

# EVALUER INDEX

1H  
20  
23

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 IH2023 R.

strona 4

RYNEK  
MIESZKANIOWY  
W POLSCE

strona 6

WARSZAWA	strona 7
KRAKÓW	strona 9
WROCŁAW	strona 10
POZNAŃ	strona 12
TRÓJMIASTO	strona 13
ŁÓDŹ	strona 15
KATOWICE +AGLOMERACJA ŚL.	strona 16

RYNEK WYNAJMU  
MIESZKAŃ

strona 18

POZWOLENIA  
NA BUDOWĘ

strona 20

PROGNOZA

strona 21

OPIS DZIAŁALNOŚCI  
EMMERSON  
EVALUATION  
ORAZ EVALUER

strona 23

# Wstęp

Drodzy Czytelnicy,

Mamy przyjemność zaprezentować raport Evaluer Index o rynku mieszkaniowym w Polsce w pierwszym półroczu 2023 roku. W raporcie zostały przeanalizowane rynki mieszkaniowe w największych miastach Polski oraz przedstawione najważniejsze wydarzenia mające miejsce w ostatnim półroczu.

Minione półrocze zmieniło oblicze rynku nieruchomości. Wyniki przedstawionej analizy pokazują, że po okresie zmniejszonego popytu w drugiej połowie 2022 roku zaczął on wzrastać w pierwszej połowie 2023 roku, pomimo historycznie wysokich stóp procentowych. Istotnym bodźcem do ożywienia sytuacji na rynku nieruchomości była zapowiedź wejścia w życie programu Bezpieczny Kredyt 2% w połowie roku oraz oczekiwania co do wzrostu cen co aktualnie ma miejsce.

Mamy nadzieję, iż niniejszy raport spotka się z pozytywnym odbiorem z Państwa strony i pomoże lepiej zrozumieć sytuację na rynku nieruchomości 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 I PÓŁROCZU 2023 R.

**Po trudnym dla rynku mieszkaniowego 2022 roku spowodowanym spowolnieniem sprzedaży i ograniczoną dostępnością kredytów, sytuacja w pierwszej połowie 2023 roku wyraźnie poprawiła się. Od początku obecnego roku obserwuje się ożywienie zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Pierwsze półroczne bieżącego roku przyniosło zwiększenie popytu z równocześnie malejącą podażą i widoczne pobudzenie na rynku kredytów mieszkaniowych oraz wzrosty cen mieszkań.**

Na zwiększony popyt na zakup mieszkań w pierwszej połowie 2023 roku duży wpływ miała zapowiedź uruchomienia 1 lipca 2023 rządowego programu Bezpieczny Kredyt 2%. Ruch na rynku mieszkaniowym po ogłoszeniu owego programu powodowali nie tylko beneficjenci rządowego wsparcia, ale także nabywcy obawiający się wzrostów cen i wyprzedania tańszych nieruchomości. W biurach sprzedaży zaczęli pojawiać się potencjalni klienci, którzy wcześniej wstrzymywali się z zakupem lokalu ze względu na niską zdolność kredytową.

Wzrosty cen na analizowanych w raporcie rynkach w porównaniu do III kwartału 2022 wyniosły od 2 do 13%. Zapowiedź programu Bezpieczny Kredyt 2% nie spowodowała dynamicznych podwyżek cen w I połowie 2023 roku. Pobudziła jednak popyt, co przy ograniczonej podaży przyczyniło się do wyraźniejszego podnoszenia cen od początku drugiej połowy roku.

Wzrost popytu na mieszkania spowodowała również mniejsza dynamika inflacji oraz stopniowa odbudowa dostępności kredytów mieszkaniowych. 19 czerwca 2023 Komisja Nadzoru Finansowego znowelizowała Rekomendację S co złagodziło podejście do oceny zdolności kredytowej. Zgodnie z decyzją KNF minimalny poziom bufora wynosi aktualnie 2,5 punktu procentowego i ma zastosowanie do kredytów mieszkaniowych z okresowo stałą stopą procentową. W pierwszym półroczu 2023 roku banki udzieliły łącznie 55 tysięcy kredytów mieszkaniowych na kwotę 19,2 mld złotych. W porównaniu do drugiego półrocza 2022 roku jest to wzrost w liczbie kredytów o 32%. Ich kwota zwiększyła się natomiast o ponad 40%. Warto zaznaczyć, że w czerwcu 2023 roku banki udzieliły 11,4 tysięcy kredytów mieszkaniowych opiewających na wartość 4,2 mld zł, co jest rekordem zarówno w ilości, jak i kwocie na przestrzeni ostatnich 12 miesięcy.

W minionym półroczu sprzedaż na analizowanych rynkach wyraźnie przyspieszyła i sprzedano o 61% więcej mieszkań, niż w drugim półroczu 2022 roku. Wynik sprzedaży lepszy okazał się w drugim kwartale 2023 roku, w którym sprzedano o 23% więcej mieszkań w porównaniu do poprzedniego kwartału. Główną grupę nabywców w pierwszym półroczu 2023 roku stanowili klienci gotówkowi, jednak liczba nabywców wspierających zakup mieszkania kredytem odbudowała się.

Wśród klientów gotówkowych znaczną część stanowią inwestorzy traktujący zakup lokalu jako lokatę kapitału, a także osoby zza wschodniej granicy, które po okresie kilku bądź kilkunastu miesięcy spędzonych w Polsce decydują się na zakup nieruchomości w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Aktualnie największym zainteresowaniem cieszą się mieszkania małe, jedno bądź dwupokojowe. Trend ten zauważany jest zarówno wśród nabywców inwestycyjnych jak i tych, którzy kupują lokal na własne potrzeby. Zainteresowanie tego typu metrażami przez tę drugą grupę wynika z wysokich cen całościowych, przez co mniejsze mieszkania są bardziej przystępne.

**Poziom oferty w analizowanych w raporcie miastach na koniec czerwca bieżącego roku wyniósł prawie 38 400 mieszkań. Porównując do wyniku z końca 2022 roku, jest on prawie o 25% niższy.**

Kurcząca się liczba mieszkań w ofercie deweloperów nie jest w stanie odpowiedzieć na występujące zapotrzebowanie. W pierwszym półroczu 2023 roku deweloperzy wprowadzili do sprzedaży łącznie 14 543 mieszkania w analizowanych w raporcie miastach i jest to o 26% więcej, niż w drugim półroczu 2022. Analizując pierwsze półrocze, to w jego drugim kwartale deweloperzy wprowadzili o 43% mieszkań więcej, niż w okresie styczeń-marzec. Większość dużych firm deweloperskich dysponuje zapasem mieszkań, na których budowę uzyskano pozwolenie, jednak obserwując rynek ostrożnie wprowadzają nowe projekty do swojej oferty. Dodatkowym utrudnieniem dla nowych projektów są czasochłonne procedury administracyjne, a także zmieniające się uregulowania wydłużające okres wprowadzenia do sprzedaży oraz realizacji nowych inwestycji. W związku z tym dająca zaobserwować się aktualnie nadwyżka popytu nad podażą będzie pogłębiać się, co wpłynie na większą dynamikę wzrostu cen 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 PÓŁROCZNY ZMIANY CEN W IH2023 R.

Źródło: Baza Danych Evaluer

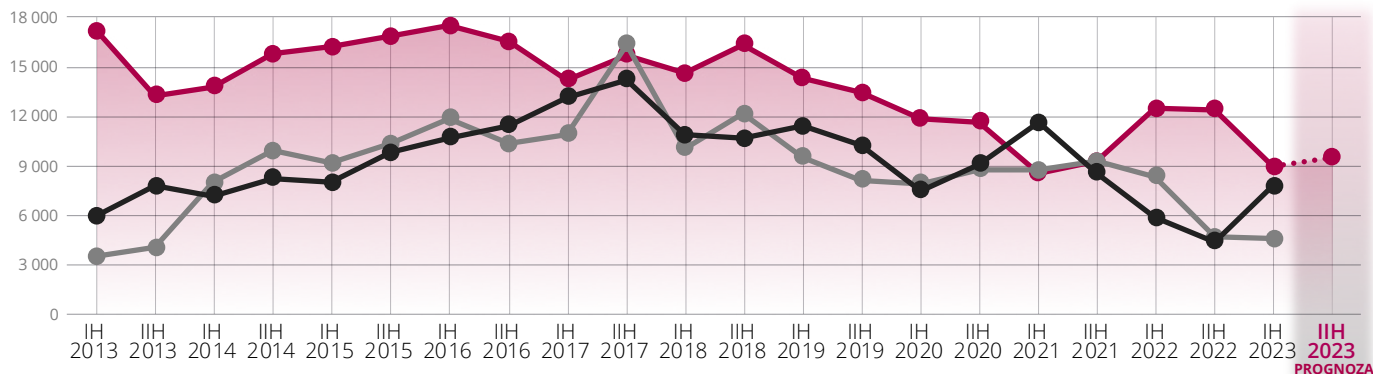
	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1m <sup>2</sup>	trend IH23/IIH22	mediana cen 1m <sup>2</sup>	trend IH23/IIH22
<b>WARSZAWA</b>	14 311	4%	13 033	2%
<b>KRAKÓW</b>	13 633	7%	11 229	5%
<b>ŁÓDŹ</b>	9 589	6%	6 667	4%
<b>WROCŁAW</b>	12 047	5%	10 173	4%
<b>POZNAŃ</b>	10 824	2%	8 571	5%
<b>GDAŃSK</b>	12 750	5%	11 065	2%
<b>GDYNIA</b>	13 372	3%	9 895	3%
<b>SOPOT</b>	22 133	2%	15 536	3%
<b>KATOWICE</b>	9 404	4%	6 572	3%
<b>AGLOMERACJA ŚLĄSKA (BEZ KATOWIC)</b>	7 079	10%	5 096	2%

