



2020

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 2019 R.

strona 4

RYNEK
MIESZKANIOWY
W POLSCE

strona 6

WARSZAWA	strona 8
KRAKÓW	strona 12
WROCŁAW	strona 14
POZNAŃ	strona 16
TRÓJMIASTO	strona 18
ŁÓDŹ	strona 20
KATOWICE	
+AGLOMERACJA ŚL.	strona 22
MIASTA REGIONALNE	strona 24

ANALIZA WYDANYCH
POZWOLEŃ NA
BUDOWĘ

strona 26

KOSZTY BUDOWY
INWESTYCJI
DEWELOPERSKICH

strona 27

PROGNOZA
2020

strona 28

OPIS DZIAŁALNOŚCI
EMMERSON
EVALUATION
ORAZ EVALUER

strona 29

Wstęp

Drodzy Czytelnicy,

mamy przyjemność zaprezentować Wam siódme wydanie raportu Evaluer Index traktujące o tematyce rynku mieszkaniowego w Polsce.

W tym roku, podobnie jak w poprzednich latach, przyjrzelśmy się rynkom największych miast Polski. Przeanalizowaliśmy zmiany cen, które nastąpiły na przestrzeni ostatniego roku w ponad 30 lokalizacjach. Szczegółowo opisaliśmy rynki 7 głównych aglomeracji: Warszawę, Kraków, Wrocław, Poznań, Trójmiasto, Łódź oraz Katowice i Aglomerację Śląską, a także wybranych miast regionalnych. Wyniki przeprowadzonej obserwacji jasno pokazują, iż 2019 był kolejnym rekordowym rokiem pod względem wzrostów cen mieszkań. W chwili obecnej pandemia COVID-19 zakończyła kilkuletni cykl hossy na rynku mieszkaniowym, który kontynuowany był jeszcze w dwóch pierwszych miesiącach bieżącego roku. Poza tradycyjną analizą wskaźników z ostatniego roku i bieżących trendów postanowiliśmy zatem sięgnąć do poprzednich edycji Evaluer Indexu, który publikujemy od roku 2014 i podsumować 6 lat bardzo dobrej koniunktury rynku.

Mamy nadzieję, iż niniejsza publikacja spotka się z pozytywnym odbiorem z Państwa strony i uzupełni wiedzę z zakresu bieżącej oraz historycznej 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 Emmerson Evaluation

ANALIZA RYNKU MIESZKANIOWEGO W 2019 R.

Rok 2019 był kolejnym rokiem rekordów cenowych na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Trendu wzrostowego cen mieszkań nie powstrzymało nawet wyhamowanie podwyżek cen materiałów budowlanych oraz robocizny. Po stronie kosztowej szczególnie istotnym czynnikiem napędzającym wzrosty były wysokie ceny i bardzo ograniczona dostępność działek pod nowe inwestycje.

Warunki do wzrostów cen były tworzone głównie przez czynniki popytowe. Korzystne warunki makroekonomiczne sprzyjały zarówno zakupom na potrzeby własne, jak również inwestowaniu w nieruchomości mieszkaniowe na wynajem. Bardzo dobra sytuacja na rynku pracy, utrzymujące się rekordowo niskie bezrobocie w połączeniu z rosnącymi wynagrodzeniami wpływały na coraz wyższy poziom oszczędności gospodarstw domowych. Wskazane powyżej czynniki oraz niskie oprocentowanie lokat bankowych skłaniały do inwestowania zgromadzonych środków m.in. na rynku nieruchomości. Zakupy inwestycyjne mieszkań cieszyły się dużym powodzeniem, gdyż nieruchomości mieszkaniowe są niewątpliwie postrzegane jako bezpieczne aktywa. Nawet dynamiczne wzrosty cen mieszkań nie wpłynęły hamująco na popyt. Na rynku pierwotnym sprzedaż w całym roku przewyższyła nową podaż, co wpłynęło na zmniejszenie oferty na koniec roku.

Przez ostatnie kilka lat obserwowaliśmy znaczący udział zakupów gotówkowych w całkowitym wolumenie dokonywanych transakcji. Trend ten był spowodowany ucieczką zgromadzonego kapitału od nisko oprocentowanych lokat bankowych. Od 2015 roku koniunkturę na rynku mieszkaniowym wspomagały również tanie kredyty hipoteczne. To właśnie wtedy stopy procentowe NBP osiągnęły historycznie najniższy poziom czyniąc oszczędzanie na lokatach

bankowych zupełnie nieopłacalnym, równocześnie czyniąc bardzo atrakcyjnym oprocentowanie kredytów. Liczba i wolumen kredytów hipotecznych również osiągnęły w ubiegłym roku rekordowe poziomy. Wg danych Biura Informacji Kredytowej w 2019 roku w wymiarze liczbowym udzielono o 4% więcej kredytów niż w 2018 roku. Wartość nowo udzielonych kredytów wzrosła o prawie 15% w ujęciu wartościowym w stosunku do poprzedniego roku.

Stale rosnące tempo sprzedaży na największych rynkach miało wpływ na wzmożone zainteresowanie mieszkaniami już na etapie przysłowiowej dziury w ziemi. Do podejmowania ryzyka skłaniała często atrakcyjniejsza cena oraz szerszy wybór mieszkań na wstępnym etapie inwestycji.

Na koniec ubiegłego roku mediana ceny mkw. nowych mieszkań wzrosła średnio o ponad 10% we wszystkich analizowanych lokalizacjach. Ceny lokali z drugiej ręki rosły na większości rynków jeszcze szybciej, średnio ok. 14% w skali roku. Wśród analizowanych lokalizacji tylko w pięciu miastach wzrost cen na rynku pierwotnym był wyższy niż na rynku wtórnym. Są to: Wrocław, Gorzów Wielkopolski, Zielona Góra, Lublin i Rzeszów.

Najdroższym miastem na rynku pierwotnym od lat pozostaje Sopot, gdzie mediana ceny mkw. przekroczyła 15 tys. zł. W Warszawie, która niezmiennie od lat zajmuje drugie miejsce, mediana ceny mkw. mieszkania przekroczyła 10 tys. zł. Kolejne miejsca na podium pod tym względem zajmują pozostałe ośrodki Trójmiasta, tj. Gdańsk i Gdynia. Ich mediany ceny mkw. oscylowały w granicach 9 tys. zł w analizowanym okresie. Z kolei, mimo jednego z najwyższych tempa wzrostu cen mieszkań (17 i 15% r/r), wciąż najniższe mediany ceny mkw. notowały stolice województwa lubuskiego – Zielona Góra i Gorzów Wielkopolski. Mediana ceny mkw. nowych lokali wyniosła dla nich odpowiednio – 4 850 zł i 4 510 zł.

Według analizy historycznej, od roku 2014 największymi wzrostami mogą pochwalić się Gdańsk i Sopot (odpowiednio 52% i 50%). Na trzecim miejscu wspólnie znajdują się Wrocław (gdzie mediana ceny od roku 2014 wzrosła z poziomu 5 538 zł do 8 050 zł na koniec 2019 roku) i Warszawa (wzrost mediany z 6 957 zł w 2014 do 10 080 zł w 2019 roku).

Dynamiczny rozwój rynku pierwotnego stymulował wzrosty cen na rynku wtórnym. W związku z nienadążaniem podaży nowych mieszkań za wysokim popytem, część kupujących przeszła na rynek wtórny. Lokale z rynku wtórnego, usytuowane często w lepszych lokalizacjach w stosunku do nowo budowanych osiedli, były niejednokrotnie atrakcyjniejsze dla kupujących.

Najdroższymi lokalizacjami pozostały Sopot, Warszawa i Kraków. Natomiast w 2019 roku najszybciej drożały mieszkania z tzw. drugiej ręki w Szczecinie (23%). Bardzo duże wzrosty wartości cen lokali odnotowaliśmy też na rynku trójmiejskim. Mediana ceny mkw. wzrosła o 20% w Sopocie, o 18% w Gdańsku, a o 16% w Gdyni. Podobnie jak w przypadku rynku pierwotnego, najwyższy wzrost w okresie 2014-2019 odnotowaliśmy w Gdańsku (48%). Na kolejnych miejscach znalazły się Szczecin, Katowice, Łódź oraz Gorzów Wielkopolski.

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 mkw. powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego (zł/mkw.). 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

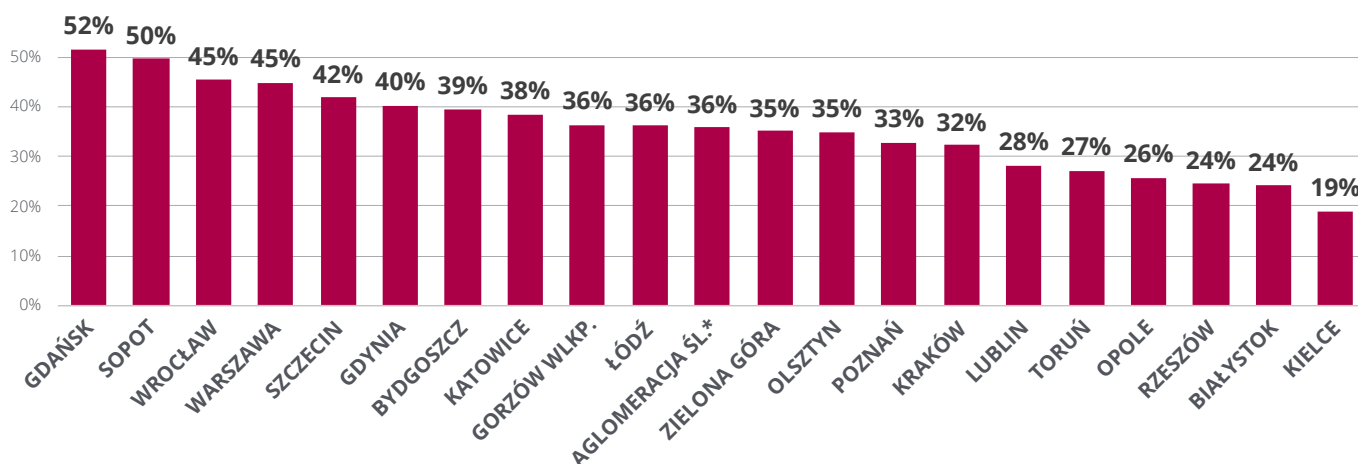
	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny	mediana cen 1 m ²	trend roczny
WARSZAWA	10 080	12%	9 100	12%
KRAKÓW	8 510	11%	7 440	11%
WROCLAW	8 050	13%	6 580	11%
POZNAŃ	7 560	7%	6 200	8%
GDAŃSK	8 840	12%	7 370	18%
GDYNIA	9 070	9%	6 870	16%
SOPOT	15 000	11%	9 650	20%
ŁÓDŹ	6 070	9%	4 540	15%
KATOWICE	6 230	8%	4 650	17%
AGLOMERACJA ŚLĄSKA (BEZ KATOWIC)	5 025	6%	3 460	11%

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny	mediana cen 1 m ²	trend roczny
SZCZECIN	6 270	12%	5 500	23%
GORZÓW WLKP.	4 510	15%	3 600	14%
ZIELONA GÓRA	4 850	17%	4 050	15%
OPOLE	5 300	9%	5 040	10%
KIELCE	5 350	9%	4 400	13%
BYDGOSZCZ	6 080	13%	4 760	12%
TORUŃ	6 340	9%	5 010	15%
OLSZTYN	6 020	13%	5 090	13%
BIAŁYSTOK	5 560	7%	5 060	15%
LUBLIN	6 010	11%	5 380	9%
RZESZÓW	5 580	11%	5 250	8%

ZMIANA MEDIANY CEN NA RYNKU PIERWOTNYM (ROK 2019/ROK 2014)

*Bez Katowic

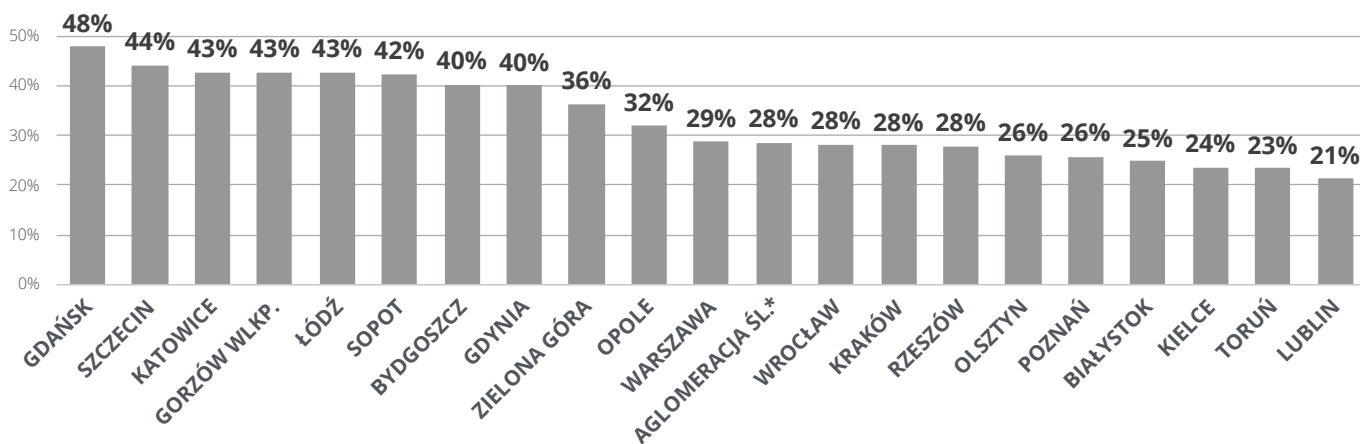
Źródło: Baza Danych Evaluer



ZMIANA MEDIANY CEN NA RYNKU WTÓRNYM (ROK 2019/ROK 2014)

*Bez Katowic

Źródło: Baza Danych Evaluer



MEDIANA CEN MKW. 2014-2019 RYNEK PIERWOTNY

Źródło: Baza Danych Evaluer

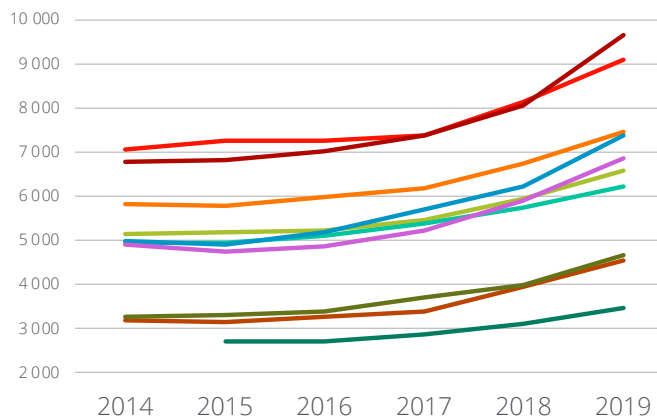
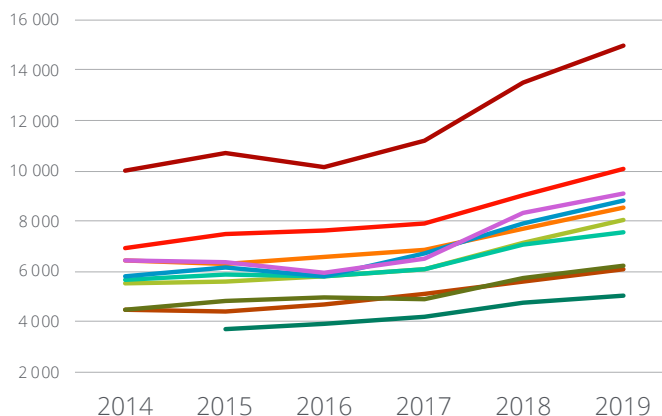
MEDIANA CEN MKW. 2014-2019 RYNEK WTÓRNY

Źródło: Baza Danych Evaluer

WIĘKSZE MIASTA

WARSZAWA KRAKÓW
GDYNIA SOPOT

WROCLAW POZNAŃ GDAŃSK
ŁÓDŹ KATOWICE AGLOMERACJA ŚL.



