

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

03.2018

E-VALUER INDEX



EMMERSON
EVALUATION

SPIS TREŚCI E-VALUER INDEX 2018



WPROWADZENIE	3
ANALIZA RYNKU MIESZKANIOWEGO W 2017 R.	4
RYNEK MIESZKANIOWY W POLSCE TRENDRY, CENY, PROGNOZY	6
WARSZAWA	7
KRAKÓW	10
WROCŁAW	12
POZNAŃ	14
TRÓJMIASTO	16
ŁÓDŹ	19
KATOWICE + WYBRANE MIASTA AGLOMERACJI ŚLĄSKIEJ	21
MIASTA REGIONALNE	23
ANALIZA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ	24
KOSZTY BUDOWY INWESTYCJI DEWELOPERSKICH	25
RYNEK NAJMU NOWYCH MIESZKAŃ	26
MIESZKANIE PLUS	32
ROK 2018 – PROGNOZA	34
OPIS DZIAŁALNOŚCI EMMERSON EVALUATION	35

WPROWADZENIE

INFORMACJE O CENACH

Niniejsza analiza obejmuje dane o cenach transakcyjnych. Czytelnikom raportu zwracamy uwagę, że przez 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 m kw. powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego (PLN/m kw.). Dla rynku pierwotnego odniesiono się do cen brutto. Raport przygotowano na bazie niemal 90 000 transakcji, które miały miejsce w 2017 roku.

Drodzy Czytelnicy, przedstawiamy Wam piątą edycję E-VALUER INDEX, naszego corocznego raportu o rynku mieszkaniowym w Polsce.

W 2017 r. po raz kolejny na rynku zostały zanotowane rekordowe liczby. W dalszym ciągu utrzymuje się wysoki popyt na mieszkania, któremu towarzyszy przyrost podaży. Sytuacja ta ma przełożenie we wzrostach cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, a także w tempie ich sprzedaży, które w większości miast okazało się być szybsze niż w roku ubiegłym. W naszym raporcie podejmujemy próbę analizy najważniejszych czynników mających wpływ na obecną sytuację na rynku oraz wskazujemy kierunki i trendy, które mogą, w największym stopniu, wpłynąć na rynek mieszkaniowy w przyszłości. Uwzględniając praktykę przyjętą w poprzednich publikacjach, odnosimy się do median cen, które w naszej ocenie znacznie lepiej, niż ceny średnie, odzwierciedlają sytuację na rynku mieszkaniowym.

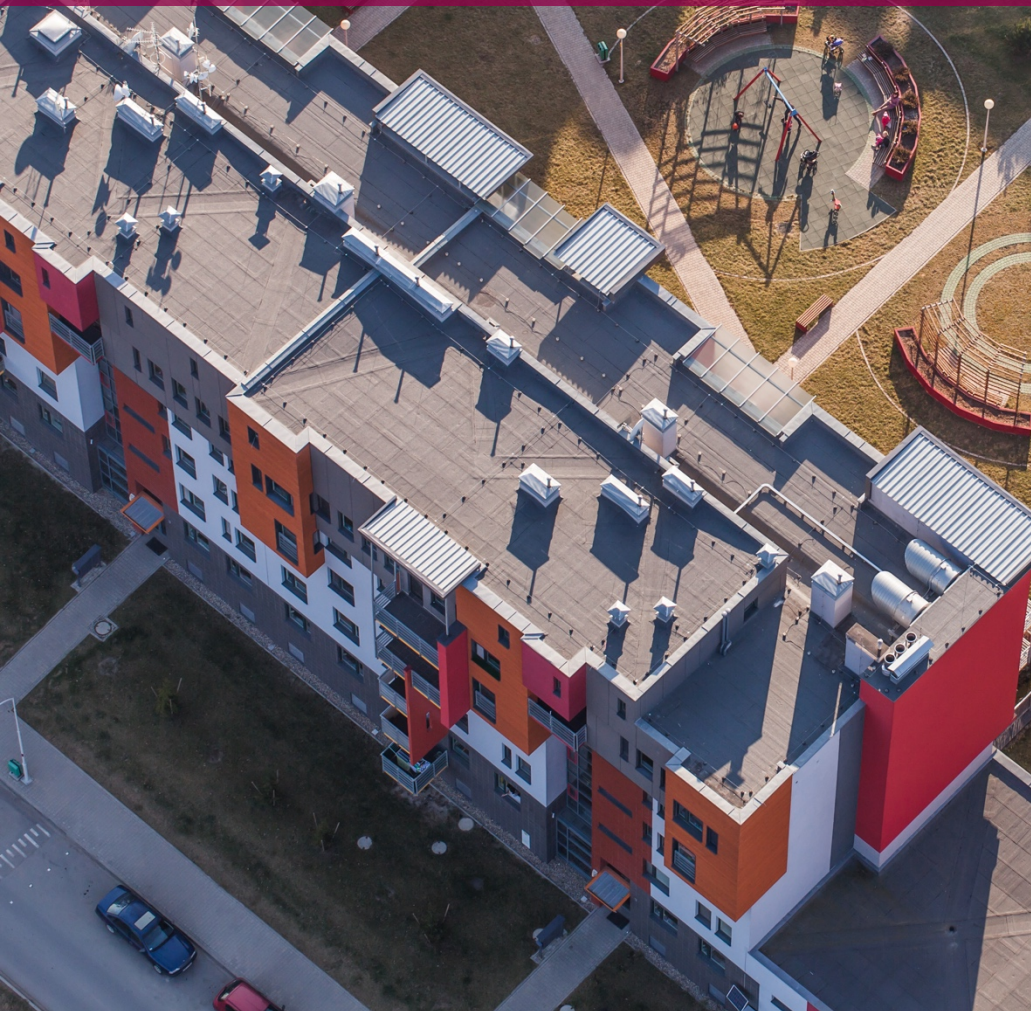
Analizą został objęty obszar największych rynków mieszkaniowych w Polsce. Z uwagi zróżnicowany charakter przestrzenny dużych aglomeracji miejskich, w raporcie analizujemy ceny i trendy także dla poszczególnych dzielnic.

W tym roku ponownie zbadaliśmy rynek najmu nowych mieszkań. Dodatkowo wzbogaciliśmy nasz raport o istotne, szczególnie z punktu widzenia inwestora, aspekty, m. in. tempo sprzedaży inwestycji, podaż i popyt na rynku deweloperskim oraz koszty budowy nowych mieszkań.

Zachęcamy do lektury niniejszego raportu. W przypadku pytań lub chęci uzyskania bardziej szczegółowej analizy kwestii poruszanych w raporcie, a także opracowania o innym zakresie zapraszamy do kontaktu.

Dariusz Książak, Robert Korczyński, Michał Mrowiec
Zarząd Emerson Evaluation Sp. z o.o.

ANALIZA RYNKU MIESZKANIOWEGO W 2017 R.



Rok 2017 jest kolejnym okresem rekordowej podaży na rynku mieszkaniowym. Szczególnie wysoki udział nowo wprowadzonych mieszkań w ofercie deweloperów pojawił się w Łodzi, Katowicach, Wrocławiu i Warszawie. Wzrost liczby sprzedanych lokali w porównaniu do 2016 r. nastąpił w większości głównych polskich aglomeracji. Szczególnie wysoki udział nowo wprowadzonych mieszkań w ofercie deweloperów pojawił się w Łodzi, Katowicach, Wrocławiu i Warszawie. Co więcej, w 2017 r. inwestycje sprzedawały się szybciej niż rok wcześniej. Pomimo rekordów podażowych widocznych w liczbie mieszkań wprowadzanych przez deweloperów do sprzedaży, przyrost popytu na mieszkania wciąż pozostaje dominujący. Ten stan szczególnie wyraźnie widoczny jest na rynku trójmiejskim, krakowskim oraz stołecznym.

Utrzymujący się wysoki popyt na mieszkania przełożył się na ogólny trend wzrostowy ich cen, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Na pierwszym z nich przyrosty w niektórych lokalizacjach osiągnęły nawet 10-15% kwoty jaką kupujący płacili w roku 2016. Stąd też w wielu lokalizacjach na rynku pierwotnym coraz popularniejsze są umowy kupna zawierane już na etapie prac budowlanych lub nawet przed ich rozpoczęciem. W większości aglomeracji tempo sprzedaży nowych mieszkań wzrastało. Deweloperzy w 2017 r. mogli liczyć na zakontraktowanie kupna blisko co drugiego mieszkania w nowo realizowanych inwestycjach na ich wstępnym etapie (jeszcze przed zakończeniem stanu surowego otwartego). Ceny mieszkań z drugiej ręki także znacznie rosły, jednak ich wzrost nie przekraczał 10%. Jedynym miastem, w którym ceny rosły szybciej na rynku wtórnym niż na rynku pierwotnym jest Poznań.

Za Warszawą i Krakowem, które niezmiennie zajmują odpowiednio drugie i trzecie miejsce w rankingu najdroższych miast pod względem cen nowych mieszkań (liderem od wielu lat jest Sopot), czwartą pozycję w 2017 r. objął Gdańsk, awansując aż o dwa miejsca w stosunku do ubiegłorocznego rankingu E-Valuer. Mediana cen lokali mieszkalnych na rynku deweloperskim w Gdańsku w 2017 r. kształtowała się na poziomie 6 719 zł/m kw. Dla porównania w 2016 r. wynosiła 5 792 zł/m kw. To właśnie Trójmiasto zanotowało największe wzrosty cen porównując do ubiegłego roku, gdzie w wymienionym już Gdańsku urosły średnio o 16%. O blisko 10% zwiększyły się ceny nowych mieszkań w Gdyni i Sopocie. Poza Trójmiastem jedynie podobny bo 9% wzrost, można było zaobserwować w Łodzi.

Dynamiczny rozwój rynku pierwotnego stymuluje do wzrostu również rynek wtórny. W sytuacji, gdy nowo wybudowanych lokali, gotowych do odbioru jest niewiele, popyt częściowo przesuwają się w stronę rynku wtórnego, oferującego często mieszkania położone w bardziej atrakcyjnych lokalizacjach w stosunku do nowo budowanych osiedli. W żadnej z ujętych w raporcie E-Valuer lokalizacji nie odnotowano spadków median cen używanych mieszkań. Warszawa, Sopot i Kraków nie oddały prymu jako najdroższe miasta. Najszybciej lokale z drugiej ręki drożały w Gdańsku (10%), Katowicach (9%), Gdyni (7%) i Opolu (7%).

Rynek kształtowany jest wciąż w dużej mierze przez znaczącą skalę zakupów lokali pod wynajem. Nieruchomości postrzegane są przez Polaków jako pewna inwestycja, dająca satysfakcjonujący i bezpieczny zysk. Znaczna liczba mieszkańców nabywana jest za gotówkę, a duża część z tych transakcji służy wspomnianej lokacie kapitału. Równolegle, wśród osób nie posiadających odpowiednich zasobów gotówkowych, dużą popularnością cieszyły się kredyty hipoteczne. Akcja kredytowa przyśpieszyła w stosunku do roku 2016.

Wśród nowych trendów w budownictwie coraz bardziej zauważalne stały się inwestycje w nowoczesne akademiki o wysokim standardzie. W dużej mierze powstają one w wyniku renowacji starych, нефункционujących już budynków przemysłowo-technicznych. Takie inwestycje realizowane są np. w Krakowie, Łodzi, Sopocie czy Warszawie. Jeszcze wcześniej pojawiły się w Lublinie i Wrocławiu. Wciąż rozwija się rynek condohoteli, któremu nie przeszkodziły nowe regulacje dotyczące minimalnej wielkości lokali mieszkalnych. Dominującym trendem staje się realizacja ich w formie lokali użytkowych, ponieważ nie obowiązują tutaj przepisy dotyczące minimalnej powierzchni użytkowej określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Budownictwa. Takie lokale mogą być realizowane jako mikro apartamenty o powierzchni już od 15 m kw.

Kolejnym ciekawym trendem obserwowanym na rynku nieruchomości w 2017 r. jest rosnące zainteresowanie luksusowymi apartamentami. Deweloperzy, którzy zrealizowali tego typu inwestycje chwalili się w ostatnim czasie rekordowymi transakcjami.

Coraz większym problemem dla branży deweloperskiej staje się dostępność gruntów pod nowe inwestycje oraz wzrastające koszty budowy. Ceny gruntów z możliwością zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej również biją kolejne rekordy. W związku z tym sukcesywnie wzrasta udział kosztu gruntu w całkowitym koszcie inwestycji deweloperskiej. Średni jego udział w wartości inwestycji na większości rynków mieszkaniowych w Polsce wynosił w 2017 r. około 15-20%, ale w najlepszych lokalizacjach wskaźnik ten był wyraźnie wyższy. Dostrzegane są także coraz większe problemy ze znalezieniem pracowników na budowy i wzrostem kosztów robocizny. Według naszych analiz koszt budowy 1 m kw. mieszkania wrósł w ciągu ostatnich kilku lat nawet o kilkanaście procent.

Rynek mieszkaniowy w Polsce

CENY, TRENDY, PROGNOZY

	rynek pierwotny			rynek wtórny				rynek pierwotny			rynek wtórny		
	mediana cen 1 m ²	trend roczny E-VALUER 2017	prognoza cen E-VALUER	mediana cen 1 m ²	trend roczny E-VALUER 2017	prognoza cen E-VALUER		mediana cen 1 m ²	trend roczny E-VALUER 2017	prognoza cen E-VALUER	mediana cen 1 m ²	trend roczny E-VALUER 2017	prognoza cen E-VALUER
WARSZAWA	7 925	4%	↑	7 382	2%	↑	SZCZECIN	4 708	3%	⚖️	4 123	5%	⚖️
KRAKÓW	6 826	4%	↑	6 168	3%	↑	GORZÓW WLKP.	3 468	2%	⚖️	2 933	3%	⚖️
WROCŁAW	6 123	6%	↑	5 445	4%	↑	ZIELONA GÓRA	3 840	5%	⚖️	3 263	5%	⚖️
POZNAŃ	6 074	4%	↑	5 365	5%	⚖️	OPOLE	4 293	5%	⚖️	4 085	7%	⚖️
GDAŃSK	6 719	16%	↑	5 705	10%	↑	KIELCE	4 757	3%	⚖️	3 628	3%	⚖️
GDYNIA	6 503	9%	↑	5 210	7%	↑	BYDGOSZCZ	4 836	5%	↑	3 806	5%	⚖️
SOPOT	11 162	10%	↑	7 358	5%	↑	TORUŃ	5 460	5%	↑	4 034	6%	⚖️
ŁÓDŹ	5 088	9%	↑	3 360	3%	↑	OLSZTYN	4 742	4%	↑	4 197	0%	⚖️
KATOWICE	4 907	-1%	↑	3 701	9%	⚖️	BIAŁYSTOK	4 593	4%	↑	4 039	0%	↑
AGLOMERACJA ŚLĄSKA (BEZ KATOWIC)	4 174	6%	↑	2 852	6%	⚖️	LUBLIN	5 208	6%	↑	4 753	5%	⚖️
							RZESZÓW	4 516	3%	↑	4 388	1%	⚖️

WARSZAWA

MEDIANY CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM

TREND ROCZNY ZMIAN CEN

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny E-VALUER 2017	mediana cen 1 m ²	trend roczny E-VALUER 2017
BEMOWO	6 929	1%	6 852	-1%
BIAŁOŁĘKA	6 401	4%	6 075	3%
BIELANY	8 496	6%	6 880	0%
MOKOTÓW	9 390	12%	8 045	4%
OCHOTA	9 617	11%	8 005	2%
PRAGA-POŁUDNIE	8 192	8%	6 926	1%
PRAGA-PÓŁNOC	7 286	-5%	6 672	5%
REMBERTÓW	6 708	11%	6 030	3%
ŚRÓDMIEŚCIE	16 375	15%	10 129	2%

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny E-VALUER 2017	mediana cen 1 m ²	trend roczny E-VALUER 2017
TARGÓWEK	6 733	0%	6 140	2%
URSUS	6 933	5%	6 369	1%
URSYNÓW	8 097	2%	7 895	0%
WAWER	6 260	1%	6 181	1%
WESOŁA	6 040	6%	5 646	5%
WILANÓW	7 795	6%	8 058	3%
WŁOCHY	6 852	0%	6 988	4%
WOLA	8 746	10%	7 632	3%
ŻOLIBORZ	8 290	0%	8 375	1%

Podaż na pierwotnym rynku mieszkaniowym w stolicy w głównej mierze jest efektem ograniczonej dostępności gruntów. Stąd relatywnie największą podaż możemy obserwować na Mokotowie czy Woli, a najmniejszą w dzielnicach intensywnie zabudowanych, jak Śródmieście czy Ochota.

