



2022

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 2021 R.

strona 4

RYNEK
MIESZKANIOWY
W POLSCE

strona 6

WARSZAWA	strona 7
KRAKÓW	strona 10
WROCŁAW	strona 12
POZNAŃ	strona 14
TRÓJMIASTO	strona 16
ŁÓDŹ	strona 18
KATOWICE	
+AGLOMERACJA ŚL.	strona 20
MIASTA REGIONALNE	strona 22

RYNEK WYNAJMU
MIESZKAŃ

strona 24

PRIVATE RENTED
SECTOR
(PRS)

strona 26

POZWOLENIA
NA BUDOWĘ

strona 27

KOSZTY BUDOWY
INWESTYCJI
DEWELOPERSKICH

strona 28

PROGNOZA
2022

strona 29

OPIS DZIAŁALNOŚCI
EMMERSON
EVALUATION
ORAZ EVALUER

strona 31

Wstęp

Drodzy Czytelnicy,

Mamy przyjemność zaprezentować Wam dziewiąte wydanie raportu Evaluer Index, naszego corocznego opracowania o rynku mieszkaniowym w Polsce.

Tradycyjnie przeanalizowaliśmy rynki mieszkaniowe w największych miastach Polski oraz przyjrzeliliśmy się najważniejszym wydarzeniom w 2021 r. Opisaliśmy zmiany cen, które nastąpiły na przestrzeni ostatniego roku w ponad 21 lokalizacjach. Szczególną uwagę poświęciliśmy największym rynkom: Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Trójmieście, Łodzi oraz Katowicom i Aglomeracji Śląskiej. Wyniki naszej analizy pokazują, że 2021 był kolejnym rokiem z rekordowym wzrostem cen i zwiększoną sprzedażą mieszkań. Rosnące stawki za mkw. nie zatrzymały popytu, który chwilami wyprzedzał podaż.

Mamy nadzieję, iż niniejszy raport spotka się z pozytywnym odbiorem z Państwa strony i pomoże lepiej naświetlić sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. W przypadku chęci uzyskania szczegółowej analizy, a także zamówienia opracowań o innym zakresie, zapraszamy do kontaktu.

Zarząd Emmerson Evaluation



ANALIZA RYNKU MIESZKANIOWEGO W 2021 R.

Wbrew obawom, że pandemia COVID-19 spowolni wzrost cen mieszkań, rok 2021 na rynku nieruchomości był rekordowy pod względem dynamicznych podwyżek cen. Kluczową rolę odegrały tu czynniki takie jak: zwiększony popyt napędzany dużą dostępnością kredytów i niskimi stopami procentowymi, gwałtowny wzrost cen materiałów budowlanych i gruntów, a także rosnąca inflacja.

W październiku 2021 r. Rada Polityki Pieniężnej zdecydowała się po raz pierwszy od 10 lat podnieść stopy procentowe i robiła to jeszcze osiem razy z rzędu, w maju 2022 r. dochodząc do poziomu 5,25%. Wraz z wyższymi stopami procentowymi zaostrzyły się zasady udzielania kredytów oraz badania zdolności kredytowej, które musiały uwzględnić wyższy bufor na ewentualne dalsze podwyżki stóp.

Sytuacja na rynku nieruchomości w 2021 r. była o wiele lepsza, niż przed pandemią. Nie sprawdziły się przewidywania, że przez COVID-19 rynkowi mieszkaniowemu grozi zapaść, co mogłoby mieć miejsce w przypadku, gdyby nie to, że stopy procentowe były utrzymywane w tym okresie na rekordowo niskim poziomie. 2021 był rokiem, w którym deweloperzy odnotowywali rekordowe wyniki sprzedażowe. Szczególnie pierwsze półrocze było wyjątkowo owocne. Natomiast jego końcówka przyniosła gwałtowne zmiany na rynku za sprawą wysokiej inflacji i wzrostu stóp procentowych.

W pierwszej połowie 2021 roku deweloperzy wprowadzili do sprzedaży o 20% więcej mieszkań w porównaniu z analogicznym okresem 2020. Przy czym należy mieć na uwadze, że punktem odniesienia

jest okres początku pandemii, okres niepewności na rynku kiedy to popyt wyhamował.

Na początku 2021 r. niskie stopy procentowe zachęcały kupujących do zaciągania kredytów hipotecznych, a fakt, że ceny mieszkań nadal rosły powodował, że szukający nowego lokum oraz inwestorzy szybciej podejmowali decyzje o zakupie nieruchomości. Sytuacja ta zaczęła nieco zmieniać się w drugiej połowie roku, kiedy stało się jasne, że stopy procentowe wkrótce wzrosną. Deweloperzy dostosowując się do panującej sytuacji stopniowo zaczęli zmniejszać podaż mieszkań, elastycznie reagując na nadchodzące zmiany na rynku.

W 2021 r. odnotowano największy wzrost cen surowców oraz materiałów budowlanych, a zarazem problem z ich dostępnością. Wiele przedsiębiorstw zaczęło kupować najszybciej drożące materiały tworząc ich zapasy, czego następstwem był ich brak na rynku oraz wydłużony czas oczekiwania na dostawy. Dodatkowo, deweloperzy w dalszym ciągu borykali się z brakami wykwalifikowanych pracowników budowlanych oraz rosnącymi kosztami pracy.

W całym 2021 r. na rynku pierwotnym w Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu, Poznaniu, Trójmieście oraz Katowicach wprowadzono do sprzedaży ponad 56 tys. lokali, co stanowiło wzrost o 16% w porównaniu z rokiem ubiegłym. Wzrost ten byłby prawdopodobnie większy, gdyby nie pandemia. Wzbudziła ona niepewność co do przyszłości, co chwilowo spowolniło aktywność deweloperów i przesunęło w czasie wprowadzanie nowych inwestycji.

Liczba sprzedanych mieszkań na badanych siedmiu rynkach przekroczyła łącznie 63 tys., co stanowiło najlepszy wynik od rekordowego 2017 r.

Bardzo wysoką sprzedaż odnotowano w Łodzi i Poznaniu, gdzie jej przyrost był najwyższy w historii tych miast. Na rynku pierwotnym odnotowaliśmy znaczne wzrosty cen w 2021 r. Pozycję lidera pod względem ich wysokości utrzymał Sopot (mediana 21 543 zł/mkw.). Na drugiej pozycji od lat pozostaje Warszawa z medianą ceny 12 312 zł/mkw. Na trzecim miejscu po raz pierwszy klasyfikuje się Gdynia z 11 820 zł/mkw. Medianę ceny mkw. powyżej 11 000 zł zaobserwowaliśmy także w Gdańsku (11 054 zł) i Krakowie (11 278 zł). We Wrocławiu sięgnęła 10 158 zł, natomiast w Poznaniu przekroczyła 9 300 zł. Najniższe mediany cen wśród miast wojewódzkich zanotowaliśmy w miastach województwa lubuskiego. Dla Zielonej Góry wyniosła 6 275 zł/mkw. i była wyższa o 23% r/r. Natomiast najniższy jej poziom wśród wszystkich analizowanych miast odnotowaliśmy w Gorzowie Wielkopolskim, gdzie wyniosła 5 793 zł (wzrost o 23% r/r).

Rynek wtórny mieszkań również wykazał znaczące wzrosty. Tutaj najdroższy pozostał Sopot z medianą na poziomie 12 965 zł/mkw. W Warszawie jej poziom dla mieszkań z drugiej ręki sięgnął 11 446 zł/mkw. Prawie wszystkie analizowane przez nas lokalizacje odnotowały kilkunastoprocentowe wzrosty w ujęciu rocznym, nie licząc Sopotu (26%), Wrocławia (22%), Gdańska i Łodzi (po 21%), które przekroczyły ten próg.

W 2021 r. miały też miejsce zmiany w strukturze nabywców mieszkań. Rok ten cieszył się ogromnym zainteresowaniem zagranicznych funduszy inwestycyjnych. Dla Rynku PRS (najmu instytucjonalnego mieszkań) był to czas największego dotychczas rozwoju na polskim rynku mieszkaniowym. Obecnie jest gotowych około 6 tys. lokali na wynajem, a w trakcie budowy lub na etapie planowania jest łącznie około 30 tysięcy mieszkań.

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 W 2021 R.

Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny	mediana cen 1 m ²	trend roczny
WARSZAWA	12 312	14%	11 446	17%
KRAKÓW	11 278	15%	9 556	19%
ŁÓDŹ	7 946	19%	6 064	21%
WROCŁAW	10 158	14%	8 777	22%
POZNAŃ	9 342	17%	7 488	12%
GDAŃSK	11 054	14%	9 572	21%
GDYNIA	11 820	23%	8 642	17%
SOPOT	21 543	29%	12 965	26%
KATOWICE	8 185	23%	5 857	20%
AGLOMERACJA ŚLĄSKA (BEZ KATOWIC)	5 951	10%	4 449	14%

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny	mediana cen 1 m ²	trend roczny
SZCZECIN	7 695	18%	6 577	13%
BYDGOSZCZ	6 970	9%	5 961	17%
LUBLIN	7 338	15%	6 526	13%
BIAŁYSTOK	6 899	14%	6 042	12%
TORUŃ	7 344	13%	6 248	16%
RZESZÓW	7 034	13%	6 453	15%
KIELCE	6 279	10%	5 326	13%
OLSZTYN	6 917	10%	6 164	16%
ZIELONA GÓRA	6 275	23%	4 920	14%
OPOLE	6 133	10%	5 808	12%
GORZÓW WLKP.	5 793	23%	4 512	16%

WARSZAWA

Warszawski rynek nieruchomości od lat jest liderem inwestycji i transakcji na rynku mieszkaniowym. Stolica nieustannie przyciąga nowych mieszkańców, kusząc ofertą edukacyjną, miejscami pracy oraz wyższymi zarobkami.

W 2021 r. wzrosty cen mieszkań na rynku pierwotnym sięgnęły ok. 14% r/r. Mediana ceny mkw. nowego lokalu wyniosła 12 312 zł. Dynamiczne podwyżki nie ominęły również rynku wtórnego. Mediana cen mkw. wyniosła tu 11 446 zł i była o 17% wyższa od ubiegłorocznej.

Na rynku pierwotnym w połowie dzielnic mediany cen mkw. przekroczyły barierę 10 000 zł. Najdroższe inwestycje od lat powstają w Śródmieściu, gdzie mediana cen mkw. osiągnęła wartość 20 745 zł. Wysokie ceny odnotowano również w rejonie I i II linii metra, szczególnie w dzielnicach Wola i Żoliborz. Wola zajęła tutaj drugą pozycję po Śródmieściu z medianą rzędu 15 057 zł/mkw. Można powiedzieć, że dzielnica ta poprzez swoją rozległość podzieliła się na dwie strefy - rejon droższy, położony bliżej centrum oraz rejon tańszy, znajdujący się na wysokości Cmentarza Wolskiego. To właśnie strefa granicząca ze Śródmieściem wpłynęła na tak wysoką medianę cen mieszkań w tej dzielnicy. Z kolei wysokie ceny na Żoliborzu związane są głównie z niedostatkami nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe. Dodatkowo, ze względu na kameralny charakter tej dzielnicy (niska zabudowa, dostępność zielonych terenów rekreacyjnych, dobra komunikacja) deweloperzy wprowadzają na tych obszarach projekty o podwyższonym standardzie (dokonując m.in. rewita-

lizacji starych kamienic), co także przekłada się na wysokie stawki za mkw.

Na prawym brzegu Warszawy nadal najdroższymi dzielnicami pozostają Praga-Północ i Praga-Południe. Na Pradze-Północ zanotowaliśmy medianę cen sięgającą 13 725 zł/mkw. W II kwartale 2021 r. w sprzedaży były dostępne jedynie lokale o podwyższonym standardzie, natomiast w IV kwartale 2021 r. przeważały w inwestycje o zwykłym standardzie. Zmiana charakteru inwestycji zrównoważyła poziom cen, które kształtowały się na podobnym poziomie co w roku poprzednim. Jedne z droższych mieszkań w tej dzielnicy znalazły się w inwestycjach zlokalizowanych w rejonie ulic Krowiej i Okrzei, a największa ekspansja objęła tereny przy Dworcu Wschodnim. Z kolei na Pradze-Południe mediana ceny nowych lokali ukształtowała się na poziomie 12 017 zł/mkw. Ze względu na bliskość centrum, dostępność terenów zielonych oraz zróżnicowaną ofertę dzielnica ta jest obecnie bardzo popularna. Nadal intensywnie rozwijają się tereny Grochowa i Gocławia. Deweloperzy chętnie wprowadzają do oferty również projekty o podwyższonym standardzie. Znacznie droższe inwestycje odnotowaliśmy chociażby na terenie Gocławia, gdzie mediana za mkw. mieszkania wyniosła ponad 12 000 zł.