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1m <sup>2</sup>	trend IH23/IIH22	mediana cen 1m <sup>2</sup>	trend IH23/IIH22
<b>SZCZECIN</b>	10 201	12%	7 815	2%
<b>BYDGOSZCZ</b>	8 616	8%	6 698	2%
<b>LUBLIN</b>	8 925	6%	8 151	5%
<b>BIAŁYSTOK</b>	8 665	5%	7 648	5%
<b>TORUŃ</b>	8 714	7%	7 459	3%
<b>RZESZÓW</b>	8 567	7%	8 021	8%
<b>KIELCE</b>	7 950	10%	6 666	5%
<b>OLSZTYN</b>	8 360	8%	7 225	5%
<b>ZIELONA GÓRA</b>	7 424	3%	6 501	7%
<b>OPOLE</b>	8 018	13%	7 043	6%
<b>GORZÓW WLKP.</b>	6 643	2%	5 754	6%

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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

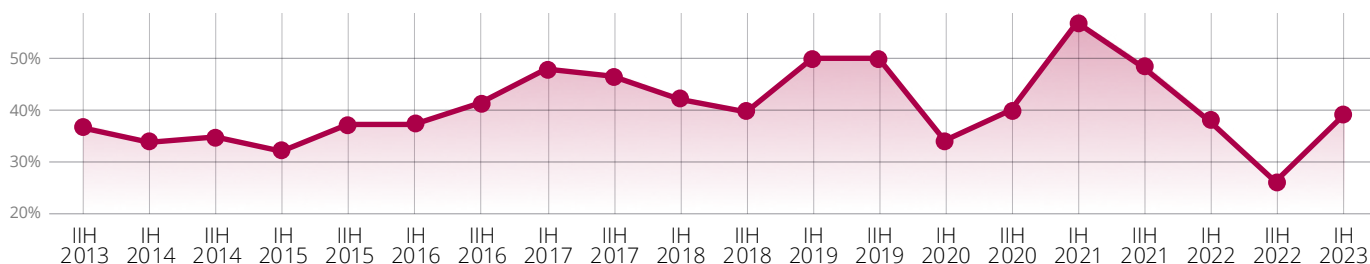
poziom oferty na koniec okresu  
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie  
liczba sprzedanych mieszkań w okresie



## RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



**Liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w Warszawie w pierwszym półroczu 2023 roku utrzymuje się na podobnym poziomie, co w drugiej połowie 2022 roku. Na koniec czerwca 2023 r. wyniosła ona 4 611 lokali i jest to spadek zaledwie o 1,3% w porównaniu do wyniku z końca grudnia 2022 r.** Najwięcej lokali wprowadzono do sprzedaży w dzielnicy Ursus (1 169), co stanowi ponad 25% całości nowej oferty Warszawy. Udział powyżej 10% odnotowano również w dzielnicach Targówek, Praga Północ oraz Białołęka. W dzielnicach Śródmieście i Ursynów w pierwszej połowie 2023 r. nie wprowadzono na rynek żadnej inwestycji.

Warszawa odnotowała w pierwszym półroczu ofertę mieszkań na rynku pierwotnym na poziomie prawie 9 tys. lokali. Jest to wynik o 28% niższy, niż odnotowany na koniec drugiego półrocza 2022 roku i najniższy od pierwszego półrocza 2021 r., kiedy wartość ta wyniosła 8 515 mieszkań. Pomimo wyraźnego spadku poziomu oferty, stolica nadal odznacza się największym rynkiem

mieszkaniowym w Polsce. Najwięcej – 1 460 lokali zostało odnotowanych w dzielnicy Białołęka, co stanowi ponad 16% oferty miasta stołecznego. Duży udział miały również dzielnice: Wola, Mokotów oraz Ursus. Najmniej mieszkań z rynku pierwotnego (poniżej 1% udziału w ofercie Warszawy) odnotowano w dzielnicach: Śródmieście, Wesoła, Żoliborz oraz Ochota. Porównując pierwszy kwartał 2023 r. do drugiego, poziom oferty spadł w 12 z 18 dzielnic. Największy spadek liczby dostępnych mieszkań kwartał do kwartału zanotowano na Białołęce (spadek o 558 lokali). W porównaniu z pierwszym kwartałem, na koniec czerwca 2023 r. oferta mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie spadła o 12%.

W pierwszym półroczu 2023 r. sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie osiągnęła wartość 7 800 lokali. Jest to wzrost aż o 77% w stosunku do drugiego półrocza 2022 r. Sprzedaż mieszkań zanotowała tym samym najwyższy wynik od 2021 r. Największy udział w sprzedaży mieszkań osiągnęły dzielnice Białołęka (15%), Ursus (13%) oraz Praga Południe (12%),

najmniejszy zaś – Śródmieście i Żoliborz (poniżej 0,5%). Porównując pierwszy kwartał 2023 r. do kwartału drugiego, w Warszawie odnotowano wzrost sprzedaży o 24%. W okresie tym wzrosła ona w 14 z 18 dzielnic, najwięcej na Białołęce (o 188 lokali). W okresie styczeń-czerwiec 2023 r., zanotowano pierwszy wzrost liczby sprzedanych mieszkań po ciągłych spadkach notowanych od drugiego kwartału 2021 roku.

Największym poziomem oferty oraz sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym charakteryzowała się dzielnica Białołęka. Jednym z czynników odpowiadających za jej popularność jest duża dostępność gruntów, która sprawia, że deweloperzy mogą oferować konkurencyjne ceny mieszkań. Dzielnica ta charakteryzuje się również dobrym dostępem do terenów zielonych i rekreacyjnych oraz stosunkowo dobrze rozwiniętą infrastrukturą. Wysoki poziom oferty i sprzedaży miała również dzielnica Ursus, w której w pierwszym półroczu 2023 r. wprowadzono największą ilość mieszkań. Podobnie jak Białołęka, zlokalizowana jest ona na obrzeżach Warszawy. Ursus posiada duże rezerwy terenowe na obszarach pofabrycznych, dzięki czemu ceny lokali również kształtują się na atrakcyjnym dla potencjalnych klientów poziomie. Dzielnice położone w centrum Warszawy, takie jak Śród-

mieście cechują się bardzo małą liczbą inwestycji deweloperskich ze względu na niedostateczną ilość gruntów, na których można realizować inwestycje.

W Warszawie na koniec pierwszego półrocza 2023 r. liczba sprzedanych mieszkań przekroczyła liczbę lokali nowo wprowadzonych o ponad 3 000 jednostek, co skutkowało znaczącym zmniejszeniem się oferty mieszkań dostępnych.

**W pierwszym półroczu 2023 r. mediana cen jednostkowych mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie wyniosła 14 311 zł/mkw. W zestawieniu z poprzednim półroczem wzrosła o 4% (553 zł). Udział mieszkań o standardzie wysokim w ofercie Warszawy wyniósł 9%, natomiast podwyższonym – 39% oferty. Najdroższe mieszkania w ofercie nieruchomości od lat posiada dzielnica Śródmieście.**

Na rynku wtórnym również zaobserwowano wzrost cen. W pierwszym półroczu 2023 r. mediana cen 1 mkw. w Warszawie wyniosła 13 033 zł/mkw., co przekłada się na wzrost rzędu 2% w porównaniu do IIH 2022. Najchętniej kupowanymi mieszkaniami w segmencie budownictwa tradycyjnego były lokale o powierzchni z przedziału 40-65 mkw., które stanowiły 52% sprzedanych mieszkań.



