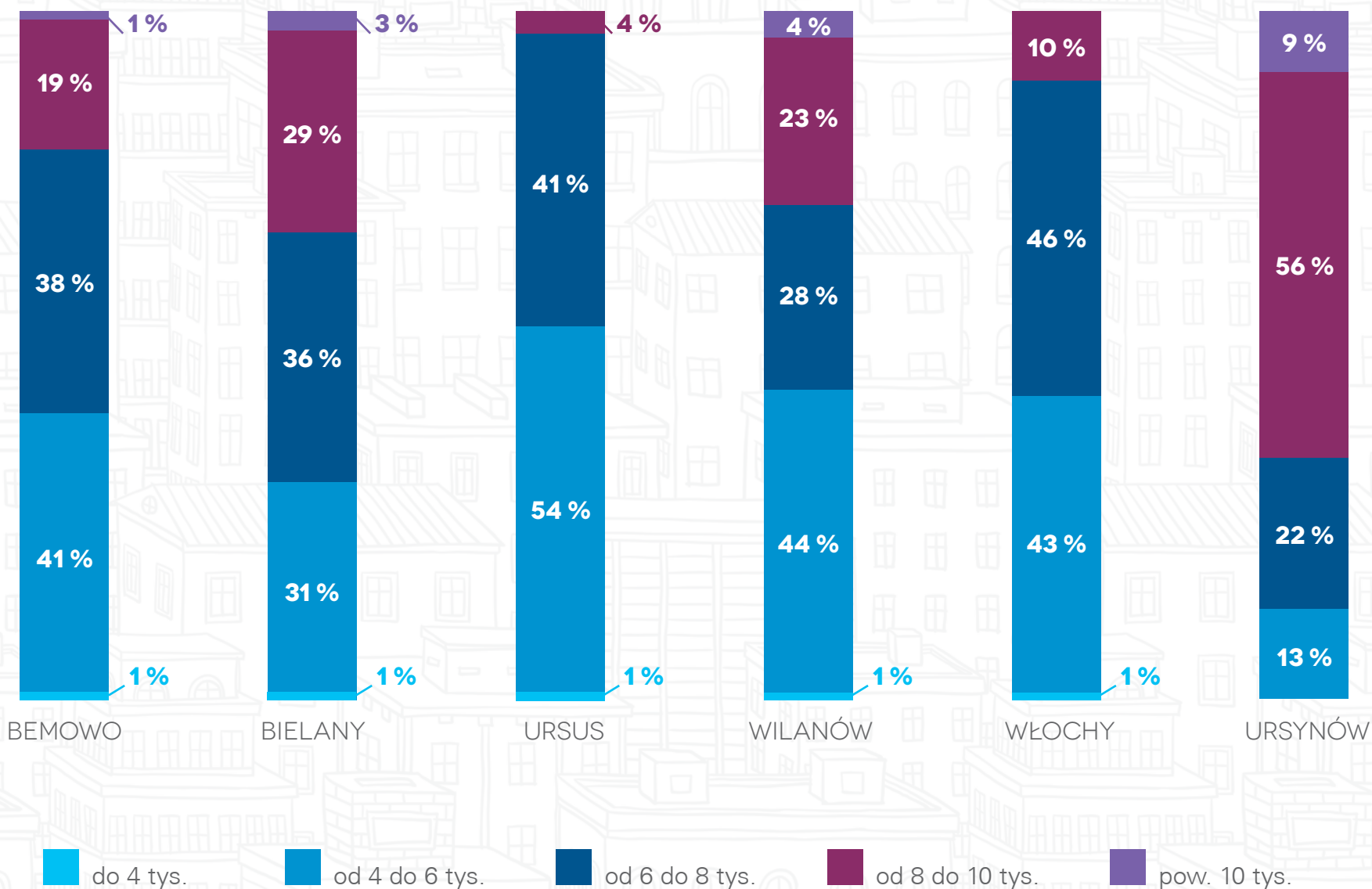
## URSYNÓW

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	-4%	7595
rynek wtórny	3%	8045



# WARSZAWA - DZIELNICE POZA CENTRUM (LEWOBRZEŻNE)

ROZKŁAD CEN TRANSAKCYJNYCH NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM



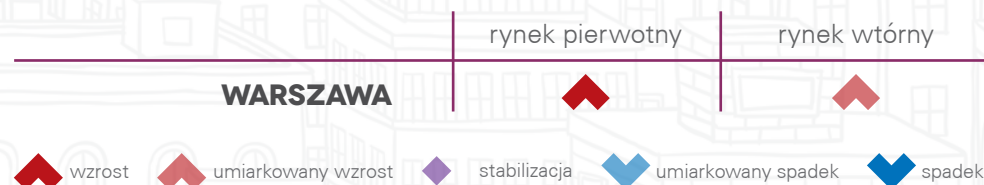
## WARSZAWA

Dla warszawskiego rynku nieruchomości mieszkaniowych miniony rok zakończył się wzrostem cen mieszkań zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym. Na rynku wtórnym ceny mieszkań spadły jedynie w Rembertowie, Ursusie i Wawrze, czyli dzielnicach, w których zarówno popyt jak i podaż pozostawały na niskim poziomie. We wszystkich pozostałych dzielnicach doszło do wzrostu cen transakcyjnych, sięgającego 6% w Śródmieściu. Wysoki popyt na mieszkania używane był zauważalny na Mokotowie, mediana cen w tej dzielnicy wzrosła o 5% w porównaniu do ubiegłego roku. Na rynku wtórnym w Warszawie spadł obrót mniejszymi mieszkaniami (do 35m<sup>2</sup> i od 35 do 50 m<sup>2</sup>, odpowiednio o 2 i 3 pp.). Dość wyraźną zmianę roczną zarejestrowano w przypadku mieszkań o większych powierzchniach. W ubiegłym roku o 3 pp. wzrósł obrót mieszkaniami od 70 do 100 m<sup>2</sup>. Mediana całkowitej ceny transakcyjnej tych mieszkań w 2014 r. była równa 603,5 tys. zł, czyli aż o ok. 260 tys. więcej niż przeciętnego zakupionego mieszkania. Oznaczało to, że możliwości zakupowe w ubiegłym roku wzrosły, co potwierdziły dane makroekonomiczne (m.in. przeciętne wynagrodzenia, wskaźnik inflacji).

Zauważalna tendencja wzrostu popytu na nowe lokale mieszkalne została wyraźnie potwierdzona liczbą transakcji zawartych na rynku. Największa liczba nowych inwestycji w sprzedaży znajduje się obecnie na Woli, gdzie wyróżniającym się obszarem jest okolica ul. Jana Kazimierza. Na Woli deweloperzy oferują nowe mieszkania w ok. 30 inwestycjach. Dzielnica ta zyskuje na popularności dzięki swojej lokalizacji - rozwojowi infrastruktury i możliwości szybkiego dojazdu do centrum. Wysoka podaż występuje również na Białoleścu. Nabywcy zachęceni są ofertą mieszkań dostępnych w programie „Mieszkanie dla Młodych”, tam program działa najprężniej. To właśnie wzrost popytu spowodował, że w 2014 r. cena 1m<sup>2</sup> mieszkania na Białoleścu wzrosła o 5%. Oferta mieszkań z rynku pierwotnego w 2015 r. będzie również wysoka na Mokotowie. Kupujący na początku 2015 r. mogą wybierać spośród około 1500 nowych mieszkań. W 2014 r. na Mokotowie zanotowano nieznaczny spadek cen mieszkań z rynku pierwotnego. Jednak działło się tak z powodu wzrostu obrotu mieszkaniami o powierzchni pow. 70 m<sup>2</sup>, których cena za 1m<sup>2</sup> była niższa niż przeciętna, transakcje te dotyczyły najczęściej obszaru Służewca.

W 2014 r. na stołecznym rynku pierwotnym mieszkania o powierzchni od 70 do 100 m<sup>2</sup> stanowiły 23% obrotu. Na rynku nowych mieszkań odnotowano również wzrost obrotu w segmencie mieszkań o powierzchni od 50-70 m<sup>2</sup> oraz małych mieszkań do 35 m<sup>2</sup>. Mimo tego, że podaż w 2015 r. będzie w Warszawie wysoka, to dane rynkowe wskazują na to, że nie spowoduje to spadku cen. Jeśli sprawdzi się prognozowany wzrost zainteresowania inwestorów rynkiem mieszkaniowym w 2015 r., to Warszawa będzie miastem, w którym będzie to najbardziej zauważalne. Dlatego w przyszłym roku dla stolicy prognozujemy wzrost cen mieszkań.

