

03.  
2019

# EVALUER INDEX

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



EMMERSON  
EVALUATION

# Spis treści

WSTĘP

strona 3

ANALIZA RYNKU  
MIESZKANIOWEGO  
W 2018 R.

strona 4

RYNEK  
MIESZKANIOWY  
W POLSCE

strona 6

WARSZAWA	strona 6
KRAKÓW	strona 9
WROCŁAW	strona 11
POZNAŃ	strona 13
TRÓJMIASTO	strona 15
ŁÓDŹ	strona 17
KATOWICE	
+AGLOMERACJA ŚL.	strona 19
MIASTA REGIONALNE	strona 21

ZASOBY  
MIESZKANIOWE  
W WYBRANYCH  
MIASTACH

strona 23

ANALIZA LICZBY  
MIESZKAŃ,  
NA KTÓRE WYDANO  
POZWOLENIA  
NA BUDOWĘ

strona 24

KOSZTY BUDOWY  
INWESTYCJI  
DEWELOPERSKICH

strona 25

RYNEK  
WYNAJMU  
MIESZKAŃ

strona 26

PROGNOZA  
2019

strona 31

# Wstęp

Drodzy Czytelnicy,

mamy przyjemność zaprezentować Wam kolejne, już szóste, wydanie raportu Evaluator Index traktujące o tematyce rynku mieszkaniowego w Polsce. W tym roku, podobnie jak w poprzednich latach, przyglądaliśmy się rynkom największych miast Polski. Przede wszystkim analizowaliśmy zmiany cen, które nastąpiły na przestrzeni ostatniego roku w ponad 20 lokalizacjach. Szczegółowo poddaliśmy analizie 8 głównych aglomeracji, tj. Warszawę, Kraków, Wrocław, Poznań, Trójmiasto, Łódź oraz Katowice i Aglomerację Śląską. Wyniki przeprowadzonej obserwacji jasno pokazują, iż 2018 to rekordowy rok przede wszystkim pod względem wzrostów cen mieszkań.

W tegorocznej edycji naszego raportu analizujemy także aktualny zasób mieszkań przypadający na jednego mieszkańca w danym mieście.

Badamy liczbę mieszkań oddanych do użytkowania, a także tych, na których budowę wydano pozwolenia. Na tej podstawie prognozujemy obraz sytuacji na rynku mieszkaniowym na najbliższe miesiące.

W 2018 r. monitorowaliśmy także rynek mieszkań na wynajem. Przebadaliśmy stawki czynszu najmu w 9 miastach, uwzględniając minimalne i maksymalne stawki czynszu oraz ich medianę. Pokazujemy także możliwe do osiągnięcia zyski z wynajmu w tych lokalizacjach. Wszystkie te analizy przeprowadzamy dla mieszkań 1, 2 i 3-pokojowych.

Mamy nadzieję, iż niniejsza publikacja spotka się z pozytywnym odbiorem z Państwa strony i uzupełni wiedzę z zakresu bieżącej sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. W przypadku dodatkowych pytań lub chęci uzyskania bardziej szczegółowej analizy danego tematu, a także opracowania o innym zakresie, zapraszamy do kontaktu.

Zarząd Emerson Evaluation

# ANALIZA RYNKU MIESZKANIOWEGO W 2018 R.

**Zgromadzone przez nas dane pokazują, iż 2018 r. to okres znacznych podwyżek – zarówno cen mieszkań, które w wielu lokalizacjach osiągnęły rekordowe poziomy, a także kosztów wykonawstwa budowlanego oraz cen gruntów pod nowe inwestycje mieszkaniowe.**

Ceny mieszkań w 2018 r. wzrosły zarówno na rynku pierwotnym i wtórnym. Mediana ceny m kw. na rynku pierwotnym, praktycznie we wszystkich analizowanych w raporcie miastach, osiągnęła poziom powyżej 4 tysięcy zł. W 6 z analizowanych w raporcie miast mediana cen m kw. po raz pierwszy od 2013 r. przewyższyła poziom 5 tysięcy zł. Taki rekord zanotowały rynki Katowic, Szczecina, Bydgoszczy, Olsztyna, Białegostoku i Rzeszowa. W Warszawie po raz pierwszy w 6-letniej historii raportów Evaluer Index mediana ceny m kw. na rynku pierwotnym przekroczyła 9 tysięcy zł, w Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu i Gdańsku – 7 tysięcy zł. Bardzo mocno wzrosły też ceny mieszkań w Gdyni, gdzie mediana w 2018 r. uplasowała się na poziomie powyżej 8 tysięcy zł/m kw.

Według naszych analiz większe wzrosty cen mieszkań nastąpiły w przypadku lokali z rynku pierwotnego niż mieszkań z drugiej ręki. W porównaniu z 2017 r. w ponad ¾ z analizowanych lokalizacji wzrosty osiągnęły poziom powyżej 10%. Największe wartości osiągnęły we wspomnianej już Gdyni, a także Sopocie i Szczecinie (odpowiednio 28%, 21% i 19%). Nieco mniej dynamiczny wzrost (poniżej 10%) zanotowaliśmy m.in. w Łodzi, Zielonej Górze, Toruniu (odpowiednio 9%, 8% i 7%). Wzrosty do 5% zaobserwowaliśmy jedynie w dwóch miastach – Lublinie i Kielcach. Ceny w Kielcach zbliżyły się do poziomu 5 tysięcy zł/m kw. (mediana ceny m kw. w Kielcach wyniosła 4,9 tysiąca zł).

Wzrost cen mieszkań w 2018 r. spowodowany był kilkoma głównymi czynnikami. Po stronie podażowej największy wpływ miał na niego wzrost kosztów gene-

ralnego wykonawstwa, w tym zarówno materiałów budowlanych, jak i robocizny. Wzrost twardych kosztów budowy szczególnie widoczny był w Warszawie, gdzie według naszych analiz sięgał 17% względem roku 2017. Podwyżki nie ominęły również mniejszych miast wojewódzkich, gdzie zanotowaliśmy średni wzrost na poziomie 9%. W wartościach bezwzględnych we wszystkich analizowanych przez nas miastach twardy koszt budowy 1 m kw. Powierzchni Użytkowej Mieszkalnej (PUM) przekroczył 4000 zł, a w Warszawie wyniósł 4500 zł/m kw. PUM. Ceny zakupu terenów pod budowę w 2018 r. również wzrastały. Według naszych szacunków największy, bo aż dwucyfrowy wzrost ceny gruntu w przeliczeniu na 1 m kw. PUM, nastąpił we Wrocławiu i Warszawie (po 11% w każdym z tych miast względem roku poprzedniego) oraz Poznaniu (o 10% w porównaniu do 2017 r.).

Wzrost cen mieszkań był stymulowany także ze strony popytowej. Mieszkania kolejny już rok z rzędu wyprzedawały się na etapie „dziury w ziemi”. Deweloperzy zatem nie mieli oporów w oferowaniu coraz wyższych cen za mieszkania. Podnosili ceny ofertowe nawet raz na miesiąc, więc kupujący nie mieli zbyt dużego pola do negocjacji.

Sytuacja na rynku pierwotnym stymulowała także rynek wtórny, gdzie również odnotowano znaczne wzrosty sprzedaży. Dużo lepsza lokalizacja, w tym lepszy dostęp do komunikacji miejskiej czy społecznej, jak szkoły, przedszkola, oraz bliskość terenów zielonych, a przede wszystkim niższa cena m kw. niż na rynku pierwotnym sprawiały, że osoby poszukujące mieszkań decydowały się na zakup na rynku wtórnym. Mediana ceny na rynku wtórnym w 2018 r. w Warszawie po raz pierwszy od 2013 r. przewyższyła 8 tysięcy zł/m kw., a w Gdańsku 6 tysięcy zł/m kw. Prawie 1/3 z analizowanych lokalizacji zanotowała wzrosty cen na poziomie co najmniej 10% w porównaniu do 2017 r. Największe podwyżki nastąpiły w Łodzi (18%).

Aktywność deweloperów w 2018 r. również oceniamy jako wysoką. Większość analizowanych w naszym raporcie miast zanotowało wzrost liczby nowo wprowadzonych na rynek mieszkań. Liderem pod tym względem są Katowice, które zanotowały ponad 40% wzrost względem poziomu notowanego w 2017 r., wynikający ze skumulowania na przestrzeni kilku ostatnich lat liczby mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę. Wzrost liczby nowo wprowadzonych lokali mieszkalnych nastąpił także w Poznaniu (ponad 25% względem roku 2017), Łodzi oraz Krakowie (ok. 5% w porównaniu do roku poprzedniego). Liczba nowo wprowadzonych lokali na rynek spadła natomiast we Wrocławiu (o 22% względem roku 2017), w Warszawie (o 18% w porównaniu do 2017 r.) i Trójmieście (o 11% względem roku 2017). W tych miastach deweloperzy byli już bardziej ostrożni w decyzjach o rozpoczynaniu nowych inwestycji, co może być spowodowane obawą dotyczącą spadku tempa sprzedaży mieszkań w przyszłości.

Powyższe wyniki świadczą o bardzo dobrej sytuacji sprzedających mieszkania w ubiegłym roku. Na rynku zauważalne były już pewne symptomy spowolnienia, ale naszym zdaniem nie były one na tyle znaczące, aby nie uznać roku 2018 r. za bardzo dobry pod względem sprzedaży. Mimo, że w 2018 r. tempo

sprzedaży w kilku lokalizacjach spadło – m.in. w Katowicach (o 19 p.p. w relacji II poł. 2018/II poł. 2017 r.), Wrocławiu (14 p.p.) oraz Poznaniu (13 p.p.), to zanotowany poziom i tak należy do jednych z najwyższych w historii. Liczba sprzedanych mieszkań w 7 największych polskich miastach (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Łódź i Katowice) w 2018 była jedynie o 0,3% niższa niż w 2016 r. i o 17% niższa niż w 2017 r. Jest to więc trzeci wynik w historii, co potwierdza nadal wysokie tempo sprzedaży lokali mieszkalnych. Mniejszą liczbę transakcji odnotowaliśmy głównie w przypadku zakupów gotówkowych dokonywanych zwykle przez osoby inwestujące w mieszkania na wynajem. Dla części z nich ceny w niektórych lokalizacjach mogły już osiągnąć poziom zagrażający uzyskaniu oczekiwanej rentowności z inwestycji. Dobrą sytuację dla nabywców dokonujących zakupów na własne cele mieszkaniowe stymulowały preferencyjne warunki kredytowe oferowane przez banki. Zarówno liczba, jak i wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych wzrosła w 2018 r. (odpowiednio o ponad 11,5% i 20,8% względem roku 2017). W przypadku wartości nowo udzielonych kredytów hipotecznych wynik osiągnięty w 2018 r. (ponad 50 mld zł) był najwyższy w historii od 2013 r. Liczba nowo zawartych umów kredytowych zaś w 2018 r. po raz pierwszy od 2011 r. przekroczyła 200 tysięcy.

## 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 (zł/m kw.). Zarówno dla rynku pierwotnego, jak i wtórnego odniesiono się do cen brutto.

# RYNEK MIESZKANIOWY W POLSCE

## MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM ORAZ TREND ROCZNY ZMIANY CEN

Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m <sup>2</sup>	trend roczny	mediana cen 1 m <sup>2</sup>	trend roczny
WARSZAWA	9 030	14%	8 130	10%
KRAKÓW	7 680	13%	6 730	9%
WROCŁAW	7 120	16%	5 950	9%
POZNAŃ	7 070	16%	5 750	7%
GDAŃSK	7 900	18%	6 230	9%
GDYNIA	8 300	28%	5 900	13%
SOPOT	13 480	21%	8 050	9%
ŁÓDŹ	5 570	9%	3 950	18%
KATOWICE	5 770	18%	3 990	8%
AGLOMERACJA ŚLĄSKA (BEZ KATOWIC)	4 750	14%	3 110	9%

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m <sup>2</sup>	trend roczny	mediana cen 1 m <sup>2</sup>	trend roczny
SZCZECIN	5 600	19%	4 480	9%
GORZÓW WLKP.	3 910	13%	3 170	8%
ZIELONA GÓRA	4 150	8%	3 520	8%
OPOLE	4 860	13%	4 590	12%
KIELCE	4 930	4%	3 900	8%
BYDGOSZCZ	5 380	11%	4 250	12%
TORUŃ	5 820	7%	4 370	8%
OLSZTYN	5 330	12%	4 500	7%
BIAŁYSTOK	5 190	13%	4 390	9%
LUBLIN	5 420	4%	4 920	4%
RZESZÓW	5 050	12%	4 880	11%

# WARSZAWA

W Warszawie ceny mieszkań w 2018 r. osiągnęły rekordowe poziomy. Po raz pierwszy od 2013 r. mediana ceny m kw. lokalu mieszkalnego na stołecznym rynku pierwotnym przekroczyła 9 tysięcy zł, a na rynku wtórnym 8 tysięcy zł. Był to wzrost wielkości odpowiednio 14% i 10% w relacji do 2017 r. Podwyżki nie ominęły żadnej

z dzielnic stolicy. Na rynku pierwotnym ceny najbardziej wzrosły na Pradze Północ (19%), Targówku i Żoliborzu (18%). Dynamiczne wzrosty, co najmniej 10-procentowe, zaobserwowaliśmy w ponad połowie wszystkich dzielnic. Najdroższe w 2018 r. nadal pozostawało Śródmieście (z medianą ceny m kw. na poziomie ponad 17,5 tys. zł).

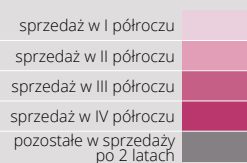
## MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM ORAZ TREND ROCZNY ZMIANY CEN

Źródło: Baza Danych Evaluator

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m <sup>2</sup>	trend roczny	mediana cen 1 m <sup>2</sup>	trend roczny
BEMOWO	7 820	13%	7 380	8%
BIAŁOŁĘKA	6 890	8%	6 480	7%
BIELANY	8 980	6%	7 410	8%
MOKOTÓW	9 920	6%	9 150	14%
OCHOTA	10 290	7%	8 680	8%
PRAGA PD.	8 890	9%	7 350	6%
PRAGA PN.	9 410	19%	7 080	6%
REMBERTÓW	6 880	3%	6 310	5%
ŚRÓDMIEŚCIE	17 580	7%	11 280	11%
TARGÓWEK	7 920	18%	6 610	8%
URSUS	7 250	5%	6 800	7%
URSYNÓW	9 050	12%	8 470	7%
WAWER	7 120	14%	6 630	7%
WESOŁA	6 670	10%	6 260	11%
WILANÓW	8 800	13%	8 880	10%
WŁOCHY	7 910	15%	7 570	8%
WOLA	9 920	13%	8 800	15%
ŻOLIBORZ	10 650	18%	9 670	15%

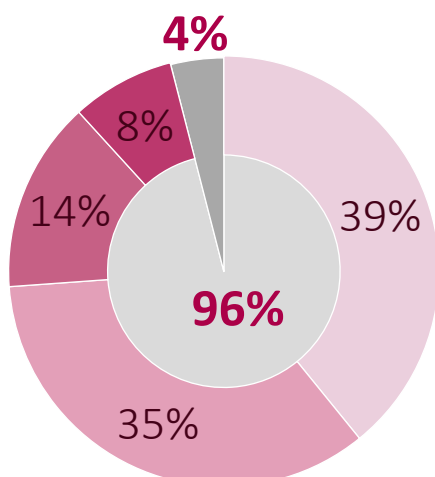
### ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI 2017-2018\* [%]

#### RYNEK PIERWOTNY



\*% sprzedanych mieszkań w poszczególnych półroczach od wprowadzenia inwestycji na rynek (średnio)

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Emmerson Realty



W ponad 1/3 warszawskich dzielnic mediana wzrosła o przeszło tysiąc złotych w ciągu roku. Mediana ceny m kw. w dzielnicy Żoliborz znacznie przekroczyła 10 tysięcy zł (10 650 zł), na Targówku zbliżyła się prawie do 8 tysięcy zł (7 920 zł), a na Woli do prawie 10 tysięcy zł (9 920 zł). Dynamiczne wzrosty cen mieszkań widoczne były szczególnie w lokalizacjach, w których realizowana lub planowana jest nowa infrastruktura drogowo-transportowa. Do takich lokalizacji możemy zaliczyć Targówek i Wolę, gdzie budowana jest II linia metra. Szczególnie na Woli na atrakcyjności zyskały obszary w sąsiedztwie Śródmieścia, gdzie rozwija się nowe centrum biznesowe miasta.

Bardzo wysoki popyt w najbardziej pożądanym dzielnicach i wzrost cen spowodował odpływ części potencjalnych klientów w kierunkach rejonów o relatywnie niższych cenach jak np. Ursus. W rezultacie w dzielnicy Ursus mediana ceny m kw. lokalu mieszkalnego przekroczyła historyczną granicę 7 tysięcy zł/m kw.