Dzielnicą z najliczniejszą ofertą pozostaje Białołęka, gdzie na koniec roku znajdowało się ok. 19,2% wszystkich dostępnych mieszkań w Warszawie. To właśnie w tej dzielnicy w 2021 r. deweloperzy w największym stopniu zasilili ofertę w nową podaż.

Pomimo znacznej odległości od centrum, dzielnica ta cieszy się dużym zainteresowaniem deweloperów ze względu na większą dostępność gruntów oraz coraz lepszą infrastrukturę komunikacyjną. Kupujący natomiast chwalą sobie dostępność terenów rekreacyjnych oraz szybki rozwój dzielnicy. Najwięcej inwestycji wprowadzonych zostało na Żeraniu, Tarchominie i Nowodworach. Nowe projekty deweloperskie były przede wszystkim kolejnymi etapami realizowanych wcześniej inwestycji.

Rosnące ceny na rynku pierwotnym miały również wpływ na rynek wtórny. Wysoki popyt napędzany przez zakupy na potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych oraz popyt ze strony inwestorów indywidualnych przełożył się na wzrost cen we wszystkich dzielnicach. Największe podwyżki dla lokali z drugiej ręki odnotowaliśmy w dzielnicy Wilanów (o 29% r/r). Mediana ceny mkw. doszła tu do poziomu 13 171 zł i pozostaje wyższa od mediany na rynku pierwotnym (12 388 zł/mkw.). Przyczyną takiej sytuacji jest dominujący udział lokali mieszkalnych z nowej zabudowy i o podwyższonym standardzie, zlokalizowanych na terenie Miasteczka Wilanów. Drugą dzielnicą gdzie odnotowano najwyższy wzrost cen było Śródmieście (27% r/r), które przez swoje centralne położenie i najlepszą infrastrukturę nadal pozostaje najbardziej pożądaną dzielnicą do zamieszkania. Wysokie podwyżki zaobserwowaliśmy również w dzielnicach dobrze skomunikowanych z centrum, takich jak: Żoliborz (20% r/r), Praga-Północ (18% r/r) i Praga-Południe (16% r/r), Targówek (16% r/r) oraz w peryferyjnych częściach Warszawy, jak: Wawer (17% r/r),

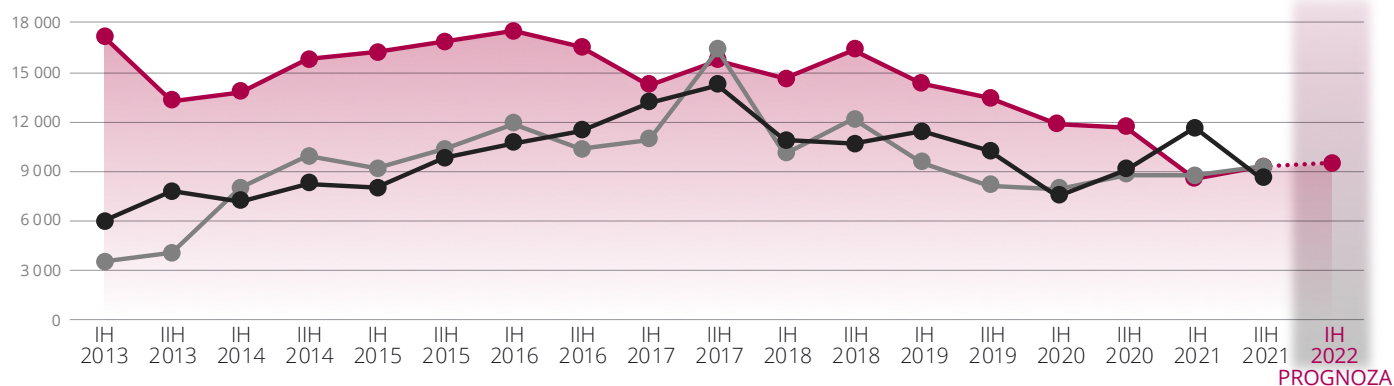
	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny	mediana cen 1 m ²	trend roczny
Bemowo	11 590	18%	9 769	11%
Białołęka	8 822	12%	8 237	8%
Bielany	13 529	7%	10 958	13%
Mokotów	14 459	15%	12 441	14%
Ochota	14 560	8%	11 843	11%
Praga-Południe	12 017	18%	10 443	16%
Praga-Północ	13 725	3%	10 937	18%
Rembertów	8 313	11%	7 826	13%
Śródmieście	20 745	4%	16 167	27%
Targówek	10 576	18%	9 486	16%
Ursus	9 846	17%	9 198	16%
Ursynów	13 158	16%	10 550	9%
Wawer	8 591	7%	8 812	17%
Wesoła	8 935	16%	8 192	17%
Wilanów	12 388	25%	13 171	29%
Włochy	11 271	19%	9 981	15%
Wola	15 057	12%	12 797	16%
Żoliborz	14 704	19%	13 692	20%

Wesoła (17% r/r), Ursus (16% r/r), gdzie od lat najintensywniej rozwija się nowa zabudowa i powstają wieloetapowe inwestycje. Trafiają one w późniejszym czasie na rynek wtórny, przez co zyskują na popularności wśród kupujących mieszkania z drugiej ręki.

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

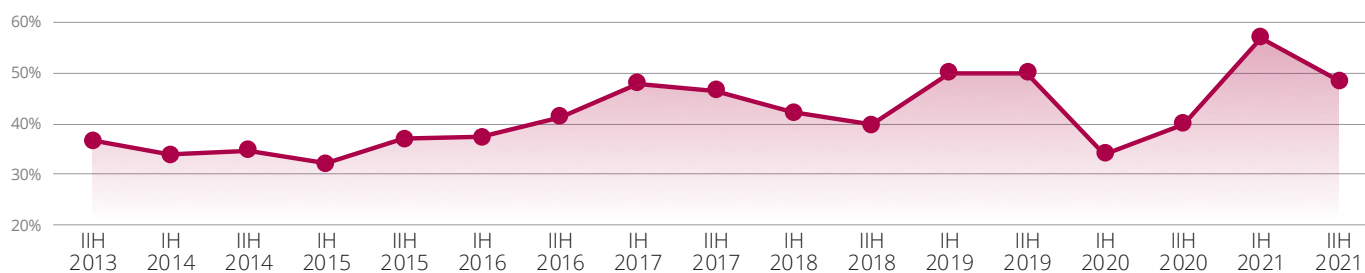
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

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

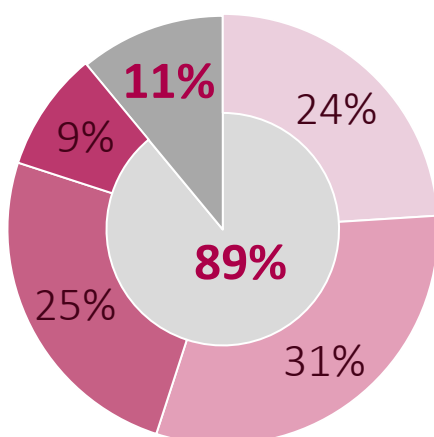


ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI 2020-2021* [%] RYNEK PIERWOTNY

*% 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



ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2021/2020

CAŁKOWITY
POZIOM OFERTY



LICZBA NOWO
WPROWADZONYCH
MIESZKAŃ



Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

KRAKÓW

W Krakowie w 2021 r. nadal utrzymywała się dobra koniunktura zarówno na rynku pierwotnym, jak i na rynku wtórnym. Wzrosty cen mieszkań deweloperskich sięgnęły 15% r/r, a mediana ceny mkw. nowego lokalu 11 278 zł. Nieco większe podwyżki nastąpiły na rynku wtórnym. Mediana ceny wyniosła tu 9 556 zł/mkw. i była o 19% wyższa niż w 2020 r.

Na rynku pierwotnym trend wzrostowy był wysoki. Największy 27% skok zaobserwowaliśmy w Śródmieściu (mediana 14 680 zł/mkw). W tej delegaturze w odnotowaliśmy najmniej inwestycji deweloperskich ubiegłym roku, a jednocześnie ceny niezmiennie są tutaj najwyższe. Ze względu na charakter, tj. niską, zwartą zabudowę, powstają tutaj przede wszystkim kameralne inwestycje o charakterze apartamentowym, bazujące na rewitalizacji starych kamienic. Z tego powodu oraz przez niską podaż gruntów pod zabudowę projekty deweloperskie w obrębie tej delegatury są mocno rozproszone.

W ubiegłym roku ponownie najwięcej nowych projektów deweloperskich realizowanych zostało w delegaturze Krowodrza i Podgórze. W Krowodrzy szczególnie rozwijają się obszary Prądnika Białego i Zwierzyńca. Najdroższe inwestycje odnotowaliśmy w obszarze Zwierzyńca, gdzie za mkw. mieszkania deweloperzy oczekiwali 15 500 zł. W delegaturze Podgórze projekty deweloperskie powstają w każdym jej rejonie. Najwięcej nowych inwestycji przybyło w obszarze Łagiewnik i Podgórze Duchackiego. Na Podgórzu mediana ceny dobiła do 10 120 zł/mkw. Jedne z droższych inwestycji w tej delegaturze odnotowaliśmy w rejonie Starego Podgórze, w obrębie ulic Kalwaryjskiej i Życzkowskiego. Za mieszkania w tym obszarze trzeba było płacić ponad 12 550 zł/mkw.

Rynek pierwotny Nowej Huty cechował się najniższą medianą w mieście, która wyniosła 9 663 zł/mkw. Ze względu na niskie ceny oraz liczne tereny zielone, dzielnica ta cieszy się największym zainteresowaniem wśród studentów oraz rodzin z dziećmi, którym nie przeszkadzają długie dojazdy do centrum miasta. W Nowej Hucie najintensywniej rozwijają się tereny w okolicach ulic Centralnej i Sołtysowskiej oraz na Osiedlach Piastów i Bohaterów Września. Najdroższe inwestycje powstają przy ulicy Lema, gdzie mediana wynosiła ponad 13 000 zł/mkw.

Na rynku wtórnym, podobnie jak na pierwotnym, zaobserwowaliśmy znaczne podwyżki. Z największym wzrostem (o 18% r/r) mieliśmy do czynienia w najtańszej delegaturze - Nowej Hucie, gdzie mediana ceny mkw. sięgała 8 233 zł/mkw. Z uwagi na bardzo dobrze rozwiniętą infrastrukturę drogową kupujący chętnie nabywali mieszkania w rejonie Alei gen. Władysława Andersa oraz ulicy Jana Pawła II. Delegatura ta wyróżnia się dużym zróżnicowaniem inwestycji, przez co struktura transakcji była bardzo zróżnicowana. Mieszkania w najlepszych lokalizacjach w Nowej Hucie sprzedawane były nawet za 9 500 zł/mkw.

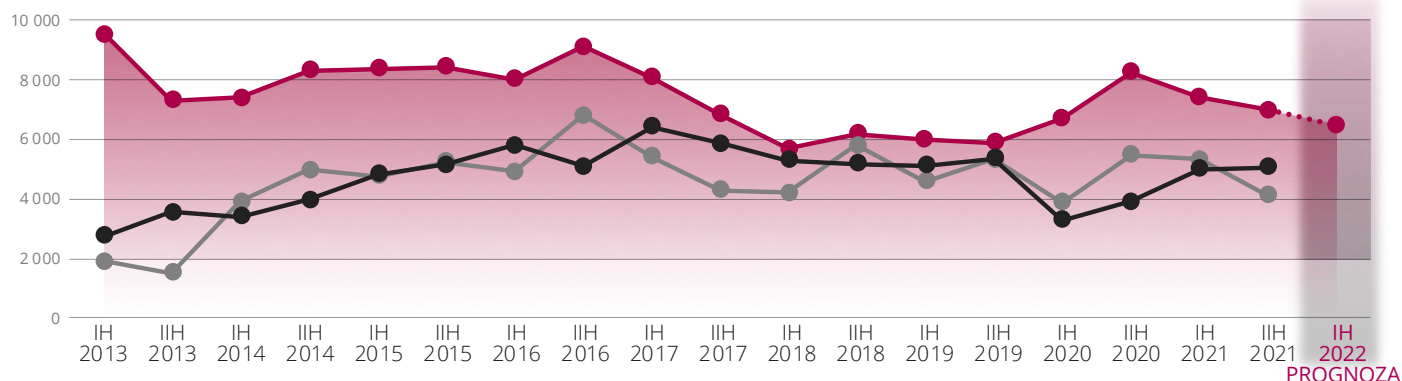
MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM
I WTÓRNYM ORAZ TREND ROCZNY ZMIANY CEN
Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny	mediana cen 1 m ²	trend roczny
Krowodrza	12 047	23%	9 925	17%
Nowa Huta	9 663	15%	8 233	18%
Podgórze	10 120	16%	8 941	15%
Śródmieście	14 680	27%	10 990	22%

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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