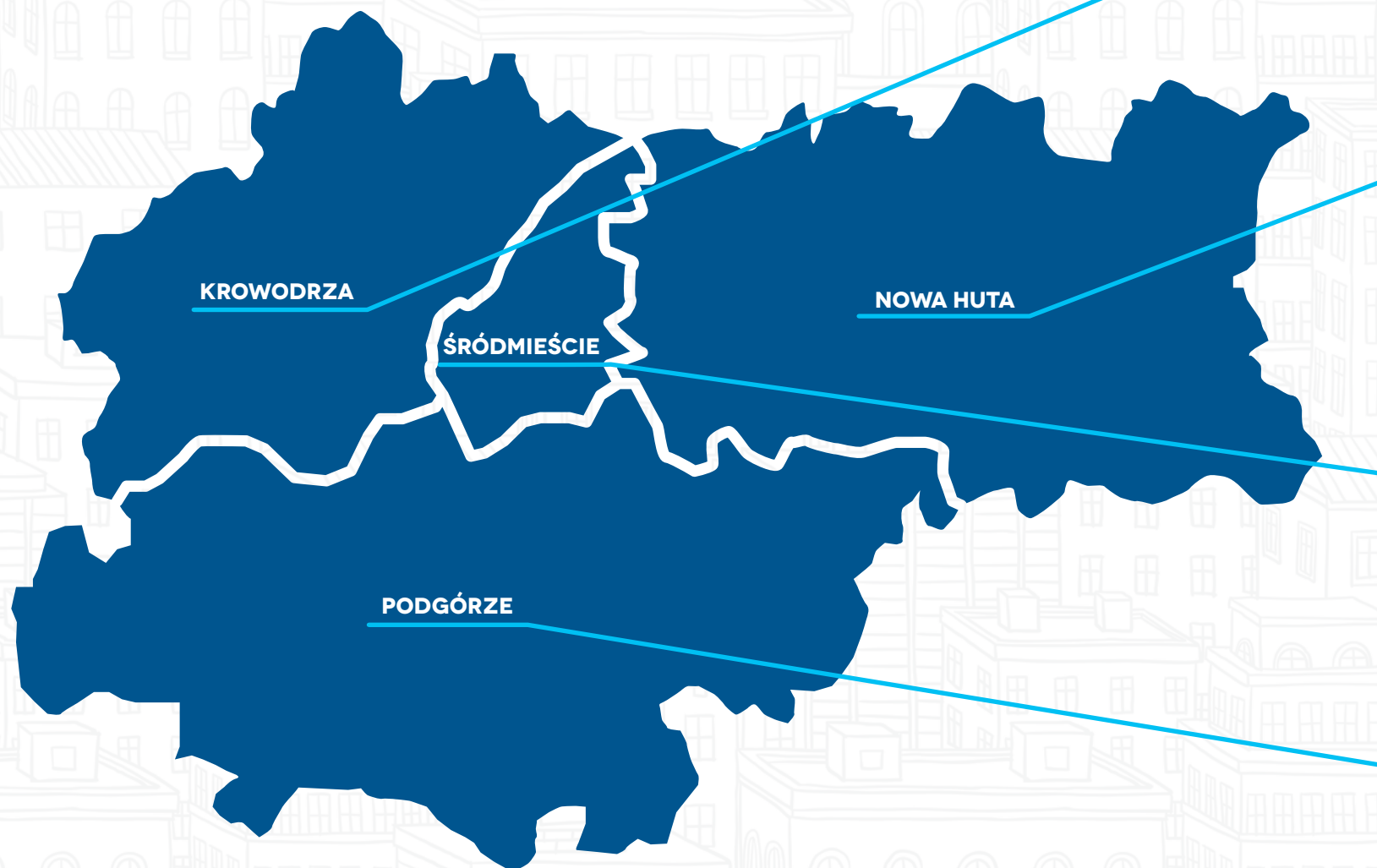
### E-VALUER INDEX 2015 – PROGNOZOWANA ZMIANA





# KRAKÓW

MEDIANY CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM,  
TREND ROCZNY ZMIAN CEN



## KROWODRZA

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	2%	6379
rynek wtórny	3%	6198

## NOWA HUTA

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	-3%	5335
rynek wtórny	2%	4897

## ŚRÓDMIEŚCIE

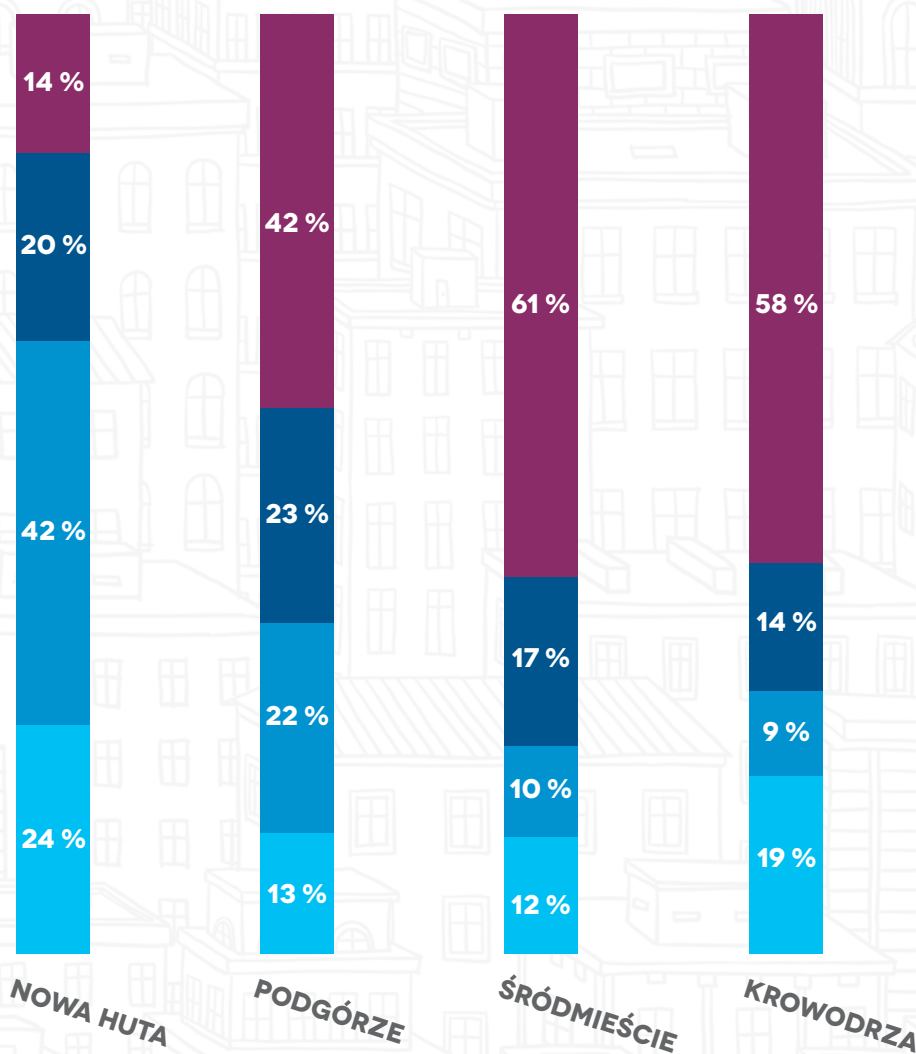
	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	-1%	7653
rynek wtórny	-1%	6252

## PODGÓRZE

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	4%	6263
rynek wtórny	1%	5464

# KRAKÓW

## ROZKŁAD CEN TRANSAKCYJNYCH NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM



Od początku 2014 r. w Krakowie zauważalna była tendencja wzrostowa cen transakcyjnych. Zdecydowanie na popularności zyskał rynek pierwotny, jednak nie było to wynikiem uruchomienia programu MdM. Dostępność mieszkań, które pod względem kryterium ceny kwalifikują się do rządowego programu, jest widoczna jedynie na obrzeżach Podgórza (obszar Swoszowic) i w Nowej Hucie, jednak w skali całego miasta jest ich niewiele. Nic nie wskazuje na to, że w 2015 r. ulegnie to zmianie, nawet jeśli dojdzie do wzrostu limitu cen, który w I kw. 2015 r. wynosi 5083 zł/m<sup>2</sup>. Najwięcej nowych inwestycji deweloperzy oferują na Podgórzu, jest to bardzo popularna lokalizacja o zróżnicowanych cenach (na terenie Starego Podgórza zawierane są transakcje o wyższych wartościach, w bardziej oddalonych obszarach ceny są nawet o kilkanaście procent niższe). Wysoka liczba nowych inwestycji i popularność tej lokalizacji (również w przypadku rynku pierwotnego) wskazują na to, że w bieżącym roku ceny w tym rejonie pozostaną na zbliżonym poziomie z lekką tendencją wzrostową w porównaniu do 2014 r. (mediana ceny w 2014 r. wyniosła 6363 zł/m<sup>2</sup>). W Śródmieściu i Krowodrzy podaż nowych inwestycji jest niższa, jednak są to najdroższe i najmłodniejsze rejony Krakowa popularne wśród zamożniejszych klientów. Dlatego przewidujemy, że w bieżącym roku w tych lokalizacjach może wystąpić wzrost cen, biorąc pod uwagę fakt, że od dłuższego okresu zauważalny jest wzrost transakcji gotówkowych, właśnie ze wskazaniem na modne i droższe lokalizacje. W najmniej popularnej dzielnicy, czyli Nowej Hucie, zauważalna jest stosunkowo niska podaż na rynku wtórnym, natomiast na rynku pierwotnym obserwowany jest wzrost nowych inwestycji. Zważając na to, że mediana cen mieszkań z rynku pierwotnego w tej dzielnicy wynosi 5335 zł/m<sup>2</sup> (czyli o 252 zł więcej niż limit w programie MdM), w bieżącym roku może dojść do lekkiego spadku przeciętnej ceny mieszkań w Nowej Hucie. Natomiast na rynku wtórnym w 2015 r. ceny powinny utrzymać się porównywalnym do 2014 r. poziomie.