MEDIANA CEN MKW. 2014-2019 RYNEK PIERWOTNY

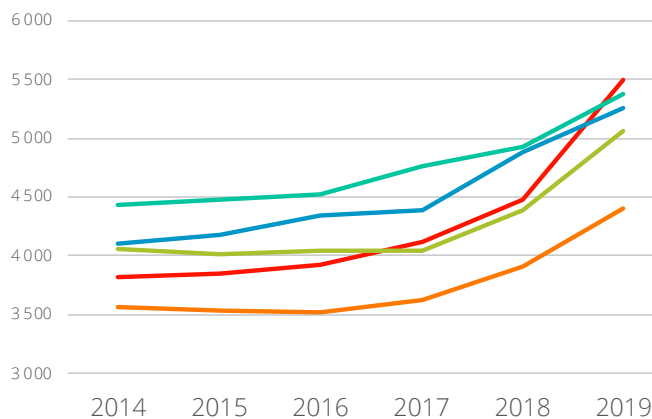
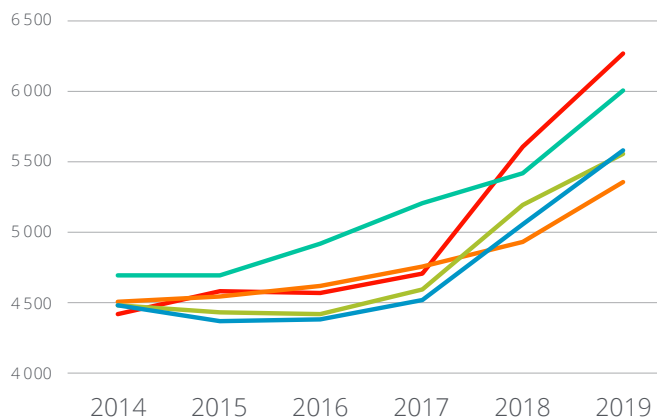
Źródło: Baza Danych Evaluer

MEDIANA CEN MKW. 2014-2019 RYNEK WTÓRNY

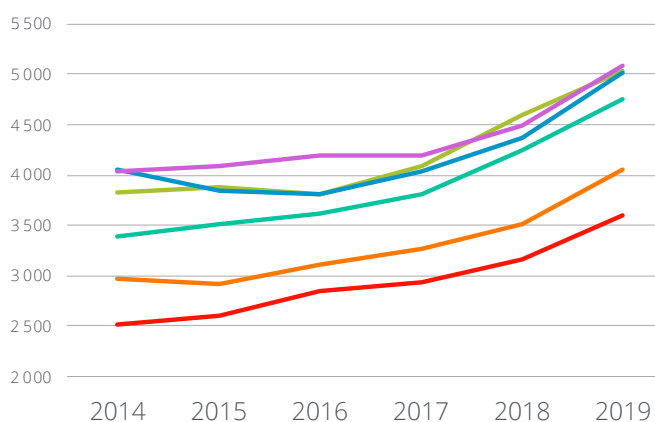
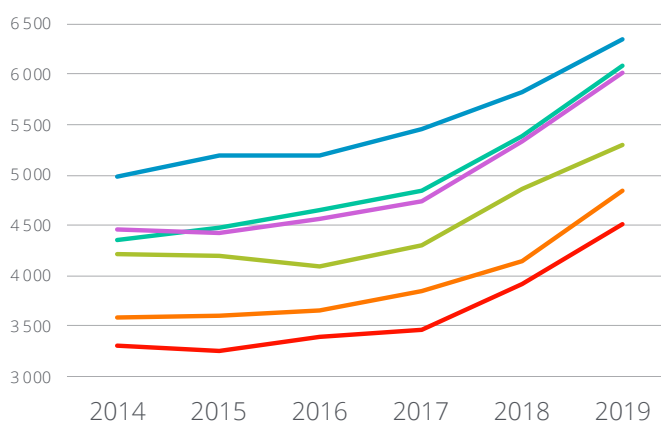
Źródło: Baza Danych Evaluer

ŚREDNIE MIASTA

SZCZECIN KIELCE BIAŁYSTOK LUBLIN RZESZÓW



MNIEJSZE MIASTA — GORZÓW WLKP. — ZIELONA GÓRA — OPOLE — BYDGOSZCZ — TORUŃ — OLSZTYN



WARSZAWA

Kolejny rok z rzędu ceny mieszkań na stołecznym rynku nieruchomości osiągnęły rekordowe poziomy. Wzrosty cen w całej stolicy sięgnęły średnio 12%. Mediana ceny mkw. na rynku pierwotnym przekroczyła poziom 10 tys. zł., a na rynku wtórnym 9 tys. zł. Podwyżki nie ominęły żadnej z dzielnic na obydwu rynkach.

Na rynku pierwotnym w siedmiu z osiemnastu warszawskich dzielnic mediany ceny mkw. przekroczyły 10 tys. zł. Dynamiczne wzrosty cen odnotowano w dzielnicach centralnych tj. w Śródmieściu, na Woli, Ochocie, Żoliborzu i na Pradze-Północ. Największe, ponad 20% wzrosty cen miały w ubiegłym roku miejsce na Woli i Pradze-Północ. W przekroju 6 lat najwyższe wzrosty notowało Śródmieście oraz dzielnice, które stały się głównymi beneficjentami drugiej linii metra, czyli ponownie Wola oraz Praga-Północ.

Pod względem cen mieszkań liderem niezmiennie jest Śródmieście z medianą ceny mkw. zbliżającą się do 20 tys. zł (19 230 zł). Najwięcej nowych inwestycji w tej

dzielnicy zlokalizowanych było na Powiślu w pobliżu rewitalizowanej Elektrowni Powiśle. Bliskość terenów rekreacyjnych (m.in. bulwary), bardzo dobra dostępność transportowa, edukacyjna i zdrowotna sprawiła, że miejsce to było atrakcyjne dla deweloperów, jak i dla nabywców (na własne potrzeby, jak i na wynajem).

Duży wzrost cen wystąpił także na Bielanych. Najwięcej inwestycji w tej dzielnicy zlokalizowanych było w pobliżu Żoliborza, po białąńskiej stronie Marymontu. Bardzo dobra dostępność komunikacyjna (bliskość metra i trasy S8) oraz położenie w pobliżu terenów zielonych przelożyły się na wyższe ceny nieruchomości w tej okolicy.

Od lat wysokie mediany ceny mkw. mieszkań odnotowujemy na Mokotowie. Różnorodność tej dzielnicy, a przede wszystkim bliskość centrum i duża dostępność terenów zielonych sprawiają, że nabywcy chętnie kupują tu mieszkania. Blżej centrum powstawały mniejsze, bardziej kameralne inwestycje (kilkanaście mieszkań w budynku) o podwyższonym standardzie (np. przy Łazienkach Królewskich czy przy Pałacu Królikarnia).

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

Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny	mediana cen 1 m ²	trend roczny
Bemowo	8 740	12%	8 200	11%
Białołęka	7 550	10%	7 200	11%
Bielany	10 200	14%	9 430	27%
Mokotów	11 070	12%	10 120	11%
Ochota	12 000	17%	9 800	13%
Praga Pd.	9 590	8%	8 030	9%
Praga Pn.	11 500	22%	8 000	13%
Rembertów	7 200	5%	6 770	7%
Śródmieście	19 230	9%	12 360	10%
Targówek	8 730	10%	7 610	15%
Ursus	8 000	10%	7 630	12%
Ursynów	9 900	9%	9 260	9%
Wawer	7 560	6%	7 270	10%
Wesoła	7 370	10%	6 750	8%
Wilanów	9 660	10%	9 880	11%
Włochy	9 000	14%	8 400	11%
Wola	12 320	24%	10 060	14%
Żoliborz	12 000	13%	10 740	11%

Dużym zainteresowaniem kupujących cieszyły się inwestycje zlokalizowane w okolicach zagłębia biurowego na Służewcu (w pobliżu Galerii Mokotów) oraz obrębie Wyglądowa (przy linii kolejowej).

Liderem pod względem wielkości oferty deweloperskiej pozostała Białołęka, gdzie na koniec roku znajdowało się ok. 20% wszystkich dostępnych mieszkań w Warszawie. Poza tym duża podaż występowała na Mokotowie (16%) i Pradze-Południe (14%), gdzie wprowadzono największą liczbę nowych mieszkań do sprzedaży w 2019 roku. Na Białołęce w dalszym ciągu rozwijają się rejony Nowodworów i Żerania. Na Mokotowie nowe inwestycje wznoszone są przede wszystkim na Stegnach, w okolicach trasy Siekierkowskiej. Nadal intensywnie rozwijają się tereny przy alei Polski Walczącej, gdzie wprowadzane są kolejne etapy inwestycji Wiśłany Mokotów. Z kolei na Pradze-Południe najbardziej rozwijają się tereny u zbiegu ulic Marsa i Grochowskiej oraz tereny przykolejowe na Kamionku. Ze względu na mniejszą dostępność gruntów pod zabudowę najmniej inwestycji deweloperskich realizowanych było w silnie zabudowanych centralnych dzielnicach Warszawy takich jak Ochota czy Żoliborz, a także w dzielnicach, gdzie dominuje zabudowa jednorodzinna tj. Wawer, Wesoła. Na rynku wtórnym ceny mieszkań rosły również dynamicznie co na rynku pierwotnym. Popyt generowany był w głównej mierze przez dobry dostęp do komunikacji, infrastruktury miejskiej, bliskości terenów zielonych oraz lepszej lokalizacji względem miejsca pracy.

MEDIANA CEN MKW. 2014-2019 RYNEK PIERWOTNY

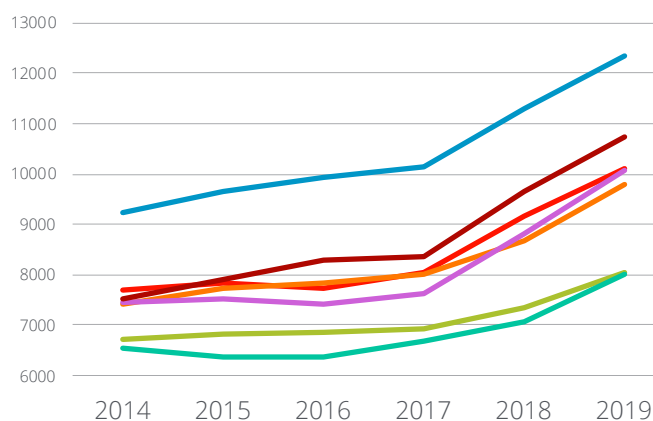
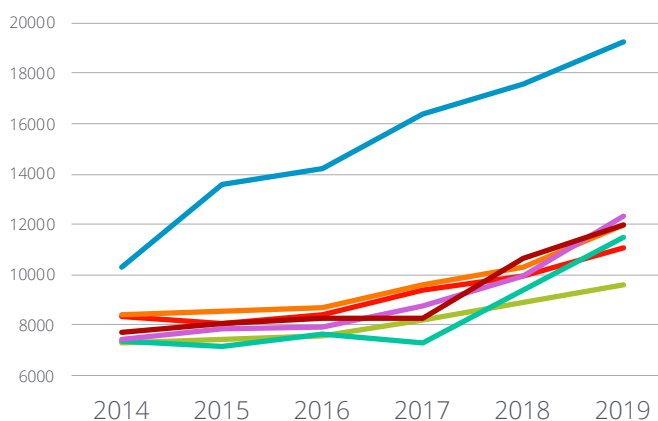
Źródło: Baza Danych Evaluer

MEDIANA CEN MKW. 2014-2019 RYNEK WTÓRNY

Źródło: Baza Danych Evaluer

DZIELNICE CENTRALNE

— Mokotów — Ochota — Praga-Południe — Praga-Północna
— Śródmieście — Wola — Żoliborz