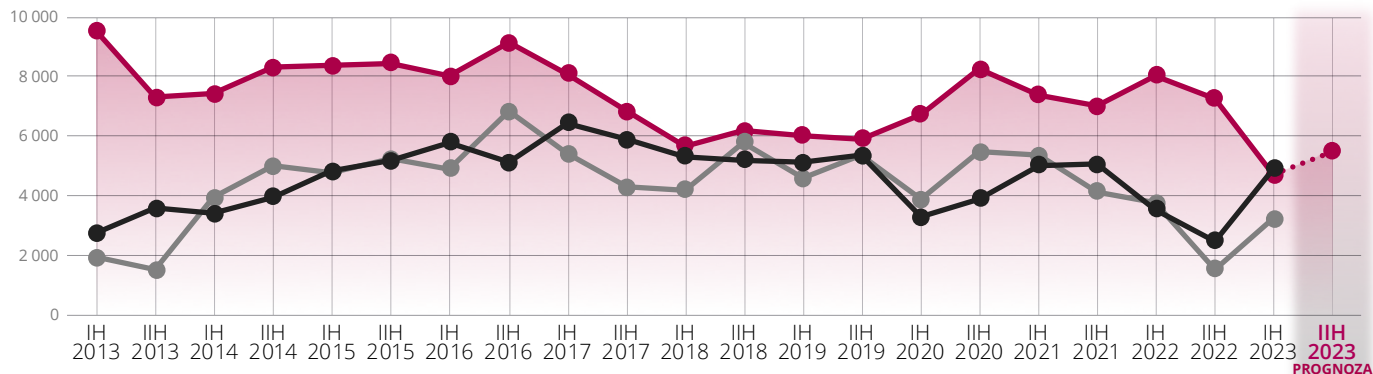


# KRAKÓW

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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

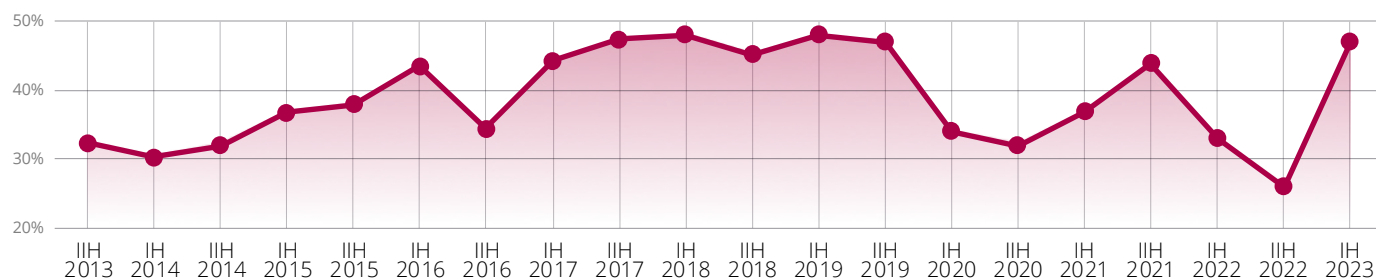
poziom oferty na koniec okresu  
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie  
liczba sprzedanych mieszkań w okresie



## RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



**Poziom nowo wprowadzonych do sprzedaży mieszkań w Krakowie w pierwszym półroczu 2023 r. wyniósł 3 218 lokali i wzrósł w stosunku do poprzedniego półrocza o 110%. Deweloperzy wprowadzili do oferty nowe inwestycje w 13 dzielnicach, a ich największy udział posiadały dzielnice Prądnik Biały i Podgórze (kolejno 23% i 18%).** Pierwsza z nich zapewnia dobre połączenie komunikacyjne z resztą miasta. Wraz z realizacją nowych osiedli rozwija się tam również infrastruktura usługowa i rekreacyjna, co wpływa na większą atrakcyjność obszaru. Podgórze natomiast, szczególnie w części położonej bliżej centrum Krakowa, gdzie powstaje większość inwestycji mieszkaniowych cechuje rozbudowana infrastruktura handlowo-usługowa. Kraków obecnie zmaga się z niewystarczającą liczbą gruntów inwestycyjnych, co jest powodem lokalizowania dużej ilości inwestycji deweloperskich na peryferiach obszaru zwartej zabudowy. Pod tym kątem rozwijają się również inne miejscowości aglo-

meracji krakowskiej, takie jak Wieliczka czy Skawina. W Krakowie, który przez wiele lat był drugim największym rynkiem mieszkaniowym w Polsce poziom oferty mieszkań na rynku pierwotnym wyniósł 4 697 lokali w I kw 2023, co stanowi spadek o 35% w porównaniu do poprzedniego półrocza. Jest to również najniższa wartość od 2013 r. Obecnie większą ofertę wykazują miasta takie jak Wrocław, Łódź czy Poznań. W Krakowie najwięcej mieszkań (952) mieściło się w dzielnicy Prądnik Biały, co stanowiło 20% oferty. Duży udział miały również lokale z dzielnicy Podgórze, gdzie oferowano ich 745 (16% udziału w ofercie miasta). Porównując pierwszy kwartał 2023 r. do drugiego, oferta mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie spadła o 19%. W pierwszym półroczu 2023 r. w Krakowie sprzedano prawie dwa razy więcej mieszkań na rynku pierwotnym, niż w drugim półroczu 2022 r. W okresie styczeń-czerwiec liczba ta osiągnęła wartość 4 912 i zbliżyła się do poziomu notowanego w drugim półroczu 2021 r.

Porównując wynik drugiego kwartału 2023 r. do pierwszego, liczba sprzedanych mieszkań w Krakowie wzrosła o 31%. Lokale w dzielnicach Podgórze i Prądnik Biały odpowiadały odpowiednio za 21% i 19% sprzedaży w pierwszym półroczu 2023 roku.

Pomimo odbicia poziomu liczby mieszkań nowo wprowadzonych i sprzedanych z niskich wartości, zarejestrowanych na koniec drugiego kwartału 2022 r., mieszkania świeżo wprowadzone do oferty nadal reprezentują niższy poziom, niż mieszkania sprzedane. Sytuacja ta odpowiada za nienotowany w ciągu ostatnich 10 lat spadek liczby mieszkań dostępnych, który poskutkowało utraceniem przez Kraków miana drugiego największego rynku mieszkaniowego pod względem poziomu oferty w Polsce.

**Mediana cen mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie wyniosła w pierwszym półroczu 2023 r. 13 633 zł/mkw., co stanowi wzrost o 7% porównując z poprzednim półroczem. Udział lokali o standardzie wysokim w ofercie wyniósł 3%, natomiast podwyższonym – 19%.**

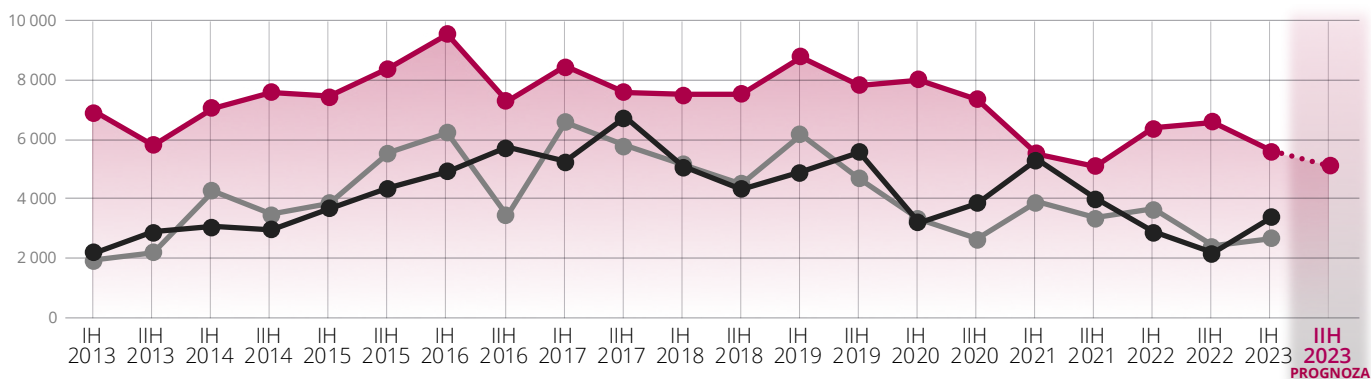
Rynek wtórny w Krakowie w badanym okresie odznaczył się mniejszą dynamiką zmian cen w porównaniu do IIH 2022, niż rynek pierwotny. Mediana cen wzrosła o 5%. W czerwcu 2023 r. wyniosła ona 11 229 zł/mkw. Największy udział w segmencie budownictwa tradycyjnego miały lokale o powierzchni od 40 do 65 mkw., które stanowiły około połowę transakcji.

## WROCLAW

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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

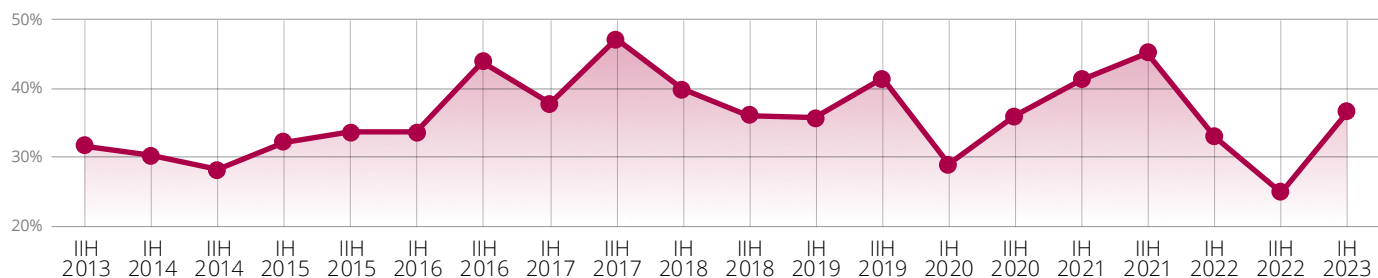
poziom oferty na koniec okresu  
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie  
liczba sprzedanych mieszkań w okresie



### RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



**Liczba mieszkań nowo wprowadzonych na rynek w pierwszej połowie 2023 r. we Wrocławiu wzrosła w porównaniu do poprzedniego półrocza o 10% i wyniosła 2 677. Największym poziomem tego typu lokali charakteryzowała się dzielnica Krzyki, gdzie deweloperzy wprowadzili do sprzedaży 742 mieszkania, odpowiadając za 28% udziału w mieście.** W dzielnicach Psie Pole, Stare Miasto i Fabryczna udział ten wahał się od 20 do 25%. Krzyki są bardzo atrakcyjną dzielnicą dla potencjalnych nabywców z dużą ilością terenów zielonych i bogatym zapleczem handlowo-usługowym. Występuje tam również wysoka dostępność gruntów inwestycyjnych.