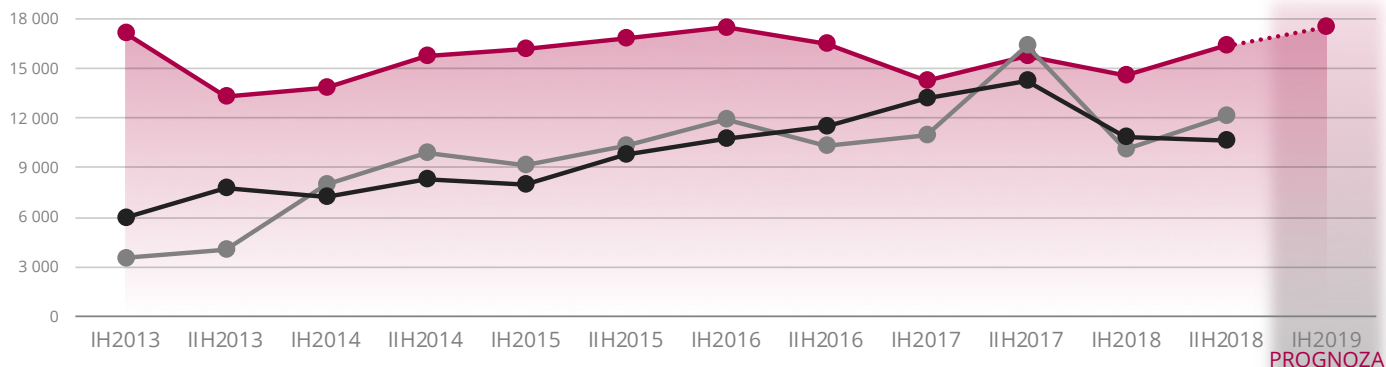
Bardzo dobra sytuacja na rynku pierwotnym wpłynęła korzystnie na rynek wtórny. Rosnące w szybkim tempie ceny nowych mieszkań skłoniły część klientów do poszukiwania tańszych lokali z rynku wtórnego. Choć rynek mieszkań używanych wykazywał się niższą dynamiką wzrostu cen w stosunku do mieszkań deweloperskich to i tak w 1/3 dzielnic odnotowaliśmy wzrosty na poziomie co najmniej 10%. Ceny mieszkań na rynku wtórnym najbardziej wzrosły na Żoliborzu i Woli, bo aż o 15%, a także na Mokotowie, gdzie odnotowaliśmy wzrost cen na poziomie 14% względem roku 2017. W przypadku rynku wtórnego praktycznie każda z median cen warszawskich dzielnic jest niższa niż na rynku pierwotnym. Wyjątkiem jest tu dzielnica Wilanów, której mediana ceny m kw. w 2018 r. na rynku wtórnym osiągnęła wyższy poziom niż na rynku pierwotnym. Znaczny udział transakcji na rynku wtórnym Wilanowa dotyczył obrotu lokalami wykończonymi w podwyższonym standardzie zlokalizowanymi na relatywnie nowym osiedlu Miasteczko Wilanów.

Obecnie najwięcej nowych projektów deweloperskich realizowanych jest na Mokotowie i Białołęce. Są to rozległe dzielnice o lepszej dostępności gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na tle całej Warszawy. Na Białołęce szczególnie rozwijają się rejon Nowodwórz i Żerania, a na Mokotowie nowe projekty powstają głównie na Stegnach i Siekierkach.

**PODAŻ I POPYT  
NA RYNKU INWESTYCJI  
MIESZKANIOWYCH WRAZ  
Z PROGNOZĄ PODAŻY  
RYNEK PIERWOTNY**

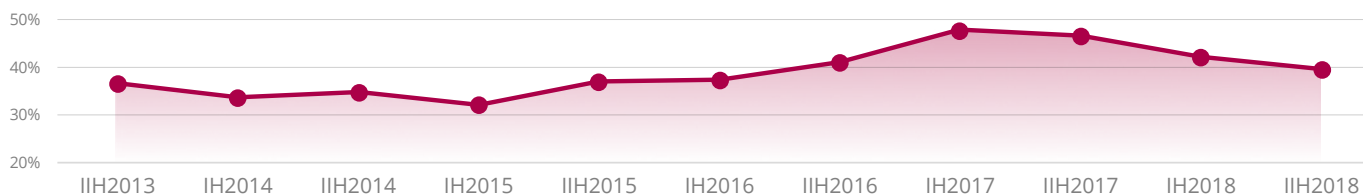
poziom oferty  
na koniec okresu  
liczba nowo wprowadzonych  
na rynek mieszkań w okresie  
liczba sprzedanych  
mieszkań w okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Emmerson Realty



**RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ  
DO CAŁKOWITEJ OFERTY  
RYNEK PIERWOTNY**

% sprzedanej oferty w danym okresie  
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Emmerson Realty



Dużo nowych inwestycji realizowanych jest także w dzielnicy Wola. Tam najbardziej rozwijają się Odolany oraz rejony sąsiadujące ze Śródmieściem, gdzie występują jeszcze tereny poindustrialne, które podlegają rewitalizacji, zmieniając funkcję na biurową i mieszkalną. Dynamicznie także rozwijają się obszary poprzemysłowe w rejonie Kamionka na Pradze-Południe. Najmniej inwestycji realizowanych jest w silnie zurbanizowanej dzielnicy Śródmieście i Żoliborz, a także tych gdzie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak Wesoła czy Wawer.

**Przewidujemy, że największy popyt na mieszkania w Warszawie i rozwój czeka okolice znajdujące się w pobliżu II linii metra. Wśród ważnych zmian na mapie Warszawy warto wymienić otwarcie al. Polski Walczącej (Czerniakowska-Bis) na terenie warszawskich Siekierok. Oddana do użytku w lutym 2019 r. trasa pomogła skomu-**

**ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2018/2017**

całkowity poziom oferty	↗
liczba nowo wprowadzonych mieszkań	↘

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Emmerson Realty

**nikować dwa rozwijające się rejony Mokotowa, tj. Siewerki oraz Czerniaków. Warto obserwować także obszary Warszawy, gdzie nastąpi zmiana ich dotychczasowej funkcji jak np. rejon ul. Jagiellońskiej na Pradze Północ (zmiana przeznaczenia dawnych terenów przemysłowych położonych w rejonie fabryki Żerań FSO na grunty pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną).**



# KRAKÓW

Mediana ceny m kw. mieszkania na rynku pierwotnym w całym Krakowie wzrosła o 13% w relacji do roku 2017 i osiągnęła poziom powyżej 7 tysięcy zł. We wszystkich delegaturach zanotowaliśmy wzrost na poziomie kilkunastu procent. Największy wzrost cen (16%) odnotowano w Śródmieściu, w którym mieszkania są najdroż-

## MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM ORAZ TREND ROCZNY ZMIANY CEN

Źródło: Baza Danych Evaluer

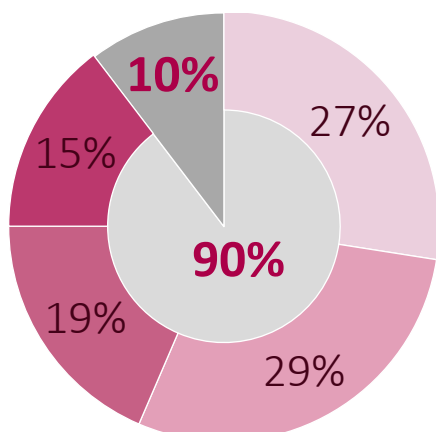
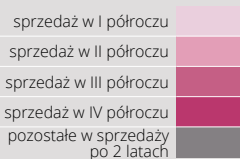
	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m <sup>2</sup>	trend roczny	mediana cen 1 m <sup>2</sup>	trend roczny
KROWODRZA	7 580	12%	7 150	7%
NOWA HUTA	6 170	12%	5 500	9%
PODGÓRZE	6 390	15%	6 440	10%
ŚRÓDMIEŚCIE	8 380	16%	7 630	12%

## ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI 2017-2018\* [%]

### RYNEK PIERWOTNY

\*% sprzedanych mieszkań w poszczególnych półroczach od wprowadzenia inwestycji na rynek (średnio)

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Emmerson Realty



sze (mediana ceny m kw. w 2018 r. wyniosła 8 380 zł). W pozostałych krakowskich delegaturach mediana ceny m kw. przekroczyła poziom 6 tysięcy zł, a w delegaturze Krowodrza nawet 7 tysięcy zł (mediana ceny wyniosła 7 580 zł/m kw.). W najtańszej Nowej Hucie mediana ceny m kw. osiągnęła poziom 6 170 zł.

Dobra sytuacja utrzymywała się również na rynku wtórnym. Wzrost cen w Krakowie wyniósł średnio 9%. Największy wzrost, bo 12%, odnotowano w delegaturze Śródmieście. W Śródmieściu i Krowodrzy mediana ceny przekroczyła 7 tysięcy zł/m kw., a w Podgórzu 6 tysięcy zł/m kw. Jedyną delegaturą, gdzie mediana ceny nie przekroczyła poziomu 6 tysięcy zł/m kw. była Nowa Huta. W 2018 r. w Podgórzu zauważalny był duży popyt na lokale w starszych budynkach z „wielkiej płyty” (np. w dzielnicy Bieżanów-Prokocim), w rezultacie ceny mieszkań na rynku wtórnym niemal zrównały się z cenami mieszkań na rynku pierwotnym. W pozostałych delegaturach duża część zakupów na rynku wtórnym stymulowana była niższymi cenami mieszkań od tych oferowanych przez deweloperów.

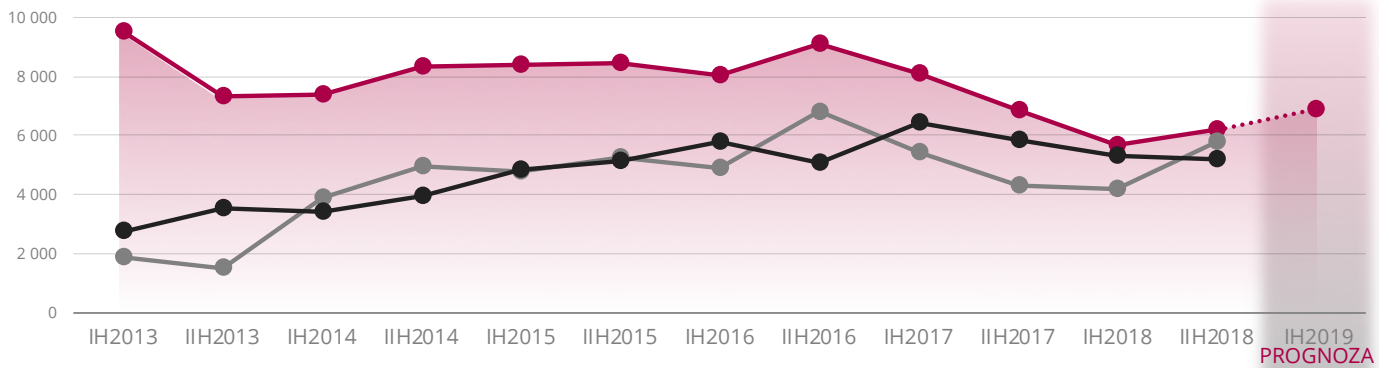
Nowe inwestycje powstają w każdej z czterech delegatur Krakowa. Najwięcej buduje się na Podgórzu, dużo buduje się także w delegaturze Krowodrza (głównie w rejonie Galerii Bronowice). Najmniej nowych projektów obecnie realizowanych jest w Nowej Hucie. Bliżej centrum powstają mniejsze, bardziej kameralne inwestycje składające się z pojedynczych bloków o wyższym standardzie (np. przy ul. Barskiej w Dębnikach, ul. Madalińskiego w rejonie Wisły).

W stolicy Małopolski najczęściej sprzedaje się mieszkań o powierzchni 50-60 m kw. W Krakowie zauważalny jest także duży popyt na lokale nabywane pod inwestycje, zwłaszcza w centrum, zarówno pod najem krótkoterminowy oraz długoterminowy.

**PODAŻ I POPYT  
NA RYNKU INWESTYCYJNYM  
MIESZKANIOWYM WRAZ  
Z PROGNOZĄ PODAŻY  
RYNEK PIERWOTNY**

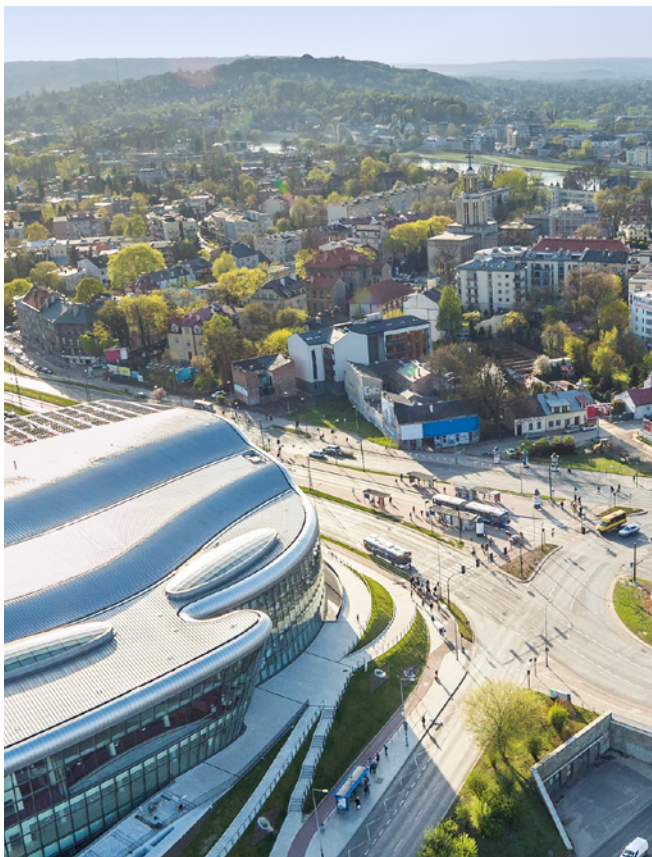
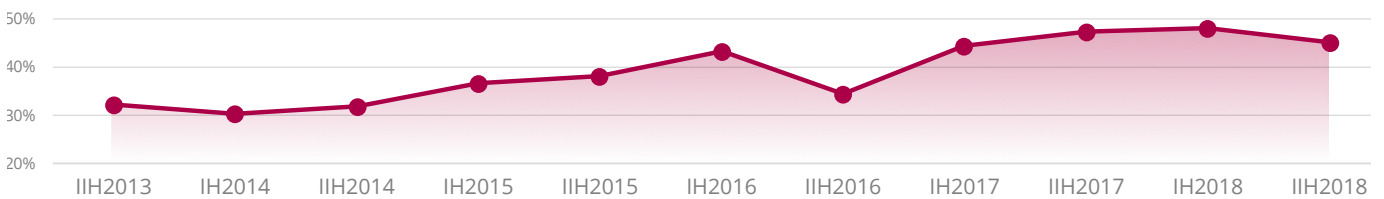
poziom oferty na koniec okresu  
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie  
liczba sprzedanych mieszkań w okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Emmerson Realty



**RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ  
DO CAŁKOWITEJ OFERTY  
RYNEK PIERWOTNY**

% sprzedanej oferty w danym okresie  
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Emmerson Realty



**ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2018/2017**

całkowity poziom oferty	↘
liczba nowo wprowadzonych mieszkań	↗

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Emmerson Realty

**Obecnie ceny na rynku krakowskim osiągnęły bardzo wysoki poziom. Nie zakładamy w najbliższych miesiącach spadku cen, ale potencjał wzrostowy będzie mały.**

# WROCLAW

W roku ubiegłym na rynku pierwotnym odnotowaliśmy trend wzrostowy cen we wszystkich dzielnicach Wrocławia. Średnio w całym mieście ceny mieszkań wzrosły o 16% w porównaniu do 2017 r., a mediana ceny lokalu mieszkalnego przekroczyła poziom 7 tysięcy zł/m kw. Trend wzrostowy cen był bardzo wysoki,

## MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM ORAZ TREND ROCZNY ZMIANY CEN

Źródło: Baza Danych Evaluer

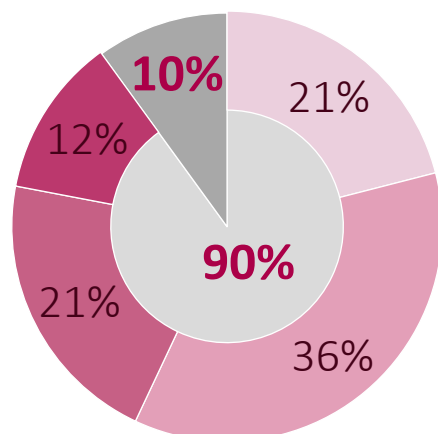
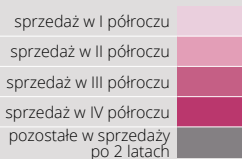
	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m <sup>2</sup>	trend roczny	mediana cen 1 m <sup>2</sup>	trend roczny
FABRYCZNA	6 160	14%	5 600	5%
KRZYKI	6 580	16%	6 030	10%
PSIE POLE	6 250	5%	5 430	8%
STARE MIASTO	8 380	22%	6 640	12%
ŚRÓDMIEŚCIE	7 950	24%	5 930	14%

## ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI 2017-2018\* [%]

### RYNEK PIERWOTNY

\*% sprzedanych mieszkań w poszczególnych półroczach od wprowadzenia inwestycji na rynek (średnio)

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Emmerson Realty



w 4 dzielnicach osiągnął poziom powyżej kilkunastu procent, a w dwóch z nich przekroczył poziom 20% (w Śródmieściu i na Starym Mieście odpowiednio 24% i 22%). Mediana cen mieszkań na Starym Mieście przekroczyła 8 tysięcy zł/m kw., a w Śródmieściu 7 tysięcy zł/m kw. Pozostałe dzielnice (Krzyki, Psie Pole i Fabryczna) zanotowały mediany cen m kw. poniżej 6,6 tysiąca zł (odpowiednio 6 580 zł, 6 250 zł oraz 6 160 zł).

