



E M M E R S O N
EVALUATION

E-VALUER
INDEX 2016

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

WARSZAWA, MARZEC 2016 r.

WPROWADZENIE

Drodzy Czytelnicy,

Przedstawiamy Wam kolejny E-VALUER INDEX, to już trzecia edycja naszego raportu dotyczącego rynku mieszkaniowego w Polsce.

Ubiegły rok okazał się wyjątkowo interesujący dla rynku mieszkaniowego. Spróbujemy przeanalizować najważniejsze czynniki, które na to wpłynęły a także wskazać kierunki i trendy, jakie mogą w sposób najistotniejszy wpłynąć na rynek mieszkaniowy w bieżącym roku.

Tak jak w ubiegłym roku odnosimy się do median cen, które w naszej ocenie znacznie lepiej odzwierciedlają rynek niż ceny średnie.

Analizą objęto obszar osiemnastu głównych rynków mieszkaniowych w Polsce. Z uwagi na to, że duże metropolie charakteryzują się znacznym zróżnicowaniem wewnętrznym, przeanalizowano również ceny i trendy dla poszczególnych dzielnic.

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, Robert Korczyński
– Zarząd Emmerson Evaluation Sp. z o.o.

INFORMACJE O CENACH

Niniejsza analiza obejmuje dane o cenach transakcyjnych. Czytelnikom 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.

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 przeliczeniu na 1 mkw. powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego (PLN/mkw.). Dla rynku pierwotnego odniesiono się do cen brutto. Raport przygotowano na bazie niemal 45 000 transakcji, które miały miejsce w 2015 r.

ROK 2015 - ROK REKORDÓW

Pod wieloma względami rok 2015 był rekordowy, na co wpłynęło wiele czynników. Rosnąca sprzedaż lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym pozytywnie wpłynęła na nastroje deweloperów, którzy z wielkim optymizmem patrzyli w przyszłość, rozpoczynając kolejne inwestycje z nadzieją, że obecna koniunktura zrekompensuje im kilka poprzednich „chudych” lat. Stąd rekordowa liczba oddanych do użytkowania mieszkań oraz pozwoleń na budowę i nowo uruchomionych inwestycji¹. Działania deweloperów wspierały również banki, które chętnie finansowały inwestycje deweloperskie. Jeszcze 3 - 4 lata temu banki bardzo ostrożnie podchodziły do projektów mieszkaniowych, natomiast w ostatnich latach zdecydowanie zmieniły postrzeganie tego rynku i chętnie współpracowały z deweloperami.

Za główne czynniki generujące popyt w 2015r. można uznać:

- możliwość uzyskania dopłat z programu Mieszkania dla Młodych (MdM),
- stosunkowo „tanie” kredyty hipoteczne z uwagi na utrzymujące się niskie stopy procentowe i przez większość roku również niskie marże kredytowe banków,
- niskie oprocentowanie depozytów inspirujące osoby posiadające zasoby gotówkowe do poszukiwania alternatywnych inwestycji, w tym również na rynku mieszkaniowym,
- polepszającą się sytuację na rynku pracy oraz ogólne dobre nastroje społeczne.
- perspektywę wzrostu wymaganego wkładu własnego dla kredytów hipotecznych z 10% w 2015r., do 15% od 2016r. i 20% od 2017r.

Wprowadzone zmiany, w tym preferencja dla rodzin 3+ oraz umożliwienie szerszego korzystania z programu MdM wpłynęło również korzystnie na rynek wtórny, przede wszystkim pod względem liczby odnotowanych transakcji.

Poziom cen generalnie był dość stabilny, podobnie jak w 2014r., aczkolwiek zaobserwowano nieco większe wahania cen niż w ubiegłym roku. Na zróżnicowanie to wpłynęły zmieniające się relacje pomiędzy popytem i podażą na rynku pierwotnym oraz objęcie programem MdM rynku wtórnego. Przy czym wpływ ten jest jednak dwutorowy. Z jednej strony zmiana ta mogła wpłynąć na ożywienie rynku i liczbę transakcji, ale niekoniecznie na wzrost cen z uwagi na limity cenowe programu MdM. Tak więc program MdM mógł wpłynąć na wzrost cen w sektorze najtańszych lokali, gdzie ceny kształtowały się na niższym poziomie niż wyznaczony przez limit, równocześnie stopując wzrost cen ponad ten limit dla lokali, które znajdowały się na granicy cenowej MdM.

Tradycyjnie na rynku nieruchomości mieszkaniowych ostatni kwartał roku był okresem

wzmoczonej aktywności nabywców. W IV kwartale 2015r. nabywcy działali pod presją czasu z uwagi na nadchodzący z początkiem nowego roku wzrost wysokości minimalnego wkładu własnego dla kredytów hipotecznych oraz kurcząca się pulę środków w programie MdM.

Dotąd wśród czynników stymulujących rynek mieszkaniowy nie wspominaliśmy o Funduszu Mieszkań na Wynajem BGKN, który również był aktywnym uczestnikiem rynku. W ubiegłym roku Fundusz dokonał istotnych zakupów i wprowadził na rynek pierwsze lokale na wynajem. Działalność Funduszu była kolejnym pozytywnym dla rynku czynnikiem po stronie popytowej, jednakże oddziałującym w decydującej mierze na rynek pierwotny. Oczywiście rynek pierwotny i rynek wtórny funkcjonują w pewnej zależności od siebie, tak, więc obecność takiego gracza po stronie popytowej na rynku pierwotnym nie pozostawała zupełnie bez wpływu na rynek wtórny, jednakże jego oddziaływanie na ten segment jest znacznie mniejsze. Kolejne lata pokażą jak działalność Funduszu wpłynie na rynek lokali mieszkalnych w dłuższej perspektywie, szczególnie na rynek najmu.

Podsumowując rynek mieszkaniowy w 2015r. należy uznać, że zdecydowanie zdominował go rynek pierwotny, na którym pobito wszelkie dotychczasowe rekordy sprzedaży. Dzięki bardzo dużej ofercie, nadążającej za zapotrzebowaniem rynku odbyło się bez istotnego wzrostu cen, co na pewno było korzystne z punktu widzenia osób kupujących mieszkania, jak również oceniając sytuację pod kątem harmonijnego rozwoju rynku. W naszej opinii ocenę roku 2015 na rynku mieszkaniowym można skłócić krótkim stwierdzeniem, że firmy deweloperskie wykorzystały sprzyjającą koniunkturę praktycznie do maksimum, podczas, gdy rynek wtórny zdecydowanie pozostawał w cieniu rynku pierwotnego.

1. W przypadku danych dotyczących liczby wydanych pozwoleń na budowę, liczby lokali w rozpoczętych inwestycjach oraz lokali oddanych do użytkowania w całym raporcie opieramy się o dane opublikowane przez GUS.

ROK 2016 – PROGNOZA

W roku 2015 wraz z malejącą podażą atrakcyjnie zlokalizowanych gruntów inwestycyjnych oraz dużą konkurencją firmy deweloperskie patrzące perspektywicznie i chcące zapewnić sobie warunki do funkcjonowania w przyszłości skupowały grunty inwestycyjne pod zabudowę mieszkaniową, wielorodzinną, tworząc rezerwy terenu pod przyszłe inwestycje zwane potocznie „bankami ziemi”. W 2016r. oczekujemy kontynuacji tego trendu, choć raczej na mniejszą skalę niż w roku ubiegłym.

Z uwagi na liczbę uzyskanych przez deweloperów pozwoleń na budowę oraz inwestycji rozpoczętych w roku ubiegłym spodziewamy się utrzymania bardzo wysokiej podaży na rynku pierwotnym, zarówno jeśli chodzi o projekty z segmentu popularnego, jak i inwestycje o podwyższonym standardzie.

Równocześnie biorąc pod uwagę liczbę wydanych pozwoleń na budowę w 2015r. oczekujemy, że w bieżącym roku nastąpi spadek liczby wydanych pozwoleń oraz liczby rozpoczętych inwestycji. Uruchamianie przez branżę deweloperską projektów w takim tempie jak miało to miejsce w rekordowym dla rynku roku 2015, mogłoby skutkować ryzykiem dużej nadpodaży mieszkań i w dłuższej perspektywie potencjalnymi kłopotami dla całego sektora. Większość firm deweloperskich, która przetrwała najbardziej kryzysowy okres lat 2008 – 2010, wyciągnęła wnioski z tej sytuacji, w naszej ocenie będzie kontrolować dostarczaną na rynek podaż w celu ograniczenia ryzyka bańki podażowej.

Oceniając stronę popytową spodziewamy się utrzymania poziomu zbliżonego do roku ubiegłego lub jego nieznacznego spadku. W związku z tym biorąc pod uwagę silną konkurencję deweloperzy będą musieli dopasować swoją ofertę do oczekiwań rynku lub znaleźć niszę, którą będą mogli zagospodarować. Przy tak dużej konkurencji osiągnięcie sukcesu będzie wymagało pełnego profesjonalizmu, zaczynając od funkcjonalnego i atrakcyjnego projektu po odpowiednio dobraną kampanię marketingową.

W największych miastach w ofercie deweloperskiej nadal dominują małe lokale o powierzchniach 35 – 50 mkw. Oczywiście małe mieszkania wciąż cieszą się bardzo dużą popularnością, jednak w naszej ocenie trend ten będzie w najbliższych latach ulegał zmianie. Takie mieszkania kupowane są zazwyczaj jako pierwsze mieszkania przez osoby, które niedawno weszły na rynek pracy lub inwestycyjnie z myślą o czerpaniu dochodów z wynajmu. Szczególnie ten drugi trend był w ubiegłym roku bardzo widoczny. Wiele osób szukając alternatywy do inwestowania kapitału w miejsce bardzo nisko oprocentowanych lokat kupowało małe mieszkania docelowo przeznaczone na wynajem. Znaczna część tych zakupów była dokonywana jako zakupy gotówkowe, bez wsparcia kredytami hipotecznymi. Z naszych obserwacji wynika, że większość deweloperów zdaje się nie dostrzegać faktu, że pokolenie wyżu demograficznego dawno już przekroczyło wiek 30

lat i potrzeby tej grupy są zupełnie inne. Najczęściej są to osoby o w miarę stabilnej sytuacji finansowej oraz posiadające rodziny. Dla tych osób 30 – 50 metrowe mieszkania, 1 – 2 pokojowe nie są wystarczające. Grupa ta potrzebuje mieszkań minimum 3 – 4 pokojowych, ewentualnie wymarzonego „domu na przedmieściach”. Szczególnie w zakresie większych mieszkań oferta deweloperów jest naprawdę znikoma, co jest o tyle zaskakujące, że właśnie ta grupa wiekowa jest potencjalnie największym odbiorcą produktów branży deweloperskiej. Stąd uważamy, że w tym segmencie występuje pewne niedopasowanie oferty do rynku, które może się pogłębić jeżeli branża deweloperska nie dostrzeże faktu zmiany pokoleniowej wśród największej grupy nabywców mieszkań.

W dłuższej, kilkuletniej perspektywie spodziewamy się schłodzenia rynku mieszkaniowego i spadku cen mieszkań w większości lokalizacji. Czynnikiem, które za tym przemawiają, są rosnące koszty oraz wymogi odnośnie uzyskania kredytów mieszkaniowych, prawdopodobny wzrost stóp procentowych od roku 2017 oraz prognozowane negatywne wskaźniki demograficzne dla zdecydowanej większości miast w kraju. Jedynie miasta z przewidywanym dodatnim saldem migracji mogą liczyć na utrzymanie poziomu cen, czy nawet ich wzrost. Wydaje się jednak, że jeszcze w roku 2016 na rynku będzie przeważał optymizm i w szczególności na rynku pierwotnym ceny powinny się w większości lokalizacji utrzymywać, a w lokalizacjach najatrakcyjniejszych nawet nieznacznie wzrosnąć. Należy podkreślić, że wzrost marż kredytów hipotecznych jaki miał miejsce na przełomie roku nie wpłynął drastycznie na koszty tych kredytów ze względu na wciąż bardzo niskie stopy bazowe. Sytuacja na rynku pracy jest dobra, co wpływa pozytywnie na decyzje zakupowe potencjalnych nabywców. Są to główne czynniki, które będą sprzyjać utrzymaniu dobrej koniunktury na rynku mieszkaniowym. Wciąż kontynuowane będą zapewne gotówkowe zakupy małych mieszkań, w dużej mierze przeznaczonych na wynajem. Prawdopodobnie przed końcem roku możemy spodziewać się ponownie większych zakupów mieszkań w związku ze wzrostem od początku roku 2017 wymaganego wkładu własnego do poziomu 20%. Ewentualnej zmiany nastrojów na rynku i pewnego zastoju w obrocie możemy spodziewać się dopiero na początku roku 2017.

Rynek wtórny w roku 2016 nadal będzie pozostawał w cieniu rynku pierwotnego, głównie ze względu na utrzymującą się rekordową podaż mieszkań od deweloperów. Przy dużej ofercie oraz spodziewanych dużych obrotach na rynku pierwotnym, zainteresowanie rynkiem wtórnym może być mniejsze. Będzie to sytuacja analogiczna do roku ubiegłego, w którym w większości miast liczba transakcji z rynku wtórnego była wyraźnie mniejsza niż liczba transakcji zanotowanych na rynku pierwotnym. Osoby chcące sprzedać swoje dotychczasowe lokum będą z całą pewnością musiały podjąć odpowiednie działania reklamowe oraz uzbroić się w cierpliwość.

RYNEK MIESZKANIOWY W POLSCE

TRENDY, CENY, PROGNOZY

	rynek pierwotny			rynek wtórny		
	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015	E-VALUER INDEX 2016 - PROGNOZA	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015	E-VALUER INDEX 2016 - PROGNOZA
WARSZAWA	2%	7500	▲	4%	7264	◆
KRAKÓW	2%	6299	▲	4%	5757	◆
WROCLAW	1%	5571	◆	1%	5175	◆
POZNAŃ	1%	5872	◆	2%	4954	▼
GDAŃSK	3%	6157	◆	3%	4905	◆
GDYNIA	6%	6339	◆	3%	4717	◆
SOPOT	5%	10705	▲	7%	6820	◆
ŁÓDŹ	-1%	4435	◆	1%	3145	▼
KATOWICE	-2%	4827	▲	4%	3310	◆
AGLOMERACJA ŚLĄSKA (BEZ KATOWIC)	-3%	3700	▲	3%	2694	◆



wzrost



umiarkowany wzrost



stabilizacja



umiarkowany spadek



spadek

RYNEK MIESZKANIOWY W POLSCE

TRENDY, CENY, PROGNOZY

	rynek pierwotny			rynek wtórny		
	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015	E-VALUER INDEX 2016 - PROGNOZA	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015	E-VALUER INDEX 2016 - PROGNOZA
BIAŁYSTOK	4%	4436	◆	2%	4008	▼
OLSZTYN	-2%	4423	◆	1%	4095	▼
LUBLIN	0%	4692	▼	2%	4475	▼
RZESZÓW	-2%	4363	◆	4%	4172	◆
KIELCE	-3%	4548	▼	-6%	3538	▼
SZCZECIN	4%	4575	▲	0%	3840	◆
BYDGOSZCZ	1%	4484	◆	0%	3520	▼
TORUŃ	0%	5190	◆	-3%	3846	▼
GORZÓW WLK.	2%	3249	▼	1%	2601	▼
ZIELONA GÓRA	1%	3601	◆	0%	2918	▼
OPOLE	2%	4204	◆	2%	3873	◆



wzrost



umiarkowany wzrost



stabilizacja



umiarkowany spadek



spadek

WARSZAWA - DZIELNICE CENTRALNE

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



ŻOLIBORZ

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	4%	8088
rynek wtórny	1%	7895

PRAGA PÓLNOC

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	4%	7180
rynek wtórny	2%	6355

PRAGA POŁUDNIE

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	4%	7452
rynek wtórny	-2%	6817

MOKOTÓW

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	2%	8027
rynek wtórny	4%	7839

WOLA

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	5%	7851
rynek wtórny	0%	7510

OCHOTA

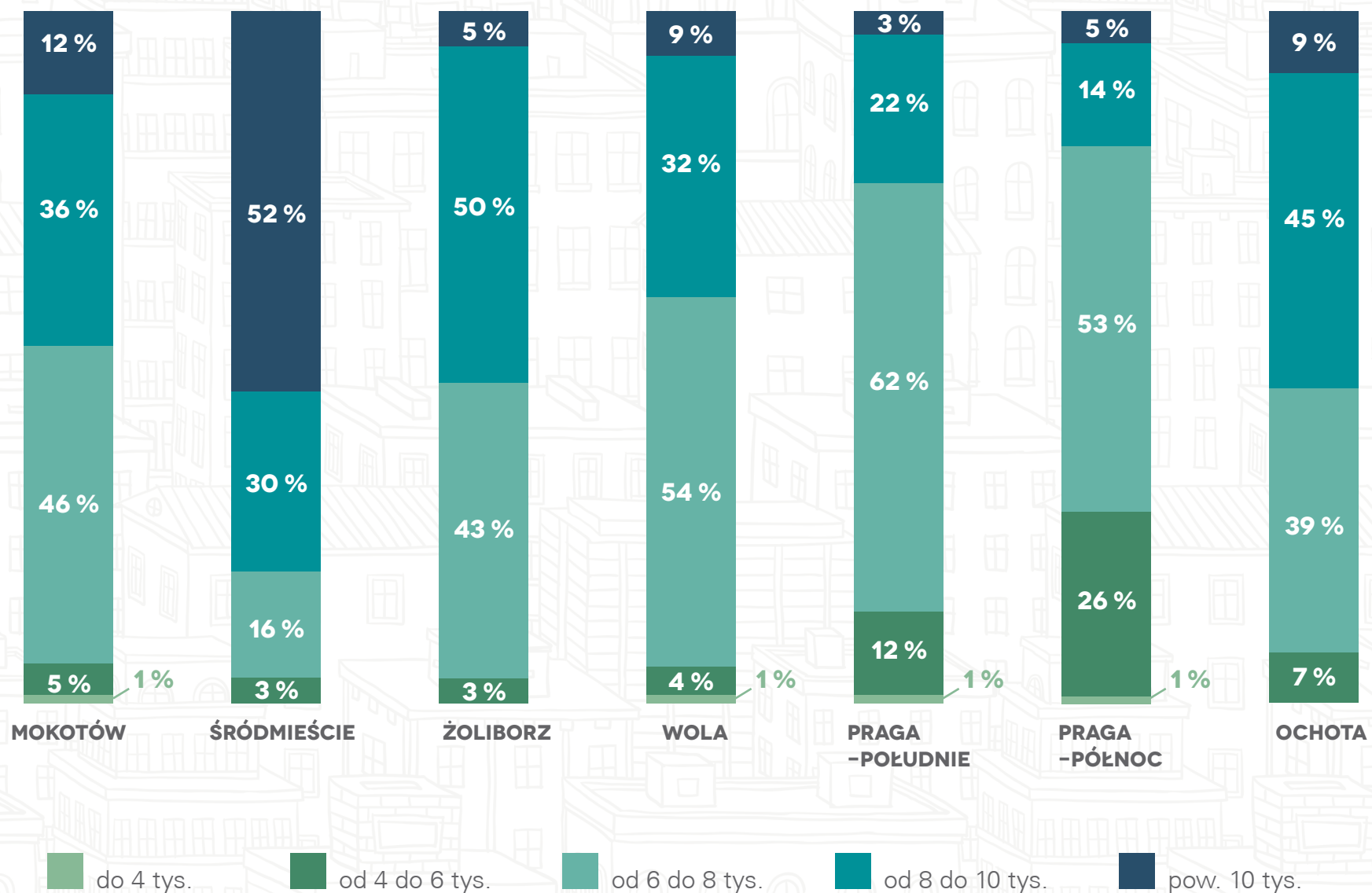
	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	1%	8572
rynek wtórny	3%	7727

ŚRÓDMIEŚCIE

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	4%	13606
rynek wtórny	4%	9647

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 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	4%	6386
rynek wtórny	-2%	6034

REMBERTÓW

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	2%	5925
rynek wtórny	1%	6035

BIAŁOLEKA

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	2%	6042
rynek wtórny	2%	5950

WESOŁA

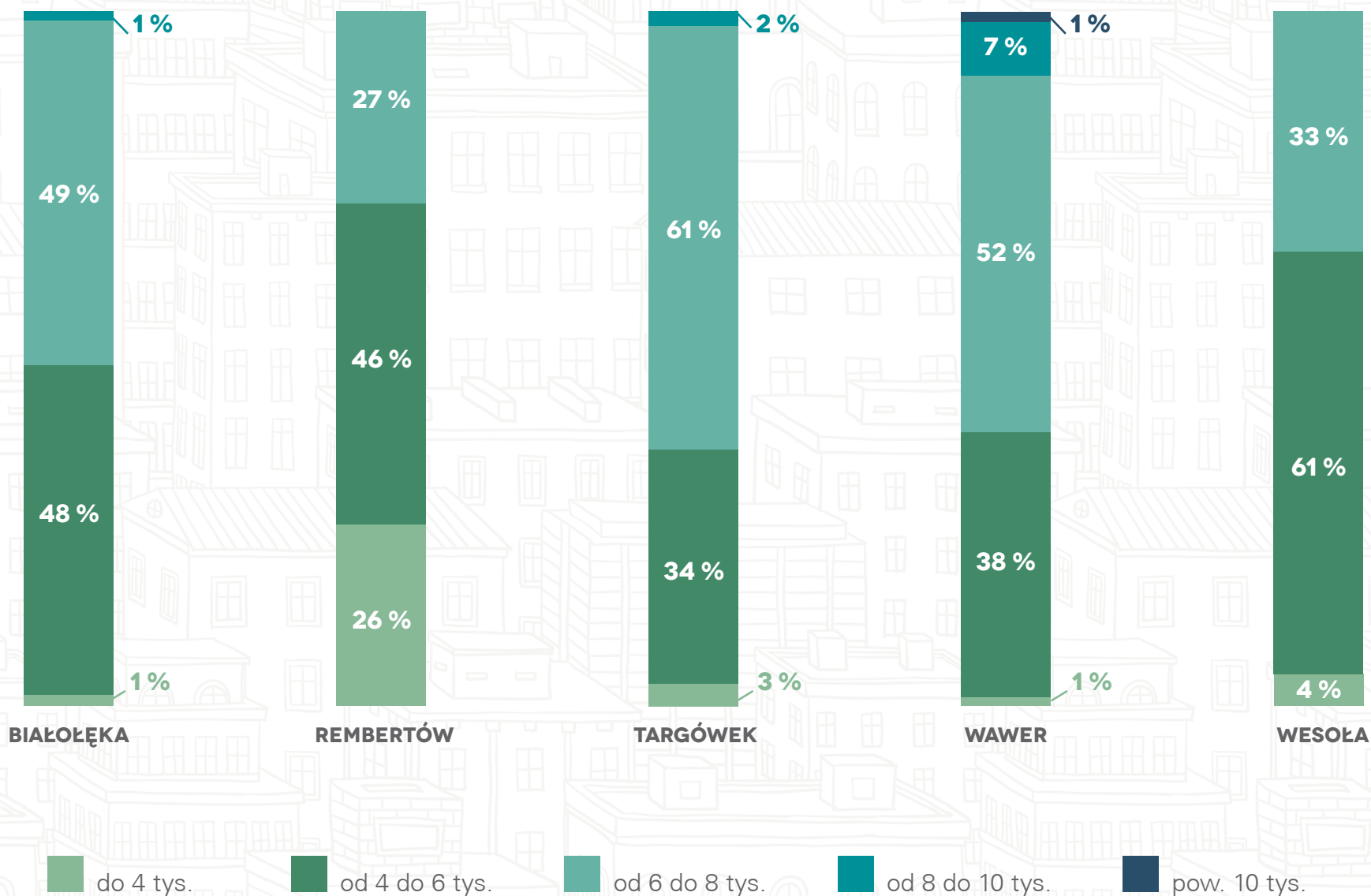
	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	-2%	5717
rynek wtórny	1%	5379

WAWER

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	3%	6200
rynek wtórny	2%	6009

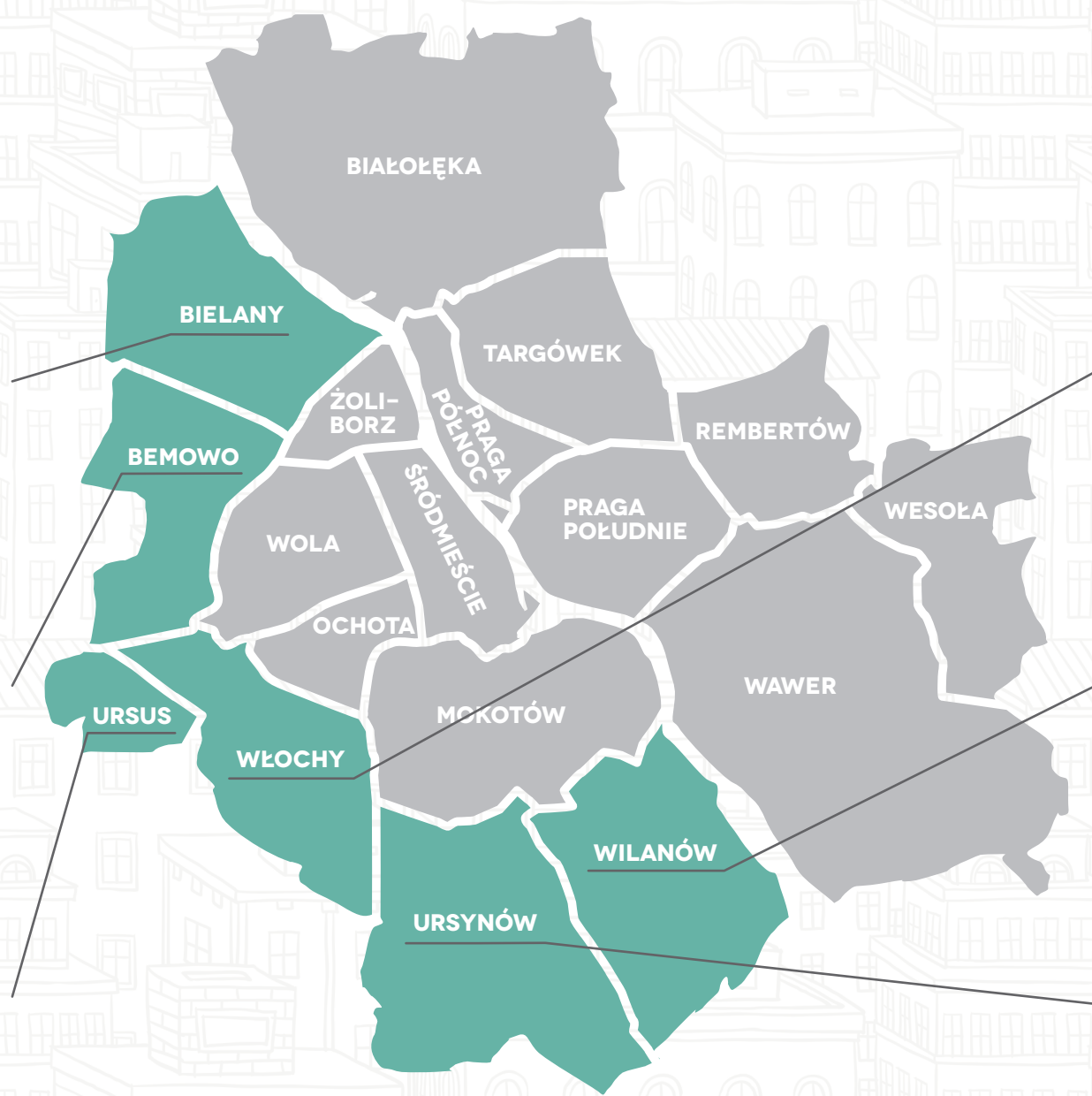
WARSZAWA - DZIELNICE POZA CENTRUM (PRAWOBRZEŻNE)