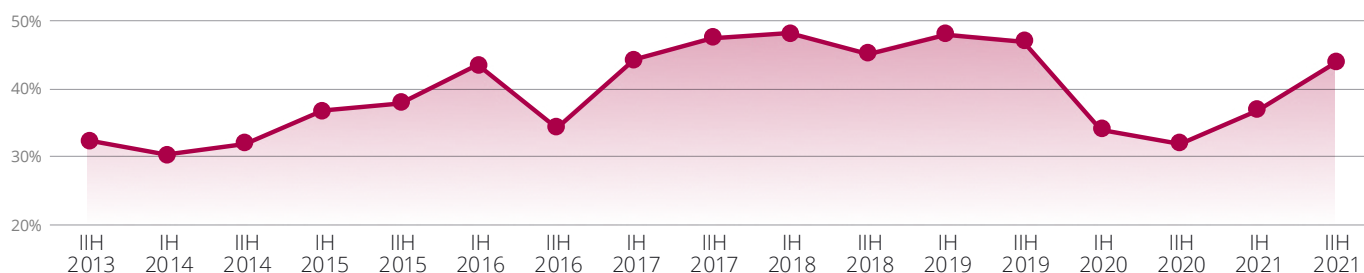
poziom oferty
na koniec okresu
liczba nowo wprowadzonych
na rynek mieszkań w okresie
liczba sprzedanych
mieszkań w okresie



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

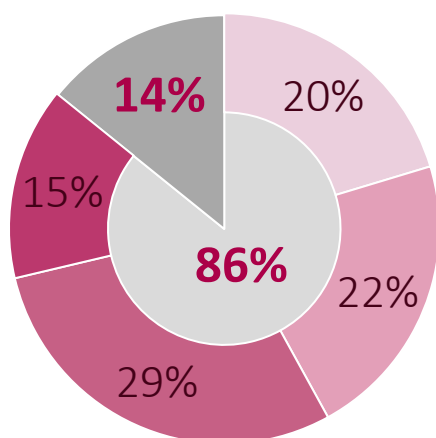


ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI 2020-2021 * [%] RYNEK PIERWOTNY

*% 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



Na rynku wtórnym najdroższą dzielnicą od lat pozostaje Śródmieście, gdzie mediana ceny mkw. lokali z rynku wtórnego wyniosła 10 990 zł. Śródmieście ze względu na swoje położenie i gęstą zabudowę, która uniemoż-

ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2021/2020



Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

liwia tworzenie nowych inwestycji, zyskuje na rynku wtórnym, co przekłada się z kolei na wzrost cen. Zaraz po Śródmieściu najdroższą dzielnicą jest Krowodrza (9 925 zł/mkw.). Jest także najpopularniejszą częścią miasta wśród osób szukających mieszkania w Krakowie. Liczne restauracje, siłownie, kina i teatry, a także bliskość największych uniwersytetów sprawia, że dzielnica ta cieszy się dużym zainteresowaniem wśród studentów, a inwestorzy chętnie poszukują na tym obszarze mieszkań pod wynajem.

WROCLAW

W ubiegłym roku na rynku pierwotnym i wtórnym zanotowaliśmy trend wzrostowy we wszystkich dzielnicach miasta. Na rynku nowych lokali mediana ceny mkw. nowych lokali osiągnęła pułap 10 158 zł i była o 14% wyższa od ubiegłorocznej. Dla mieszkań z drugiej ręki wzrosła ona o 22% w stosunku rocznym, do 8 777 zł.

Najwyższe ceny odnotowaliśmy w dzielnicy Śródmieście, gdzie mediana ceny mkw. wyniosła 13 261 zł. Od kilku lat intensywnie rozwijają się tereny Nadodrza i Browarów Wrocławskich, które są położone w niedalekiej odległości od Starego Miasta. Lokalizacja sprawia, że inwestycje z tych obszarów są wyżej wyceniane, a mediana ceny mkw. sięgała 13 500 zł.

Największe podwyżki widoczne były w dzielnicy Fabryczna (22% r/r), gdzie mediana osiągnęła próg 9 251 zł/mkw. Najintensywniej od lat rozwijają się tereny na Maślicach, a deweloperzy chętnie wprowadzają tu nowe projekty deweloperskie, które stanowią kolejne etapy już istnie-

jących inwestycji. Najdroższe projekty były zlokalizowane w obszarze Popowic, gdzie ceny nowych mieszkań zaczynały się od 10 000 zł/mkw. (wzrost 25% r/r).

Duży wzrost cen zanotowaliśmy także w dzielnicy Krzyki - na poziomie 13% w skali roku i z medianą ceny mkw. wynoszącą 9 119 zł. Była to również dzielnica, w której deweloperzy najchętniej wprowadzali nowe inwestycje. Spowodowane jest to dużym dostępem gruntów oraz szybkim rozwojem tej części miasta. Najwięcej nowych inwestycji powstało na terenie Jagodna, większość to kolejne etapy poprzednich inwestycji. Najdroższe były Gaj i Przedmieścia Oławskie. W tych rejonach mediana ceny nowych lokali osiągnęła 8 000 zł/mkw.

Najtańszą spośród dzielnic było Psie Pole. Jednocześnie była to druga z kolei dzielnica z największą liczbą oferowanych mieszkań, gdzie na koniec roku znajdowało się ok. 23% wszystkich dostępnych we Wrocławiu lokali. Niskie stawki wynikają z położenia tej dzielnicy i znacznego oddalenia od centrum miasta. Ceny nowych mieszkań zaczynały się tu od 7 000 zł/mkw. Najdroższe inwestycje wybudowano w bliskiej odległości Odry i Mostu Trzebnickiego, gdzie mediana wynosiła 15 000 zł/mkw.

Ceny mieszkań na rynku wtórnym rosły równie szybko, jak te na rynku pierwotnym. W czołówce pod tym względem uplasowały się Śródmieście (21% r/r) i Stare Miasto (19% r/r). Zauważalne było duże zainteresowanie niewielkimi lokalami (jednopokojowymi i małymi dwupokojowymi), które kupujący nabywali przede wszystkim z przeznaczeniem pod wynajem krótkoterminowy. Wrocław od lat cieszy się dużym zainteresowaniem turystów polskich i zagranicznych, którzy najchętniej szukają noclegu właśnie na Starym Mieście i w Śródmieściu.

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

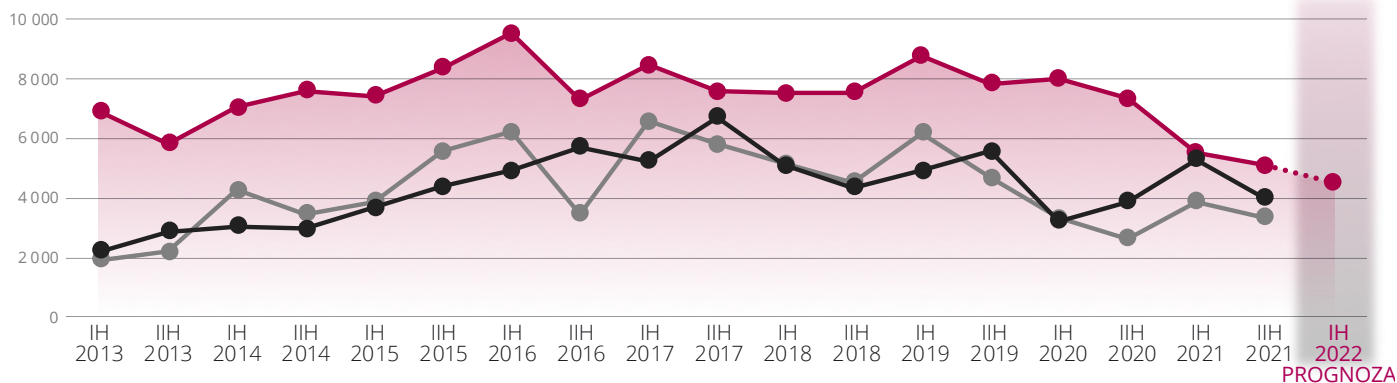
Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny	mediana cen 1 m ²	trend roczny
Fabryczna	9 251	22%	7 942	17%
Krzyki	9 119	13%	8 141	16%
Psie Pole	8 985	20%	7 968	19%
Stare Miasto	12 567	21%	9 412	19%
Śródmieście	13 261	15%	9 199	21%

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

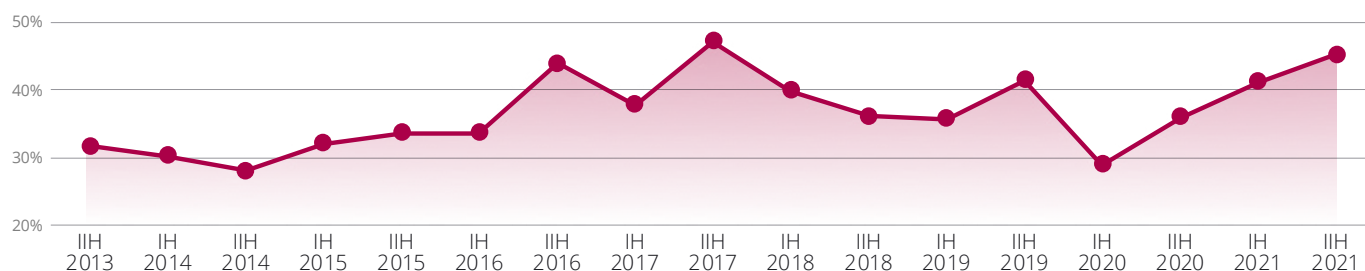
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

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

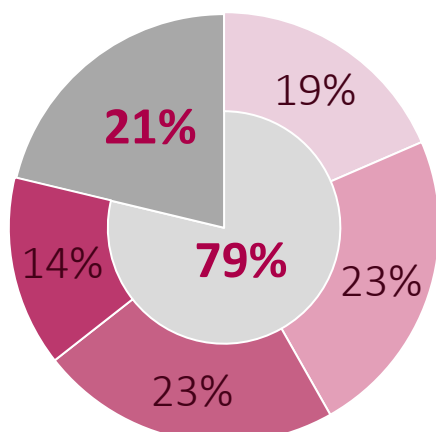


ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI 2020-2021* [%] RYNEK PIERWOTNY

*% 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



ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2021/2020

CAŁKOWITY
POZIOM OFERTY



LICZBA NOWO
WPROWADZONYCH
MIESZKAŃ



Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

POZNAŃ

W 2021 roku na poznańskim rynku nieruchomości mediana ceny mkw. nowych lokali wzrosła o 17% r/r, osiągając poziom 9 342 zł. Używane mieszkania podrożały o 12% r/r, do 7 488 zł/mkw.

Najwyższą medianą (11 090 zł/mkw.) charakteryzowała się Wilda. Tu też odnotowaliśmy najmniejszą podaż nowych lokali. Ze względu na intensywną zabudowę śródmiejską oraz ograniczoną dostępność gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną realizowane są tu niewielkie projekty.

Drugą z kolei dzielnicą z najwyższą medianą (9 126 zł/mkw.) był Grunwald. Jednocześnie jest również na drugim miejscu pod względem liczby mieszkań dostępnych w ofercie. Popularność tej dzielnicy jest związana z dogodnym dostępem do centrum, jak i bliskością terenów zielonych, a także dobrze rozwiniętą infrastrukturą miejską.

Nowe Miasto jest dzielnicą, w której oferta jest najliczniejsza, dlatego też tutaj pozostało najwięcej dostępnych mieszkań, bo aż 36% całej oferty. To dynamicznie

rozwijająca się dzielnica, z dobrą infrastrukturą miejską oraz licznymi terenami zielonymi, a także atrakcją w postaci jeziora Maltańskiego. Z tego powodu najintensywniej rozwijają się tereny na obszarze Łaciny, w pobliżu tego akwenu. W 2021 r. mediana dla nowych mieszkań w tej dzielnicy wyniosła 8 897 zł/mkw.

W dzielnicy Stare Miasto ponownie najwięcej projektów deweloperskich buduje się na terenie Naramowic. Wzrost zainteresowania tym rejonem związany był przede wszystkim z realizacją nowej infrastruktury tramwajowej oraz drogowej, która sprawiła, że połączenie z innymi dzielnicami miasta stało łatwiejsze i bardziej komfortowe.

W przypadku dzielnicy Jeżyce terenami najintensywniej rozwijającymi się są osiedla Jeżyce, które znajdują się w bliskiej odległości Starego Miasta. Sporo inwestycji deweloperskich zlokalizowanych jest też w obrębie Podolan, które są wyraźnie tańsze, niż położone bliżej centrum Jeżyce.

Na rynku wtórnym największy wzrost (o 20% r/r) zanotowano w dzielnicy Jeżyce, gdzie mediana urosła do 8 158 zł/mkw. Wpływ na podwyżki w tej lokalizacji miały przede wszystkim transakcje lokali z nowego budownictwa, które osiągały najwyższe stawki. Dzielnica zyskuje przez dobre skomunikowanie z resztą miasta, atrakcyjną ofertę handlowo-usługową oraz dzięki bliskości siedzib uczelni i szkół wyższych.