Wrocław w czerwcu 2023 r. osiągnął drugą co do wielkości ofertę mieszkań na rynku pierwotnym spośród analizowanych miast, wyprzedzając o 900 lokali zajmujący dotychczas tę pozycję Kraków. W czerwcu 2023 r. poziom oferty we Wrocławiu wyniósł prawie 5 600 mieszkań, co jednak stanowi spadek o 15% w porównaniu do poprzedniego półrocza. Największy udział w ofercie całego miasta posiadała dzielnica Krzyki – 1 926 mieszkań, co przekłada się na 34%. Dzielnice Stare Miasto oraz Psie Pole odpowiadały za 20% i 19% oferty, natomiast Fabryczna i Śródmieście – po 13%. W porównaniu kwartał do kwartału, oferta mieszkań wzrosła o 2%.

We Wrocławiu w pierwszym półroczu 2023 r., zaobserwowano wzrost sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym w porównaniu do poprzedniego półrocza wynoszący 54%. W okresie tym po raz pierwszy od drugiego kwartału 2021 r., po ciągłych spadkach zanotowano wzrost liczby sprzedanych mieszkań. W okresie styczeń-czerwiec 2023 r. sprzedano 3 380 lokali (najwięcej w dzielnicy Krzyki – 34% udziału w sprzedaży). Kwartał do kwartału poziom sprzedaży mieszkań we Wrocławiu zanotował wzrost o 16%.

**W pierwszym półroczu 2023 r. mediana cen na rynku pierwotnym we Wrocławiu wyniosła 12 047 zł/mkw., co przekłada się na wzrost rzędu 5%, w porównaniu do IIIH 2022. Największy udział w ofercie miały lokale o standardzie podwyższonym (41%). Mieszkania o standardzie wysokim stanowiły 19% oferty.**

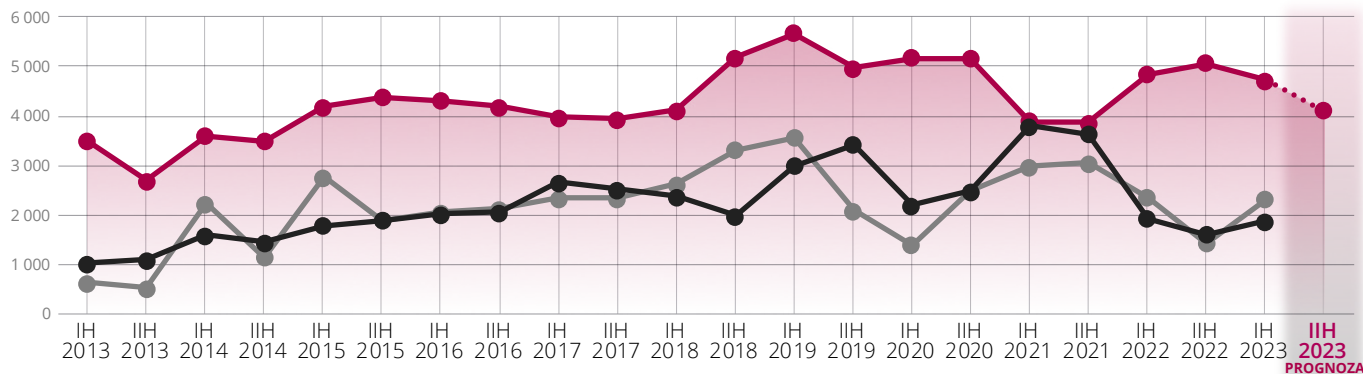
We Wrocławiu na rynku wtórnym, w porównaniu do poprzedniego półrocza zaobserwowano wzrost cen o 4%. W czerwcu 2023 r. mediana cen tego typu mieszkań wyniosła 10 173 zł/mkw. Najchętniej kupowanymi mieszkaniami w segmencie budownictwa tradycyjnego były lokale o powierzchni z przedziału 40-65 mkw., które stanowiły około 57% transakcji.



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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

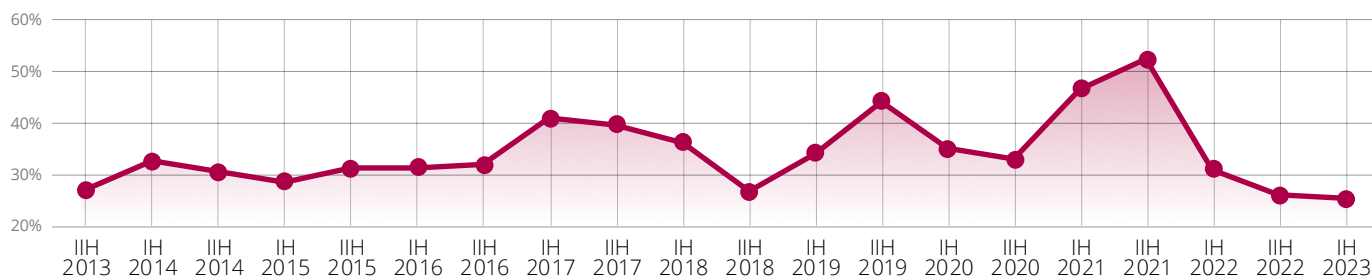
poziom oferty na koniec okresu  
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie  
liczba sprzedanych mieszkań w okresie



## RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



**Liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w Poznaniu w pierwszym półroczu 2023 r. wzrosła o 62% w porównaniu do poprzedniego półrocza i wyniosła 2 325 lokali. Nowe inwestycje zasyliły rynek mieszkaniowy w prawie wszystkich dzielnicach, oprócz Wildy. Najwięcej lokali przybyło w dzielnicach: Nowe Miasto (819) oraz Stare Miasto (778).** Pierwsza z nich charakteryzuje się dużą ilością terenów zieleni i rekreacji, konkurencyjnymi cenami nieruchomości oraz stosunkowo dobrą dostępnością gruntów inwestycyjnych. Stare Miasto natomiast jest jednym z najlepiej skomunikowanych obszarów Poznania i posiada dobry dostęp do infrastruktury handlowo-usługowej.

Oferta mieszkań na poznańskim rynku pierwotnym w pierwszej połowie 2023 r. wyniosła 4 723 lokali, co stanowi spadek w porównaniu do poprzedniego półrocza o 7%. Największym udziałem mieszkań dostępnych charakteryzowała się dzielnica Nowe Miasto – 1 325 lokali, co przekłada się na 28% oferty. Stosunkowo wyso-

ki, porównywalny udział mieszkań w ofercie wynoszący od 20% do 25% miały dzielnice Grunwald, Stare Miasto oraz Jeżyce. W dzielnicy Wilda odnotowano zaledwie 113 mieszkań dostępnych w sprzedaży (2% oferty miasta). Porównując pierwszy kwartał 2023 r. do drugiego, w Poznaniu oferta mieszkań z rynku pierwotnego spadła o 9%. W Poznaniu w pierwszym półroczu 2023 r. sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym, w porównaniu do poprzedniego półrocza wzrosła o 16%. W okresie styczeń-czerwiec wyniosła ona 1 881 lokali. Największy udział sprzedanych mieszkań posiada dzielnica Grunwald – 553 lokali, co przekłada się na 29%. Duży udział w sprzedaży mieszkań posiadają również dzielnice Nowe Miasto oraz Jeżyce (odpowiednio 26% i 24%). Porównując wynik pierwszego kwartału 2023 r. do drugiego, liczba sprzedanych mieszkań wzrosła o 61%. W stosunku do innych analizowanych miast, wzrost sprzedaży w IH 2023 porównując do drugiej połowy 2022 roku w Poznaniu charakteryzował się najmniejszą dynamiką.