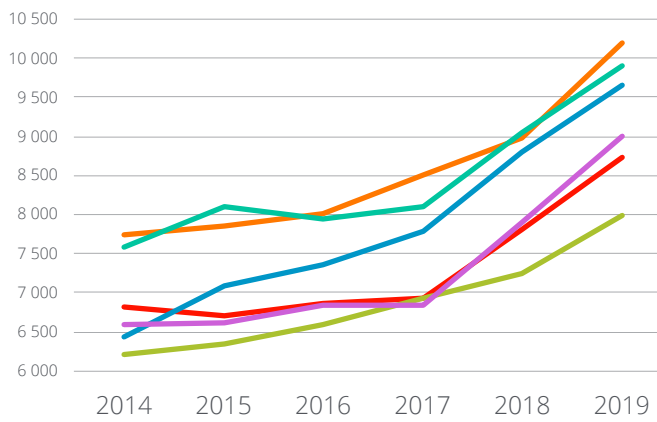


MEDIANA CEN MKW. 2014-2019 RYNEK PIERWOTNY

Źródło: Baza Danych Evaluer

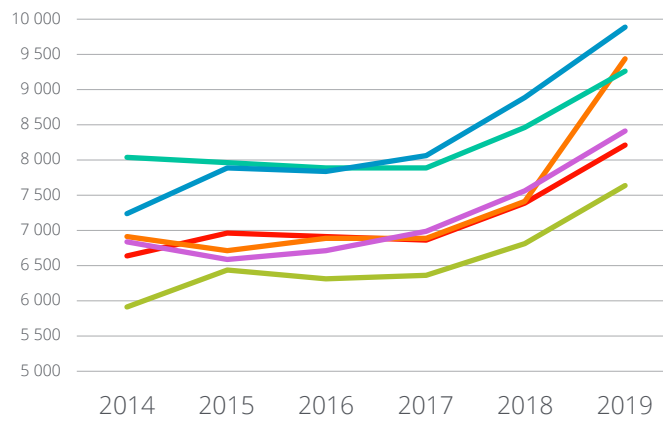
DZIELNICE LEWOBRZEŻNE

— Bemowo — Ursynów — Ursus — Wilanów — Bielany — Włochy



MEDIANA CEN MKW. 2014-2019 RYNEK WTÓRNY

Źródło: Baza Danych Evaluer

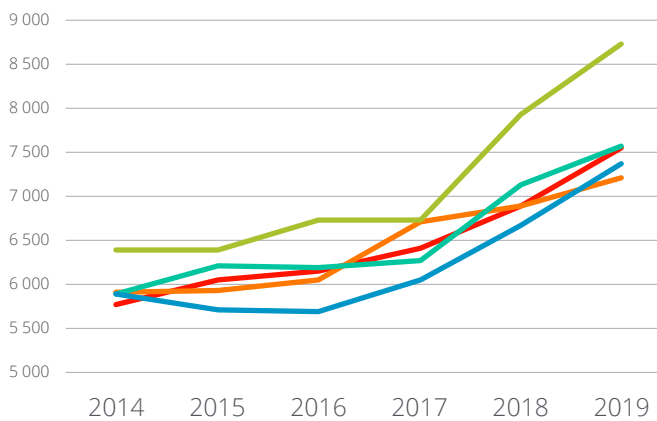


MEDIANA CEN MKW. 2014-2019 RYNEK PIERWOTNY

Źródło: Baza Danych Evaluer

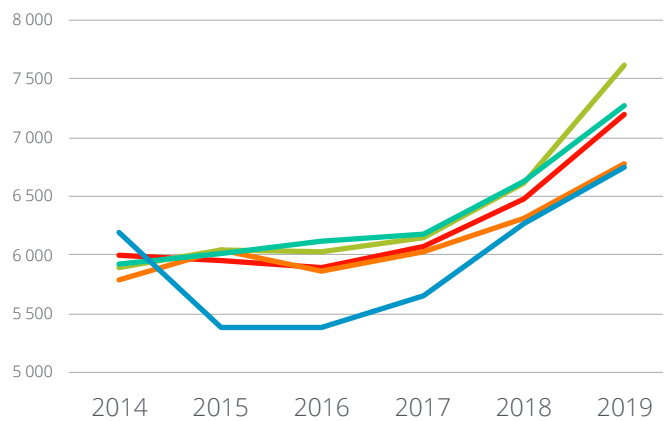
DZIELNICE PRAWOBRZEŻNE

— Białołęka — Rembertów — Targówek — Wawer — Wesola



MEDIANA CEN MKW. 2014-2019 RYNEK WTÓRNY

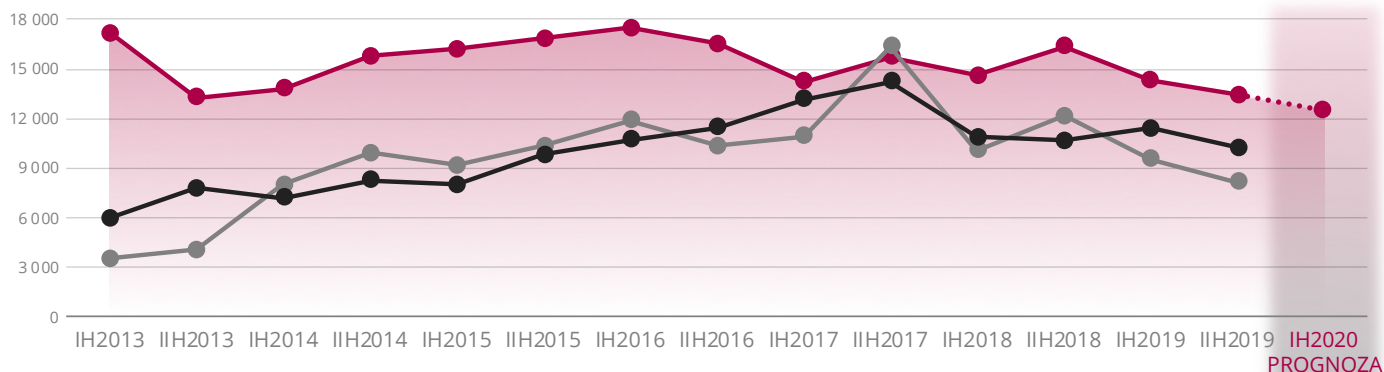
Źródło: Baza Danych Evaluer



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

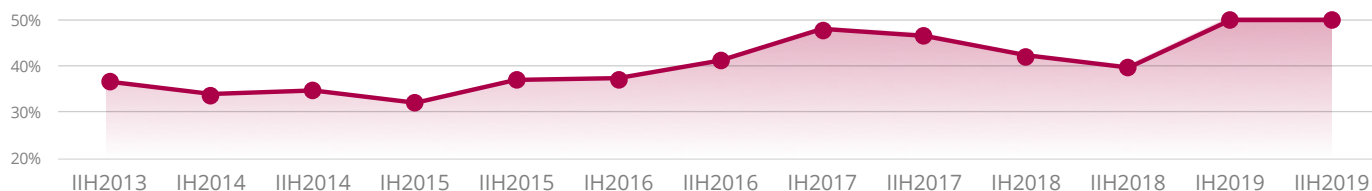
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

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

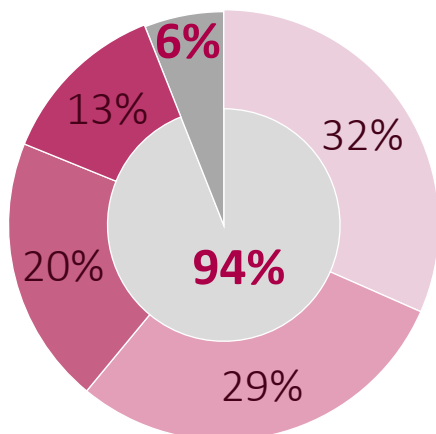
% sprzedanej oferty w danym okresie
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI 2018-2019* [%] RYNEK PIERWOTNY

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

*% sprzedanych mieszkań w poszczególnych półroczach od wprowadzenia inwestycji na rynek (średnio)
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



Dynamiczne wzrosty cen odnotowaliśmy we wszystkich dzielnicach, przez które przebiega metro. Rozbudowa II linii metra silnie wpłynęła na wzrosty cen na Woli i Targówku. Natomiast, liczne inwestycje infrastrukturalne, w tym zapowiadana budowa linii tramwajowej w kierunku Wilanowa, a także przebudowa ulicy Płaskowickiej przełożyły się na wzrosty cen nieruchomości w południowych dzielnicach (tj. Mokotów, Wilanów i Ursynów). W północnej części miasta (Bielany) czynnikiem stymulującym dynamiczne wzrosty cen nieruchomości było otwarcie Galerii Młociny.

ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2019/2018



Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

KRAKÓW

W Krakowie zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym odnotowano wzrost cen na poziomie 11% w relacji rocznej. Mediana ceny mkw. lokali mieszkalnych w stanie deweloperskim wyniosła 8 510 zł. We wszystkich delegaturach zanotowano wzrost na poziomie kilkunastu procent. Największa zmiana wystąpiła na Nowej Hucie (15%). Wpływ na tak duży wzrost miały m.in. inwestycje zlokalizowane w okolicach Parku Lotników Polskich, gdzie ceny mkw. sięgały nawet 11 tys. zł. Ceny mieszkań w tej lokalizacji były podbijane poprzez bardzo dobrą komunikację, szeroki dostęp do usług, sąsiedztwo terenów rekreacyjnych, a także położenie przy granicy z dzielnicą Śródmieście. W pozostałych delegaturach wzrosty były na podobnym poziomie (ok. 10%) w porównaniu do 2018 roku.

Na rynku wtórnym utrzymała się równie dobra sytuacja z punktu widzenia sprzedających. Tak samo jak na rynku pierwotnym, największy wzrost cen mkw. wystąpił na Nowej Hucie (15%), gdzie mediana ceny mkw. nieruchomości mieszkaniowej ukształtowała się na poziomie 6 320 zł. Dynamiczny wzrost zanotowano także na Podgórzu (13%). Mediana ceny mkw. dla tej lokalizacji osiągnęła poziom 7 300 zł. Najdroższą od lat dzielnicą jest Śródmieście z medianą ceny mkw. na poziomie 8 320 zł. Od 2014 roku największy wzrost ceny mkw. na rynku wtórnym odnotowano w dzielnicy Podgórze. Wzrost ten kształtował się na poziomie 34%.

Od 2017 roku sprzedaż mieszkań utrzymywała się na zbliżonym poziomie. W końcówce 2019 roku liczba nowo wprowadzonych mieszkań była prawie równa z poziomem sprzedaży. Nowe inwestycje powstawały w każdym obszarze miasta, w zależności od dostępności gruntów pod zabudowę wielorodzinną. Najwięcej budowało się na Podgórzu w obrębie Dębnik i Podgórze Duchackiego. Równie dużo inwestycji powstało na Krowodrzy. Droгим obszarem w tej dzielnicy był Salwator, gdzie ceny mkw. sięgały nawet 12 tys. zł. Na przestrzeni 6 lat mediana ceny mkw. na rynku pierwotnym w Krakowie wzrosła o 32%.

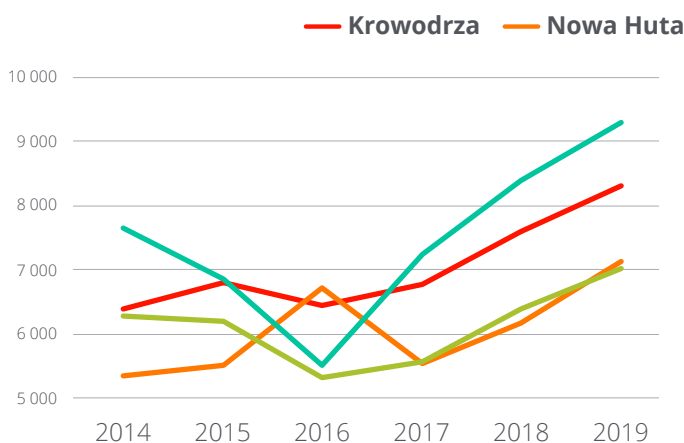
MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM ORAZ TREND ROCZNY ZMIANY CEN

Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny	mediana cen 1 m ²	trend roczny
Krowodrza	8 310	10%	8 000	10%
Nowa Huta	7 120	15%	6 320	15%
Podgórze	7 030	10%	7 300	13%
Śródmieście	9 500	13%	8 320	9%

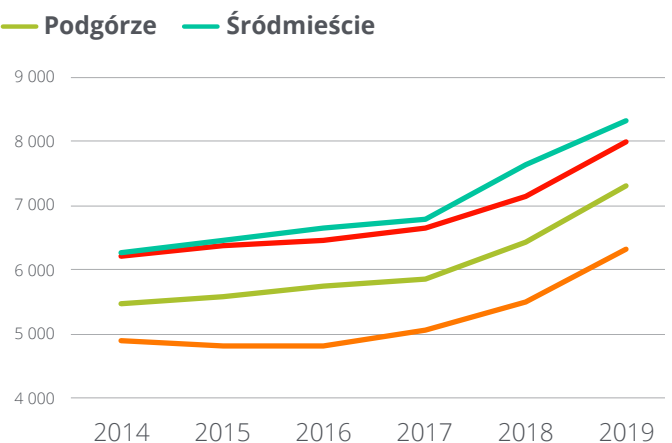
MEDIANA CEN MKW. 2014-2019 RYNEK PIERWOTNY

Źródło: Baza Danych Evaluer



MEDIANA CEN MKW. 2014-2019 RYNEK WTÓRNY

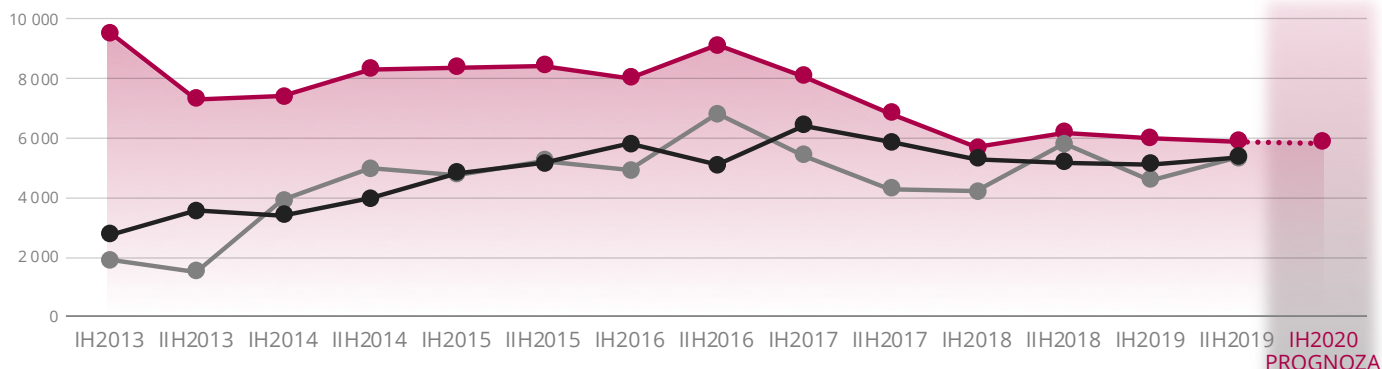
Źródło: Baza Danych Evaluer



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

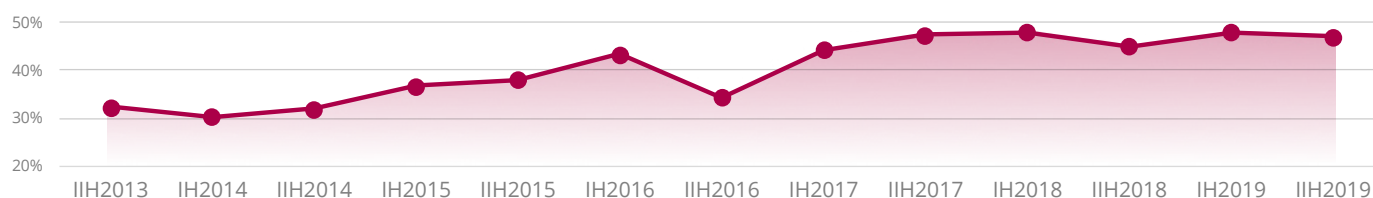
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

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

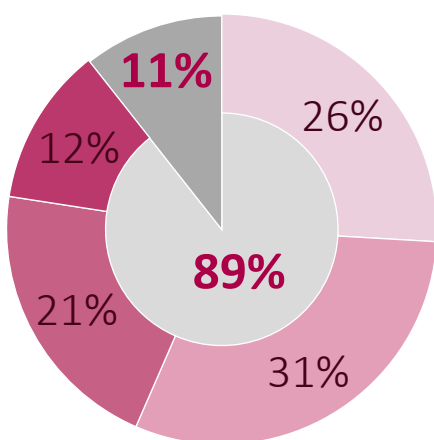
% sprzedanej oferty w danym okresie
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI 2018-2019* [%] RYNEK PIERWOTNY

*% sprzedanych mieszkań w poszczególnych półroczach od wprowadzenia inwestycji na rynek (średnio)
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

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



W krakowskiej ofercie możemy wyróżnić także prestiżowe inwestycje, gdzie ceny znacznie odbiegały od średnich dla danej dzielnicy. Realizowane były one w obrębie ulic takich jak Barska, czy też Klimeckiego. Ceny mkw. sięgały w ich przypadku nawet kilkunastu tys. zł. Dużą rewolucją okazały się prace związane z budową odcinka szybkiej linii kolei aglomeracyjnej łączącej osiedle Złocień z centrum miasta, której zakończenie planowane jest pod koniec 2020 roku. Aktualnie Złocień jest jednym z najślabiej skomunikowanych obszarów Krakowa, a dzięki rozwojowi infrastruktury inwestycji na tym osiedlu będzie przybywać. Już w 2019 roku można było zauważyć aktywność kilku ogólnopolskich deweloperów na tym obszarze.

ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2019/2018

CAŁKOWITY POZIOM OFERTY	↔
LICZBA NOWO WPROWADZONYCH MIESZKAŃ	↔

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

WROCLAW

Hossa na wrocławskim rynku mieszkaniowym w 2019 roku utrzymała się zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Wzrosty cen mieszkań deweloperskich sięgnęły ok. 13%. Mediana ceny mkw. nowego lokalu wyniosła 8 050 zł. Dynamiczne wzrosty nastąpiły również na rynku wtórnym. Mediana cen mkw. wyniosła 6 580 zł i była o 10% wyższa od ubiegłorocznej.

Na rynku pierwotnym trend wzrostowy cen był wysoki i osiągnął poziom kilkunastu procent we wszystkich dzielnicach Wrocławia. Najszybciej rosły ceny mkw. w Śródmieściu (16%) oraz na Starym Mieście (15%).

Duże wzrosty cen w Śródmieściu napędzały przede wszystkim nowe inwestycje na Nadodrze. Z kolei na sąsiadującym z Nadodrzem Ołbinie realizowane były kolejne etapy inwestycji Browary Wrocławskie. W zrewitalizowanych, przemysłowych obiektach z XIX w. oraz w nowych budynkach docelowo ma powstać około tysięcy mieszkań, loftów i apartamentów. Bliskość centrum oraz bardzo dobra infrastruktura transportowa sprawiły, że chętnie nabywano tam mieszkania pomimo wyższych cen. Spore wzrosty (11%) cen mieszkań wystąpiły na Krzykach, gdzie mediana ceny mkw. przekraczała 7 tys. zł. Wpływ na duży wzrost cen w tej lokalizacji miały przede wszystkim mniejsze jednobudynkowe projekty umiejscowione w pobliżu terenów zielonych. Cena mkw. takich nieruchomości zaczynała się od 10 tys. zł. Ceny mieszkań na rynku wtórnym rosły równie szybko jak te z rynku pierwotnego. Kolejny rok z rzędu najwyższe ceny mkw. zanotowano na Starym Mieście. Najdroższe mieszkania w tej dzielnicy znajdowały się w przedwojennych kamienicach w ścisłym centrum miasta (rejon ulic Oławska, Kazimierza Wielkiego, Nowy Świat, Grodzka). Ceny mkw. takich nieruchomości przekraczały 10 tys. zł. To właśnie w Śródmieściu w ciągu ostatnich 6 lat odnotowano najwyższe wzrosty cen mieszkań. Ze względu na historyczny charakter dzielnicy i świetne położenie nabywane lokale przeznaczone były najczęściej na wynajem krótkoterminowy.

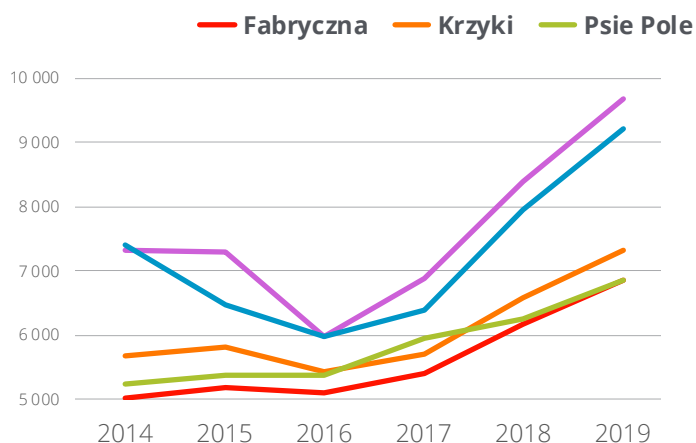
MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM ORAZ TREND ROCZNY ZMIANY CEN

Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny	mediana cen 1 m ²	trend roczny
Fabryczna	6 840	11%	6 190	10%
Krzyki	7 320	11%	6 400	6%
Psie Pole	6 850	10%	6 040	11%
Stare Miasto	9 670	15%	7 260	9%
Śródmieście	9 200	16%	6 760	14%

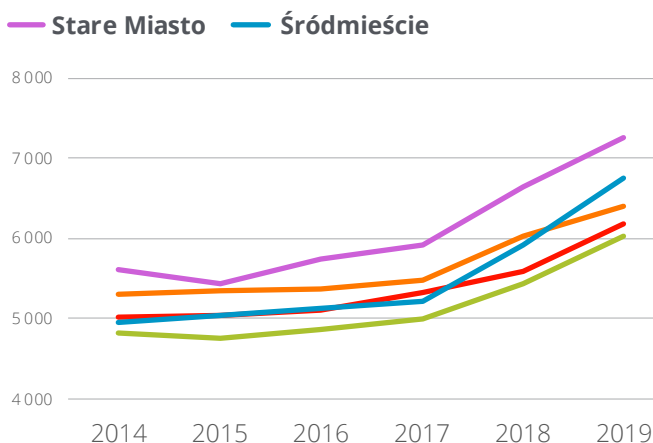
MEDIANA CEN MKW. 2014-2019 RYNEK PIERWOTNY

Źródło: Baza Danych Evaluer



MEDIANA CEN MKW. 2014-2019 RYNEK WTÓRNY

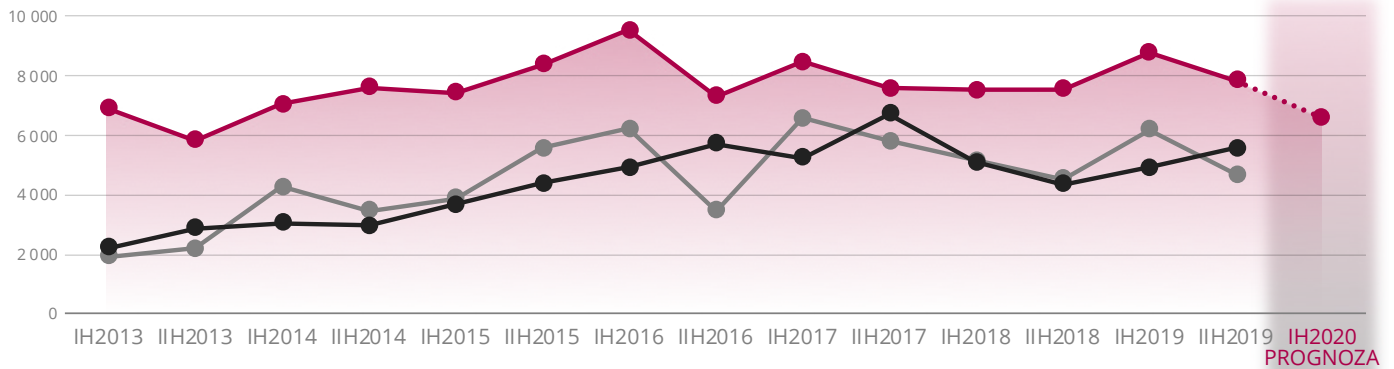
Źródło: Baza Danych Evaluer



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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

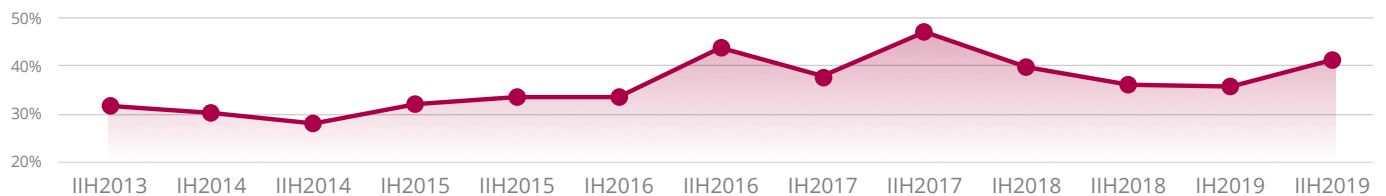
poziom oferty na koniec okresu
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie
liczba sprzedanych mieszkań w okresie



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



W pozostałych lokalizacjach mediana ceny mkw. przekroczyła 6 tys. zł. Najmniejszy wzrost (6%) cen mieszkań w ciągu roku odnotowano na Krzykach, gdzie większy udział miały transakcje lokalami ze starszych zasobów. Jednocześnie właśnie w dzielnicy Krzyki znacząco zwiększyła się oferta nowych mieszkań.

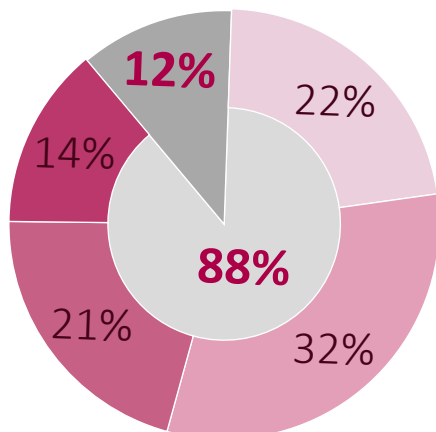
Najwięcej inwestycji deweloperskich zlokalizowanych było w obrębie osiedla Jagodno, które od kilku lat intensywnie się rozwija. Sporo projektów było realizowanych na Gaju i Tarnogaju, w pobliżu alei Armii Krajowej, która jest jedną z główniejszych arterii Wrocławia. Najwięcej projektów deweloperskich realizowanych było w dzielnicy Fabryczna. Inwestycje powstawały głównie w północno-wschodniej części dzielnicy, w rejonie Stabłowic, Maślic oraz Popowic, gdzie realizowane były kolejne etapy istniejących już inwestycji. Prętnie rozwijały się tereny na Psim Polu w obrębie Swojczyc i Lipy Piotrowskiej. Ze względu na dużą dostępność terenów pod zabudowę deweloperzy chętnie realizowali tam nowe projekty oraz kontynuowali dalsze etapy inwestycji.

ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI 2018-2019* [%] RYNEK PIERWOTNY

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

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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2019/2018



Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

POZNAŃ

W 2019 roku na poznańskim rynku nieruchomości odnotowano mniejsze niż w innych analizowanych miastach wzrosty cen nieruchomości mieszkaniowych. Mediana ceny mkw. nowych mieszkań wzrosła o 7% i ukształtowała się na poziomie 7 560 zł. Z kolei mediana ceny mkw. mieszkań z rynku wtórnego wzrosła o 8% i osiągnęła poziom 6 200 zł.

Największe wzrosty cen mieszkań od dewelopera (12%) odnotowano w dzielnicy Jeżyce. Bezpośredni wpływ na wzrost cen miały mieszkania z inwestycji zlokalizowanych w obrębie ulic Przybyszewskiego,

Bukowskiej, Roosevelta oraz Grudzieniec. Ceny mkw. lokali w tych projektach zaczynały się od 7 500 zł. Najmniejsze wzrosty (4%) cen odnotowano w dzielnicach centralnych – Nowe Miasto i Stare Miasto. Tu bardziej cenione były mieszkania znajdujące się w starszych projektach. Od 2014 roku największe wzrosty cen na poznańskim rynku odnotowano na Wildzie (39% na rynku pierwotnym i 30% na rynku wtórnym). Deweloperzy chętnie wprowadzali tu do sprzedaży budynki w standardzie premium, co bezpośrednio przełożyło się na ceny w tej lokalizacji.

Na rynku wtórnym największy wzrost mediany ceny mkw. – o 11% w porównaniu do 2018 roku – zanotowano w dzielnicy Grunwald, gdzie wyniosła 6 050 zł. Wpływ na podwyżki w tej lokalizacji miały przede wszystkim transakcje lokalami z nowego zasobu (wybudowane po 2005 roku), które osiągały najwyższe stawki. Znaczny wzrost wysokości cen (o 10% r/r) zaobserwowano też w dzielnicy Jeżyce. Mediana ceny mkw. dla tej lokalizacji wyniosła 6 400 zł i była najwyższą z zanotowanych wartości median dla poznańskich dzielnic. Najdroższe w tej dzielnicy okazały się mieszkania położone w bliskiej odległości od centrum. W pozostałych dzielnicach zaobserwowano podobne wzrosty cen w porównaniu do 2018 roku, z medianami nie przekraczającymi 6 tys. zł/mkw.

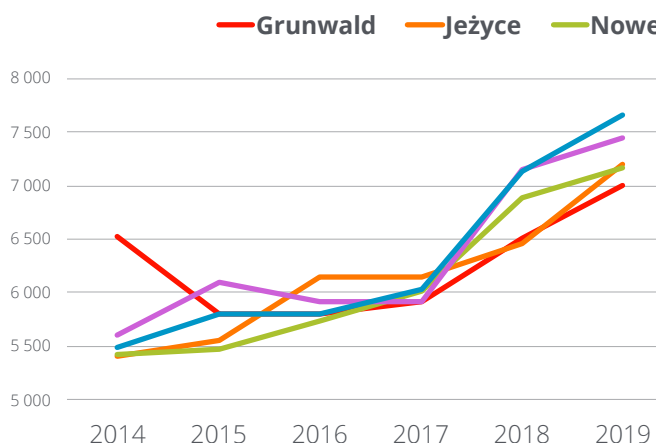
MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM ORAZ TREND ROCZNY ZMIANY CEN

Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny	mediana cen 1 m ²	trend roczny
Grunwald	7 000	8%	6 050	11%
Jeżyce	7 200	12%	6 400	10%
Nowe Miasto	7 160	4%	6 200	8%
Stare Miasto	7 440	4%	6 260	7%
Wilda	7 660	7%	6 000	9%

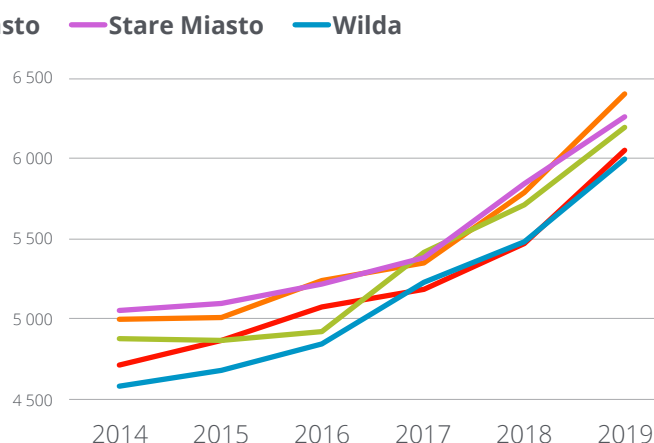
MEDIANA CEN MKW. 2014-2019 RYNEK PIERWOTNY