## E-VALUER INDEX 2015 – PROGNOZOWANA ZMIANA

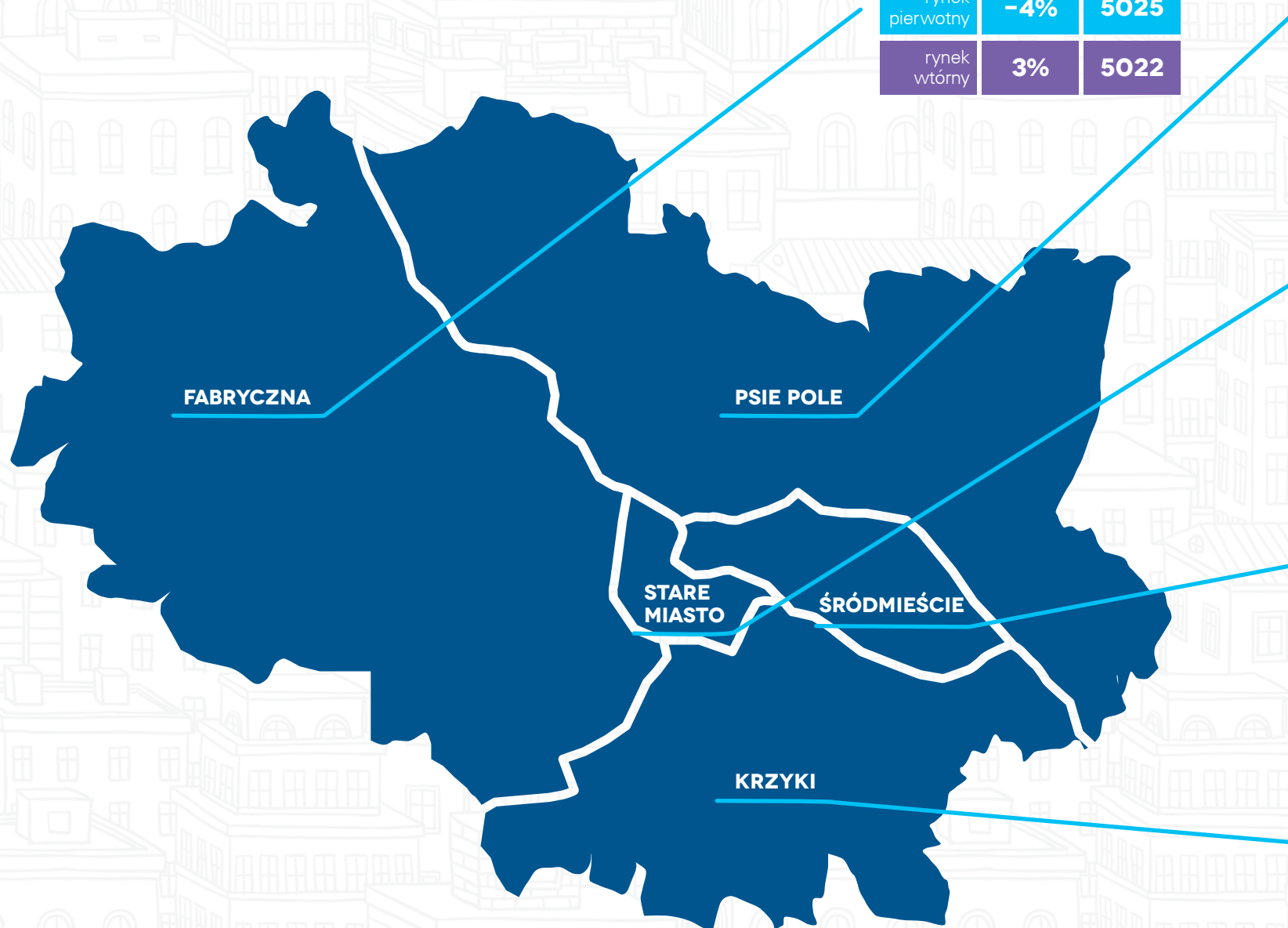


■ do 4 tys. ■ od 4 do 5 tys. ■ od 5 do 6 tys. ■ pow. 6 tys.



# WROCLAW

MEDIANY CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM,  
TREND ROCZNY ZMIAN CEN



## FABRYCZNA

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	-4%	5025
rynek wtórny	3%	5022

## PSIE POLE

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	2%	5228
rynek wtórny	3%	4824

## STARE MIASTO

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	4%	7315
rynek wtórny	2%	5607

## ŚRÓDMIEŚCIE

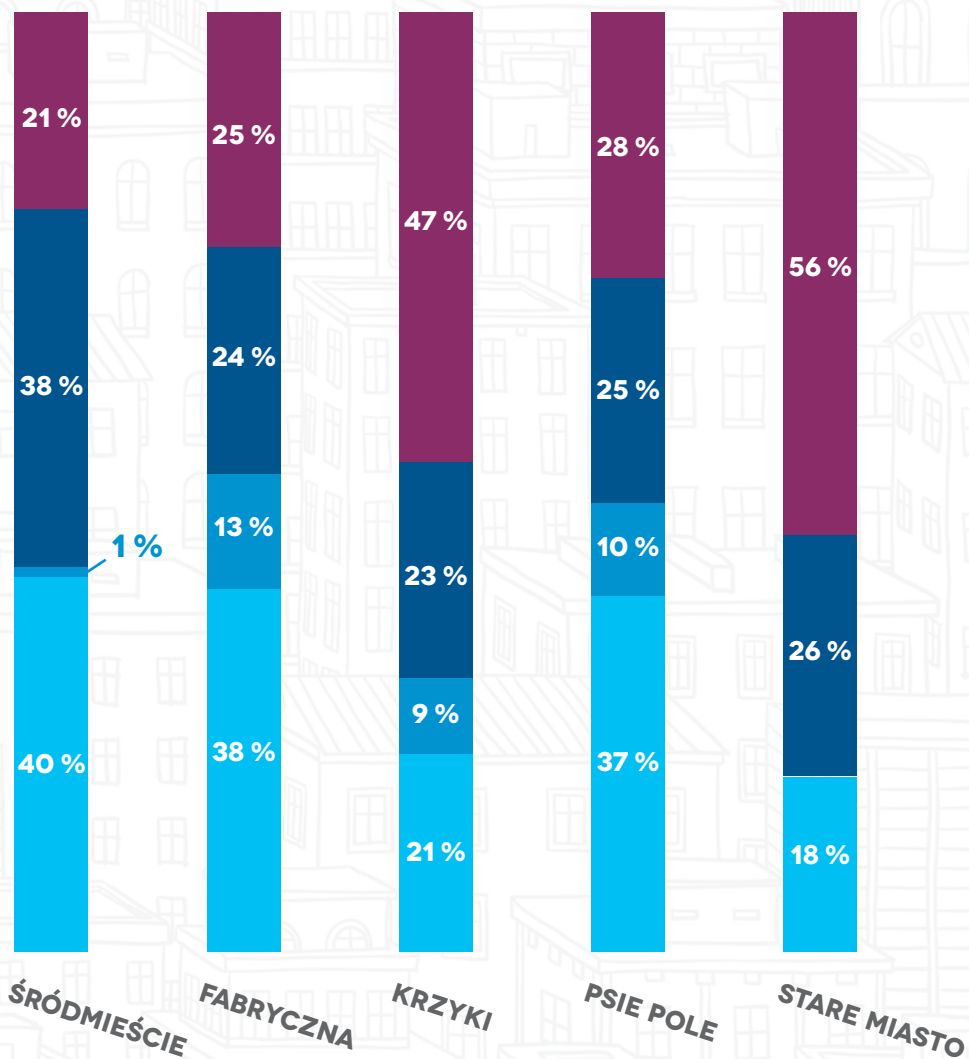
	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	4%	7408
rynek wtórny	4%	4950

## KRZYKI

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	2%	5675
rynek wtórny	0%	5298

# WROCLAW

## ROZKLAD CEN TRANSAKCYJNYCH NA RYNKU PIERWOTNYM I WTORYM



We Wrocławiu w 2014 r. różnica pomiędzy liczbą transakcji na rynku pierwotnym i wtórnym uległa zauważalnemu zmniejszeniu. Najwięcej mieszkań oferowanych przez deweloperów znajduje się w dzielnicach Fabryczna i Krzyki, na tych obszarach nastąpił wyraźny wzrost popytu na nowe lokale. Również w tych dwóch dzielnicach podaż mieszkań na rynku wtórnym jest najwyższa. Wysoki popyt jest zaspokajany przez dużą liczbę mieszkań znajdujących się w ofercie, dlatego też ceny w tych rejonach pozostaną na obecnym poziomie lub nieznacznie wzrosną. Program „Mieszkanie dla Młodych” jest aktywny jedynie na obrzeżach miasta. Jednak limit w wysokości 5112 zł/m<sup>2</sup> wydaje się adekwatny do notowanych tam cen, dlatego we Wrocławiu nie powinno dojść do zjawiska „dostosowywania” cen mieszkań do limitu. W centralnej i północnej (Psie Pole) części Wrocławia więcej transakcji zawieranych jest na rynku wtórnym. W części centralnej ceny na rynku pierwotnym są szczególnie wysokie, co potwierdzają mediany cen w Starym Mieście i Śródmieściu. Szczególnie w Śródmieściu w 2014 r. zaobserwowano duże zainteresowanie mieszkaniami jednopokojowymi, których cena za 1 m<sup>2</sup> mieszkania przekraczała znacznie 7tys. zł. Przy stabilnym popycie ceny we Wrocławiu powinny zachować poziom z ubiegłego roku na obrzeżach miasta. Natomiast w części centralnej może dojść do wzrostu cen. Należy jednak zwrócić uwagę na to, że na rynku pierwotnym dość znacząco wzrosnie podaż. W drugiej połowie 2015 r. oddanych zostanie kilka dużych inwestycji. Z danych GUS z 2014 r. o rozpoczętych budowach oraz wydanych pozwoleniach na budowę nowych mieszkań wynika, że w 2015 r. konkurencja wśród deweloperów wzrosnie.