Planowane nowe inwestycje skupiają się głównie w rejonach II linia metra. Wynika z tego bardzo duża aktywność deweloperów w zachodniej części Bemowa, okolicach Ronda Daszyńskiego (Wola), Pradze Północ, czy na Targówku. Liczne inwestycje możemy obserwować na terenach poprzemysłowych takich jak okolice ul. Kłobuckiej na Ursynowie, tereny po zakładach Ursus, rejon ul. Instalatorów na Włochach czy ul. Mińska na Pradze Południe. Na uwagę zasługują również okolice Kanału Żerańskiego (Białołęka) czy Stegny (Mokotów) w rejonie ul. Sobieskiego, gdzie ekspansja deweloperów jest znacząca.



WARSZAWA

Popyt w skali makro generowany jest w znacznej mierze przez dobry dostęp do komunikacji, infrastruktury miejskiej oraz coraz częściej bliskość miejsca pracy. Stąd największym zainteresowaniem cieszą się nadal dzielnice centralne Warszawy, jak Wola, Mokotów, Żoliborz oraz tereny położone w rejonie trasy I linii metra (Mokotów, Bielany, Ursynów) i II linii metra (Bemowo, Targówek, Praga Północ). Duży popyt na mieszkania zgłaszany jest także w rejonach koncentracji biur takich jak Służewiec na Mokotowie czy dynamicznie rozwijająca się bliska Wola.

W Warszawie najszybciej sprzedają się mieszkania w dzielnicach centralnych sąsiadujących ze Śródmieściem. Największy popyt kupujących skierowany jest w stronę mieszkań najmniejszych, 1-2 pokojowych. Są one w znacznej mierze nabywane inwestycyjnie z myślą o wynajmie długoterminowym oraz krótkoterminowym w formie mikro apartamentów.

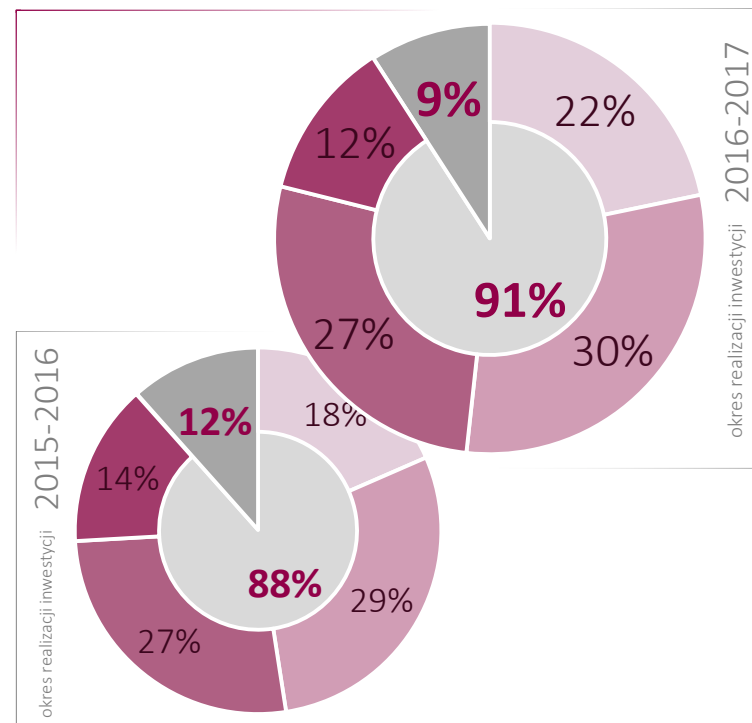
Praktycznie we wszystkich stołecznych dzielnicach w 2017 roku widoczny był wzrostowy trend cen. Największe wzrosty zanotowały dzielnice centralne, w rejonie II linii metra. Pomimo planowanej dużej podaży mieszkań w 2018 roku, tendencja wzrostowa nadal się utrzyma ze względu na oczekiwany wysoki popyt. W wybranych lokalizacjach wzrosty cen mogą być wyższe niż w 2017 roku.

W 2018 roku widoczny będzie nadal bardzo wysoki popyt napędzany zarówno przez zakupy na potrzeby mieszkaniowe osób napływających do Warszawy, popyt ze strony inwestorów indywidualnych oraz instytucjonalnych, którzy chcą wykorzystać bardzo dobrą koniunkturę na stołecznym rynku mieszkaniowym i aparthotelowym.

Przewidujemy, że w Warszawie nadal będzie widoczny trend wypierania starej zabudowy przemysłowej i zastępowania jej nowymi obiektami. Inwestorzy będą podążać też za zmianami komunikacyjnymi. Poza II linią metra zainteresowanie budzi planowana III linia metra, Południowa Obwodnica Warszawy, nowa trasa tramwajowa na Wilanów i Pragę Południe.

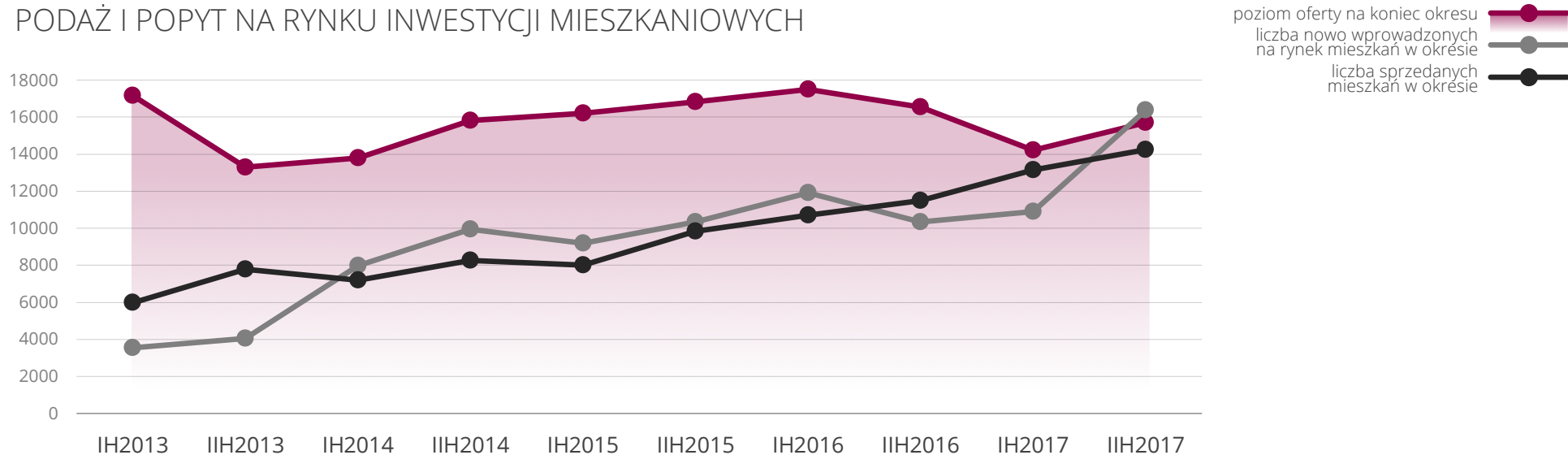
ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY INWESTYCYJNEJ DEWELOPERSKICH

sprzedaż w I półroczu	
sprzedaż w II półroczu	
sprzedaż w III półroczu	
sprzedaż w IV półroczu	
pozostałe w sprzedaży po 2 latach	

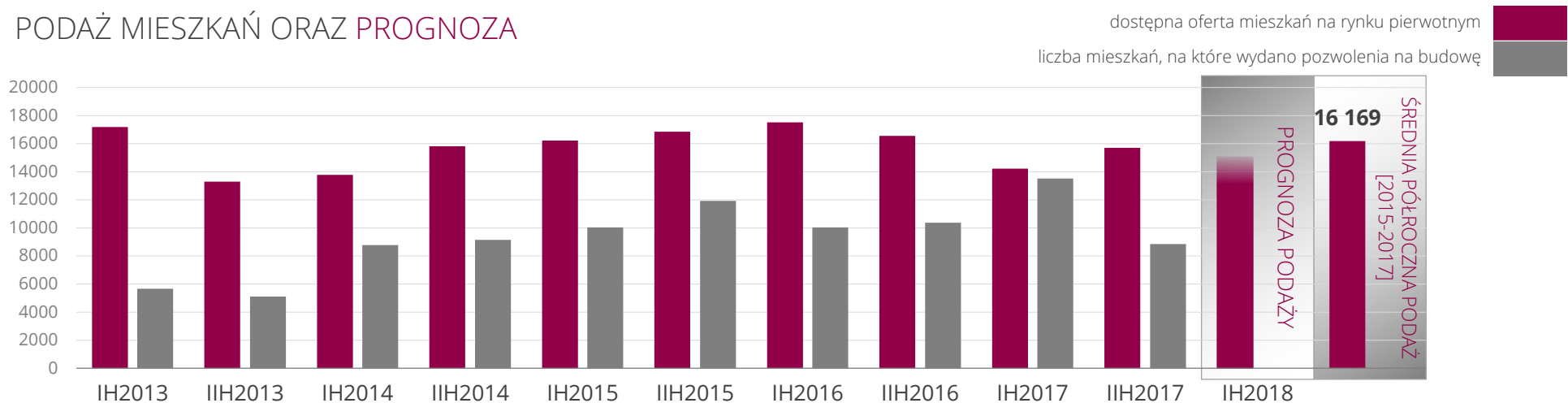


WARSZAWA

PODAŻ I POPYT NA RYNKU INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH



PODAŻ MIESZKAŃ ORAZ PROGNOZA



KRAKÓW

MEDIANY CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM

TREND ROCZNY ZMIAN CEN

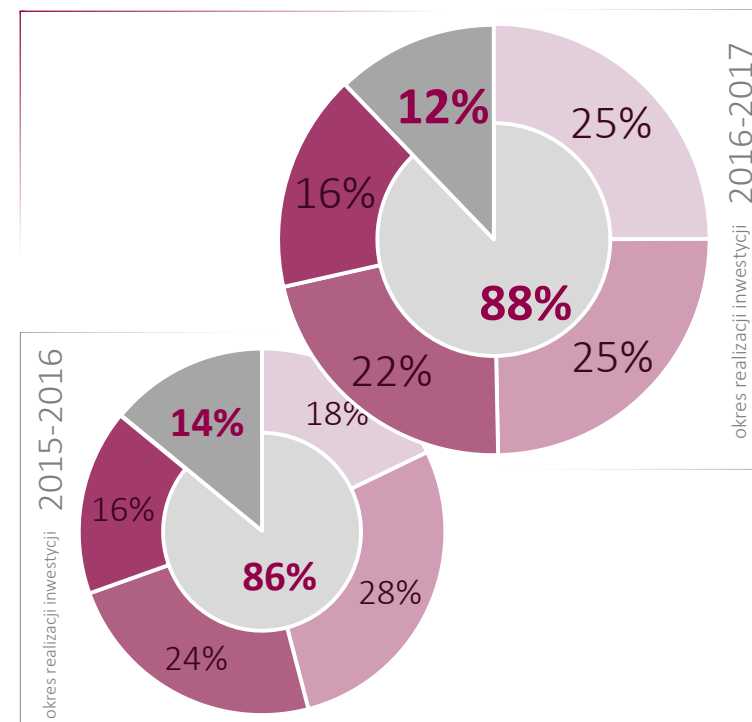
	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny E-VALUER 2017	mediana cen 1 m ²	trend roczny E-VALUER 2017
KROWODRZA	6 770	5%	6 655	3%
NOWA HUTA	5 529	4%	5 053	5%
PODGÓRZE	5 568	1%	5 864	2%
ŚRÓDMIEŚCIE	7 248	8%	6 783	2%

Krakowski rynek mieszkaniowy wykazuje się bardzo dużą dynamiką oraz zróżnicowaniem pod względem cen mieszkań oraz rozkładu oferty. Lokale mieszkalne równie chętnie nabywane są na rynku wtórnym, jak i pierwotnym. Aktualnie nowe inwestycje deweloperskie powstają szybko i niemalże w każdej części miasta. Niezależnie od lokalizacji, czy w centrum, np. przy bulwarach wiślanych, czy na jego obrzeżach, np. na osiedlu Złocień w dzielnicy Podgórze, lokale bez trudu znajdują nabywców. O dużym zainteresowaniu deweloperów krakowskim rynkiem pierwotnym świadczy też fakt, że w 2017 r. w wydano tam aż o 1/3 więcej pozwoleń na budowę mieszkań niż rok wcześniej (GUS).

Największym zainteresowaniem kupujących cieszyły się mieszkania położone w granicach dzielnic Śródmieście i Podgórze. Zakupy te były motywowane najczęściej planami inwestycyjnymi pod kątem wynajmu długoterminowego, jak i bardzo popularnego w Krakowie wynajmu krótkoterminowego, a dopiero w drugiej kolejności na własne potrzeby mieszkaniowe. Najliczniejszą grupę transakcji stanowiły mieszkania 2-pokojowe z przedziału powierzchniowego 35-50 m kw. Popularnością cieszyły się także mieszkania 2-3 pokojowe z przedziału powierzchniowego 50-65 m kw.

Mieszkania w Krakowie sprzedawały się szybciej niż rok temu. Prawie połowa mieszkań w nowo realizowanych inwestycjach sprzedawała się już na początkowym etapie realizacji. Problem ograniczonej dostępności gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, spowodował, że deweloperzy oddali do użytkowania nieco mniej mieszkań niż w roku poprzednim, co przy stale rosnącej sprzedaży dało efekt spadku poziomu całkowitej oferty mieszkań w Krakowie notowanej na koniec roku.