Źródło: Baza Danych Evaluer



MEDIANA CEN MKW. 2014-2019 RYNEK WTÓRNY

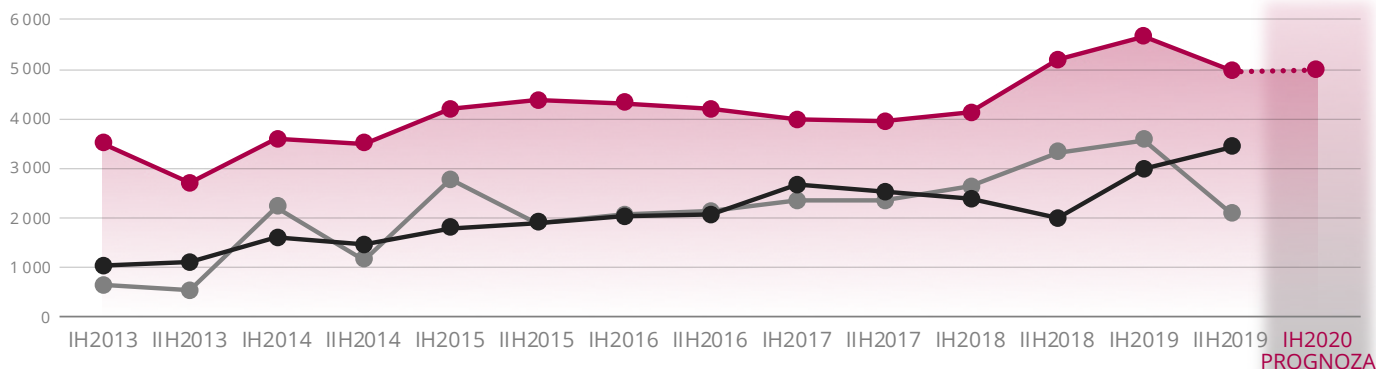
Źródło: Baza Danych Evaluer



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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

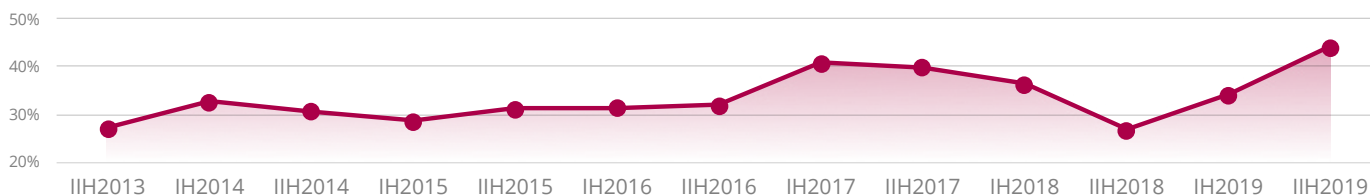
poziom oferty na koniec okresu
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie
liczba sprzedanych mieszkań w okresie



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



Na przestrzeni ostatniego roku w prawie wszystkich delegaturach (z wyjątkiem Wildy) wprowadzono wiele nowych projektów deweloperskich. Najwięcej inwestycji przybyło w dzielnicy Jeżyce (ok. 20). Nowe projekty deweloperskie w tej części miasta były lokowane przede wszystkim w obrębie Jeżyc oraz na Podolanach.

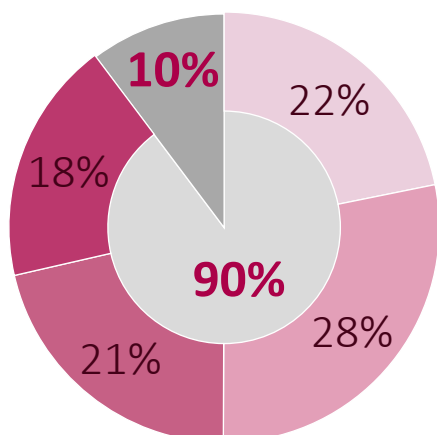
Na Nowym Mieście nadal intensywnie rozwijały się rejon Łaciny, gdzie wprowadzane były kolejne etapy inwestycji. Sporo nowych projektów pojawiło się w obrębie Główna. Szczególną uwagę zwraca inwestycja w inteligentne mieszkania przeznaczone dla studentów, zlokalizowana tuż obok centrum miasta na terenie starego młyna. W delegaturze Stare Miasto najczęściej projektów deweloperskich znajdowało się w rejonach takich jak Naramowice i Winogrady. Z kolei najmniej nowych inwestycji powstawało na Wildzie. W tej najmniejszej dzielnicy stolicy Wielkopolski wprowadzane są przede wszystkim niewielkie inwestycje o podwyższonym standardzie, zlokalizowane w bliskim sąsiedztwie centrum Poznania. W ubiegłym roku na tym terenie deweloperzy prowadzili jedynie 4 nowe inwestycje.

ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI 2018-2019* [%] RYNEK PIERWOTNY

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

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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2019/2018



Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

TRÓJMIASTO

W 2019 roku na trójmiejskim rynku zaobserwowano znaczne podwyżki cen mieszkań na rynku wtórnym. Najwyższe ceny mieszkań odnotowano w Sopocie (wzrost o 20% w porównaniu do 2018 r.). Mediana ceny mkw. używanego mieszkania wyniosła 9 650 zł. Kolejny był Gdańsk, z 18% wzrostem względem roku poprzedniego i medianą rzędu 7 370 zł. Wysoki trend roczny, w granicach 16%, zaobserwowano także w Gdyni, a mediana ceny mkw. używanego mieszkania zbliżyła się tu do 7 tys. zł (6 870 zł).

Na rynku pierwotnym odnotowano spore (ok. 10%) wzrosty cen. W Gdańsku mediana ceny mkw. zbliżyła się do poziomu 9 tys. zł (8 840 zł) z trendem wzrostowym wynoszącym 12% w relacji rocznej. Najważniejszymi i największymi inwestycjami były zabudowania Wyspy Spichrzów. Nowe luksusowe inwestycje, a także zmiany w układzie komunikacyjnym generowały duże zainteresowanie tą lokalizacją.

W przypadku dzielnic przeznaczonych głównie pod rozwój mieszkalnictwa, dużą popularnością cieszyły się dzielnice Piecki-Migowo i Jasień. Dzięki realizacji nowej

infrastruktury drogowej, utworzeniu nowych linii komunikacji publicznej oraz nowych placówek oświatowych, połączenie z innymi dzielnicami miasta stało się łatwiejsze i wygodniejsze, a lokalizacja ośrodków edukacyjnych w sąsiedztwie spowodowała, iż chętnie nabywały tam mieszkania rodziny z dziećmi. Stałym uznaniem wśród kupujących cieszyły się też dzielnice Łostowice-Ujeścisko oraz Letnica, na których, ze względu na dostępność terenów inwestycyjnych, niezmiennie realizowanych było dużo inwestycji. Inwestycją mającą wpływ na wzrost cen w dzielnicy Jasień było przedłużenie ulicy Bulońskiej, które znacznie ułatwiło dojazd do tej dzielnicy.

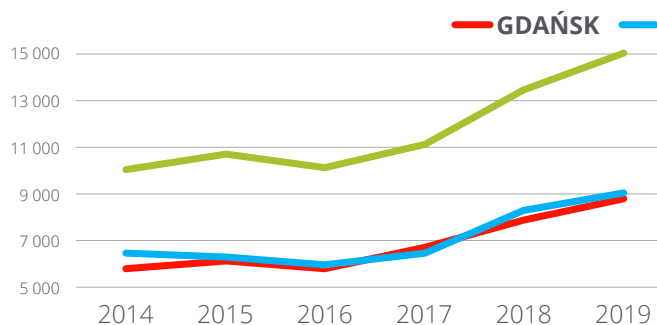
W 2019 roku mediana ceny mkw. mieszkań od dewelopera w Gdyni przekroczyła 9 tys. zł i wzrosła o 9% w relacji rocznej. Dzielnicami cieszącymi się powodzeniem były Chwarzno-Wiczlino i Obłuże, na których niezmiennie realizowane są kolejne etapy inwestycji deweloperskich lub powstają nowe osiedla mieszkaniowe. Ponadto równie atrakcyjna była dzielnica Mały Kack, na terenie, której powstało dużo kameralnych osiedli mieszkaniowych o wyższym standardzie. Jest to obszar z dobrym połączeniem komunikacyjnym, zarówno z pozostałymi dzielnicami miasta, jak i Sopotem, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych.

Najdroższe mieszkania z rąk deweloperów od lat występują w Sopocie. Mediana ceny mkw. na rynku pierwotnym wyniosła tu już 15 tys. zł. Ofertę tworzy jedynie kilka inwestycji. Deweloperzy mają ograniczone możliwości inwestycyjne ze względu na gęstą zabudowę oraz brak nowych terenów pod inwestycje. Podobnie jak w latach poprzednich, najdroższe mieszkania znajdują się na terenie dzielnic nadmorskich oraz

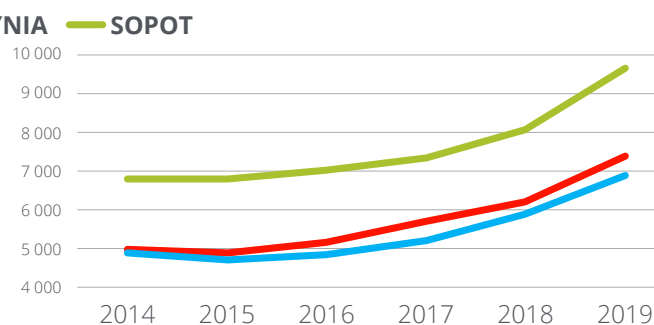
MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM ORAZ TREND ROCZNY ZMIANY CEN
Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny	mediana cen 1 m ²	trend roczny
GDAŃSK	8 840	12%	7 370	18%
GDYNIA	9 070	9%	6 870	16%
SOPOT	15 000	11%	9 650	20%

MEDIANA CEN MKW. 2014-2019 RYNEK PIERWOTNY
Źródło: Baza Danych Evaluer

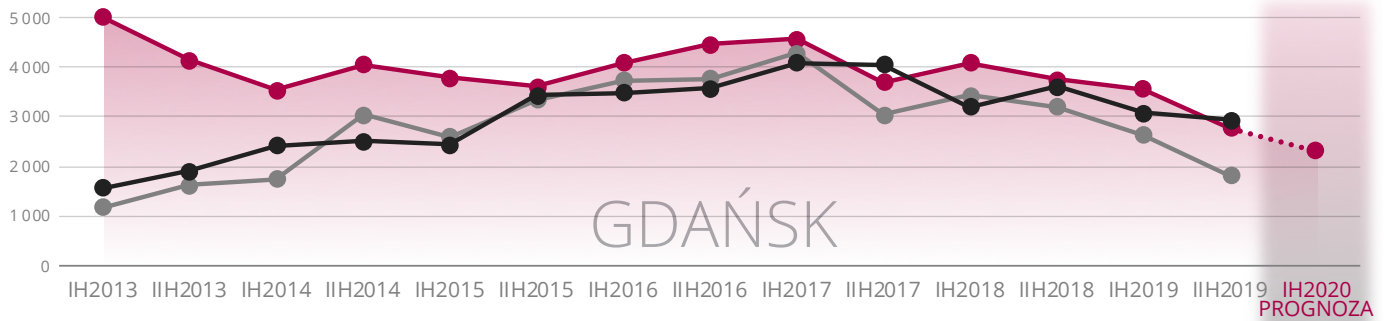
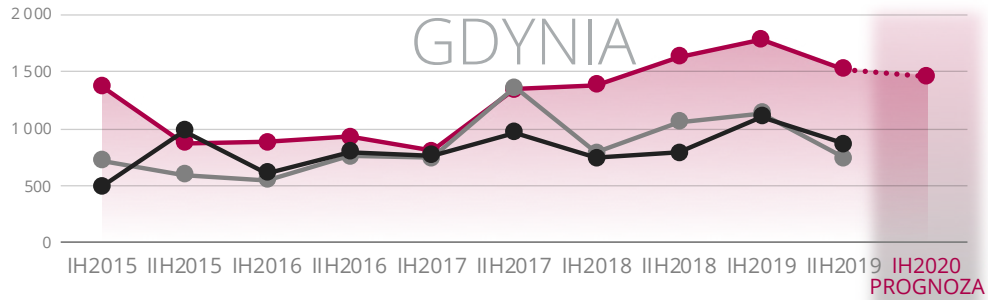


MEDIANA CEN MKW. 2014-2019 RYNEK WTÓRNY
Źródło: Baza Danych Evaluer



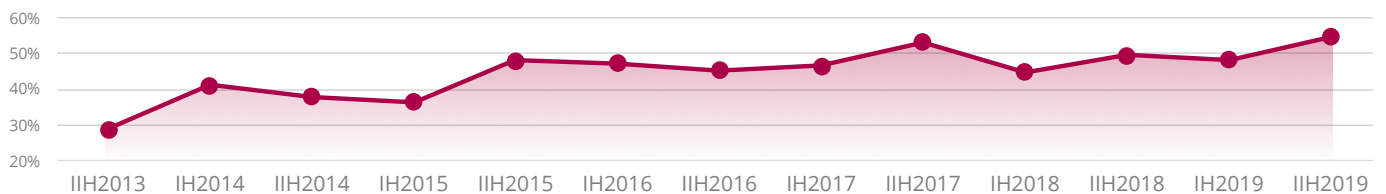
PODAŻ I POPYT NA RYNKU INWESTYCYJNY MIESZKANIOWYCH WRAZ Z PROGNOZĄ PODAŻY RYNEK PIERWOTNY

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



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

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



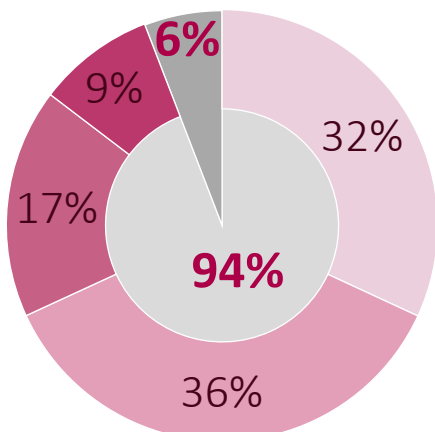
położonych w strefie śródmiejskiej, gdzie jest bardzo mało dostępnych terenów pod zabudowę. Najtańsze lokale znajdują się na obszarze położonym w pobliżu oraz za Obwodnicą Trójmiasta lub na terenach

w znacznej odległości od strefy centralnej miast. Mediany cen mkw. w Gdańsku i w Gdyni na przestrzeni 6 lat oscylowały w każdym roku na zbliżonym poziomie, zachowując przez cały ten okres tendencję wzrostową. Dodatkowo Gdańsk jest miastem, w którym przez 6 ostatnich lat odnotowano największy w całej Polsce wzrost ceny mkw. lokali mieszkalnych zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Wyniósł on około 50% względem 2014 roku. Procentowy wzrost cen mieszkań na rynku pierwotnym w Sopocie, znanym z najdroższych mieszkań w całym kraju, był procentowo na nieco niższym poziomie. Jednak ze względu na ogólnie wysokie ceny to w tym mieście odnotowano najwyższe kwotowe wzrosty, które sięgały nawet 2 tys. zł r/r mkw.

ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCYJNY 2018-2019* [%] RYNEK PIERWOTNY

*% sprzedanych mieszkań w poszczególnych półroczach od wprowadzenia inwestycji na rynek (średnio)
 Zaprezentowane dane dotyczą Trójmiasta
 Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

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



ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2019/2018	GDAŃSK	GDYNIA
CAŁKOWITY POZIOM OFERTY	↓	↗
LICZBA NOWO WPROWADZONYCH MIESZKAŃ	↓↓	↗

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

ŁÓDŹ

Hossa na rynku nieruchomości mieszkaniowych nie ominęła Łodzi. Wzrosty cen nowych mieszkań w całym mieście sięgnęły średnio 9% r/r. Bardzo dobra sytuacja gospodarcza przełożyła się na wzrost liczby zawieranych transakcji na rynku deweloperskim. W rezultacie poziom oferty na koniec 2019 roku znacznie się zmniejszył (o prawie 1/3 w stosunku do końca 2018 roku), pomimo skutecznego wprowadzania nowych projektów do sprzedaży.