## E-VALUER INDEX 2015 - PROGNOZOWANA ZMIANA

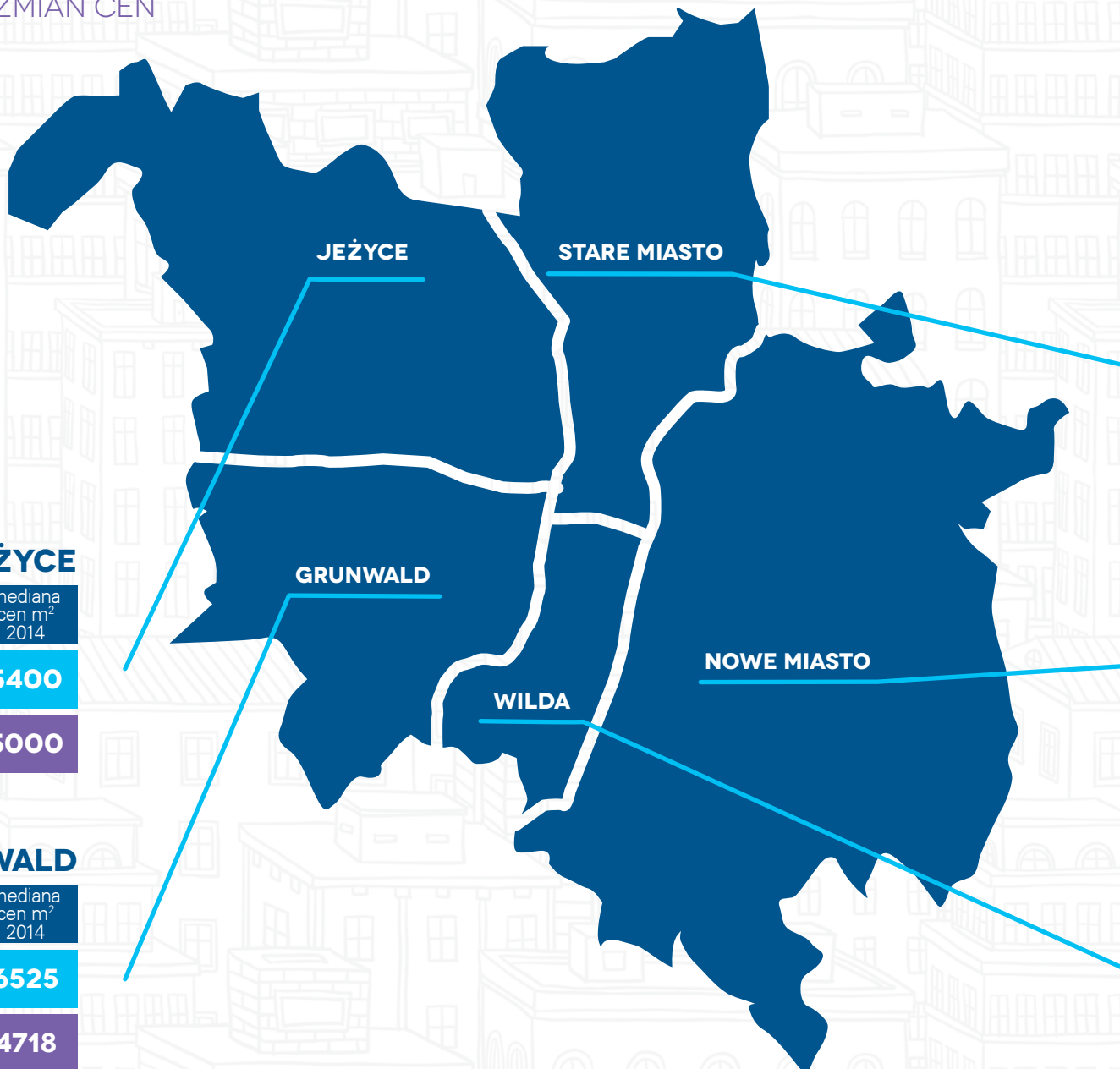


do 4 tys.    od 4 do 5 tys.    od 5 do 6 tys.    pow. 6 tys.



# POZNAŃ

MEDIANY CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM,  
TREND ROCZNY ZMIAN CEN



## JEŻYCE

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	2%	5400
rynek wtórny	2%	5000

## GRUNWALD

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	1%	6525
rynek wtórny	1%	4718

## STARE MIASTO

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	-2%	5600
rynek wtórny	3%	5052

## NOWE MIASTO

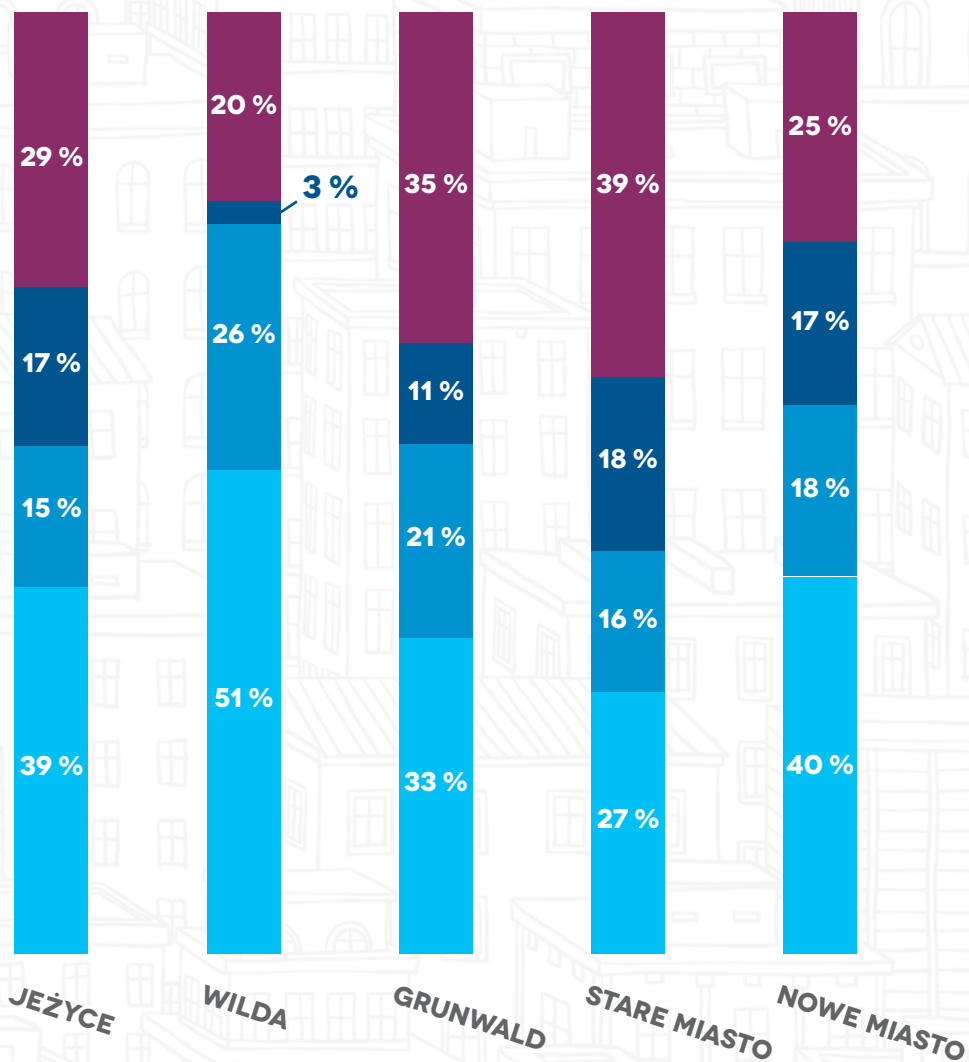
	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	-3%	5413
rynek wtórny	3%	4881

## WILDA

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	-1%	5493
rynek wtórny	0%	4582

# POZNAŃ

## ROZKŁAD CEN TRANSAKCYJNYCH NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM



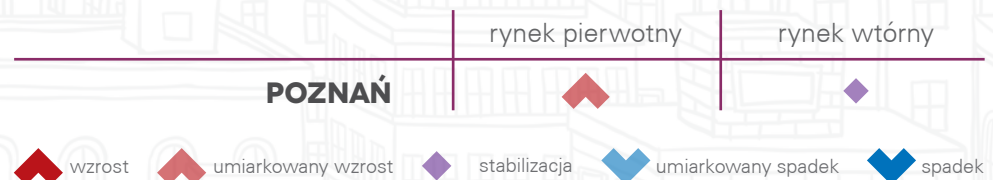
W minionym roku w Poznaniu doszło do nieznacznego wzrostu popytu na mieszkania z rynku pierwotnego. Największa podaż na rynku wtórnym występowała na Starym Mieście, również liczba ofert nowych mieszkań kształtowała się w tej dzielnicy na wysokim poziomie. W drugiej kolejności znaczna część mieszkań w ofercie deweloperów zlokalizowana jest na Wildzie.

W 2014 r. w Poznaniu przybyło inwestycji o charakterze apartamentowym, usytuowanych w centrum miasta. Duży odsetek mieszkań spełnia wymogi programu „Mieszkanie dla Młodych” (limit ceny wynosi obecnie 5916 zł/m<sup>2</sup>). Przy stabilnym popycie może to wpłynąć na wzrosty cen mieszkań, w lokalizacjach, w których ceny transakcyjne kształtowały się na niższym poziomie. Dodatkowo w 2014 r. nastąpił wzrost zakupów gotówkowych. Takie zakupy dotyczyły najczęściej mieszkań o większych powierzchniach i o wyższym standardzie. Według danych GUS w minionym roku w Poznaniu znacznie wzrosła liczba budów rozpoczętych, zaobserwowano również wzrost w przypadku wydanych pozwoleń na budowę.\* Oznacza to, że podaż na rynku pierwotnym w 2015 r. będzie wyższa niż w 2014 r. W minionym roku wysoka podaż przyczyniła się do lekkiego spadku mediany cen mieszkań z rynku pierwotnego w trzech dzielnicach Poznania. W 2014 r. 63% transakcji w Poznaniu zostało zarejestrowanych na rynku wtórnym. Wzrost podaży na rynku pierwotnym zwiększył konkurencję pomiędzy nowymi i używanymi mieszkaniami. Jednak nawet przy spadku popytu na mieszkania z drugiej ręki w 2014 r., wciąż większość transakcji będzie zawierana na rynku wtórnym. Dlatego ceny na rynku wtórnym powinny pozostać stabilne.

Poznań jest pierwszym miastem, w którym Fundusz Mieszkań na Wynajem wprowadził na rynek swoją inwestycję. Zakup inwestycji przez Fundusz spowoduje ograniczenie podaży nowych mieszkań, czego następstwem może być wzrost cen mieszkań z rynku pierwotnego, które pozostały w sprzedaży. Spowoduje to skumulowanie się popytu na innych projektach, szczególnie w dzielnicy Wilda.

\* Wzrost liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto – 129% oraz liczby wydanych pozwoleń na budowę – 9% - dane GUS z okresu styczeń-październik 2014/2013 r.