Znaczny wzrost wysokości cen (o 17% r/r) zaobserwowaliśmy też w dzielnicy Grunwald. Mediana ceny mkw. używanego lokalu w tej lokalizacji wyniosła 7 830 zł. Najdroższe okazały się mieszkania położone w bliskiej odległości od centrum. W pozostałych dzielnicach zaobserwowano podobne wzrosty powyżej 13% r/r, z medianami nie przekraczającymi 8 000 zł/mkw.

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

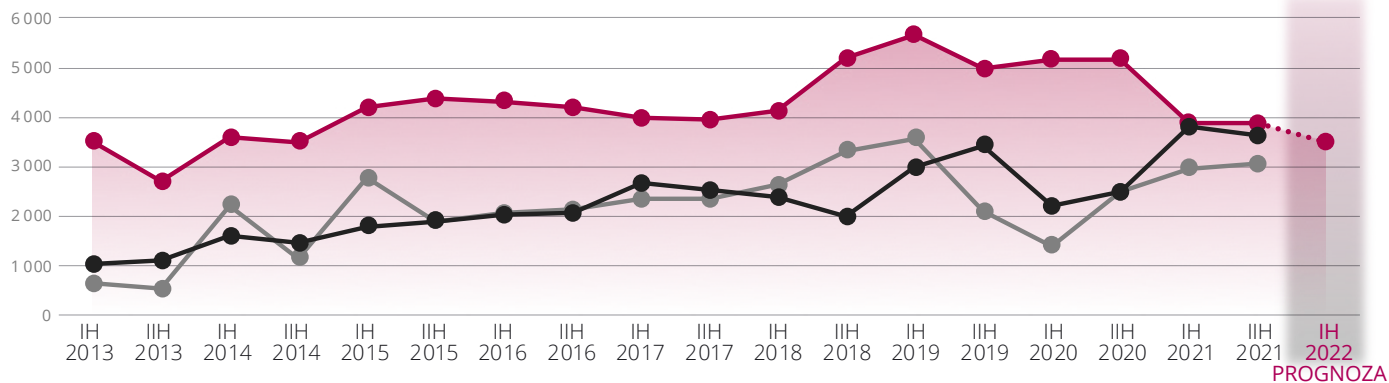
Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny	mediana cen 1 m ²	trend roczny
Grunwald	9 126	20%	7 830	17%
Jeżyce	8 968	15%	8 158	20%
Nowe Miasto	8 897	13%	7 732	15%
Stare Miasto	8 587	6%	7 984	16%
Wilda	11 090	23%	7 451	13%

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

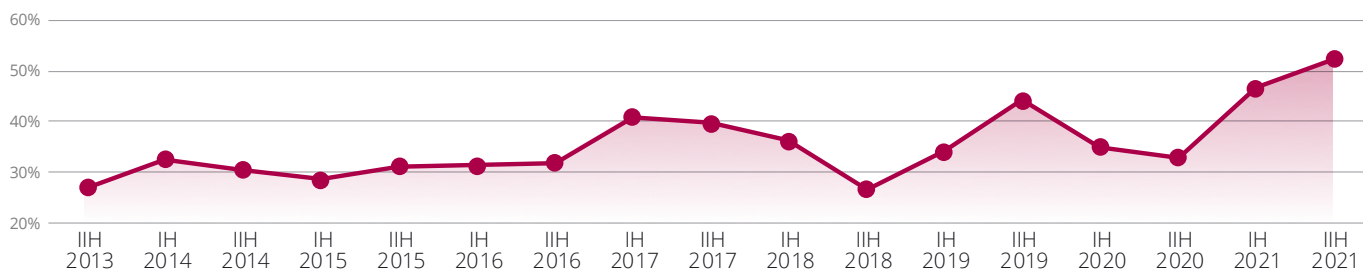
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

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

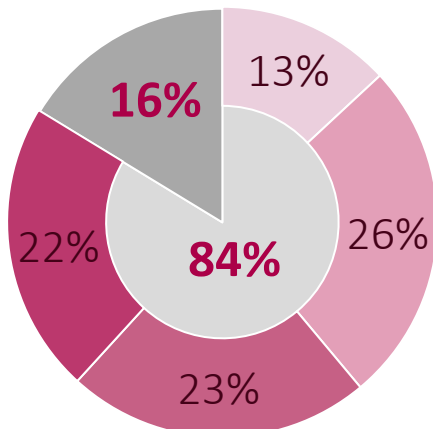
% sprzedanej oferty w danym okresie
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI 2020-2021* [%] 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



ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2021/2020

CAŁKOWITY
POZIOM OFERTY



LICZBA NOWO
WPROWADZONYCH
MIESZKAŃ



Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

TRÓJMIASTO

W 2021 roku na trójmiejskim rynku ponownie widoczne były znaczne podwyżki cen mieszkań. Na pierwotnym sięgały one od 14% w Gdańsku do 29% w Sopocie w skali roku. W przypadku mieszkań z rynku wtórnego ceny wzrosły od 17% w Gdyni do 26% w Sopocie.

W Gdańsku najbardziej rozwijają się tereny dzielnic pośrednich i peryferyjnych, w których jest najwięcej gruntów pod zabudowę wielorodzinną. Szczególnie dużo dzieje się w dzielnicach Chełm, Ujeścisko-Łostowice, Jasień. W ubiegłym roku sporo nowych inwestycji powstało także w topowej lokalizacji, jakim jest Śródmieście. Dzielnica ta w ostatnich latach zyskała na popularności dzięki rozwojowi infrastruktury. Zwiększony popyt zanotowaliśmy również w obrębie nadmorskich dzielnic m.in. Letnica.

Najdroższe mieszkania znajdują się na terenie dzielnic nadmorskich oraz położonych w strefie śródmiejskiej, gdzie jest bardzo mało dostępnych terenów pod zabudowę. Najwyższe mediany cen cechowały tereny Śródmieścia, Oliwy i Wrzeszcza. Z kolei najtańsze lokale znaleźć można na obszarze położonym w pobliżu Obwodnicy Trójmiasta, na terenie Jasieni i Łostowic.

W Gdyni największą koncentrację działań deweloperów widać na obszarze Mały Kack. Dzięki dużej liczbie inwestycji o podwyższonym standardzie dzielnica ta zyskała na popularności. Sąsiedztwo terenów zielonych i dobra komunikacja z innymi dzielnicami oraz centrum spowodowała, że wielu klientów decyduje się na zakup mieszkania w tej okolicy. Jednym z droższych obszarów Gdyni pozostało Śródmieście. Mediana cen nowych mieszkań w tej dzielnicy wyniosła 16 500 zł/mkw.

Najdroższe mieszkania w ofercie deweloperskiej Trójmiasta tradycyjnie występują w Sopocie. Ze względu na gęstą zabudowę oraz brak nowych terenów pod inwestycje deweloperzy mają bardzo ograniczone możliwości inwestycyjne i podaż reprezentowana jest przez niewielkie kameralne projekty.

Największy wzrost cen nieruchomości na trójmiejskim rynku wtórnym odnotowano w Sopocie z medianą ceny mkw. na poziomie 12 965 zł (wzrost o 26% r/r). Miasto przez małą dostępność oferty deweloperskiej cieszy się dużym zainteresowaniem wśród kupujących mieszkania z drugiej ręki. Sopot przyciąga wielu klientów, którzy chcą zainwestować w tzw. second home, ważna jest dla nich bliskość morza i atrakcyjność miasta. Największy udział miały mieszkania od 50 do 70 mkw. W Gdańsku i Gdyni podwyżki plasowały się w granicach 20% r/r. W stolicy województwa mediana ceny mkw. wyniosła prawie 9 600 zł. W Gdyni za lokale z drugiej ręki płacono 8 642 zł/mkw.

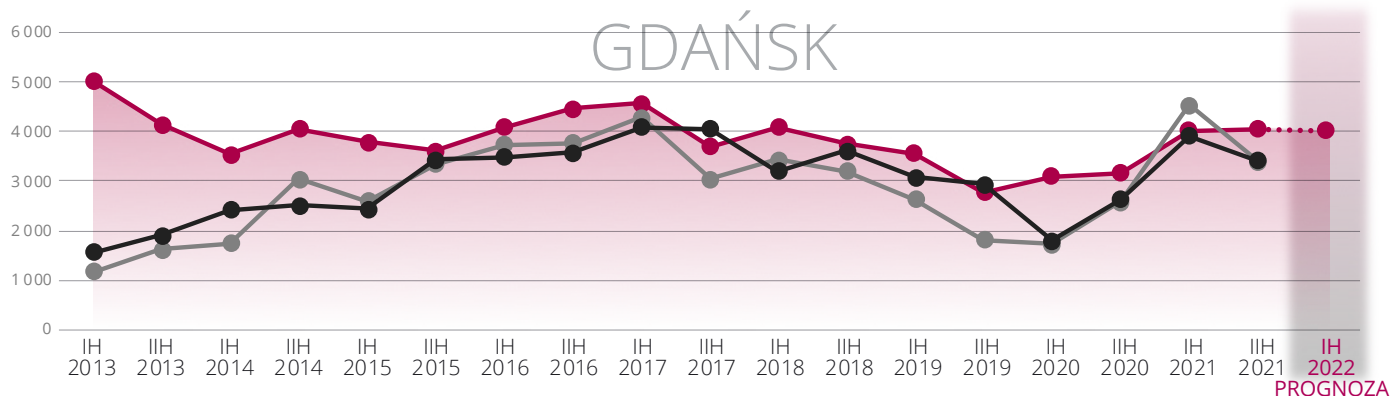
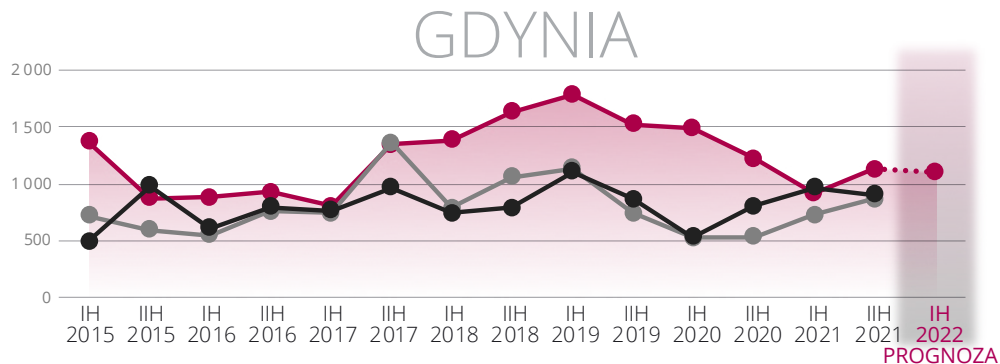
MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM
I WTÓRNYM ORAZ TREND ROCZNY ZMIANY CEN
Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny	mediana cen 1 m ²	trend roczny
GDAŃSK	11 054	14%	9 572	21%
GDYNIA	11 820	23%	8 642	17%
SOPOT	21 543	29%	12 965	26%

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

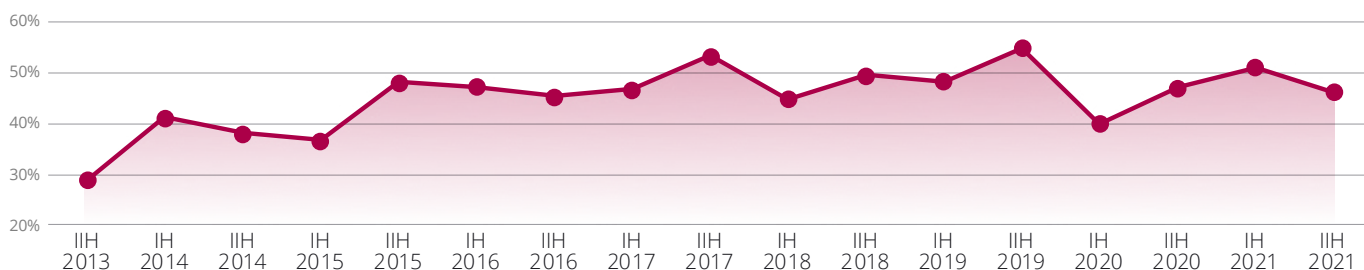
poziom oferty
na koniec okresu
liczba nowo wprowadzonych
na rynek mieszkań w okresie
liczba sprzedanych
mieszkań w okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie
danych 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



ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI 2020-2021* [%]

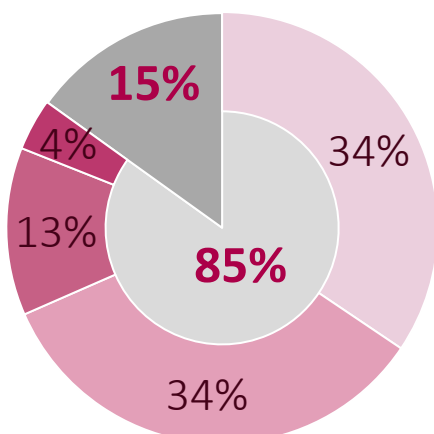
RYNEK PIERWOTNY

*% 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 2021/2020	GDAŃSK	GDYNIA
CAŁKOWITY POZIOM OFERTY	↗	↘
LICZBA NOWO WPROWADZONYCH MIESZKAŃ	↗	↗

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

ŁÓDŹ

Na łódzkim rynku nieruchomości mieszkaniowych odnotowaliśmy rekordowe wzrosty cen mieszkań zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Mediana cen lokalu, w stanie deweloperskim uplasowała się tu na poziomie 7 946 zł/mkw. i wzrosła o 19% w skali roku. W przypadku wtórnego rynku mieszkań mieliśmy do czynienia z podobną dynamiką wzrostu. Za używane lokale płacono 6 064 zł/mkw., o 21% więcej niż przed rokiem. Łódź zyskała na popularności ze względu dużą dostępność gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach. Śródmieście, Dworzec Łódź Fabryczna, to miejsca gdzie deweloperzy chętnie budowali swoje projekty, a nabywcy chętnie inwestowali tu w zakup mieszkania traktując go jako przynoszącą zyski z najmu lokatę kapitału.