**Mediana cen mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu na koniec pierwszego półrocza 2023 r. wyniosła 10 824 zł/mkw. Jest to wartość wyższa o 2%, niż w poprzednim półroczu. W strukturze oferty zdecydowanie przeważały lokale reprezentujące standard typowy, które odpowiadały za blisko 90% dostępnych mieszkań.**

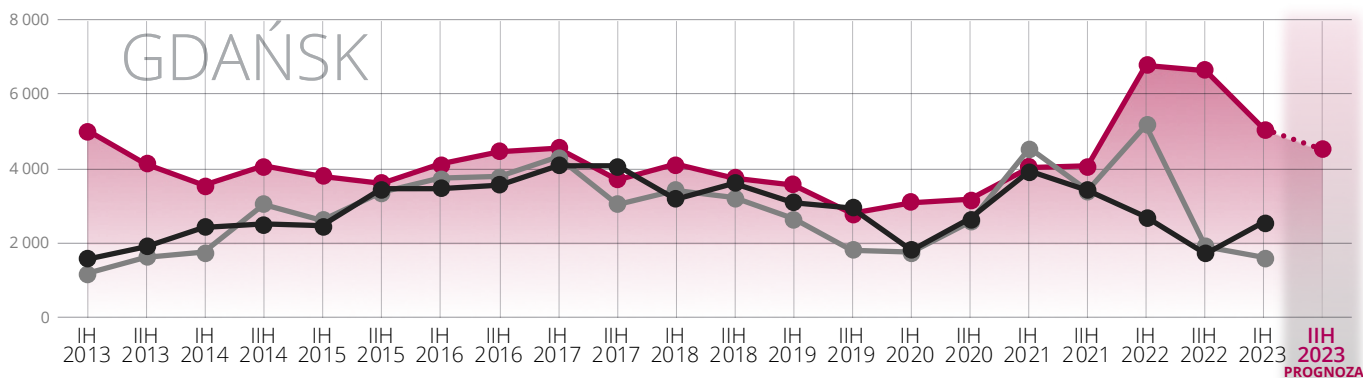
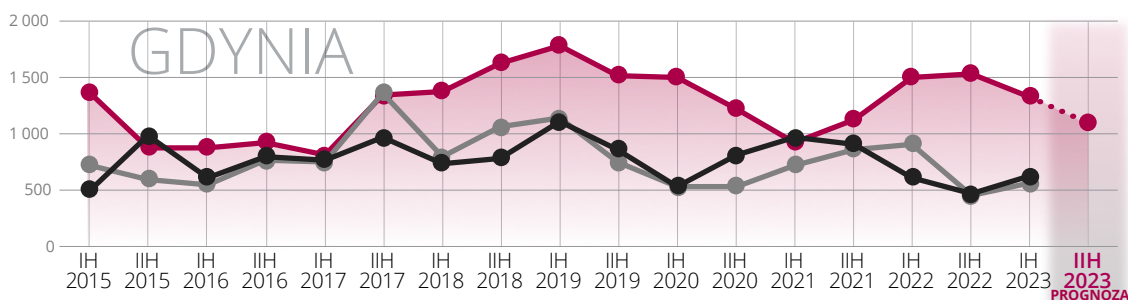
Na rynku wtórnym mediana cen mieszkań w Poznaniu w pierwszym półroczu 2023 r. wyniosła 8 571 zł/mkw., co stanowi wzrost w porównaniu z poprzednim półroczem o 5%. Najbardziej popularne mieszkania posiadały powierzchnię z przedziału 40-65 mkw. Odpowiadały one za około 53% transakcji w segmencie budownictwa tradycyjnego.

# TRÓJMIASTO

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

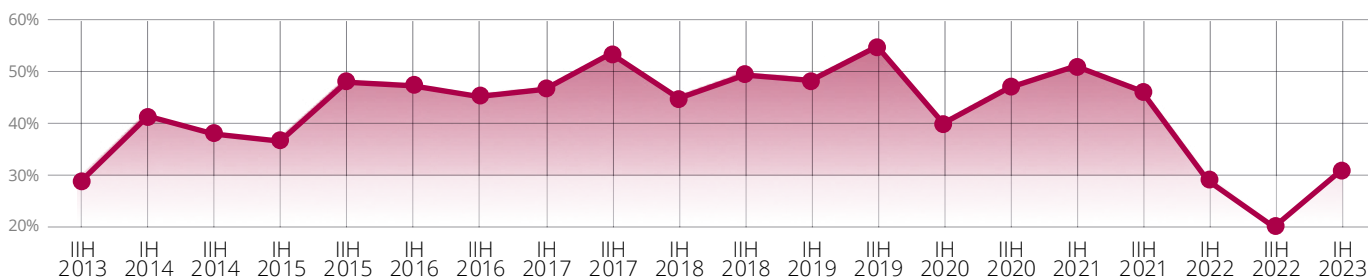
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

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; Zaprezentowane dane dotyczą Gdańska  
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



**Liczba nowo wprowadzonych mieszkań w Gdańsku w IH 2023 w stosunku do poprzedniego półrocza spadła o 16% i wyniosła 1 595 lokali. Stanowi to tym samym najniższy wynik od 2013 r. W Gdyni natomiast poziom mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w pierwszym półroczu 2023 r. wzrósł o 25% w porównaniu do drugiego półrocza 2022 r. i wyniósł 555 lokali. Trójmiasto jest atrakcyjną lokalizacją dla nabywców szukających mieszkania na użytek własny, jak również inwestycyjnie. Czynniki takie jak m. in bliskość morza oraz obecność dużej ilości szkół wyższych sprawiają, że na tym obszarze istnieją potencjalne grupy wynajmujących zainteresowanych najmem zarówno krótko- jak i długoterminowym.**

Oferta mieszkań na rynku pierwotnym w czerwcu 2023 r. w Gdańsku wyniosła 5 064 lokali. Jest to spadek o 24% w porównaniu do poprzedniego półrocza. Wynik na tym poziomie jest nadal wyższy, niż średni poziom oferty notowany w latach 2013 – 2021 (przed rekordami z roku 2022) o ponad 1 000 mieszkań. Również w Gdyni liczba dostępnych mieszkań, w porównaniu do poprzedniego półrocza spadła (jednak o 11 p. p. mniej, niż w Gdańsku). Na koniec czerwca 2023 r. wyniosła 1 333 lokali.

Zarówno w Gdańsku, jak i Gdyni sprzedaż lokali w pierwszej połowie 2023 r. w stosunku do poprzedniego półrocza wzrosła, kolejno o 49% i 35%. W okresie styczeń-czerwiec 2023 r. sprzedano 2 546 mieszkań w Gdańsku i 624 lokale w Gdyni, gdzie liczba mieszkań sprzedanych zbliżyła się do poziomu mieszkań nowo wprowadzonych na rynek. Oznacza to, że deweloperzy trafnie dostosowali podaż do przewidywanego popytu.

**Na koniec pierwszego półrocza 2023 r. mediana cen jednostkowych mieszkań na rynku pierwotnym w Gdańsku wyniosła 12 750 zł/mkw., co stanowi wzrost o 5% w porównaniu do poprzedniego półrocza. Również w Gdyni i Sopocie nastąpił wzrost kolejno o 3% i 2%, co przekłada się na mediany cen na poziomie 13 372 zł/mkw. oraz 22 133 zł/mkw.** Wysokie ceny w Trójmieście podyktowane są coraz mniejszą dostępnością gruntów inwestycyjnych w tym rejonie oraz jego turystyczną lokalizacją. Lokale w inwestycjach znajdujących się bliżej morza osiągają wyższe ceny. Zazwyczaj są to również inwestycje premium. W osiągającym najwyższe mediany cen Sopotie na rynku pierwotnym nie odnotowano inwestycji w standardzie typowym. 97% projektów reprezentowało standard podwyższony, natomiast pozostałe 3% – wysoki. W Gdańsku i Gdyni udział projektów o standardzie podwyższonym w ofercie jest niższy wynosi kolejno 45% i 47%.

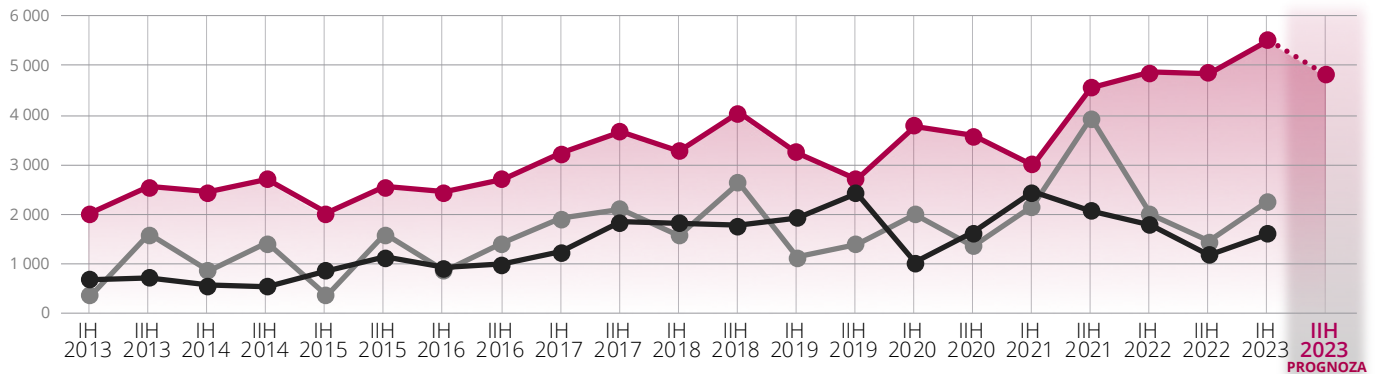
Na rynku wtórnym również zaobserwowano wzrost cen. W Gdańsku mediana cen na rynku wtórnym w pierwszym półroczu 2023 r. wyniosła 11 065 zł/mkw., co przekłada się na 2% wzrost w stosunku do IIH 2022. Także w Gdyni i Sopocie wartość ta wzrosła o 3% w każdym z miast i w czerwcu 2023 r. zanotowała poziom kolejno 9 895 zł/mkw. oraz 15 536 zł/mkw. Najchętniej kupowanymi mieszkaniami w segmencie budownictwa tradycyjnego były lokale o powierzchni z przedziału 40-65 mkw., które stanowiły 59% transakcji w Gdańsku i 57% transakcji w Gdyni.