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 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	2%	7843
rynek wtórny	1%	6720

BEMOWO

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	1%	6712
rynek wtórny	1%	6960

URSUS

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	3%	6349
rynek wtórny	4%	6425

WŁOCHY

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	0%	6610
rynek wtórny	-2%	6574

WILANÓW

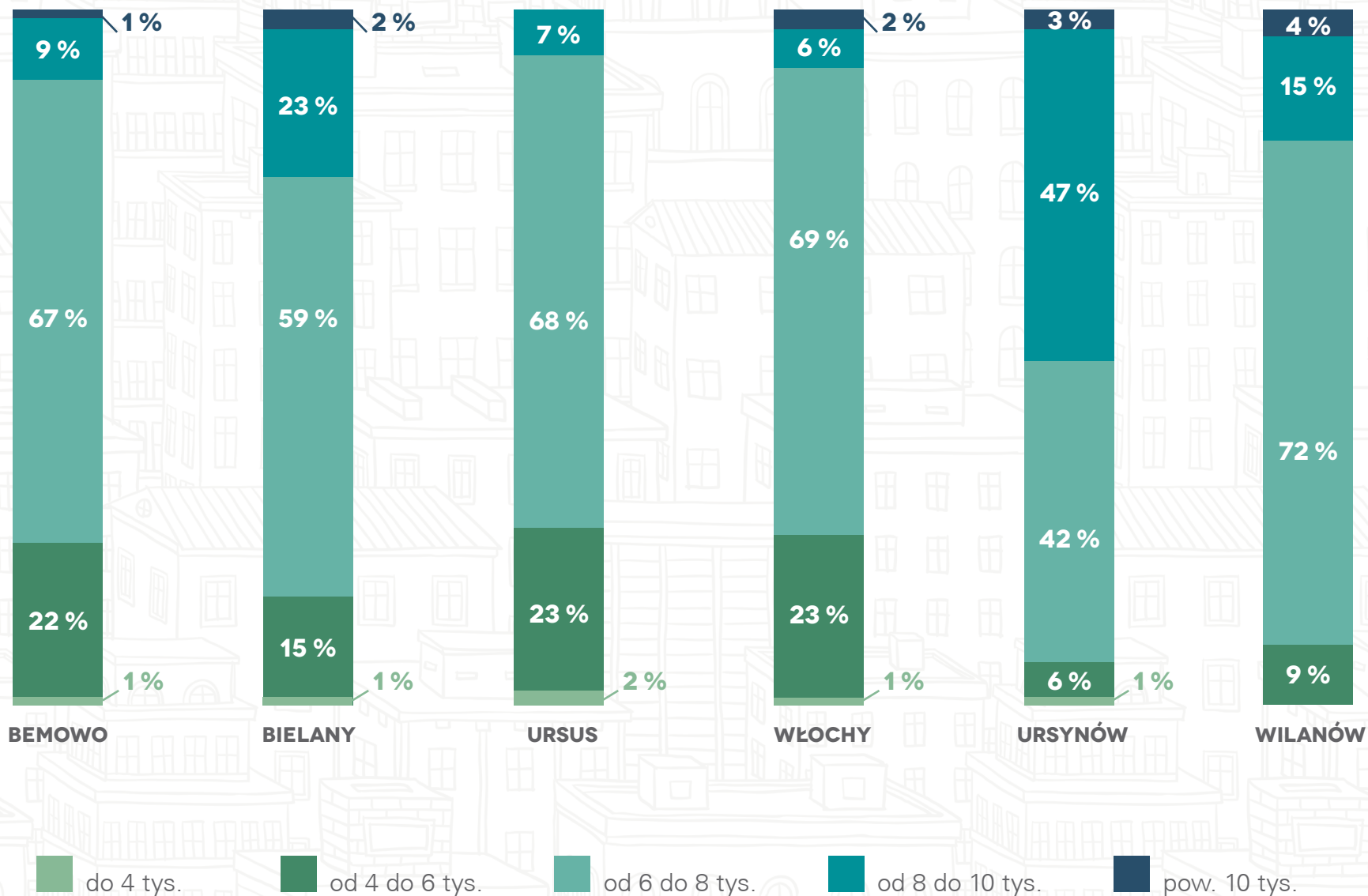
	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	2%	7088
rynek wtórny	-4%	7892

URSYNÓW

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	0%	8100
rynek wtórny	3%	7962

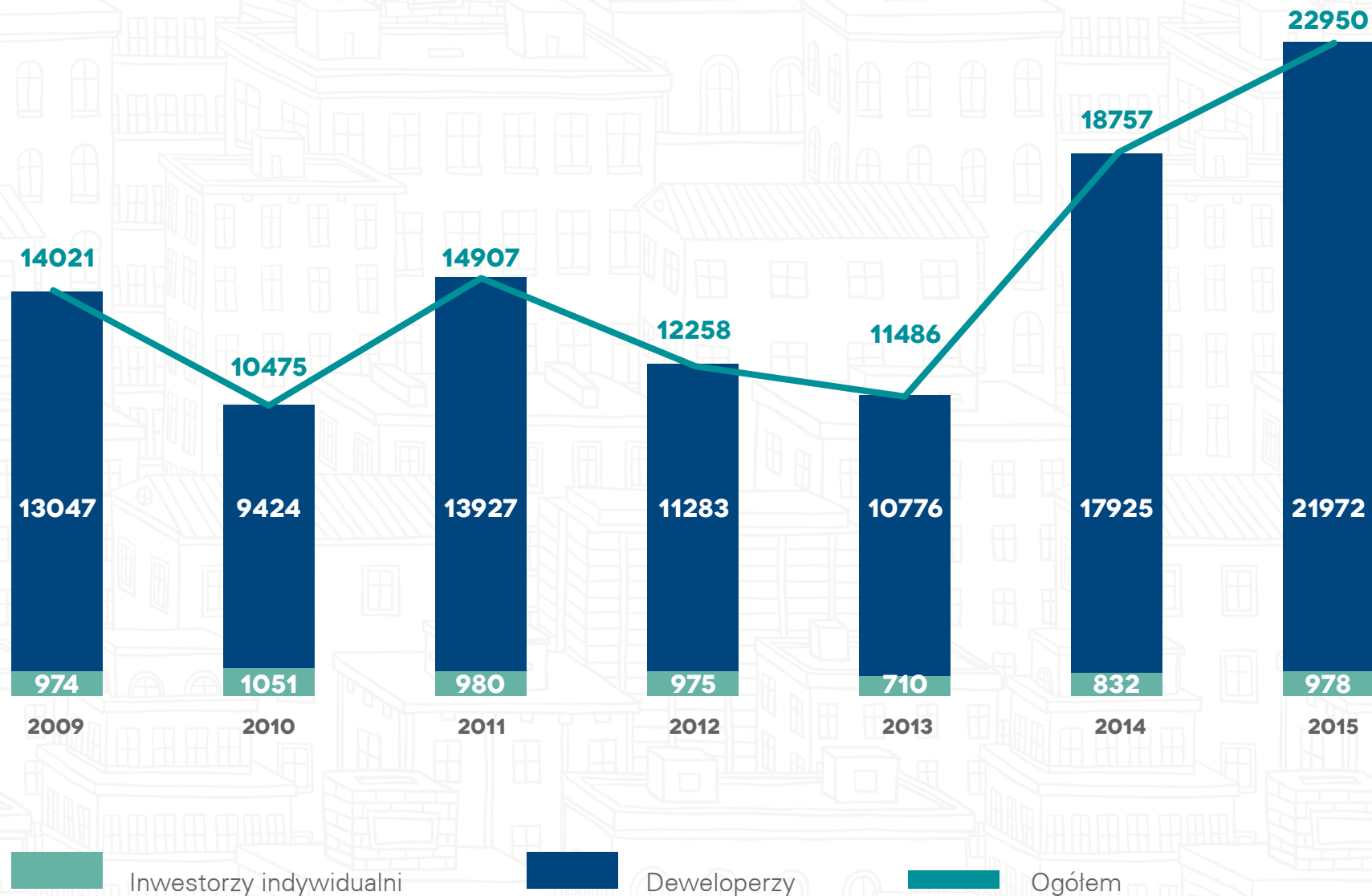
WARSZAWA - DZIELNICE POZA CENTRUM (LEWOBRZEŻNE)

ROZKŁAD CEN TRANSAKCYJNYCH NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM



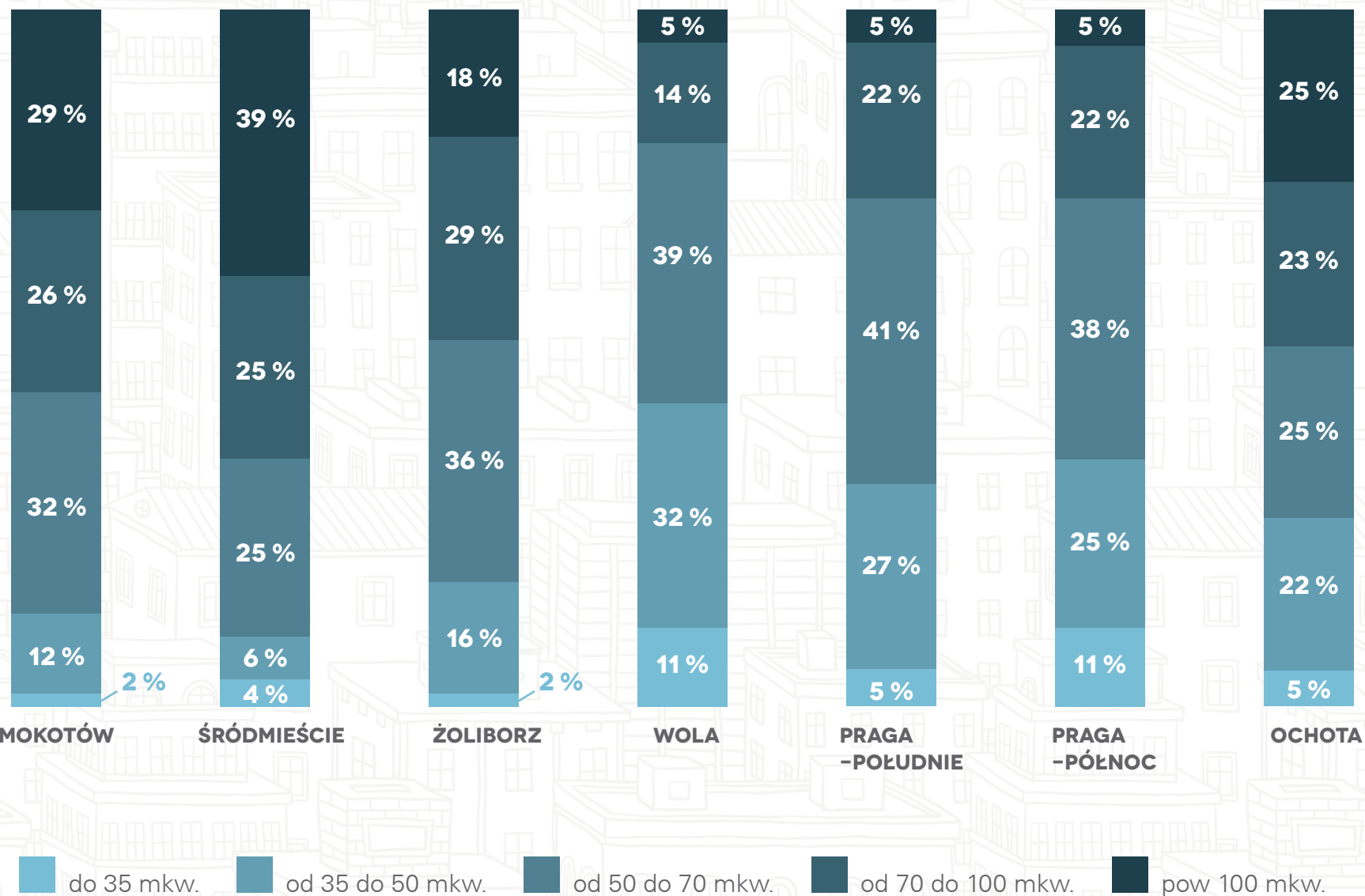
WARSZAWA

ANALIZA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ W LATACH 2009-2015



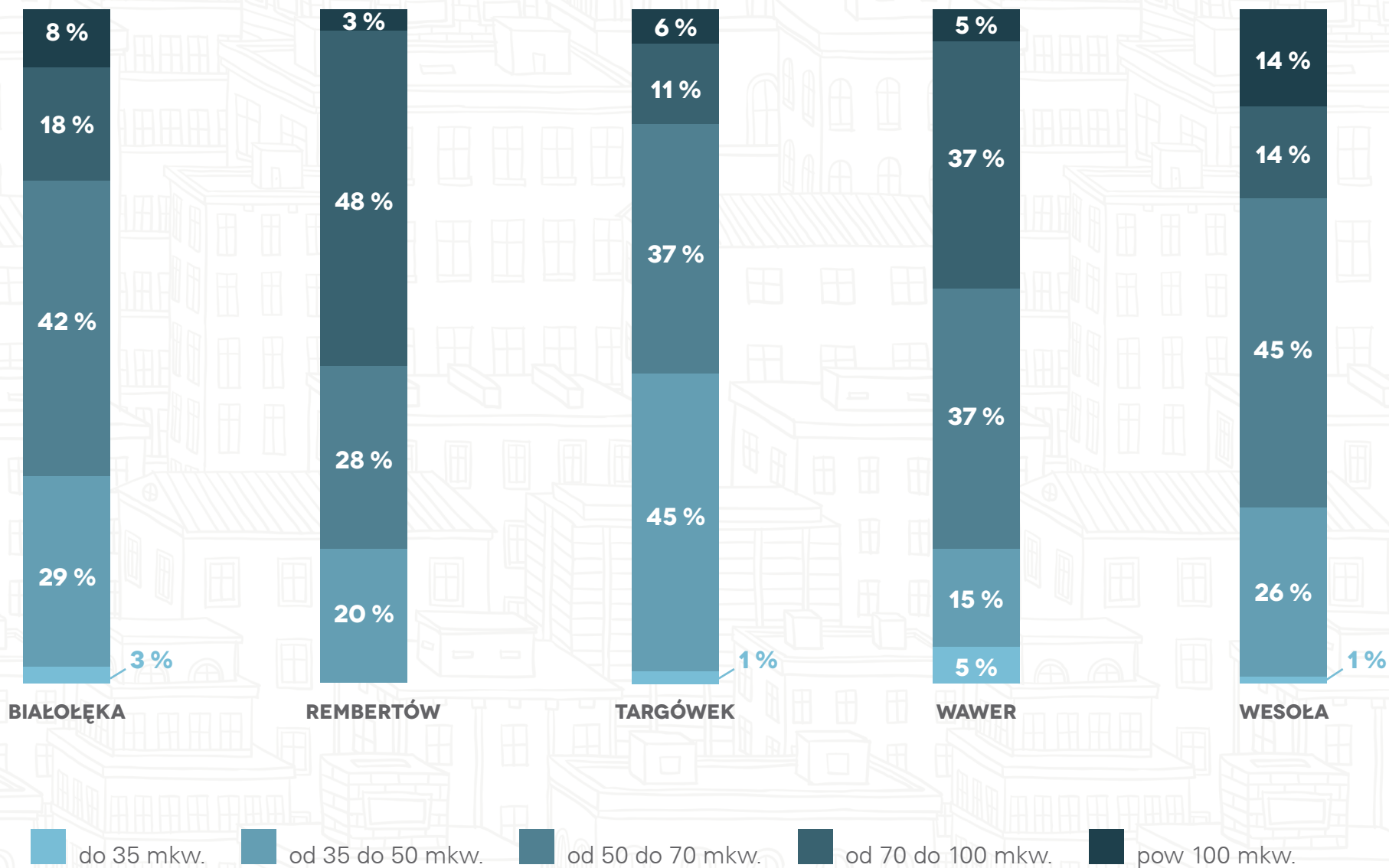
WARSZAWA - DZIELNICE CENTRALNE

OBRÓT MIESZKANIAMI WEDŁUG POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ NA RYNKU PIERWOTNYM



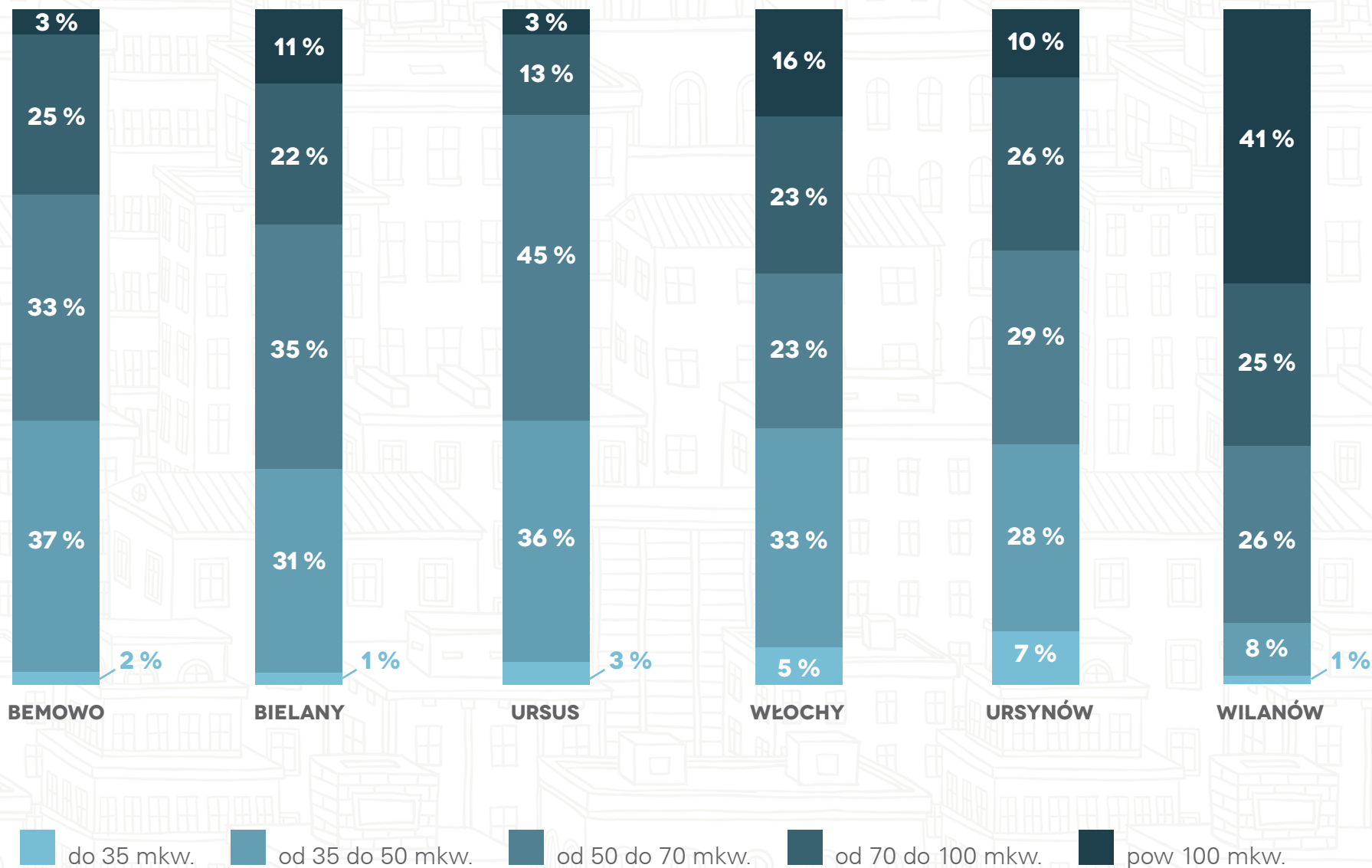
WARSZAWA - DZIELNICE POZA CENTRUM (PRAWOBRZEŻNE)

OBRÓT MIESZKANIAMI WEDŁUG POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ NA RYNKU PIERWOTNYM



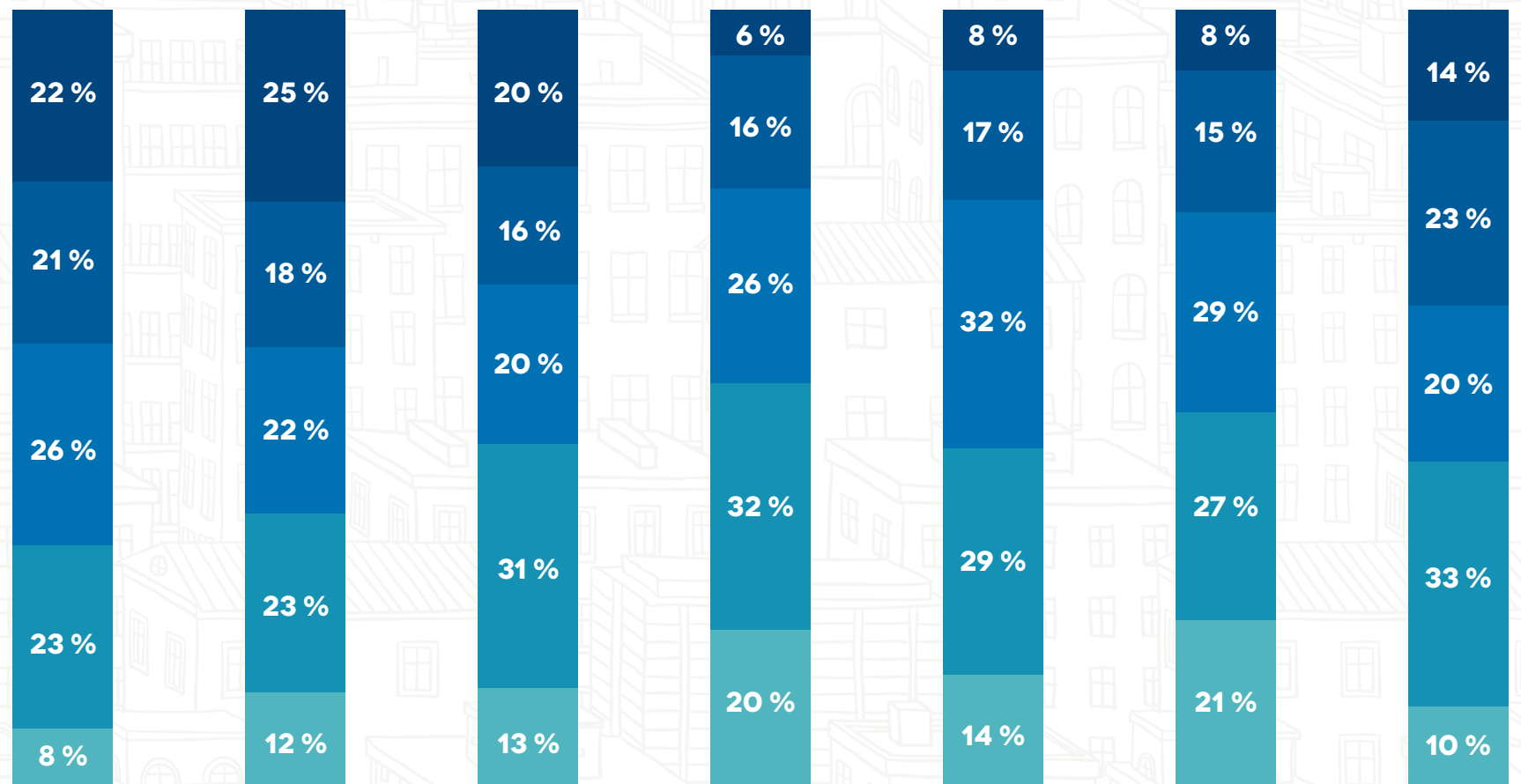
WARSZAWA - DZIELNICE POZA CENTRUM (LEWOBRZEŻNE)

OBRÓT MIESZKANIAMI WEDŁUG POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ NA RYNKU PIERWOTNYM



WARSZAWA - DZIELNICE CENTRALNE

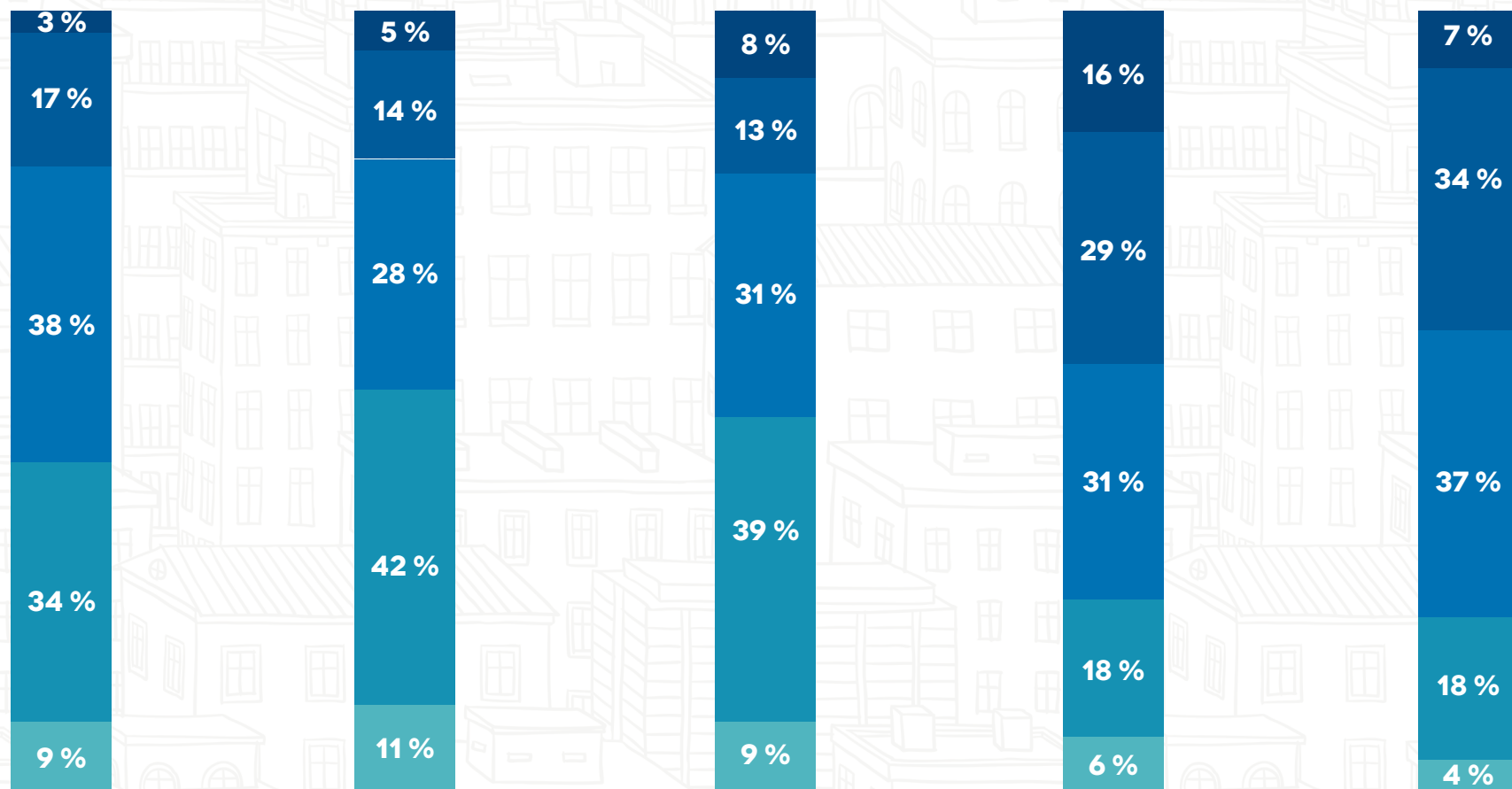
OBRÓT MIESZKANIAMI WEDŁUG POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ NA RYNKU WTÓRNYM



■ do 35 mkw. ■ od 35 do 50 mkw. ■ od 50 do 70 mkw. ■ od 70 do 100 mkw. ■ pow 100 mkw.