Ceny mieszkań na rynku wtórnym rosły nieco wolniej niż na rynku pierwotnym. Trend wzrostowy na poziomie co najmniej 10% zanotowaliśmy w trzech wrocławskich dzielnicach (Śródmieściu, Starym Mieście i Krzykach). Najwyższy wzrost, podobnie jak w przypadku rynku pierwotnego, nastąpił w dzielnicy Śródmieście (wzrost cen o 14% w porównaniu do 2017 r.), chociaż mediana ceny w tej dzielnicy nie przekroczyła 6 tysięcy zł/m kw. (wyniosła 5 930 zł/m kw.). W dzielnicy Krzyki oraz Stare Miasto mediany cen m kw. wyniosły odpowiednio 6 030 zł oraz 6 640 zł. Dotychczas mediana cen nie przekraczała w tych lokalizacjach poziomu 6 000 zł/m kw.

Nowe inwestycje mieszkaniowe powstają praktycznie na terenie całego miasta. Najwięcej nowych projektów obecnie tworzonych jest w dzielnicy Krzyki. Głównie ich skupiska zlokalizowane są szczególnie w rejonie obrębów Jagodno, Wojszyce, Krzyki. Ta dzielnica od lat cieszy się dość dużym zainteresowaniem. Rozwinięta infrastruktura społeczna, drogowa, a także budowana nowa linia tramwajowa (w rejonie obrębu Jagodno) sprawia, że zarówno deweloperzy, jak i nabywcy dostrzegają wysoki potencjał tej dzielnicy. Dużo buduje się także w dzielnicy Fabryczna, gdzie inwestycje zlokalizowane są głównie w granicach obrębów Stabłowice i Maślice. Ze względu na małą podaż gruntów inwestycyjnych w dzielnicach takich jak Stare Miasto i Śródmieście deweloperzy coraz częściej są zmuszeni nabywać nieruchomości z zabudową do likwidacji lub objęte nadzorem konserwatora zabytków.

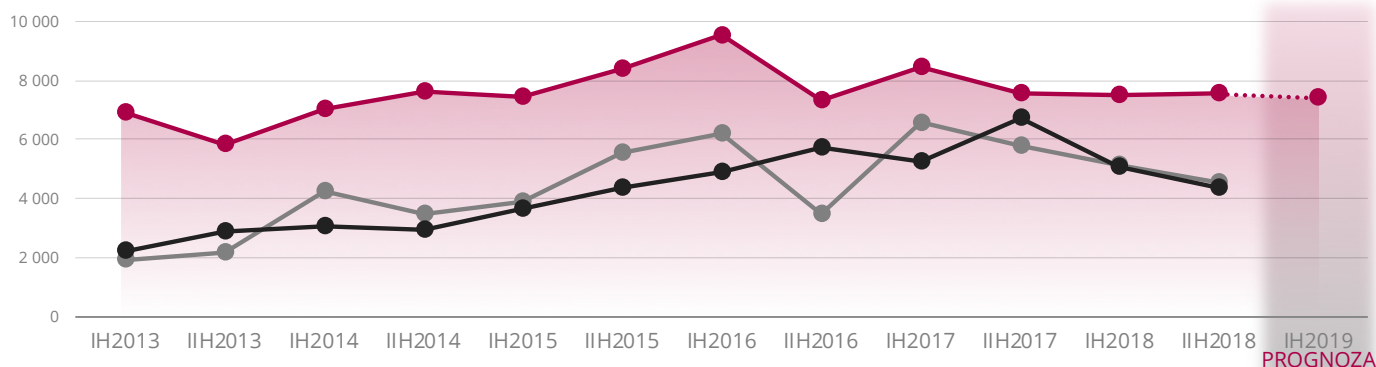
## PODAŻ I POPYT NA RYNKU INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH WRAZ Z PROGNOZĄ PODAŻY RYNEK PIERWOTNY

poziom oferty  
na koniec okresu

liczba nowo wprowadzonych  
na rynek mieszkań w okresie

liczba sprzedanych  
mieszkań w okresie

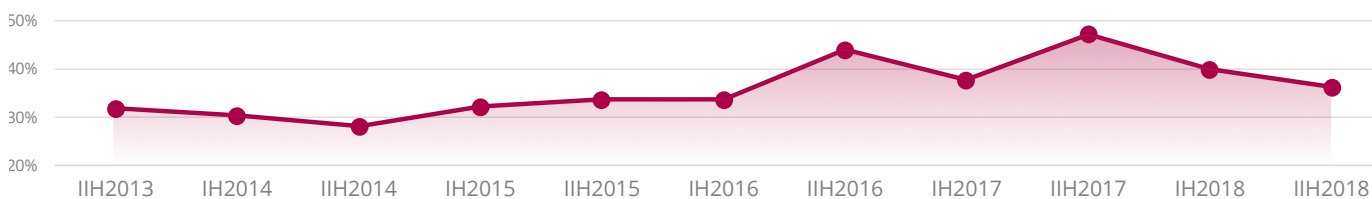
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Emmerson Realty



## RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

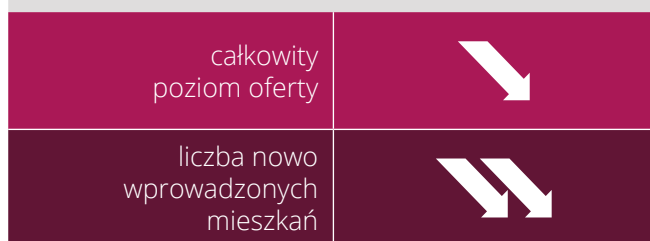
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Emmerson Realty



Na wrocławskim rynku mieszkaniowym najlepiej sprzedawały się nowe lokale o powierzchni 40-50 m kw. w centralnych lokalizacjach miasta takich jak Stare Miasto, Śródmieście, a także Krzyki. Poza mieszkaniami z rynku pierwotnego dużym powodzeniem cieszyły się lokale do remontu w blokach z „wielkiej płyty”, rzadziej w kamienicach.

Najbliższe miesiące we Wrocławiu będą prawdopodobnie czasem stopniowego zmniejszania się podaży nowych mieszkań. W 2018 r. dało się zauważyć wyraźny spadek liczby mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę (prawie 40% mniej niż w 2017 r.). Nasze analizy wskazują, że najwięcej nowych mieszkań nadal będzie się budować na obrzeżach dzielnicy Krzyki oraz w dzielnicy Fabryczna, a w dłuższej perspektywie także w dzielnicy Psie Pole.

## ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2018/2017



Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Emmerson Realty

**W 2019 r. nie spodziewamy się spadków cen mieszkań we Wrocławiu. W perspektywie najbliższych miesięcy mogą nastąpić jeszcze kilkuprocentowe wzrosty. Największe wzrosty są możliwe w dzielnicy Stare Miasto ze względu na małą podaż i dużą atrakcyjność lokalizacji dla inwestorów.**

# POZNAŃ

Hossa na poznańskim rynku mieszkaniowym w 2018 r. utrzymywała się zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Wzrosty cen mieszkań deweloperskich w całym Poznaniu sięgnęły średnio 16%. W przypadku Poznania mediana ceny m kw. lokalu mieszkalnego przekroczyła poziom 7 tysięcy zł. Najwyższy wzrost (21%) odnoto-

## MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM ORAZ TREND ROCZNY ZMIANY CEN

Źródło: Baza Danych Evaluer

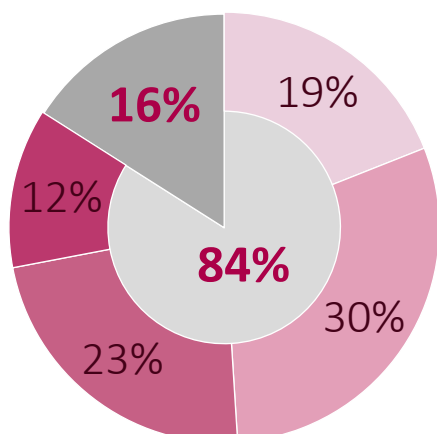
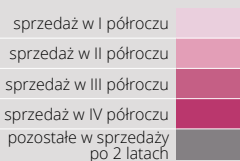
	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m <sup>2</sup>	trend roczny	mediana cen 1 m <sup>2</sup>	trend roczny
GRUNWALD	6 500	10%	5 470	6%
JEŻYCE	6 450	5%	5 790	8%
NOWE MIASTO	6 890	14%	5 710	6%
STARE MIASTO	7 150	21%	5 850	9%
WILDA	7 130	18%	5 480	5%

## ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI 2017-2018\* [%]

### RYNEK PIERWOTNY

\*% sprzedanych mieszkań w poszczególnych półroczach od wprowadzenia inwestycji na rynek (średnio)

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Emmerson Realty



waliśmy w dzielnicy Stare Miasto. Mediana ceny w tej najdroższej dzielnicy Poznania wyniosła 7 150 zł/m kw. Mocno wzrosła także mediana ceny nowych mieszkań w dzielnicy Wilda – o 18% w porównaniu z rokiem 2017. Praktycznie zrównała się ona z medianą ceny na Starym Mieście i wyniosła 7 130 zł/m kw. Tak znaczące wzrosty cen miały związek ze sprzedażą droższych, kameralnych inwestycji mieszkaniowych w tych lokalizacjach. Przykładem może być inwestycja przy ul. Niedziałkowskiego w dzielnicy Wilda, gdzie ceny sięgają często nawet 9 tysięcy zł/m kw. W dzielnicy Nowe Miasto i Grunwald mediany ceny m kw. w 2018 r. wyniosły odpowiednio 6 890 zł i 6 500 zł. Najmniej (o 5%) wzrosły ceny na Jeżycach, gdzie mediana ceny wyniosła 6 450 zł/m kw.

Na rynku wtórnym ceny mieszkań rosły mniej dynamicznie. Średni wzrost wyniósł 7% w relacji do 2017 r., a mediana cen wyniosła 5 750 zł/m kw. Mediany cen w poszczególnych dzielnicach w 2018 r. osiągnęły dość wyrównane poziomy. Mediana cen w dzielnicy Stare Miasto wzrosła o 9% w relacji do 2017 r. i osiągnęła poziom 5 850 zł/m kw. Była to najwyższa z zanotowanych wartości median za 2018 r. na tle wszystkich poznańskich dzielnic. Mediana ceny m kw. powyżej 5,5 tysiąca została osiągnięta także w przypadku Jeżyc i Nowego Miasta (wyniosła odpowiednio 5 790 zł i 5 710 zł – wzrosty 8% i 6% względem roku 2017).

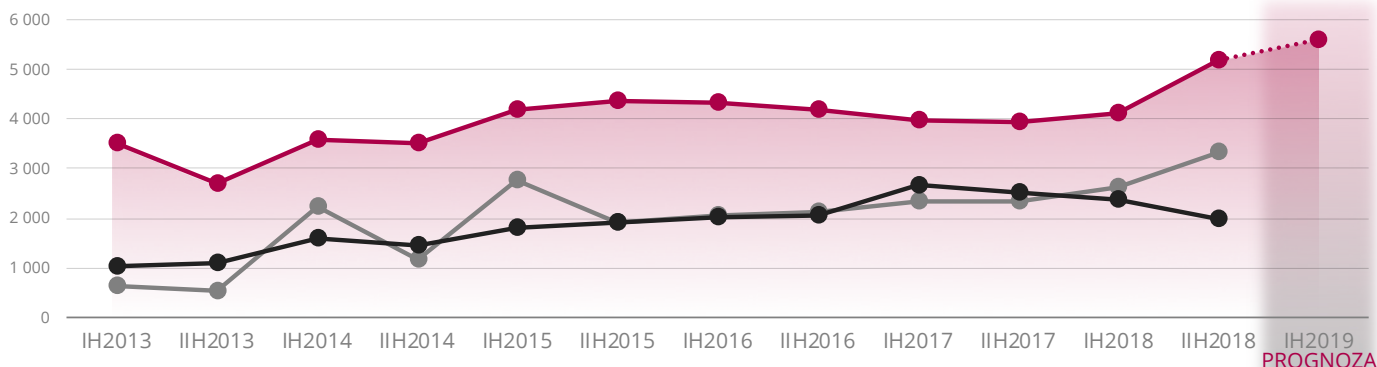
Najwięcej inwestycji obecnie buduje się w granicach dzielnic Nowe Miasto, Grunwald oraz Stare Miasto. Na Nowym Mieście intensywnie rozwijają się tereny łaciny (okolice CH Posnania), gdzie w poprzednich latach miasto sprzedało kilka gruntów inwestycyjnych deweloperom. W dzielnicy Stare Miasto intensywnie rozwija się część Naramowic. Przy samej ulicy Karpia i Sielawy realizowanych jest 6 dużych inwestycji deweloperskich.

Mało na tle innych dzielnic buduje się w dzielnicy Wilda. Jest to niewielka dzielnica z intensywną zabudową śródmiejską. Z uwagi na ograniczoną dostępność terenów inwestycyjnych realizowane są tutaj niewielkie projekty.

PODAŻ I POPYT  
NA RYNKU INWESTYCYJNY  
MIESZKANIOWYCH WRAZ  
Z PROGNOZĄ PODAŻY  
RYNEK PIERWOTNY

poziom oferty  
na koniec okresu  
liczba nowo wprowadzonych  
na rynek mieszkań w okresie  
liczba sprzedanych  
mieszkań w okresie

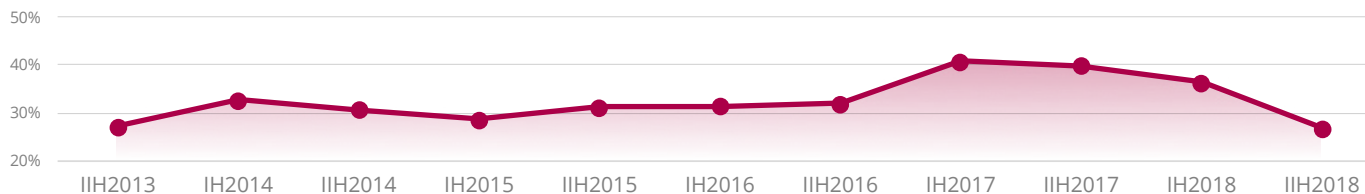
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Emmerson Realty



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ  
DO CAŁKOWITEJ OFERTY  
RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Emmerson Realty



ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2018/2017

całkowity  
poziom oferty



liczba nowo  
wprowadzonych  
mieszkań



Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Emmerson Realty

Kupujący mieszkania w Poznaniu w 2019 r. mogą spodziewać się dalszych podwyżek cen. W kolejnych latach poznański rynek czeka także rozwój nowych inwestycji realizowanych przez deweloperów niewywodzących się z Poznania. Jest to dość nowa sytuacja na poznańskim rynku, ponieważ dotąd największe inwestycje deweloperskie realizowane były przez lokalnych inwestorów.