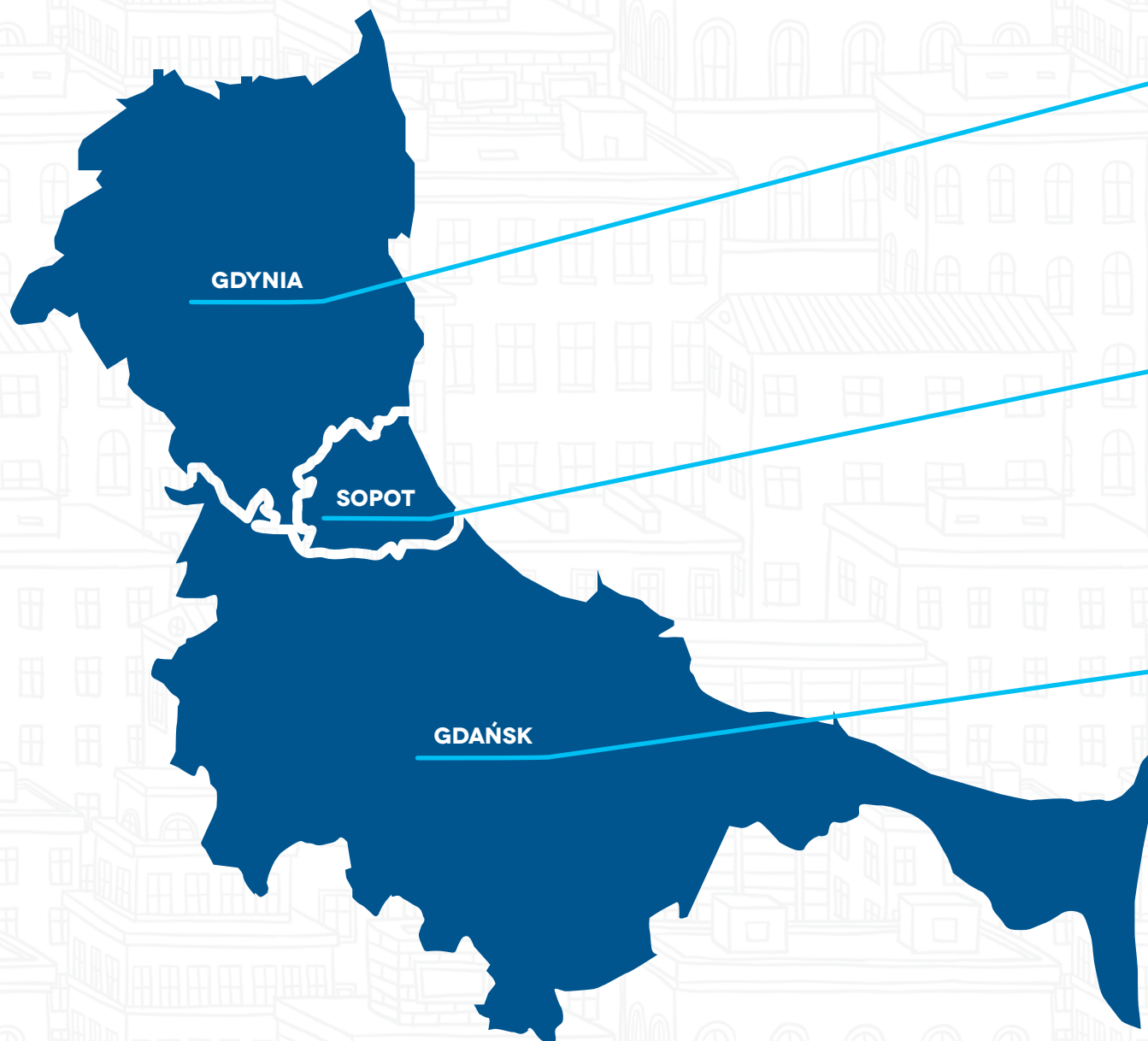
## E-VALUER INDEX 2015 – PROGNOZOWANA ZMIANA





# TRÓJMIASTO

MEDIANY CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM,  
TREND ROCZNY ZMIAN CEN



## GDYNIA

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	1%	6465
rynek wtórny	2%	4903

## SOPOT

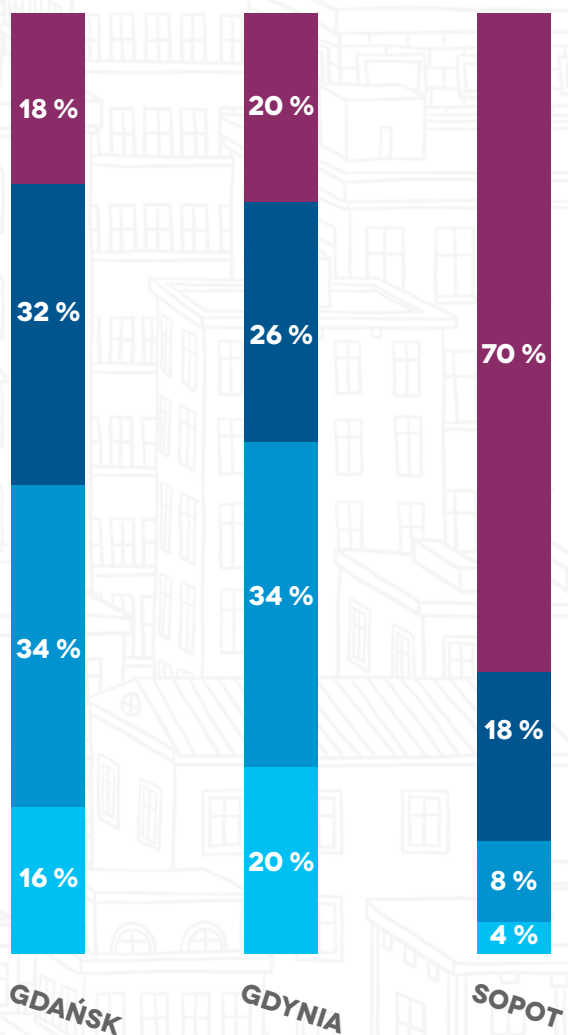
	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	3%	10024
rynek wtórny	2%	6778

## GDAŃSK

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	3%	5829
rynek wtórny	3%	4983

# TRÓJMIASTO

## ROZKŁAD CEN TRANSAKCYJNYCH NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM



W ubiegłym roku w Trójmieście doszło do wzrostu mediany cen we wszystkich badanych miastach, zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym. Szczególnie w Gdańsku – w związku z dość wysokim limitem ceny za 1m<sup>2</sup> zbliżonym do cen transakcyjnych – rynek pierwotny był wspierany przez program „Mieszkanie dla Młodych”. W Sopocie i Gdyni limity cen były znacznie niższe niż w Gdańsku, dlatego też program MdM nie wspierał sprzedaży w tych miastach. W Gdyni doszło do największego wzrostu podaży liczonej liczbą rozpoczętych budów (w porównaniu do Sopotu i Gdańska). Według wstępnych danych GUS wzrost w 2014 r. wyniósł 13%. W Sopocie nie rozpoczęto budowy żadnej nowej inwestycji\*.

Dane rynkowe wskazują, że w Trójmieście doszło do znacznego wzrostu popytu w ubiegłym roku, ze szczególnym wskazaniem na rynek pierwotny. Najczęściej poszukiwane przez kupujących mieszkania były zlokalizowane na osiedlach strzeżonych, w budynkach o niskiej zabudowie i dobrym połączeniem komunikacyjnym z centrum. Duża liczba zawartych transakcji skupiła się w lokalizacjach w bliskiej odległości zatoki (np. w Gdyni obszar Orłowa), czego wynikiem był wzrost cen w minionym roku. W 2015 r. zainteresowanie rynkiem trójmiejskim powinno wzrosnąć przede wszystkim ze względu na przewidywany wzrost zakupów w celach inwestycyjnych, który tym bardziej powinien skupić się w obszarze natężonego ruchu turystycznego. Wskazuje to na możliwy wzrost cen w całej aglomeracji, a szczególnie na obszarach, w których oferta znacznie się zmniejszy (głównie w Sopocie).

\*Dane GUS

## E-VALUER INDEX 2015 – PROGNOZOWANA ZMIANA

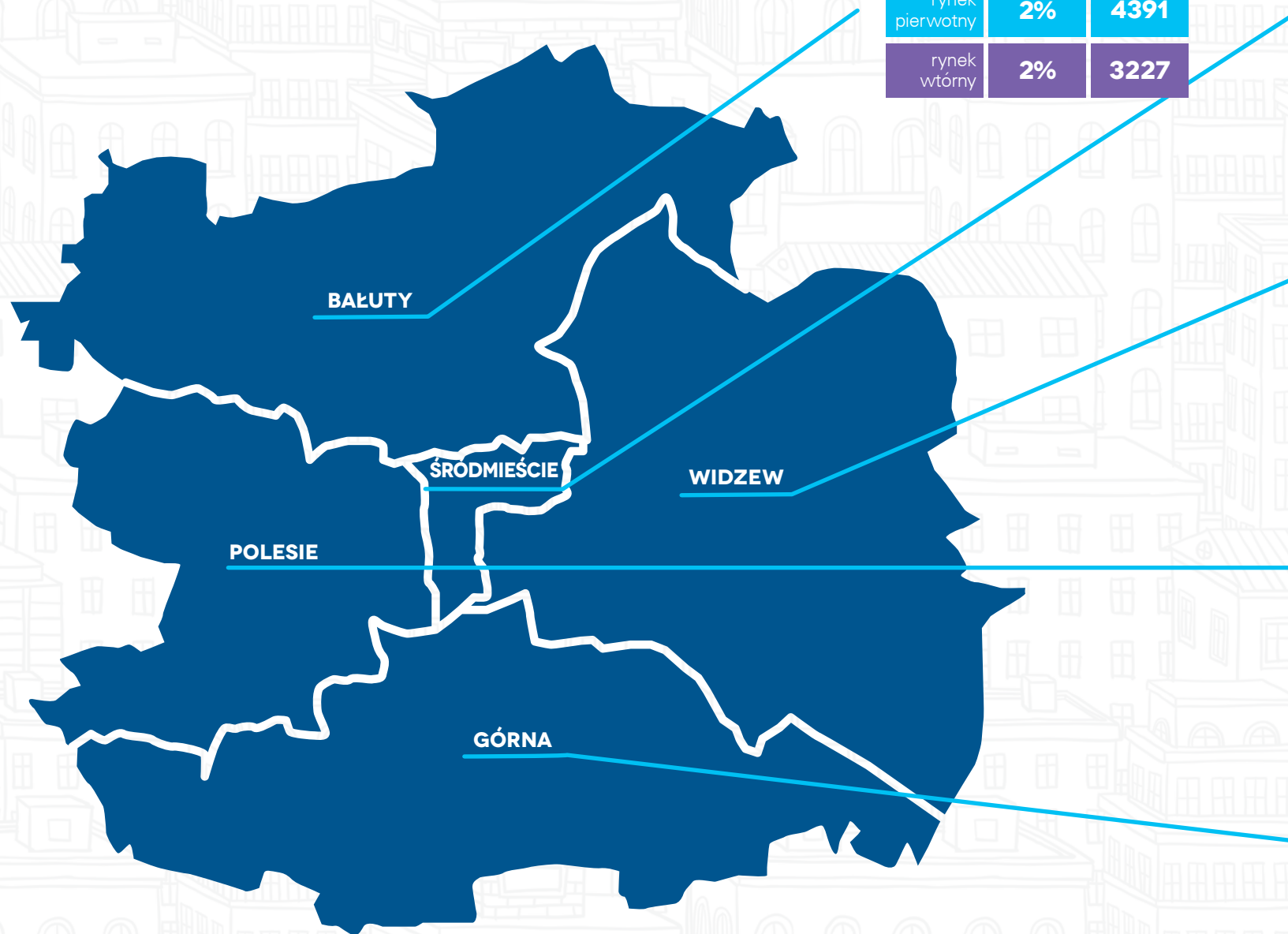
	rynek pierwotny	rynek wtórny
<b>GDAŃSK</b>	▲	▲
<b>GDYNIA</b>	▲	◆
<b>SOPOT</b>	▲	▲