WARSZAWA - DZIELNICE POZA CENTRUM (PRAWOBRZEŻNE)

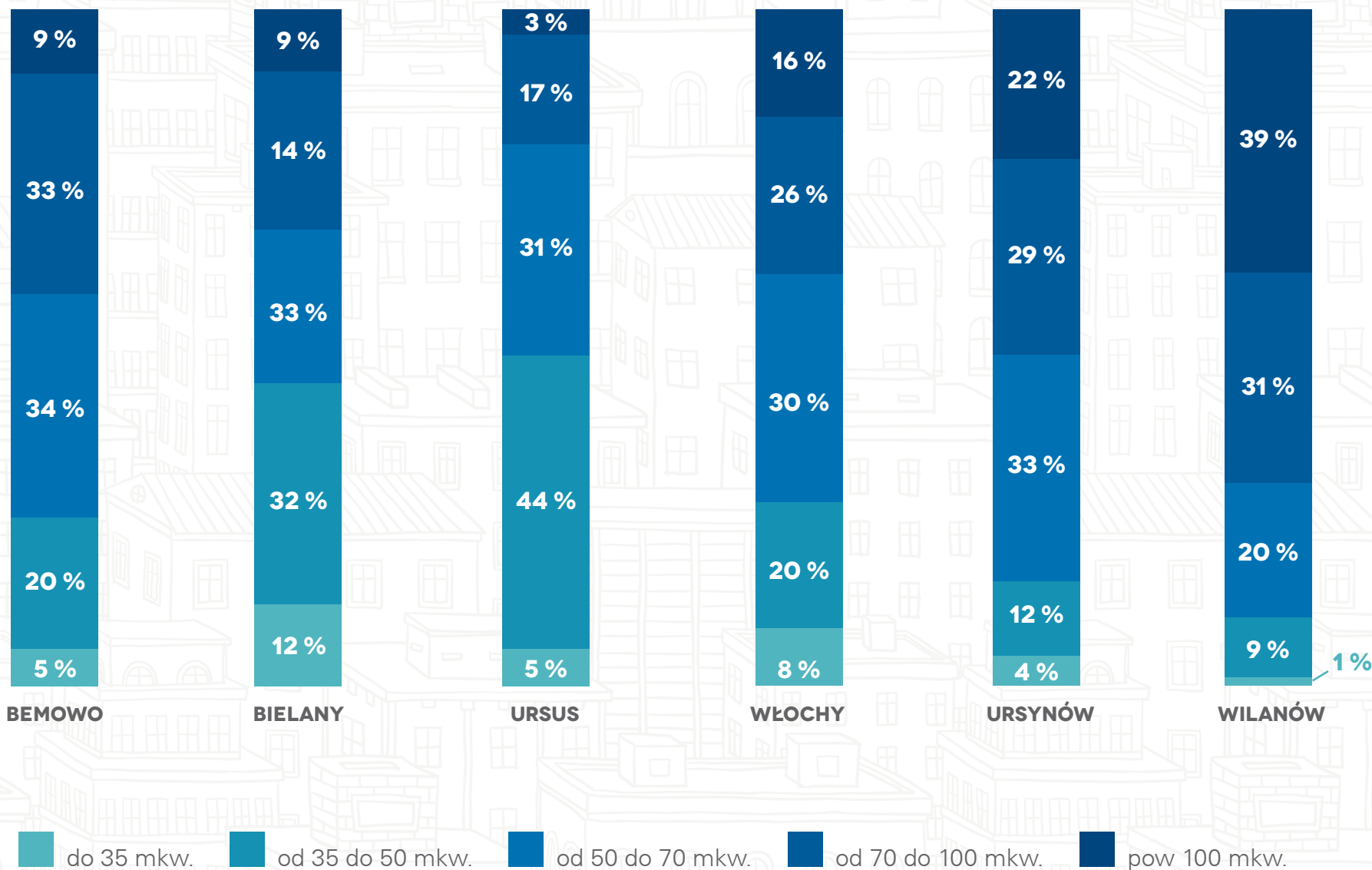
OBRÓT MIESZKANIAМИ WEDŁUG POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ NA RYNKU WTÓRNYM



do 35 mkw. od 35 do 50 mkw. od 50 do 70 mkw. od 70 do 100 mkw. pow 100 mkw.

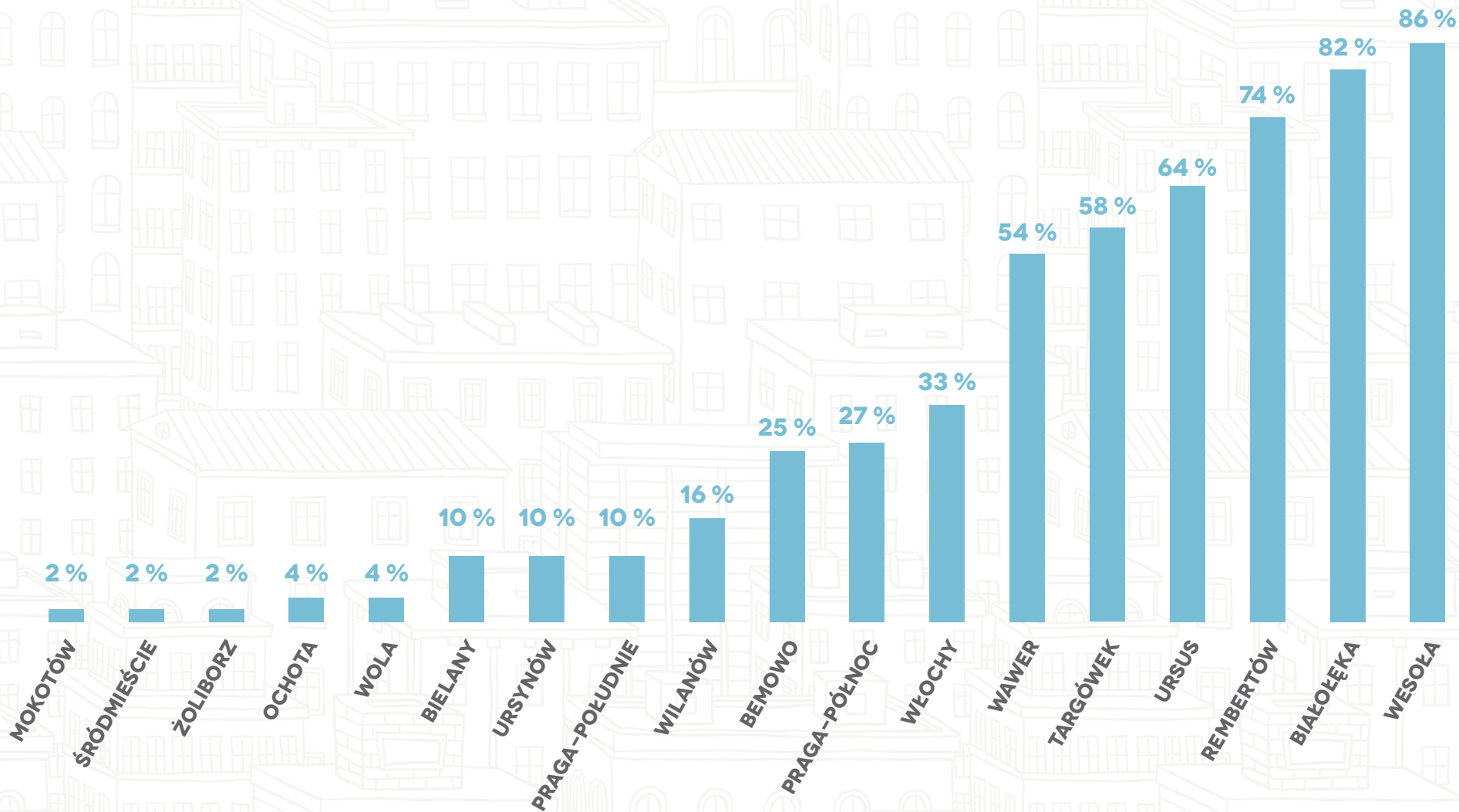
WARSZAWA - DZIELNICE POZA CENTRUM (LEWOBRZEŻNE)

OBRÓT MIESZKANIAMI WEDŁUG POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ NA RYNKU WTÓRNYM



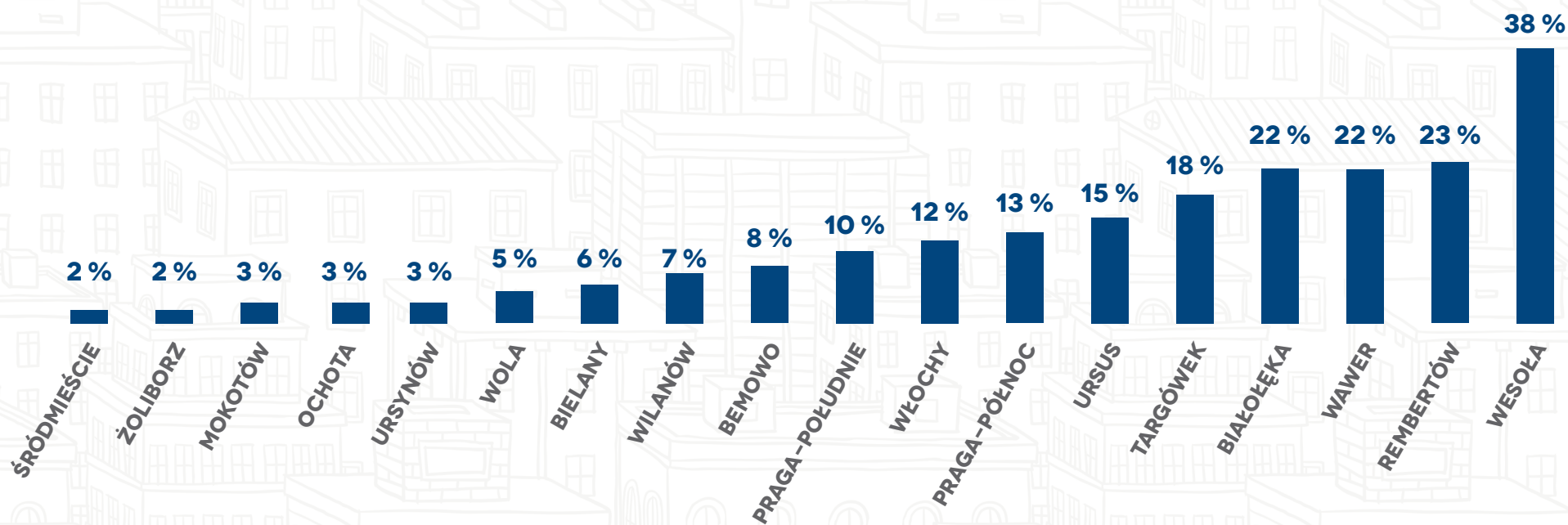
WARSZAWA - DZIELNICE

PROCENTOWY UDZIAŁ MIESZKAŃ SPEŁNIAJĄCYCH KRYTERIA CENOWE MDM NA RYNKU PIERWOTNYM



WARSZAWA - DZIELNICE

PROCENTOWY UDZIAŁ MIESZKAŃ SPEŁNIAJĄCYCH KRYTERIA CENOWE MDM NA RYNKU WTÓRNYM



W 2015r. najwięcej transakcji na rynku pierwotnym odnotowano na terenie Woli, która w ubiegłym roku była największym rynkiem sprzedaży nowych mieszkań w Warszawie. Aktywność deweloperów w tej dzielnicy ogniskuje się głównie w rejonie ulicy Jana Kazimierza oraz ulicy Młynarskiej. Na drugim miejscu uplasowała się Białołęka, która mimo straty pozycji lidera nadal może pochwalić się bardzo dobrym wynikiem sprzedażowym, przewyższającym ten z 2014r. Trzecie miejsce zajął Żoliborz, który osiągnął rekordowy w całej Warszawie przyrost ilości transakcji nowymi mieszkaniami w stosunku do roku 2014r., tj. o ponad 350%! Mniejsze wzrosty liczby transakcji miały miejsce w dzielnicach, na terenie których aktywność deweloperów jest mniej intensywna a na terenie 4 dzielnic odnotowano spadek liczby transakcji na rynku pierwotnym, w tym na terenie Śródmieścia, Wawra, Rembertowa i Wesołej.

Na rynku wtórnym różnice w ilości transakcji pomiędzy 2015r. a 2014r. nie są aż tak znaczne i są na poziomie +/- 30%. Liderem rynku wtórnego nadal pozostaje Mokotów, choć odnotowano tu nieznaczny spadek w stosunku do roku 2014, pomimo ogólnego trendu wzrostu ilości transakcji w większości warszawskich dzielnic.

Na wahania cen na rynku pierwotnym mają wpływ różne czynniki, np. standard wprowadzanych na rynek inwestycji. Dobrym przykładem jest bardzo zróżnicowany Mokotów, gdzie realizowane są zarówno prestiżowe budynki apartamentowe z cenami nawet powyżej 10 tys zł/m², jak i osiedla z tzw. segmentu popularnego, np. w rejonie Służewca. W 2015r. na terenie Mokotowa wzrósł udział lokali tańszych z zakresu cen 6 – 8 tys. PLN/mkw., gdyż właśnie mieszkania z segmentu popularnego, położone na obrzeżach dzielnicy były głównym przedmiotem realizacji deweloperskich w ubiegłym roku. Z kolei sprzedaż lokali z segmentu prime na terenie Śródmieścia przełożyła się na wzrost udziału lokali najdroższych w rozkładzie cen dla dzielnicy. Szczególny wpływ na ten fakt miał duży na tle innych śródmiejskich inwestycji obrót najdroższymi w Warszawie mieszkaniami z inwestycji Cosmopolitan. Wzrost udziału droższych lokali w strukturze cen odnotowano również na terenie Żoliborza – w przedziale cenowym 8 – 10 tys. PLN/mkw. oraz na terenie Pragi-Południa w przedziale 6 – 8 tys. PLN/mkw. Interesującym zjawiskiem jest również wzrost udziału lokali droższych z przedziału 8 – 10 tys. PLN/mkw. na terenie Pragi-Północ. Jest to efekt rosnącej popularności tej dzielnicy wynikający zarówno z bliskości Centrum oraz dobrego dostępu do komunikacji miejskiej, zwłaszcza II linii metra. Nie bez znaczenia jest także specyficzny charakter dzielnicy, gdzie jak na warunki warszawskie zachowało się najwięcej zabudowy historycznej, która stopniowo rewitalizowana i adaptowana wpływa korzystnie na walory estetyczne dzielnicy.

Natomiast na terenie Woli, która jest rekordzistką pod względem liczby transakcji, szczególnie w odniesieniu do rynku pierwotnego nastąpiła kompresja cen – zwiększył

się udział cen z zakresu 6 – 8 tys. PLN/mkw. a zmalał odsetek transakcji z przedziału 8 – 10 tys. PLN/mkw. Prawdopodobnie było to spowodowane działaniami deweloperów mającymi na celu zmniejszenie jak największej ilości oferowanych mieszkań w limicie cenowym MdM.

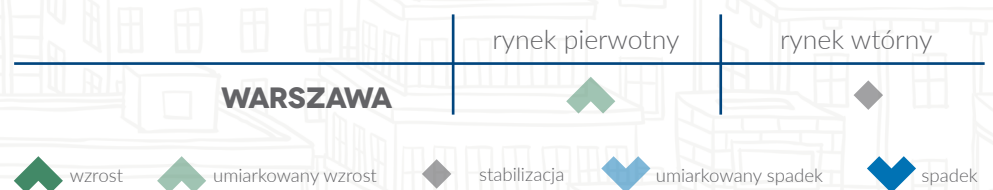
Na terenie dzielnic położonych poza centrum największe zmiany nastąpiły na terenie Białołęki, Targówka, Wawra, Bemowa, Bielana, Ursusa i Włoch. We wszystkich tych dzielnicach wzrósł udział w rynku lokali droższych – o cenach z przedziału 6 – 8 tys./mkw. W tym przypadku jako czynnik stymulujący wzrost cen można wskazać program MdM. Wzrost popytu spowodował podwyżkę cen w przypadku lokali tańszych, ale tylko do poziomu pozwalającego na spełnienie limitu cenowego programu.

W większości warszawskich dzielnic najwięcej transakcji z rynku pierwotnego dotyczyło lokali o pow. od 50 do 70 mkw. Wyjątki stanowią Śródmieście i Wilanów, gdzie największy udział miały lokale o powierzchni powyżej 100 mkw. Natomiast na terenie Targówka, Bemowa i Włoch największy udział w rynku miały lokale o pow. od 35 do 50 mkw.

Na rynku wtórnym również dominował obrót lokalami o pow. od 50 do 70 mkw. aczkolwiek na terenie dzielnic, w których dominuje starsza zabudowa, takich jak Żoliborz, Wola, Ochota, Rembertów, Targówek, Ursus przeważały mniejsze lokale o powierzchni od 35 do 50 mkw. Z kolei w Wilanowie największy udział miały lokale z przedziału powierzchniowego od 70 do 100 mkw.

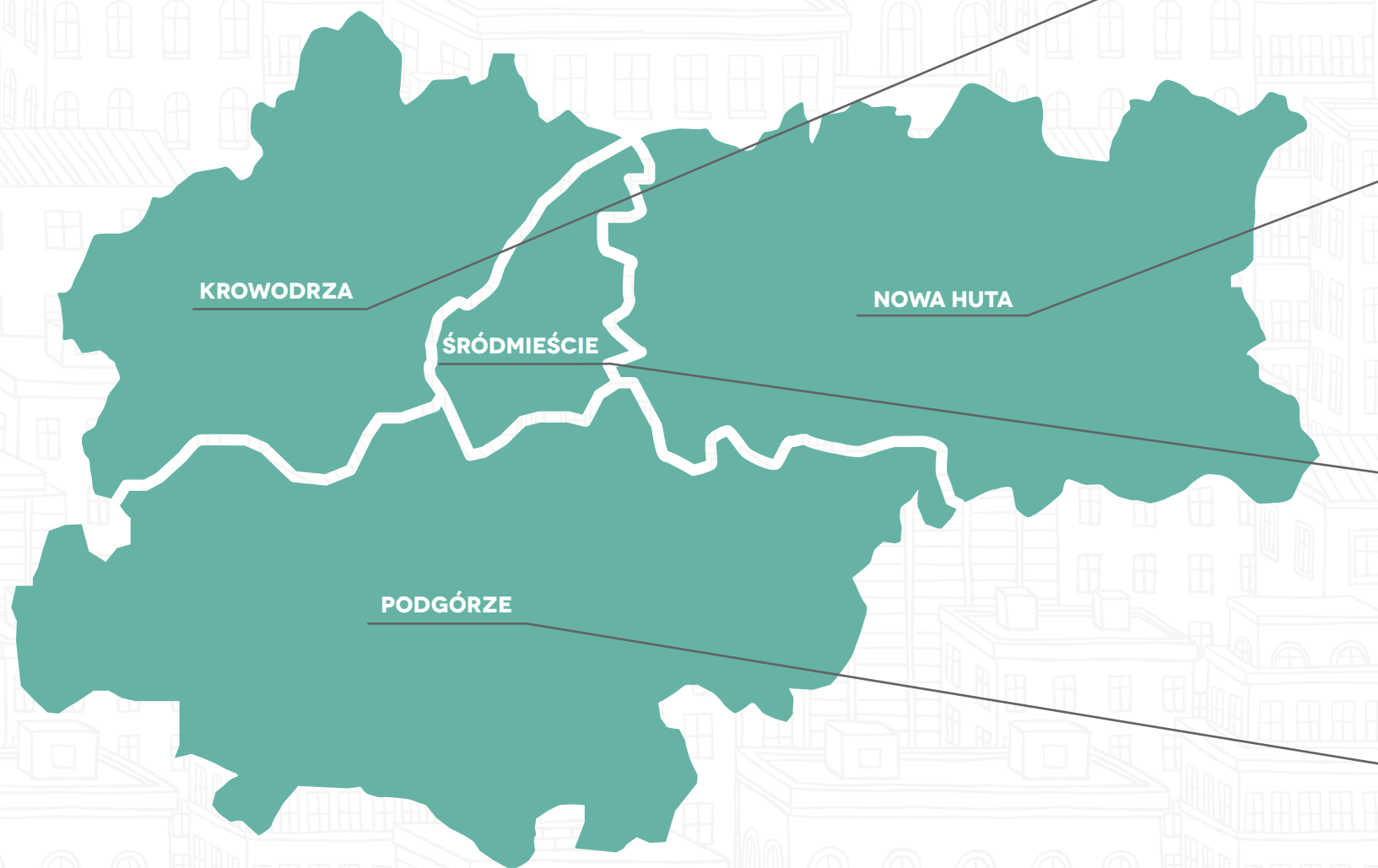
W przypadku Warszawy, na rynku pierwotnym i wtórnym, dostępność programu MdM jest znacznie ograniczona z uwagi na limity cenowe. Największa ilość lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego, których ceny spełniały limit programu MdM pochodziła z terenu prawobrzeżnych dzielnic poza centrum, tj. Wesoła, Białołęka, Rembertów, Targówek i Wawra, a także lewobrzeżnych – Ursus, Włochy, Bemowo.