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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

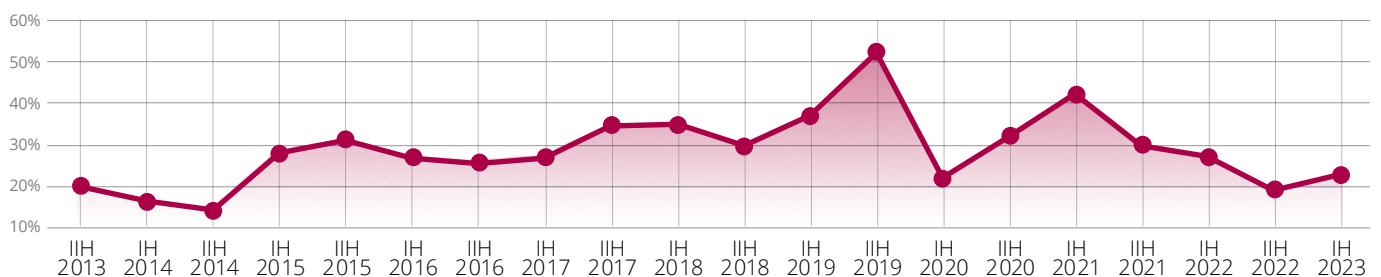
poziom oferty na koniec okresu  
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie  
liczba sprzedanych mieszkań w okresie



## RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



**Liczba mieszkań nowo wprowadzonych na łódzki rynek w pierwszej połowie 2023 r. wzrosła o 57% w porównaniu do poprzedniego półrocza i na koniec czerwca wyniosła 2 265 lokali. Nowe inwestycje zasiliły rynek mieszkaniowy we wszystkich z 5 dzielnic Łodzi, a największym udziałem wynoszącym 45% charakteryzowała się dzielnica Polesie.**

Posiada ona dobrym dostępem do terenów zielonych i rekreacyjnych oraz handlowo-usługowych. Ma ona również korzystne uwarunkowania komunikacyjne, szczególnie na obszarze położonym bliżej centrum Łodzi.

Łódź jest jedynym z analizowanych miast, gdzie poziom oferty w pierwszym półroczu 2023 r. wzrósł. Na koniec czerwca wyniósł on 5 520 mieszkań, co przekłada się na wzrost rzędu 14% w stosunku do poprzedniego półrocza. Poziom oferty wzrósł we wszystkich dzielnicach, natomiast najwięcej mieszkań dostępnych do sprzedaży zanotowano w Polesiu oraz Widzewie, gdzie wartość

ta wynosiła odpowiednio 2 026 i 1 752 lokali (37% i 32% udziału w ofercie miasta). Kwartał do kwartału, liczba dostępnych mieszkań wzrosła o 13%. W porównaniu do innych badanych miast, tylko w Łodzi poziom oferty osiągnął rekordowy wynik w analizowanym okresie. Stolica województwa łódzkiego wciąż się rozwija. Dzięki licznym projektom rewitalizacyjnym oraz modernizacji infrastruktury stała się pożądanym miejscem do życia. Łódź posiada również szeroki zasób gruntów inwestycyjnych, co przekłada się na dużą liczbę projektów mieszkaniowych.

W Łodzi w pierwszym półroczu 2023 r. sprzedano 1 615 mieszkań na rynku pierwotnym. Stanowi to wzrost rzędu 36% w porównaniu do poprzedniego półrocza. Najwięcej lokali sprzedano w dzielnicy Polesie – 457 mieszkań, co przekłada się na 28% udziału w całej sprzedaży Łodzi. Kwartał do kwartału poziom sprzedaży mieszkań zanotował wzrost o 10%.

Mediana cen na rynku pierwotnym w Łodzi w pierwszym półroczu 2023 r. osiągnęła poziom 9 589 zł/mkw. Stanowi to wzrost w porównaniu do poprzedniego półrocza o 6%. W ofercie brak jest lokali o standardzie wysokim, a standard podwyższony reprezentuje 20% dostępnych mieszkań.

**Również na rynku wtórnym mediana cen wzrosła. W czerwcu 2023 r. wyniosła ona 6 667 zł/mkw., co przekłada się na 4% więcej w porównaniu do po-**

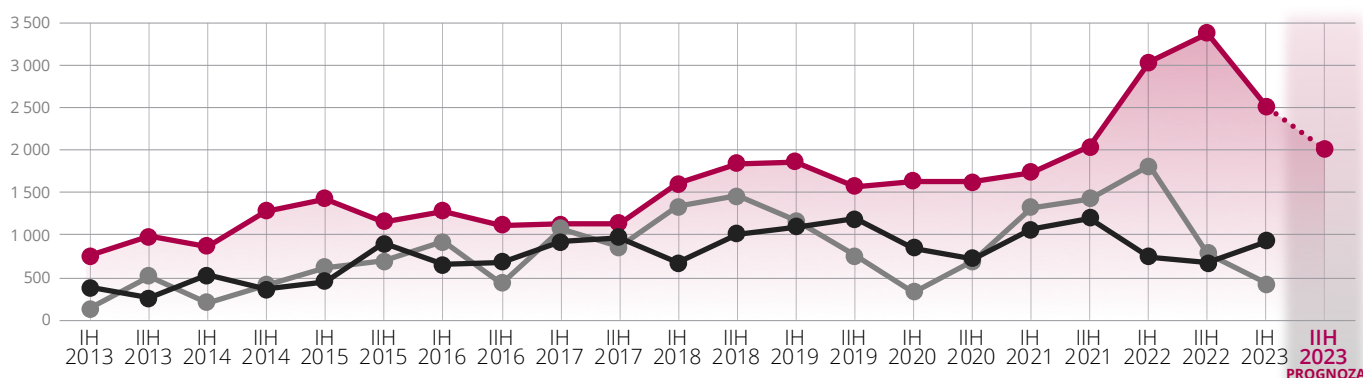
**przedniego półrocza. W segmencie budownictwa tradycyjnego najbardziej popularne były mieszkania o powierzchni z przedziału 25-39 mkw. oraz 40-65 mkw., które stanowiły kolejno 44% i 45% transakcji.** Sprzedaż mieszkań tego typu utrzymuje się na równym poziomie ze względu na duży udział zakupów inwestycyjnych. Takie metraże wybierają nie tylko inwestorzy, ale też single i młode rodziny, dla których zakup większych lokali jest zbyt obciążający finansowo.

## KATOWICE + AGLOMERACJA ŚLĄSKA

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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

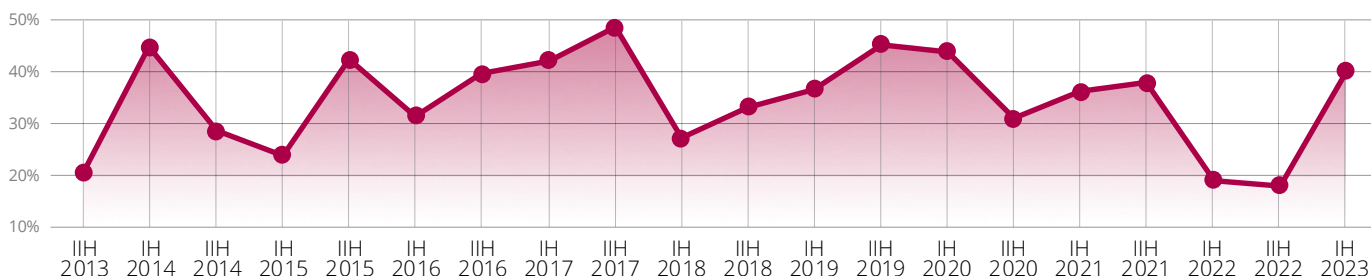
poziom oferty na koniec okresu  
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie  
liczba sprzedanych mieszkań w okresie



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie; Zaprezentowane dane dotyczą Katowic

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



**Liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w Katowicach w IH 2023 spadła o 46% w porównaniu do poprzedniego półrocza. Przez pierwszą połowę 2023 r. wprowadzono do sprzedaży 427 lokali w trzech dzielnicach (Brynów - Osiedle Zgrzebionka, Ligota-**

**-Panewniki oraz Paderewskiego-Muchowiec). Oferta mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach zmniejszyła się w pierwszej połowie 2023 r. o 26% w porównaniu do poprzedniego półrocza i wyniosła 2 507 lokali. Najwięcej mieszkań dostępnych zlokalizowanych było w dziel-**



nicach Wełnowiec-Józefowiec i Bogucice, gdzie udział w całkowitej ofercie miasta wynosił po 21%.