■ do 4 tys. ■ od 4 do 5 tys. ■ od 5 do 6 tys. ■ pow. 6 tys.

▲ wzrost ▲ umiarkowany wzrost ◆ stabilizacja ▼ umiarkowany spadek ▼ spadek

# ŁÓDŹ

MEDIANY CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM,  
TREND ROCZNY ZMIAN CEN



## BAŁUTY

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	2%	4391
rynek wtórny	2%	3227

## ŚRÓDMIEŚCIE

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	-1%	4941
rynek wtórny	2%	2859

## WIDZEW

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	0%	4356
rynek wtórny	1%	3336

## POLESIE

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	1%	4554
rynek wtórny	-2%	3049

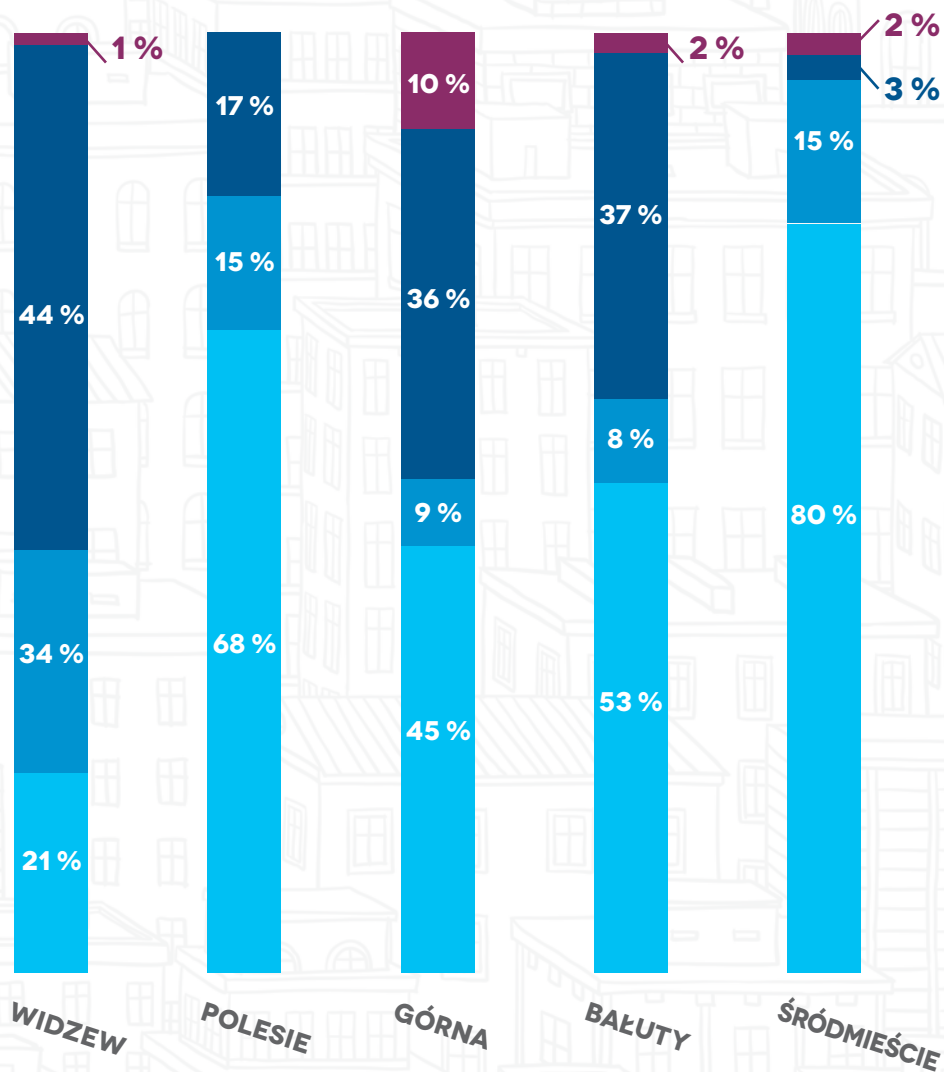
## GÓRNA

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	2%	4549
rynek wtórny	1%	3214



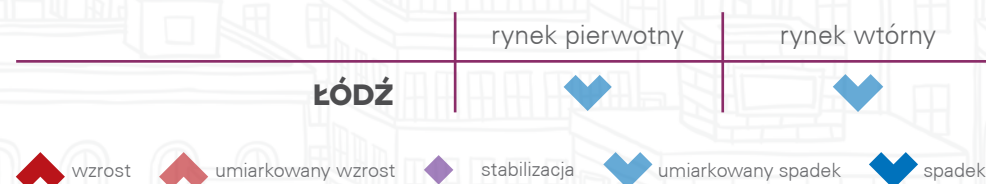
# ŁÓDŹ

## ROZKŁAD CEN TRANSAKCYJNYCH NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM



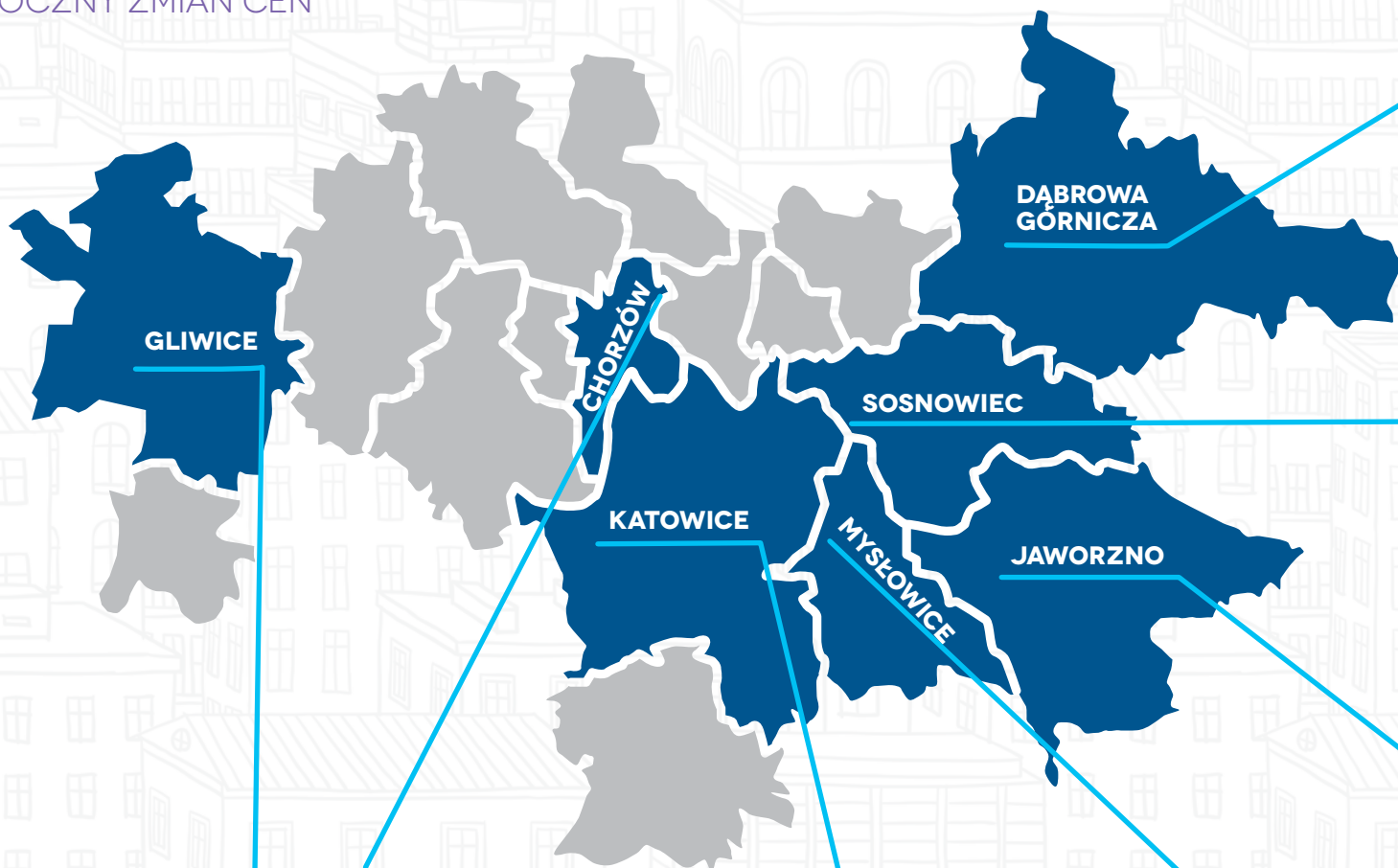
Obrót na rynku nieruchomości w Łodzi w 2014 r. borykał się z problemem wejścia w fazę ożywienia, odwrotnie niż było to zauważalne w pozostałych największych miastach w Polsce. Najwyższą podaż na rynku wtórnym zarejestrowano w Bałutach i Śródmieściu. Mediany cen w tych dzielnicach w 2014 r. wyniosły odpowiednio 3227 i 2859 zł/m<sup>2</sup>. Najwyższe ceny mieszkań na rynku wtórnym zarejestrowano natomiast w dzielnicy Widzew (mediana w 2014 r. była równa 3336 zł/m<sup>2</sup>). Na ceny mieszkań w tej dzielnicy wpływa jej wysoka popularność wśród kupujących, związana z rozwiniętą infrastrukturą społeczną np. dobrym dostępem do szkół i przedszkoli ważnym dla rodzin z dziećmi. Na rynku pierwotnym najwięcej mieszkań w ofercie deweloperów znajdowało się w dzielnicy Polesie. Deweloperzy oferują tam około 700 mieszkań. Mimo wysokiego limitu ceny transakcyjnej w programie „Mieszkanie dla Młodych” równego w pierwszej połowie ubiegłego roku 4897 zł/m<sup>2</sup> (a obecnie 4718 zł/m<sup>2</sup>) nie zarejestrowano wyraźnego wzrostu zainteresowania rynkiem pierwotnym. W 2014 r. podaż nowych lokali mieszkalnych w Łodzi wzrosła, przy utrzymującym się na obecnym poziomie popycie może to zwiastować lekkie spadki cen transakcyjnych mieszkań. Rozkład cen w Łodzi w podziale na dzielnice prezentuje ciekawe zjawisko. Najniższe ceny transakcyjne występują w dzielnicy Śródmieście. Wynika to z faktu, że większość transakcji rejestrowanych w tej dzielnicy dotyczy mieszkań w starych budynkach o niskim standardzie, nie remontowanych od lat. Zły stan zabudowy kamienicznej oraz brak mieszkań w atrakcyjnym standardzie w centrum miasta jest charakterystyczny dla Łodzi i jest to wyjątkowa sytuacja w porównaniu do innych sześciu największych aglomeracji w Polsce. Co prawda w centralnych częściach pozostałych miast w obrocie również dominują mieszkania, które powstały wiele lat temu, jednak udział mieszkań nowych, o bardziej współczesnych rozwiązaniach technicznych, jest większy. Dodatkowo zabudowa kamieniczna z okresu przedwojennego jest w innych polskich aglomeracjach zdecydowanie bardziej zadbane niż w Łodzi. Poza tym niektóre obszary łódzkiej dzielnicy Śródmieście są uznawane za stosunkowo niebezpieczne. Dlatego Śródmieście Łodzi nie jest miejscem, które upodobałoby sobie inwestorzy. Nienajlepsza sytuacja na rynku mieszkaniowym wynika również z tego, że w ciągu ostatnich kilkunastu lat w mieście notuje się ujemne saldo migracji. Średnio w ostatnich czterech latach co roku ubywało w Łodzi 2% mieszkańców. Prognoza ludności Łodzi zgodnie z danymi GUS na 2015 rok wynosi 699 093 mieszkańców.