# TRÓJMIASTO

W 2018 r. na trójmiejskim rynku także widoczne były podwyżki cen mieszkań, w tym zwłaszcza lokali w projektach deweloperskich. Ceny mieszkań na trójmiejskim rynku pierwotnym wzrosły od 18% w Gdańsku do 28% w Gdyni. Mediana ceny m kw. osiągnęła poziom powyżej 8 tysięcy zł (dokładnie 8 300 zł), przewyższając tym samym medianę ceny m kw. w Gdańsku, która wyniosła 7 900 zł. W Gdyni największe podwyżki nastąpiły

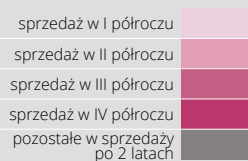
## MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM ORAZ TREND ROCZNY ZMIANY CEN

Źródło: Baza Danych Evaluator

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m <sup>2</sup>	trend roczny	mediana cen 1 m <sup>2</sup>	trend roczny
GDAŃSK	7 900	18%	6 230	9%
GDYNIA	8 300	28%	5 900	13%
SOPOT	13 480	21%	8 050	9%

## ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI 2017-2018\* [%]

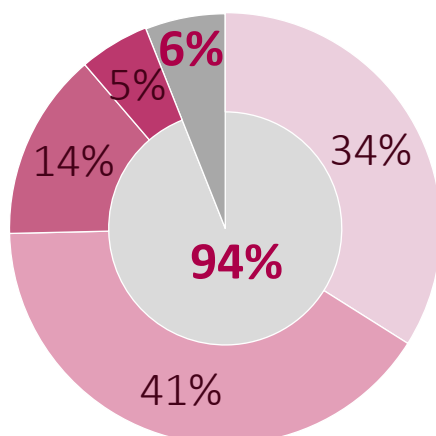
### RYNEK PIERWOTNY



\*% sprzedanych mieszkań w poszczególnych półroczach od wprowadzenia inwestycji na rynek (średnio)

Zaprezentowane dane dotyczą Trójmiasta

Źródło: Emmerston Evaluation na podstawie danych Emmerston Realty



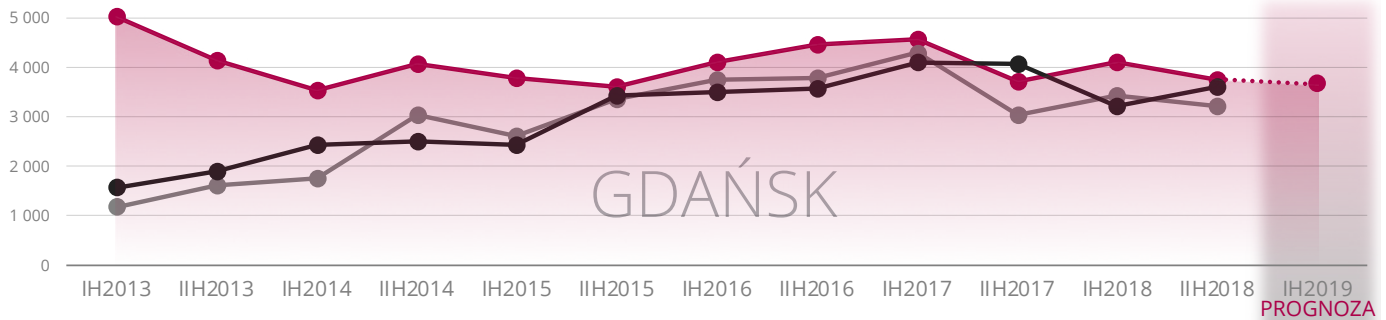
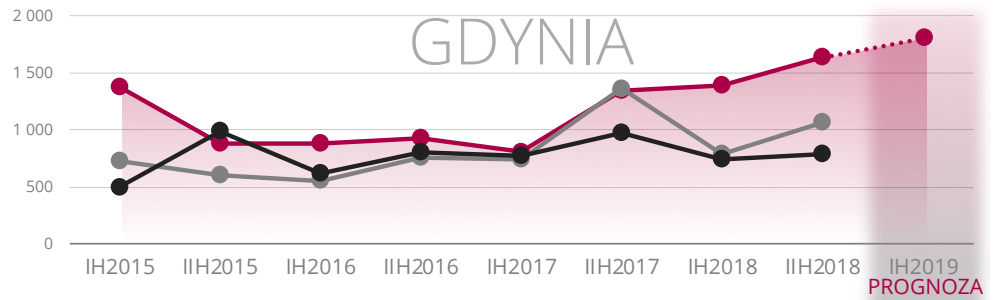
w Śródmieściu, Kamiennej Górze, Redłowie, Orłowie i w rejonie Wzgórza Św. Maksymiliana. W Gdańsku największe podwyżki cen mieszkań zanotowaliśmy na terenie Wrzeszcza, Przymorza i Śródmieścia. Duże wzrosty widoczne były również na terenie dzielnicy Piecki-Migowo, która w ostatnich latach prężnie się rozwija. Dzięki budowie dróg i szybkiej Pomorskiej Kolei Metropolitalnej z przystankiem na terenie dzielnicy, jej lokalizacja jest coraz lepiej postrzegana. Dodatkowo, deweloperzy działający w tym rejonie realizują inwestycje w podwyższonym standardzie, co może także przyczynić się do dalszego wzrostu popularności tej dzielnicy wśród kupujących.

Najdroższy w Trójmieście tradycyjnie pozostaje Sopot, gdzie mediana ceny w 2018 r. wyniosła ponad 13 tysięcy zł/m kw. (wzrost o 21% w porównaniu do 2017 r.). Ceny rosły także na rynku wtórnym. Największe podwyżki odnotowano w Gdyni, wzrost o 13% względem roku poprzedniego, gdzie mediana ceny m kw. wyniosła 5 900 zł. Wzrosty w granicach 9% odnotowano w Gdańsku i Sopocie. W Gdańsku mediana ceny m kw. lokalu mieszkalnego wyniosła 6 230 zł, a w Sopocie 8 050 zł. Obecnie najwięcej nowych projektów w Gdańsku realizowanych jest w południowej części miasta na terenie dzielnic Chełm, Jasień i Ujeścisko-Łostowice. Najmniejsza podaż nowych projektów występuje w zachodniej części miasta położonej za obwodnicą Trójmiasta, tj. w dzielnicach Kokoszkki, Matarnia i Osowa oraz dzielnicach położonych na wschodzie Gdańska, blisko morza.

W Gdyni największą aktywność deweloperów widać m.in. na terenie dzielnicy Chwarzno-Wiczlino. Mimo iż jest to peryferyjna dzielnica, rynek rozwija się tu dzięki bardzo dobrej komunikacji. W Gdyni coraz więcej inwestycji pojawia się także w Śródmieściu. W tej dzielnicy planowana jest rewitalizacja obszarów portowych i kolejowych (tzw. Gdynia Międzytorze). Rynek deweloperski w Sopocie jest znacznie mniej rozwinięty, realizowane tu są pojedyncze inwestycje.

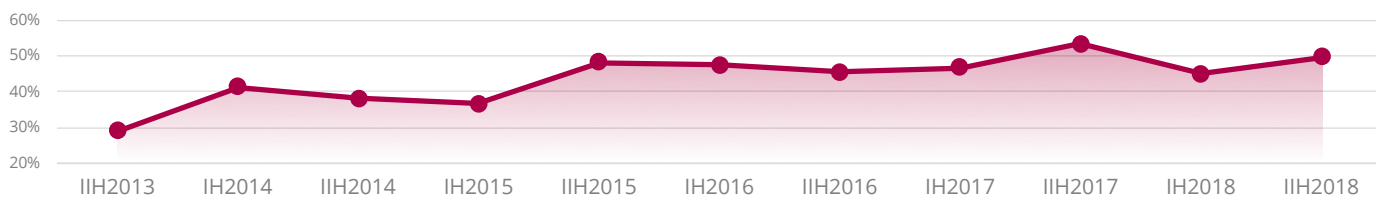
**PODAŻ I POPYT  
NA RYNKU INWESTYCYJ  
MIESZKANIOWYCH WRAZ  
Z PROGNOZĄ PODAŻY  
RYNEK PIERWOTNY**

poziom oferty na koniec okresu  
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie  
liczba sprzedanych mieszkań w okresie  
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Emmerson Realty



**RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ  
DO CAŁKOWITEJ OFERTY  
RYNEK PIERWOTNY**

% sprzedanej oferty w danym okresie  
Zaprezentowane dane dotyczą Gdańska  
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Emmerson Realty



W Trójmieście obserwuje się wyraźną „modę” na inwestowanie w wynajem. Na terenach nadmorskich największy popyt występuje na mieszkania małe, 2-pokojowe w nowych inwestycjach o charakterze apartamentowym. Lokale te przeznaczane są najczęściej na wynajem krótkoterminowy i nabywane są głównie przez inwestorów spoza Trójmiasta. Zauważamy jednak, że rentowność takich inwestycji z roku na rok spada, przede wszystkim z uwagi na wysoki poziom cen transakcyjnych, a także ze względu na rosnącą konkurencję ze strony condohoteli.

**Prognozujemy, że w perspektywie roku ceny na trójmiejskim rynku ustabilizują się, a w dalszej perspektywie w niektórych lokalizacjach może nastąpić nieznaczna korekta cenowa. Taka sytuacja może wystąpić przede wszystkim na terenach nadmorskich i śródmiejskich, gdzie aktualne ceny osiągają wyjątkowo wysokie poziomy. Najbardziej perspektywicznymi lokalizacjami**

ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2018/2017	GDAŃSK	GDYNIA
całkowity poziom oferty	↓	↗
liczba nowo wprowadzonych mieszkań	↘	↘

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Emmerson Realty

**pod względem powstawania nowych mieszkań będą peryferyjne obszary Gdańska i Gdyni. Strategiczną inwestycją w Gdańsku jest przedłużenie ulicy Bulońskiej oraz budowa linii tramwajowej na Jasieniu. Deweloperzy wykorzystują ten fakt i budują nowe osiedla w tych rejonach. W Gdyni intensywny rozwój czeka dzielnicę Chwarzno-Wiczlino.**



# ŁÓDŹ

Łódź jako jedyne z analizowanych w raporcie miast w 2018 r. zanotowała wzrost liczby sprzedanych lokali mieszkalnych na rynku deweloperskim względem 2017 roku. Wysoki popyt przyczynił się do dużych wzrostów cen na rynku pierwotnym. Według naszych analiz te w całym mieście wzrosły o 9% względem roku

## MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM ORAZ TREND ROCZNY ZMIANY CEN

Źródło: Baza Danych Evaluer

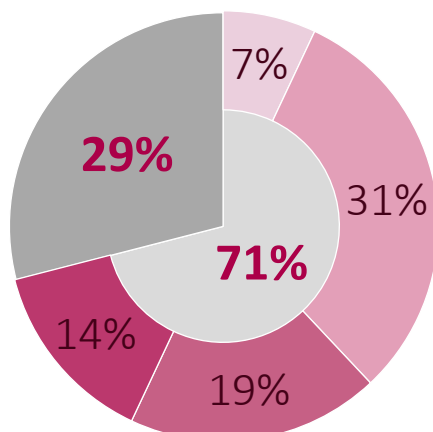
	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m <sup>2</sup>	trend roczny	mediana cen 1 m <sup>2</sup>	trend roczny
BAŁUTY	5 640	11%	4 080	17%
GÓRNA	5 550	9%	4 050	16%
POLESIE	5 370	5%	4 290	12%
ŚRÓDMIEŚCIE	6 450	8%	3 820	18%
WIDZEW	5 710	5%	4 400	11%

## ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI 2017-2018\* [%]

### RYNEK PIERWOTNY

\*% sprzedanych mieszkań w poszczególnych półroczach od wprowadzenia inwestycji na rynek (średnio)

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Emmerson Realty



poprzedniego. Jedne z wyższych wzrostów cen na rynku pierwotnym zanotowaliśmy w delegaturze Bałuty (wzrost 11% w porównaniu do roku 2017). Najwyższe ceny na rynku pierwotnym odnotowano w Śródmieściu, gdzie mediana ceny m kw. lokalu mieszkalnego wyniosła 6 450 zł. Lokalizacje o najniższej medianie w 2018 r. to Górna i Polesie. W Górnej mediana ceny m kw. w 2018 r. osiągnęła poziom 5 550 zł (wzrost o 9% w porównaniu do 2017 r.), na Polesiu zaś mediana ceny m kw. wyniosła 5 370 zł (wzrost o 5%). Niewielka podwyżka (w granicach 5%) nastąpiła na Widzewie, gdzie mediana ceny m kw. wyniosła 5 710 zł.

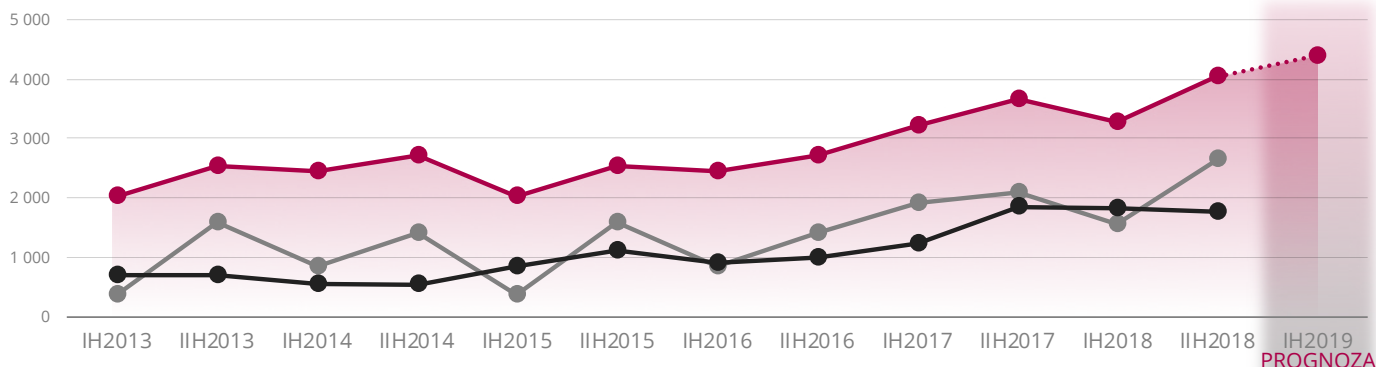
Na rynku wtórnym zanotowaliśmy wzrosty cen na poziomie 18% w porównaniu do 2017 r. Najwyższe wzrosty cen odnotowano w Śródmieściu i na Bałutach (odpowiednio 18% i 17% w relacji do 2017 r.). Mniejsze wzrosty median cen m kw. odnotowano w delegaturze Polesie i Widzew (odpowiednio 12% i 11%). W czterech z łódzkich delegatur (Bałutach, Górnej, Polesiu i Widzewie) w 2018 r. odnotowaliśmy mediany cen m kw. na poziomie powyżej 4 tysięcy zł. Mediana ceny m kw. w Śródmieściu nie przekroczyła jednak tego poziomu, pomimo wspomnianego już 18% wzrostu względem 2017 r. W 2018 r. mediana ceny m kw. w Śródmieściu osiągnęła poziom 3 820 zł.

Najwięcej nowych inwestycji mieszkaniowych w Łodzi, które obecnie są w sprzedaży, znajduje się w dzielnicach Polesie oraz Bałuty. Najmniej buduje się w dzielnicy Śródmieście. Dla deweloperów chcących budować w Śródmieściu wyzwaniem nadal pozostaje wpasowanie nowych inwestycji w dotychczasowy układ urbanistyczny, gdyż grunty inwestycyjne to głównie tereny pomiędzy istniejącymi kamienicami. Obecnie, najmniej projektów poza Śródmieściem realizowanych jest w dzielnicy Górna.

**PODAŻ I POPYT  
NA RYNKU INWESTYCYJNY  
MIESZKANIOWYCH WRAZ  
Z PROGNOZĄ PODAŻY  
RYNEK PIERWOTNY**

poziom oferty  
na koniec okresu  
liczba nowo wprowadzonych  
na rynek mieszkań w okresie  
liczba sprzedanych  
mieszkań w okresie

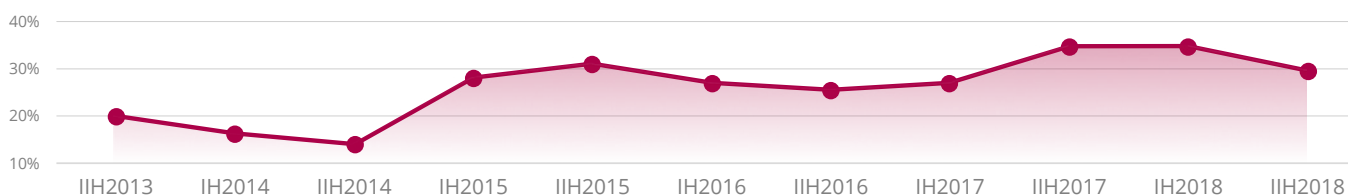
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Emmerson Realty



**RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ  
DO CAŁKOWITEJ OFERTY  
RYNEK PIERWOTNY**

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Emmerson Realty



Wśród nabywców dużym zainteresowaniem cieszą się kawalerki i 2-pokojowe mieszkania do 40 m kw. z rynku pierwotnego. Popyt na tego typu lokale zgłaszany jest szczególnie na terenie dzielnicy Polesie, w pobliżu akademików Politechniki Łódzkiej oraz na pograniczu dzielnic Śródmieście i Widzew, w rejonie wydziałów Uniwersytetu Łódzkiego. Zauważalne jest również coraz większe zainteresowanie dużymi lokalami (o metrażu powyżej 70 m kw.) w kamienicach w Śródmieściu. W wielu przypadkach kupujący nabywają je z myślą o przeznaczeniu pod inwestycję na wynajem.