Najwyższe ceny na rynku pierwotnym zanotowaliśmy w dzielnicy Śródmieście, gdzie mediana ceny mkw. lokalu mieszkalnego wyniosła 8 940 zł (wzrost o 15% r/r). Z kolei najniższą jej wartość w dzielnicy Górna, gdzie osiągnęła ona poziom 7 209 zł (wzrost o 16% r/r).

W Łodzi najwięcej nowych inwestycji mieszkaniowych, które znajdują się w sprzedaży, zlokalizowanych jest w delegaturach Polesie oraz w Śródmieściu. Na Polesiu najintensywniej rozwijają się tereny blisko Śródmieścia, gdzie znajduje się osiedle Stare Polesie. W Śródmieściu inwestycje skupiają się wokół Dworca Łódź Fabryczna. Z kolei drugą dzielnicą z największą ofertą mieszkań pozostaje Widzew, a najwięcej inwestycji powstaje w rejonach Dworca Łódź Widzew. Natomiast najdroższe lokale możemy znaleźć na Starym Widzewie.

W Bałutach inwestycje rozproszone są po całej dzielnicy, jednak najwięcej projektów powstaje w rejonie

ulicy Pojezierskiej i w bliskiej odległości Manufaktury. Najdroższe inwestycje wznosi się u zbiegu ulic Franciszkańskiej i Wojska Polskiego ze średnią ceną na poziomie ponad 8000 zł/mkw.

Najtańszą dzielnicą z medianą wynoszącą 7 209 zł/mkw. i jednocześnie dzielnicą, gdzie realizowanych jest najmniej inwestycji, jest Górna. Niska cena mieszkań wynika ze słabo rozwiniętej infrastruktury miejskiej. Ceny mkw. nowych lokali w tym obszarze zaczynają się od 6 000 zł. Najdroższe mieszkania powstają przy ulicy Wróblewskiego, gdzie mediana kształtuje się powyżej 8 000 zł/mkw.

Górna jest też dzielnicą, dla której zaobserwowaliśmy najwyższy wzrost cen dla rynku wtórnego, co prawdopodobnie jest jednak związane z najmniejszą podażą nowych inwestycji w jej obrębie. W każdej z łódzkich dzielnic mediana ceny mkw. używanego mieszkania przekroczyła 5 500 zł. W przypadku rynku wtórnego najniższy jej poziom odnotowano na Bałutach (5 593 zł/mkw).

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

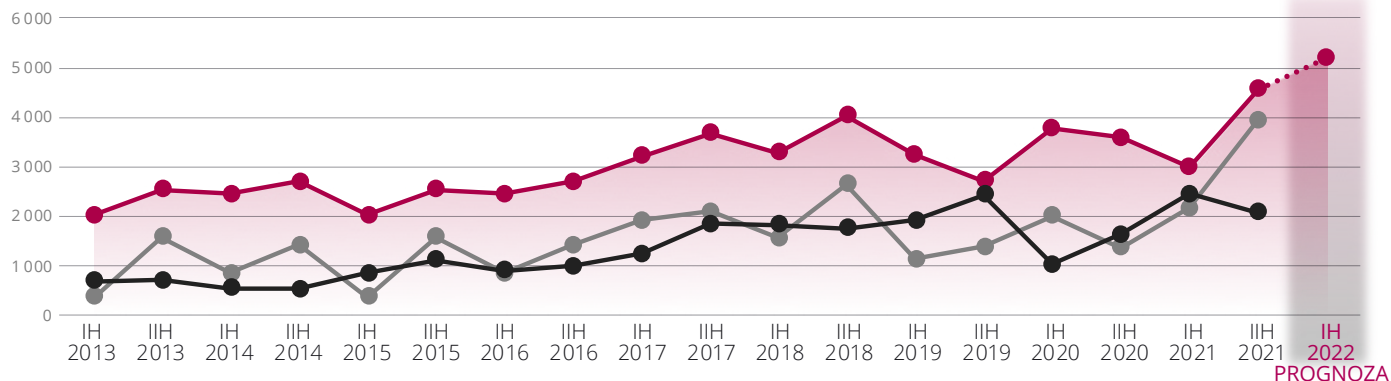
Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny	mediana cen 1 m ²	trend roczny
Bałuty	7 612	17%	5 593	12%
Górna	7 209	16%	5 997	20%
Polesie	7 806	22%	6 069	15%
Śródmieście	8 940	15%	6 185	26%
Widzew	7 497	21%	5 985	15%

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

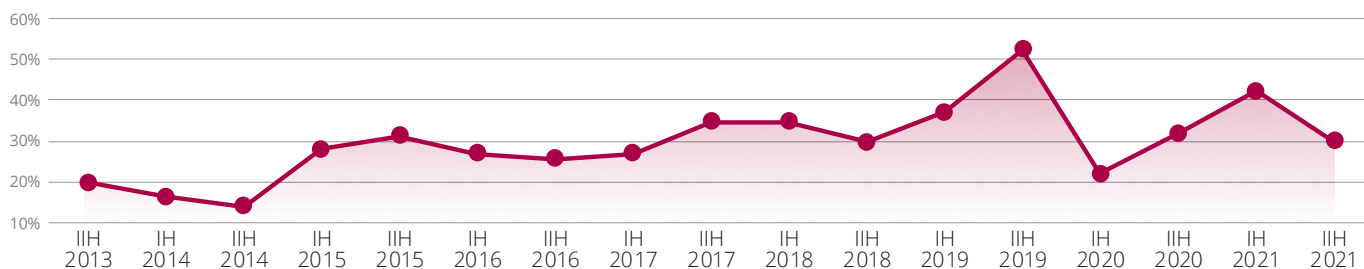
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

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

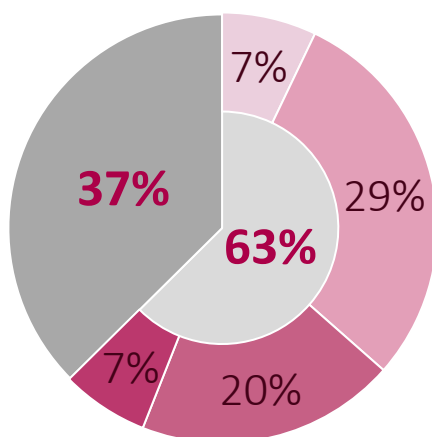
% sprzedanej oferty w danym okresie
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI 2020-2021* [%] 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



ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2021/2020

CAŁKOWITY
POZIOM OFERTY



LICZBA NOWO
WPROWADZONYCH
MIESZKAŃ



Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

KATOWICE+ AGLOMERACJA ŚLĄSKA

Podobnie jak w innych głównych miastach ceny mieszkań w Aglomeracji Śląskiej wzrosły zarówno na rynku pierwotnym, jak i na wtórnym. W przypadku lokali od deweloperów podwyżki sięgały 10% r/r, a dla używanych 14% r/r. Mediany cen dla tych rynków wyniosły odpowiednio 5 951 zł/mkw. i 4 449 zł/mkw. W przypadku Katowic wzrosty były rekordowo wysokie w porównaniu z ubiegłym rokiem. Na rynku nowych lokali mediana ceny urosła o 26%, natomiast lokale z drugiej ręki podrożały w tym czasie o 20% (mediana ceny mkw. odpowiednio 8 185 zł i 5 857 zł).

Największym zainteresowaniem deweloperów działających na terenie Katowic cieszyły się dzielnice śródmiejskie i zachodnie. To właśnie w nich deweloperzy w największym stopniu zasilili ofertę w nową podaż. W dzielnicach śródmiejskich nowe projekty powstały na obszarze Koszutki. W zachodnich dzielnicach dominowały projekty z obszaru Ligota-Panewniki. Pod względem cen najdrożej było w dzielnicach śródmiejskich, a ceny mkw. nowych lokali zaczynały się od ponad 6 000 zł, a kończyły na około 16 000 zł.

W 2021 r. roku Katowice zyskały na popularności. Rozwój miasta pociągnął za sobą większe potrzeby mieszkaniowe, co wpłynęło na zwiększenie liczby inwestycji deweloperskich. Deweloperzy w swojej ofercie posiadali więcej mieszkań niż w roku poprzednim.

W Śródmieściu zaczęły powstawać liczne biurowce, co w konsekwencji wiąże się z powstaniem nowych miejsc pracy i napędzaniem większej podaży. Katowice pomimo wzrostu cen, nadal mocno odbiegają od średnich stawek w innych największych miastach Polski. Inwestorom opłaca się tu kupować mieszkania pod wynajem, szczególnie że stolica Śląska przyciąga nie tylko

ofertą nowych miejsc pracy, ale i renomowanymi wyższymi uczelniami.

Na rynku wtórnym najdroższym miastem w Aglomeracji Śląskiej pozostają od lat Katowice. Ceny mieszkań na katowickim używanych rosły porównywalnie szybko, jak te na rynku pierwotnym. Mediana ceny w Katowicach wyniosła 5 857 zł/mkw (wzrost o 20% r/r). Największy udział w sprzedaży miały mieszkania o powierzchni od 40 do 60 mkw.

W pozostałych miastach aglomeracji najdroższe mieszkania na rynku wtórnym znajdowały się w Tychach (mediana ceny mkw. wyniosła odpowiednio 6 034 zł/mkw.). W Gliwicach, Mikołowie, Jaworznie, Sosnowcu, Dąbrowie Górniczej, Chorzowie oraz w Siemianowicach Śląskich odnotowaliśmy medianę powyżej 4 500 zł/mkw. Najtańsze mieszkania znajdowały się w Zabrze, Świętochłowicach, Bytomiu oraz w Piekarach Śląskich. Mediana ceny mkw. w tych lokalizacjach nie przekroczyła 4 000 zł/mkw. Niskie ceny na rynku wtórnym są następstwem nienajlepszego stanu technicznego budynków. Dodatkowo rejony te nie cieszą się dużym zainteresowaniem wśród inwestorów z powodu terenów zdegradowanych po działalności górniczej.