## E-VALUER INDEX 2015 - PROGNOZOWANA ZMIANA



# KATOWICE I WYBRANE MIASTA AGLOMERACJI KATOWICKIEJ

MEDIANY CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM,  
TREND ROCZNY ZMIAN CEN



## DĄBROWA GÓRNICZA

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	-*	4078
rynek wtórny	-2%	2499

## SOSNOWIEC

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	-*	3896
rynek wtórny	-3%	2528

## JAWORZNO

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	-*	3381
rynek wtórny	-2%	2725

## GLIWICE

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	-*	4665
rynek wtórny	3%	3048

## CHORZÓW

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	-*	3300
rynek wtórny	1%	2549

## KATOWICE

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	3%	4500
rynek wtórny	3%	3257

## MYŚLOWICE

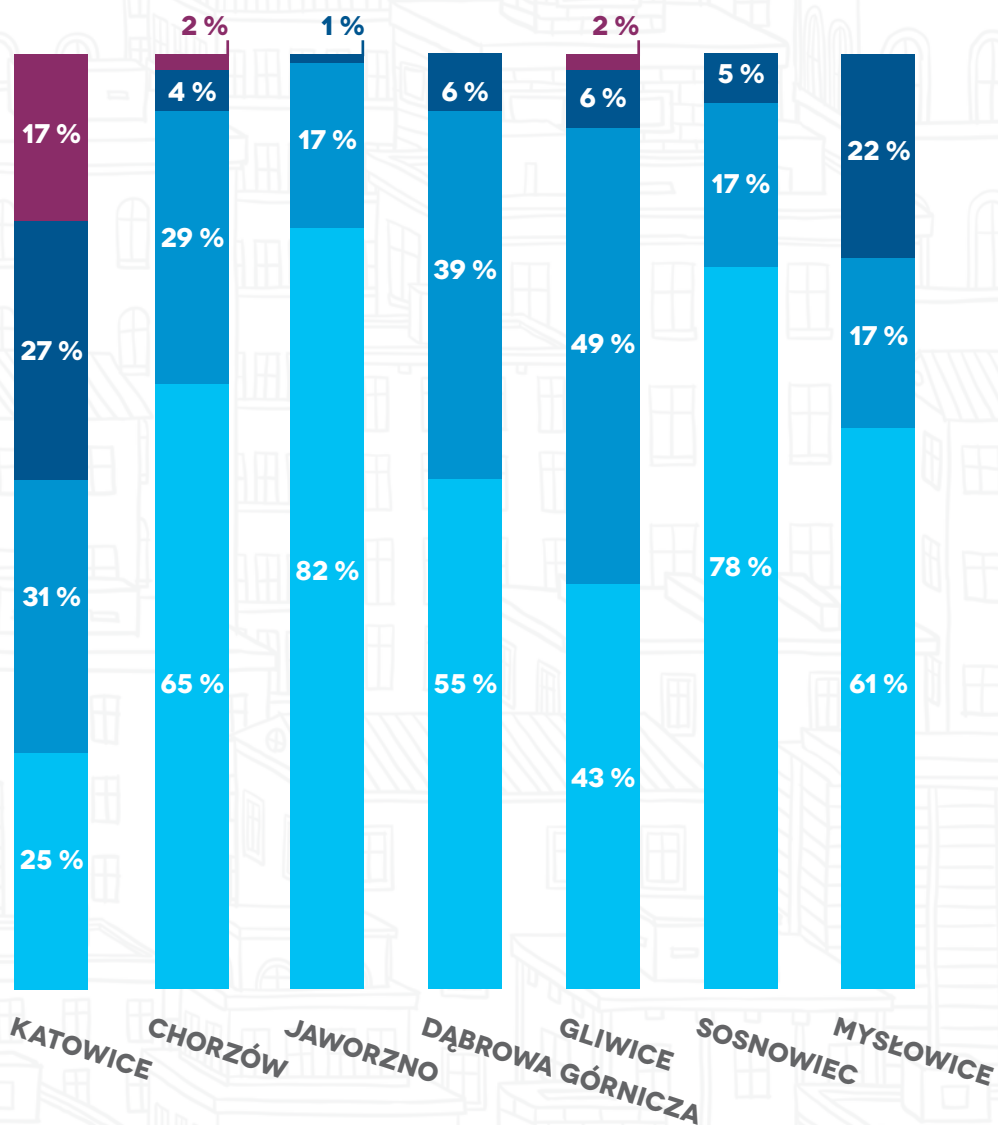
	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014
rynek pierwotny	-3%	4113
rynek wtórny	2%	2506

\* Zbyt mała liczba transakcji



# KATOWICE I AGLOMERACJA KATOWICKA

## ROZKŁAD CEN TRANSAKCYJNYCH NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM



W 2014 r. w Katowicach zaobserwowano wśród kupujących niewielki wzrost popularności rynku pierwotnego, a deweloperzy nie mieli większych problemów ze sprzedażą mieszkań w swoich inwestycjach. Program „Mieszkanie dla Młodych” na badanym rynku miał nieznaczny wpływ na sprzedaż mieszkań, a jego limit wynoszący obecnie 4713 zł/m<sup>2</sup> jest o 200 zł wyższy od mediany cen w Katowicach zarejestrowanej w 2014 r. Nowe inwestycje na terenie Katowic to w głównej mierze kontynuacja dotychczasowych projektów. Liczba nowo rozpoczętych budów w minionym roku była niższa aż o 61% niż rok wcześniej\*.

Popyt na rynku katowickim jest umiarkowany, dlatego w 2015 r. spodziewane są lekkie obniżki cen na rynku wtórnym oraz wzrost sprzedaży mieszkań z rynku pierwotnego. Choć mediany cen nowych lokali jest wyższa niż mediany cen mieszkań z rynku wtórnego, to nowe mieszkania na wskazanym rynku charakteryzują się zdecydowanie większą funkcjonalnością oraz często niższymi kosztami utrzymania. Dlatego też ceny na rynku pierwotnym powinny pozostać na stabilnym poziomie.

W miastach aglomeracji katowickiej rynek pierwotny najprężniej funkcjonuje właśnie w Katowicach. Dlatego prezentacja mediany w pozostałych miastach została ograniczona wyłącznie do rynku wtórnego. Zbliżone ceny do katowickiego rynku notowane są w Gliwicach, w pozostałych miastach mediana nie sięga 3000 zł/m<sup>2</sup>.

\*Dane GUS z okresu styczeń-październik; porównanie 2014/2013 r.

## E-VALUER INDEX 2015 - PROGNOZOWANA ZMIANA

	rynek pierwotny	rynek wtórny
<b>KATOWICE</b>	◆	▼
<b>AGLOMERACJA KATOWICKA</b>	◆	▼

■ do 4 tys. ■ od 4 do 5 tys. ■ od 4 do 5 tys. ■ pow. 5 tys.