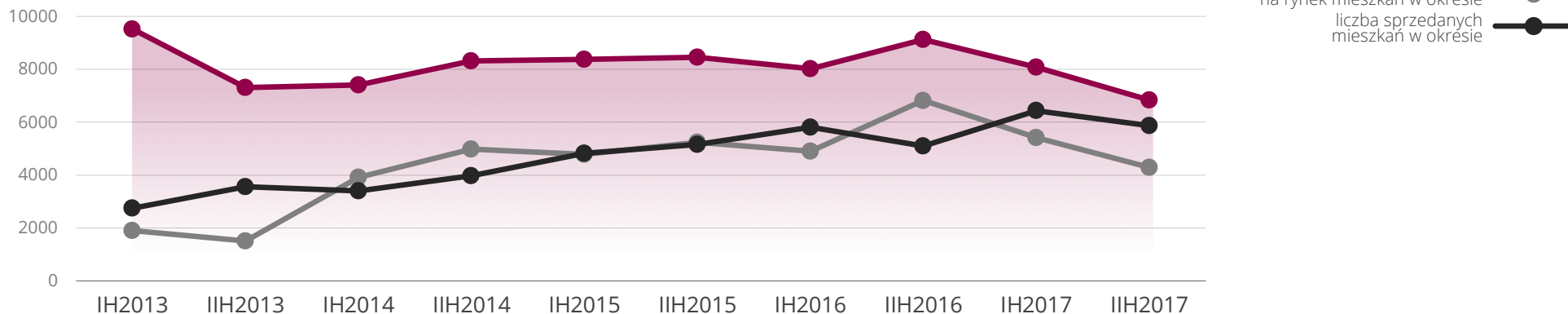
ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY INWESTYCJI DEWELOPERSKICH



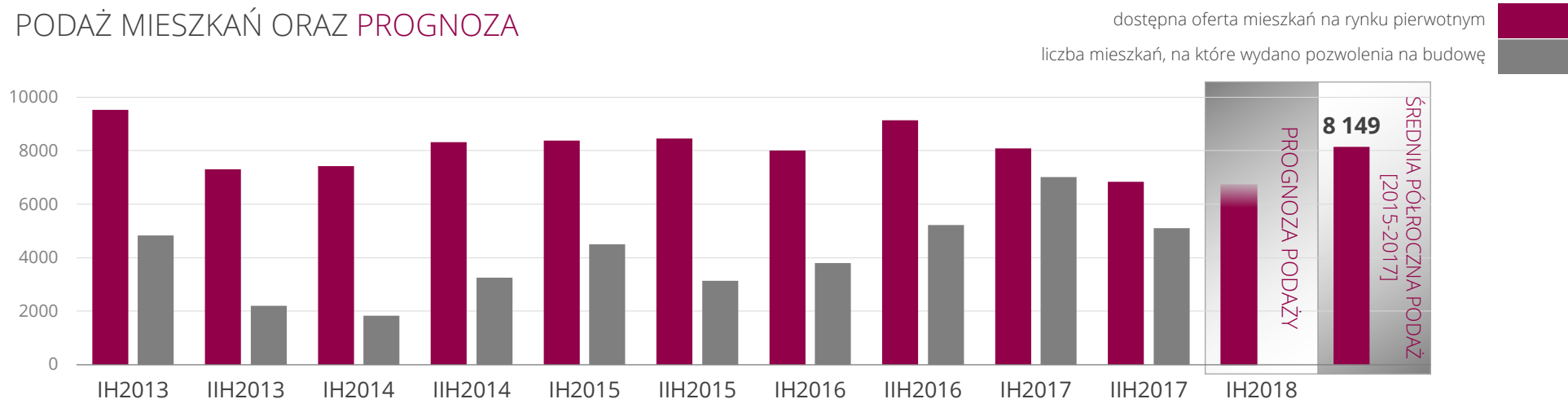
KRAKÓW

W związku z utrzymującym się wysokim tempem sprzedaży przerastającym tempo wprowadzania przez deweloperów nowych inwestycji spodziewamy się, że w 2018 r. liczba mieszkań dostępnych w ofercie na rynku pierwotnym w stolicy Małopolski będzie mniejsza niż w roku ubiegłym. Procesowi temu towarzyszyć będą silne, nawet kilkunastoprocentowe wzrosty cen.

PODAŻ I POPYT NA RYNKU INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH



PODAŻ MIESZKAŃ ORAZ PROGNOZA



WROCLAW

MEDIANY CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM

TREND ROCZNY ZMIAN CEN

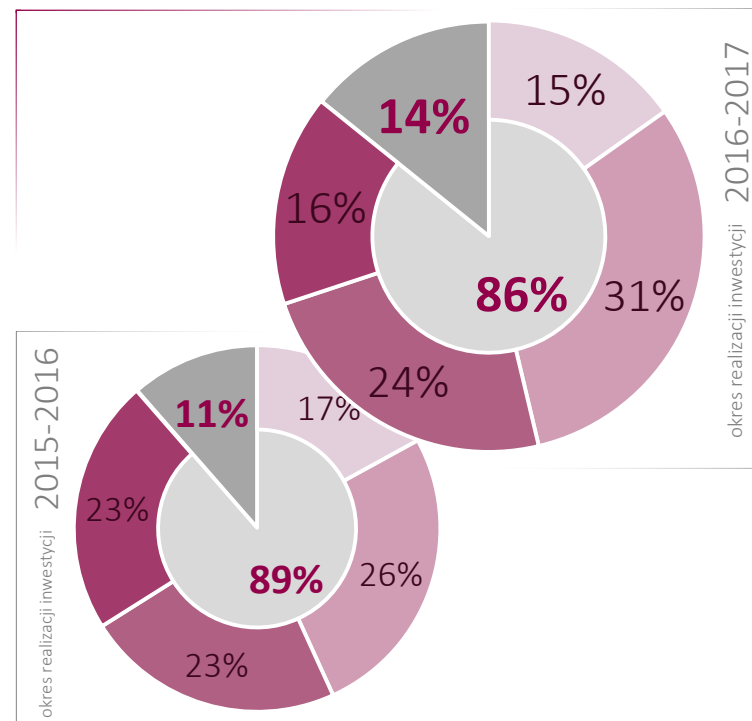
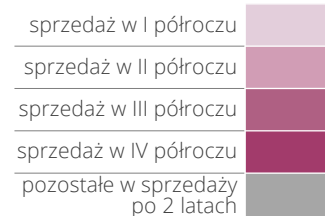
	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny E-VALUER 2017	mediana cen 1 m ²	trend roczny E-VALUER 2017
FABRYCZNA	5 398	6%	5 318	4%
KRZYKI	5 687	5%	5 483	2%
PSIE POLE	5 952	11%	5 006	3%
STARE MIASTO	6 869	15%	5 919	3%
ŚRÓDMIEŚCIE	6 399	7%	5 222	2%

W 2017 r. pod względem podaży i liczby transakcji na wrocławskim rynku wyróżniły się dzielnica Krzyki, w szczególności obręb Jagodno, Klecina, Tarnogaj oraz dzielnica Fabryczna (obręb Żerniki, Oporów, Maślice). Najszybciej wyprzedawały się lokale mieszkalne w dzielnicach: Stare Miasto, Śródmieście oraz w centralnych obrębach dzielnic Krzyki i Fabryczna (np. Południe, Popowice, Grabiszyn). Największe wzrosty cen na rynku pierwotnym zanotowały dzielnice Stare Miasto i Psie Pole. Rynek wtórny charakteryzował się mniejszymi i bardziej wyrównanymi przyrostami cen metra kwadratowego (w granicach 2-4%).

We Wrocławiu najchętniej kupowane są mieszkania 2-3 pokojowe. Z uwagi na dostęp do uczelni wyższych oraz turystyczny charakter miasta część z nich nabywana jest inwestycyjnie. Dużym zainteresowaniem na wrocławskim rynku zaczyna cieszyć się także Odra – coraz więcej inwestycji powstaje w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki. Zauważalny jest także trend wprowadzania inwestycji z tzw. segmentu popularnego +, który z pewnością w kolejnych latach będzie zyskiwał na znaczeniu.

Wrocław aktualnie pozostaje liderem pod względem liczby mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Prognozujemy, iż w 2018 r. podaż utrzyma się na poziomie zbliżonym do roku ubiegłego. Będzie to wynikiem dużej ilości lokali, na które deweloperzy dostali już pozwolenia i planują wprowadzić na rynek.

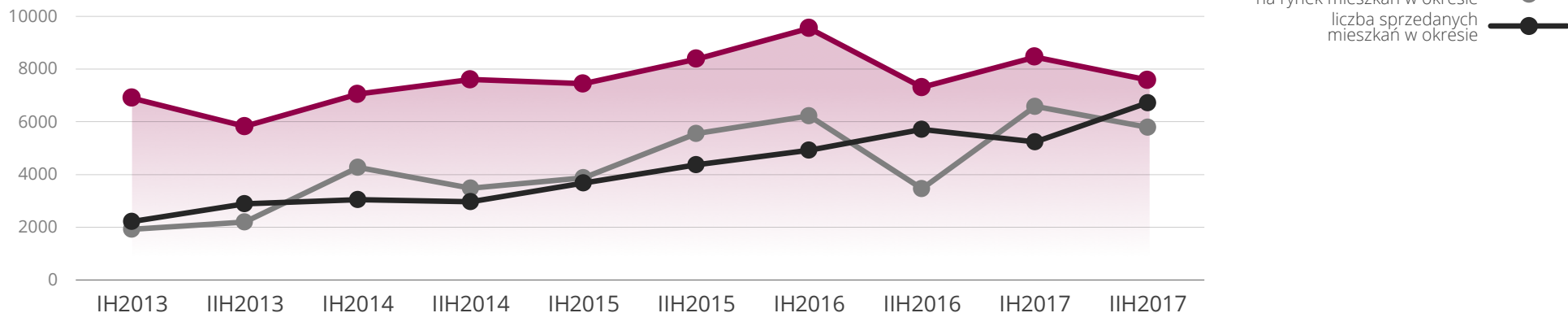
ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY INWESTYCYJNY DEWELOPERSKICH



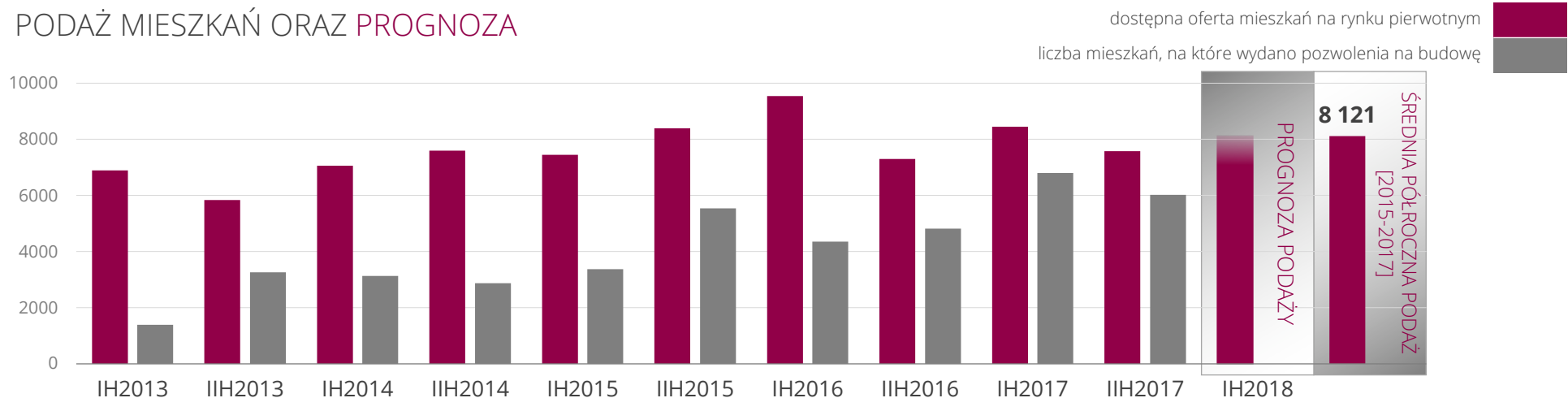
WROCLAW

Nic nie wskazuje także na to, aby popyt i tempo sprzedaży inwestycji w 2018 r. miało spadać. Zapowiedana więc duża podaż nie powinna spowodować spadków cen i zachwiania rynku. Podwyżki cen mieszkań, zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym mogą wynieść kilka procent. W niektórych dzielnicach cieszących się największą popularnością, jak Stare Miasto, wzrost może przewyższać nawet 10%.

PODAŻ I POPYT NA RYNKU INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH



PODAŻ MIESZKAŃ ORAZ PROGNOZA



POZNAŃ

MEDIANY CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM

TREND ROCZNY ZMIAN CEN

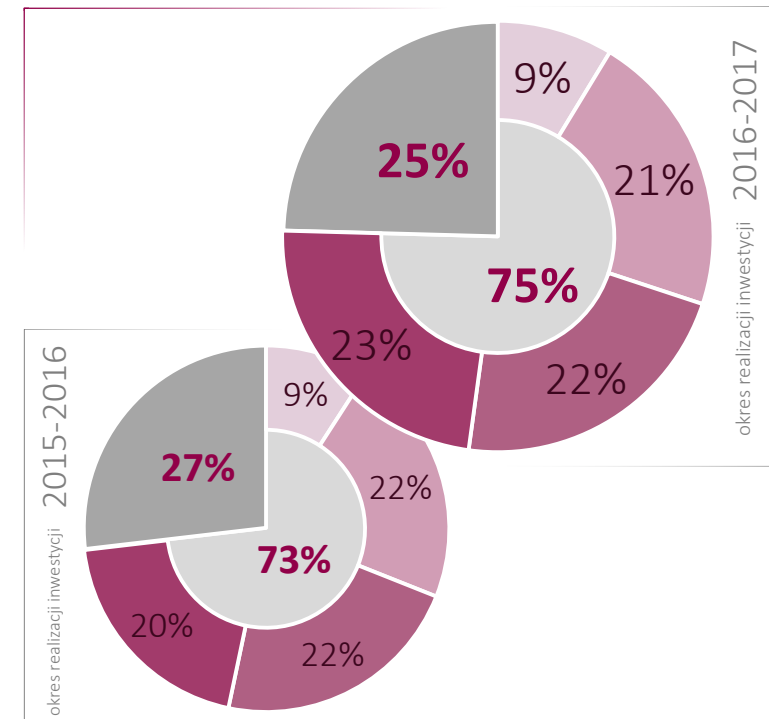
	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny E-VALUER 2017	mediana cen 1 m ²	trend roczny E-VALUER 2017
GRUNWALD	5 920	2%	5 182	2%
JEŻYCE	6 137	0%	5 346	2%
NOWE MIASTO	6 019	5%	5 412	10%
STARE MIASTO	5 920	0%	5 379	3%
WILDA	6 034	4%	5 231	8%

Największa podaż w stolicy Wielkopolski występuje w dzielnicach Stare Miasto, Nowe Miasto oraz Grunwald. Najmniejszą odnotowaliśmy w dzielnicy Wilda. Pod względem liczby transakcji w Poznaniu prym wiodło Stare Miasto. Tu mieszkania wyprzedają się najszybciej. Dzielnica ta ma dobre połączenie z centrum miasta, a ceny mieszkań są nadal atrakcyjniejsze niż np. w rejonie Nowego Miasta. Stare Miasto ma także dobrze rozwiniętą sieć punktów handlowo-usługowych i oświatowych. Na terenie tej dzielnicy znajduje się również m. in. obręb Naramowice, który aktualnie jest w intensywnej fazie rozwoju, a ceny mieszkań są tutaj konkurencyjne na tle całego miasta. Dodatkowo w 2018 r. rozpocznie się budowa tramwaju, który usprawni komunikację z centrum miasta. Mieszkańcy skorzystają także na przebudowie i poszerzeniu ulicy Naramowickiej.

Z kolei w dzielnicy Nowe Miasto największa koncentracja inwestycji deweloperskich występuje i jest planowana na obszarze Łaciny. Jednak tutaj ceny są zdecydowanie wyższe niż na terenie Naramowic z uwagi na sąsiedztwo Jeziora Maltańskiego, bliskość do centrum miasta, dostępność komunikacyjną oraz bogate zaplecze handlowo-usługowe.

W Poznaniu popyt na mieszkania jest dość równomierny we wszystkich częściach miasta. Najlepiej sprzedawały się lokale 2 i 3 pokojowe z przedziału powierzchniowego 35-60 m kw. W każdej z dzielnic są inwestycje z segmentu premium, jednak rynek lokali luksusowych w Poznaniu jeszcze się nie wykształcił. Dominują inwestycje usytuowane w części pośredniej i peryferyjnej miasta.