**Pod względem rozwoju budownictwa mieszkaniowego w najbliższych latach należy zwrócić uwagę na Śródmieście, gdzie powstaje Nowe Centrum Łodzi z infrastrukturą komunikacyjną i nowoczesną zabudową biurową. To teren, gdzie spodziewamy się powstania nowych inwestycji, jak i rewitalizacji starych obiektów.**

**ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2018/2017**

całkowity poziom oferty	↗
liczba nowo wprowadzonych mieszkań	↗

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Emmerson Realty

# KATOWICE + AGLOMERACJA ŚLĄSKA

Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w 2019 r. wzrosły zarówno w przypadku Katowic jak i pozostałych miast Aglomeracji Śląskiej. Mediana ceny m kw. w Katowicach wzrosła o 18% w porównaniu do 2017 r. i po raz pierwszy od 2013 r. osiągnęła poziom 5 770 zł. W miastach Aglomeracji poza Katowicami odnotowano wzrost na poziomie 14% w porównaniu do 2017 r. Poza Ka-

towicami najdroższe mieszkania na rynku deweloperskim były w Gliwicach i Tychach (mediana cen wyniosła odpowiednio 5 500 zł/m kw. oraz 5 400 zł/m kw.). Tańsze mieszkania oferowali deweloperzy w Sosnowcu i Chorzowie (mediana cen wyniosła odpowiednio 4 700 zł/m kw. oraz 4 500 zł/m kw.). Najmniej, ok. 4 tysiące zł/m kw. płacono za mieszkanie w Rudzie Śląskiej. W przypadku mieszkań używanych w miastach Aglomeracji odnotowany wzrost cen wyniósł 9%, a w samych Katowicach 8%. W miastach Aglomeracji Śląskiej realizowanych jest mniej projektów deweloperskich niż w Katowicach, co naturalnie mocniej napędzało sprzedaż na rynku wtórnym. Mediana cen m kw. w Katowicach w 2018 r. zbliżyła się do poziomu 4 tysięcy zł (wyniosła 3 990 zł). W miastach Aglomeracji Śląskiej najwyższe ceny mieszkań na rynku wtórnym odnotowano w Tychach, gdzie mediana cen m kw. w 2018 r. wyniosła 3 900 zł. Mediana cen m kw. na poziomie 3 000 zł została odnotowana w Dąbrowie Górniczej. Tańsze niż w Dąbrowie Górniczej lokale mieszkalne oferowane były w Sosnowcu, gdzie mediana cen w 2018 r. wynosiła 2 600 zł/m kw. oraz Rudzie Śląskiej z medianą cen na poziomie 2 400 zł/m kw.

Obecnie największym zainteresowaniem ze strony deweloperów cieszą się dzielnice południowe Katowic, szczególnie jej zachodnio-północna część (obszar dzielnic Kostuchna i Piotrowice-Ochojec). W tym rejonie realizowanych jest najwięcej projektów deweloperskich. Aktualnie brak jest projektów deweloperskich we wschodniej części miasta, tj. na terenie dzielnic Zawodzie, Dąbrówka Mała, Szopienice-Burowiec, Janów-Nikiszowiec oraz Giszowiec. W miastach Aglomeracji Śląskiej poza granicami Katowic duża liczba inwestycji występuje zwłaszcza w Gliwicach. Ceny nowych mieszkań są tu porównywalne do tych w Katowicach, ale ze względu na dużo niższe ceny gruntów deweloperzy mogą uzyskiwać wyższe marże z inwestycji.

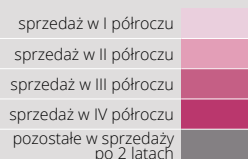
## MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM ORAZ TREND ROCZNY ZMIANY CEN

Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m <sup>2</sup>	trend roczny	mediana cen 1 m <sup>2</sup>	trend roczny
KATOWICE	5 770	18%	3 990	8%
AGLOMERACJA ŚLĄSKA (BEZ KATOWIC)	4 750	14%	3 110	9%

## ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI 2017-2018\* [%]

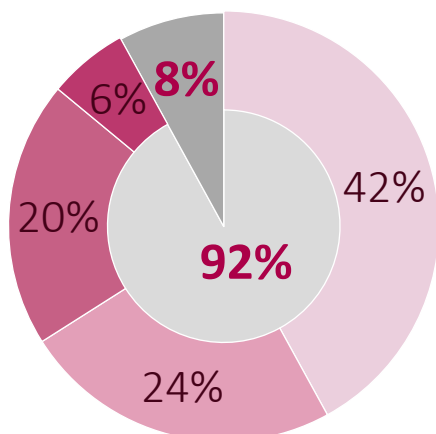
### RYNEK PIERWOTNY



\*% sprzedanych mieszkań w poszczególnych półroczach od wprowadzenia inwestycji na rynek (średnio)

Zaprezentowane dane dotyczą Katowic

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Emmerson Realty



## PODAŻ I POPYT NA RYNKU INWESTYCYJNYM MIESZKANIOWYM WRAZ Z PROGNOZĄ PODAŻY RYNEK PIERWOTNY

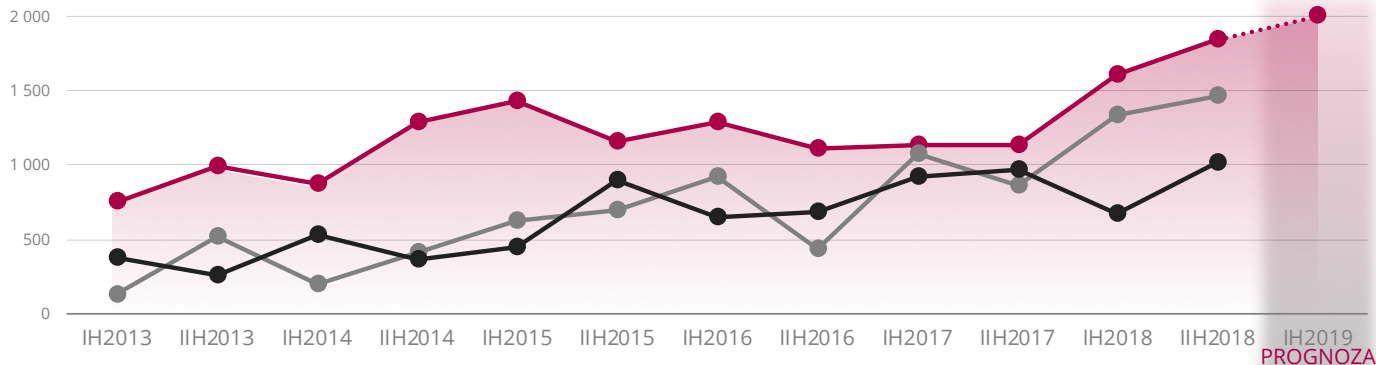
Zaprezentowane dane dotyczą Katowic

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Emmerson Realty

poziom oferty  
na koniec okresu

liczba nowo wprowadzonych  
na rynek mieszkań w okresie

liczba sprzedanych  
mieszkań w okresie

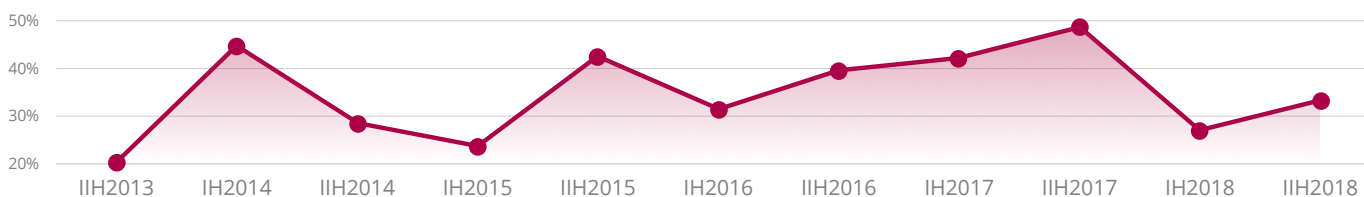


## RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Zaprezentowane dane dotyczą Katowic

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Emmerson Realty



Nowe inwestycje pojawiają się także w Chorzowie, w okolicach Parku Śląskiego, gdzie znajdują się atrakcyjne tereny zielone. Mniej projektów realizowanych jest np. w Tychach czy Sosnowcu.

W stolicy Śląska widoczny jest wysoki popyt na małe mieszkania, kawalerki w centrum miasta. Są one nabywane najczęściej w celach inwestycyjnych, głównie na wynajem krótkoterminowy. Takie transakcje występują często w pobliżu Międzynarodowego Centrum Kongresowego i NOSPR.

**W najbliższym czasie spodziewamy się największego rozwoju nowego budownictwa wielorodzinnego w Katowicach, a także Gliwicach. W tych miastach w 2018 r. wydano pozwolenia na największą liczbę lokali mieszkalnych (odpowiednio ponad 3,37 tysiąca i ponad 1,03 tysiąca).**

## ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2018/2017

całkowity  
poziom oferty



liczba nowo  
wprowadzonych  
mieszkań



Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Emmerson Realty

# MIASTA REGIONALNE

## SZCZECIN

W Szczecinie na rynku pierwotnym nastąpił 19% wzrost cen mieszkań względem roku ubiegłego. Mediana ceny sprzedaży m kw. mieszkania osiągnęła historycznie wysoki poziom, tj. 5 600 zł. Na rynku wtórnym wzrost wyniósł 9% względem roku ubiegłego. Mediana ceny m kw. ukształtowała się na poziomie 4 480 zł.

Obecnie najwięcej inwestycji deweloperskich powstaje w dzielnicy Śródmieście, gdzie deweloperzy oferują mieszkania za cenę nawet 7 000 zł/m kw. Z tak wysokimi cenami można spotkać się w inwestycjach realizowanych w granicach osiedla Nowe Miasto, w pobliżu ulicy Potulickiej, al. Piastów i ul. Lewandowskiego. Na rynku szczecińskim pojawiły się inwestycje, w których deweloperzy oferują apartamenty w budynkach o podwyższonym standardzie w cenie powyżej 10 000 zł/m kw. Wzrosty cen mieszkań w Szczecinie były jedynymi z najwyższych na tle mniejszych miast regionalnych.

## LUBLIN

W Lublinie ceny mieszkań w 2018 r. wzrosły w dość niewielkim stopniu. Zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym mediana cen m kw. wzrosła o 4% względem roku 2017, osiągając poziom odpowiednio 5 420 zł oraz 4 920 zł.

Nieznaczne wzrosty cen na tle innych dużych miast mogą być spowodowane dużą dostępnością nowych mieszkań na sprzedaż. Obecnie w Lublinie realizowanych jest wiele inwestycji. Zlokalizowane są głównie w obrzeżnych dzielnicach miasta, tj. Węglin-Południe, Wrotków, Sławin. W bliskim sąsiedztwie centrum miasta również tworzone są nowe inwestycje, np. przy ul. Nowy Świat, ul. Krętej i u zbiegu ulic Wrońskiej oraz Męczenników Polskich. Lublin znajduje się w czołówce miast regionalnych pod względem liczby mieszkań oddanych do użytkowania (w 2017 r. było to 2 716,

a w 2018 r – 2 889 mieszkań). Najwięcej inwestycji spodziewamy się głównie w centralnej części Lublina oraz na obszarach peryferyjnych, tj. Węglin-Południe i południowych terenach dzielnicy Wrotków.

## RZESZÓW

W Rzeszowie w przypadku rynku pierwotnego mediana ceny m kw. wzrosła o 12% względem roku 2017 i osiągnęła poziom 5 050 zł. Wzrost na rynku wtórnym był również wysoki i wyniósł 11% w porównaniu do 2017 r. Mediana ceny m kw. w przypadku mieszkań z drugiej ręki wyniosła 4 880 zł.

Najwięcej inwestycji mieszkaniowych w Rzeszowie buduje się na obrzeżach miasta. Do dzielnic, gdzie prężnie działają deweloperzy, należy m.in. Przybyszówka, Staroniwa, Drabinianka, Wilkowyja i Pobitno. Jedne z droższych mieszkań deweloperzy oferują w rejonie osiedla Dębina w dzielnicy Drabinianka – tam ceny zaczynają się od 5 200 zł/m kw. Podobną cenę można spotkać w inwestycjach realizowanych w dzielnicy Staroniwa, choć zdarzają się tam projekty, gdzie deweloperzy oferują mieszkania nawet za 6 000 zł/m kw. W przyszłości spodziewamy się dalszego rozwoju nowych inwestycji. Na tle mniejszych rynków regionalnych Rzeszów w 2018 r. osiągnął jeden z najwyższych wyników pod względem liczby mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę, w przeliczeniu na 100 tysięcy mieszkańców.

## BIAŁYSTOK

Dynamiczne wzrosty cen mieszkań w 2018 r. nastąpiły także na rynku białostockim. Ceny mieszkań na rynku pierwotnym wzrosły o 13%. Mediana ceny m kw. lokalu mieszkalnego osiągnęła poziom 5 190 zł, na rynku wtórnym zaś wzrost wyniósł 9%, z medianą ceny m kw. na poziomie 4 390 zł.

Obecnie najwięcej budynków wielorodzinnych powstaje w okolicach osiedla Wysoki Stoczek, Antoniuk czy osiedla Przydworcowe, które zlokalizowane jest w bliskim sąsiedztwie centrum miasta. W tych lokalizacjach ceny w inwestycjach kształtują się w przedziale od 5 500 do 6 000 zł /m kw. Niższe ceny, na poziomie 4 700 zł/m kw., deweloperzy oferują w inwestycjach zlokalizowanych na obrzeżach miasta – osiedle Wygoda, Skorupy, Dojlidy.

Przewidujemy dalszy rozwój inwestycji mieszkaniowych w Białymstoku. Jest to drugie miasto wśród mniejszych rynków regionalnych w rankingu liczby mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę w 2018 r. w przeliczeniu na 100 tysięcy mieszkańców. Rozwoju nowych inwestycji spodziewamy się głównie na terenach peryferyjnych miasta – os. Dojlidy, Skorupy, Dziesięciny oraz w bliskim sąsiedztwie centrum – os. Sienkiewicza i Bema.

## KIELCE

W 2018 r. w Kielcach wzrost cen mieszkań był wyższy w przypadku rynku wtórnego. Wyniósł tam 8%, podczas gdy na rynku pierwotnym zanotowaliśmy wzrost w granicach 4%. Znaczna różnica cen pomiędzy rynkiem pierwotnym a wtórnym napędzała wzrosty cen lokali z drugiej ręki. Mediana ceny m kw. mieszkania na rynku pierwotnym w Kielcach wyniosła 4 930 zł, a na rynku wtórnym 3 900 zł.

Aktualnie na kieleckim rynku powstają inwestycje zlokalizowane m.in. w centrum miasta (np. przy ul. Śniadeckich). Realizowany jest tam projekt, gdzie mieszkania oferowane są za cenę od 5 500 zł/m kw. Tańsze inwestycje powstają w peryferyjnych rejonach miasta – np. w okolicy osiedla Szydłówek, Piaski i osiedla Czarnów, gdzie mieszkanie można nabyć za cenę od 4 000 zł/m kw.

## OPOLE, TORUŃ, BYDGOSZCZ, OLSZTYN, GORZÓW WIELKOPOLSKI, ZIELONA GÓRA

W Opolu w 2018 r. odnotowaliśmy wzrost cen na poziomie 13% w przypadku rynku pierwotnego. Mediana ceny m kw. mieszkania nie przekroczyła 5 tysięcy zł (osiągnęła poziom 4 860 zł). Na rynku wtórnym odnotowaliśmy wzrost cen na poziomie 12% w porównaniu do roku 2017, mediana ceny m kw. osiągnęła poziom 4 590 zł.

W Toruniu zaobserwowaliśmy relatywnie niewielkie wzrosty cen na poziomie 7% na rynku pierwotnym i 8% na rynku wtórnym. Tym samym mediany cen m kw. w 2018 r. osiągnęły poziom odpowiednio 5 820 zł i 4 370 zł. Podobna sytuacja miała miejsce na rynku bydgoskim. W Bydgoszczy odnotowaliśmy wzrost cen na poziomie 11% w przypadku rynku pierwotnego i 12% w przypadku rynku wtórnego. Mediana cen m kw. w tym mieście w 2018 r. wyniosła 5 380 zł na rynku pierwotnym i 4 250 zł na rynku wtórnym.

W stolicy Warmii i Mazur ceny na rynku pierwotnym osiągnęły podobny poziom jak w Bydgoszczy. Mediana ceny m kw. mieszkania na rynku pierwotnym w Olsztynie w 2018 r. wyniosła 5 330 zł, natomiast na rynku wtórnym 4 500 zł. W porównaniu z rokiem 2017 były to odpowiednio 12% i 7% wzrosty cen.