W Katowicach w pierwszym półroczu 2023 r. sprzedaż mieszkań wyniosła 934 lokale. Stanowi to wzrost w porównaniu do poprzedniego półrocza o 39%. Najwięcej mieszkań sprzedanych zostało w dzielnicach położonych na północy miasta takich jak Śródmieście, Osiedle Paderewskiego-Muchowiec, Brynów – Osiedle Zgrzebionka, czy Bogucice. Łączny udział w powyższych dzielnicach w całkowitej sprzedaży wyniósł 66%. Są to dzielnice z najlepiej rozwiniętą bazą handlowo-usługową oraz dogodnym dostępem do komunikacji. Znajdują się tam również szkoły wyższe.

**Mediana cen w Katowicach na rynku pierwotnym w pierwszym półroczu 2023 r. wyniosła 9 404 zł/mkw., co stanowi wzrost o 4% w po-**

**równaniu do poprzedniego półrocza. W Aglomeracji Śląskiej, wyłączając Katowice wartość ta ukształtowała się na poziomie 7 079 zł/mkw., co przekłada się na około 10% wzrost w stosunku do III kw. 2022 r.** Ceny mieszkań na rynku pierwotnym

w mniejszych miastach Aglomeracji Katowickiej powoli zbliżają się do wartości notowanych w Katowicach. Jednym z droższych miast w tym rejonie jest sąsiadujący ze stolicą województwa śląskiego Chorzów.

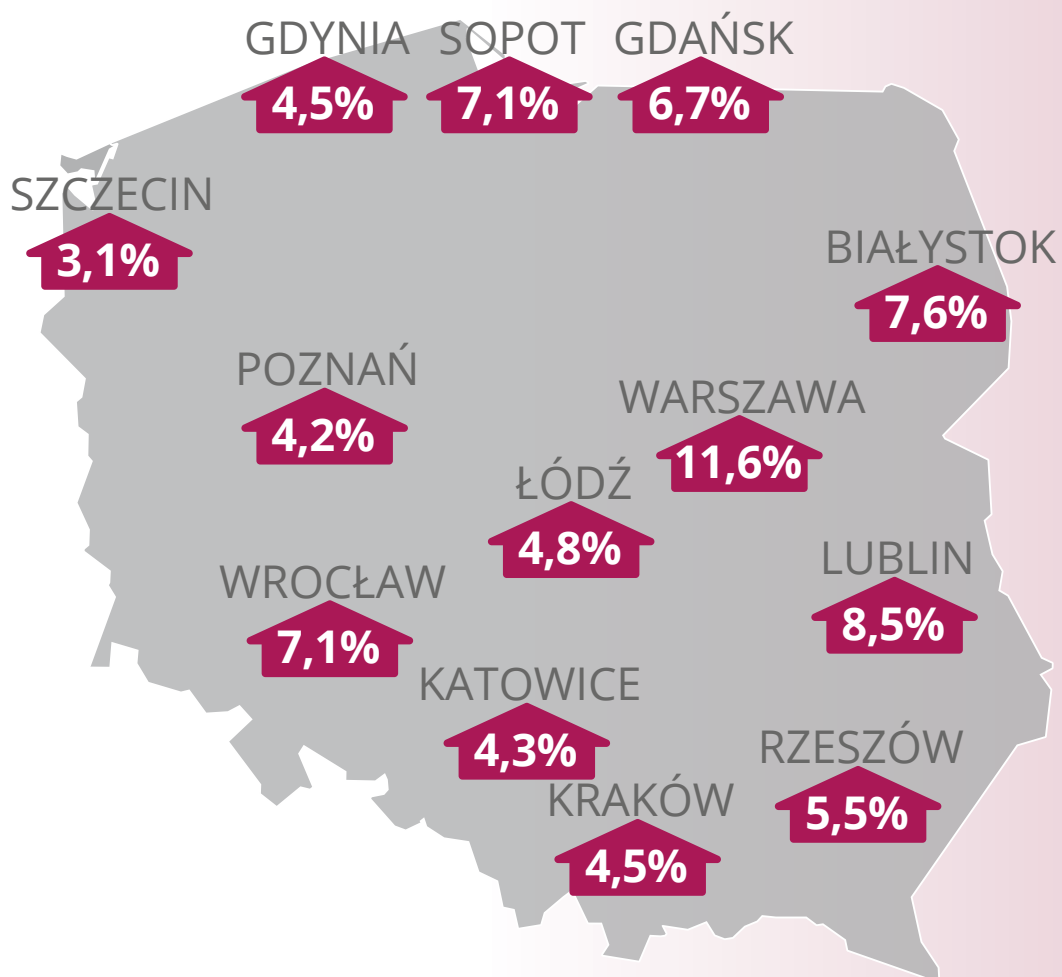
Na rynku wtórnym w Katowicach i Aglomeracji Śląskiej mediana cen wzrosła w porównaniu do poprzedniego półrocza o 3% oraz 2% i wyniosły kolejno 6 572 zł/mkw. i 5 096 zł/mkw. Najchętniej kupowane mieszkania w segmencie budownictwa tradycyjnego w Katowicach posiadały powierzchnię z przedziału 40-65 mkw., co odpowiadało 53% transakcji.



# RYNEK WYNAJMU MIESZKAŃ

ZMIANY PÓŁROCZNE MEDIANY  
STAWEK CZYNSZÓW NAJMU

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



**Sytuacja na rynku najmu długoterminowego w pierwszej połowie 2023 roku w stosunku do końca poprzedniego półrocza ustabilizowała się. W pierwszym półroczu bieżącego roku zainteresowanie wynajmem mieszkań nie spadło.**

Pomimo odbudowującego się popytu i wsparcia przez program Bezpieczny Kredyt 2% osoby, które nabyły mieszkanie w ostatnim czasie pozostają na rynku wynajmu do momentu wprowadzenia się do własnego lokalu. Wciąż poszukiwać mieszkań na rynku najmu będą również osoby, które nie mogą zakupić własnego „M” pomimo rządowego wsparcia lub te, które nie planują jego zakupu w przyszłości.

W analizowanych przez nas rynkach największe wzrosty czynszów najmu w porównaniu do drugiego półrocza 2022 roku zanotowano w Warszawie, gdzie zmiana wyniosła 11,6%. Wysokie wzrosty zostały odnotowane także w miastach położonych blisko wschodniej grani-

cy – w Lublinie zmiana wyniosła 8,5%, a w Białymstoku 7,6%. Najmniejsze podwyżki wystąpiły w Szczecinie, gdzie czynsze wzrosły o 3,1% na przestrzeni półrocza.

**Stopa zwrotu pokazuje, że inwestowanie w mieszkania na wynajem nadal może być atrakcyjne. Dodatkowym zyskiem jest rosnąca w czasie wartość mieszkania przy obecnym trendzie wzrostowym na rynku nieruchomości.**

Wskaźniki opłacalności najmu w pierwszym półroczu 2023 roku w porównaniu z końcem 2022 roku pozostają na podobnym poziomie. W pierwszym półroczu średnie stopy zwrotu z wynajmu kształtowały się między 2,1% a 5,2%. Najwyższą rentowność uzyskały ponownie mieszkania 1 pokojowe - od 3,3% w Sopocie do 5,2% w Gdańsku, Katowicach i Łodzi. W mieszkaniach 2 pokojowych stopy zwrotu osiągnęły od 2,2% w Sopocie do 5,1% w Katowicach. Dla mieszkań 3 pokojowych jest to natomiast od 2,1% w Sopocie do 4,8% w Katowicach.

ZAKRES STÓP ZWROTU Z WYNAJMU MIESZKAŃ W IH2023 R.

	1 POKÓJ	2 POKOJE	3 POKOJE
<b>KATOWICE</b>	5,2%	5,1%	4,8%
<b>SZCZECIN</b>	5,1%	4,9%	4,2%
<b>ŁÓDŹ</b>	5,2%	4,6%	4,1%
<b>WROCŁAW</b>	5,1%	4,7%	3,8%
<b>GDAŃSK</b>	5,2%	4,7%	3,6%
<b>LUBLIN</b>	5,0%	4,7%	3,7%
<b>POZNAŃ</b>	4,6%	4,4%	4,0%
<b>GDYNIA</b>	4,4%	4,6%	3,7%
<b>WARSZAWA</b>	4,7%	4,4%	3,4%
<b>KRAKÓW</b>	4,8%	4,2%	3,1%
<b>BIAŁYSTOK</b>	4,1%	4,4%	3,5%
<b>RZESZÓW</b>	4,2%	3,5%	3,8%
<b>SOPOT</b>	3,3%	2,2%	2,1%