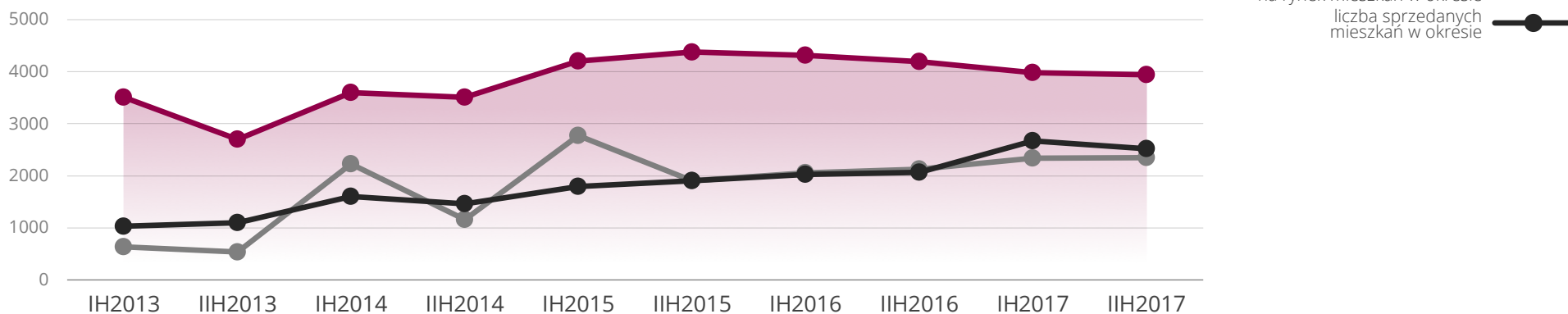
ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY INWESTYCJI DEWELOPERSKICH



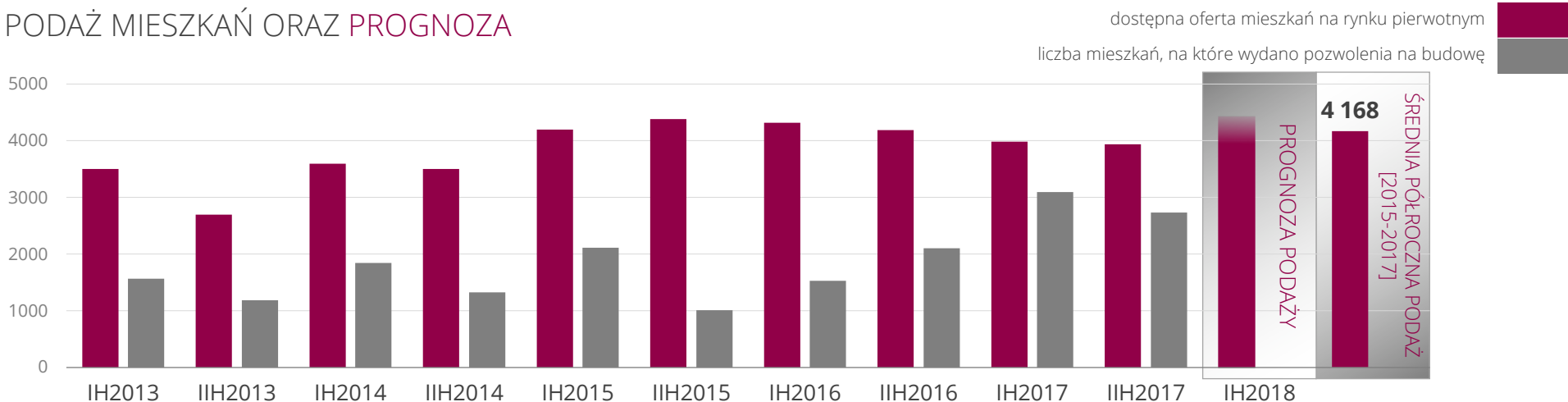
POZNAŃ

Dla stolicy Wielkopolski przewidujemy utrzymanie się stabilnego wzrostu cen mieszkań, z uwagi na bardzo dobrą koniunkturę na rynku pracy - niskie bezrobocie oraz stosunkowo wysoki poziom średnich wynagrodzeń przy wciąż rosnących kosztach budowy nieruchomości. Spodziewany jest także dalszy rozwój rejonów pośrednich i peryferyjnych miasta, na który wskazują zakupy gruntów przez deweloperów.

PODAŻ I POPYT NA RYNKU INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH



PODAŻ MIESZKAŃ ORAZ PROGNOZA



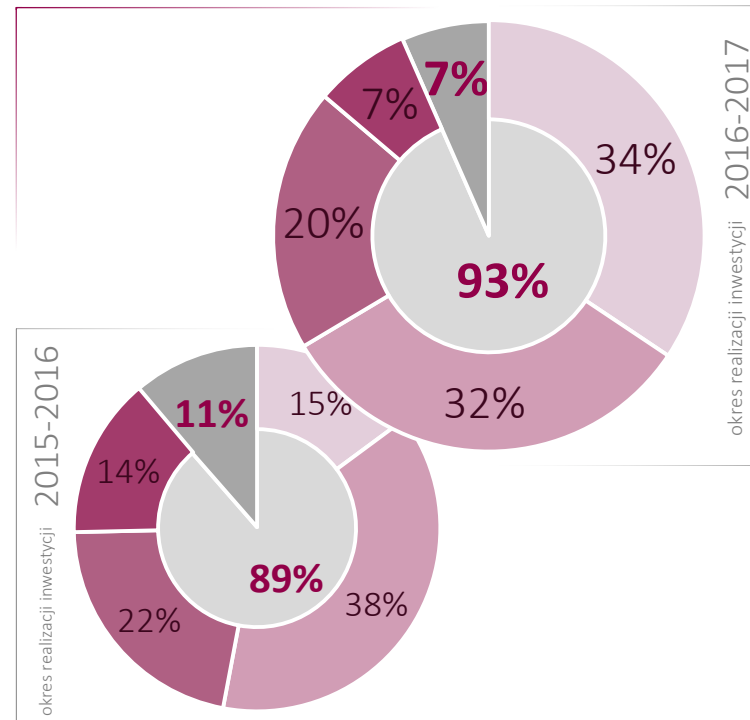
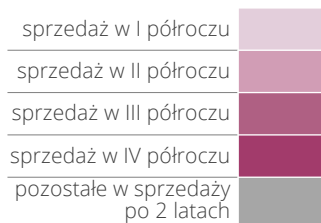
TRÓJMIASTO

MEDIANY CEN NA RYNKU
PIERWOTNYM I WTÓRNYM

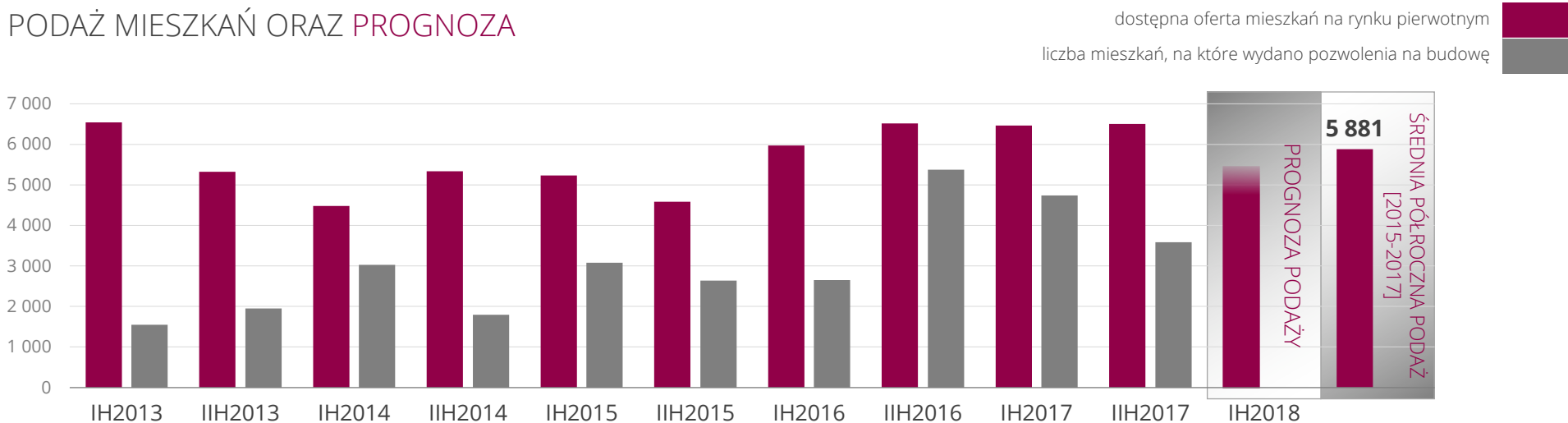
TREND ROCZNY
ZMIAN CEN

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny E-VALUER 2017	mediana cen 1 m ²	trend roczny E-VALUER 2017
GDAŃSK	6 719	16%	5 705	10%
GDYNIA	6 503	9%	5 210	7%
SOPOT	11 162	10%	7 358	5%

ŚREDNIE TEMPO
SPRZEDAŻY
INWESTYCJI
DEWELOPERSKICH



PODAŻ MIESZKAŃ ORAZ PROGNOZA



SOPOT

Rynek sopocki charakteryzuje się bardzo ograniczoną pulą gruntów pod realizację inwestycji. Wynika to ze specyfiki położenia miasta, które sąsiaduje z terenem aglomeracji gdańskiej i gdyńskiej, Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego oraz z Zatoką Gdańską. Projekty inwestycyjne na terenie Sopotu, to głównie rewitalizacja starszych obiektów oraz rozbudowa istniejących budynków i kamienic, a także prestiżowe inwestycje mieszkaniowe skierowane do ogólnopolskiego nabywcy.

Największym zainteresowaniem kupujących cieszy się obszar Dolnego Sopotu, usytuowanego wzdłuż plaży Zatoki Gdańskiej, gdzie zlokalizowane są liczne punkty handlowo-usługowe, reprezentacyjna ulica Bohaterów Monte Cassino oraz sopockie moło.

Na sopockim rynku największy popyt zgłaszany jest na mieszkania 2-3 pokojowe, które mogą stanowić potencjalny przedmiot najmu. To właśnie wynajem jest ważnym czynnikiem wpływającym na podaż i popyt na tutejszym rynku mieszkaniowym.

Z uwagi na lokalizację, ograniczoną podaż gruntów i inwestycji oraz turystyczny charakter miasta, rynek nieruchomości mieszkaniowych w Sopocie będzie cieszył się ciągłym zainteresowaniem. Aktualne ceny mieszkań w Sopocie są bardzo wysokie i ze względu na duży popyt inwestycyjny prawdopodobnie będą rosły nadal. W przypadku ewentualnego kryzysu, obniżki cen powinny nastąpić jednak głównie na rynku wtórnym, gdzie aktualna oferta sprzedaży jest bardzo wysoka.

GDYNIA

Wśród największych zapowiadanych w Gdyni inwestycji warto wymienić projekt „Gdynia Centrum” dewelopera Semeko i należącej do grupy PKP S.A. spółki Xcity Investment, który ma w planach zagospodarowanie terenu Międzyztorza i budowę obiektów mieszkalnych, powierzchni biurowych, handlowych oraz przestrzeni rekreacyjnych. Nowym trendem obserwowanym na gdyńskim rynku jest zapoczątkowanie realizacji inwestycji na obszarach śródmiejskich, gdzie dotychczas podaż nowych przedsięwzięć była ograniczona. W Śródmieściu dodatkowo planowana jest rewitalizacja jego północnych terenów.

Pod względem podaży i liczby transakcji największe ożywienie zanotował teren dzielnicy Chwarzno-Wiczlino oraz Mały Kack. Właśnie w tych częściach miasta, a także w Śródmieściu obserwowano największą podaż nowych mieszkań. Duży rozwój inwestycji luksusowych nastąpił na obszarze dzielnicy Śródmieście oraz w dzielnicach nadmorskich takich jak np. Orłowo.

Największy popyt kupujący zgłaszali na mieszkania 1-2 pokojowe, położone w śródmiejskich oraz nadmorskich dzielnicach miasta z uwagi na atrakcyjność lokali pod względem wynajmu. Gdyński rynek nieruchomości charakteryzuje się zdecydowanie większą równowagą niż rynki na terenie Sopotu czy Gdańska. Od kilku lat obserwuje się tu umiarkowany wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych, bez nagłych skoków cen, np. na skutek „mody” czy promocji miasta.

Gdyńskie nieruchomości kupowane są głównie w celach mieszkaniowych. Udział mieszkań kupowanych na wynajem jest tutaj zdecydowanie niższy niż w pozostałych częściach Trójmiasta, co wynika z mniejszej liczby uczelni publicznych oraz mniejszego znaczenia miasta pod względem turystycznym. W związku z tym, ewentualne zachwiania koniunktury w przyszłości nie powinny przełożyć się w znaczący sposób na ceny mieszkań w Gdyni. W 2018 r. powinny one kontynuować tendencję wzrostową.

TRÓJMIASTO

GDAŃSK

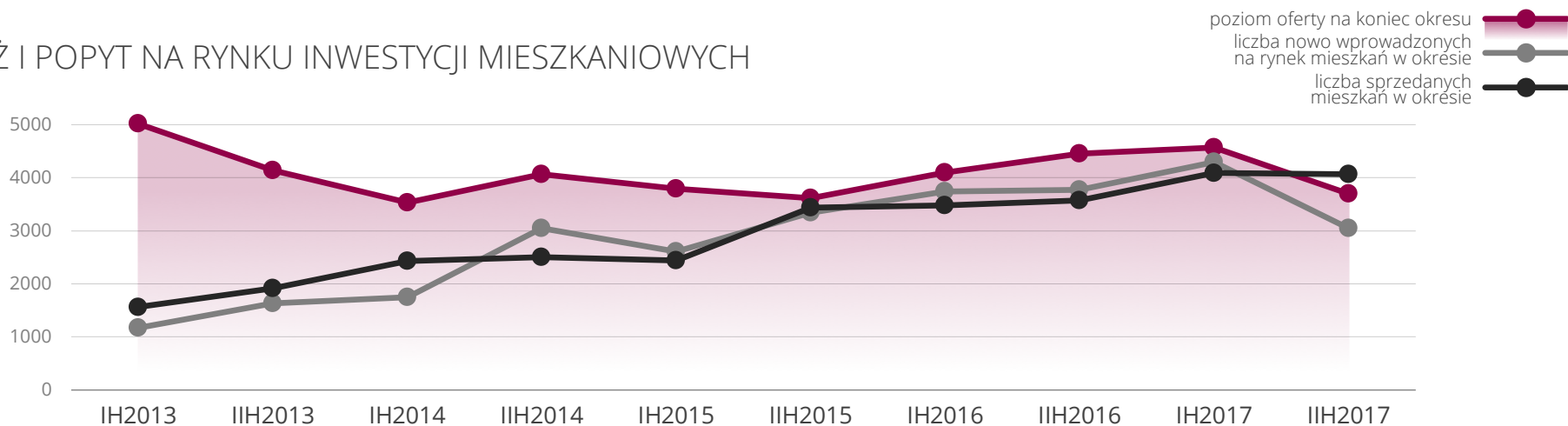
Największe ożywienie pod względem podaży i liczby transakcji na rynku mieszkaniowym zanotowały rejony takie jak, Piecki-Migowo, Jasień oraz południowe dzielnice Gdańska – Chełm i Ujeścisko-Łostowice, gdzie jeszcze nadal dostępne są wolne tereny pod nowe inwestycje.

Największym zainteresowaniem wśród deweloperów w dalszym ciągu cieszą się dzielnice nadmorskie i śródmiejskie. Dotychczas, nowe inwestycje na tych terenach pojawiały się głównie w miejscach najbardziej atrakcyjnych, takich jak pas nadmorski dzielnicy Żabianka i Przymorze, dzielnica Wrzeszcz czy Główne Miasto. Natomiast w ostatnim okresie, z uwagi na ograniczoną podaż gruntów pod nowe inwestycje, deweloperzy skierowali swoją uwagę na nowe perspektywiczne rejony, jakimi są obszary postoczniove Młodego Miasta, obszary poprzemysłowe Wyspy Spichrzów i jej okolic, czy dotychczas uważane za mniej atrakcyjne – dzielnice Młyniska i Brzeźno.

W Gdańsku najszybciej sprzedają się mieszkania w dzielnicach mocno zurbanizowanych, jak Śródmieście, Przymorze, Wrzeszcz, Zaspą, Brzeźno, Oliwa. Są to rejony, gdzie popyt w dużej mierze napędzają inwestycje w mieszkania na wynajem. Największe zapotrzebowanie kupujący zgłaszali na mieszkania 1-2 pokojowe, położone w śródmiejskich oraz nadmorskich dzielnicach Gdańska, z uwagi właśnie na łatwość wynajmu takich nieruchomości. Najemców krótkoterminowych oraz turystów przyciąga atrakcyjne położenie (Zatoka Gdańska) oraz historyczna spuścizna miasta. Z mieszkań na wynajem korzystają także liczni studenci, którzy kształcą się w dużych ośrodkach akademickich.