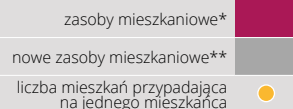
W miastach w woj. lubuskim największy wzrost (13%) zaobserwowaliśmy na rynku pierwotnym w Gorzowie Wielkopolskim. Mediana ceny m kw. ukształtowała się na poziomie 3 910 zł. Mniejszy wzrost, bo na poziomie 8%, odnotowaliśmy na rynku wtórnym, gdzie mediana ceny m kw. uplasowała się na poziomie 3 170 zł. Mediany cen m kw. mieszkań w Zielonej Górze, zarówno na rynku pierwotnym i wtórnym, wzrosły o 8%, kształtując się na poziomie 4 150 zł w przypadku nowych inwestycji i 3 520 zł w odniesieniu do mieszkań z rynku wtórnego.

# ZASOBY MIESZKANIOWE POZWOLENIA NA BUDOWĘ

## Zasoby mieszkaniowe w wybranych miastach stan na 2018 r.

Zasoby mieszkaniowe wg informacji GUS – dane o zasobach mieszkaniowych podano na podstawie bilansu wg stanu na 31 XII (informacja zawiera liczbę mieszkań w budynkach mieszkalnych i niemieskalnych). W roku 2002 zasoby mieszkaniowe zamieszkane, od roku 2003 zasoby mieszkaniowe wszystkie.

LICZBA MIESZKAŃ  
PRZYPADAJĄCA  
NA 1 MIESZKAŃCA

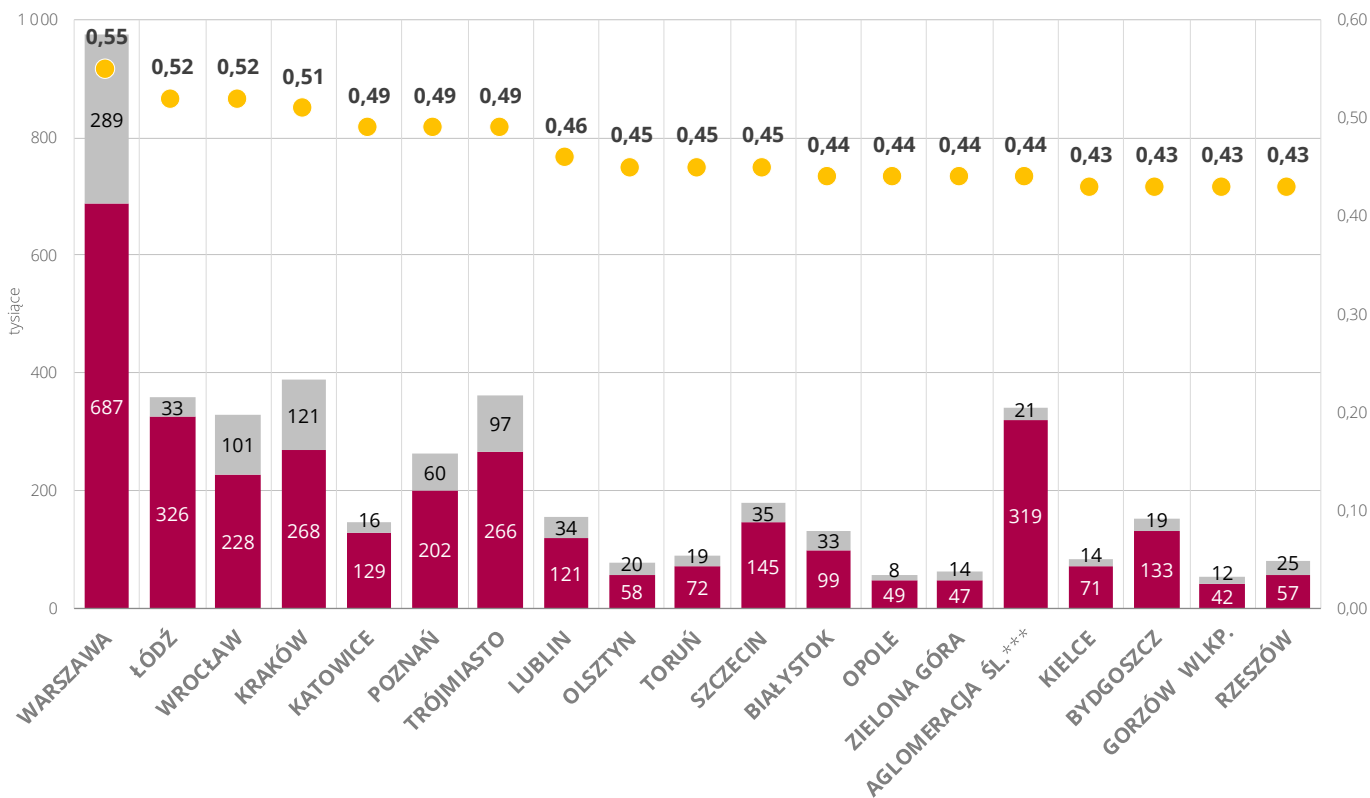


\*Mieszkania oddane do użytkowania do roku 1999 (włącznie)

\*\*Mieszkania oddane do użytkowania w latach 2000-2018

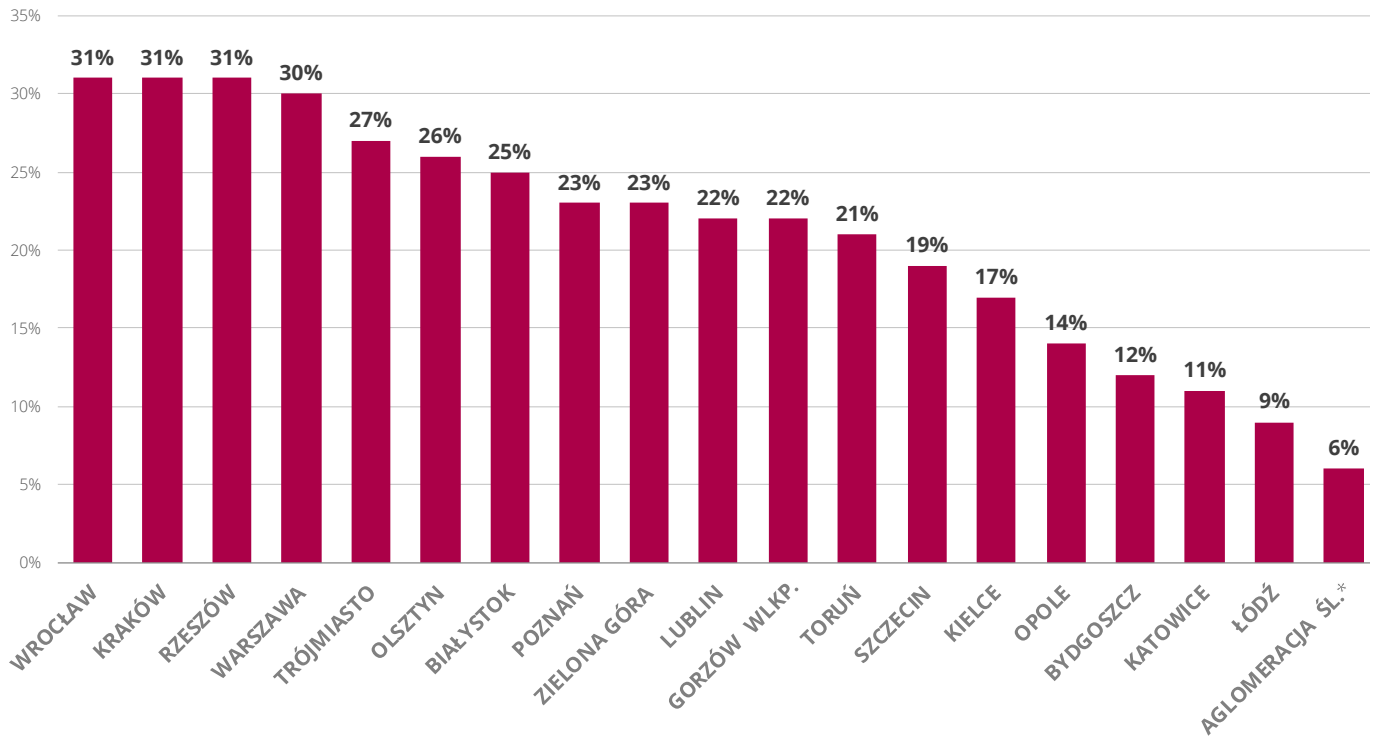
\*\*\*Agglomeracja Śląska: Gliwice, Chorzów, Dąbrowa Górnicza, Sosnowiec, Mysłowice, Jaworzno

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych GUS



## UDZIAŁ NOWYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W CAŁKOWITYCH

\*Aglomeracja Śląska: Gliwice, Chorzów, Dąbrowa Górnicza, Sosnowiec, Mysłowice, Jaworzno  
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych GUS

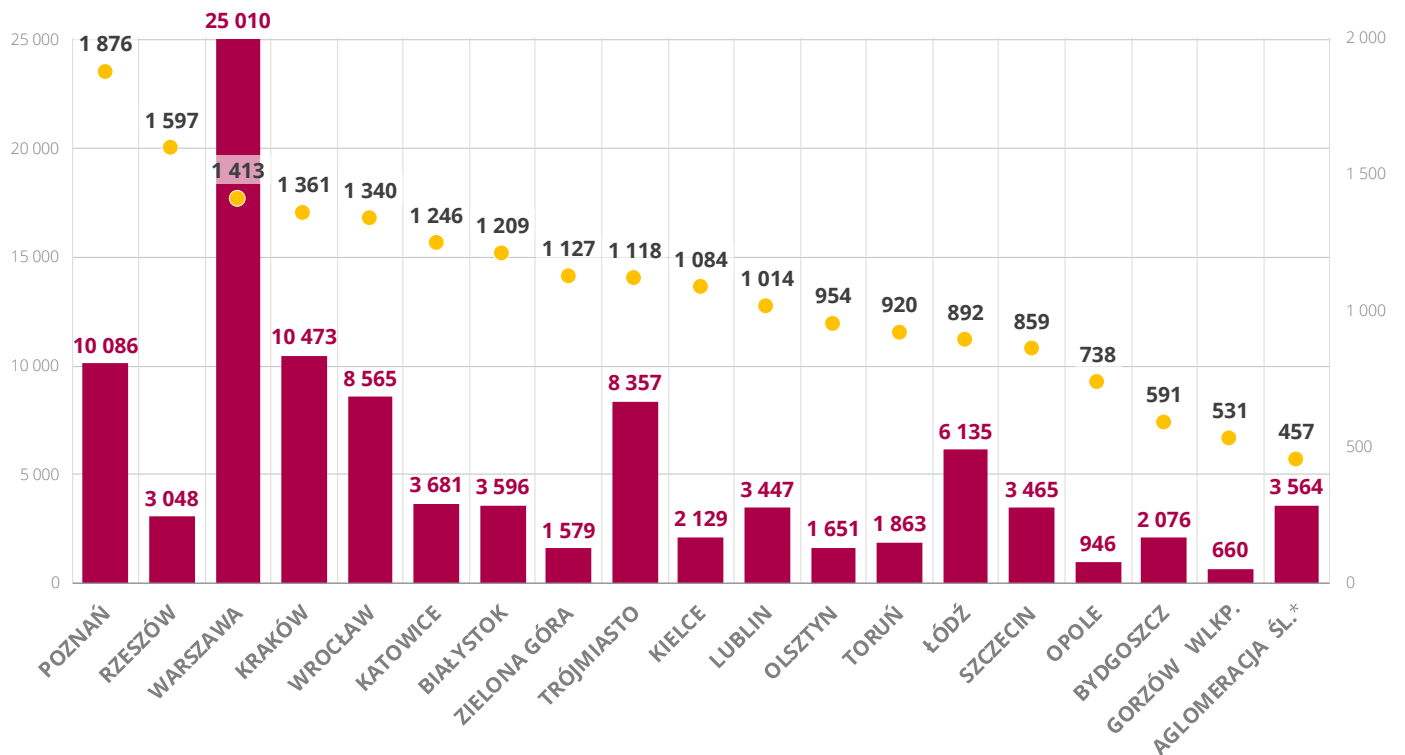


## ANALIZA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ NA 100 TYS. MIESZKAŃCÓW

liczba mieszkań,  
na które wydano pozwolenia  
na budowę w 2018 r. (ogółem)

liczba mieszkań, na które  
wydano pozwolenia  
na budowę na 100 tys.  
mieszkańców w 2018 r.

\*Aglomeracja Śląska: Gliwice, Chorzów, Dąbrowa Górnicza, Sosnowiec, Mysłowice, Jaworzno  
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych GUS



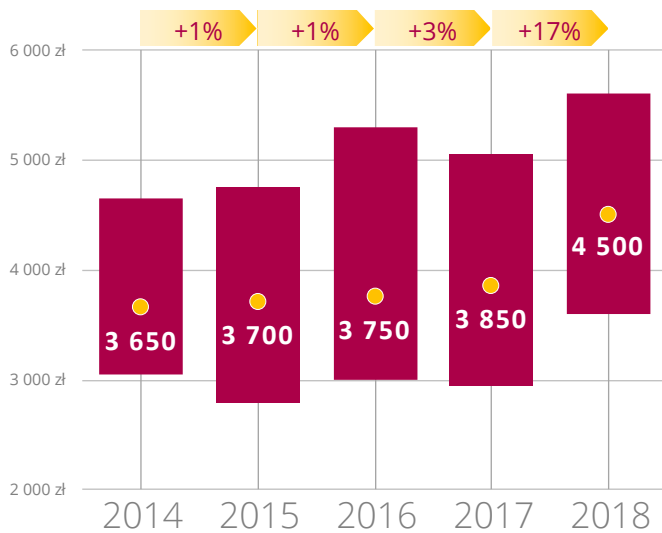


# KOSZTY BUDOWY INWESTYCJI DEWELOPERSKICH

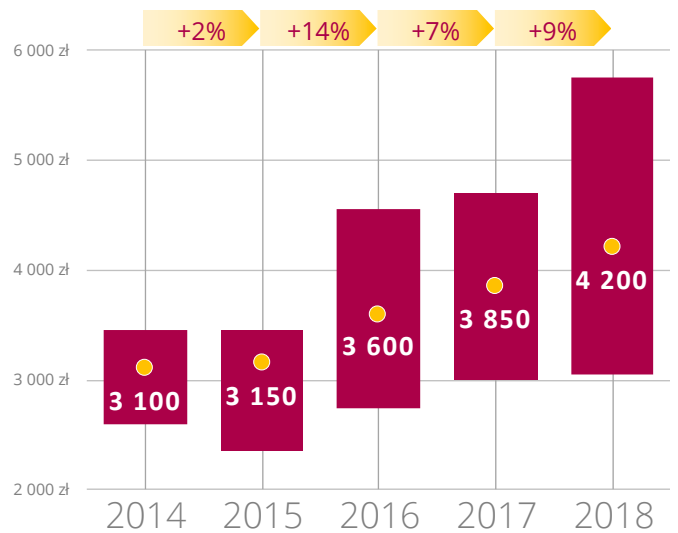
KOSZTY BUDOWY  
INWESTYCJI  
DEWELOPERSKICH  
[ZŁ / M KW. PUM]

zakres (min.-max.) kosztów  
twardych budowy  
średni koszt twardej budowy  
(netto)  
zmiany średniego kosztu  
twardego budowy

## WARSZAWA



## POZOSTAŁE MIASTA\*

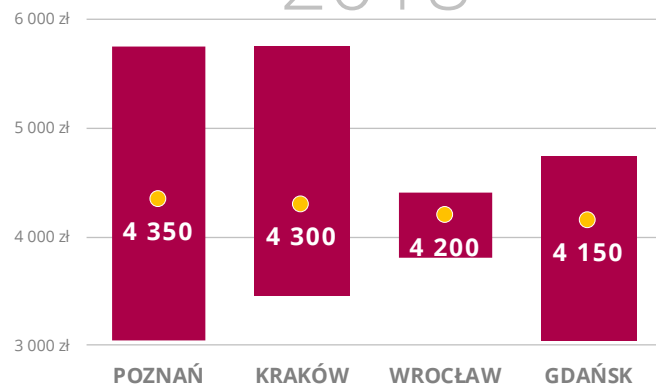


\*KRAKÓW, POZNAŃ, WROCŁAW, GDAŃSK, GDYNIA, SZCZECIN, RZESZÓW,  
TORUŃ, BYDGOSZCZ, ŁÓDŹ, LUBLIN

KOSZTY BUDOWY  
INWESTYCJI  
DEWELOPERSKICH  
WYBRANE MIASTA  
[ZŁ / M KW. PUM]

zakres min.-max. kosztów  
twardych budowy  
średni koszt twardy budowy  
(netto)

## 2018



# RYNEK WYNAJMU MIESZKAŃ

Rynek wynajmu mieszkań skupiony jest głównie w największych polskich aglomeracjach. W dużej mierze dominują na nim inwestorzy indywidualni. W ostatnich latach na rynku zaczęli pojawiać się również deweloperzy, którzy oferują inwestycje z mieszkańami na wynajem. Jednak ich udział w rynku mieszkań na wynajem nadal jest niewielki.