E-VALUER INDEX 2016 – PROGNOZOWANA ZMIANA



KRAKÓW

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



KROWODRZA

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	0%	6798
rynek wtórny	0%	6384

NOWA HUTA

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	6%	5500
rynek wtórny	-1%	4814

ŚRÓDMIEŚCIE

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	15%	6839
rynek wtórny	8%	6452

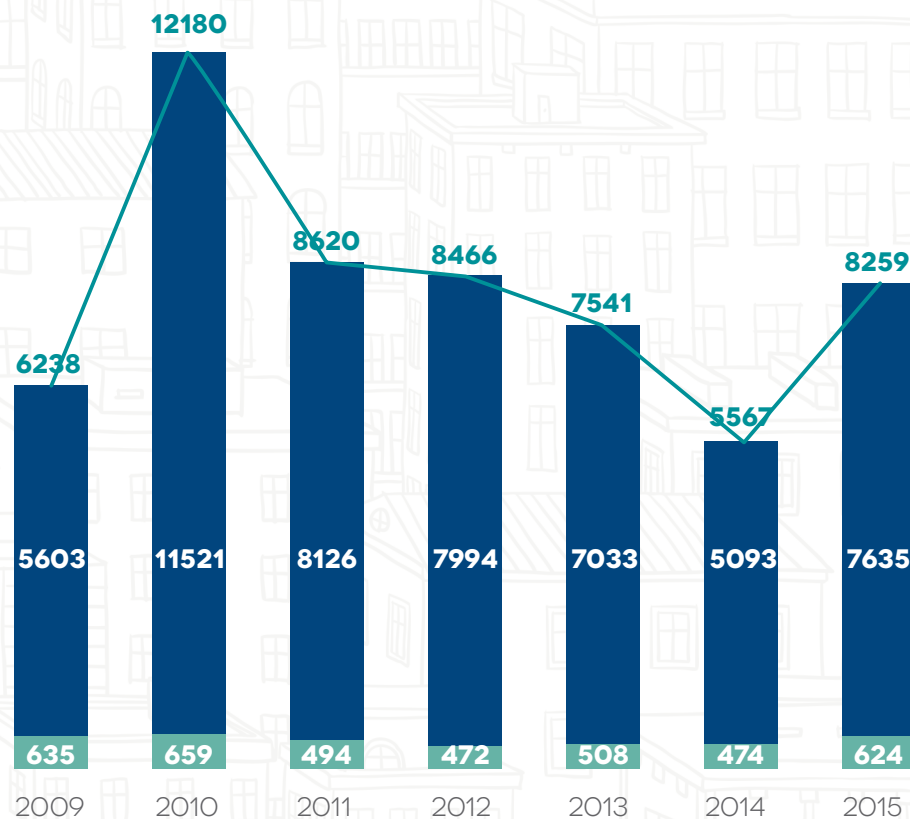
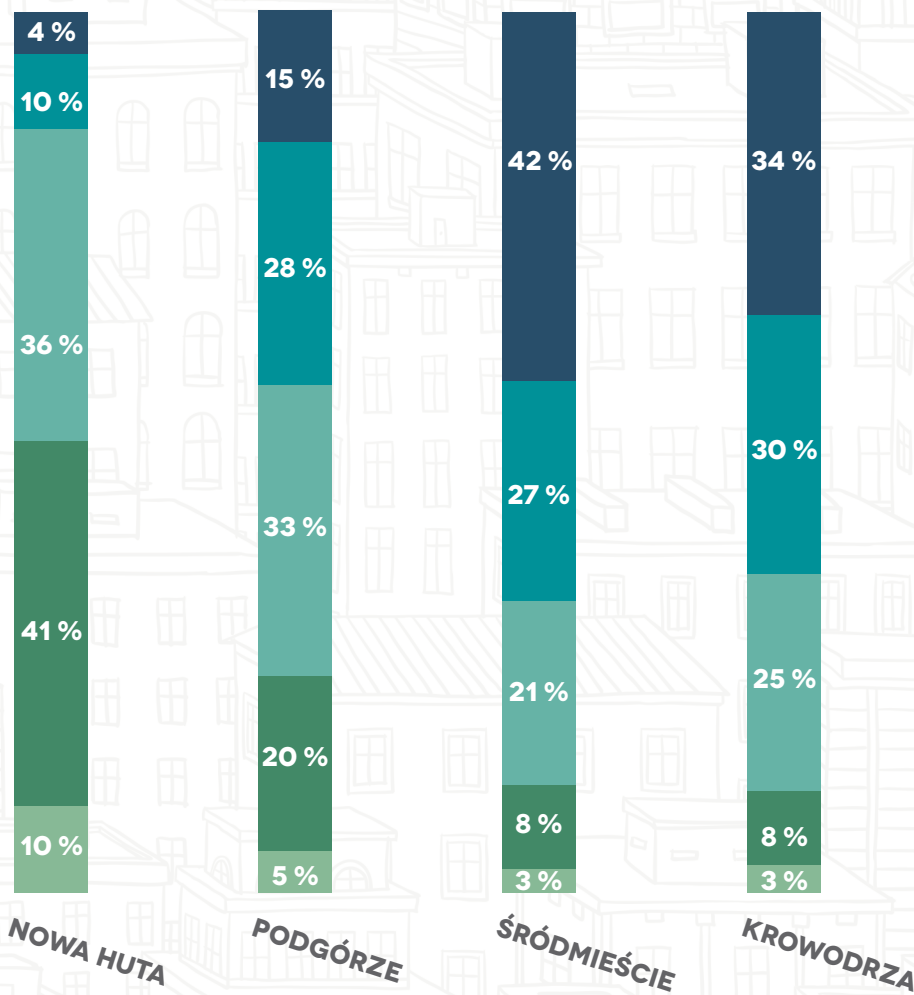
PODGÓRZE

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	-6%	6205
rynek wtórny	0%	5572

KRAKÓW

ROZKŁAD CEN TRANSAKCYJNYCH
NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM

ANALIZA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ
W LATACH 2009-2015



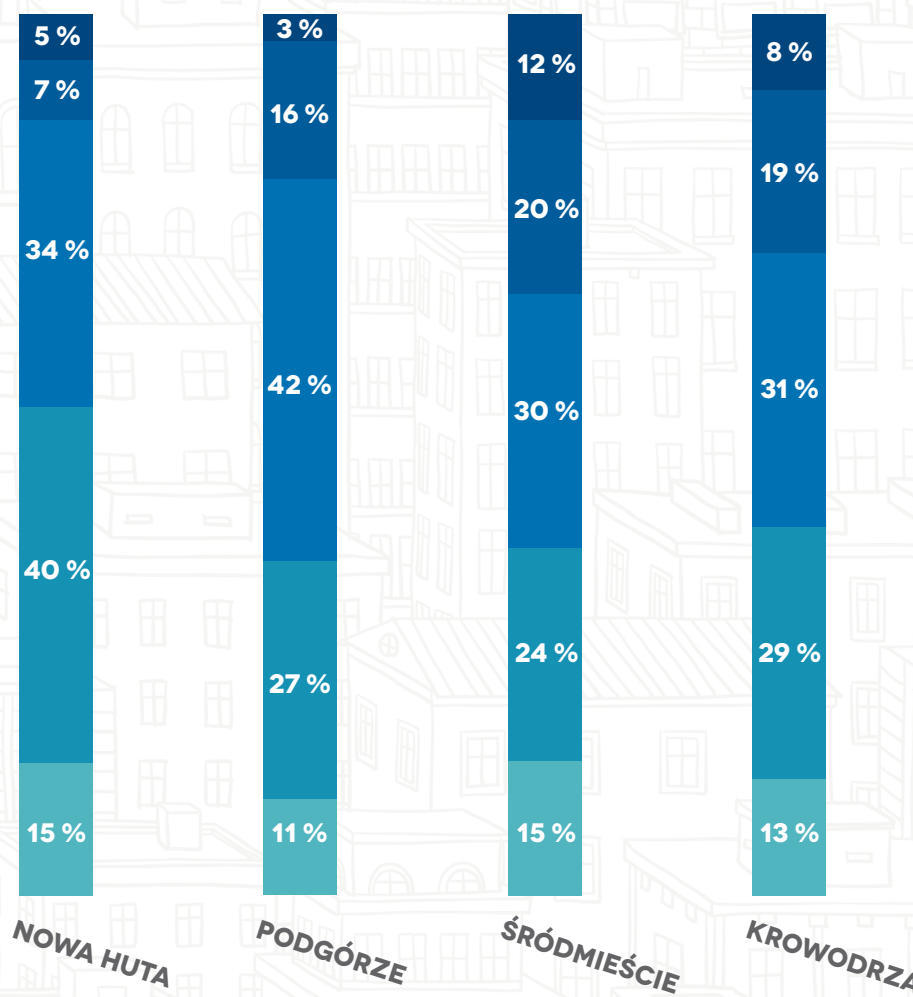
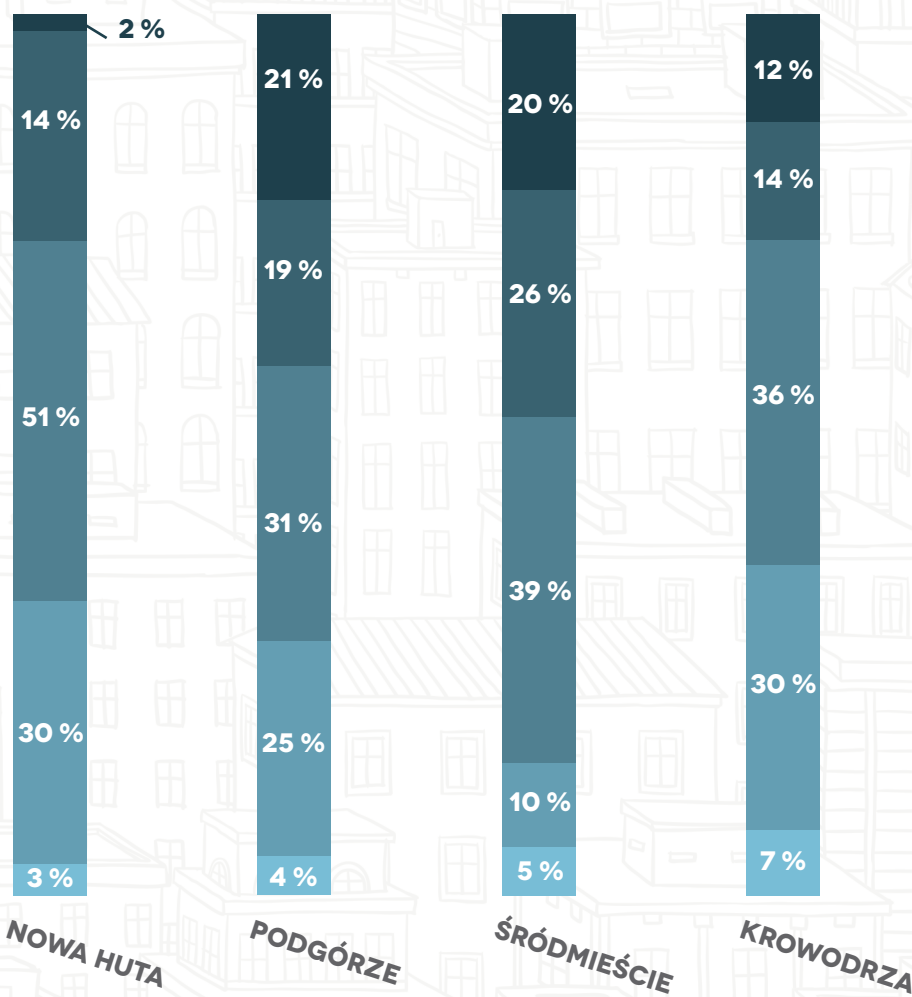
■ do 4 tys. ■ od 4 do 5 tys. ■ od 5 do 6 tys. ■ od 6 do 7 tys. ■ pow. 7 tys.

■ Inwestorzy indywidualni ■ Deweloperzy ■ Ogółem

KRAKÓW

OBRÓT MIESZKANIAMI WEDŁUG POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ NA RYNKU PIERWOTNYM

OBRÓT MIESZKANIAMI WEDŁUG POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ NA RYNKU WTÓRNYM

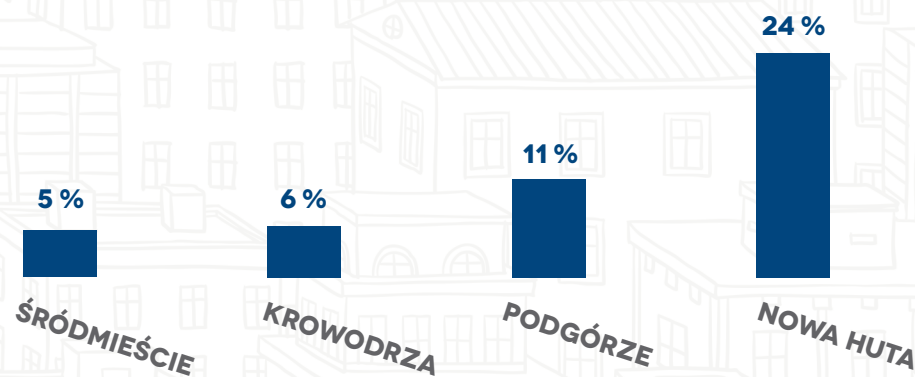
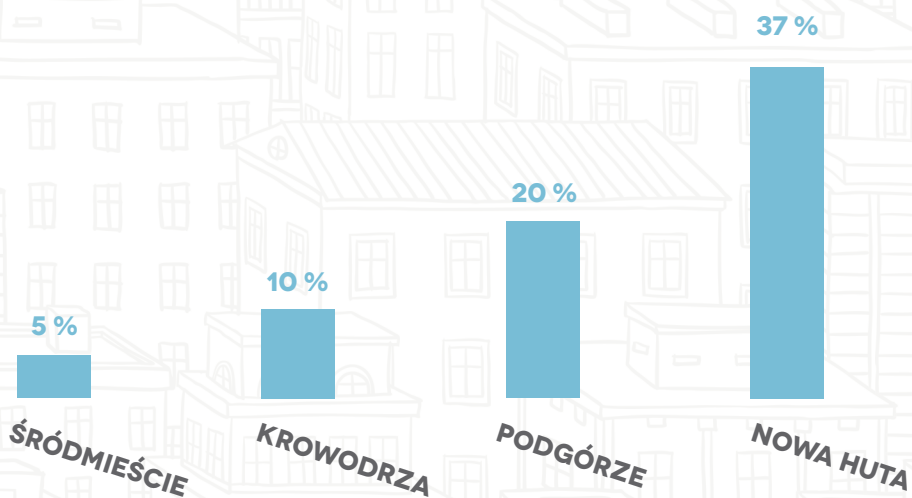


■ do 35 mkw.
 ■ od 35 do 50 mkw.
 ■ od 50 do 70 mkw.
 ■ od 70 do 100 mkw.
 ■ pow 100 mkw.
 ■ do 35 mkw.
 ■ od 35 do 50 mkw.
 ■ od 50 do 70 mkw.
 ■ od 70 do 100 mkw.
 ■ pow 100 mkw.

KRAKÓW

PROCENTOWY UDZIAŁ MIESZKAŃ SPEŁNIAJĄCYCH
KRYTERIA CENOWE MDM NA RYNKU PIERWOTNYM

PROCENTOWY UDZIAŁ MIESZKAŃ SPEŁNIAJĄCYCH
KRYTERIA CENOWE MDM NA RYNKU WTÓRNYM



W Krakowie, podobnie jak w większości największych miast Polski, rok 2015r. był okresem wzmożonej aktywności deweloperów. Liczba wydanych pozwoleń na budowę wzrosła niemal o połowę. Daje to dobre rokowania na przyszłość dla rynku pierwotnego, gdyż z uwagi na znaczenie miasta popyt na lokale na rynku pierwotnym powinien utrzymywać się na stabilnym poziomie w ciągu kolejnych lat.

Pomimo rekordowej sprzedaży, oferta mieszkań na rynku pierwotnym na koniec IV kwartału 2015r. nieznacznie wzrosła w stosunku do oferty na koniec roku 2014.

Limit cenowy programu MdM wzrósł w ciągu roku dla Krakowa o 164 zł, efektem czego miasto awansowało w rankingu miast z najwyższą dopuszczalną ceną akceptowaną w tym programie z miejsca 6 na miejsce 4. Pomimo tego program MdM na terenie Krakowa nie wpłynął znacząco na trendy cen. Z uwagi na wysoki poziom cen niewiele lokali z rynku pierwotnego mieściło się w limicie cenowym programu – najwięcej na terenie Nowej Huty – 37% a najmniej na terenie Śródmieścia – 5%. Na koniec roku liczba mieszkań oferowanych przez deweloperów kwalifikująca się do programu przekraczała w Krakowie 1 000.

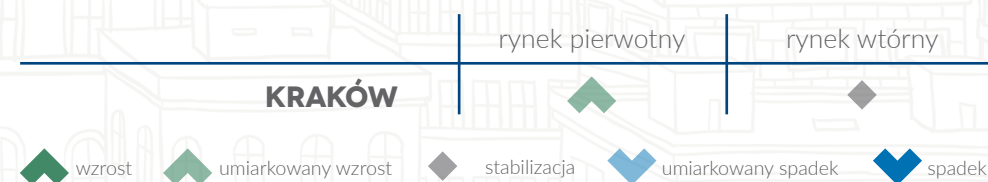
Odnosnie rynku wtórnego, kryteria cenowe programu spełniały jeszcze mniej transakcji niż na rynku pierwotnym. Podobnie jak na rynku pierwotnym, najwięcej transakcji, które mieściły się w limicie dotyczyło terenu Nowej Huty – 24% a najmniej, jedynie 5% to transakcje z terenu Śródmieścia. Tylko w przypadku Nowej Huty mediana cen mieści się w limicie kwotowym dla rynku wtórnego.

Na rynku pierwotnym najczęściej wybierane były lokale o powierzchni 50 – 70 mkw., w zależności od dzielnicy stanowiły od 31 – 51% wartości wszystkich transakcji oraz lokale o pow. 35 – 50 mkw. stanowiące od 10 – 30% transakcji.

Podobna sytuacja jest w przypadku rynku wtórnego gdzie lokale o pow. 50 – 70 mkw. mają większy udział w rynku od 30 – 42% wartości wszystkich transakcji w zależności od dzielnicy, a lokale o pow. 35 – 50 mkw. od 24 – 40%. Lokale większe, o pow. 70 – 100 mkw., mają udział 7 – 20%.

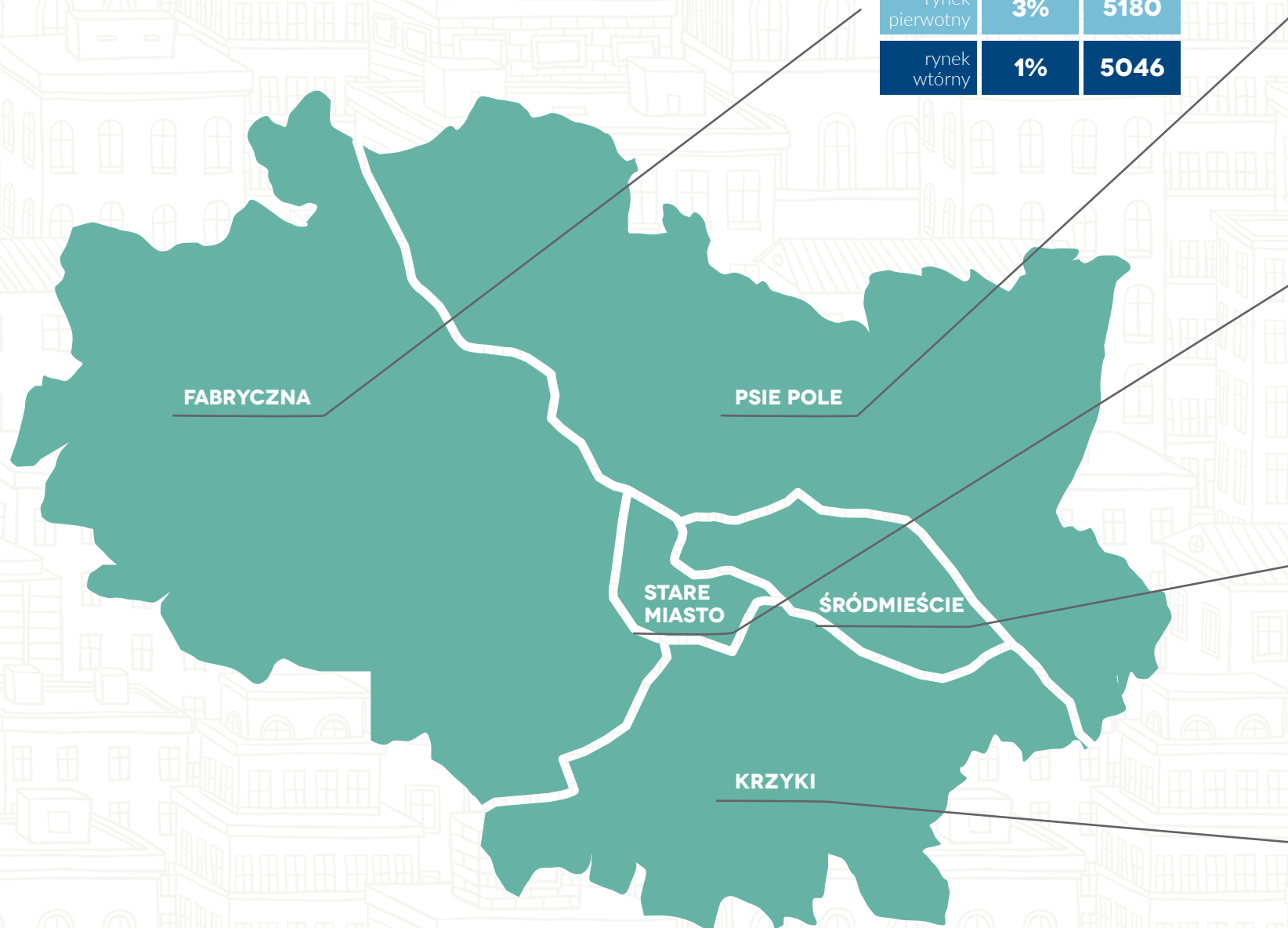
Rozkład cen w podziale na dzielnice jest bardzo zbliżony do roku poprzedniego. Tradycyjnie najwyższe ceny dominują na terenie dzielnic Śródmieście i Krowodrza. Należy przy tym zauważyć znaczne zróżnicowanie cen w obrębach poszczególnych dzielnic.

E-VALUER INDEX 2016 – PROGNOZOWANA ZMIANA



WROCLAW

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



FABRYCZNA

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	3%	5180
rynek wtórny	1%	5046

PSIE POLE

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	0%	5356
rynek wtórny	-5%	4761

STARE MIASTO

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	-2%	7303
rynek wtórny	-1%	5443

ŚRÓDMIEŚCIE

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	-2%	6460
rynek wtórny	4%	5035

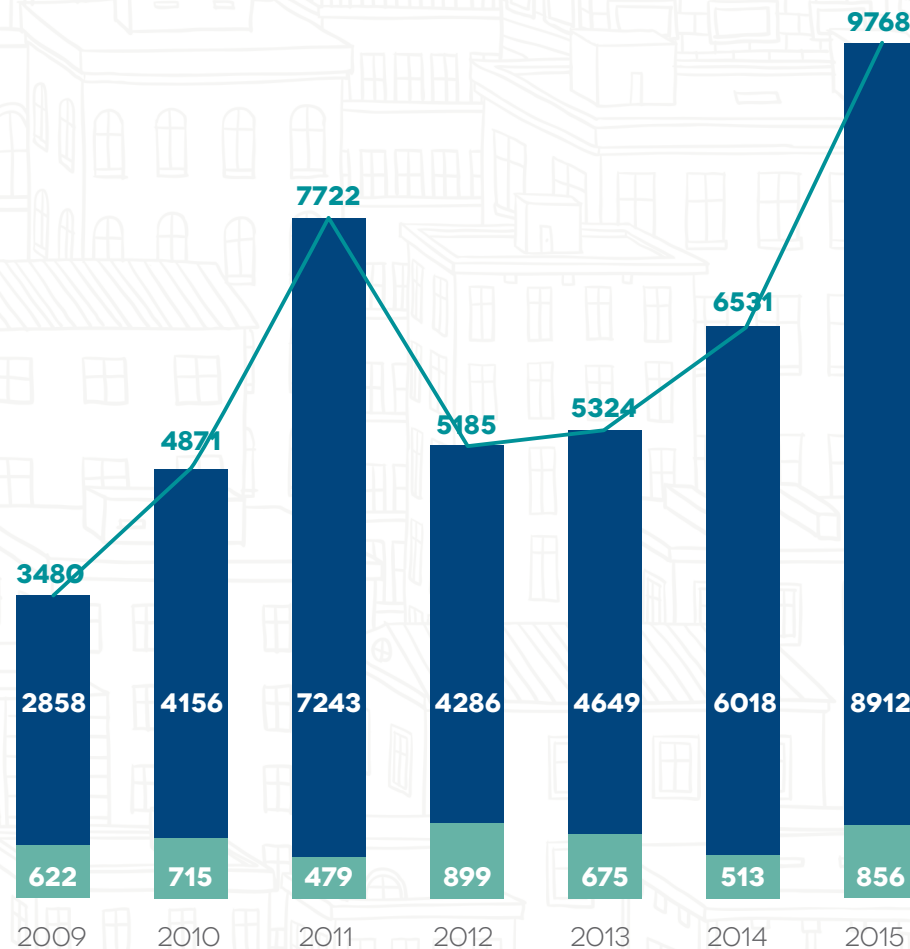
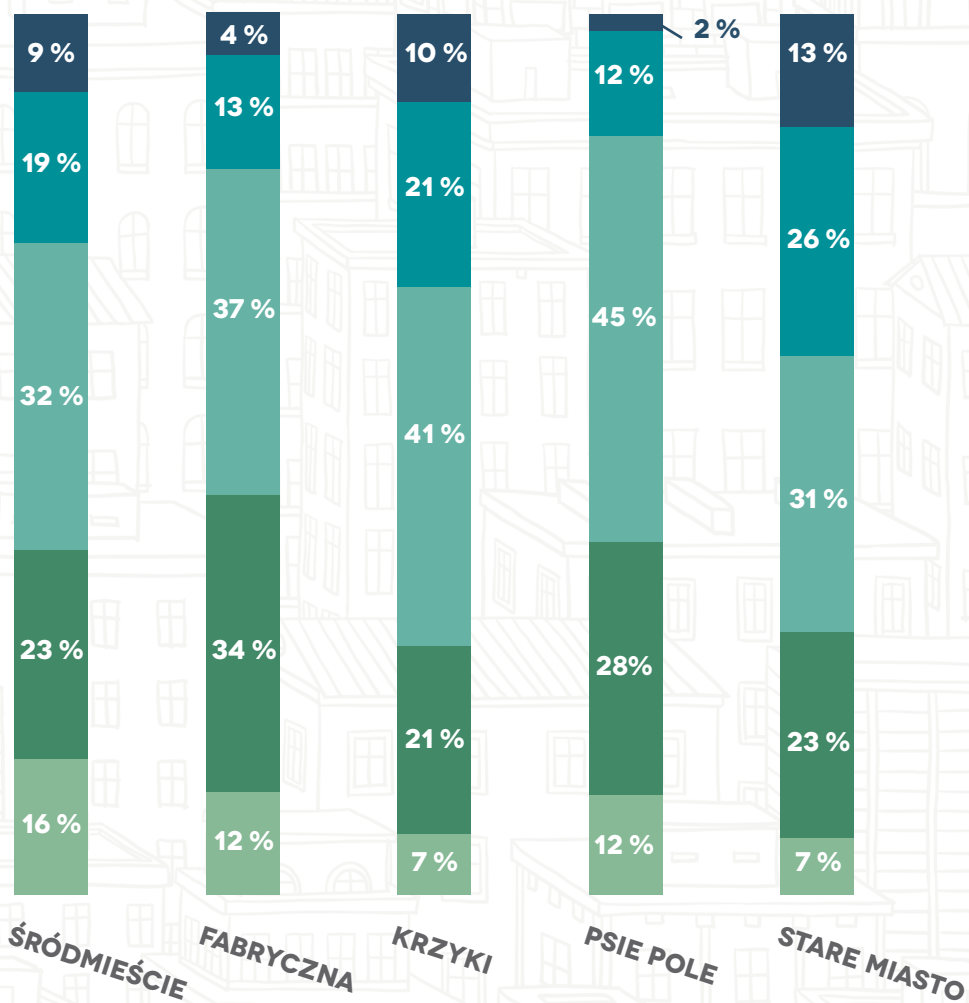
KRZYKI