W 2017 r. ceny gdańskich mieszkań osiągnęły bardzo wysoki poziom, w szczególności w dzielnicach centralnych. W pierwszym kwartale 2018 r. postępujący wzrost cen lokali wciąż jest odczuwalny. Jednak stale rosnąca podaż mieszkań, przeznaczonych przez kupujących na wynajem, może przełożyć się na spadek stóp zwrotu z inwestycji mieszkaniowych, przez co z czasem gdański rynek może stać się mniej atrakcyjny dla inwestorów.

PODAŻ I POPYT NA RYNKU INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH



ŁÓDŹ

MEDIANY CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM

TREND ROCZNY ZMIAN CEN

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny E-VALUER 2017	mediana cen 1 m ²	trend roczny E-VALUER 2017
BAŁUTY	5 093	7%	3 490	5%
GÓRNA	5 078	11%	3 477	5%
POLESIE	5 099	6%	3 817	10%
ŚRÓDMIEŚCIE	5 989	13%	3 226	4%
WIDZEW	5 416	12%	3 952	10%

Specyfiką łódzkiego rynku mieszkaniowego jest duża aktywność deweloperów lokalnych. Działa tu niewielka liczba największych, ogólnopolskich graczy rynkowych. Z tego względu zauważalny jest też relatywnie nieduży udział ich inwestycji w porównaniu z lokalnymi firmami.

W 2017 r. na najwyższych obrotach funkcjonował rynek mieszkaniowy w Śródmieściu, zachodnim Widzewie i wschodnim Polesiu. W tych rejonach zawarto największą liczbę transakcji ze wszystkich dzielnic. Na tempo wyprzedawania się inwestycji, szczególnie w centralnej części miasta, duży wpływ miały zakupy inwestycyjne mieszkań pod wynajem.

Kupujący na łódzkim rynku najczęściej poszukiwali mieszkań niedużych, do ok. 50 mkw. i umiejscowionych w centralnej części miasta. Ze względu na lokalizację i dobrą komunikację z centrum dużym zainteresowaniem cieszyły się także lokale z rynku wtórnego w rejonie Retkini (dzielnica Polesie), osiedla Janów i Olechów (Widzew) oraz Dąbrowa (Górna).

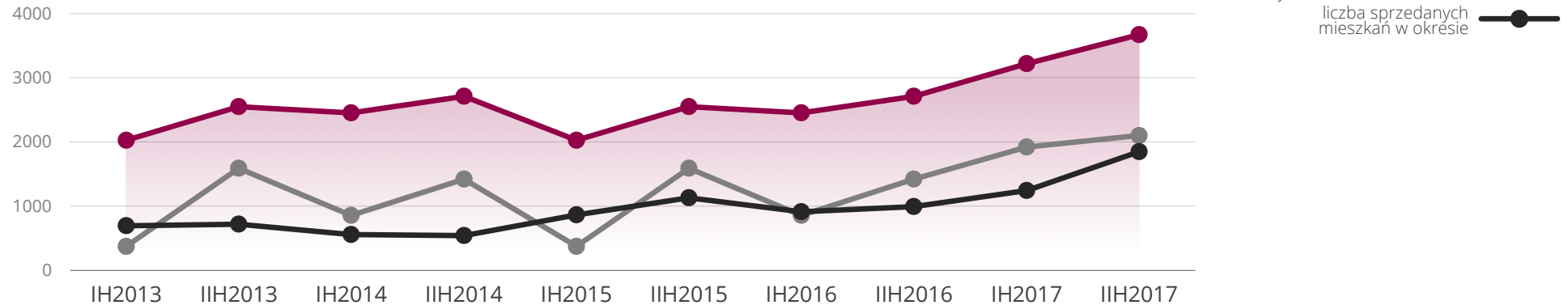
Rosnące zainteresowanie deweloperów łódzkim rynkiem, szczególnie w sektorze biurowym w związku z pojawieniem się dużych międzynarodowych firm, zmienia wizerunek miasta i kreuje nowe miejsca pracy. Te czynniki miały także przełożenie na rosnący popyt na nowe projekty mieszkaniowe zarówno wśród mieszkańców miasta, jak i zewnętrznych inwestorów.

Prognozujemy dalszy wzrost cen mieszkań w Łodzi ze względu na wciąż relatywnie niską podaż oraz niewysokie ceny w porównaniu z innymi największymi miastami w kraju.

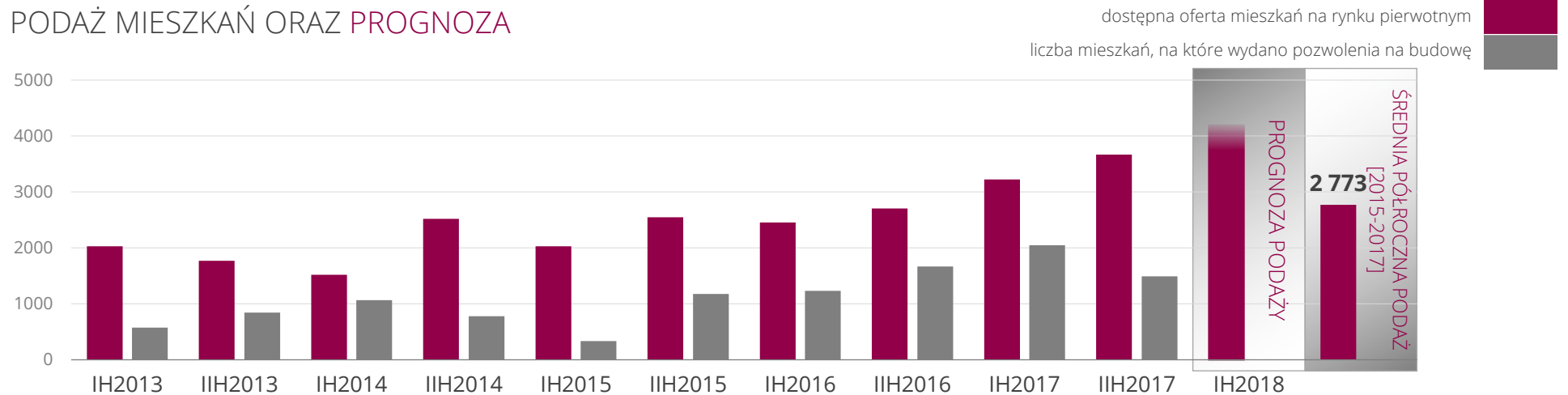


ŁÓDŹ

PODAŻ I POPYT NA RYNKU INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH



PODAŻ MIESZKAŃ ORAZ PROGNOZA

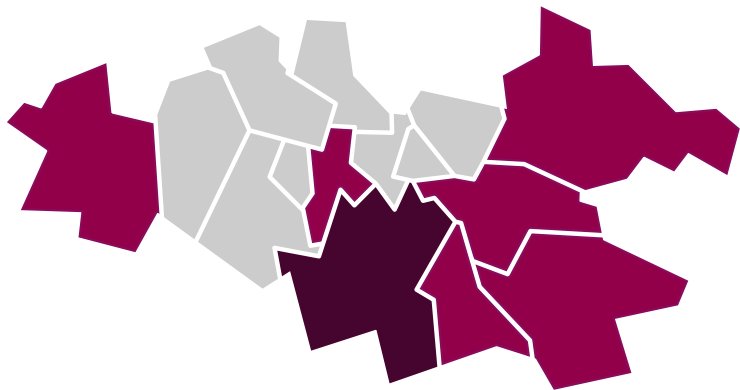


KATOWICE I AGLOMERACJA ŚLĄSKA

MEDIANY CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM TREND ROCZNY ZMIAN CEN

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny E-VALUER 2017	mediana cen 1 m ²	trend roczny E-VALUER 2017
KATOWICE	4 907	-1%	3 701	9%
AGLOMERACJA ŚLĄSKA* (BEZ KATOWIC)	4 174	6%	2 852	6%

*Agglomeracja Śląska: Gliwice, Chorzów, Dąbrowa Górnicza, Sosnowiec, Mysłowice, Jaworzno



Największym zainteresowaniem deweloperów działających na terenie Katowic cieszą się dzielnice południowe. Wynika to głównie z dostępności terenów inwestycyjnych, która w północnej części miasta jest bardzo ograniczona. Z tego względu popyt na mieszkania skierowany jest głównie na tereny południowe, gdzie znajduje się większość terenów zielonych oraz niewysoka kameralna zabudowa mieszkaniowa.

W 2017 r. ceny mieszkań w pozostałych miastach aglomeracji poza Katowicami rosły szybciej niż w stolicy Śląska. Jednym z czynników wpływających na tę sytuację jest fakt, że nabywcy często decydują się na zakup mieszkania na terenie pozostałych miast GOP, a nie w samych Katowicach, ze względu na bardzo dobre skomunikowanie tych ośrodków miejskich, przy znacznie niższych cenach metra kwadratowego. Średnio mieszkania sprzedawane przez deweloperów na terenie pozostałych miast aglomeracji kosztowały ok. 20% mniej niż mieszkania dostępne w granicach Katowic.

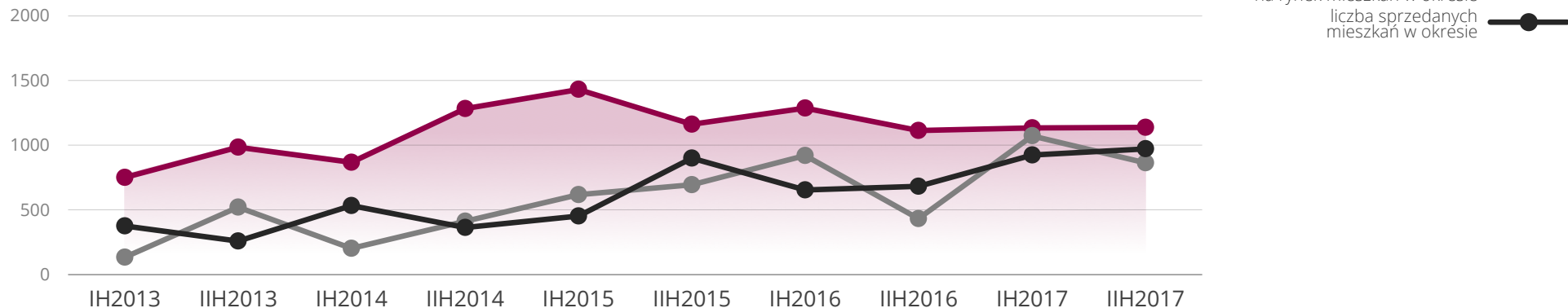
W Katowicach zauważalny jest także stopniowy trend zmniejszania powierzchni mieszkań 1 i 2-pokojowych budowanych przez deweloperów. Są to najczęściej lokale inwestycyjne nabywane w celu czerpania korzyści z wynajmu. Natomiast w innych miastach aglomeracji obserwujemy tendencję odwrotną – zwiększenie powierzchni dla poszczególnych rodzajów mieszkań. W porównaniu do Katowic w miastach tych, proporcje pomiędzy lokalami kupowanymi na własne potrzeby mieszkaniowe a kupowanymi inwestycyjnie są bardziej na korzyść mieszkań przeznaczonych na cele własne. Podczas zakupu takich mieszkań nabywca w większym stopniu kieruje się komfortem oraz korzystnym układem mieszkania.

W miastach Aglomeracji Śląskiej obserwujemy najmniejszą w skali kraju liczbę mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę w przeliczeniu na liczbę mieszkańców. Relacja wydanych w 2017 r. pozwoleń na budowę do ilości mieszkańców wypada korzystniej dla Katowic. Jednak liczba realizowanych inwestycji w stolicy województwa śląskiego wciąż jest znacznie mniejsza niż w innych największych polskich aglomeracjach.

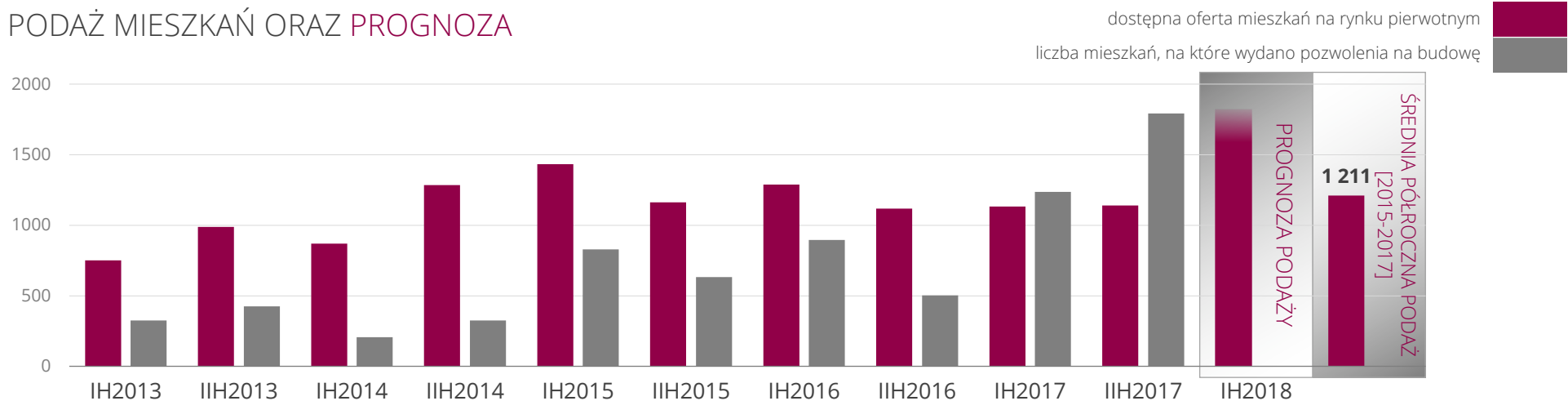
W stolicy Górnego Śląska w najbliższym czasie przewidujemy wzrost liczby mieszkań dostępnych w ofercie rynku pierwotnego z uwagi na rekordową liczbę mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę w 2017 r. Spodziewamy się wzrostu cen metra kwadratowego zarówno w Katowicach, jak i w pozostałych miastach Aglomeracji Śląskiej, z uwagi na duże tempo sprzedaży przerastające tempo wprowadzania nowych inwestycji na rynek.

KATOWICE

PODAŻ I POPYT NA RYNKU INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH



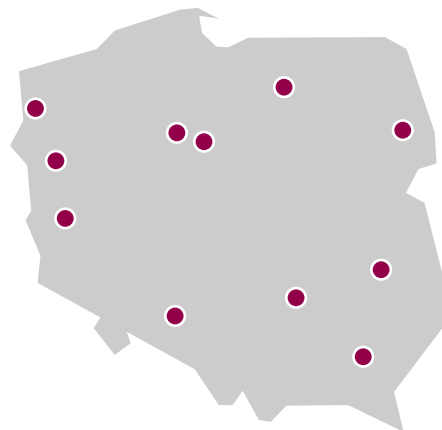
PODAŻ MIESZKAŃ ORAZ PROGNOZA



MIASTA REGIONALNE

MEDIANY CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM TREND ROCZNY ZMIAN CEN

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny E-VALUER 2017	mediana cen 1 m ²	trend roczny E-VALUER 2017
GORZÓW WIELKOPOLSKI	3 468	2%	2 933	3%
ZIELONA GÓRA	3 840	5%	3 263	5%
OPOLE	4 293	5%	4 085	7%
SZCZECIN	4 708	3%	4 123	5%
KIELCE	4 757	3%	3 628	3%
BYDGOSZCZ	4 836	5%	3 806	5%
TORUŃ	5 460	5%	4 034	6%
LUBLIN	5 208	6%	4 753	5%
OLSZTYN	4 742	4%	4 197	0%
BIAŁYSTOK	4 593	4%	4 039	0%
RZESZÓW	4 516	3%	4 388	1%



We wszystkich mniejszych miastach wojewódzkich zanotowano w 2017 r. kilkuprocentowe wzrosty cen mieszkań, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Widać, że również tam dotarł boom mieszkaniowy, obserwowany od dłuższego czasu w największych aglomeracjach. W niektórych miastach wojewódzkich średniej wielkości zaczęli pojawiać się także, ze swoimi inwestycjami, najwięksi krajowi deweloperzy, działający na rynku ogólnopolskim, ale dotychczas preferujący zdecydowanie inwestycje w największych aglomeracjach.