W analizowanych miastach charakter wynajmu jest podobny. Dominuje najem długoterminowy, a stronę popytową reprezentują głównie studenci, cudzoziemcy, osoby rozpoczynające karierę zawodową oraz pracownicy delegowani do pracy w innej lokalizacji niż miejsce zamieszkania.

## Czynsz najmu

W analizie przyjęto miesięczne stawki czynszu brutto (zawierające czynsz administracyjny). Przedstawione stawki nie zawierają opłat za miejsca postojowe, komórki lokatorskie oraz kosztów poniesionych na media. W zaprezentowanych stawkach czynszu najmu uwzględniono straty poniesione na negocjacje w wysokości 5% czynszu ofertowego.

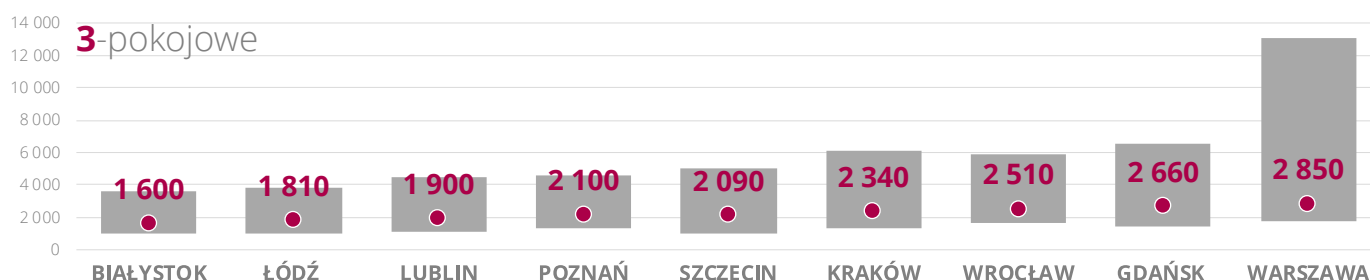
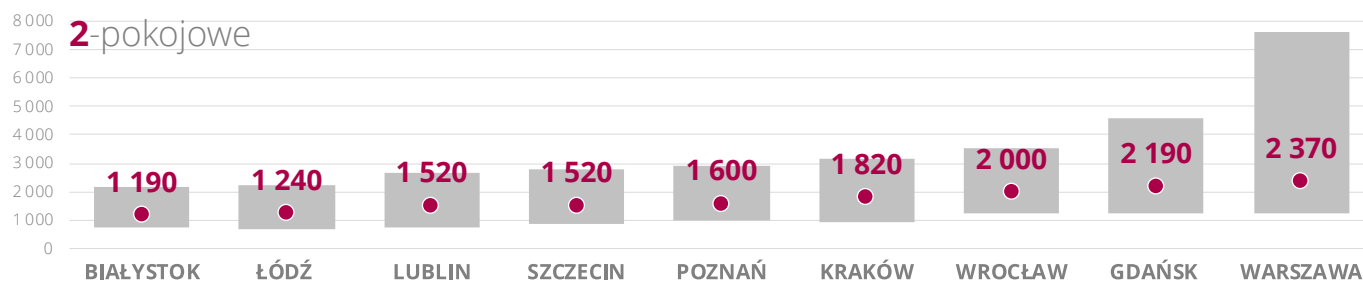
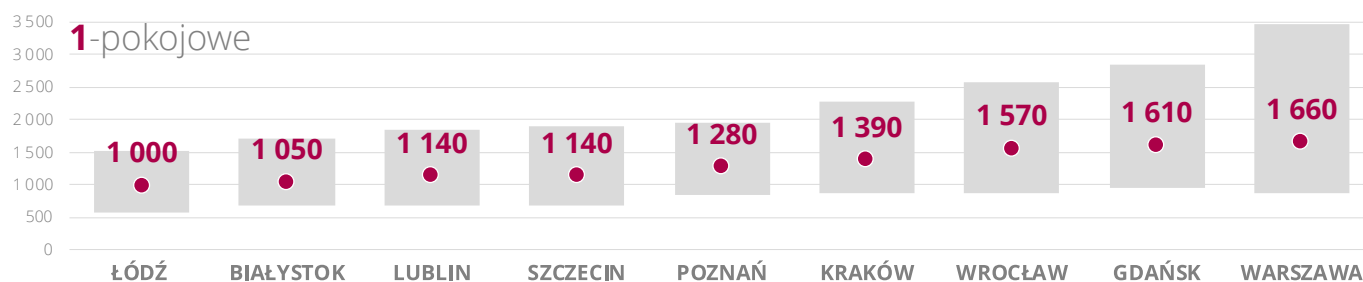
ZAKRES MIESIĘCZNYCH STAWEK CZYNSZU NAJMU WRAZ Z MEDIANĄ W PODZIALE NA LICZBĘ POKOI [ZŁ/M-C]

zakres min.-max. miesięcznych stawek czynszu najmu

mediana miesięcznej stawki czynszu najmu

Źródło: Emmerston Evaluation na podstawie danych szybko.pl

### WYBRANE MIASTA



## Największą podaż lokali mieszkalnych na wynajem zaobserwowaliśmy w obszarach centralnych największych miast wojewódzkich.

W przypadku Warszawy i Krakowa 60% oferty najmu dotyczyło właśnie tych rejonów. Podobna sytuacja miała miejsce w Gdańsku, gdzie największą podaż zaobserwowaliśmy w Śródmieściu i Przymorzu. We Wrocławiu najwięcej mieszkań na wynajem zlokalizowanych jest w dzielnicy Krzyki, tam też w ostatnim czasie powstaje najwięcej inwestycji mieszkaniowych. Z tego obszaru pochodzi aż 40% ofert wynajmu. W Poznaniu rynek mieszkaniowy jest mniej zróżnicowany niż w pozostałych miastach wojewódzkich. W tym mieście poziom oferty kształtuje się podobnie w każdej z dzielnic.

Wśród analizowanych miast najwyższe stawki czynszu najmu zaobserwowaliśmy w stolicy, gdzie mediana czynszu najmu 1-pokojowego mieszkania w 2018 r. wynosiła 1 660 zł/m-c. W przypadku mieszkania 2-pokojowego zanotowaliśmy stawki na poziomie 2 370 zł/m-c,

natomiast w przypadku 3-pokojowego – 2 850 zł/m-c. Najwięcej ofert mieszkań na wynajem w 2018 r. zaobserwowaliśmy w dzielnicach Śródmieście, Mokotów i Wola. W tych obszarach największy udział w ofercie stanowią mieszkania 2- i 3-pokojowe. W Śródmieściu tradycyjnie odnotowano najwyższe stawki wynajmu, gdzie mediana czynszu za mieszkanie 2-pokojowe wynosiła 2 850 zł/m-c, a za mieszkanie 3-pokojowe 4 280 zł/m-c. W przypadku Mokotowa, drugiej najpopularniejszej na rynku najmu dzielnicy, mediana czynszu za mieszkanie 2-pokojowe wynosiła 2 620 zł/m-c, a za mieszkanie 3-pokojowe 3 710 zł/m-c. Na Woli mediana stawki czynszu za mieszkanie 2-pokojowe wynosiła 2 660 zł/m-c, natomiast za mieszkanie 3-pokojowe 3 420 zł/m-c.

Na rynku stołecznym poza inwestorami indywidualnymi działają również deweloperzy oferujący inwestycje na wynajem. Do grona tych deweloperów należą np. Marvipol z inwestycją Unique Apartments i Matexi z projektem przy ul. Puławskiej 186.

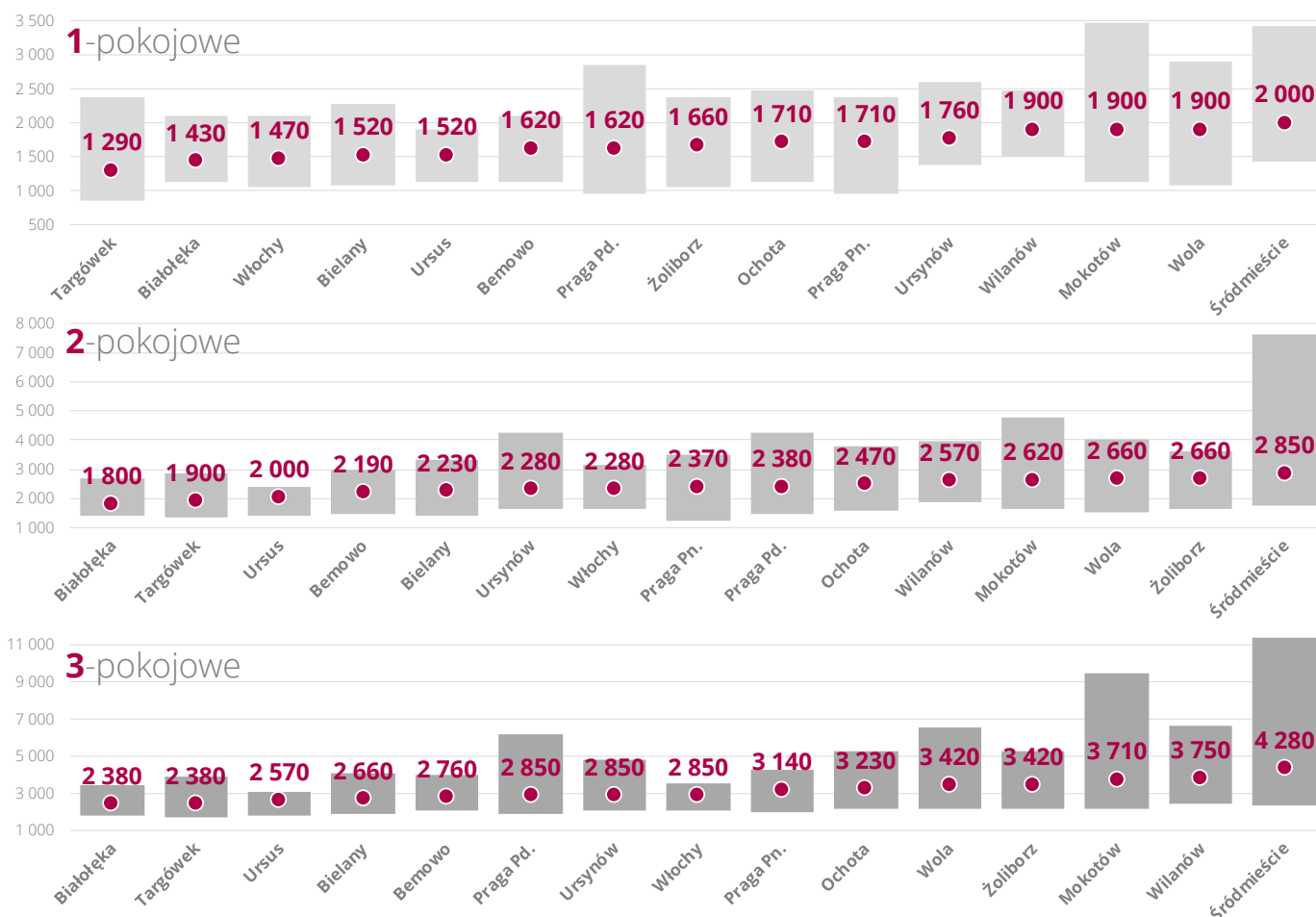
### ZAKRES MIESIĘCZNYCH STAWEK CZYNSZU NAJMU WRAZ Z MEDIANĄ W PODZIALE NA LICZBĘ POKOI [ZŁ/M-C]

#### WARSZAWA – WYBRANE DZIELNICE

zakres min.-max. miesięcznych stawek czynszu najmu

mediana miesięcznej stawki czynszu najmu

Źródło: Emmerston Evaluation na podstawie danych szybko.pl



Oprócz mieszkań w tradycyjnym standardzie na rynku najmu możemy spotkać również luksusowe apartamenty oferowane w inwestycji Złota 44 i Platinum Residence, których stawki ofertowe najmu zaczynają się od 6 120 zł/m-c, a ich górna granica oscyluje na poziomie 19 750 zł/m-c.

Niewiele tańsze mieszkania na wynajem niż w Warszawie oferuje rynek gdański, na którym mediana czynszu najmu kawalerki to 1 610 zł/m-c, natomiast w przypadku większych mieszkań liczących 3-pokoje mediana w 2018 r. wynosiła 2 660 zł/m-c. Największym zainteresowaniem wśród wynajmujących cieszą się m.in. Przymorze, Wrzeszcz czy Żabianka. Wynika to z położenia tych dzielnic w bliskim sąsiedztwie uczelni wyższych oraz dostępu do szybkiej kolei miejskiej. Na tych obszarach mediana czynszu najmu to 1 590 zł/m-c w przypadku kawalerek i 2 570 zł/m-c w przypadku mieszkań 3-pokojowych. Na przestrzeni ostatniego roku na gdańskim rynku widoczne były średnio 15% wzrosty stawek czynszu najmu.

W czołówce miast o najwyższych stawkach czynszu najmu możemy znaleźć również Wrocław, gdzie mediana czynszu dla kawalerki to 1 570 zł/m-c, dla mieszkania 2-pokojowego odpowiednio o ok. 30% więcej (2 000 zł/m-c) i mieszkania 3-pokojowego 60% więcej (2 510 zł/m-c) względem mediany za mieszkanie 1-pokojowe. Zdecydowanie najwyższą kwotę za wynajem zapłacimy za mieszkanie na Starym Mieście, gdzie mediana miesięcznej stawki czynszu najmu w przypadku mieszkania 2-pokojowego wynosi ok. 2 190 zł/m-c. Podobna sytuacja ma miejsce w Krakowie, gdzie za kawalerki w centrum miasta najemcy płacą od 1 430 zł/m-c. Zarówno na krakowskim rynku, jak i w pozostałych największych miastach spotykane są mikromieszkania, których powierzchnia kształtuje się na poziomie ok. 20 m kw. Zlokalizowane są one głównie w ścisłym centrum miasta. W miejscu, które jest szczególnie popularne wśród turystów i studentów. Ich podaż jest relatywnie niewielka, a koszt wynajmu osiąga poziom ponad 1 600 zł/m-c.

## ZAKRES MIESIĘCZNYCH STAWEK CZYNSZU NAJMU WRAZ Z MEDIANĄ W PODZIALE NA LICZBĘ POKOI [ZŁ/M-C]

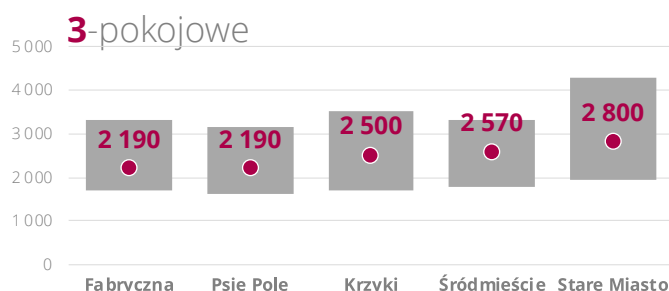
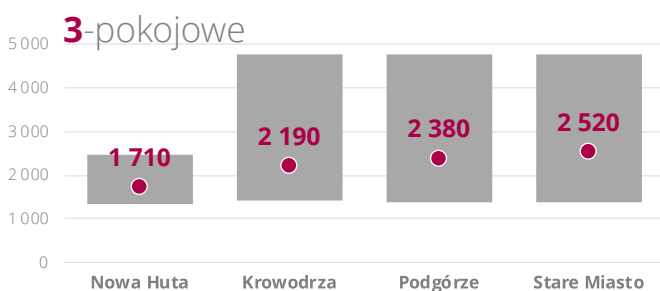
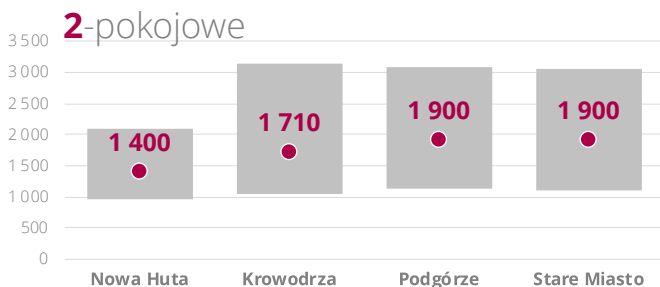
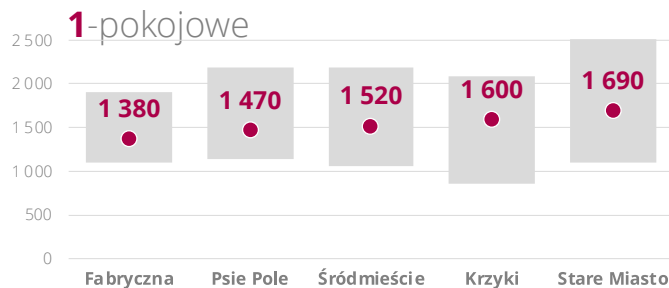
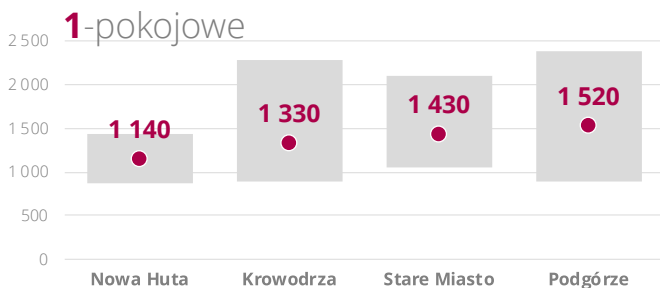
zakres min.-max. miesięcznych stawek czynszu najmu

mediana miesięcznej stawki czynszu najmu

Źródło: Emmerston Evaluation na podstawie danych szybko.pl

### KRAKÓW

### WROCŁAW



Poza ścisłym centrum Krakowa cena za wynajęcie kawalerki oscyluje w granicach 1 140-1 330 zł/m-c.