Na rynku pierwotnym mediana ceny mkw. mieszkań wzrosła we wszystkich dzielnicach miasta. Najbardziej wyraźną zmianę 9% wzrostu zaobserwowano w Śródmieściu. Ceny wzrosły również na Górnej oraz na Polesiu i Bałutach. Najmniejszy wzrost ceny odnoto-

wano na Widzewie – wyniósł on zaledwie 2%. To jednak Górna była najtańszą dzielnicą Łodzi, przeciętnie za 1 mkw. należało zapłacić tam 5 770 zł. Najdroższe w dalszym ciągu pozostało Śródmieście z medianą ceny mkw. na poziomie 7 000 zł.

Rok 2019 był dla deweloperów rekordowym pod względem sprzedaży mieszkań. Największe zainteresowanie nabywców odnotowano w Śródmieściu. Analizując wyniki z poprzednich lat, można zauważyć zmiany lokalizacyjne popytu na rynku pierwotnym. Rośnie sprzedaż w Śródmieściu oraz na Polesiu, natomiast w pozostałych dzielnicach utrzymuje się na stałym poziomie lub spada. Łódzki rynek mieszkaniowy wyróżnia wysokie zagęszczenie inwestycji deweloperskich w centralnej strefie miasta. Ponadto powstające projekty są dosyć mocno zróżnicowane pod względem standardu, cen oraz wielkości. Można spotkać tu zarówno kilkietapowe inwestycje, jak i kameralne projekty. Dodatkowo, rewitalizacja terenów przemysłowych to jeden z kierunków, który daje drugie życie już istniejącym obiektom w mieście. W ramach restrukturyzacji obszarowej restaurowane są kamienice i zabudowania dawnych obiektów fabrycznych oraz infrastruktura miejska. Warty uwagi projektem jest np. wielofunkcyjny kompleks budynków, realizowany na terenie dawnej fabryki Karola Scheiblera. Inwestycja ma na celu stworzenie obszaru w Łodzi, który będzie pełnił funkcję nie tylko mieszkalną, ale także biurową oraz handlowo-usługową.

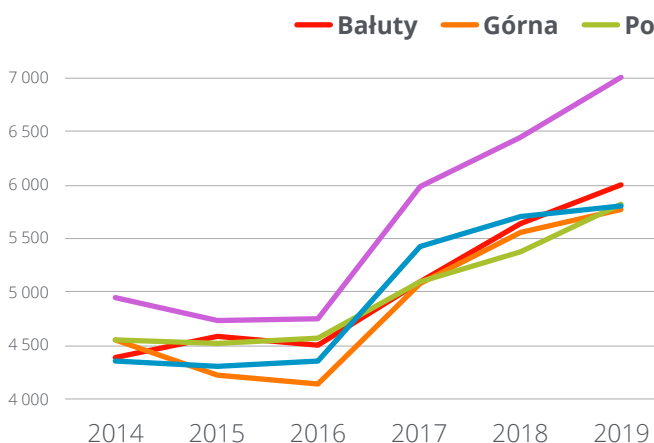
MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM ORAZ TREND ROCZNY ZMIANY CEN

Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny	mediana cen 1 m ²	trend roczny
Bałuty	6 000	6%	4 600	13%
Górna	5 770	4%	4 560	12%
Polesie	5 820	8%	4 810	12%
Śródmieście	7 000	9%	4 490	17%
Widzew	5 810	2%	4 740	8%

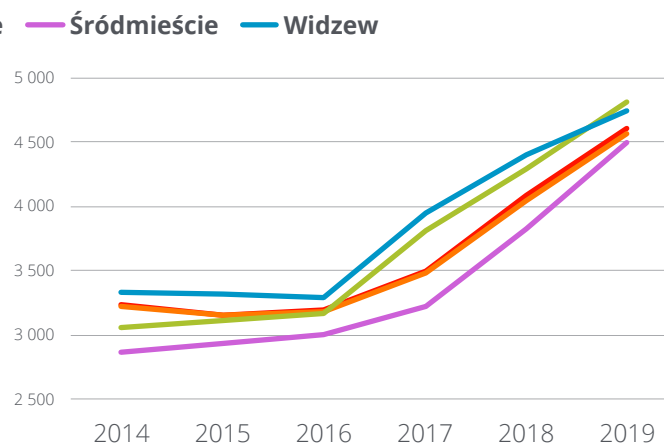
MEDIANA CEN MKW. 2014-2019 RYNEK PIERWOTNY

Źródło: Baza Danych Evaluer



MEDIANA CEN MKW. 2014-2019 RYNEK WTÓRNY

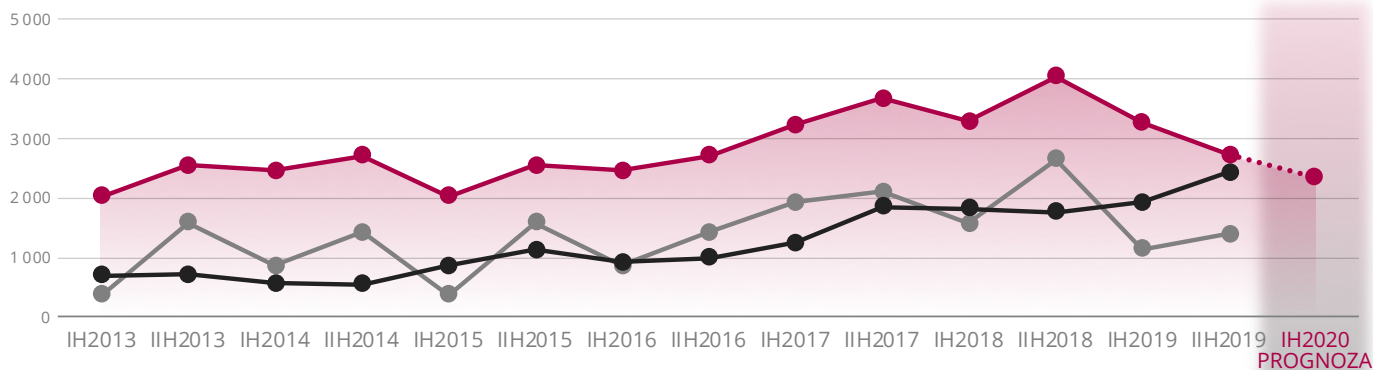
Źródło: Baza Danych Evaluer



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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

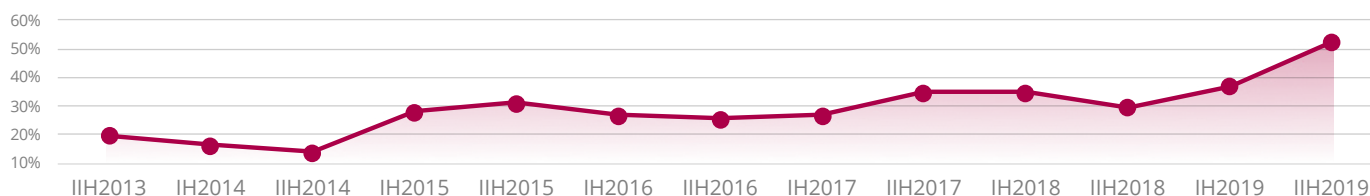
poziom oferty na koniec okresu
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie
liczba sprzedanych mieszkań w okresie



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



Na rynku wtórnym odnotowano wzrost cen na poziomie 15%. Mediana ceny mkw. dla całego miasta ukształtowała się na poziomie 4 540 zł. Największy wzrost cen dotyczył dzielnicy Śródmieście, aż 17% w stosunku do roku poprzedniego. Mimo to, mediana ceny mkw.

w tej dzielnicy pozostaje najniższa (4 490 zł) w mieście. Najdroższą dzielnicą, jeżeli chodzi o mieszkania z drugiej ręki, jest Polesie. Mediana dla tej lokalizacji wyniosła 4 810 zł. Wzrost cen w dzielnicach Górna oraz Polesie kształtował się na poziomie 12%. Niewiele więcej, bo o 13%, wzrosły ceny w dzielnicy Bałuty z medianą ceny mkw. na poziomie 4 600 zł. W dzielnicy Widzew, podobnie jak na rynku pierwotnym, ceny zmieniły się najmniej (8% wzrost w stosunku do poprzedniego roku).

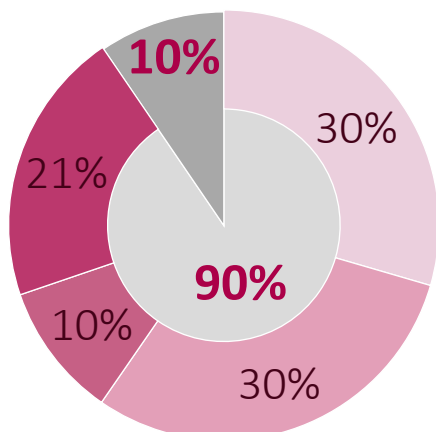
Analizując dane historyczne, w latach 2014-2016 sytuacja zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym była stabilna. Widoczne były jedynie niewielkie wahania median. Natomiast od 2016 roku odnotowano wzrosty cen, które utrzymywały się aż do końca 2019 roku.

ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI 2018-2019* [%] RYNEK PIERWOTNY

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

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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2019/2018

CAŁKOWITY POZIOM OFERTY



LICZBA NOWO WPROWADZONYCH MIESZKAŃ



Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

KATOWICE+ AGLOMERACJA ŚLĄSKA

W stolicy Śląska mediana ceny mkw. nowego mieszkania wzrosła o 8% i ukształtowała się na poziomie 6 230 zł. Natomiast dla mieszkań na rynku wtórnym wzrosła o 17% i wyniosła 4 650 zł/mkw. Na przestrzeni 6 lat ceny mieszkań na obu rynkach wzrosły średnio o 40%.

W przypadku pozostałych miast aglomeracji mediana ceny mkw. na rynku pierwotnym wzrosła o 6% i osiągnęła poziom 5 tys. zł (5 025 zł). Na rynku wtórnym wzrost był większy, bo ponad 11%, a mediana ceny mkw. wyniosła prawie 3,5 tys. zł (3 460 zł). W ciągu ostatnich 6 lat ceny mieszkań w Aglomeracji Śląskiej rosły szybciej na rynku pierwotnym (36%) niż na rynku wtórnym (28%).

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

Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny	mediana cen 1 m ²	trend roczny
KATOWICE	6 230	8%	4 650	17%
AGLOMERACJA ŚLĄSKA (BEZ KATOWIC)	5 025	6%	3 460	11%

Najwięcej inwestycji deweloperskich w Katowicach zlokalizowanych było w północnej części miasta. Najdroższe projekty deweloperskie znajdowały się w ścisłym centrum miasta, niedaleko Dworca Głównego i trasy średnicowej. Za mieszkania w tej lokalizacji trzeba było zapłacić średnio 7 tys. zł/mkw. Najtaniej z kolei było w południowej części miasta. Mediana ceny mkw. lokalu w tej lokalizacji osiągnęła poziom 5 700 zł.

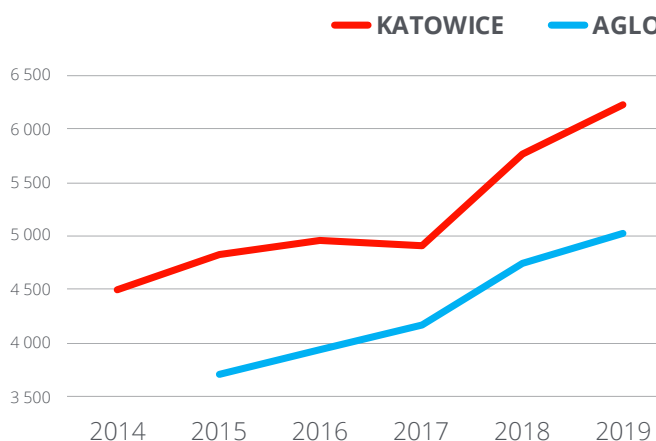
Poza Katowicami najwięcej nowych projektów powstało w Gliwicach. Głównie były one zlokalizowane na terenach między Politechniką Śląską a Centrum Handlowym Arena. Gliwice uznawane są za drugie najdroższe miasto Aglomeracji Śląskiej (za Katowicami), a mediana ceny mkw. nowych lokali w 2019 roku ukształtowała się tu na poziomie 6 000 zł.

Sporo inwestycji deweloperskich zlokalizowanych było również w Chorzowie, Sosnowcu, Tychach oraz Zabrze. W pozostałych analizowanych lokalizacjach nowe projekty realizowane są w mniejszej skali, głównie przez lokalnych przedsiębiorców.

Mieszkania z drugiej ręki w najlepszych lokalizacjach Katowic były nabywane za ponad 7 tys. zł za mkw. Ponadto, najwyższe ceny mkw. osiągały mieszkania wybudowane po 2005 roku. Mediana ceny mkw. takich mieszkań w 2019 roku osiągnęła poziom 6 500 zł.