Miastami, które zanotowały największe wzrosty cen na rynku pierwotnym i wtórnym w 2017 r. był Lublin, Toruń i Opole. Toruń i Lublin to także jedyne z mniejszych miast wojewódzkich, których cena metra kwadratowego mieszkania na rynku pierwotnym przekroczyła 5000 zł. Widać więc, że coraz popularniejsze stają się ośrodki miejskie, które do tej pory nie cieszyły się aż tak dużym zainteresowaniem kupujących. Toruń i Lublin ze względu na bogatą ofertę uczelni wyższych są świetnym wyborem w przypadku zakupów inwestycyjnych. Połączenie relatywnie niskiej ceny mieszkania ze stawkami najmu na poziomie zbliżonym do stawek na obrzeżach większych miast, daje możliwość osiągnięcia wyższych stóp zwrotu z wynajmu niż w przypadku Warszawy czy Krakowa.

W roku 2018 spodziewamy się największej historycznie liczby oddanych do użytku nowych mieszkań w mniejszych i średnich miastach wojewódzkich. Podaż będzie szybko rosła w Rzeszowie, który jest aktualnie na drugim miejscu w kraju pod względem liczby pozwoleń na budowę w przeliczeniu na 100 tys. mieszkańców. W czołówce pod tym względem znajdują się również Kielce.

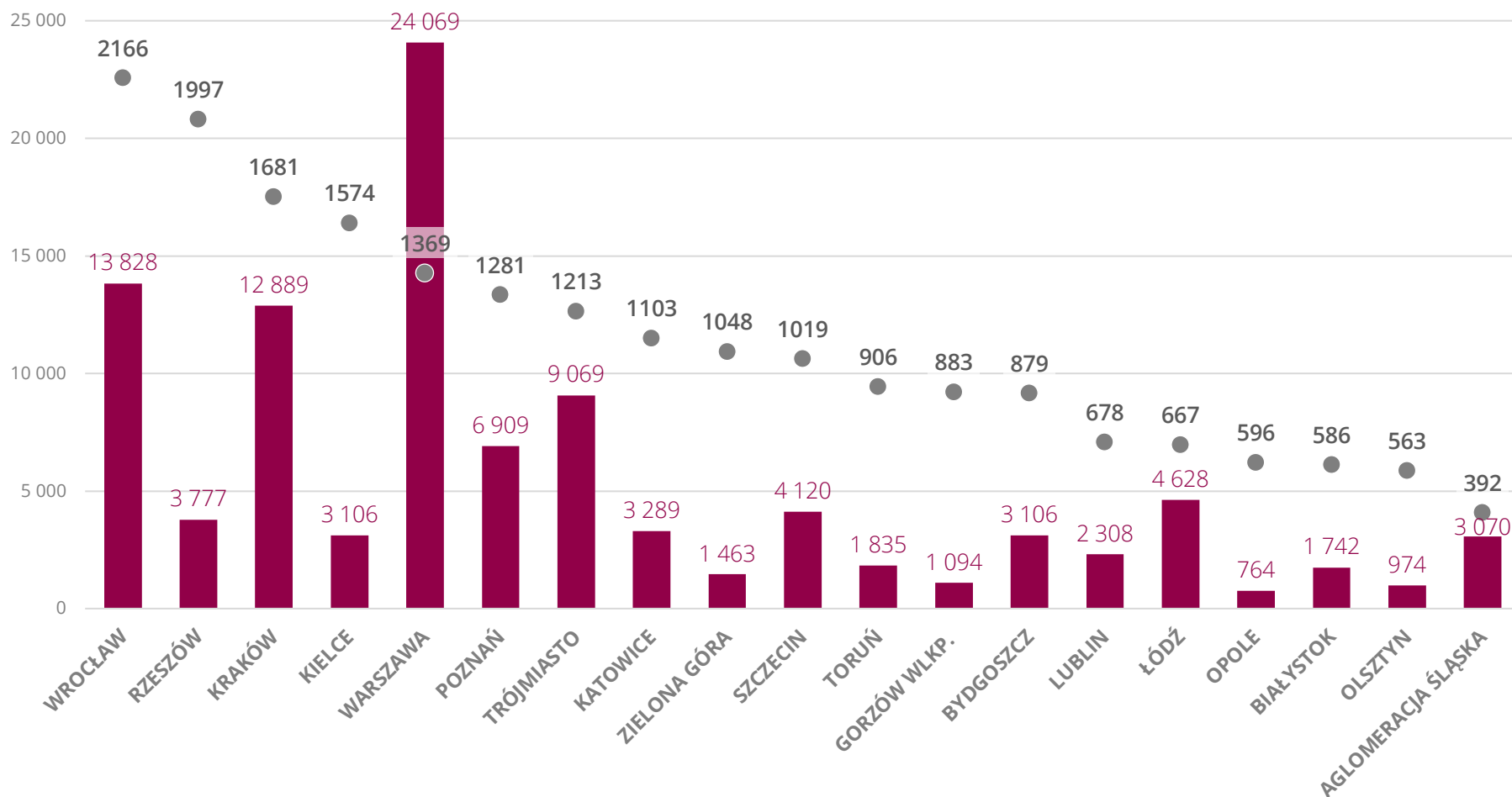
Ceny na wszystkich rynkach mniejszych miast wojewódzkich będą w 2018 r. sukcesywnie rosły ze względu na duży popyt oraz wyraźnie rosnące ostatnio koszty produkcji budowlanej.

Analiza wydanych pozwoleń na budowę

NA 100 TYS. MIESZKAŃCÓW

Liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę w 2017 r. (ogółem)

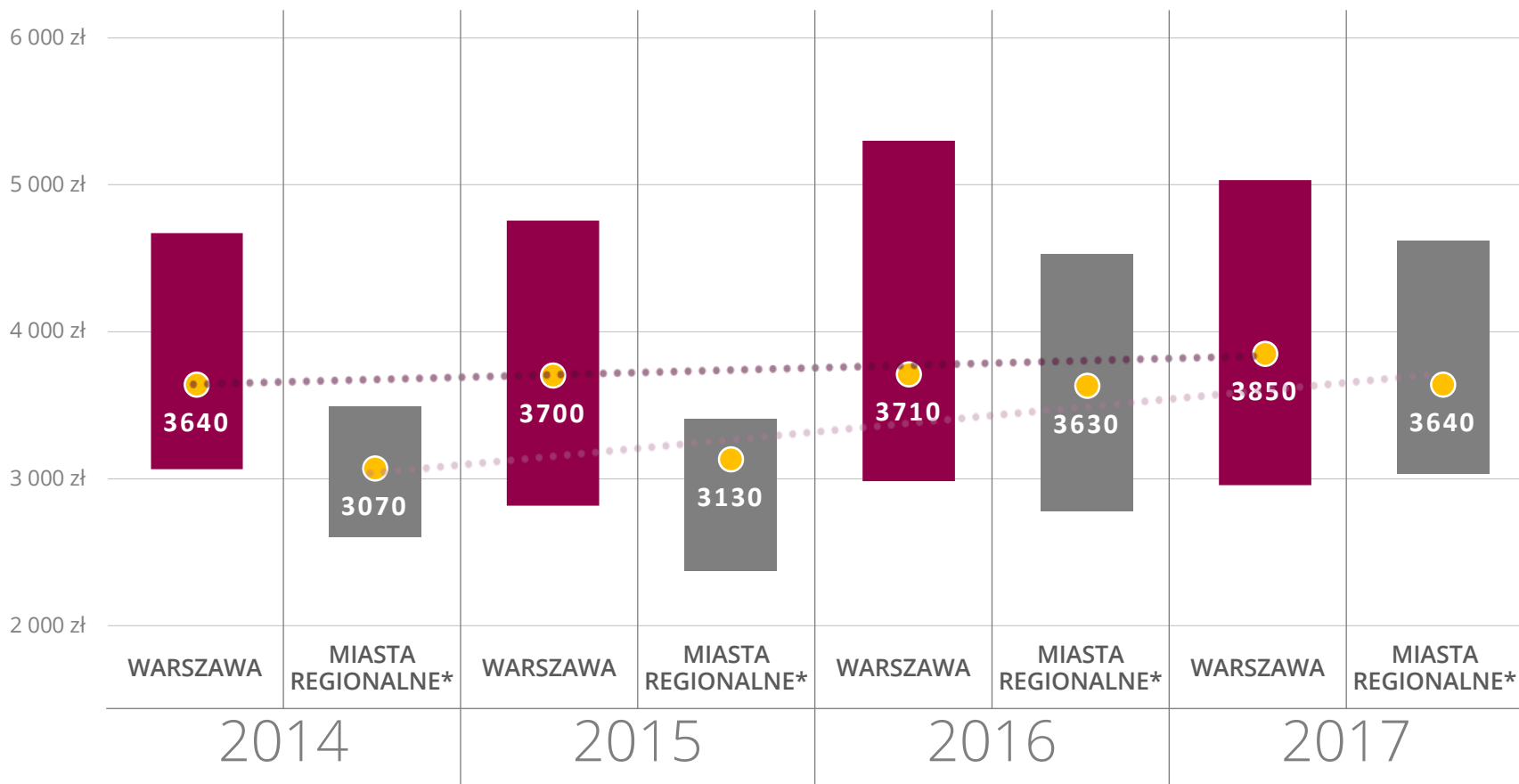
Liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę na 100 tys. mieszkańców w 2017 r.



Koszty budowy inwestycji deweloperskich

[PLN/ M KW. PUM]

Warszawa
miasta regionalne
średni koszt budowy



*KRAKÓW, POZNAŃ, WROCŁAW, TRÓJMIASTO, SZCZECIN, ŁÓDŹ

Dane przedstawiają koszty generalnego wykonawstwa, bez tzw. kosztów miękkich i kosztów zakupu gruntu

RYNEK NAJMU NOWYCH MIESZKAŃ

Zakres stóp zwrotu z wynajmu mieszkań

WARSZAWA	4,3-5,1%
KRAKÓW	4,5-5,2%
POZNAŃ	4,1-5,2%
WROCŁAW	4,4-5,4%
ŁÓDŹ	5,5%
LUBLIN	5,3%
BIAŁYSTOK	5,3%
SZCZECIN	5,4%

Analizie poddane zostały mieszkania ogłoszone pod wynajem, które zostały oddane do użytku nie wcześniej niż w 2015 r.

CZYN SZ NAJMU

Przy obliczaniu median czynszu najmu uwzględniono straty poniesione na negocjacje w wysokości 5% czynszu ofertowego. W analizie założono miesięczne stawki czynszu netto tj. niezawierające opłat administracyjnych, opłat za miejsca postojowe, komórki lokatorskie oraz kosztów poniesionych na media.

STOPA ZWROTU

Stopa zwrotu z wynajmu została obliczona jako relacja rocznego dochodu możliwego do uzyskania z wynajmu nieruchomości do ceny transakcyjnej mieszkań, w ośmiu polskich miastach. Przyjęty model uwzględniał szacunkowy koszt opłat administracyjnych w poszczególnych lokalizacjach, zryczałtowany podatek od przychodów z wynajmu w wysokości 8,5% oraz straty w dochodach związanej z 1,5 miesięcznym okresem przeznaczonym na poszukiwanie nowego najemcy.

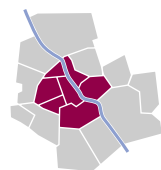
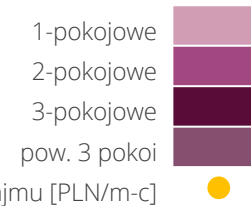
Na największych polskich rynkach mieszkaniowych obserwujemy wzrost rynkowych stawek najmu, podążający w ślad za wzrostem cen nowych mieszkań. Najwyraźniej właściciele lokali kupionych na wynajem próbują w ten sposób walczyć o zachowanie dotychczasowej rentowności inwestycji. Średnie stopy, jakie można obecnie uzyskać z wynajmu mieszkania, wynoszą nieco powyżej 4%, a dla najlepszych lokalizacji mogą przekraczać 5%. Niektóre mieszkania mogą dać wyższą stopę zwrotu, przekraczając nawet 6%, ale takie okazje zdarzają się sporadycznie. Nieznacznie wyższą stopą zwrotu niż największe aglomeracje charakteryzują się miasta, w których ceny transakcyjne lokali mieszkalnych nie są mocno wyśrubowane. Mamy tu na myśli miasta wojewódzkie, nie należące do pierwszej piątki największych polskich aglomeracji, ale charakteryzujące się atrakcyjnym rynkiem najmu ze względu na duże ośrodki akademickie. Przykładem takich miast mogą być Łódź czy Lublin.

Oferta nowych mieszkań na wynajem pod względem typu lokalu była dość jednolita. We wszystkich analizowanych przez nas lokalizacjach dominowały mieszkania dwupokojowe. Ich udział w dostępnej ofercie wynosił od 53% w Poznaniu aż do 66% w Szczecinie. Mniejszą popularnością cieszyły się mieszkania 3-pokojowe, mieszkań 1-pokojowych w ofercie, było jeszcze mniej. Największa podaż mieszkań na wynajem w nowym budownictwie skierowana była w stronę dzielnic centralnych, jak np. w przypadku Warszawy i Krakowa, oraz dzielnic charakteryzujących się w ostatnich latach największą aktywnością deweloperów, jak np. dzielnica Krzyki we Wrocławiu.

Poziom stóp zwrotu z wynajmu nowych mieszkań liczony jako relacja możliwych do uzyskania rocznych dochodów właściciela do ceny jaką trzeba zapłacić za mieszkanie kupowane pod wynajem w nowej inwestycji mieszkaniowej są zaprezentowane w tabeli obok.