Poznański rynek najmu nie odbiega znacząco od rynków pozostałych analizowanych miast. W stolicy wielkopolski mediana czynszu najmu dla kawalerki to 1 180 zł/m-c na peryferyjnych terenach Nowego Miasta do nawet 1 450 zł/m-c w ścisłym centrum Starego Miasta. Najwięcej mieszkań na wynajem w 2018 r. zanotowaliśmy na terenie dzielnicy Stare Miasto i Grunwald. Skupiały one ponad 50% ofert na rynku. Analizując poznański rynek, w tych dzielnicach stawki najmu są również najwyższe. Mimo niewielkiej powierzchni na tle poznańskich dzielnic, duży udział mieszkań na wynajem oferuje również Wilda (ok. 15%).

W ostatnim czasie stawki najmu w Szczecinie znacząco wzrosły osiągając poziom bliski stawkom wynajmu w Poznaniu. Powodów wzrostu stawek najmu jest wiele. Do najważniejszych należy jednak poziom podaży,

która nie jest adekwatna do popytu. Na szczecińskim rynku najczęściej w ofercie najmu jest mieszkań 2-pokojowych (ponad 50%), których mediana stawki czynszu najmu kształtuje się na poziomie 1 520 zł/m-c. Natomiast kawalerki, których mediana czynszu najmu w 2018 r. ukształtowała się na poziomie 1 140 zł/m-c, stanowiły najmniejszy udział w rynku ofert (poniżej 20%). Analizując rynek w Lublinie, Białymstoku i Łodzi, poziom stawek czynszu najmu w tych miastach jest zbliżony. Kształtował się w przypadku kawalerek od 1 000 zł/m-c w Łodzi do 1 140 zł/m-c w Lublinie. Stawki czynszu najmu większych mieszkań (3-pokojowych) są zdecydowanie wyższe. Największe różnice zaobserwowano w Łodzi – ok. 80% (1 810 zł/m-c) względem stawek najmu mieszkań 1-pokojowych. Duża różnica (ok. 65%) względem stawki czynszu kawalerki zauważalna była również w Lublinie. W Białymstoku mieszkania 3-pokojowe są o ponad połowę droższe względem kawalerek.

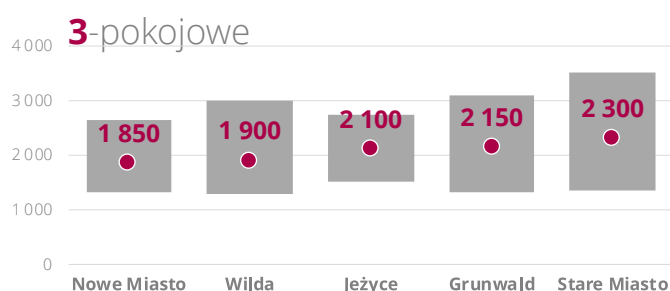
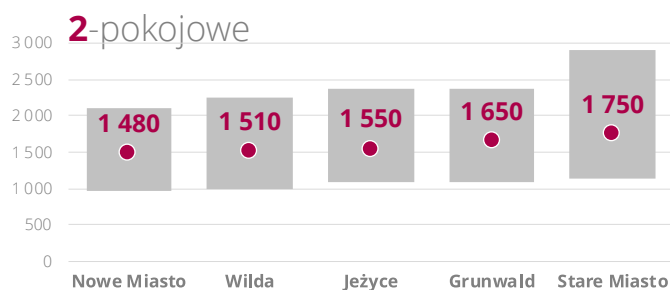
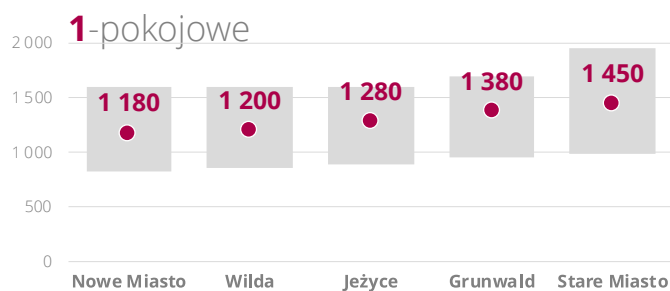
## ZAKRES MIESIĘCZNYCH STAWEK CZYNSZU NAJMU WRAZ Z MEDIANĄ W PODZIALE NA LICZBĘ POKOI [ZŁ/M-C]

zakres min.-max. miesięcznych stawek czynszu najmu

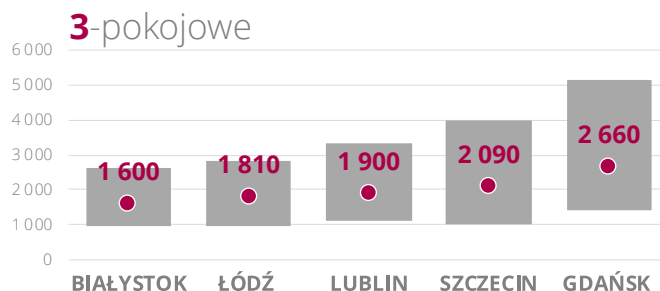
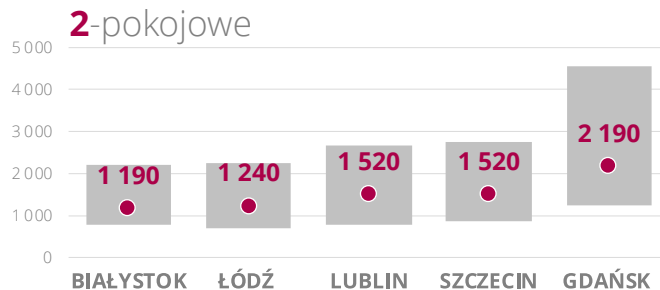
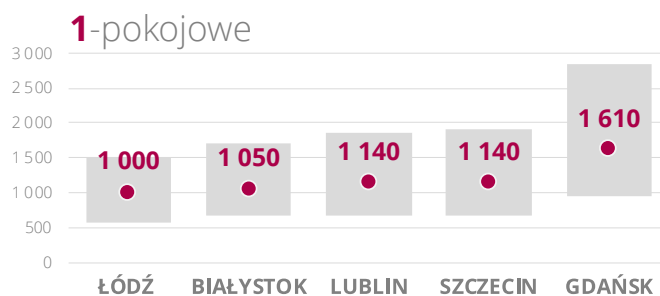
mediana miesięcznej stawki czynszu najmu

Źródło: Emmerston Evaluation na podstawie danych szybko.pl

### POZNAŃ



### POZOSTAŁE MIASTA



**Ze względu na rosnące ceny zakupu mieszkań, opłacalność inwestowania w mieszkania na wynajem staje pod pewnym znakiem zapytania. Wzrosty stawek najmu nie są aż tak widoczne jak wzrosty cen mieszkań, tym samym rentowność inwestycji z najmu z roku na rok maleje.**

W ubiegłym roku średnie stopy zwrotu z wynajmu kształtowały się w przedziale 3,0-5,9%. Najwyższą rentowność gwarantował wynajem mieszkania w Gdańsku i we Wrocławiu. Odpowiednio 5,9% i 5,6% w przypadku mieszkań 1-pokojowych. Stawki czynszu najmu w stolicy Trójmiasta są zróżnicowane, chociażby ze względu na odległość od morza. Stawki czynszu najmu mieszkań na wynajem w pasie nadmorskim są znacząco wyższe niż w przypadku mieszkań zlokalizowanych w dzielnicach południowych Gdańska.

Wskaźnik rentowności najmu w stolicy mieścił się w przedziale od 3,6% (uzyskiwany dla mieszkań 3-pokojowych) do 4,3% (uzyskiwany dla mieszkań 1-pokojowych). Rentowność mieszkań 2-pokojowych była na podobnym poziomie co rentowność kawalerek. Tych mieszkań jest również najwięcej w ofercie na rynku – blisko 70%.

W stolicy w starym budownictwie poziom zwrotu z inwestycji jest wyższy w porównaniu z lokalami zakupionymi na rynku pierwotnym, co oznacza, że korelacja między wysokością stawek czynszów a cenami mieszkań nowych i starych nie jest równomierna.

Na łódzkim rynku rentowność z najmu w ubiegłym roku kształtowała się w przedziale od 3,6% dla mieszkań 2-pokojowych do 5,2% dla kawalerek. Największy udział w ofercie stanowiły małe mieszkania (1-pokojowe) – ponad 50%, następnie mieszkania 2-pokojowe – ok. 30% oferty dostępnej na rynku. Najmniejszy udział w podaży stanowiły mieszkania 3-pokojowe – ok. 15%. W Łodzi zysk z wynajmu większych mieszkań kształtuje się na poziomie 4,4%.

Ze względu na wzrost cen mieszkań w Białymstoku, rentowność najmu w 2018 r. zmalała. Najwyższą rentowność można było uzyskać z wynajmu kawalerki – 4,3%, najmniejszą natomiast z wynajmu mieszkania 3-pokojowego – na poziomie 3,0%. Analizując podaż, najwięcej w ofercie w 2018 r. było kawalerek – ok. 30%. Mieszkania 2-pokojowe stanowiły ok. 50% oferty dostępnej na rynku. Natomiast mieszkania 3-pokojowe to zaledwie ok. 20% wszystkich ofert najmu w Białymstoku.

ZAKRES STÓP ZWROTU Z WYNAJMU MIESZKAŃ			
	1-pokojowe	2-pokojowe	3-pokojowe
WARSZAWA	4,3%	4,3%	3,6%
WROCŁAW	5,6%	4,8%	4,5%
GDAŃSK	5,9%	5,1%	4,2%
KRAKÓW	4,1%	3,6%	3,4%
POZNAŃ	4,2%	3,5%	3,3%
SZCZECIN	5,1%	4,5%	4,3%
ŁÓDŹ	5,2%	3,6%	4,4%
LUBLIN	4,4%	3,9%	3,5%
BIAŁYSTOK	4,3%	3,1%	3,0%

## Stopa zwrotu

Stopa zwrotu z wynajmu została obliczona jako relacja rocznego dochodu możliwego do uzyskania z wynajmu do ceny transakcyjnej mieszkania. Cena transakcyjna została powiększona o koszt wykończenia mieszkania (w przypadku mieszkań zakupionych na rynku pierwotnym) i koszty remontu mieszkania w celu przygotowania pod najem (w przypadku transakcji z rynku wtórnego). Koszt remontu przyjęto jako 50% kosztów ponoszonych na wykończenie mieszkania. Dochód z najmu mieszkania został pomniejszony o kwotę, którą właściciel przeznaczają na remont mieszkania przewidziany raz na 10 lat od roku rozpoczęcia najmu. Powyższa kwota została wyliczona jako iloczyn powierzchni mieszkania i 50% kosztów wykończenia. Przyjęty model uwzględnia zryczałtowany podatek od przychodów z wynajmu w wysokości 8,5% oraz straty w dochodach związane z 1,5-miesięcznym okresem przeznaczonym na poszukiwanie najemcy.

# PROGNOZA 2019

MIESZKANIA  
ODDANE DO  
UŻYTKOWANIA  
OK. 190-200 TYS.

LICZBA  
MIESZKAŃ,  
NA KTÓRE  
WYDANO  
POZWOLENIA

MEDIANA  
CENY 1 M KW.  
MIESZKANIA

## W 2019 r. spodziewamy się, że dynamika wzrostu cen mieszkań będzie stopniowo wyhamowywać.

Z jednej strony wciąż ceny mieszkań będą znajdować się pod presją wysokich kosztów budowy. Deweloperzy, w obliczu rosnących kosztów gruntów, materiałów budowlanych oraz siły roboczej zmuszeni są do podwyżek cen, jeżeli chcą przynajmniej utrzymać dotychczas uzyskiwane marże. Po stronie kosztowej mogą się pojawić również dodatkowe czynniki, które mogą kreować wzrost nakładów na produkcję mieszkań, jak chociażby dodatkowe koszty prowadzenia rachunków powierniczych w związku z planowaną przez rząd zmianą przepisów dotyczących działalności deweloperskiej. Z drugiej strony należy zwrócić uwagę, że ceny mieszkań rosną systematycznie od 2014 r. i w tym czasie zwiększyły się średnio o ok. 30%, a w najlepszych lokalizacjach nawet znacznie więcej. Dalszy wzrost cen może nie być już akceptowalny przez nabywców, w szczególności tych kupujących lokale mieszkalne inwestycyjnie z przeznaczeniem na wynajem. Właśnie powszechność zakupów inwestycyjnych, jakie miały miejsce w ostatnich latach, postrzegamy jako główne zagrożenie dla dalszego rozwoju rynku. Nabywcy inwestycyjni w mniejszym stopniu niż osoby kupujące na własne potrzeby mieszkaniowe kierują się emocjami czy sentymentem do danej lokalizacji, koncentrując się głównie na ekonomicznych aspektach transakcji, w szczególności potencjalnej rentowności, jaką może dać inwestycja w konkretny lokal.

W związku z konsekwentnym wzrostem cen mieszkań w ostatnich latach stopa zwrotu z takich inwestycji zaczęła spadać. Może być to argumentem dla tej grupy nabywców, żeby wstrzymać się z zakupami do momentu ustabilizowania się sytuacji na rynku. Z kolei osoby, które kupują mieszkania na własne potrzeby, kierowane głównie obawą przed dalszymi wzrostami cen nie powinny wycofać się z rynku. **W konsekwencji przewidujemy, że tegoroczne zakupy mieszkań będą nieco mniejsze niż w roku ubiegłym i w drugiej połowie roku dostępność mieszkań powinna nieco wzrosnąć, gdyż wielkość oferty deweloperskiej wciąż znajduje się na poziomach zbliżonych do rekordowych. Wysoki poziom oferty deweloperskiej powinien utrzymać się jeszcze przynajmniej przez lata 2019 i 2020 w związku z rekordowymi poziomami liczby mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę w ciągu ostatnich dwóch lat.** Korzystniejsza dla kupujących relacja podaży do popytu nie będzie jednak na tyle duża, aby w 2019 roku całkowicie zahamować wzrosty cen. Taki scenariusz jest naszym zdaniem możliwy dopiero w roku 2020. Z całą pewnością głównymi czynnikami wspomagającymi dalszy rozwój rynku będzie niski koszt kredytu, rosnące wynagrodzenia oraz niski poziom bezrobocia. Koszt kredytu powinien utrzymać się na niskim poziomie ze względu na historycznie najniższe stopy procentowe NBP, które wg ostatnich deklaracji Rady Polityki Pieniężnej mogą utrzymać obecny poziom aż do końca roku 2020.

# OPIS DZIAŁALNOŚCI EMMERSON EVALUATION

Emmerson Evaluation Sp. z o.o. istnieje od 2008 roku i świadczy usługi wyceny nieruchomości mieszkaniowych, komercyjnych (biura, handel, magazyny, inwestycje deweloperskie, hotele). 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 EVALUER, która aktualnie liczy ponad 1 300 000 szczegółowo opisanych transakcji. Spółka posiada biura regionalne w 4 największych miastach Polski, zatrudnia ponad 50 specjalistów rynku nieruchomości, w tym 30 rzeczoznawców majątkowych. Usługi Emmerson Evaluation są skierowane przede wszystkim do banków, deweloperów mieszkaniowych i komercyjnych, funduszy inwestycyjnych oraz spółek giełdowych.

## WARSZAWA

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

WIĘCEJ INFORMACJI: [www.emmerson-evaluation.pl](http://www.emmerson-evaluation.pl)

## WROCŁAW

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

## POZNAŃ

ul. Grottgera 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



EMMERSON  
EVALUATION