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

Źródło: Baza Danych Evaluer

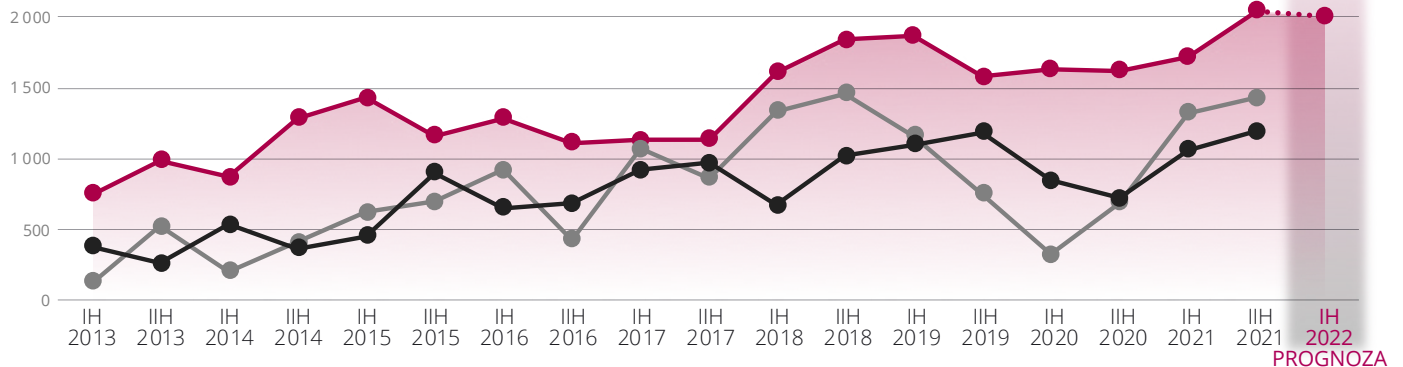
	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny	mediana cen 1 m ²	trend roczny
KATOWICE	8 185	23%	5 857	20%
AGLOMERACJA ŚLĄSKA (BEZ KATOWIC)	5 951	10%	4 449	14%

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

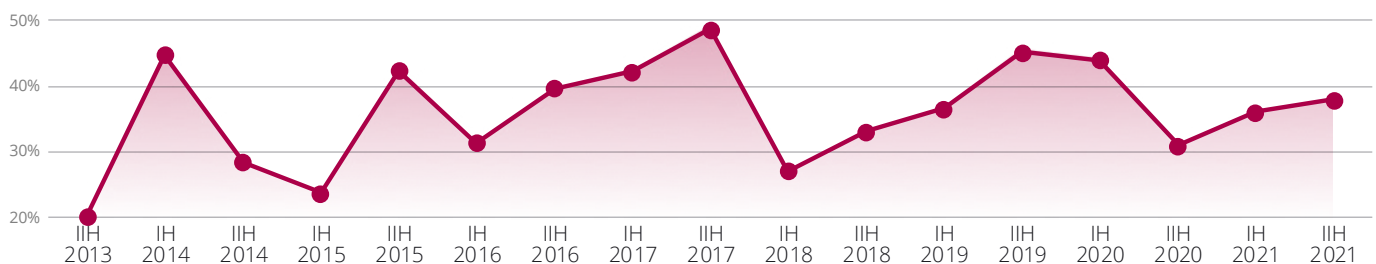


RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

Zaprezentowane dane dotyczą Katowic

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



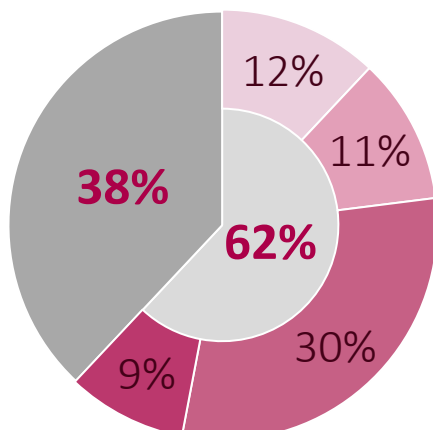
ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI 2020-2021* [%] RYNEK PIERWOTNY

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



ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2021/2020

CAŁKOWITY
POZIOM OFERTY



LICZBA NOWO
WPROWADZONYCH
MIESZKAŃ



Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



MIASTA REGIONALNE

SZCZECIN

W Szczecinie wystąpiły podwyżki cen, porównywalne do tych z 2020 r. Na koniec 2021 r. na rynku pierwotnym sięgały one 18% r/r. Mediana cen mkw. nowych lokali w stanie deweloperskim wyniosła 7 695 zł. Na rynku wtórnym zanotowaliśmy podobny trend wzrostowy (13% r/r), mediana uplasowała się tu na poziomie 6 577 zł/mkw. W przypadku mieszkań z nowszych zasobów ceny były znacząco wyższe, a sprzedający osiągalni nawet 8 000 zł/mkw. w najlepszych lokalizacjach.

Większość realizacji deweloperskich na szczecińskim rynku koncentruje się w jego lewobrzeżnej części. Najwięcej inwestycji odnotowaliśmy w zachodnich rejonach miasta, takich jak Warszewo i Zachód Pogodno. Deweloperzy kontynuowali swoje projekty i sprzedawali kolejne etapy istniejących już inwestycji w rejonach, które w ostatnich latach zyskały na atrakcyjności (m.in. Gumieńce). Pod względem cen najdroższe pozostało Śródmieście, gdzie ceny mkw. nowych mieszkań zaczynały się od 7 500 zł i dochodziły do ponad 11 000 zł/mkw.

Na rynku wtórnym najwyższą cenę mkw. wykazywały mieszkania zlokalizowane w Śródmieściu oraz w dzielnicach bezpośrednio przylegających do centrum (m.in. Turzyn, Niebuszewo-Bolinko, Drzetowo-Grabowo), gdzie jej mediana przekraczała 8 000 zł. Z kolei najtańsze lokale używane można było kupić na Prawobrzeżu. W tej części miasta udawało się znaleźć mieszkanie poniżej 6 000 zł/mkw.

LUBLIN

W Lublinie nowe mieszkania podrożały 15% r/r. Mediana cen mkw. nowego mieszkania ukształtowała się na poziomie 7 300 zł. Na rynku wtórnym wzrost był mniejszy i wyniósł 13% w porównaniu z 2020 r. Mediana ceny mkw. osiągnęła wysokość 6 500 zł. W 2021 r. najwięcej nowych inwestycji zlokalizowanych było w północno-zachodniej części Lublina. Do rejonów, gdzie prężnie działają deweloperzy należy m.in. Sławin, Węglin Południe i Wrotków.

Duże zainteresowanie mieszkaniami zachęcało deweloperów do wprowadzania na rynek nowych inwestycji. Szeroka oferta lokali wpływała na wysoki poziom sprzedaży. Coraz większą popularnością cieszyły się nie tylko mieszkania z rynku pierwotnego, ale też zażytkowe lokale w Śródmieściu oraz na Starym Mieście, gdzie ceny pozostawały najwyższe i wynosiły nawet ponad 10 000 zł/mkw.

RZESZÓW

W 2021 r. na rzeszowskim rynku mieszkaniowym odnotowaliśmy wzrost cen na poziomie 13% r/r w przypadku rynku pierwotnego. Mediana cen mkw. nowego mieszkania ukształtowała się na poziomie 7 034 zł. Na rynku wtórnym wzrost był większy i wyniósł 15% w porównaniu do 2020 r. Mediana osiągnęła wysokość 6 453 zł. Obecnie w stolicy województwa podkarpackiego realizowanych jest kilkanaście inwestycji i obejmują one tereny całego miasta. Najwięcej nowych inwestycji powstaje na obszarze dzielnicy Drabinianka, która cieszy się dużym zainteresowaniem ze względu na znajdujące się w bliskiej odległości tereny zielone oraz jezioro Żwirownia, stanowiące miejscową atrakcję i miejsce wypoczynku dla mieszkańców. Ceny w tym rejonie zaczynały się od 6 900 zł/mkw., a przekraczały 10 000 zł/mkw. Na rynku wtórnym najwyższe ceny osiągały mieszkania w lewobrzeżnej części miasta na terenach położonych blisko Śródmieścia. Najwyższe wartości odnotowano na osiedlach Króla Stanisława Augusta, 1000-lecia czy też Grota-Rowckiego. Niejednokrotnie kupujący w tych rejonach płacili za mkw. mieszkań ponad 8 000 zł.

BIAŁYSTOK

Na białostockim rynku pierwotnym zanotowaliśmy wzrost cen na poziomie 14% r/r. Mediana ceny mkw. nowego mieszkania ukształtowała się na poziomie 6 899 zł. Deweloperzy oferowali nowe lokale na prawie całym obszarze Białegostoku, ale najwięcej inwestycji dostępnych było na terenie Nowego Miasta. Najdroższe inwestycje można było znaleźć w rejonie ulicy Sienkiewicza, gdzie ceny dochodziły do 10 000 zł/mkw. Na rynku wtórnym mediana osiągnęła wysokość 6 042 zł, co dało 12% wzrost w porównaniu z 2020 r. Najwyższą cenę mkw. osiągnęły mieszkania zlokalizowane w bliskiej odległości centrum. Na osiedlu Sienkiewicza ceny niejednokrotnie przekraczały 7 500 zł/mkw, a w rejonach osiedla Przędworce i Piaski ceny przekraczały 6 900 zł/mkw.

BYDGOSZCZ

W Bydgoszczy wzrost cen na rynku pierwotnym był na poziomie 9% r/r. Mediana cen mkw. nowego mieszkania wyniosła 6 970 zł. Podobnie jak w poprzednich latach najczęściej inwestycji deweloperskich znajdowało się w Śródmieściu i dzielnicach położonych w jego bliskiej odległości. Na rynku wtórnym wzrost był znacznie wyższy i wyniósł 17% r/r. Mediana cen mkw. lokalu z drugiej ręki sięgała 5 961 zł. Najwyższe ceny zaczynały się od 7 000 zł/mkw dochodząc do ponad 10 000 zł/mkw w przypadku mieszkań najlepiej usytuowanych w budynku. Na rynku wtórnym najwyższą cenę mkw. w 2021 roku osiągnęły mieszkania zlokalizowane w samym centrum miasta oraz w okolicy Parku Dolina Pięciu Stawów, która przyciąga kupujących atrakcyjnymi terenami zielonymi.

POZOSTAŁE MIASTA REGIONALNE

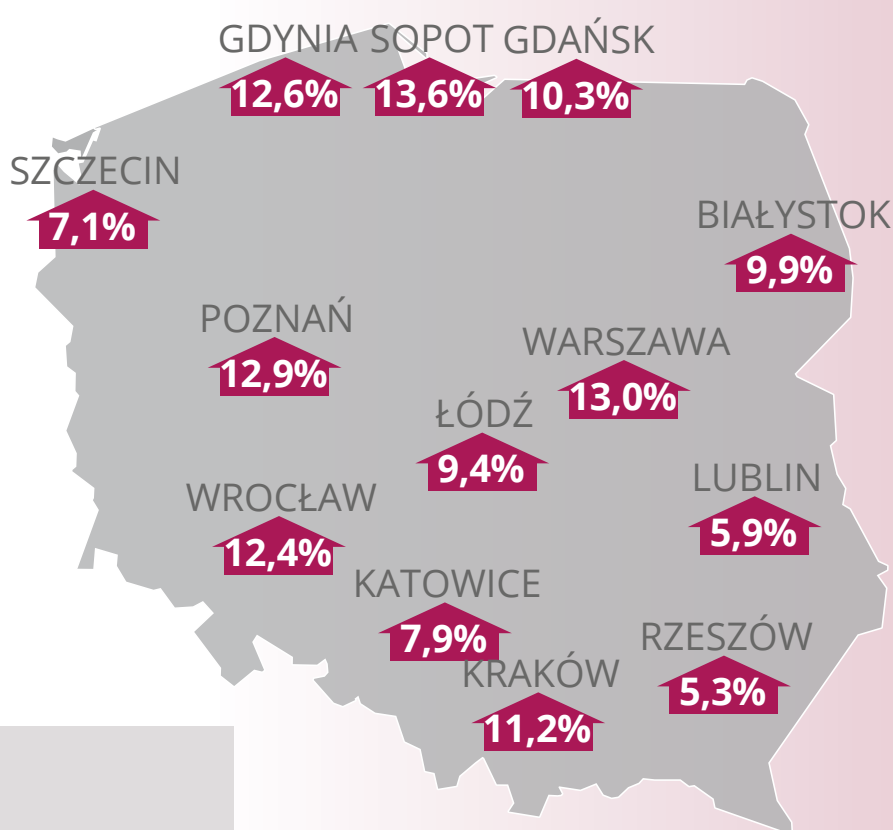
W Olsztynie mediana cen mkw. dla nowych mieszkań wyniosła 6 917 zł, co stanowiło wzrost o 10% r/r. Rynek wtórny zanotował podwyżkę rzędu 16% r/r i medianę w wysokości 6 164 zł/mkw. Podobny roczny wzrost cen nowych mieszkań zanotowało Opole (10%), gdzie lokale od deweloperów kosztowały 6 133 zł/mkw. Natomiast mediana cen mkw. na rynku wtórnym urosła o 12% r/r, do 5 808 zł. W Kielcach mediana cen mkw. w przypadku mieszkań z rynku pierwotnego wyniosła 6 279 zł, a dla lokali z rynku wtórnego 5 326 zł. W Toruniu podwyżki w skali roku w ofercie od deweloperów wyniosły 13%, a mediana cen 7 344 zł/mkw. W przypadku lokali używanych wzrost ten był wyższy i sięgał 16% r/r z cenami na poziomie 6 248 zł/mkw. Kolejny rok z rzędu najniższe ceny mieszkań wśród największych miast odnotowaliśmy w ośrodkach na terenie województwa lubuskiego. W Zielonej Górze mediana cen mkw. w przypadku mieszkań z rynku pierwotnego wyniosła 6 275 zł, a dla lokali z rynku wtórnego 4 920 zł. Gorzów Wielkopolski od lat pozostaje najtańszym z analizowanych lokalizacji. W 2021 r. mediana cen mkw. nowych mieszkań w tym mieście ukształtowała się na poziomie 5 793 zł (wzrost o 23% r/r). Dla mieszkań z drugiej ręki wyniosła 4 512 zł (wzrost o 16% r/r).