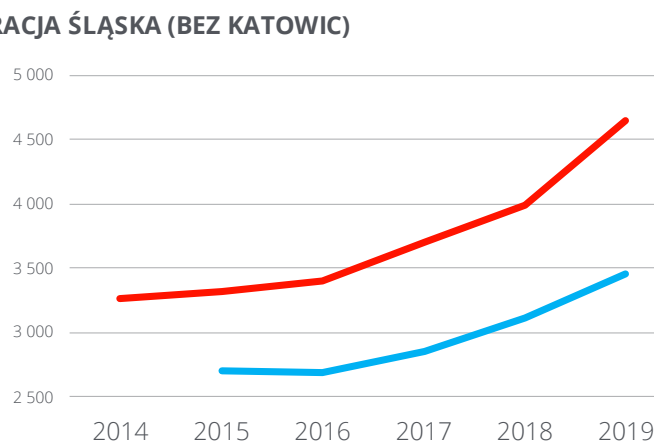
MEDIANA CEN MKW. 2014-2019 RYNEK PIERWOTNY

Źródło: Baza Danych Evaluer



MEDIANA CEN MKW. 2014-2019 RYNEK WTÓRNY

Źródło: Baza Danych Evaluer

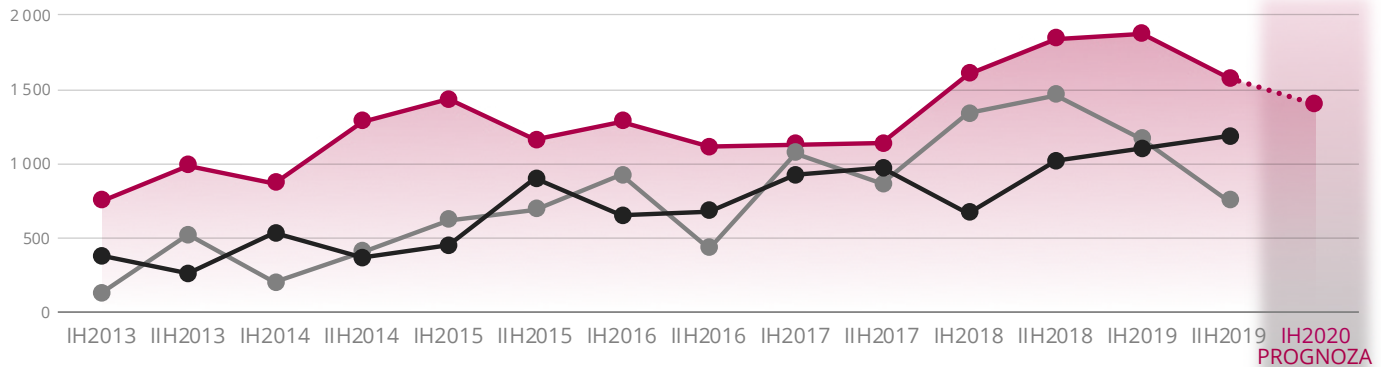


PODAŻ I POPYT NA RYNKU INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH WRAZ Z PROGNOZĄ PODAŻY RYNEK PIERWOTNY

Zaprezentowane dane dotyczą Katowic

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

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

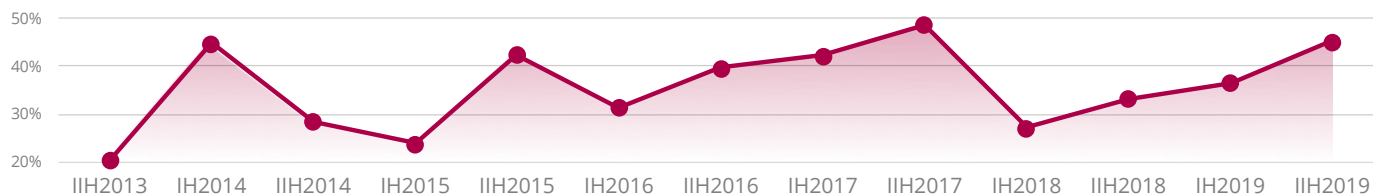


RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

Zaprezentowane dane dotyczą Katowic

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



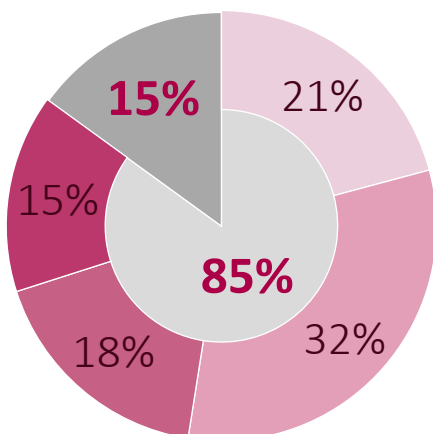
ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI 2018-2019* [%] RYNEK PIERWOTNY

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

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

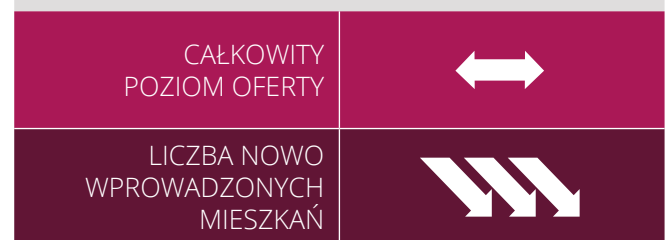
Zaprezentowane dane dotyczą Katowic

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



W miastach aglomeracji, poza Katowicami, najdroższe mieszkania z tzw. drugiej ręki znajdowały się w Tychach i Gliwicach (mediana ceny mkw. wyniosła odpowiednio 4 500 zł i 4 000 zł). W Siemianowicach Śląskich, Chorzowie i Mysłowicach mediana ceny mkw. mieszkań oscylowała w granicach 3 800 zł. Ponadto, w Sosnowcu, Dąbrowie Górniczej, Zabrze i Jaworznie mediana cen mkw. przekroczyła 3,5 tys. zł. Z kolei najtaniej było w Rudzie Śląskiej, Bytomiu i Świętochłowicach, gdzie mediana ceny mkw. lokali oscylowała na poziomie 3 tys. zł.

ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2019/2018



Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

MIASTA REGIONALNE

SZCZECIN

Na szczecińskim rynku mieszkaniowym nastąpiły duże wzrosty cen w 2019 roku. Mediana ceny mkw. na rynku pierwotnym wzrosła o 12% względem roku 2018 i osiągnęła poziom 6 270 zł. Wzrost na rynku wtórnym był najwyższy ze wszystkich analizowanych w tym raporcie miast i wyniósł 23% w porównaniu rok do roku. Mediana ceny mkw. w przypadku mieszkań z rynku wtórnego ukształtowała się na poziomie 5 500 zł. W ciągu ostatnich 6 lat ceny mieszkań zarówno na rynku pierwotnym i wtórnym wzrosły o ponad 40% (odpowiednio o 42% i 44%).

Podobnie jak w poprzednich latach, najwięcej inwestycji deweloperskich powstaje w dzielnicy Śródmieście, gdzie ceny nieruchomości osiągają najwyższe poziomy. Ceny mkw. nowych mieszkań w centrum niejednokrotnie przekraczają 7 500 zł. Bardzo dużo inwestycji realizowanych było też w dzielnicach dalej położonych od centrum, tj. na Niebuszewie i Warszewie. Za nieruchomości o charakterze apartamentowym w tych lokalizacjach trzeba było płacić więcej niż w centrum Szczecina. W 2019 roku na rynku wtórnym najwyższą cenę mkw. osiągnęły mieszkania zlokalizowane w Śródmieściu oraz w dzielnicach bezpośrednio przylegających do centrum m.in. Turzyn, Pogodno, Pomorzany. Drogie były także mieszkania w budynkach z nowego zasobu (wybudowanych po 2005 roku) zlokalizowane w niedalekiej odległości od centrum. Ceny mkw. takich nieruchomości przekraczały 7 tys. za mkw. Z kolei najtańsze lokale na rynku wtórnym można było kupić na Prawobrzeżu, Skolwinie czy Stołczynie. W tych lokalizacjach udawało się znaleźć mieszkanie poniżej 4 tys. zł za mkw.

LUBLIN

W 2019 roku w Lublinie odnotowano dynamiczny wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych. Na rynku pierwotnym podwyżki sięgały 11% w porównaniu z 2018 r. Mediana ceny mkw. nowych lokali przekroczyła 6 tys. zł. Na rynku wtórnym odnotowano nieco niższe wzrosty (9%) cen niż na rynku deweloperskim. Mediana ceny mkw. mieszkania z drugiej ręki wyniosła 5 380 zł. Analizując okres ostatnich 6 lat ceny mieszkań z rynku wtórnego

wzrosły o 21%, natomiast na rynku pierwotnym o 28%. W przypadku rynku pierwotnego, rejonami, w których powstaje najwięcej inwestycji są: Wrotków, Felin oraz Węglin Południowy. Wysoki poziom zainteresowania mieszkaniami zachęcał deweloperów do wprowadzania na rynek nowych inwestycji. Szeroka oferta lokali wpływała na wysoki poziom sprzedaży. Coraz większym zainteresowaniem cieszą się nie tylko mieszkania z rynku pierwotnego, ale też zabytkowe lokale w Śródmieściu oraz na Starym Mieście, gdzie ceny pozostają najwyższe. Dodatkowo, odnotowaliśmy także popyt na luksusowe apartamenty, których ceny osiągają nawet 10 tys. zł za mkw.

RZESZÓW

W stolicy województwa podkarpackiego od kilku lat odnotowujemy wzrosty cen nieruchomości mieszkaniowych. W 2019 roku wzrosty osiągnęły poziom 11% dla rynku pierwotnego i 8% dla rynku wtórnego. Mediana ceny mkw. nowych mieszkań wyniosła 5 580 zł, a dla mieszkań używanych – 5 250 zł. W przekroju 6 lat cena mkw. mieszkań wzrosła o 24% dla lokali z pierwszej ręki i o 28% dla mieszkań z drugiej ręki.

W związku z intensywnym rozwojem miasta przybywało coraz więcej inwestycji deweloperskich. W 2019 roku najwięcej projektów zlokalizowanych było w okolicy Nowego Miasta i rzeki Wisłok. Poza tym nowe inwestycje pojawiły się w pobliżu głównych węzłów komunikacyjnych. Ceny mkw. mieszkań w tych lokalizacjach oscylowały w granicach 5 800 zł. Najbardziej pożądane dwupokojowe mieszkania były wyceniane powyżej 6 tys. zł za mkw.

W 2019 roku na rynku wtórnym dominowały transakcje małymi mieszkaniami (kawalerki i mniejsze 2-pokojowe). Ceny takich lokali oscylowały w granicach 6 tys. zł za mkw., a w przypadku mieszkań wybudowanych po 2005 roku sprzedający osiągalni nawet 7 tys. zł za mkw. Mniejszym zainteresowaniem cieszyły się lokale ze starych zasobów (m.in. w budynkach z tzw. wielkiej płyty) o powierzchni przekraczającej 70 mkw. Takie mieszkania może być nabyć nawet poniżej 4 tys. zł za mkw.

BIAŁYSTOK

W 2019 r. odnotowaliśmy wzrost cen na poziomie 7% w przypadku rynku pierwotnego. Mediana ceny mkw. mieszkania ukształtowała się na poziomie 5 560 zł. Na rynku wtórnym wzrost był znacznie większy i wyniósł aż 15% w porównaniu do 2018 r. Mediana ceny mkw. przekroczyła też 5 tys. zł (5 060 zł). W Białymstoku w ciągu ostatnich 6 lat ceny mkw. mieszkań zarówno na rynku pierwotnym, jak i na rynku wtórnym wzrosły o 1/4.

W analizowanym okresie najwięcej inwestycji deweloperskich znajdowało się na Antoniuku. Część projektów z tej lokalizacji oferowała mieszkania, których cena przekraczała 6 tys. zł za mkw. Ponadto wiele inwestycji zostało zlokalizowanych na obrzeżach miasta, co bezpośrednio przełożyło się na ceny. W niektórych peryferyjnych inwestycjach nadal można było zakupić nieruchomości, której cena mkw. nie przekraczała 5 tys. zł. Na rynku wtórnym najwyższą cenę mkw. w 2019 roku osiągnęły mieszkania zlokalizowane w sercu miasta i blisko centrum, przy głównych węzłach komunikacyjnych. Ceny transakcyjne najlepiej położonych nieruchomości przekraczały 7 tys. zł za mkw. Z kolei najtańsze nieruchomości znajdowały się na osiedlach wybudowanych w latach 70-tych i 80-tych w technologii wielkiej płyty. Cena transakcyjna mkw. w tych budynkach oscylowała w granicach 4 500 zł.

KIELCE

W ostatnich latach na kieleckim rynku nieruchomości mieszkaniowych można zaobserwować znaczną różnicę cen pomiędzy rynkiem pierwotnym, a wtórnym. Na rynku pierwotnym mediana ceny mkw. wzrosła o 9% względem ubiegłego roku i osiągnęła poziom 5 350 zł. Na rynku wtórnym wzrost wyniósł 13% w stosunku do 2018 roku, a mediana ceny mkw. ukształtowała się na poziomie 4 400 zł. W przekroju 6 lat ceny mkw. nieruchomości mieszkaniowych wzrosły o 19% na rynku pierwotnym i o 24% na rynku wtórnym.

W 2019 roku najwięcej inwestycji deweloperskich powstało na obrzeżach Kielc, m.in. w pobliżu osiedla Czarnów, Szydłówek i Barwinek. Ze względu na lokalizacyjne inwestycje na tych terenach charakteryzowały się stosunkowo niskimi cenami mkw. i zaczynały od 4 100 zł. Najdroższe inwestycje deweloperskie powstały w pobliżu centrum miasta, a ich ceny mkw. oscylowały w granicach 5 700 zł.

W przypadku mieszkań z drugiej ręki najwyższą wartość osiągnęły mieszkania znajdujące się w popularnych, cieszących się dużym zainteresowaniem lokalizacjach, takich jak: Centrum, Baranówek czy Ślichowice. Ceny mieszkań w tych lokalizacjach niejednokrotnie przekraczały 5 tys. zł za mkw. Najwyższą cenę za mkw. osiągały małe dwupokojowe mieszkania, a także mieszkania w niskich budynkach, które zlokalizowane były na 2 kondygnacji.

POZOSTAŁE MIASTA REGIONALNE

Na przestrzeni ostatnich 6 lat ceny nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym i wtórnym rosły dynamicznie w pozostałych miastach wojewódzkich. Dla nowych mieszkań cena mkw. wzrosła o ponad 35% w Bydgoszczy, Gorzowie Wielkopolskim, Zielonej Górze i Olsztynie. Wzrost ceny mkw. o ok. 25% odnotowaliśmy w natomiast w Opolu i Toruniu. W przypadku rynku wtórnego wzrosty cen mieszkań były silniejsze. W Gorzowie Wielkopolskim i Bydgoszczy mediany cen mkw. wzrosły o ponad 40%, w Zielonej Górze i Opolu o ponad 30%. Najmniejsze wzrosty, na poziomie 25%, odnotowaliśmy w Toruniu i Olsztynie.

W 2019 roku na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Opolu odnotowaliśmy jedno z najmniejszych wzrostów cen. Mediana cen mkw. na rynku pierwotnym ukształtowała się na poziomie 5 300 zł i była wyższa o 9% w porównaniu do poprzedniego roku. Z kolei na rynku wtórnym odnotowaliśmy wzrost cen na poziomie 10%, a mediana ceny mkw. osiągnęła poziom 5 040 zł.

W Olsztynie w ubiegłym roku odnotowaliśmy większe podwyżki cen mieszkań niż w Opolu. Ceny wzrosły średnio o 13% na rynku pierwotnym i na rynku wtórnym. Mediana ceny mkw. dla nowych lokali wyniosła 6 020 zł, natomiast dla używanych 5 090 zł.

W miastach woj. kujawsko-pomorskiego również odnotowaliśmy spore wzrosty cen nieruchomości mieszkaniowych. W Bydgoszczy sięgnęły one 13% na rynku pierwotnym i 12% na rynku wtórnym. Mediana cen mkw. ukształtowała się odpowiednio na poziomie 6 080 zł dla nowych mieszkań i 4 760 dla mieszkań używanych. Z kolei w Toruniu odnotowaliśmy wzrosty cen na poziomie 9% dla rynku pierwotnego i 15% dla rynku wtórnego. Mediany cen mkw. na tych rynkach wyniosły odpowiednio 6 340 zł i 5 010 zł.

Najniższe ceny nieruchomości mieszkaniowych w 2019 roku odnotowaliśmy w przypadku miast z województwa lubuskiego. W Zielonej Górze mediana cen mkw. ukształtowała się na poziomie 4 850 zł na rynku nowych mieszkań i na poziomie 4 050 zł w przypadku mieszkań

z drugiej ręki. W porównaniu z rokiem 2018 były to odpowiednio 17% i 15% wzrost cen. W Gorzowie Wielkopolskim mediany cen mkw. wyniosły dla rynku pierwotnego 4 510 zł, a dla rynku wtórnego 3 600 zł, co stanowiło odpowiednio 15% i 14% wzrost w stosunku do 2018.