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	4%	5797
rynek wtórny	1%	5346

WROCLAW

ROZKLAD CEN TRANSAKCYJNYCH NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM

ANALIZA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ W LATACH 2009-2015



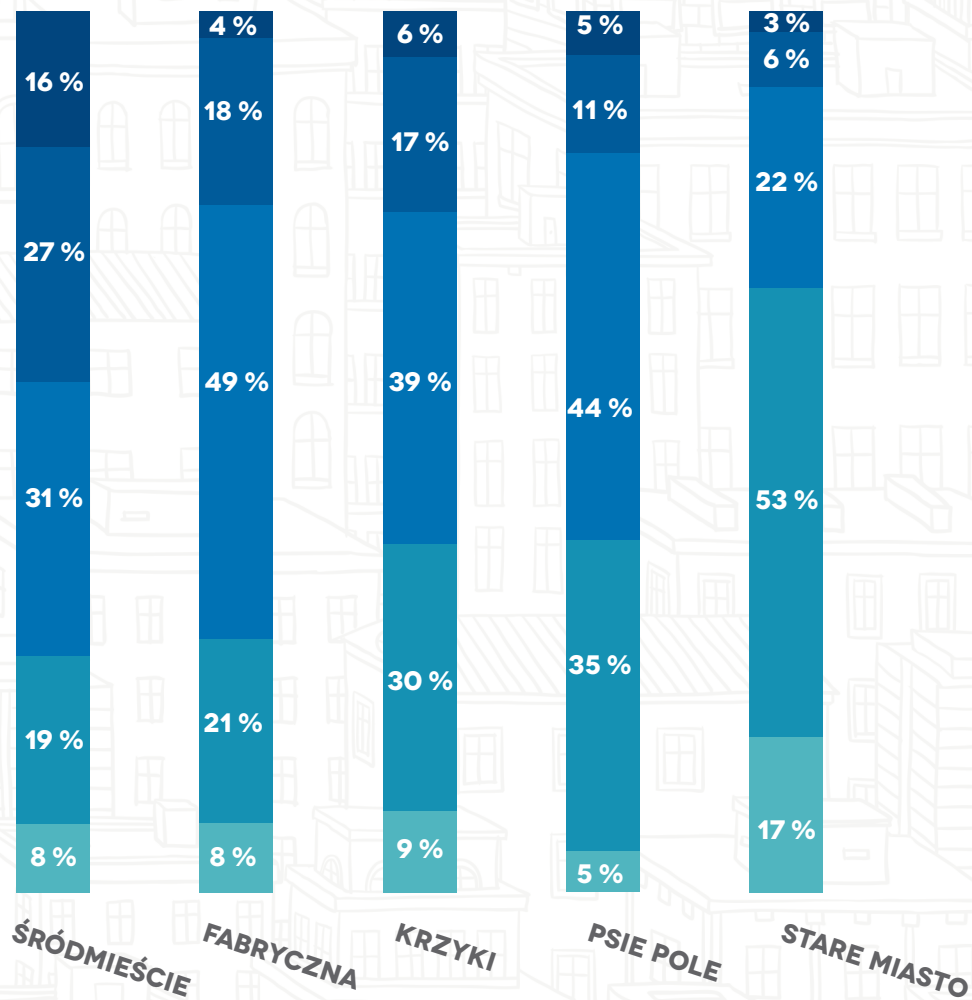
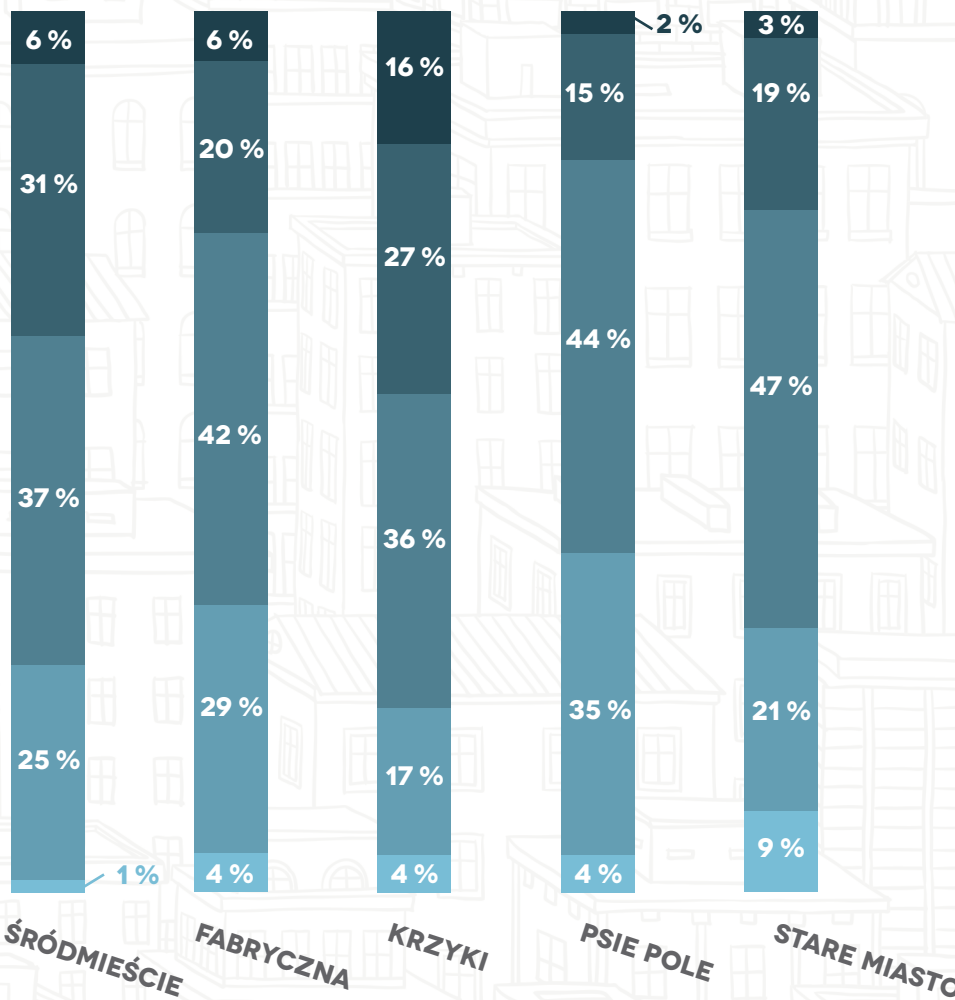
■ do 4 tys.
 ■ od 4 do 5 tys.
 ■ od 5 do 6 tys.
 ■ od 6 do 7 tys.
 ■ pow. 7 tys.

■ Inwestorzy indywidualni
 ■ Deweloperzy
 ■ Ogółem

WROCLAW

OBRÓT MIESZKANIAMI WEDŁUG POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ NA RYNKU PIERWOTNYM

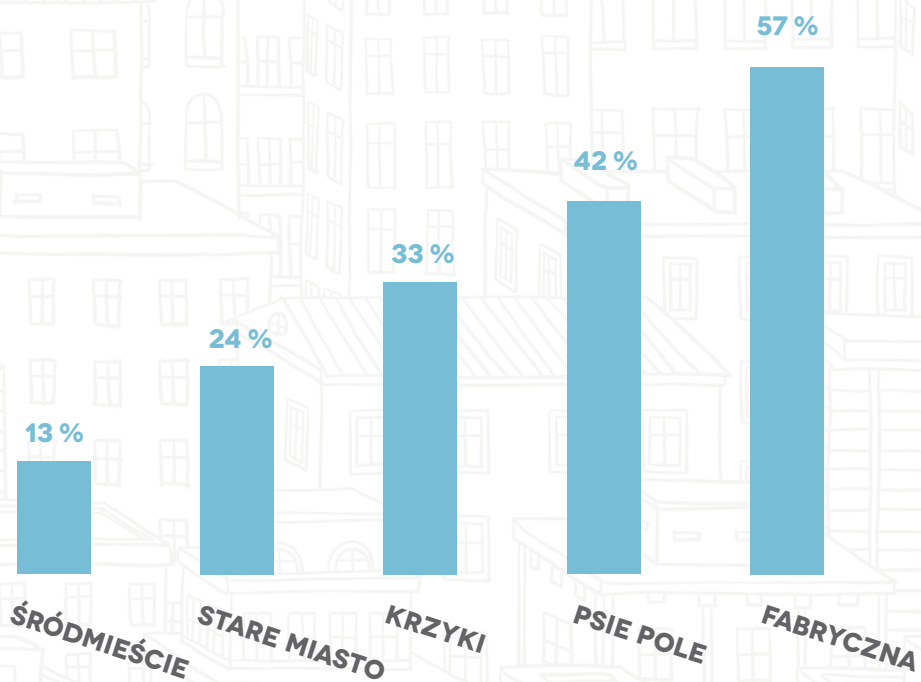
OBRÓT MIESZKANIAMI WEDŁUG POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ NA RYNKU WTÓRNYM



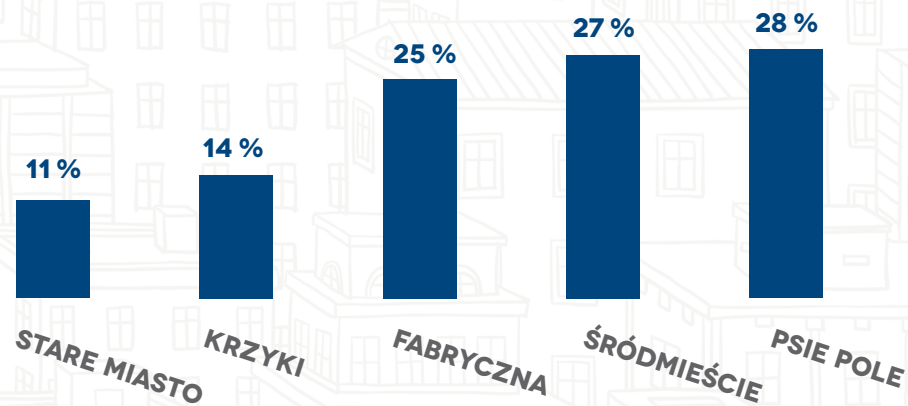
■ do 35 mkw.
 ■ od 35 do 50 mkw.
 ■ od 50 do 70 mkw.
 ■ od 70 do 100 mkw.
 ■ pow 100 mkw.
 ■ do 35 mkw.
 ■ od 35 do 50 mkw.
 ■ od 50 do 70 mkw.
 ■ od 70 do 100 mkw.
 ■ pow 100 mkw.

WROCLAW

PROCENTOWY UDZIAŁ MIESZKAŃ SPEŁNIAJĄCYCH
KRYTERIA CENOWE MDM NA RYNKU PIERWOTNYM



PROCENTOWY UDZIAŁ MIESZKAŃ SPEŁNIAJĄCYCH
KRYTERIA CENOWE MDM NA RYNKU WTÓRNYM



Deweloperzy działający na terenie Wrocławia również podzielili entuzjazm inwestorów z innych miast, liczba wydanych pozwoleń na budowę w 2015r. wzrosła ponad 40%. Wzmoczona aktywność deweloperów zaowocowała wzrostem podaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym. Szeroka oferta na rynku pierwotnym sprzyjała zakupom w tym segmencie rynku, stąd w 2015r. we Wrocławiu dominowały transakcje z rynku pierwotnego.

We Wrocławiu najchętniej kupowane były lokale mieszkalne o pow. od 50 do 70 mkw., praktycznie we wszystkich dzielnicach i w obu segmentach rynku (pierwotnym i wtórnym), z wyjątkiem Starego Miasta, gdzie na rynku wtórnym najczęściej sprzedano lokali o pow. 35 – 50 mkw.

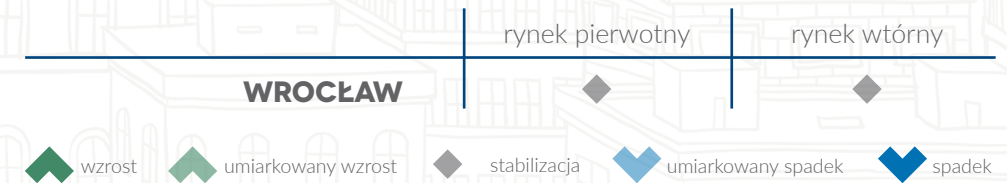
Należy podkreślić, że jeżeli chodzi o rynek pierwotny, to mieliśmy do czynienia z najwyższą sprzedażą w historii wrocławskiego rynku mieszkaniowego. Równocześnie pomimo bardzo wysokiego poziomu sprzedaży wielkość oferty deweloperów wzrosła w 4 z 5 dzielnic. Jedynym wyjątkiem jest Śródmieście, gdzie wielkość oferty spadła o kilka procent. W konsekwencji we Wrocławiu wciąż mamy rekordową liczbę mieszkań oferowanych do sprzedaży, co skutecznie studzi zapędy firm deweloperskich do podwyższania cen.

Analizując ceny lokali mieszkalnych pod kątem limitów MdM, na rynku pierwotnym najczęściej mieszkań spełniało kryterium limitu cenowego z terenu dzielnicy Fabryczna.

W IV kwartale w ofercie deweloperów budujących na terenie Fabrycznej było prawie 1 000 mieszkań kwalifikujących się do programu MdM. To więcej niż we wszystkich pozostałych dzielnicach Wrocławia razem wziętych, przy czym należy podkreślić, że na koniec roku w dzielnicach Śródmieście i Stare Miasto deweloperzy w ogóle nie oferowali mieszkań spełniających kryteria cenowe MdM.

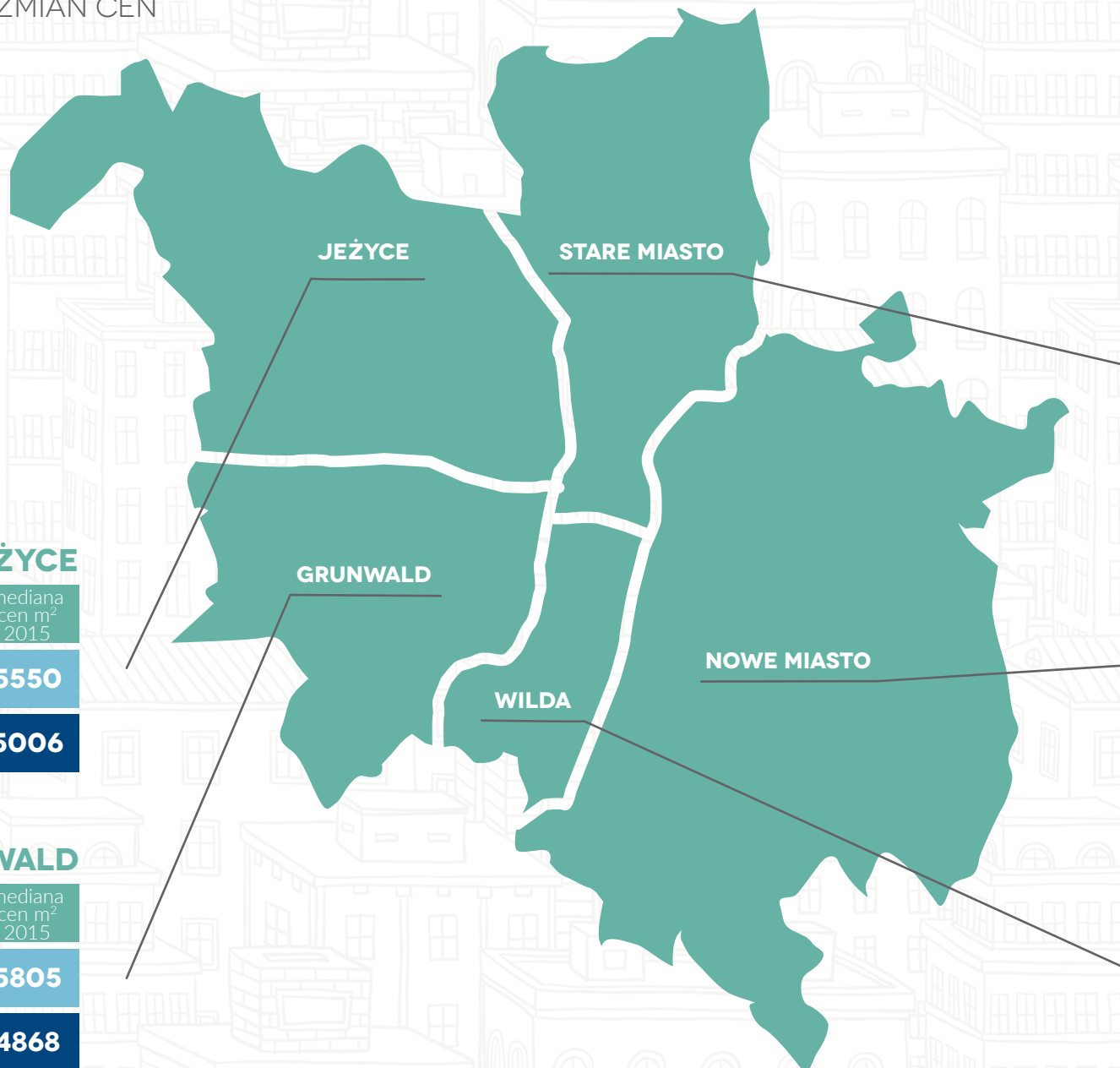
Z kolei na rynku wtórnym najczęściej lokali spełniających limit cenowy zostało sprzedanych na terenie dzielnic: Fabryczna, Śródmieście oraz Psie Pole. Przy czym praktycznie we wszystkich dzielnicach mediana cen przekracza limity programu MdM. Jedynie mediana cen z rynku pierwotnego z terenu dzielnicy Fabryczna znajdowała się nieco poniżej limitu.

E-VALUER INDEX 2016 – PROGNOZOWANA ZMIANA



POZNAŃ

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



JEŻYCE

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	-2%	5550
rynek wtórny	0%	5006

GRUNWALD

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	-1%	5805
rynek wtórny	2%	4868

STARE MIASTO

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	4%	6089
rynek wtórny	2%	5093

NOWE MIASTO

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	0%	5477
rynek wtórny	-1%	4871

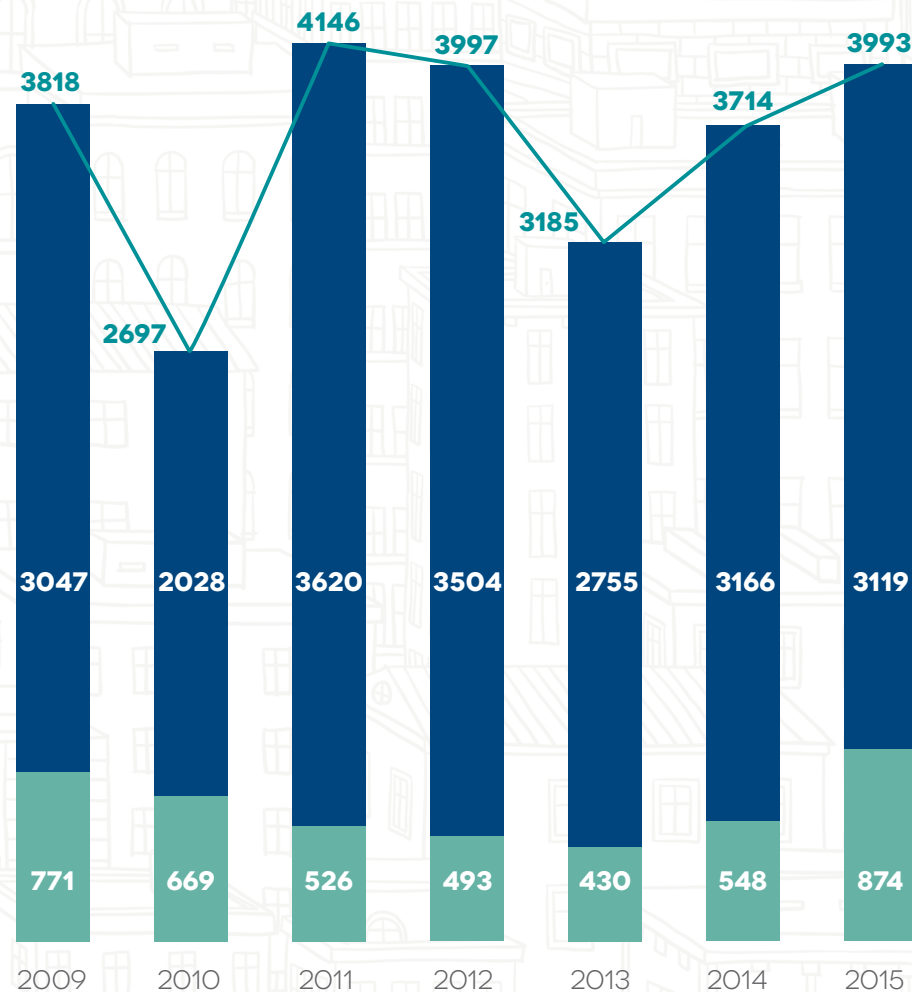
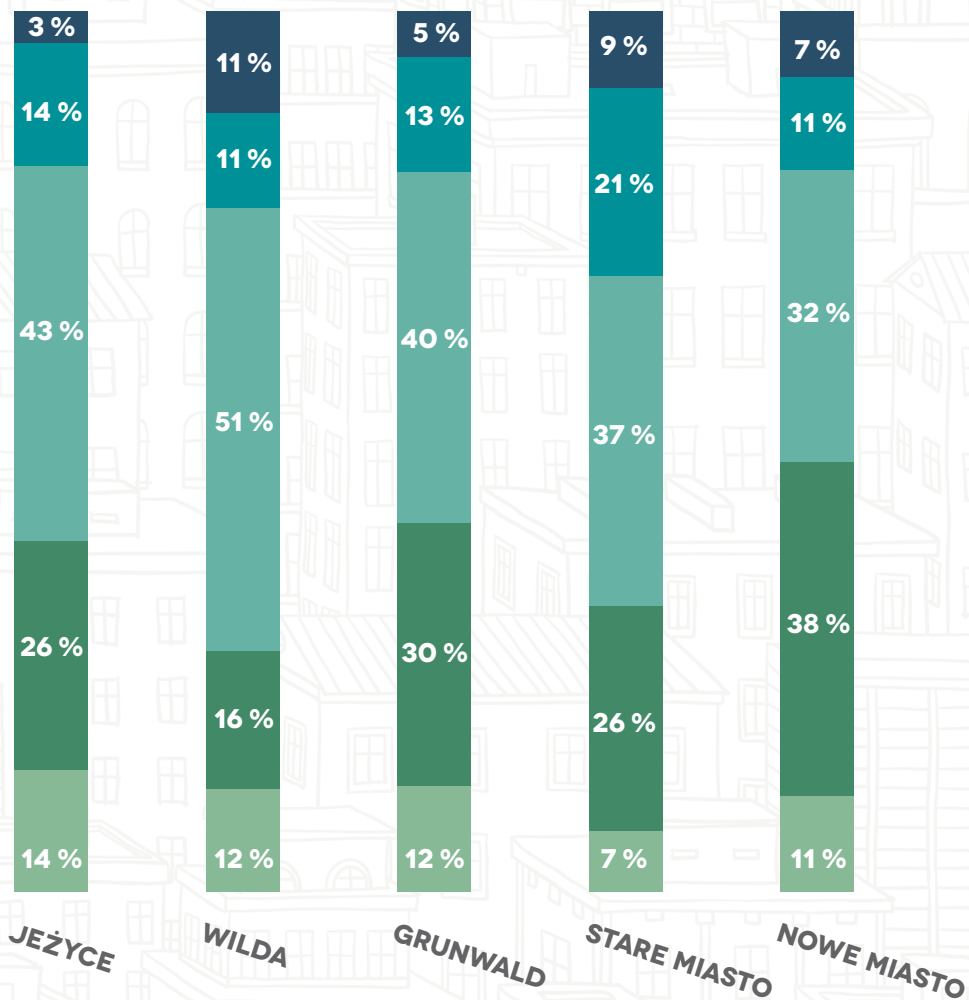
WILDA

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	1%	5800
rynek wtórny	4%	4685

POZNAŃ

ROZKŁAD CEN TRANSAKCYJNYCH
NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM

ANALIZA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ
W LATACH 2009-2015



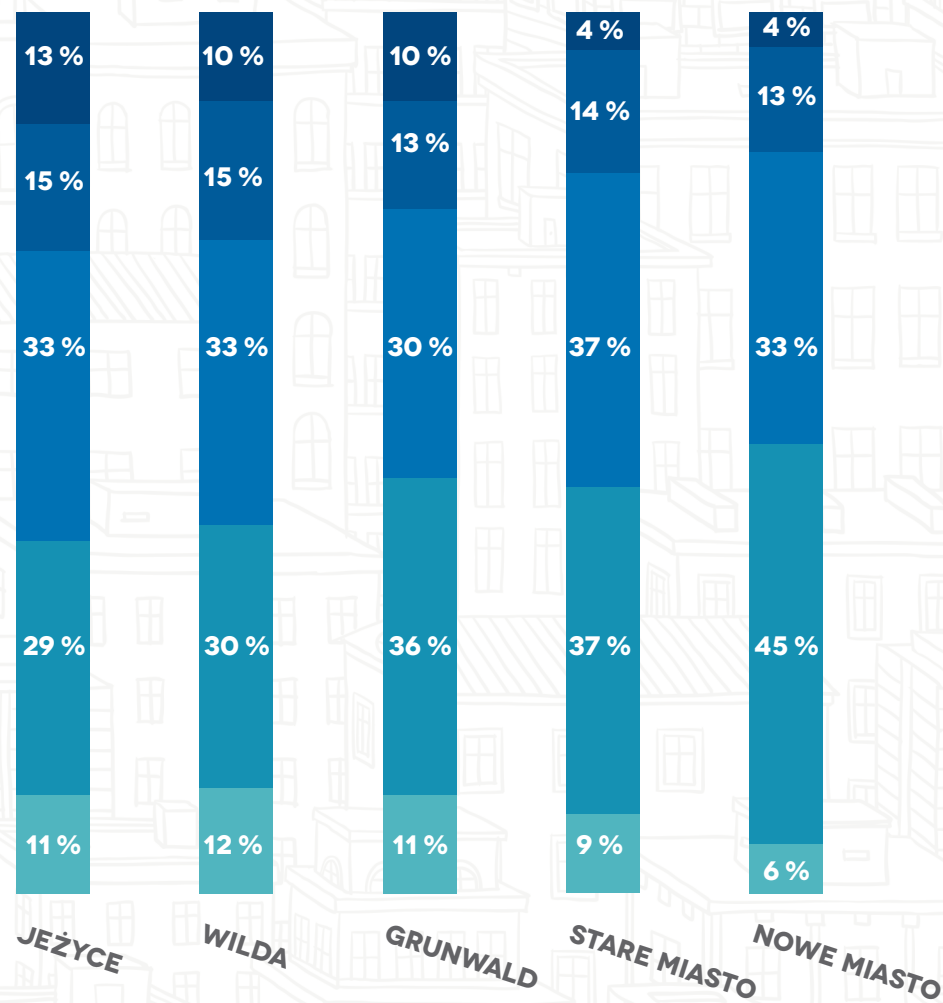
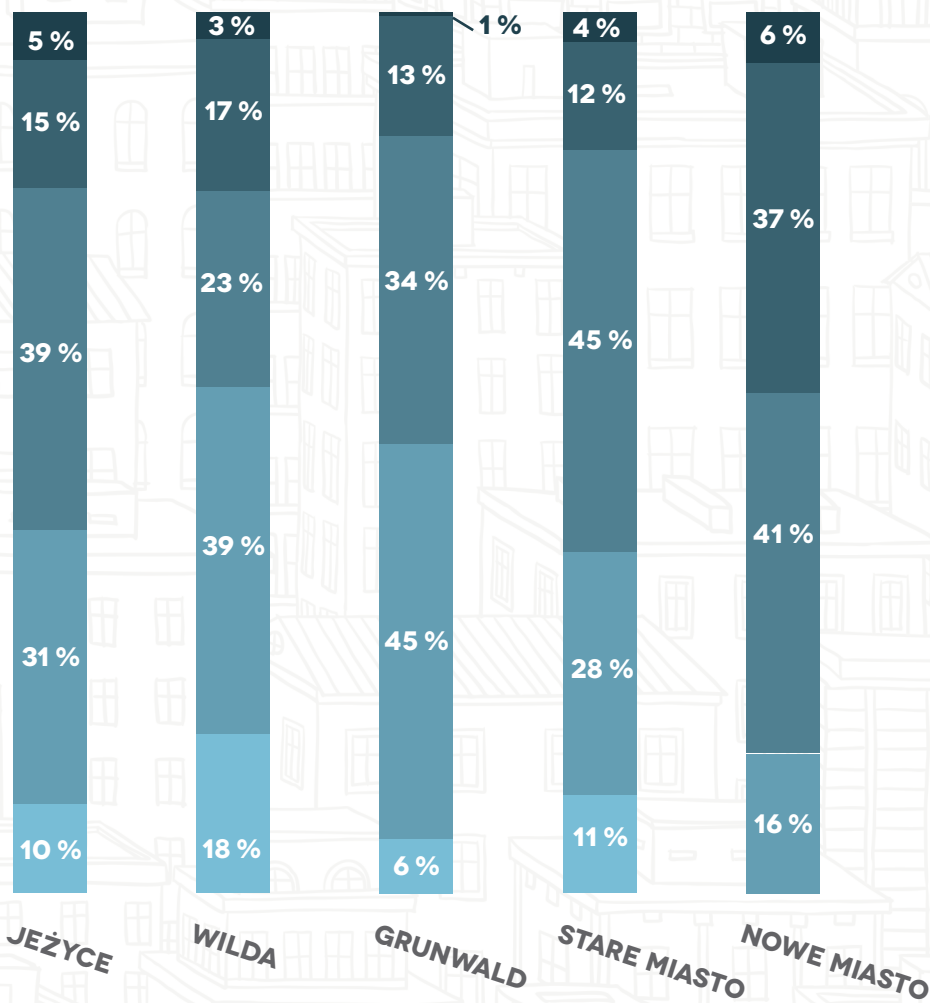
■ do 4 tys.
 ■ od 4 do 5 tys.
 ■ od 5 do 6 tys.
 ■ od 6 do 7 tys.
 ■ pow. 7 tys.

■ Inwestorzy indywidualni
 ■ Deweloperzy
 ■ Ogółem

POZNAŃ

OBRÓT MIESZKANIAMI WEDŁUG POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ NA RYNKU PIERWOTNYM

OBRÓT MIESZKANIAMI WEDŁUG POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ NA RYNKU WTÓRNYM

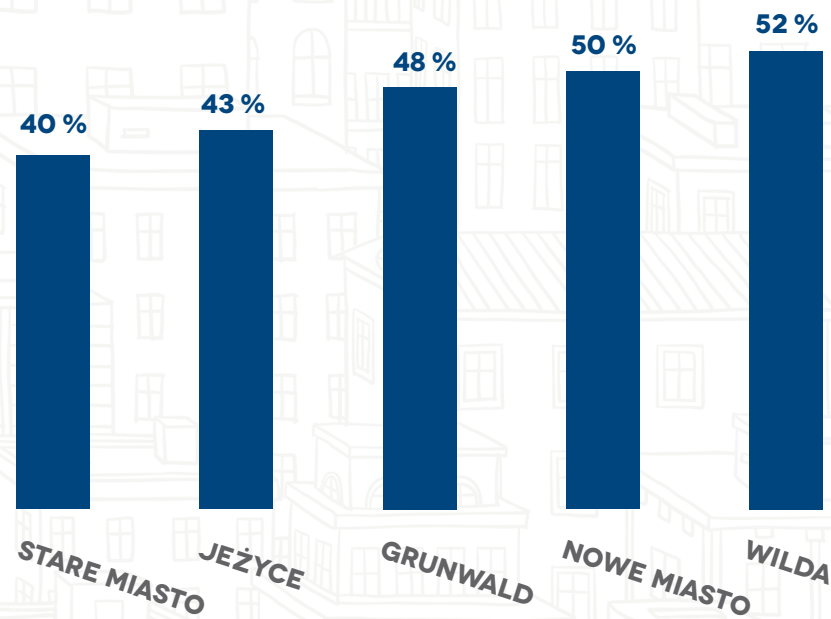
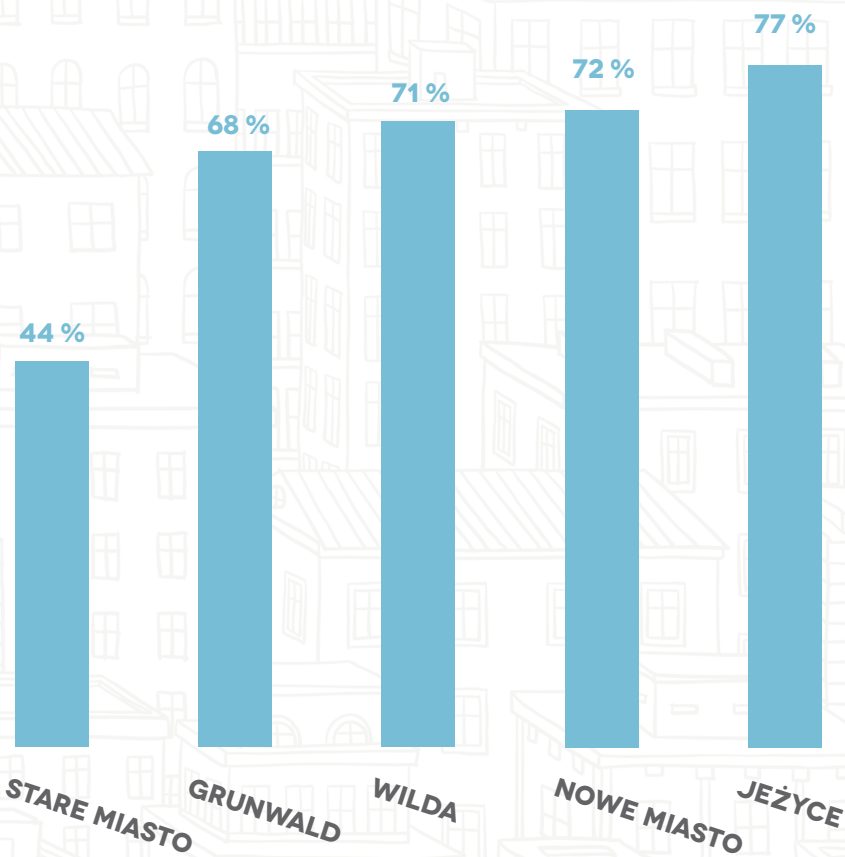


■ do 35 mkw.
 ■ od 35 do 50 mkw.
 ■ od 50 do 70 mkw.
 ■ od 70 do 100 mkw.
 ■ pow 100 mkw.
 ■ do 35 mkw.
 ■ od 35 do 50 mkw.
 ■ od 50 do 70 mkw.
 ■ od 70 do 100 mkw.
 ■ pow 100 mkw.

POZNAŃ

PROCENTOWY UDZIAŁ MIESZKAŃ SPEŁNIAJĄCYCH
KRYTERIA CENOWE MDM NA RYNKU PIERWOTNYM

PROCENTOWY UDZIAŁ MIESZKAŃ SPEŁNIAJĄCYCH
KRYTERIA CENOWE MDM NA RYNKU WTÓRNYM



W Poznaniu największy udział w rynku miały lokale o cenach z przedziału od 4 do 5 tys. PLN/mkw. oraz od 5 do 6 tys. PLN/mkw.

Pod względem liczby wydanych pozwoleń na budowę sytuacja w Poznaniu jest dość stabilna. W stosunku do innych miast nie zanotowano tu znaczących wahań, rynek deweloperski rozwija się tu w sposób harmonijny.

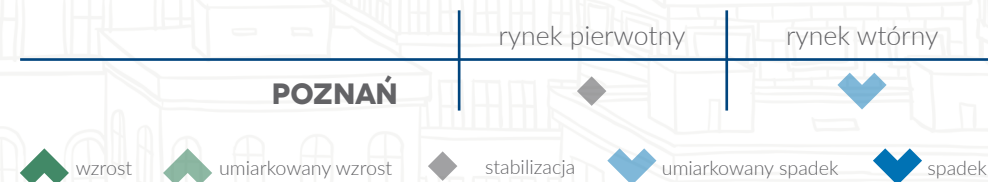
Na rynku pierwotnym najczęściej wybierane były lokale o powierzchni 35 – 50 mkw., które w zależności od dzielnicy stanowiły od 16 – 45% wartości wszystkich transakcji oraz lokale o pow. 50 – 70 mkw. stanowiące od 23 – 45% transakcji. W przypadku Nowego Miasta cechą charakterystyczną jest znaczny udział lokali o pow. 70 – 100 mkw. i powyżej 100 mkw.

Podobna sytuacja miała miejsce w przypadku rynku wtórnego gdzie lokale o pow. 35 – 50 mkw. mają większy udział w rynku od 29 – 45% wartości wszystkich transakcji w zależności od dzielnicy, a lokale o pow. 50 – 70 mkw. od 30 – 37%. Lokale większe, o pow. 70 – 100 mkw., mają udział 13 – 15%.

W 2015r. nie bez znaczenia dla rynku mieszkaniowego zarówno pierwotnego jak i wtórnego, był program MdM. W związku z tym przanalizowano ilość sprzedanych lokali mieszkalnych pod kątem limitu cenowego programu. Na rynku pierwotnym najwięcej transakcji mieszczących się w limicie dotyczyło Jeżyc – 77%, a na najmniej Starego Miasta – 44%. Na rynku wtórnym występowało znacznie mniejsze zróżnicowanie pod tym względem, nie było aż tak znacznego rozwarstwienia. We wszystkich dzielnicach poziom był zbliżony, w limicie mieściło się od 40% transakcji z terenu Starego Miasta do 52% z terenu Wildy.

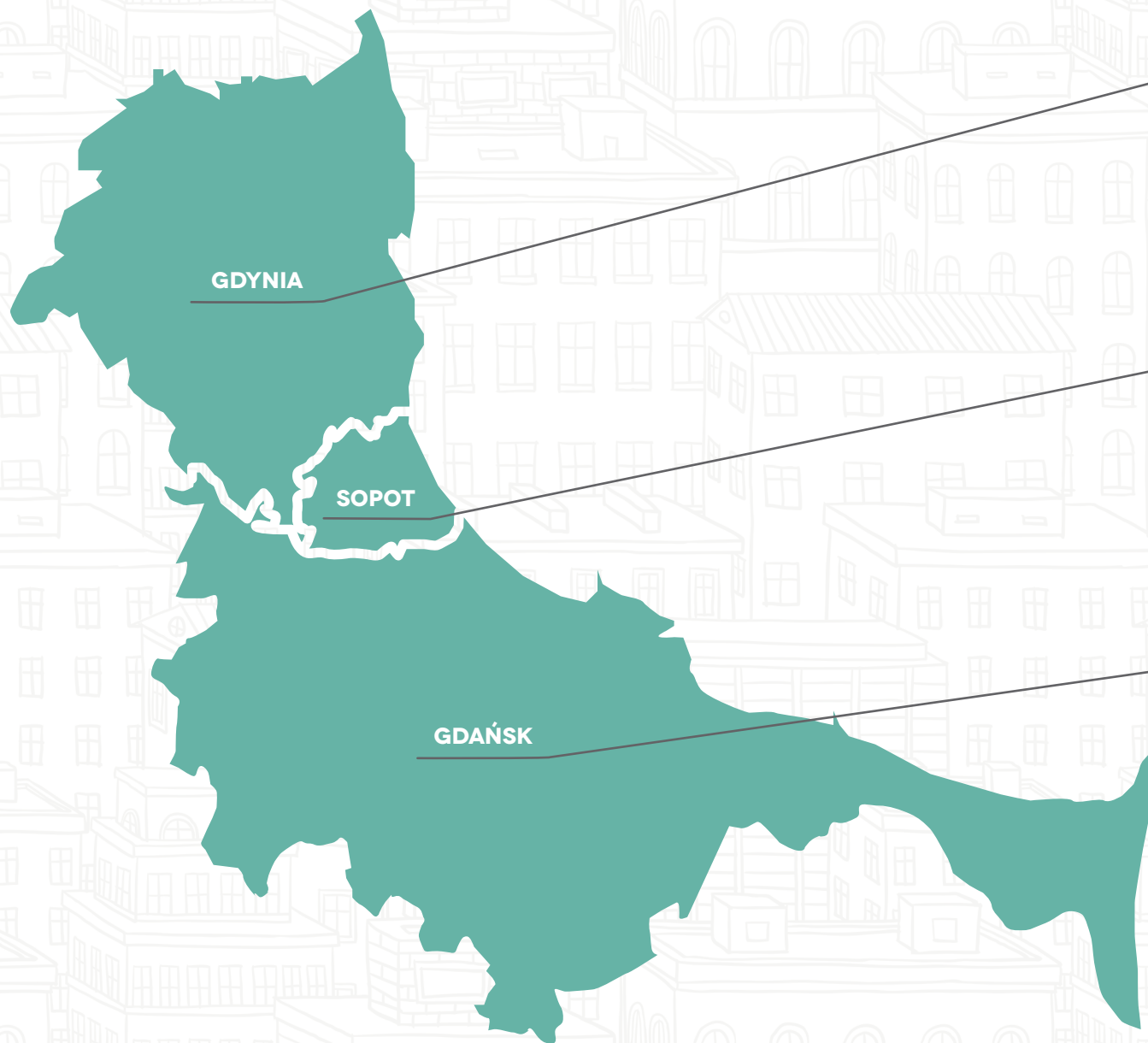
Rozpatrując mediany cen jednostkowych w poszczególnych dzielnicach Poznania, aż 4 dzielnice mieszczą się limicie cenowym MdM dla rynku pierwotnego, a 3 dzielnice spełniają kryterium dla rynku wtórnego.

E-VALUER INDEX 2016 – PROGNOZOWANA ZMIANA



TRÓJMIASTO

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



GDYNIA

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	6%	6339
rynek wtórny	3%	4717

SOPOT

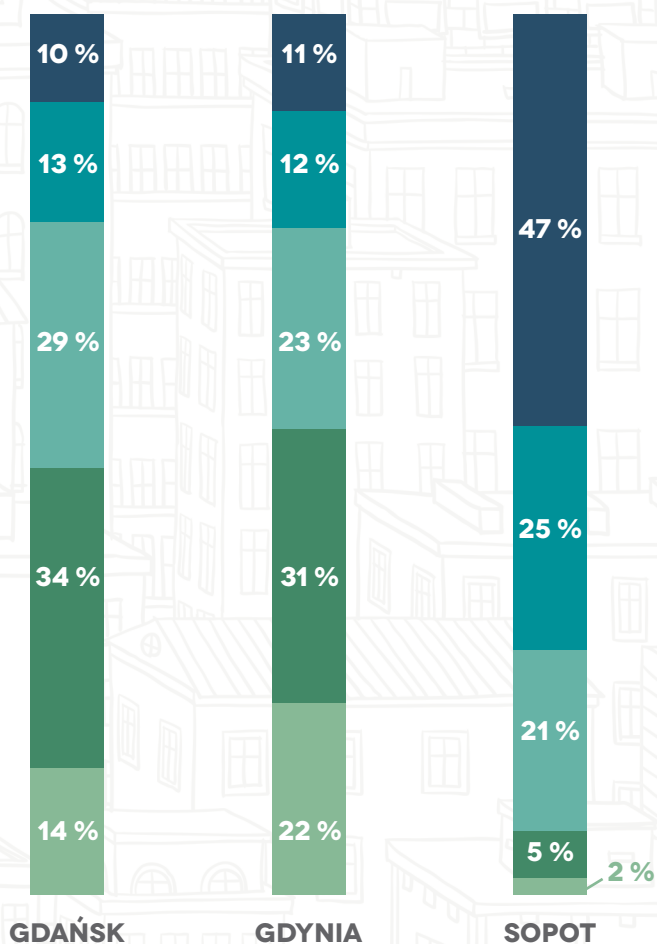
	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	5%	10705
rynek wtórny	7%	6820

GDAŃSK

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	3%	6157
rynek wtórny	3%	4905

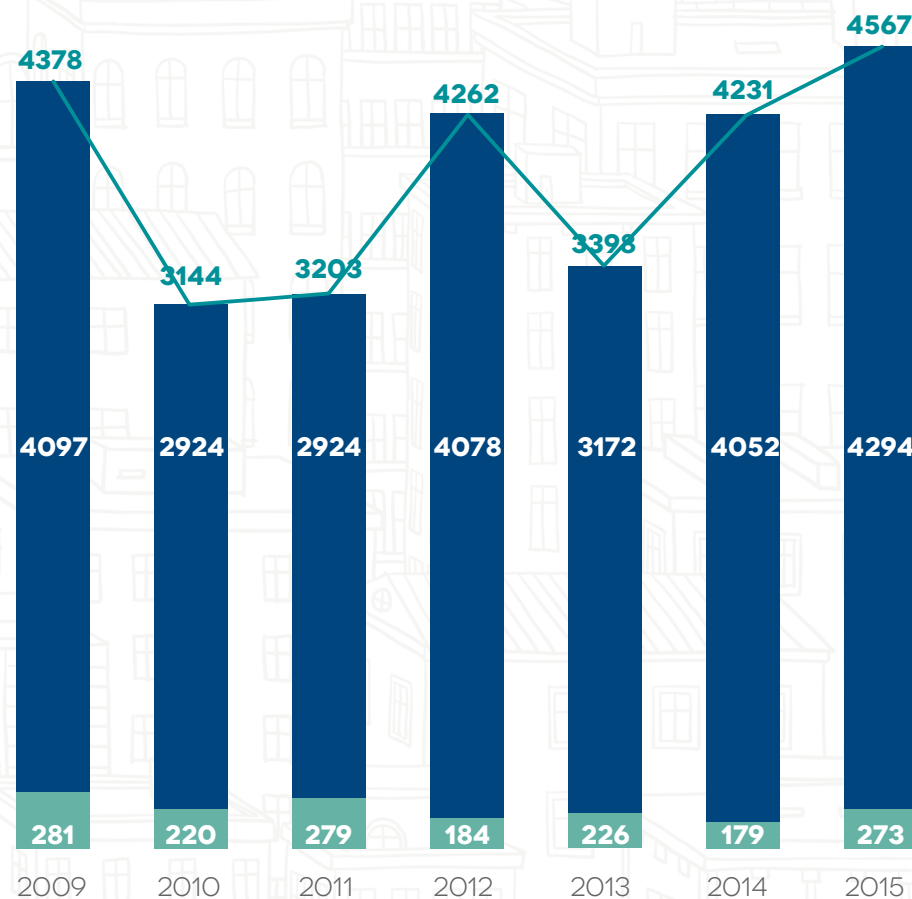
TRÓJMIASTO

ROZKŁAD CEN TRANSAKCYJNYCH
NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM



GDAŃSK

ANALIZA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ
W LATACH 2009-2015

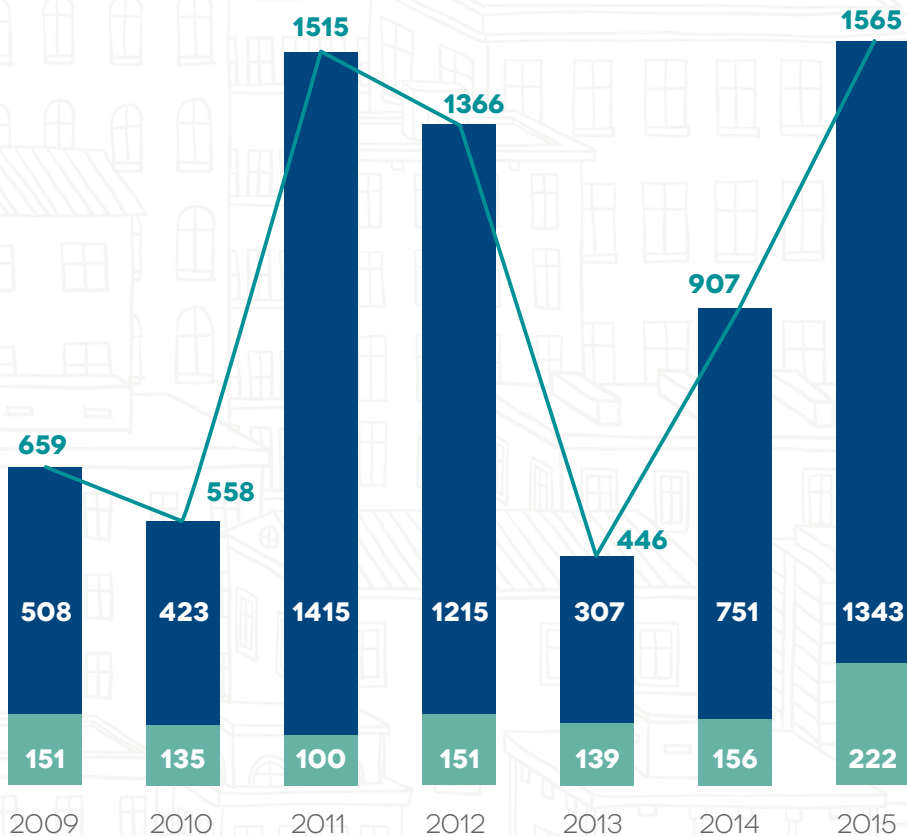


do 4 tys. od 4 do 5 tys. od 5 do 6 tys. od 6 do 7 tys. pow. 7 tys.