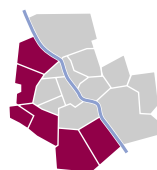
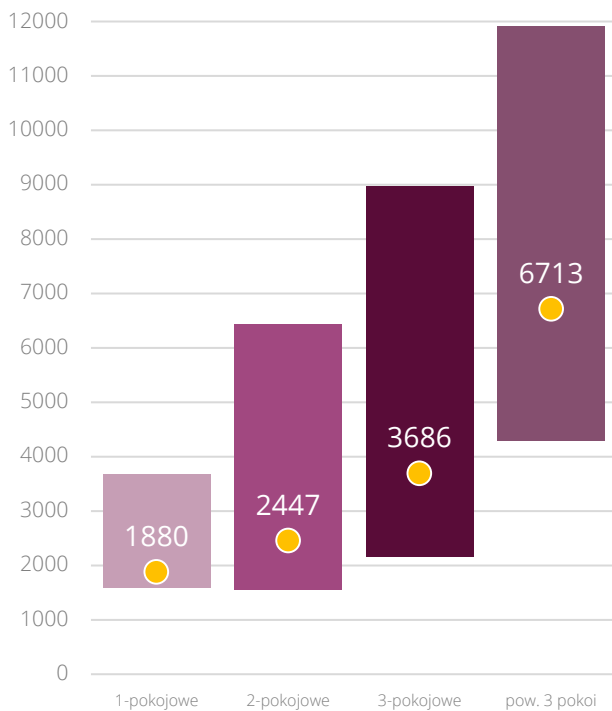
WARSZAWA

MIESIĘCZNY CZYNSZ NAJMU – MEDIANA I ZAKRES STAWEK



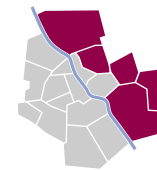
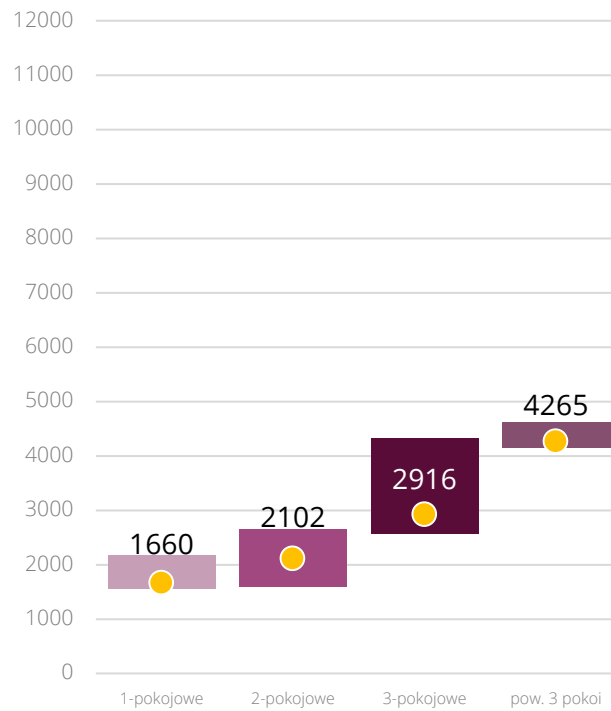
dzielnice centralne

Mokotów, Śródmieście,
Żoliborz, Wola, Praga-Południe,
Praga-Północ, Ochota



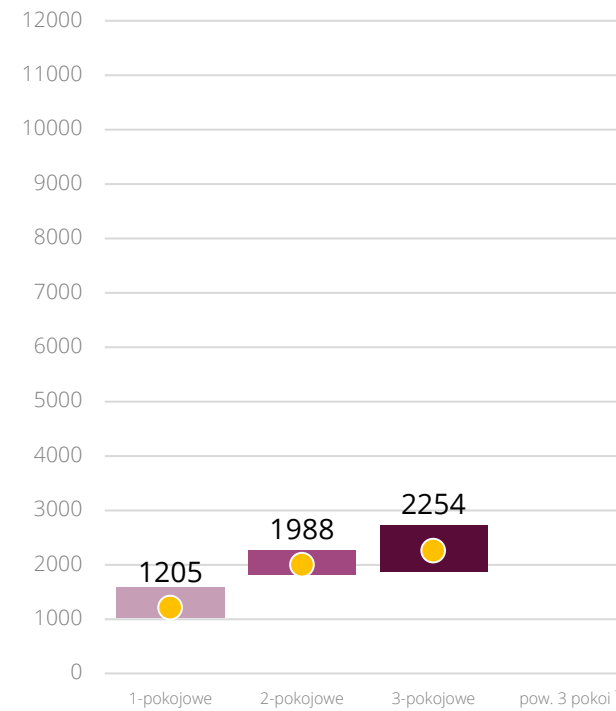
dzielnice lewobrzeżne

Bemowo, Bielany, Ursus,
Włochy, Ursynów, Wilanów



dzielnice prawobrzeżne

Białołęka, Rembertów, Targówek,
Wawer, Wesoła



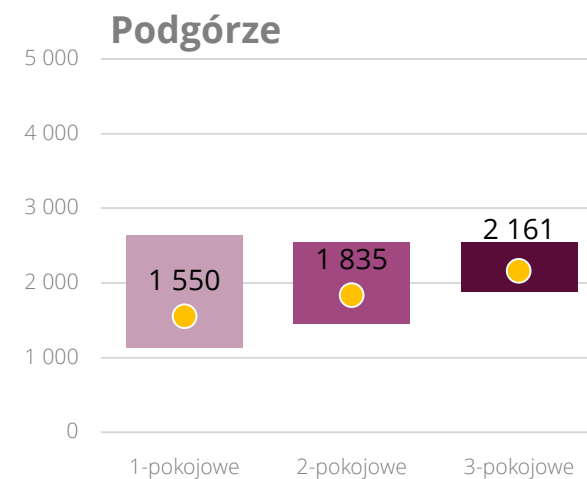
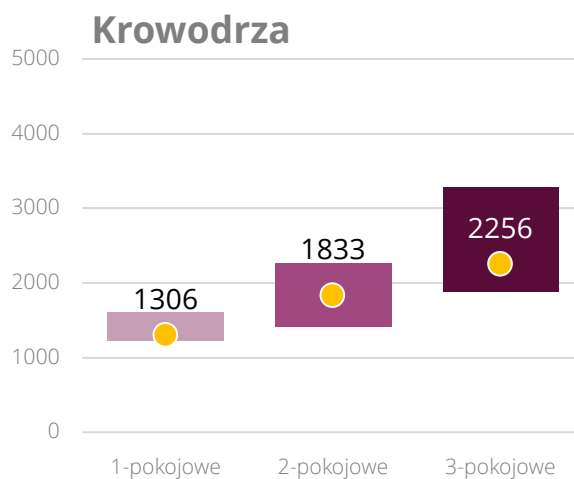
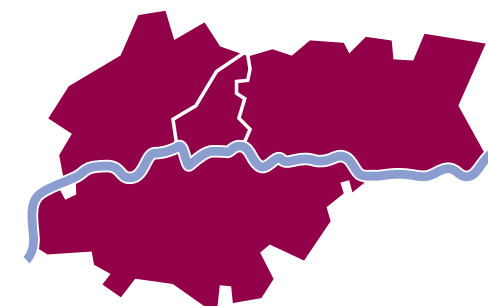
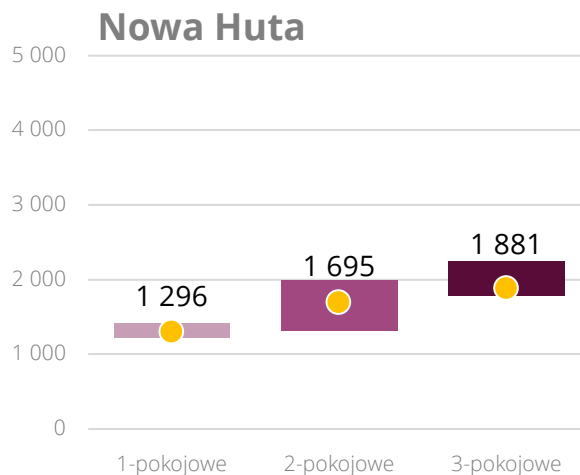
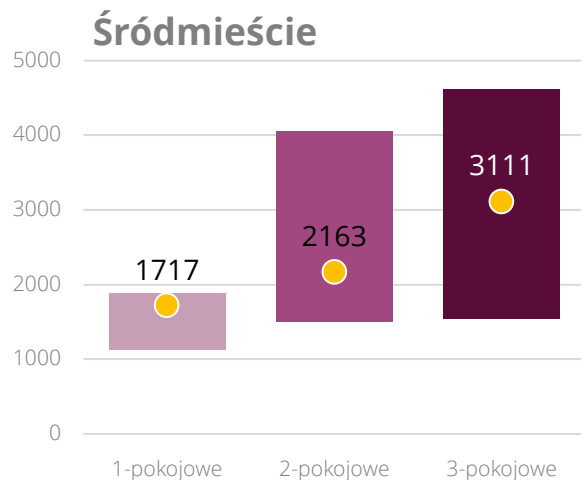
*Brak wystarczającej liczby danych do przeprowadzenia analizy w badanym okresie

KRAKÓW

MIESIĘCZNY CZYNSZ NAJMU – MEDIANA I ZAKRES STAWEK

- 1-pokojowe
- 2-pokojowe
- 3-pokojowe

mediana czynszu najmu [PLN/m-c]

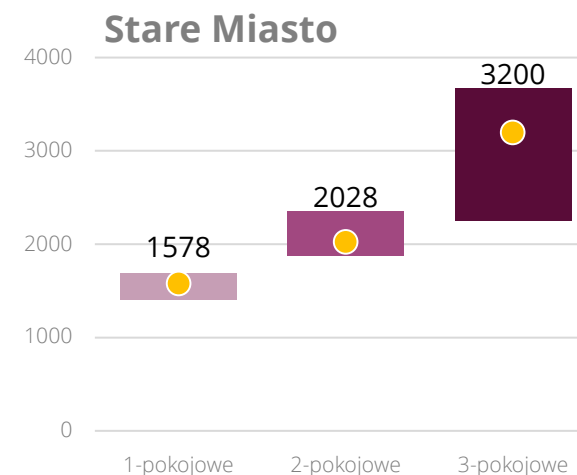
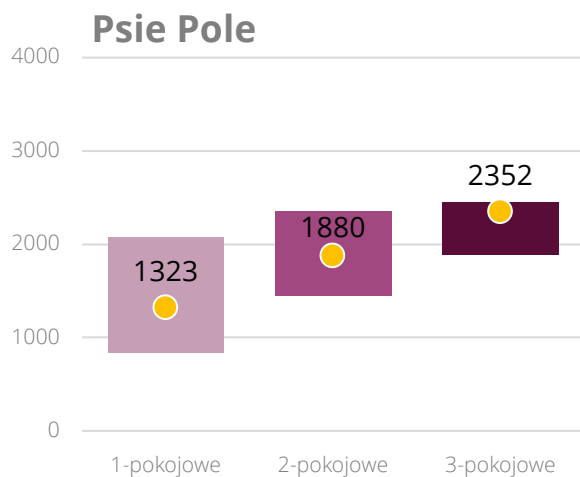
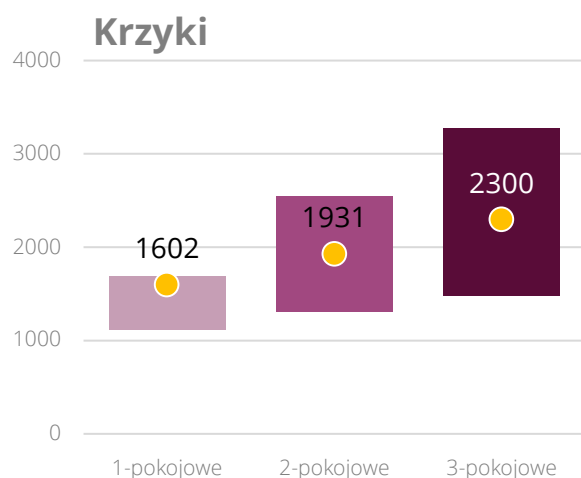
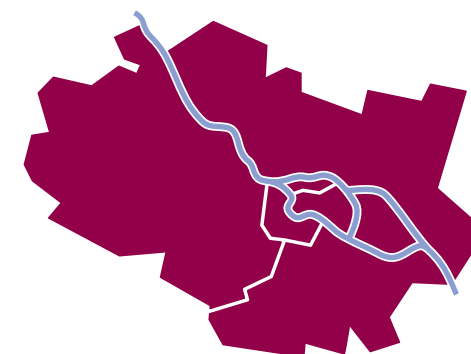
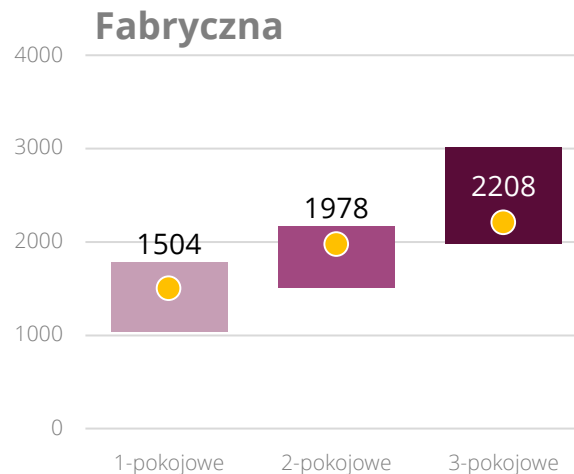
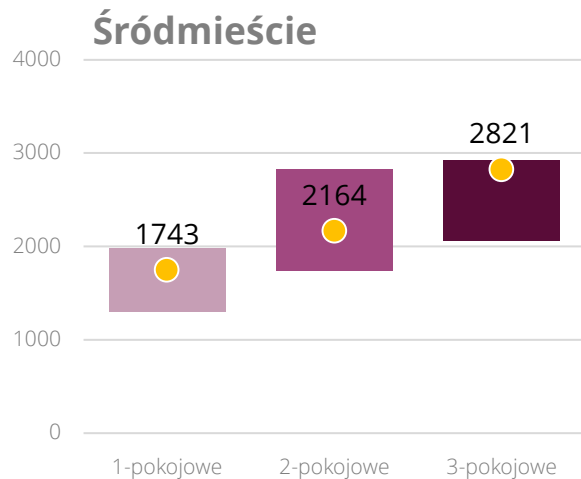


WROCLAW

MIESIĘCZNY CZYNSZ NAJMU – MEDIANA I ZAKRES STAWEK

- 1-pokojowe
- 2-pokojowe
- 3-pokojowe

mediana czynszu najmu [PLN/m-c]

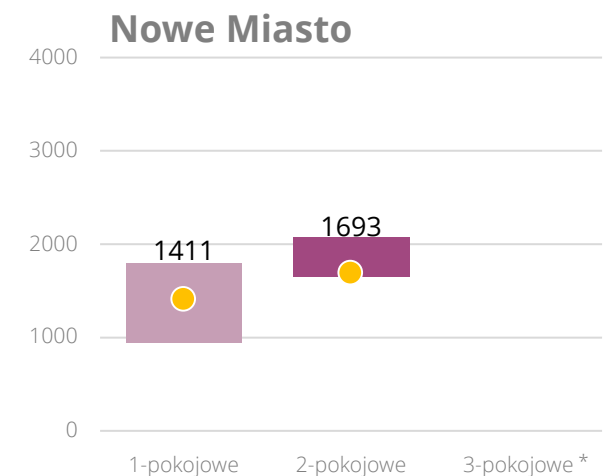
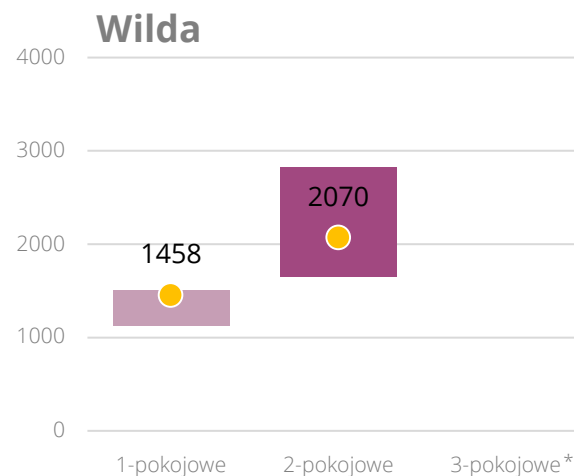
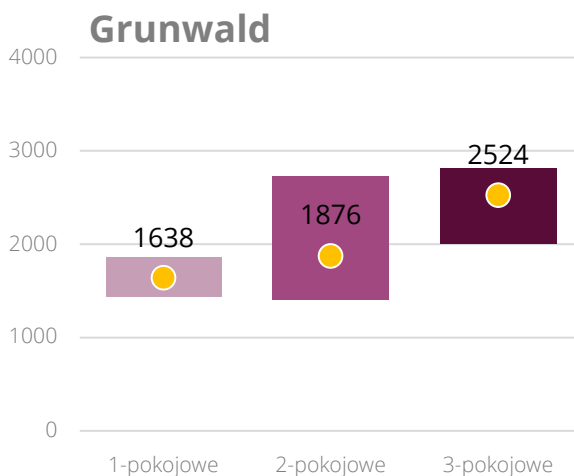
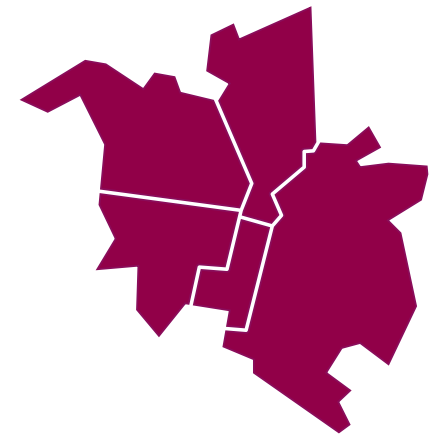
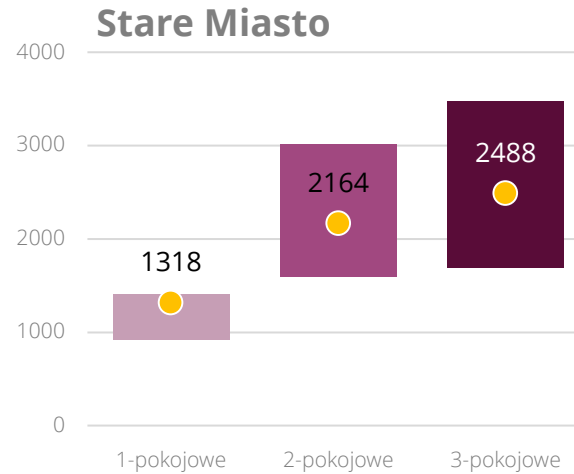
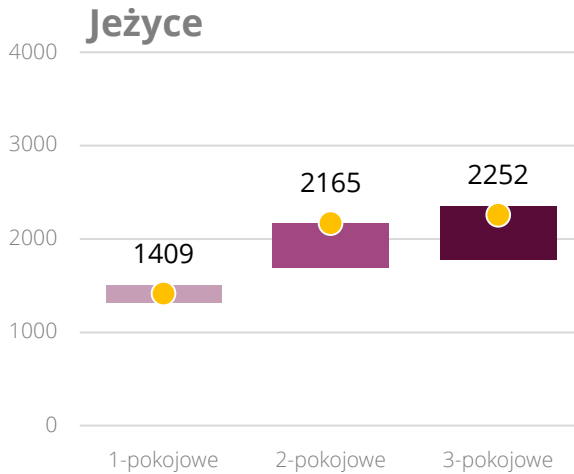