RYNEK WYNAJMU MIESZKAŃ



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

ZMIANY ROCZNE MEDIANY STAWEK CZYNŚZÓW NAJMU



W 2021 r. na rynku najmu odnotowano ożywienie, wpływ na to miała kończąca się pandemia i brak nowych obostrzeń. Wraz z odbudową gospodarki rosły ceny najmu, wracając do tych sprzed pandemii, a nawet przebijając je pod koniec roku. Powrót pracowników do biur oraz studentów na uczelnie wzmocnił ten trend. Ponadto, nadal inwestycja mieszkaniowa jest konkurencyjną metodą inwestowania, szczególnie jeżeli patrzymy na oprocentowanie lokat bankowych, czy nawet produktów inwestycyjnych długoterminowych, takich jak obligacje skarbowe. W dalszym ciągu inwestorzy uważają, że jest to bezpieczna metoda lokowania kapi-

tału, nawet przy mniej atrakcyjnej stopie zwrotu.

Na analizowanych przez nas rynkach największe wzrosty czynszów najmu odnotowaliśmy w Sopocie i Warszawie. Odpowiednio o 13,6% i 13% r/r. Najmniejsze podwyżki wystąpiły w Rzeszowie, gdzie czynsze urosły o 5,3% w skali roku. Wśród przedstawionych w raporcie miast najwyższe stawki za najem cechowały stolicę. Najwięcej ofert odnotowaliśmy w jej dzielnicach centralnych, jak Śródmieście, Mokotów i Wola. Od lat najdroższe pozostaje Śródmieście z medianami stawek czynszów od 2 090 zł/m-c dla mieszkań 1-pokojowych do ponad 5605 zł/m-c dla mieszkań 3-pokojowych.

Rynek trójmiejski już kolejny rok goni cenowo rynek warszawski. Najdrożej było w Sopocie, gdzie mediany stawek czynszów wyniosły od 1900 zł/m-c dla mieszkań 1-pokojowych do 3800 zł/m-c dla 3-pokojowych. W Gdańsku ceny były niewiele mniejsze niż w Sopocie. Za mieszkania płacono tu od 1800 zł/m-c za 1 pokój do 3000 zł/m-c w przypadku lokali z 3-pokojami. Najtańsza z wszystkich trzech miast aglomeracji okazała się Gdynia, z cenami od ponad 1400 zł/m-c dla najmniejszych mieszkań do 2700 zł/m-c dla mieszkań 3-pokojowych. We Wrocławiu najwięcej najemcy płacili w dzielnicy Stare Miasto, gdzie mediany stawek sięgały od 1800 do ponad 3300 zł/m-c. Równie wysoki czynsz zaobserwowano w dzielnicy Śródmieście z medianami od 1700 do ponad 2850 zł/m-c.

W ubiegłym roku średnie stopy zwrotu z wynajmu kształtowały się na poziomie 2,5% do 5,2%. Najwyższą rentowność uzyskiwano w Szczecinie, bo 5,2% dla mieszkań 1-pokojowych, 4,6% dla 2-pokojowych i 4,3% w przypadku 3-pokojowych. Kolejnymi najbardziej rentowymi miastami okazały się Wrocław

i Gdańsk ze stopą zwrotu 4,9% dla mieszkań z 1 pokojem. Najmniejsze zyski przynosiły mieszkania z 3 pomieszczeniami (4,1% dla Wrocławia i 3,6% dla Gdańska). Nadal dobrze radził sobie rynek najmu w Łodzi, gdzie stopy zwrotu osiągnęły od 4,1% do 4,8%. Łódź pozostała jednym z atrakcyjniejszych miast do inwestowania. Jej rynek nieruchomości jest jednym z najlepiej rozwijających się w Polsce. Oferta mieszkań jest tu najbardziej zróżnicowana. Deweloperzy skupiają się na budowie nowych inwestycji nie tylko na przedmieściach, ale także w centrum, gdzie nadal są dostępne tereny pod nową zabudowę i rewitalizowane stare kamienice. Na rynku trójmiejskim zaraz po Gdańsku, najbardziej rentownym miastem okazała się Gdynia, ze stopami zwrotu w przedziale 3,7%-4,1%. Najniższy wskaźnik rentowności odnotowano w Sopocie i Białymstoku. W Sopocie mieścił się w przedziale od 2,6% (dla mieszkań 3-pokojowych) do 3,7% (dla mieszkań 1-pokojowych). Wskaźniki dla Białegostoku były nieco niższe i mieściły się w przedziale odpowiednio 2,5% i 3,4%.

ZAKRES STÓP ZWROTU Z WYNAJMU MIESZKAŃ W 2021 R.

	1 POKÓJ	2 POKOJE	3 POKOJE	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 przeznacza 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 2-miesięcznym okresem przeznaczonym na poszukiwanie najemcy.
WARSZAWA	4,8%	3,9%	3,0%	
KRAKÓW	3,8%	3,6%	3,5%	
WROCŁAW	4,9%	4,5%	4,1%	
POZNAŃ	4,4%	4,3%	3,6%	
ŁÓDŹ	4,8%	4,6%	4,1%	
GDAŃSK	4,9%	4,2%	3,6%	
GDYNIA	4,1%	4,0%	3,7%	
SOPOT	3,7%	3,4%	2,6%	
BIAŁYSTOK	3,4%	2,9%	2,5%	
LUBLIN	4,2%	4,7%	3,9%	
SZCZECIN	5,2%	4,6%	4,3%	
RZESZÓW	3,7%	3,3%	3,2%	
KATOWICE	4,7%	4,5%	4,3%	

PRIVATE RENTED SECTOR (PRS)

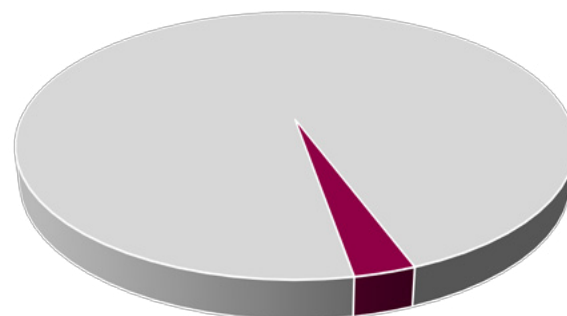
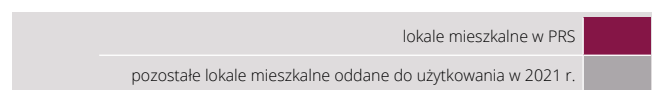
Sektor PRS coraz prężniej rozwija się na polskim rynku, zagraniczne fundusze chętnie inwestują w zakup nieruchomości pod najem instytucjonalny. PRS może stanowić alternatywę dla zbytu nowych mieszkań w przypadku zmniejszenia popytu i spadku sprzedaży na rynku pierwotnym. Już teraz niektórzy deweloperzy postanowili wejść na Rynek PRS przeznaczając część inwestycji pod najem instytucjonalny.

W ramach najmu instytucjonalnego zasób mieszkań koncentruje się w największych polskich miastach, takich jak Warszawa, Wrocław, Poznań, Kraków, Łódź, Katowice i Trójmiasto. Dane pokazują, że firmy mają w planach powiększenie rynku najmu o około 30 tysięcy mieszkań. Na rynku znajduje się obecnie ok. 6 tys. gotowych mieszkań przeznaczonych na wynajem. Najwięcej lokali w swojej ofercie posiada Resi4Rent oraz prekursor tego typu projektów na polskim rynku – Fundusz Mieszkań na Wynajem. Łącznie oferują obecnie 2 tys. wybudowanych apartamentów.

Rynek najmu instytucjonalnego zmienia się na przestrzeni ostatnich lat. Fundusze wykupują nie tylko mieszkania i całe budynki, ale także przejmują firmy deweloperskie. Po połączeniu się zagranicznego funduszu z wrocławskim deweloperem Vantage Development SA, TAG Immobilien nie poprzestał na inwestowaniu w polski rynek. W ubiegłym roku zawarł warunkową umowę sprzedaży na 100% akcji Robyga, należącego do Goldman Sachs Group, powiększając swój portfel mieszkań do budowy o ok. 20 tys. lokali. Z kolei Heimstaden Bostad, trzecia największa europejska spółka z sektora nieruchomości, zawarła umowę ze spółką Spravia (wcześniej Budimex) na zakup 2,5 tys. lokali. Projekty

zostały sprzedane w pięciu polskich miastach: Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Gdańsku i Poznaniu.

Coraz więcej deweloperów przeznaczą część mieszkań ze swojej oferty na wynajem instytucjonalny, przykładem jest Develia, która w planach ma realizację 300-400 mieszkań rocznie. Skala gotowej oferty lokali mieszkalnych w systemie najmu instytucjonalnego na ten moment stanowi tylko 3% wszystkich mieszkań oddanych do użytkowania.



Polska stała się ciekawym celem dla firm specjalizujących się w najmie instytucjonalnym, szczególnie ze względu na możliwość osiągnięcia wyższych zysków z inwestycji w porównaniu do rynku zachodnioeuropejskiego. To sprawia, że jako kraj stajemy się atrakcyjni dla zagranicznych funduszy, które poprzez swój udział w rynku zwiększają popyt na zakup mieszkań. Przy obecnych planach tych podmiotów oferta będzie stale rosła, jednak nie na tyle szybko by przejąć rynek i być dominującym wynajmującym. Na polskim rynku nieruchomości nadal przodują inwestorzy indywidualni, których aktywność również systematycznie wzrasta.

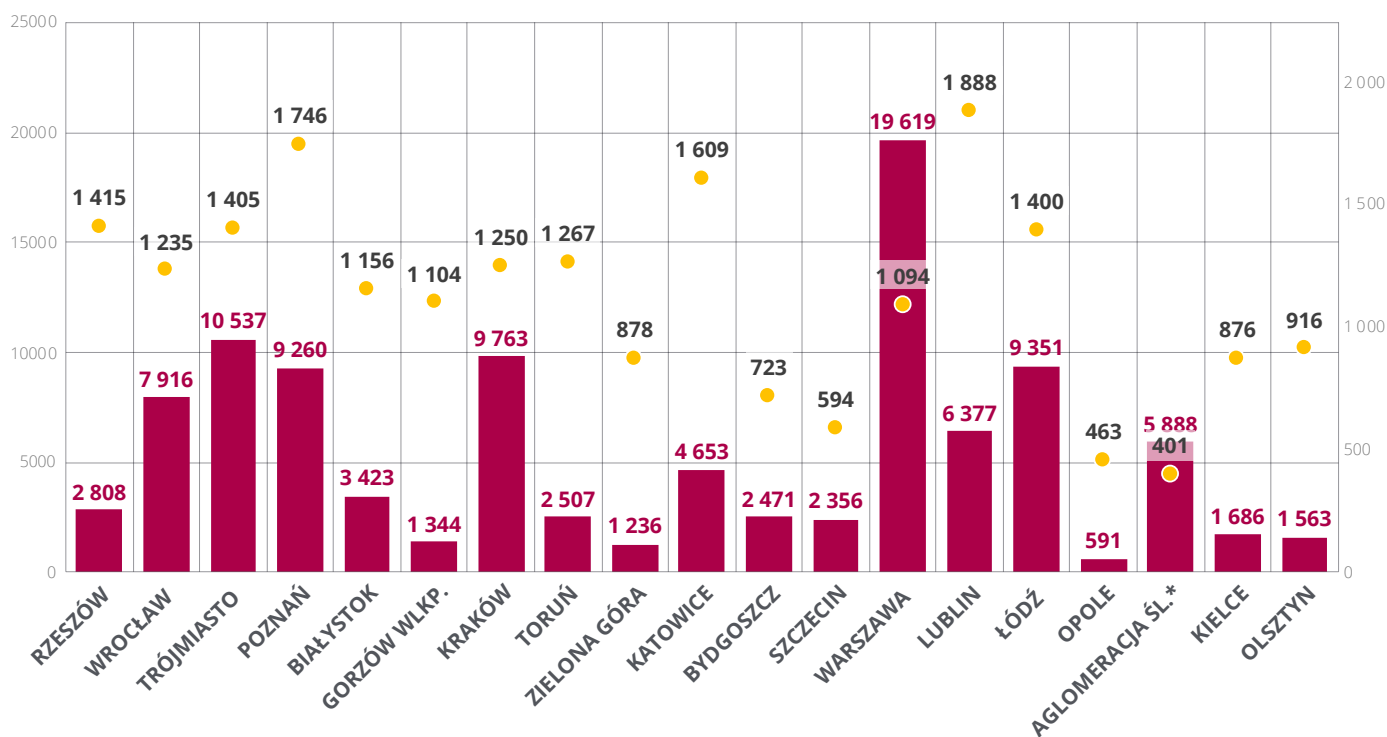
POZWOLENIA NA BUDOWĘ

ANALIZA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ NA 100 TYS. MIESZKAŃCÓW

liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia
na budowę w 2021 r. (ogółem)

liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia na
budowę na 100 tys. mieszkańców w 2021 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