Inwestorzy indywidualni Deweloperzy Ogółem

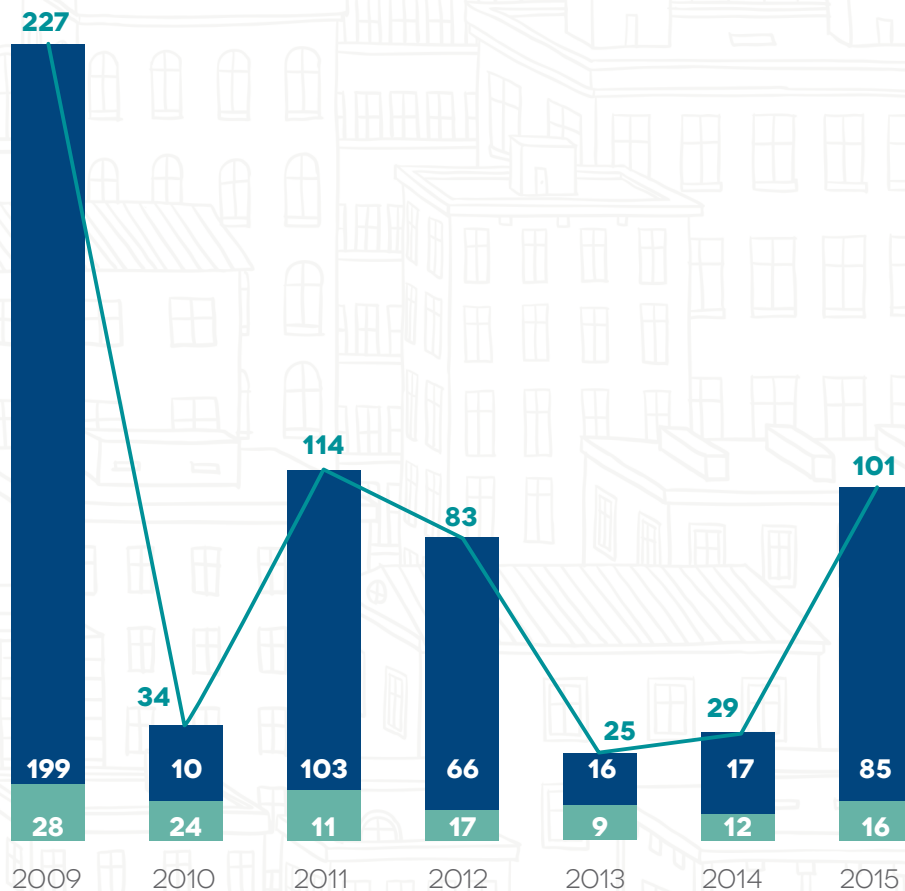
GDYNIA

ANALIZA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ
W LATACH 2009-2015



SOPOT

ANALIZA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ
W LATACH 2009-2015

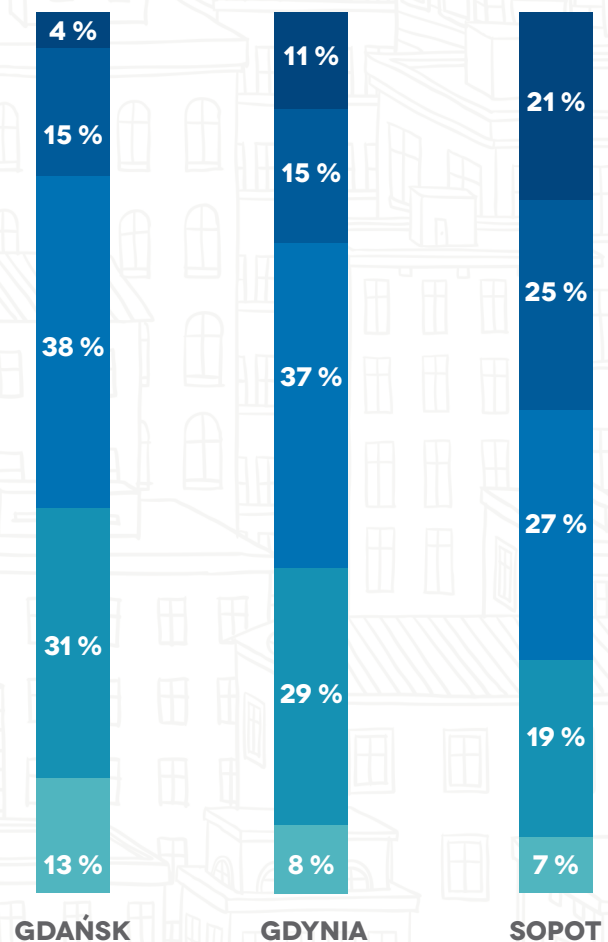
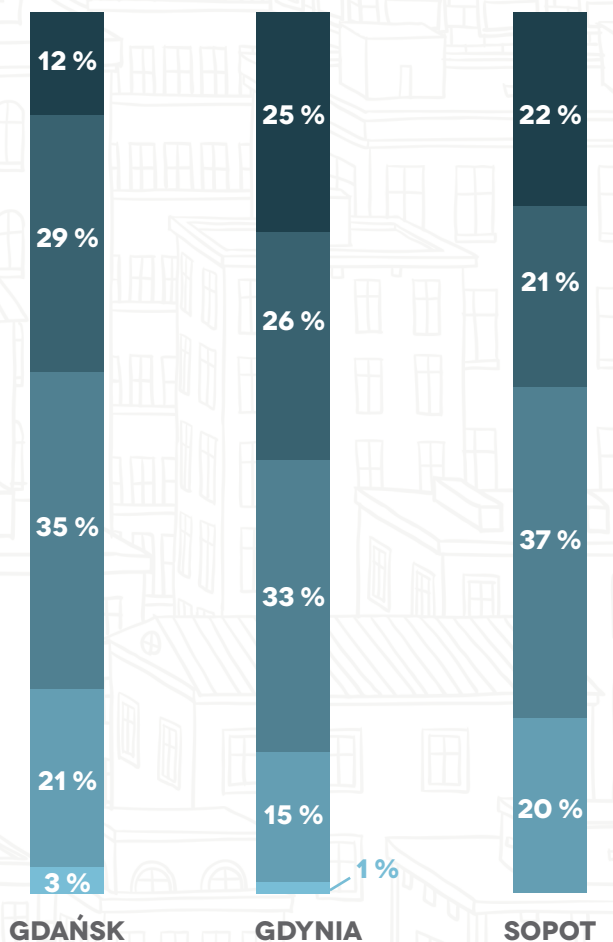


■ Inwestorzy indywidualni ■ Deweloperzy ■ Ogółem

TRÓJMIASTO

OBRÓT MIESZKANIAMI WEDŁUG POWIERZCHNI
UŻYTKOWEJ NA RYNKU PIERWOTNYM

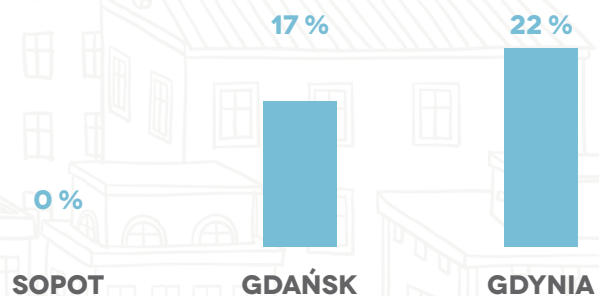
OBRÓT MIESZKANIAMI WEDŁUG POWIERZCHNI
UŻYTKOWEJ NA RYNKU WTÓRNYM



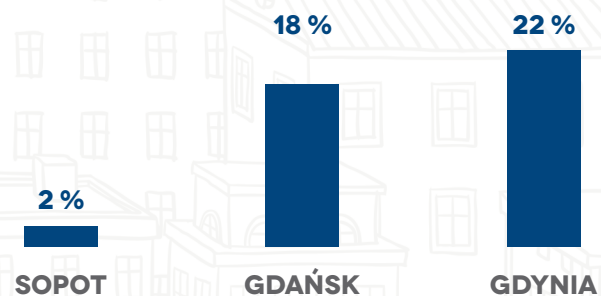
■ do 35 mkw.
 ■ od 35 do 50 mkw.
 ■ od 50 do 70 mkw.
 ■ od 70 do 100 mkw.
 ■ pow 100 mkw.
 ■ do 35 mkw.
 ■ od 35 do 50 mkw.
 ■ od 50 do 70 mkw.
 ■ od 70 do 100 mkw.
 ■ pow 100 mkw.

TRÓJMIASTO

PROCENTOWY UDZIAŁ MIESZKAŃ SPEŁNIAJĄCYCH
KRYTERIA CENOWE MDM NA RYNKU PIERWOTNYM



PROCENTOWY UDZIAŁ MIESZKAŃ SPEŁNIAJĄCYCH
KRYTERIA CENOWE MDM NA RYNKU WTÓRNYM



TRÓJMIASTO

W ogólnej liczbie transakcji odnotowanych w 2015r. na terenie Trójmiasta zdecydowanie przeważał rynek pierwotny. Natomiast w stosunku do roku poprzedniego odnotowano wzrost liczby transakcji zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym.

Zdecydowanym liderem pod względem ilości sprzedanych na rynku pierwotnym mieszkań była Gdynia. W Gdańsku i Sopocie również zanotowano wzrost ilości transakcji ale nie aż na taką skalę. Wynikiem rosnącej sprzedaży był duży spadek podaży w Gdyni. Zrównoważyły to nowe projekty rozpoczęte w Gdańsku i Sopocie, dzięki czemu per saldo podaż w całym Trójmieście utrzymała tendencję wzrostową.

Rozkład cen w Gdańsku, Gdyni i Sopocie w 2015r. był bardzo zbliżony do roku poprzedniego. Na terenie Gdańska i Gdyni dominują lokale o cenach z przedziału od 4 do 5 tys. PLN/mkw. oraz od 5 do 6 tys. PLN/mkw. Nastąpił też delikatny wzrost liczby transakcji lokalami najdroższymi – o cenie powyżej 6 tys. PLN/mkw. W Sopocie tradycyjnie proporcja jest odwrotna, ponad 70% ogółu transakcji dotyczy najdroższych lokali, których ceny przekraczają poziom 7 tys. PLN/mkw.

Na tle innych analizowanych miast przyrost liczby wydanych pozwoleń na budowę dla Trójmiasta nie jest aż tak znaczny. W Gdańsku zaobserwowano nieznaczny wzrost, nieco powyżej 5%. Większe zmiany dotyczyły Gdyni – ok. 70% i Sopotu – gdzie ilość pozwoleń na budowę wzrosła aż o ok. 350%.

Na rynku pierwotnym w Trójmieście najchętniej kupowane były lokale o pow. 50 – 70 mkw. (zależnie od miasta stanowiły 33 – 37% ogółu transakcji), na drugiej pozycji uplasowały się lokale większe o pow. 70 – 100 mkw. W Gdańsku i Gdyni na rynku wtórnym lokale o pow. 50 – 70 mkw. również miały największy udział w rynku. Natomiast na sopockim rynku wtórnym dominują duże lokale o pow. powyżej 70 mkw. Podobna ilość lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym w Gdańsku i Gdyni spełniała limit cenowy MdM (w Gdańsku 18% i 22% w Gdyni). Natomiast w Sopocie jedynie 2% sprzedanych lokali na rynku wtórnym kwalifikowało się cenowo do programu MdM. Ceny lokali na rynku pierwotnym w Sopocie zdecydowanie przewyższyły limit cenowy programu. Mediany cen w Gdańsku, Gdyni i Sopocie, w obu segmentach rynku przekraczają limity cenowe ustalone w programie MdM. Stąd program ten może wpłynąć na kreowanie rynku sprzedaży jedynie w najtańszych lokalizacjach Trójmiasta.

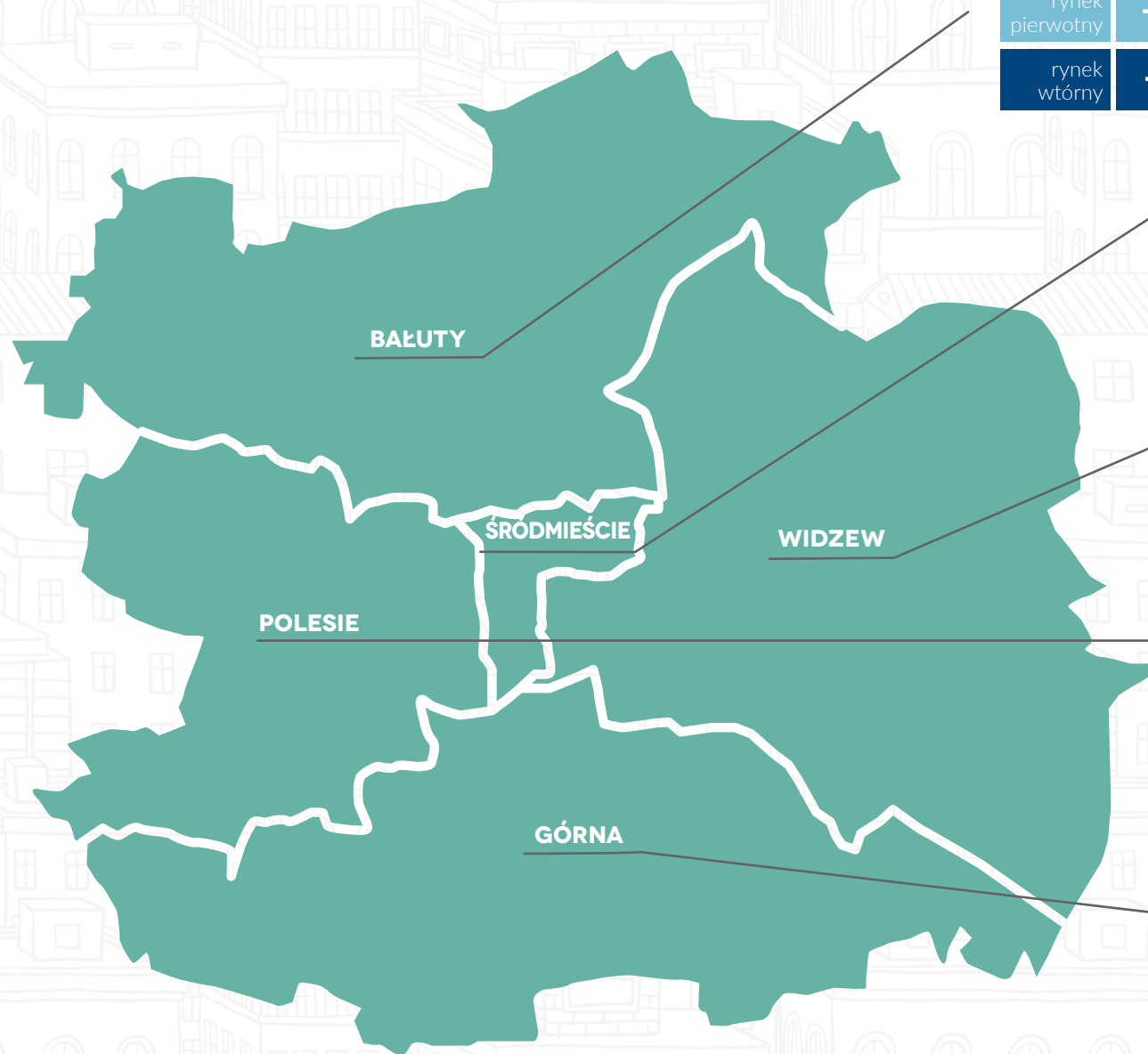
E-VALUER INDEX 2016 – PROGNOZOWANA ZMIANA

	rynek pierwotny	rynek wtórny
GDAŃSK	◆	◆
GDYNIA	◆	◆
SOPOT	▲	◆

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

ŁÓDŹ

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



BAŁUTY

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	-4%	4592
rynek wtórny	-1%	3158

ŚRÓDMIEŚCIE

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	-2%	4727
rynek wtórny	2%	2927

WIDZEW

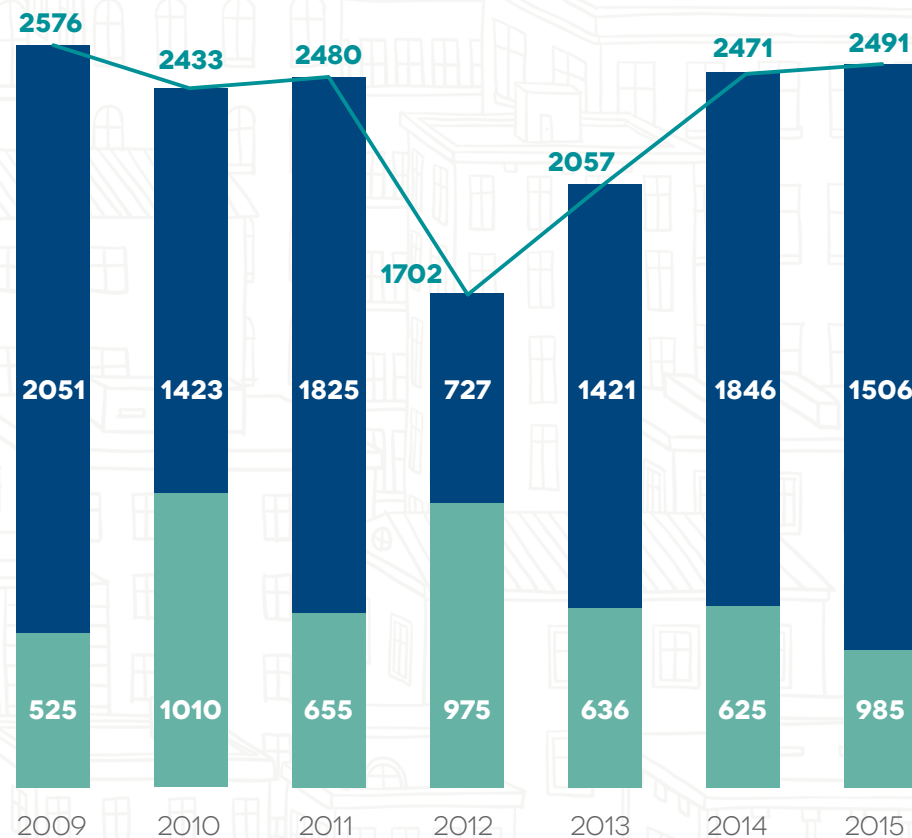
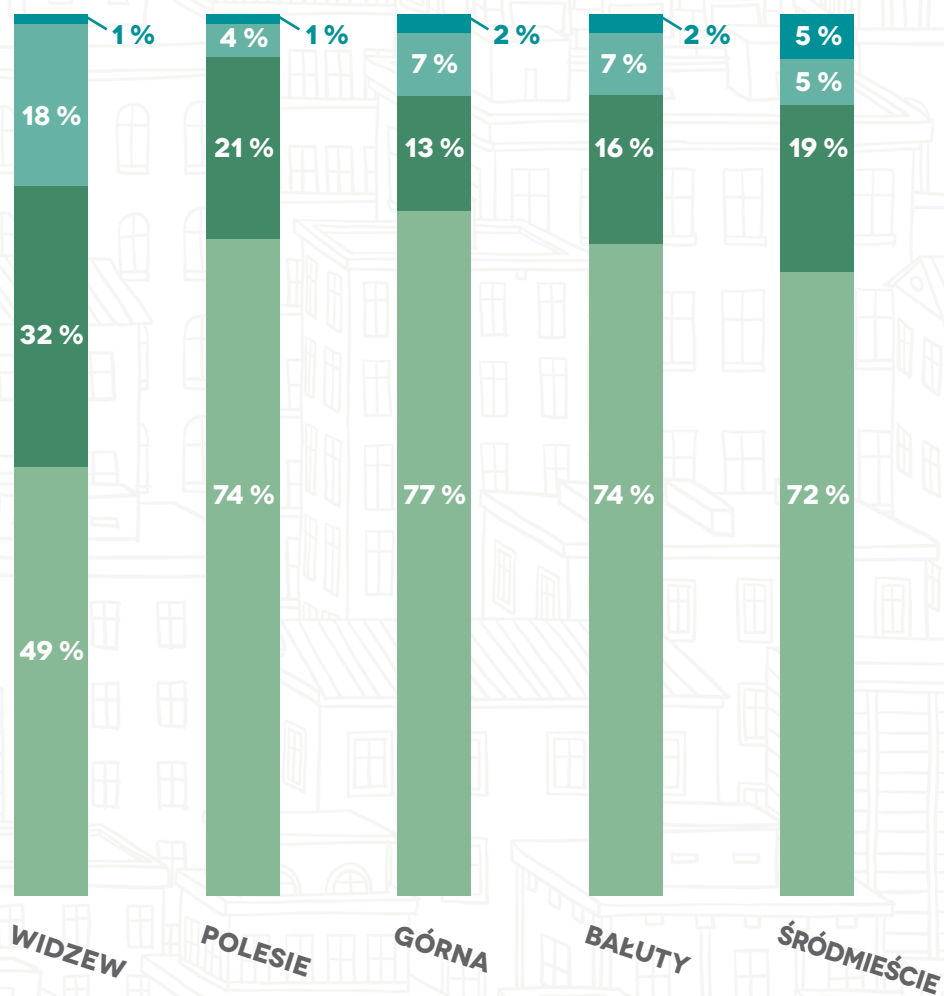
	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	1%	4310
rynek wtórny	1%	3311

POLESIE

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	1%	4516
rynek wtórny	1%	3114

GÓRNA

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	-2%	4216
rynek wtórny	0%	3145



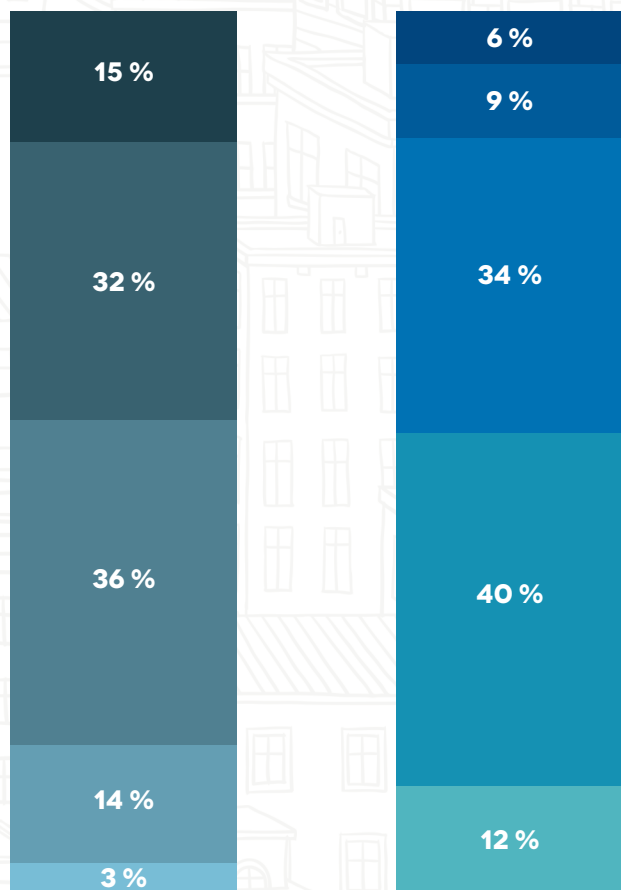
■ do 4 tys.
 ■ od 4 do 5 tys.
 ■ od 5 do 6 tys.
 ■ pow. 6 tys.

■ Inwestorzy indywidualni
 ■ Deweloperzy
 ■ Ogółem

OBRÓT MIESZKANAMI WEDŁUG POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM

RYNEK PIERWOTNY

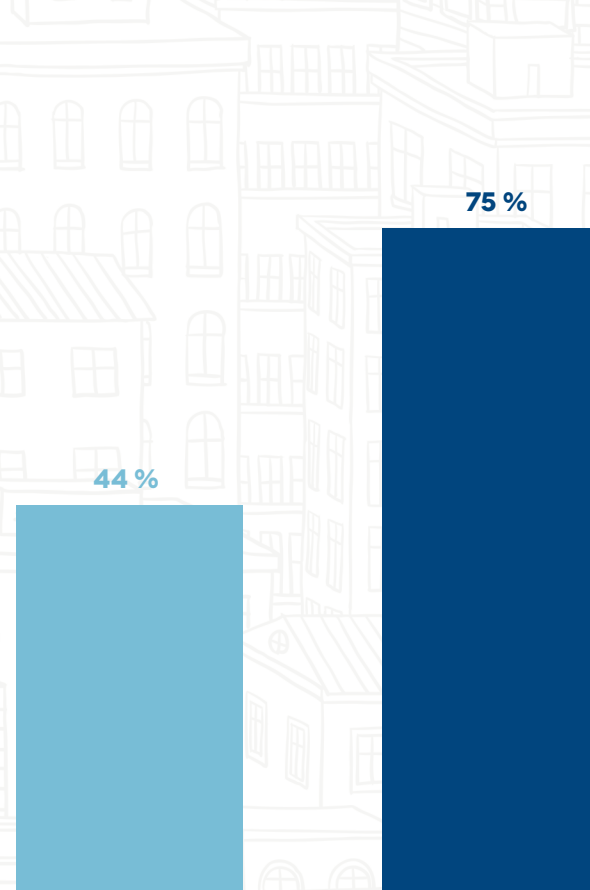
RYNEK WTÓRNY



PROCENTOWY UDZIAŁ MIESZKAŃ SPEŁNIAJĄCYCH KRYTERIA CENOWE MDM NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM

RYNEK PIERWOTNY

RYNEK WTÓRNY



W Łodzi poprzedni rok był zbliżony pod względem uzyskanych pozwoleń na budowę do 2014 roku. Wynika to zapewne z faktu, że ceny na rynku pierwotnym należą do jednych z niższych spośród analizowanych największych miast Polski, co powoduje, że rentowność działalności deweloperskiej jest mniejsza niż w innych miastach. Ponadto ceny lokali na rynku wtórnym są konkurencyjne w stosunku do rynku pierwotnego. W limitach programu MdM mieszczą się mediany cen z rynku pierwotnego dla dzielnicy Górna i Widzew, natomiast na rynku wtórnym w limicie mieszczą się mediany cen dla wszystkich dzielnic Łodzi.

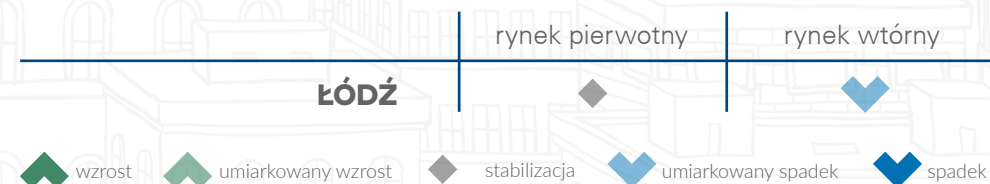
Limit cenowy programu MdM spadł w Łodzi w ciągu roku o ponad 387 zł. Jest to największy spadek wśród wszystkich miast wojewódzkich. W rankingu miast Łódź spadła z 7 na 14 miejsce. Jednak pomimo spadku dopuszczalnej ceny kwalifikującej do programu MdM w Łodzi udział transakcji spełniających limit programu kształtował się na poziomie 44% dla rynku pierwotnego i aż 75% dla rynków wtórnego.

We wszystkich dzielnicach dominowały ceny nie przekraczające 4 tys zł/m², przy czym największy udział transakcji z tego przedziału (77%) występował w dzielnicy Górna z najmniejszy (49%) na Widzewie.

Na rynku pierwotnym najczęściej wybierane były lokale o powierzchni 50 – 70 mkw., co stanowiło 36% wartości wszystkich transakcji oraz większe lokale o pow. 70 – 100 mkw. stanowiące 32% transakcji.