POZNAŃ

MIESIĘCZNY CZYNSZ NAJMU – MEDIANA I ZAKRES STAWEK

- 1-pokojowe
- 2-pokojowe
- 3-pokojowe

mediana czynszu najmu [PLN/m-c]

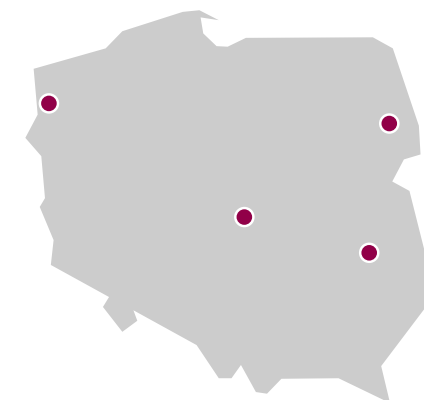
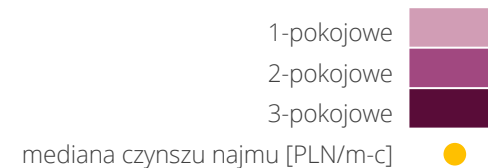
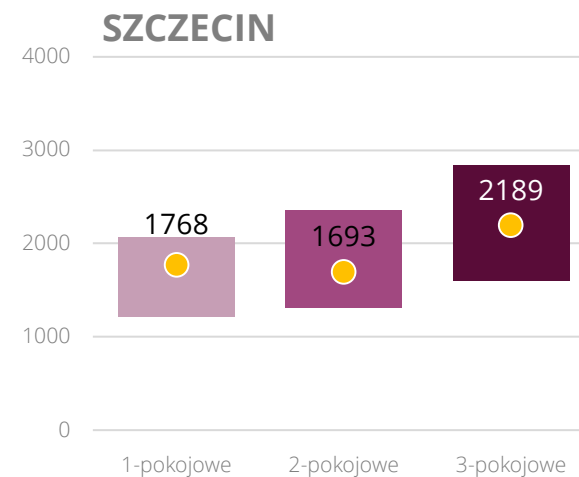
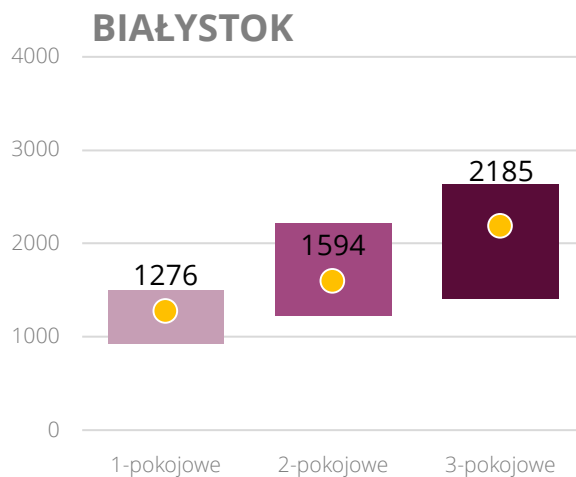
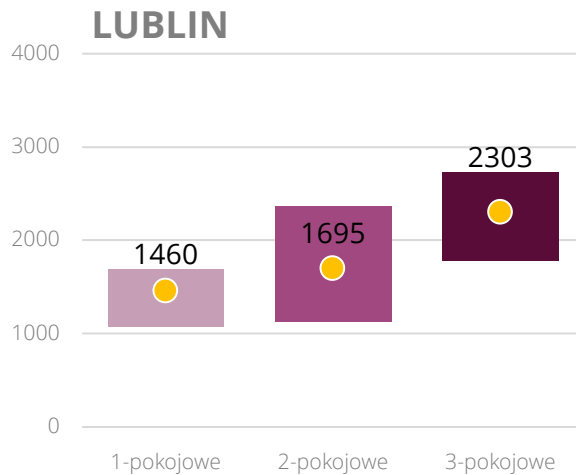
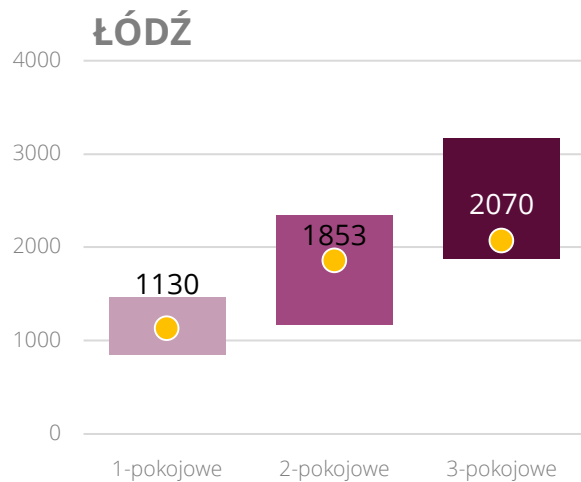


*Brak wystarczającej liczby danych do przeprowadzenia analizy w badanym okresie

*Brak wystarczającej liczby danych do przeprowadzenia analizy w badanym okresie

MNIEJSZE MIASTA WOJEWÓDZKIE

MIESIĘCZNY CZYNSZ NAJMU – MEDIANA I ZAKRES STAWEK



MIESZKANIE +



Czego możemy się spodziewać?

Rządowy program Mieszkanie Plus zakłada budowę dostępnych cenowo mieszkań na wynajem, z opcją dojścia do własności. Inwestycje mieszkaniowe mają być realizowane na zasadach rynkowych na gruntach będących w posiadaniu jednostek samorządu terytorialnego oraz inwestorów prywatnych, z wykorzystaniem finansowania z funduszu zarządzanego przez Banku Gospodarstwa Krajowego Nieruchomości (BGKN). Program adresowany jest do wszystkich grup społecznych, ale w szczególności ma na celu poprawienie sytuacji młodych rodzin, dla których warunki mieszkaniowe są ważnym elementem przy podejmowaniu decyzji o powiększeniu rodziny. Dostęp do odpowiadającego ich potrzebom mieszkania, ma im ją znacznie ułatwić.

Pierwsi lokatorzy

W ramach programu Mieszkanie Plus w przygotowaniu jest ponad 25 tys. mieszkań, z czego ponad 2 tys. w budowie. Pierwsi lokatorzy powinni wprowadzić się jeszcze w II. kwartale 2018 roku. Najbardziej zaawansowane prace trwają w Białej Podlaskiej oraz Jarocinie. W pierwszym z tych miast na początku marca br. wstępne zgłoszenia złożyło blisko 1,3 tys. osób na 186 dostępnych mieszkań. Największe szanse na skorzystanie z oferty programu będą mieli kandydaci, którzy spełnili wymagania formalne, tj. dostarczali niezbędne dokumenty, ale także zdobyli dodatkowe punkty przyznawane np. za bycie mieszkańcem Białej Podlaskiej. Pod uwagę brana jest również liczba dzieci w rodzinie czy niepełnosprawność któregoś z jej członków.

Wśród lokalizacji, które dołączyły w ostatnim czasie do rządowego programu są Kępice na Pomorzu. Do czerwca 2019 roku ma powstać tam pięć budynków, a w nich 42 mieszkania. Dziewięć bloków z ofertą 304 mieszkań, zostanie zbudowanych w Lublinie na działce przekazywanej przez Poczta Polską. Na przełomie 2018 i 2019 roku zaplanowano również rozpoczęcie prac budowlanych na warszawskim Ursynowie, gdzie powstać ma około 3 tys. mieszkań.

Zbyt optymistyczne założenia

Zgodnie z projektem rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 września 2017 r. średni czynsz wynajmu lokali oferowanych w ramach programu Mieszkania Plus, bez uwzględnienia kosztów eksploatacji oraz mediów, powinien mieścić się w zakresie od 7 do 13 zł/m kw. W opcji najmu z docelowym wykupem stawka czynszu miałyby być wyższa o ok. 20-40 proc., w zależności od okresu wykupu, kosztów finansowania i lokalizacji inwestycji. Zapowiedziane przez autorów programu Mieszkanie Plus stawki czynszów są niewątpliwie bardzo konkurencyjne wobec oferty rynkowej. Jednak warto zaznaczyć, że kalkulacja wysokości opłat czynszowych została oparta na założeniu niskich kosztów budowy (3 tys. zł/m kw. dla miast wojewódzkich oraz 2,5 tys. zł/m kw. dla pozostałych lokalizacji) oraz minimalizacji wydatków związanych z zakupem gruntów, które miały pochodzić głównie z zasobów Skarbu Państwa, np. terenów kolejowych, wojskowych, pocztowych itp.

Rzeczywistość zweryfikowała jednak założenia programu. Urząd miasta w Białej Podlaskiej, która jako pierwsza zaoferuje lokale z programu Mieszkanie Plus, poinformował, że opłaty z opcją wykupu w przypadku mniejszych mieszkań wyniosą miesięcznie 890 zł (kwota odstępnego, czynszu, wody i śmieci). Za duże mieszkanie czteroosobowa rodzina zapłaci 1100 zł. Zaoferowane stawki czynszu są zatem prawie o 90% wyższe od planowanych. Prognozy dotyczące wysokości opłat okazały się więc w tym przypadku zbyt optymistyczne.

Mieszkanie Plus 2.0

W związku z koniecznością poniesienia wyższych kosztów realizacji inwestycji niż pierwotnie zakładano, rząd podjął kroki w kierunku optymalizacji ogólnych zasad programu. 20 marca br. Rada Mieszkalnictwa, powołana przez Premiera Mateusza Morawieckiego w celu koordynowania wszystkich działań rządu związanych z realizacją projektu Mieszkania Plus, ogłosiła rozpoczęcie prac nad ustawą o dopłatach do czynszu w nowo budowanych mieszkaniach. W 2019 roku na ten cel przeznaczone ma zostać 200 mln zł. Na państwowe wsparcie będą mogli liczyć najemcy, którzy osiągają dochód poniżej określonej w ustawie kwoty i nie posiadają innego mieszkania. Rodzina 2+2, która płaci około 1500 zł za wynajmowane mieszkanie, może otrzymać dopłatę w wysokości około 500 zł. Z tego rodzaju wsparcia będzie można korzystać przez okres 9 lat, jednak co trzy lata dopłaty będą ulegały redukcji.

Program Mieszkanie Plus jest nadal na początkowym etapie swojej realizacji, brak więc wystarczających danych, aby wskazać jak wpłynie na rynek nieruchomości i gospodarkę kraju oraz w którym kierunku projekt ten będzie się rozwijał. Konkretnie wnioski będzie można wysnuć dopiero po etapie oddania większej liczby mieszkań najemcom i wejścia programu w dalszą fazę rozwoju.



ROK 2018 PROGNOZA

MIESZKANIA
ODDANE
DO UŻYTKU
ponad 200 tys.

NOWE
POZWOLENIA
NA BUDOWĘ

ŚREDNIA
CENA 1 M²
MIESZKANIA

Według naszych prognoz liczba oddanych do użytku mieszkań w 2018 r. po raz pierwszy w historii przekroczy 200 tys. w skali całego kraju. Natomiast liczba nowych pozwoleń na budowę może nieznacznie spaść w związku z coraz bardziej ograniczoną dostępnością atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych oraz wzrastającymi kosztami ich nabycia. Jednocześnie, w Emerson Evaluation spodziewamy się, że w 2018 r. średnia cena za 1 m kw. mieszkania wzrośnie kolejny już rok z rzędu. Średni zakres podwyżek szacujemy na 5-10%, jednak w najbardziej pożądanym lokalizacjach mogą one nawet wyraźnie przekroczyć ten próg. W niektórych miastach prawdopodobne jest osiągnięcie poziomów cenowych, które dotychczas nie były jeszcze historycznie notowane.

Wzrost cen będzie wciąż napędzany przez wysoki popyt, ale także inne czynniki takie jak rosnące ceny materiałów budowlanych, robocizny, gruntów oraz nasilający się problem z dostępnością działek pod zabudowę. Wzrostom sprzyjać będzie dobra dostępność i niskie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych. Z uwagi na utrzymujące się niskie oferowane zyski z lokat bankowych, inwestycje w nieruchomości pozostaną dla nich atrakcyjną alternatywą. Stopy zwrotu z wynajmu, w relacji do innych źródeł lokowania kapitału, nadal będą zachęcać do inwestowania kapitału na rynku mieszkaniowym.

OPIS DZIAŁALNOŚCI EMMERSON EVALUATION



Emmerson Evaluation Sp. z o.o. istnieje od 2008 roku i świadczy usługi wycen nieruchomości mieszkaniowych, komercyjnych (biura, handel, magazyny, inwestycje deweloperskie). Spółka wykonuje wyceny dla wszelkich celów, w tym m.in. dla potrzeb zabezpieczenia wierzycelności, 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 ponad 1 000 000 szczegółowo opisanych transakcji. Spółka posiada biura regionalne w 5 największych miastach Polski, zatrudnia ponad 50 specjalistów rynku nieruchomości, w tym 31 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



EMMERSON
EVALUATION



www.emmerson-evaluation.pl

WARSZAWA

Emmerson Evaluation Sp. z o.o.
Al. Jerozolimskie 56C
00-803 Warszawa
tel. 22 379 99 00
warszawa@emmerson-evaluation.pl

KRAKÓW

Al. Pokoju 1a/5
31-548 Kraków
tel. 12 412 20 35
krakow@emmerson-evaluation.pl

WROCŁAW

ul. Nabycińska 19, lok. 102
53-677 Wrocław
tel. 71 780 01 41
wroclaw@emmerson-evaluation.pl

POZNAŃ

ul. Grottgiera 6/1
60-757 Poznań
tel. 61 222 54 41
poznan@emmerson-evaluation.pl

TRÓJMIASTO

ul. Grunwaldzka 76/4
81-771 Sopot
tel. 58 341 99 45
trojmiasto@emmerson-evaluation.pl