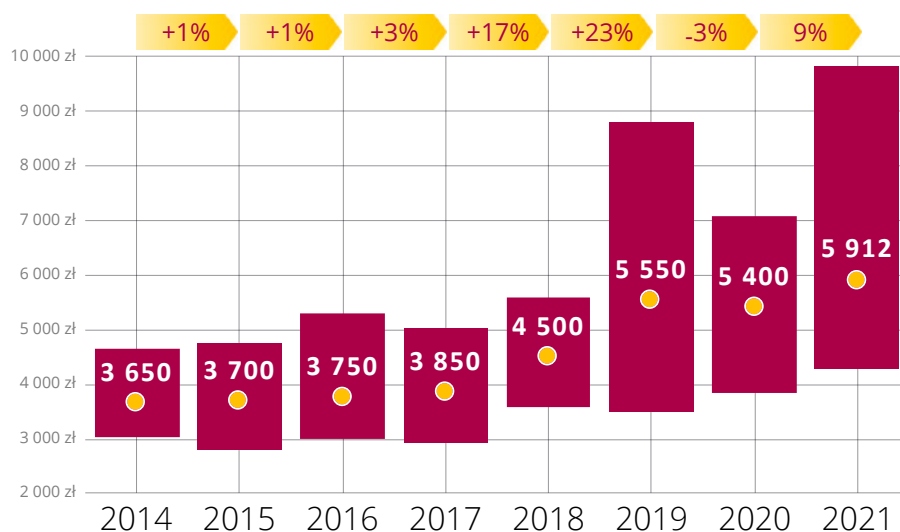


KOSZTY BUDOWY INWESTYCJI DEWELOPERSKICH

KOSZTY BUDOWY INWESTYCJI DEWELOPERSKICH [ZŁ / MKW. PUM]

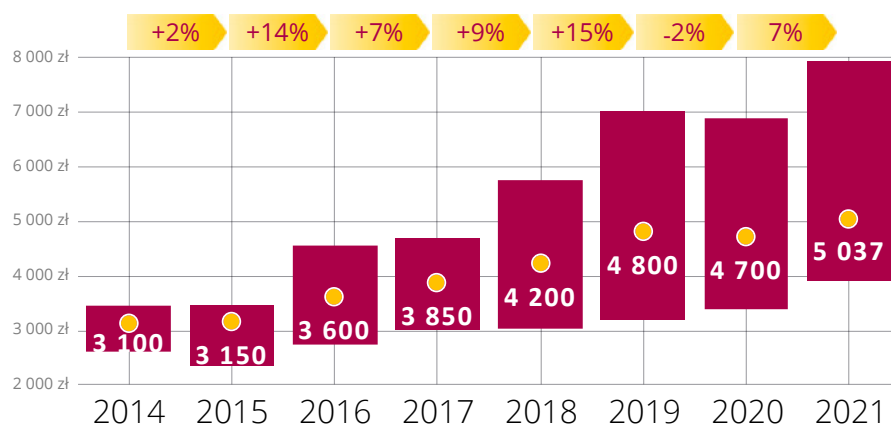
zakres (min.-max.) kosztów
twardych budowy
średni koszt twardej budowy
(netto)
zmiany średniego kosztu
twardego budowy

WARSZAWA



POZOSTAŁE RYNKI*

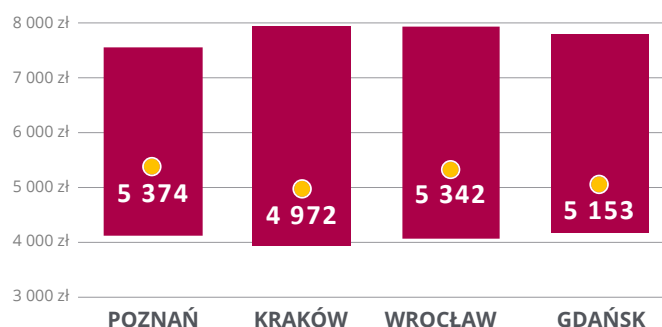
*KRAKÓW, POZNAŃ, WROCŁAW,
GDAŃSK, GDYNIA, SZCZECIN,
RZESZÓW, TORUŃ, BYDGOSZCZ,
ŁÓDŹ, LUBLIN, KATOWICE



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

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

2021



PROGNOZA 2022

Coraz bardziej rosnąca inflacja, kłopoty z dostawami surowców, wysokie koszty materiałów budowlanych, trudności z pozyskiwaniem pracowników oraz coraz mniejsza dostępność gruntów przekładały się na wzrost cen mieszkań w 2021 roku. Na początku 2022, w szczególności po inwazji Rosji na Ukrainę, opisane powyżej problemy tylko się pogłębiły. Sankcje powodują wzrost cen surowców energetycznych, które z kolei przekładają się na wzrost cen podstawowych produktów. Te czynniki napędzają nieustannie inflację, a przywrócenie poziomu cen do równowagi będzie wymagało dłuższego czasu. Wojna za wschodnią granicą spowodowała też odpływ ukraińskich pracowników z Polski, głównie mężczyzn, którzy stanowili duży procent osób zatrudnionych na budowach. Firmy budowlane oraz deweloperzy mają problem z zapewnieniem ciągłości budów ze względu na ograniczoną obsadę stanowisk, szczególnie, że problem niedoborów kadrowych na budowach był obecny już przed wybuchem wojny. Nie bez znaczenia dla rynku deweloperskiego będzie również wchodząca w życie od 1 lipca 2022 r. nowelizacja Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, która wprowadza między innymi obowiązek utworzenia tzw. Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego. Zgromadzone od deweloperów na rachunku DFG fundusze zostaną przeznaczone na zwroty dla nabywców związane np. z odstąpieniem od umowy, ogłoszeniem upadłości przez dewelopera lub upadłości banku prowadzącego rachunek powierniczy danej

inwestycji. Jest to czynnik, który jeszcze dodatkowo podroży koszty budowy po stronie dewelopera.

Z kolei od jesieni ubiegłego roku, kiedy NBP rozpoczął cykl powyżek stóp procentowych, możemy obserwować sukcesywny spadek sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym. Wyraźny, kilku-procentowy wzrost oprocentowania kredytów skokowo ograniczył zdolność kredytową potencjalnych nabywców mieszkań. Należy ocenić, że na chwilę obecną zdolność kredytowa została ograniczona o minimum 30% w stosunku do momentu przed rozpoczęciem cyklu podwyżek stóp przez NBP, a część potencjalnych kredytobiorców całkowicie ją utraciło. Pewne zmiany w sytuacji klientów planujących zakupy wspierane kredytem hipotecznym może spowodować wchodząca w życie 27 maja 2022 r. ustawa o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym. Zgodnie z jej zapisami państwo będzie gwarantować za pośrednictwem BGK do 20 proc. kwoty kredytu. Będzie to jednak kwota nie większa niż 100 tys. zł. Gwarancja ta może pewnej grupie klientów zastąpić wymagany przez banki wkład własny. W obecnej sytuacji rynkowej jego brak nie jest jednak głównym czynnikiem ograniczającym dostęp do kredytu mieszkaniowego. Od momentu przygotowania ustawy sytuacja uległa zmianie, gdyż dziś to nie wkład własny (jak było to w momencie przyjęcia ustawy), ale zdolność kredytowa stanowi główny problem w dostępie do długoterminowego finansowania. Z informacji BGK wynika, że „obecnie trwa proces szacowania potencjału dla tej akcji przez banki kredytujące”.

Należy podkreślić, że równocześnie całkowitej zmianie uległa sytuacja na rynku najmu mieszkań. Na popyt mocno wpłynęli przybywający do Polski uchodźcy, co zbiegło się w czasie ze zniesieniem obostrzeń związanych z pandemią. Stawki najmu wyraźnie poszybowały w górę i liczba dostępnych ofert jest aktualnie bardzo ograniczona. Za dalszym umocnieniem rynku najmu przemawia też ograniczenie popytu na mieszkania spowodowane wzrostem stóp procentowych. Osoby, które planowały jego zakup, a obecnie już ich na to nie stać, siłą rzeczy będą napędzać koniunkturę na rynku najmu. Wzrost cen mieszkań oraz mniejsza zdolność kredytowa albo jej brak, a dodatkowo kurcząca się oferta mieszkań na wynajem, może stać się dużym problemem dla osób nieposiadających własnego mieszkania. Szczególnie zmniejszająca się oferta lokali pod wynajem może okazać się prawdziwym wyzwaniem. Jeszcze rok temu, gdy podczas pandemii wielu pracowników i studentów mogło pracować i uczyć się z rodzinnego domu, oferta najmu była łatwo dostępna, a na portalach tematycznych wybór ogłoszeń był bardzo duży. Teraz, gdy sytuacja z COVID-19 się uspokoiła i dodatkowo mamy bezprecedensowy napływ uchodźców, chętnych na wynajem nie brakuje, brakuje za to ofert. Aktualnie podaż nowych mieszkań jest całkiem spora jednak w warunkach mniejszego niż dotychczas popytu należy brać pod uwagę zmniejszenie podaży po stronie deweloperów. W szczególności jeżeli weźmiemy pod uwagę narastające problemy z kosztami i dostępnością materiałów budowlanych oraz braki w obsadzie budów odpowiednią liczbą pracowników. Ten proces możemy obserwować już teraz, gdyż liczba uzyskiwanych pozwoleń na budowę oraz inwestycji wprowadzanych do sprzedaży jest wyraźnie mniejsza niż w roku ubiegłym. Przy obserwowanym wzroście kosztów kredytu należy

liczyć się z tym, że z rynku może potencjalnie wyparować w porównaniu z rokiem ubiegłym ponad połowa, a nawet 2/3 zakupów wspieranych kredytem hipotecznym. **Można powiedzieć, że o realnym popycie i kondycji rynku będą decydować nabywcy gotówkowi. Spodziewamy się, że w obecnej sytuacji dominować na rynku będą inwestorzy kupujący mieszkania z własnych środków, z przeznaczeniem na wynajem. Rosnąć będzie też rola funduszy PRS, które przy dobrej koniunkturze na rynku najmu będą zainteresowane zwiększeniem w nim swoich udziałów.** Spodziewać się zatem należy kolejnych zakupów pakietowych dokonywanych przez te fundusze. W perspektywie najbliższych kilku lat przewidujemy więc zauważany wzrost udziału PRS w rynku mieszkaniowym. Spadek popytu wynikający z ograniczenia liczby klientów kredytowych będzie w dłuższej perspektywie rekompensowany przez wspomniane fundusze oraz dostosowanie przez deweloperów podaży do skali popytu. Pomimo obserwowanego spadku popytu w perspektywie najbliższych miesięcy, nie przewidujemy zauważanych spadków cen mieszkań na rynku pierwotnym, które skutecznie będą ograniczane przez rekordowo drogie koszty wytworzenia. Możliwość nieznacznej korekty będzie naszym zdaniem możliwa w przyszłym roku, w chwili, gdy deweloperzy będą chcieli wyprzedać ostatnie mieszkania z projektów rozpoczętych jeszcze w roku 2021 i zbilansować aktualną podaż do zmniejszonego popytu. Prawdopodobne jest pojawienie się na przełomie roku okazji cenowych na rynku wtórnym, gdyż część osób, która zaciągnęła kredyty hipoteczne przy wyjątkowo niskich stopach będzie chciała ograniczyć rosnące koszty ich obsługi i zdecyduje się na sprzedaż kupionych wcześniej mieszkań.

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 7 największych miastach Polski, zatrudnia ponad 60 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 świadczącą usługi w zakresie udostępniania Bazy Danych Transakcyjnych EVALUER oraz raportów analitycznych dotyczących różnych segmentów rynku nieruchomości. 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 2 000 000 transakcji z obszaru całego kraju).

WARSZAWA

Siedziba Główna

Emmerson Evaluation Sp. z o.o.

al. Jana Pawła II 27

00-867 Warszawa

tel. 22 379 99 00

warszawa@emmerson-evaluation.pl

WIĘCEJ INFORMACJI: www.emmerson-evaluation.pl

WROCŁAW

al. Armii Krajowej 6a/4

50-541 Wrocław

tel. 71 780 01 41

wroclaw@emmerson-evaluation.pl

POZNAŃ

ul. Artura Grottgera 6A/15

60-757 Poznań

tel. 61 222 54 41

poznan@emmerson-evaluation.pl

KRAKÓW

ul. Wodna 2d

30-556 Kraków

tel. 516 000 977

krakow@emmerson-evaluation.pl

TRÓJMIASTO

ul. Grunwaldzka 76/4

81-771 Sopot

tel. 58 341 99 45

trójmiasto@emmerson-evaluation.pl

ŁÓDŹ

ul. Targowa 9a

90-042 Łódź

tel. 516 000 971

lodz@emmerson-evaluation.pl

KATOWICE

Aleja Wojciecha Korfańskiego 125A

40-156 Katowice

tel. 509 455 704

katowice@emmerson-evaluation.pl



EMMERSON
EVALUATION