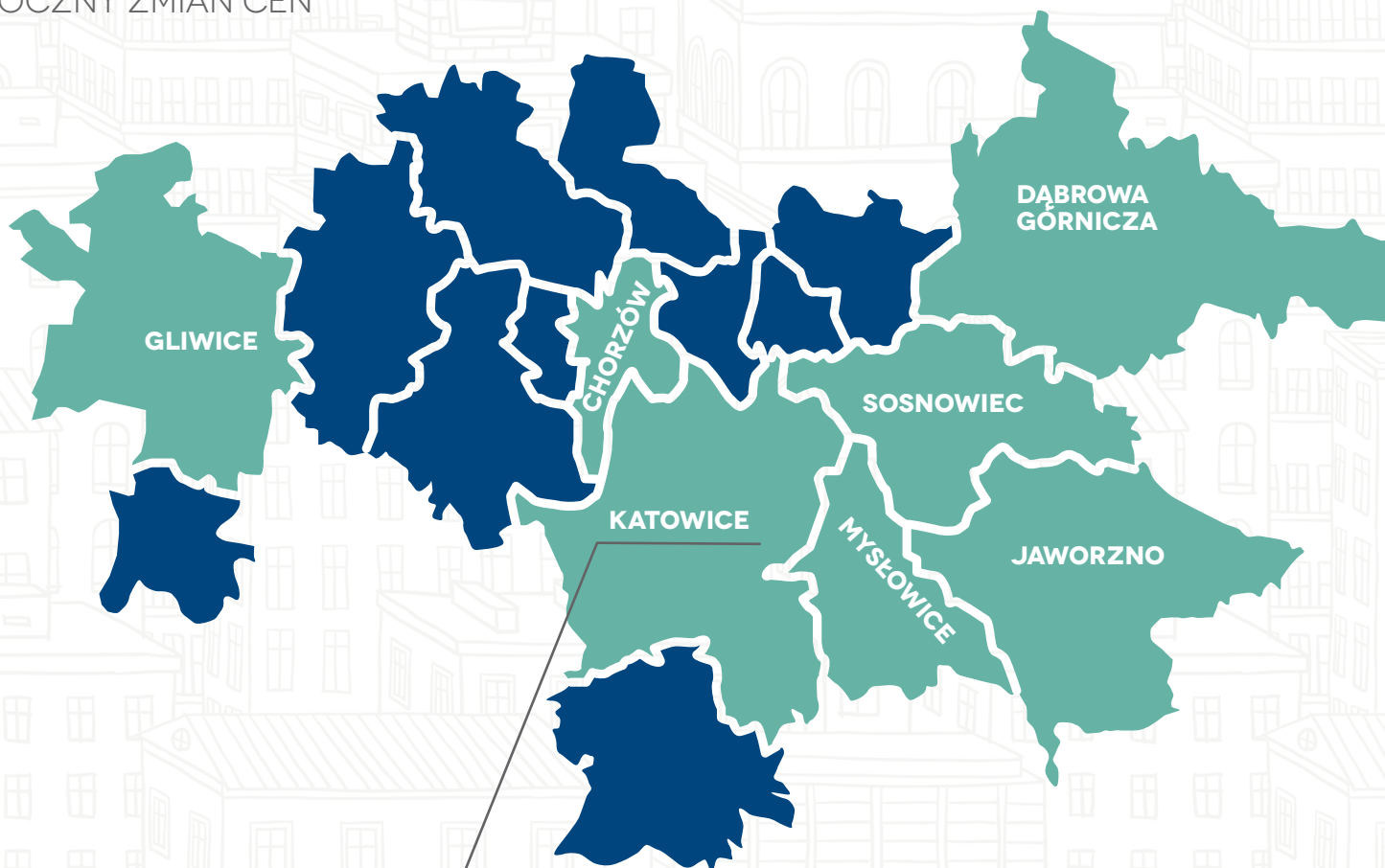
Natomiast sytuacja na rynku wtórnym wygląda nieco inaczej, lokale o pow. 35 – 50 mkw. mają większy udział w rynku – 40% wartości wszystkich transakcji, a lokale o pow. 50 – 70 mkw. stanowią 34% transakcji.

E-VALUER INDEX 2016 – PROGNOZOWANA ZMIANA



KATOWICE I WYBRANE MIASTA AGLOMERACJI ŚLĄSKIEJ

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



KATOWICE

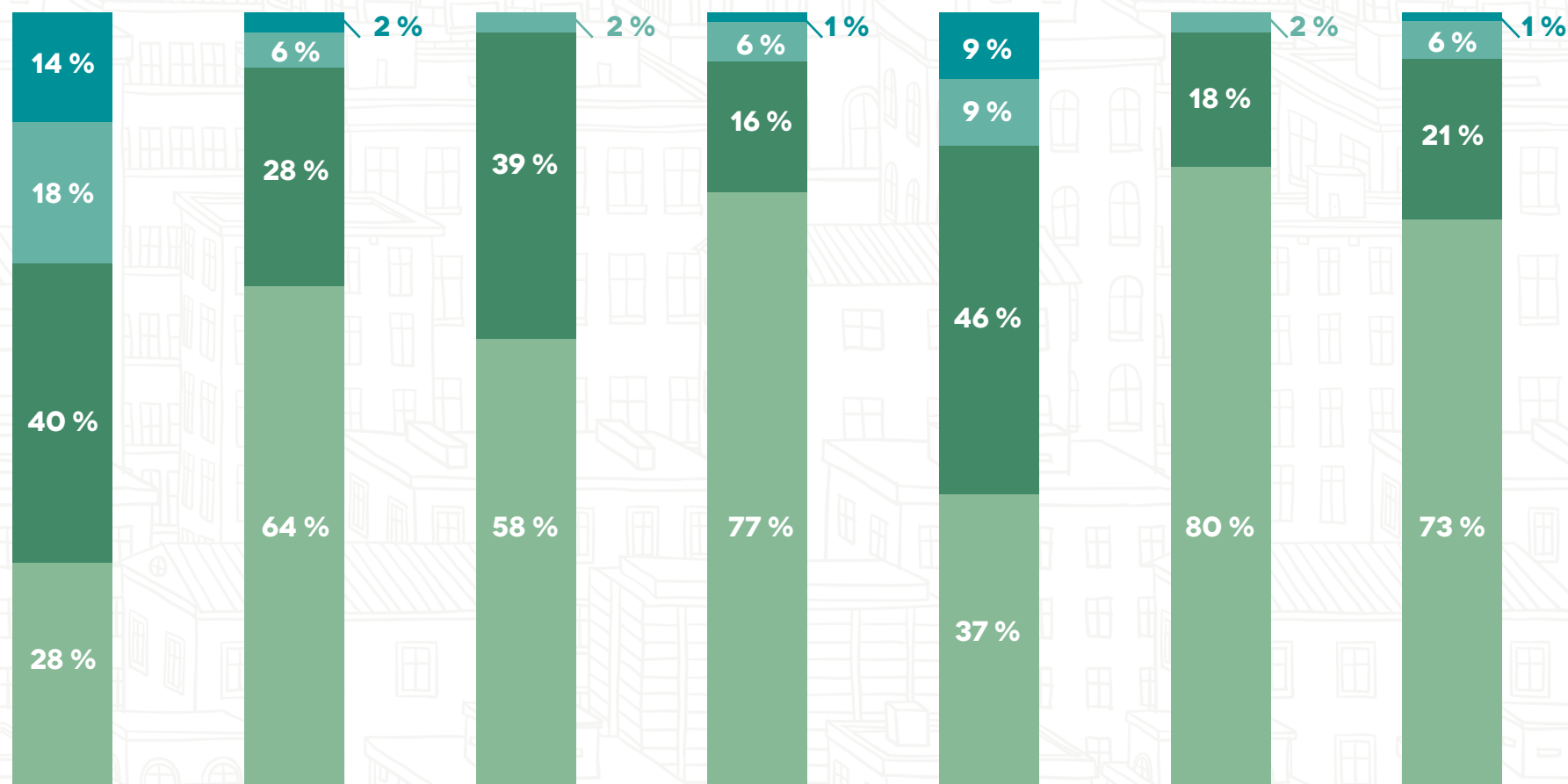
	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	-2%	4827
rynek wtórny	4%	3310

AGLOMERACJA ŚLĄSKA (BEZ KATOWIC)

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015
rynek pierwotny	-3%	3700
rynek wtórny	3%	2694

KATOWICE I AGLOMERACJA ŚLĄSKA

ROZKŁAD CEN TRANSAKCYJNYCH NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM



do 3 tys.

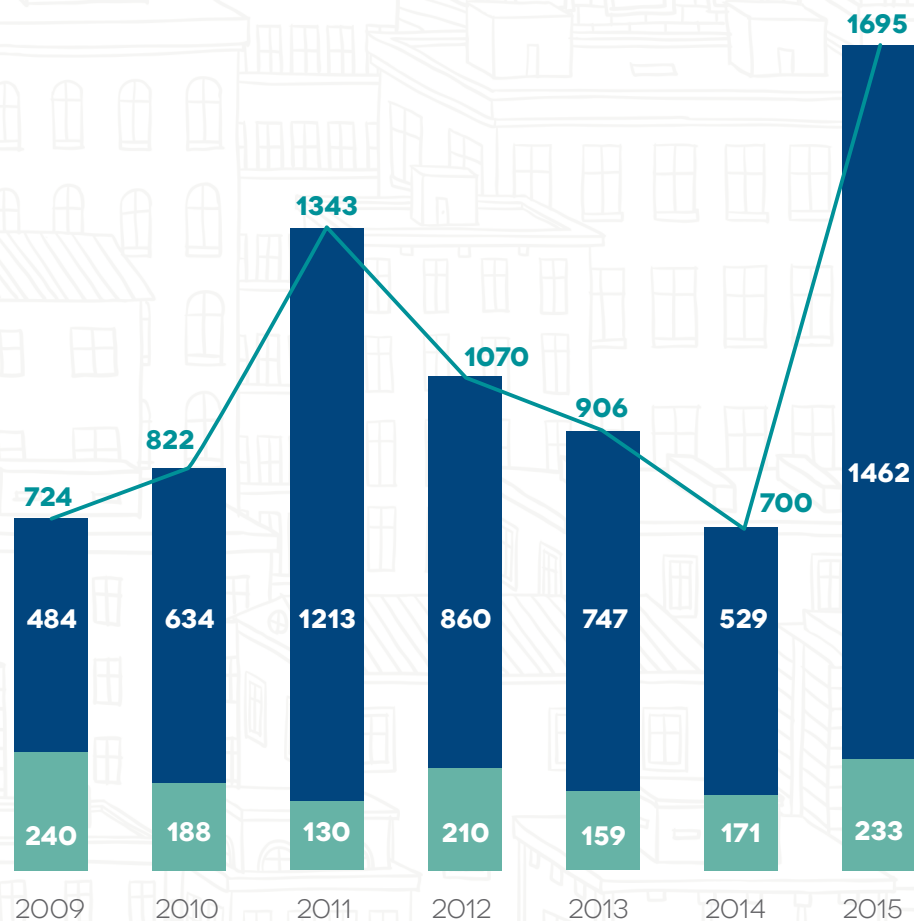
od 3 do 4 tys.

od 4 do 5 tys.

pow. 5 tys.

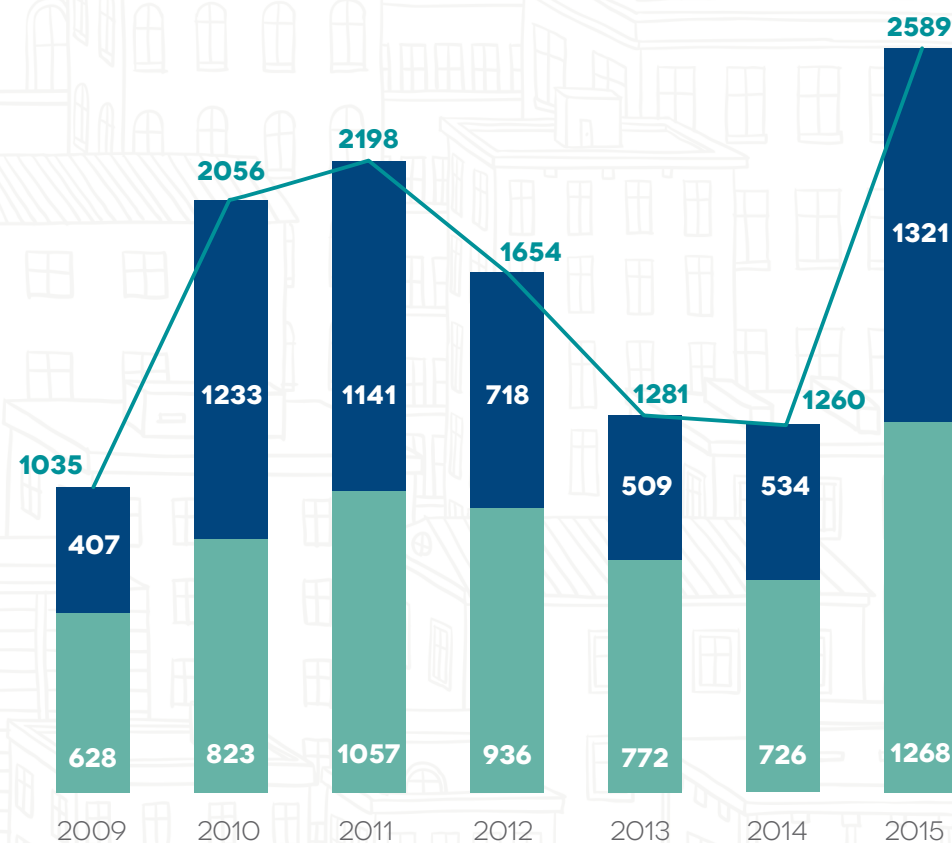
KATOWICE

ANALIZA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ
W LATACH 2009–2015



AGLOMERACJA ŚLĄSKA*

ANALIZA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ
W LATACH 2009–2015



■ Inwestorzy indywidualni ■ Deweloperzy ■ Ogółem

*AGLOMERACJA ŚLĄSKA: CHORZÓW, JAWORZNO, DĄBROWA GÓRNICZA,
GLIWICE, SOSNOWIEC, MYSŁOWICE

KATOWICE I AGLOMERACJA ŚLĄSKA

OBRÓT MIESZKANIAМИ WEDŁUG POWIERZCHNI
UŻYTKOWEJ NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM

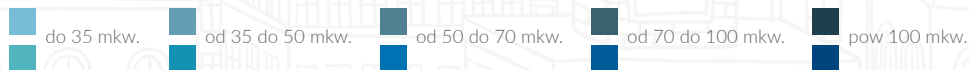
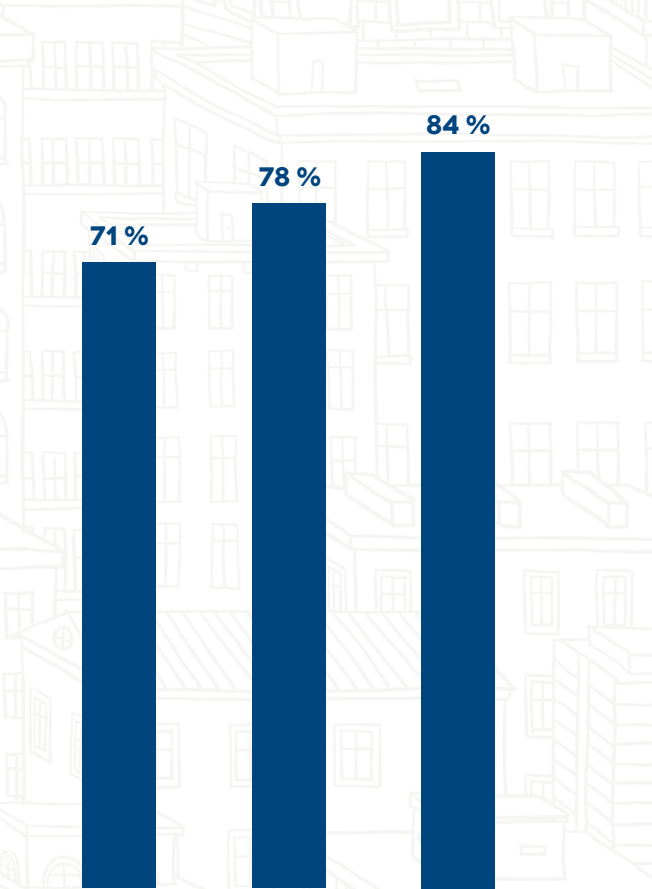
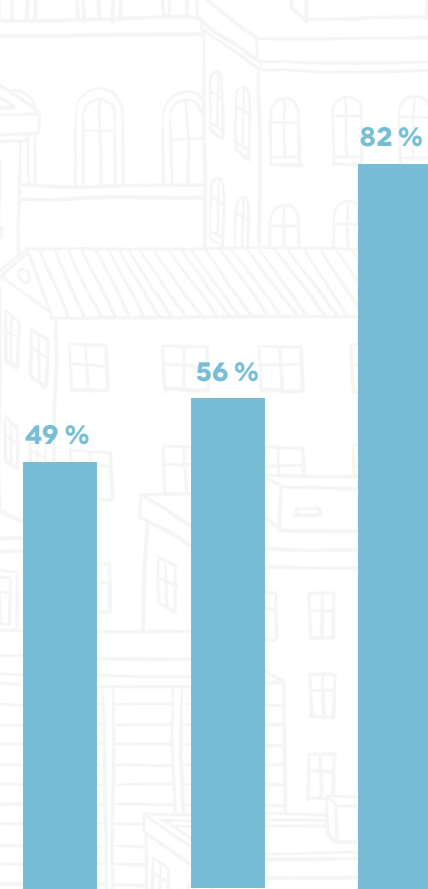
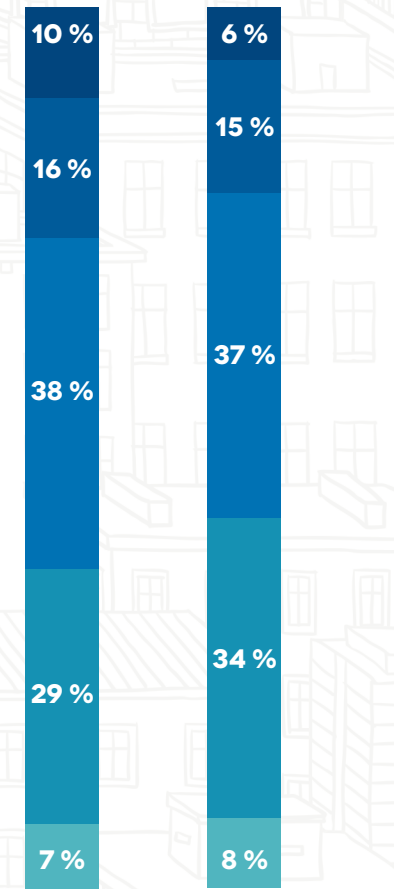
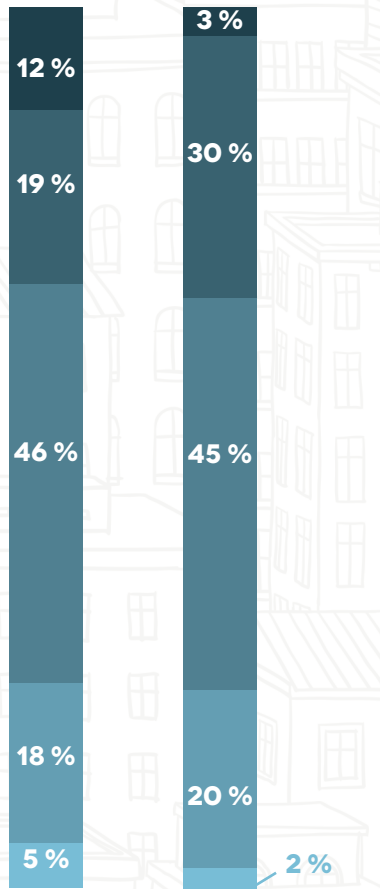
PROCENTOWY UDZIAŁ MIESZKAŃ
SPEŁNIAJĄCYCH KRYTERIA CENOWE MDM
NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM

RYNEK PIERWOTNY

RYNEK WTÓRNY

RYNEK PIERWOTNY

RYNEK WTÓRNY



KATOWICE I AGLOMERACJA ŚLĄSKA

Na terenie Katowic i Aglomeracji Śląskiej ceny lokali mieszkalnych należą do najniższych wśród analizowanych głównych miast Polski. Udział lokali o cenie do 3 tys. PLN/mkw. w Katowicach wynosi 28% a w pozostałych miastach Aglomeracji od 37% do 80%. Udział lokali o cenach powyżej 5 tys. PLN/mkw. w Katowicach wynosi ok. 14%, a w Gliwicach ok. 9%. W pozostałych miastach Aglomeracji udział cen na takim poziomie jest marginalny lub nie odnotowano transakcji na takim poziomie.

Aktywność deweloperów wzrosła w tym rejonie o czym świadczy m.in. ilość wydanych pozwoleń na budowę – ponad dwukrotny wzrost w Katowicach i Aglomeracji Katowickiej względem 2014r.

Na rynku pierwotnym najczęściej sprzedanych lokali, zarówno w Katowicach, jak i na terenie całej Aglomeracji, charakteryzowało się powierzchnią z przedziału 50 - 70 mkw. Na drugim miejscu uplasowały się lokale o powierzchni 70 – 100 mkw., a na trzecim lokale o pow. 35 – 50 mkw.

Również na rynku wtórnym tendencje w Katowicach i Aglomeracji Śląskiej były zbieżne, największy udział w rynku miały lokale o pow. 50 - 70 mkw., następnie lokale o pow. 35 – 50 mkw., dalej lokale większe o pow. 70 – 100 mkw.

Ponieważ limity cenowe programu MdM ustalone są w zależności od rodzaju miasta (wojewódzkie lub nie) oraz lokalizacji względem miasta wojewódzkiego, analizowany obszar trzeba rozpatrywać w trzech kategoriach – Katowice jako miasto wojewódzkie, miasta wchodzące w skład Aglomeracji Śląskiej i sąsiadujące bezpośrednio z Katowicami oraz pozostałe miasta Aglomeracji, niegraniczące z Katowicami.

Spośród wszystkich transakcji odnotowanych na rynku pierwotnym, w limicie cenowym MdM mieściło się niemal 50% transakcji z terenu Katowic, ponad 55% transakcji z miast Aglomeracji sąsiadujących z Katowicami oraz aż 82% transakcji z pozostałych miast Aglomeracji. Na rynku wtórnym zdecydowanie większa ilość transakcji spełniała kryterium cenowe programu MdM (od 71% po 84% w zależności od miasta). Mediany cen w obu segmentach rynku mieszkaniowego zarówno w Katowicach, jak i Aglomeracji mieszczą się w limicie cen programu MdM, tak więc kryterium cenowe tego programu jest łatwo osiągalne.

E-VALUER INDEX 2016 – PROGNOZOWANA ZMIANA



BIAŁYSTOK

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

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015	E-VALUER INDEX 2016 - PROGNOZOWANA ZMIANA
rynek pierwotny	4%	4436	◆
rynek wtórny	2%	4008	▼



OLSZTYN

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

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015	E-VALUER INDEX 2016 - PROGNOZOWANA ZMIANA
rynek pierwotny	-2%	4423	◆
rynek wtórny	1%	4095	▼



LUBLIN

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

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015	E-VALUER INDEX 2016 - PROGNOZOWANA ZMIANA
rynek pierwotny	0%	4692	▼
rynek wtórny	2%	4475	▼



RZESZÓW

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

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015	E-VALUER INDEX 2016 - PROGNOZOWANA ZMIANA
rynek pierwotny	-2%	4363	◆
rynek wtórny	4%	4172	◆



KIELCE

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

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015	E-VALUER INDEX 2016 - PROGNOZOWANA ZMIANA
rynek pierwotny	-3%	4548	▼
rynek wtórny	-6%	3538	▼



SZCZECIN

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

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015	E-VALUER INDEX 2016 - PROGNOZOWANA ZMIANA
rynek pierwotny	4%	4575	▲
rynek wtórny	0%	3840	◆



BYDGOSZCZ

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

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015	E-VALUER INDEX 2016 - PROGNOZOWANA ZMIANA
rynek pierwotny	1%	4484	◆
rynek wtórny	0%	3520	▼



TORUŃ

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

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015	E-VALUER INDEX 2016 - PROGNOZOWANA ZMIANA
rynek pierwotny	0%	5190	◆
rynek wtórny	-3%	3846	▼



GORZÓW WIELKOPOLSKI

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

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015	E-VALUER INDEX 2016 - PROGNOZOWANA ZMIANA
rynek pierwotny	2%	3249	▼
rynek wtórny	1%	2601	▼



ZIELONA GÓRA

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

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015	E-VALUER INDEX 2016 - PROGNOZOWANA ZMIANA
rynek pierwotny	1%	3601	◆
rynek wtórny	0%	2918	▼



OPOLE

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

	trend roczny 2015	mediana cen m ² 2015	E-VALUER INDEX 2016 - PROGNOZOWANA ZMIANA
rynek pierwotny	2%	4204	◆
rynek wtórny	2%	3873	◆



Sytuacja w mniejszych miastach Polski w 2015r. była stabilna. Intensywność działań deweloperów była zdecydowanie mniejsza niż w największych miastach. Największy wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę w stosunku do 2014r. odnotowano w Lublinie – ponad 200%, w Szczecinie – ponad 80% czy Białymstoku – ponad 60%. Niewielki spadek liczby wydanych decyzji miał miejsce w Kielcach, Opolu oraz Rzeszowie. W większości analizowanych miast rozkład cen był porównywalny do tego z 2014r. Większe zmiany zaobserwowano w Toruniu i Zielonej Górze, gdzie wzrósł nieco udział w rynku lokali tańszych. Natomiast w Gorzowie Wielkopolskim zmalał udział lokali najtańszych i wzrósł udział lokali z przedziału cenowego 3 – 4 tys. PLN/mkw. We wszystkich miastach wahania cen nie przekraczały rzędu kilku procent. Najwyższy trend spadkowy zaobserwowano w Rzeszowie a wzrostowy w Białymstoku.

Największym beneficjentem programu MdM wśród mniejszych miast wojewódzkich jest aktualnie Olsztyn, dla którego limit cenowy wzrósł w ciągu roku o 240 zł/m². Miasto to awansowało w tym czasie z czwartej pozycji na trzecią w kraju pod względem wysokości limitu cenowego mieszkań w programie. Na drugim biegunie jest Opole, które konsekwentnie utrzymuje się na końcu stawki jako miasto z najniższym limitem cenowym, pomimo że w ciągu roku wzrósł on z 3896,20 zł/m² do 4233,35 zł/m².

OPIS DZIAŁALNOŚCI EMMERSON EVALUATION

Emmerson Evaluation Sp. z o.o. istnieje od 2008 roku i 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 800 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 30 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

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. Grotgera 6 lok. 15
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,
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