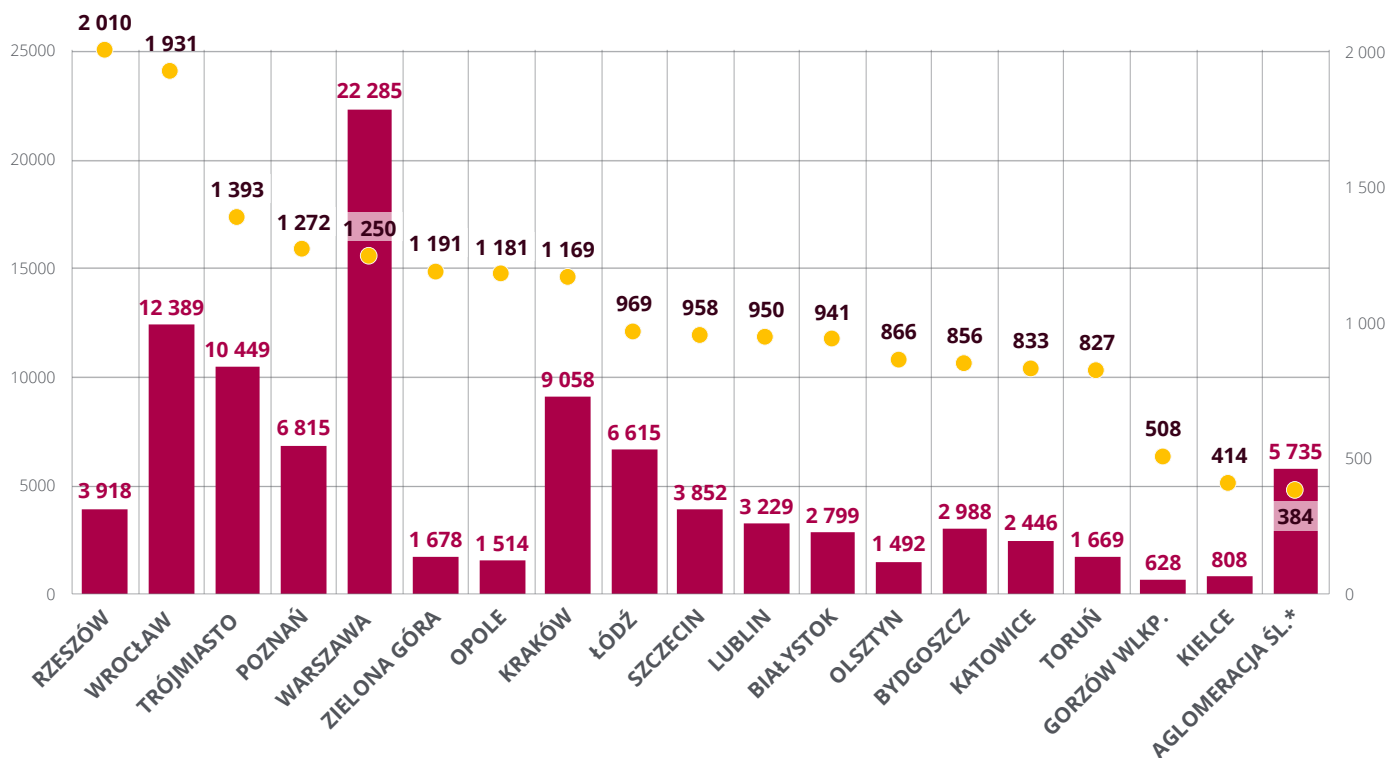


POZWOLENIA NA BUDOWĘ

ANALIZA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ NA 100 TYS. MIESZKAŃCÓW

liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę w 2019 r. (ogółem) ■
 liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę na 100 tys. mieszkańców w 2019 r. ●

*Aglomeracja Śląska: Chorzów, Jaworzno, Dąbrowa Górnicza, Gliwice, Sosnowiec, Mysłowice, Ruda Śląska, Siemianowice Śląskie, Świętochłowice, Tychy, Bytom, Zabrze
 Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych GUS



KOSZTY BUDOWY INWESTYCJI DEWELOPERSKICH

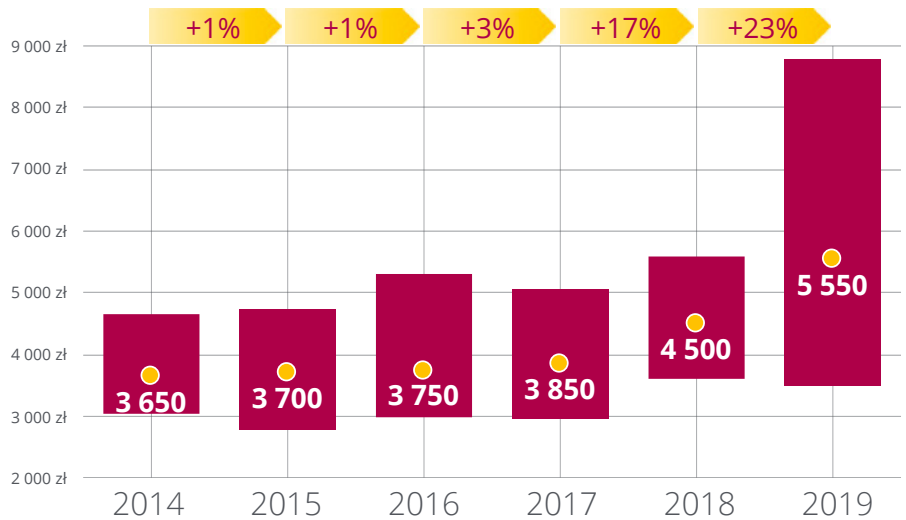
KOSZTY BUDOWY INWESTYCJI DEWELOPERSKICH [ZŁ / M KW. PUM]

zakres (min.-max.) kosztów
twardych budowy

średni koszt twardy budowy
(netto)

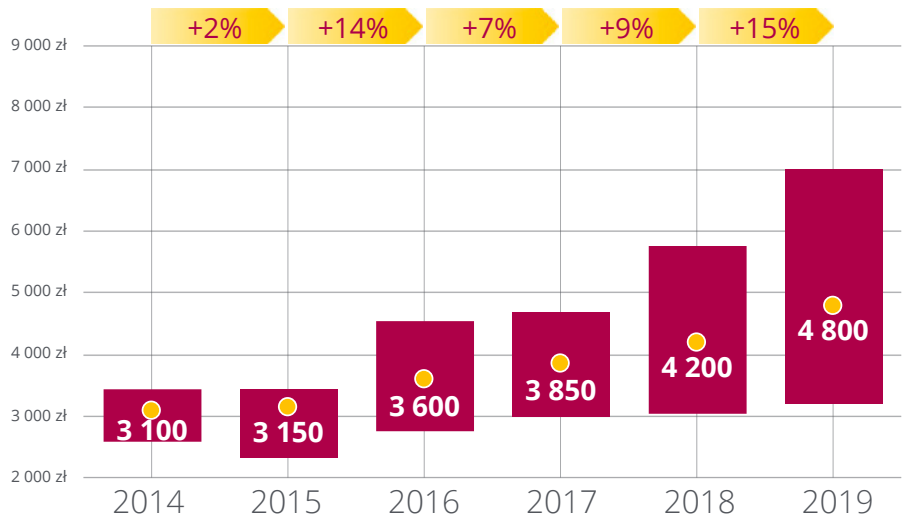
zmiany średniego kosztu
twardego budowy

WARSZAWA



POZOSTAŁE RYNKI*

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

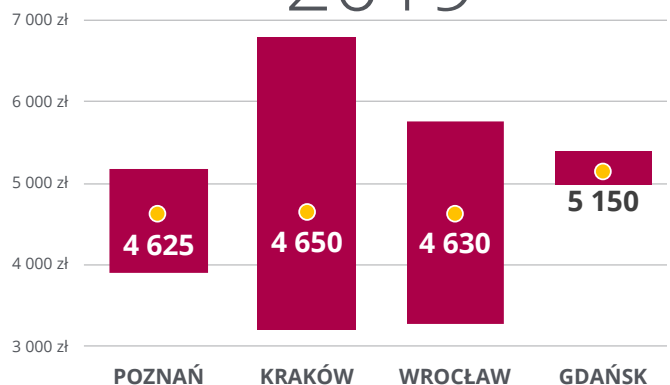


KOSZTY BUDOWY INWESTYCJI DEWELOPERSKICH WYBRANE MIASTA [ZŁ / M KW. PUM]

zakres min.-max. kosztów
twardych budowy

średni koszt twardy budowy
(netto)

2019



PROGNOZA 2020

MIESZKANIA
ODDANE DO
UŻYTKOWANIA

LICZBA
MIESZKAŃ,
NA KTÓRE
WYDANO
POZWOLENIA

MEDIANA
CENY 1 M KW.
MIESZKANIA

Pierwsze dwa miesiące bieżącego roku zwiastowały dalszy ciąg hossy w mieszkaniówce oraz kolejne wzrosty cen, jednak pojawienie się pandemii COVID-19 spowodowało zamrożenie rynku w drugiej połowie marca oraz w kwietniu. W tym okresie realizowano na rynku w zasadzie jedynie wcześniej uzgodnione transakcje. Od początku maja obserwujemy stopniowy powrót rynku do normalności. Należy jednak podkreślić, że w międzyczasie praktycznie wszystkie banki istotnie zaostrzyły politykę kredytową, podnosząc wymagany poziom wkładu własnego, marże oraz ograniczając akceptowane w liczeniu zdolności kredytowej źródła dochodu. Z drugiej strony, oprocentowanie lokat uległo dalszemu obniżeniu (w wyniku dwóch obniżek stóp procentowych NBP), co jeszcze bardziej zachęca osoby posiadające gotówkę do lokowania jej na rynku nieruchomości. Jednak liczba osób mogąca pozwolić sobie na zakupy gotówkowe jest ograniczona. Z całą pewnością więc ograniczenie akcji kredytowej będzie miało odczuwalny wpływ na wolumen zawieranych transakcji w kolejnych miesiącach bieżącego roku. Do spadku realnego popytu na rynku nieruchomości w znacznym stopniu będą przyczyniać się m.in.: nieunikniony wzrost bezrobocia, cięcia płac w wielu firmach oraz ogólna niepewność. Ponadto część osób pierwotnie planujących zakupić mieszkanie na własne potrzeby przeniesie swoje zainteresowanie w kierunku działek i domów. Wzmoczone zainteresowanie tym rynkiem jest obserwowane już teraz, a u podstaw tego trendu jest postrzeżenie peryferyjnych lokalizacji jako bezpieczniejszych w czasach zagrożenia epidemiologicznego.

W konsekwencji spodziewamy się postępujących spadków cen mieszkań, które trwać będą do końca roku 2022. Ceny mieszkań będą się obniżać prawdopodobnie o kilka – ok. 5-7 – procent rocznie i zatrzymają się na poziomie ok. 15-20% niższym od szczytu, który był notowany w czasie hossy z przełomu 2019/2020 roku. Oczywiście na rynku pierwotnym część tej korekty będzie realizowana nie poprzez klasyczne obniżki cen, a poprzez różne bonusy oferowane do zakupionych mieszkań, jak np. gratisowe komórki lokatorskie czy miejsca postojowe.

Można też przewidywać, że po okresie zastoju rynku, który naszym zdaniem może potrwać do końca roku, zwiększy się podaż mieszkań na rynku wtórnym. Ze względu na ograniczenie podróży, zarówno prywatnych, jak i służbowych, spadnie zainteresowanie mieszkaniami przeznaczonymi na wynajem krótkoterminowy, które były hitem inwestycyjnym ostatnich lat. W chwili obecnej praktycznie wszystkie takie mieszkania trafiły na rynek wynajmu długoterminowego powodując spadek cen najmu w większości lokalizacji. Inwestorzy, którzy ulokowali swój kapitał w nieruchomościach przeznaczonych na wynajem krótkoterminowy mogą odczuć, że w nowej rzeczywistości inwestycje te są niewystarczająco rentowne. W szczególności pod presją znajdą się osoby, które zaczęły inwestować w mieszkania na wynajem finansując zakupy kredytem hipotecznym. W konsekwencji przewidujemy, że wielu takich inwestorów zdecyduje się na ich sprzedaż i trafią one do obrotu na rynku wtórnym.

Spodziewamy się, że odbicie rynku mieszkaniowego może nastąpić na przełomie 2022-2023 roku. W okresie spadków deweloperzy będą jednak sukcesywnie wyprzedawać obecną dużą ofertę, równocześnie uruchamiając coraz mniej nowych inwestycji w celu zrównoważenia podaży do popytu. Doprowadzi to w perspektywie 2-2,5 roku do istotnego ograniczenia oferty w porównaniu z czasami prosperity, co w konsekwencji pozwoli deweloperom na rozpoczęcie ponownego cyklu podwyżek, w szczególności w odniesieniu do najatrakcyjniejszych

mieszkań. Podniesienie się rynku pierwotnego stanie się wówczas sygnałem do poprawy koniunktury również na rynku wtórnym. W długofalowej perspektywie nieruchomości powinny być atrakcyjną inwestycją, w szczególności, jeżeli nadal na wyjątkowo niskim poziomie będą utrzymywać się stopy bazowe NBP (obniżone dwukrotnie w ostatnim czasie od i tak historycznie najniższego poziomu), a co za tym idzie oprocentowanie innych bezpiecznych aktywów, jak lokaty czy obligacje skarbowe będzie na poziomie zbliżonym do zera.

OPIS DZIAŁALNOŚCI EMMERSON EVALUATION ORAZ EVALUER

Emmerson Evaluation Sp. z o.o. istnieje od 2008 roku i świadczy usługi wycen 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. 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.

Evaluer Sp. z o.o. jest spółką celową utworzoną w lipcu 2019 r. w wyniku zmian organizacyjnych w Emmerson Evaluation Sp. z o.o. polegających na wydzieleniu ze spółki Emmerson Evaluation Sp. z o.o. zorganizowanej części przedsiębiorstwa świadczącej usługi w zakresie udostępniania Bazy Danych Transakcyjnych EVALUER oraz raportów analitycznych dotyczących różnych segmentów rynku nieruchomości. Emmerson Evaluation Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w spółce Evaluer Sp. z o.o. Obszar działalności Evaluer Sp. z o.o. obejmuje sporządzanie raportów i analiz z zakresu rynku nieruchomości na podstawie danych pozyskanych od deweloperów, a także gromadzone w Bazie Danych EVALUER oraz monitoringu rynku pierwotnego w głównych miastach Polski. Ponadto spółka zajmuje się prowadzeniem i udostępnianiem Bazy Danych EVALUER zawierającej dane transakcyjne z rynku nieruchomości (obecnie ponad 1 500 000 transakcji z obszaru całego kraju).

WARSZAWA

Siedziba Główna

Emmerson Evaluation Sp. z o.o.

al. Jana Pawła II 23

00-854 Warszawa

tel. 22 379 99 00

warszawa@emmerson-evaluation.pl

WIĘCEJ INFORMACJI: 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