▲ wzrost ▲ umiarkowany wzrost ◆ stabilizacja ▼ umiarkowany spadek ▼ spadek



## BIAŁYSTOK

MEDIANY CEN NA RYNKU  
PIERWOTNYM I WTÓRNYM,  
TREND ROCZNY ZMIAN CEN

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014	E-VALUER INDEX 2015 - PROGNOZOWANA ZMIANA
rynek pierwotny	-1%	4482	▲
rynek wtórny	3%	4056	◆



## OLSZTYN

MEDIANY CEN NA RYNKU  
PIERWOTNYM I WTÓRNYM,  
TREND ROCZNY ZMIAN CEN

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014	E-VALUER INDEX 2015 - PROGNOZOWANA ZMIANA
rynek pierwotny	2%	4465	◆
rynek wtórny	-1%	4043	◆



do 3 tys.    od 3 do 4 tys.    od 4 do 5 tys.    pow. 5 tys.

▲ wzrost    ▲ umiarkowany wzrost    ◆ stabilizacja    ▼ umiarkowany spadek    ▼ spadek

## LUBLIN

MEDIANY CEN NA RYNKU  
PIERWOTNYM I WTÓRNYM,  
TREND ROCZNY ZMIAN CEN

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014	E-VALUER INDEX 2015 - PROGNOZOWANA ZMIANA
rynek pierwotny	-1%	4690	▲
rynek wtórny	3%	4437	▲



## RZESZÓW

MEDIANY CEN NA RYNKU  
PIERWOTNYM I WTÓRNYM,  
TREND ROCZNY ZMIAN CEN

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014	E-VALUER INDEX 2015 - PROGNOZOWANA ZMIANA
rynek pierwotny	0%	4485	◆
rynek wtórny	2%	4108	◆



## KIELCE

MEDIANY CEN NA RYNKU  
PIERWOTNYM I WTÓRNYM,  
TREND ROCZNY ZMIAN CEN

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014	E-VALUER INDEX 2015 - PROGNOZOWANA ZMIANA
rynek pierwotny	-2%	4610	◆
rynek wtórny	0%	3559	◆



## SZCZECIN

MEDIANY CEN NA RYNKU  
PIERWOTNYM I WTÓRNYM,  
TREND ROCZNY ZMIAN CEN

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014	E-VALUER INDEX 2015 - PROGNOZOWANA ZMIANA
rynek pierwotny	-3%	4421	◆
rynek wtórny	2%	3815	◆



## BYDGOSZCZ

MEDIANY CEN NA RYNKU  
PIERWOTNYM I WTÓRNYM,  
TREND ROCZNY ZMIAN CEN

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014	E-VALUER INDEX 2015 - PROGNOZOWANA ZMIANA
rynek pierwotny	-1%	4361	◆
rynek wtórny	2%	3393	◆



## TORUŃ

MEDIANY CEN NA RYNKU  
PIERWOTNYM I WTÓRNYM,  
TREND ROCZNY ZMIAN CEN

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014	E-VALUER INDEX 2015 - PROGNOZOWANA ZMIANA
rynek pierwotny	-1%	4992	◆
rynek wtórny	2%	4061	◆



## GORZÓW WIELKOPOLSKI

MEDIANY CEN NA RYNKU  
PIERWOTNYM I WTÓRNYM,  
TREND ROCZNY ZMIAN CEN

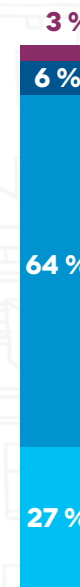
	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014	E-VALUER INDEX 2015 - PROGNOZOWANA ZMIANA
rynek pierwotny	-1%	3310	▼
rynek wtórny	-3%	2523	▼



## ZIELONA GÓRA

MEDIANY CEN NA RYNKU  
PIERWOTNYM I WTÓRNYM,  
TREND ROCZNY ZMIAN CEN

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014	E-VALUER INDEX 2015 - PROGNOZOWANA ZMIANA
rynek pierwotny	1%	3589	◆
rynek wtórny	2%	2973	◆



do 3 tys. od 3 do 4 tys. od 4 do 5 tys. pow. 5 tys.

▲ wzrost ▲ umiarkowany wzrost ◆ stabilizacja ▼ umiarkowany spadek ▼ spadek

## OPOLE

MEDIANY CEN NA RYNKU  
PIERWOTNYM I WTÓRNYM,  
TREND ROCZNY ZMIAN CEN

	trend roczny 2014	mediana cen m <sup>2</sup> 2014	E-VALUER INDEX 2015 - PROGNOZOWANA ZMIANA
rynek pierwotny	2%	4214	◆
rynek wtórny	0%	3820	◆



W mniejszych miastach w 2014 r. zarejestrowano nieco odmienną sytuację niż w największych aglomeracjach Polski. W siedmiu badanych lokalizacjach doszło do lekkiego spadku cen mieszkań na rynku pierwotnym. Na rynku wtórnym w większości miast odnotowano natomiast nieznaczne wzrosty mediany cen.

W 2015 r. ceny transakcyjne na rynku wtórnym powinny w większości miast pozostać na tym samym poziomie, jaki został zanotowany w ubiegłym roku. Zjawisko przesuwania się popytu z rynku wtórnego na pierwotny nie było zbyt zauważalne w badanych miastach. Jednak sytuacja ta może w bieżącym roku stopniowo ulegać zmianie. Trendy zauważalne na największych Polskich rynkach przenoszą się na mniejsze rynki z opóźnieniem. Możliwe więc, że spadki cen mieszkań na rynku pierwotnym przyczynią się również do zwrócenia uwagi popytu w stronę nowych lokali. W ubiegłym roku największe różnice między cenami na rynku wtórnym a pierwotnym (wynoszące około 30%) odnotowano w Kielcach, Gorzowie Wielkopolskim i w Bydgoszczy. Na rynku pierwotnym w Gorzowie Wielkopolskim i Zielonej Górze w bieżącym roku doszło do wyraźnego wzrostu podaży pod względem liczby budów rozpoczętych i wydanych pozwoleń na budowę mieszkań\*. Mediany cen na obu rynkach są najniższe spośród badanych miast (w Gorzowie Wielkopolskim w 2014 r. mediana wyniosła 3 310 zł/m<sup>2</sup> a w Zielonej Górze 3 589 zł/m<sup>2</sup>). Najwięcej mieszkań na początku bieżącego roku deweloperzy oferują w Bydgoszczy, gdzie kupujący mogą wybierać spośród ok. 1 200 mieszkań.

\* W Gorzowie Wielkopolskim liczba rozpoczętych budów wzrosła z 79 do 429 mieszkań, a pozwoleń na budowę z 95 do 484 mieszkań; w Zielonej Górze liczba rozpoczętych budów wzrosła z 344 do 800 mieszkań, a pozwoleń na budowę ze 159 do 820 mieszkań - porównanie 2014/2013 r. według aktualnych danych GUS z okresu styczeń-październik.



## OPIS DZIAŁALNOŚCI EMMERSON EVALUATION

Emmerson Evaluation Sp. z o.o. istnieje od 2008 r. i należy do Grupy Kapitałowej EMMERSON, obecnej w Polsce od 1994 r.

Emmerson Evaluation świadczy usługi wycen nieruchomości mieszkaniowych, komercyjnych (biura, handel, magazyny) oraz inwestycji deweloperskich. Spółka wykonuje wyceny dla wszelkich celów, w tym m.in. dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności, sprawozdań finansowych i oceny opłacalności zakupu lub sprzedaży. Posiada również bogate doświadczenie w wycenie dużych pakietów nieruchomości, wycenie środków trwałych oraz analizach rynkowych. Wszelkie opracowania Emmerson Evaluation wykonuje zgodnie ze standardami polskimi i międzynarodowymi. Emmerson Evaluation dysponuje także autorską bazą danych o cenach transakcyjnych rynku nieruchomości E-VALUER, która aktualnie liczy prawie 600 tys. rzetelnie pozyskanych i szczegółowo opisanych transakcji.

Spółka posiada biura regionalne w 7 największych miastach Polski, zatrudnia ponad 50 specjalistów rynku nieruchomości, w tym ponad 20 rzeczoznawców majątkowych. Usługi Emmerson Evaluation są skierowane przede wszystkim do banków, deweloperów mieszkaniowych i komercyjnych, funduszy inwestycyjnych oraz spółek giełdowych.

**Więcej informacji: [www.emmerson-evaluation.pl](http://www.emmerson-evaluation.pl)**

## **WARSZAWA (SIEDZIBA GŁÓWNA)**

Emmerson Evaluation Sp. z o.o.  
Al. Jerozolimskie 56C  
00-803 Warszawa  
tel.: 22 379 99 00, fax: 22 379 99 07  
wyceny@emmerson-evaluation.pl

## **KRAKÓW**

Emmerson Evaluation Sp. z o.o.  
Al. Pokoju 1A/18  
31-548 Kraków  
tel.: 12 412 20 35, fax: 12 412 02 80  
krakow@emmerson-evaluation.pl

## **WROCLAW**

Emmerson Evaluation Sp. z o.o.  
ul. Nabycińska 19, lok. 102  
53-677 Wrocław  
tel./fax: 71 780 01 42  
wroclaw@emmerson-evaluation.pl

## **POZNAŃ**

Emmerson Evaluation Sp. z o.o.  
ul. Grottgera 6 lok. 1  
60-757 Poznań  
tel.: 61 222 54 41, fax: 61 222 54 42  
poznan@emmerson-evaluation.pl

## **TRÓJMIASTO**

Emmerson Evaluation North Sp. z o.o.  
ul. Grunwaldzka 76/4  
81-771 Sopot  
tel.: 58 341 99 45, fax: 58 341 99 45  
trojmiasto@emmerson-evaluation.pl

## **SZCZECIN**

Emmerson Evaluation Sp. z o.o.  
ul. Plac Rodła 8  
70-419 Szczecin  
tel./fax: 91 434 30 55, tel. kom. +48 609 000 269  
szczecin@emmerson-evaluation.pl

## **KATOWICE**

Emmerson Evaluation Sp. z o.o.  
ul. Jordana 25, lok. 16  
40-056 Katowice  
tel.: 32 760 86 86  
katowice@emmerson-evaluation.pl