**STOPA ZWROTU**

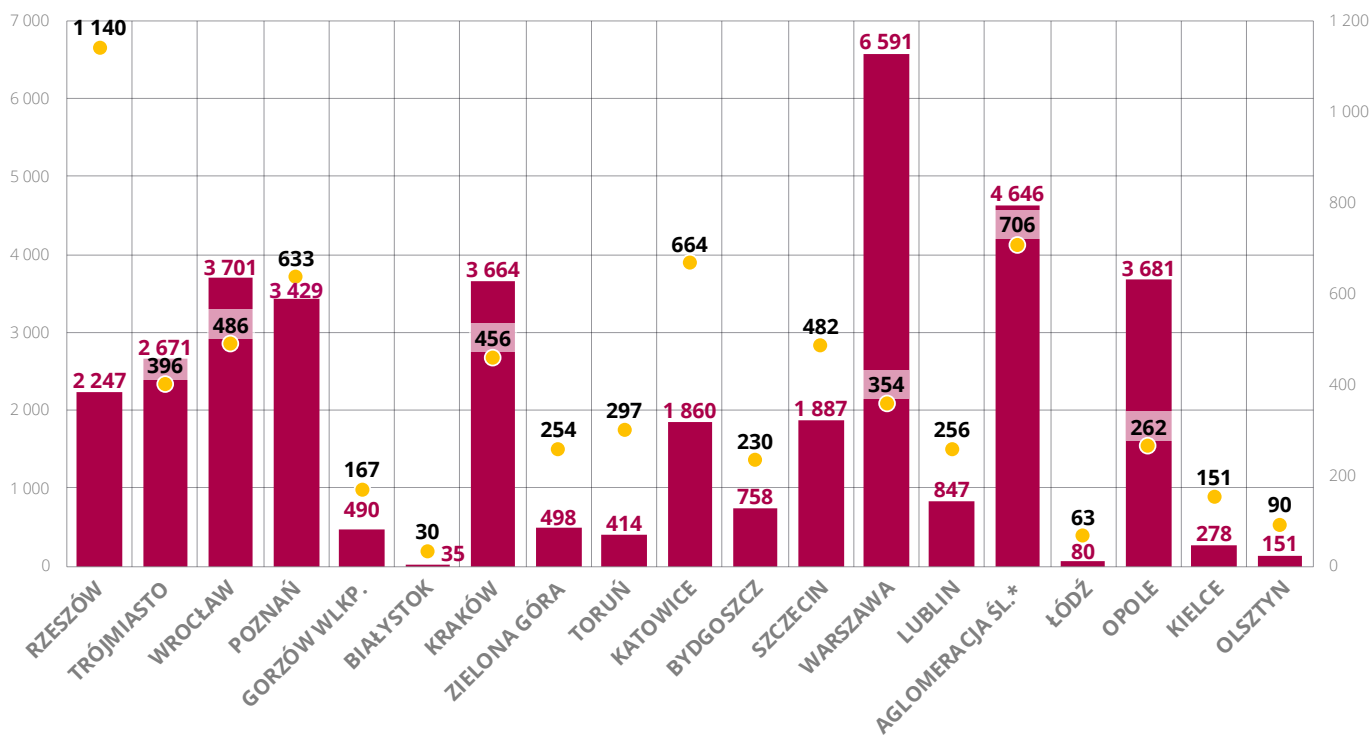
Stopa zwrotu z wynajmu została obliczona jako relacja rocznego dochodu możliwego do uzyskania z wynajmu do ceny transakcyjnej mieszkania. Cena transakcyjna została powiększona o koszt wykończenia mieszkania (w przypadku mieszkań zakupionych na rynku pierwotnym) i koszty remontu mieszkania w celu przygotowania 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 przeznaczona 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.

# POZWOLENIA NA BUDOWĘ

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

liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę w okresie styczeń-czerwiec 2023 r. (ogółem) ■  
liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę na 100 tys. mieszkańców w 2023 r. ●

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



# PROGNOZA

**Od początku 2023 roku rynek nieruchomości odbudowuje się. Zwiększony popyt spowodowany jest m.in. zapowiedzią i wejściem w życie programu Bezpieczny Kredyt 2%, niższą dynamiką inflacji, a także zwiększoną dostępnością kredytów.**

Obowiązujący ponad dwa miesiące program Bezpieczny Kredyt 2% spowodował kolejne wzrosty cen mieszkań. Na rynku wtórnym można zauważyć tendencję, w której część ze sprzedawców podnosi ceny lokali do maksymalnych limitów przewidzianych w programie. Deweloperzy wprowadzając mieszkania na rynek pierwotny również oferują je w wyższych cenach, dostosowanych do górnych granic kwalifikujących je do programu. Naszym zdaniem drugie półrocze 2023 r. charakteryzować będą dynamiczne wzrosty cen na rynku nieruchomości, wyższe niż te odnotowane w pierwszej połowie roku.

Na podwyżki cen mieszkań wpływ będzie mieć także odbudowa rynku kredytów w związku z poluzowaniem podejścia do oceny zdolności kredytowej, a także popyt generowany przez rządowy program Bezpieczny Kredyt 2% (do końca 2023 roku brak jest limitu w liczbie udzielanych kredytów). Potencjalni nabywcy aktualnie są skłonni szybciej podjąć decyzję o zakupie mieszkania z pomocą kredytu mieszkaniowego ze względu na pierwszą od maja 2020 roku obniżkę stóp procento-

wych, na jaką zdecydowała się RPP we wrześniu 2023 roku. Obniżka wyniosła 75 punktów bazowych co oznacza, że stopa referencyjna spadła do 6,00%.

**Chociaż sytuacja na rynku nieruchomości poprawia się, deweloperzy ostrożnie zasilają swoją ofertę nowymi inwestycjami. Obserwują oni rynek i w kolejnych miesiącach będą dostosowywać podaż do panującej na nim sytuacji, która aktualnie sprzyja podnoszeniu cen.**

Podaż mieszkań w analizowanych w raporcie miastach z historycznego punktu widzenia jest obecnie na bardzo niskim poziomie (z wyjątkiem Łodzi). Zmniejszona liczba mieszkań w ofercie, która jest wynikiem zwiększonego popytu i mniejszej ilości wprowadzonych lokali na przestrzeni ostatniego czasu daje kolejne podstawy do wzrostów cen. Coraz mniejsza dostępność terenów budowlanych w centrach miast oraz innych atrakcyjnych obszarach również wpływa na coraz wyższe ceny 1 mkw. mieszkań w topowych lokalizacjach. Czasochłonne procedury administracyjne, a także zmieniające się uregulowania wydłużają okres wprowadzenia do sprzedaży oraz realizacji nowych inwestycji. W związku z tym dająca zaobserwować się aktualnie nadwyżka popytu nad podażą może pogłębiać się.

Wpływ na rynek nieruchomości może wprowadzić nowelizacja ustawy zawierająca zmiany w zakresie podat-

ku od czynności cywilno-prawnych. Od 31 sierpnia 2023 roku obowiązują nowe przepisy, wprowadzające zwolnienie z podatku od czynności cywilno-prawnych (PCC) przy zakupie mieszkania lub domu z rynku wtórnego. Ze zwolnienia będzie mógł skorzystać nabywca, który nie będzie posiadał na dzień poprzedzający nabycie innych nieruchomości jako osoba fizyczna. Następnym warunkiem zwolnienia z PCC jest zamieszkanie nieruchomości przez nabywcę lub członków jego rodziny, a więc wykluczony jest zakup na cele inwestycyjne. Jest to zatem zachęta dla osób, które planują nabyć pierwsze mieszkanie z rynku wtórnego.

Z początkiem 2024 roku zacznie obowiązywać druga istotna zmiana związana z wprowadzeniem 6% stawki PCC. Taki poziom podatku będzie dotyczył zakupu szóstego i kolejnego mieszkania, które nabywane są w jednym lub kilku budynkach realizowanych na jednej nieruchomości gruntowej, ale też udziału w tych lokalach. To niekorzystna zmiana dla kupujących mieszkania inwestycyjnie i pakietowo.

Uchwalona 26 maja 2023 r. nowelizacja ustawy o plano-

waniu i zagospodarowaniu przestrzennym niewątpliwie będzie miała wpływ na rynek nieruchomości oraz rynek gruntów inwestycyjnych. Zapisy, które wejdą w życie w ciągu 30 dni od jej ogłoszenia (dla wybranych przepisów przewidziano dłuższy okres) przewidują istotne zmiany takie jak wprowadzenie nowych narzędzi planistycznych oraz modyfikacje w istniejących. Jednym z nich są zintegrowane plany inwestycyjne, które zastąpią i zmodyfikują rozwiązania specustawy mieszkaniowej. Na podstawie tej szczególnej formy planu miejscowego będzie możliwe realizowanie inwestycji głównej (także mieszkaniowej), a także inwestycji uzupełniającej przynoszącej korzyść gminie (np. infrastruktura techniczna, obiekty edukacyjne). Nowelizacja ustawy może wpłynąć również na rynek gruntów inwestycyjnych. Według nowelizacji wydawane w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego decyzje o warunkach zabudowy będą obowiązywały tylko przez okres 5 lat. Decyzje, które stały się prawomocne przed dniem wejścia w życie nowelizacji będą nadal obowiązywały bezterminowo.



# 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.

Evaluier 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 Evaluier Sp. z o.o. obejmuje sporządzenie raportów i analiz z zakresu rynku nieruchomości na podstawie danych pozyskanych od deweloperów, a także gromadzone w Bazy 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](http://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. Uphagena 27 lok. 309

82-237 Gdańsk

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 Korfantego 125A

40-156 Katowice

tel. 509 455 704

katowice@emmerson-evaluation.pl



EMMERSON  
EVALUATION