

2021

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 2020 R.

strona 4

RYNEK
MIESZKANIOWY
W POLSCE

strona 6

WARSZAWA	strona 7
KRAKÓW	strona 10
ŁÓDŹ	strona 12
WROCŁAW	strona 14
POZNAŃ	strona 16
TRÓJMIASTO	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
2021

strona 29

OPIS DZIAŁALNOŚCI
EMMERSON
EVALUATION
ORAZ EVALUER

strona 30

Wstęp

Drodzy Czytelnicy,

Zapraszamy do lektury kolejnego wydania raportu Evaluer Index, naszego corocznego opracowania o rynku mieszkaniowym w Polsce.

W bieżącym roku, podobnie jak w poprzednich latach, przeanalizowaliśmy rynki mieszkaniowe w największych miastach Polski. Podsumowaliśmy najważniejsze wydarzenia na rynku nieruchomości mieszkaniowych, jakie miały miejsce w 2020 r. Postaraliśmy się także wskazać kierunki i trendy, jakimi będzie podążać rynek. Analizą objęliśmy ponad 30 lokalizacji, z czego szczegółowo opisaliśmy rynki 7 głównych aglomeracji: Warszawy, Krakowa, Łodzi, Wrocławia, Poznania, Trójmiasta, Katowic wraz z Aglomeracją Śląską, a także wybranych miast regionalnych. Wyniki przeprowadzonej analizy pokazują, że mimo problemów gospodarczych wywołanych pandemią COVID-19 i perturbacji na rynku nieruchomości, 2020 był kolejnym rokiem, w którym odnotowano wyraźne wzrosty cen mieszkań.

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

Zarząd Emerson Evaluation

ANALIZA RYNKU MIESZKANIOWEGO W 2020 R.

W 2020 r. mieliśmy do czynienia z wybuchem pandemii związanej z wirusem SARS-CoV-2, wydarzeniem, którego nikt nie był w stanie przewidzieć. Początkowa wizja kryzysu i długotrwałej recesji była niemal katastroficzna. Utrzymująca się już od ponad roku sytuacja spowodowała zmiany w wielu sektorach gospodarki, a także w codziennym funkcjonowaniu społeczeństwa. Jednak środki zapobiegawcze w postaci tarcz antykryzysowych, jakie zastosował rząd aby złagodzić recesję oraz zdolność Polaków do racjonalnego działania w sytuacjach kryzysowych sprawiły, że Polska całkiem dobrze poradziła sobie gospodarczo w tym trudnym okresie.

Pierwsze dwa miesiące ubiegłego roku, tuż przed samą pandemią, były okresem wzrostów cen nieruchomości mieszkaniowych. Deweloperzy testowali w tym okresie popyt podnosząc ceny. W marcu w wyniku pandemii i wprowadzanych przez rząd restrykcji, skutkujących ograniczeniem działalności w wielu branżach gospodarki, nastąpiło spowolnienie. Zarówno deweloperzy, jak i pośrednicy w obrocie nieruchomościami nie byli gotowi na tak nadzwyczajną sytuację. Na przełomie I i II kwartału ubiegłego roku, kiedy został wprowadzony twardy lockdown, rynek nieruchomości mieszkaniowych wyhamował. Realizowane były głównie wcześniej umówione transakcje. Wielu deweloperów z uwagi na podwyższone ryzyko i niepewność co do przyszłości, zdecydowało się na przesunięcie w czasie wprowadzania nowych inwestycji na rynek mieszkaniowy, kładąc nacisk na szybkie zakończenie tych, które były już w trakcie realizacji.

Z drugiej strony rosące obawy co do przyszłości go-

spodarki, utrata wartości pieniądza na skutek inflacji i rekordowo niski poziom stóp procentowych sprawiły, że część społeczeństwa zaczęła szukać alternatywnych form inwestowania. W rezultacie na rynku nieruchomości mieszkaniowych pojawiła się znacząca grupa chętnych na zakup lokali, która wcześniej była jedynie obserwatorem rynku.

Zasadnicza zmiana dynamiki nastąpiła na przełomie maja i czerwca, kiedy część restrykcji została zdjęta, a społeczeństwo zaczęło w miarę normalnie funkcjonować. W drugiej połowie roku nastąpiło ożywienie na rynku nieruchomości mieszkaniowych. W następstwie pojawienia się nowej grupy nabywców chcących chronić swój kapitał przed dewaluacją, popyt na mieszkania zaczął być coraz większy, co także przekładało się na wzrost poziomu cen nieruchomości.

Widząc zwiększający się popyt, deweloperzy zaczęli coraz śmielej wprowadzać nowe inwestycje na rynek. Jednak mimo poprawy sytuacji i wzrostu sprzedaży mieszkań w całym 2020 r., nie udało się osiągnąć poziomów z roku poprzedzającego pandemię. Przyczyną takiego stanu rzeczy był okres przestoju w II kwartale oraz mniejsza oferta sprzedaży.

Szacujemy, że całkowita sprzedaż na największych rynkach, w całym 2020 r., była niższa o 27,5% w porównaniu do 2019 r. Z kolei deweloperzy przez cały ubiegły rok wprowadzili do sprzedaży o 6,5% mniej mieszkań niż rok wcześniej. W rezultacie na koniec roku w klasycznej ofercie deweloperskiej (nieuwzględniającej rezerwacji) pozostało o 2% więcej mieszkań niż w 2019 r.

Na rynku pierwotnym odnotowaliśmy znaczne wzrosty cen. Pozycję lidera pod względem ich wysokości utrzymał Sopot (mediana 16 700 zł/mkw.). Wiceliderem pozostała Warszawa z medianą ceny mkw. zbliżającą się do 11 000 zł. Na trzecie miejsce na podium przesunął się Kraków z wynikiem 9 800 zł/mkw. Medianę cen mkw. powyżej 9 000 zł odnotowaliśmy także w pozostałych miastach Trójmiasta. W Gdańsku wyniosła ona 9 700 zł/mkw., w Gdyni było nieznacznie taniej - 9 600 zł/mkw. We Wrocławiu zbliżyła się ona do 9 000 zł/mkw., natomiast w Poznaniu przekroczyła 8 000 zł/mkw. Najniższe mediany cen mkw. zanotowaliśmy w miastach województwa lubuskiego. Dla Zielonej Góry wyniosła ona 5 100 zł/mkw, natomiast w Gorzowie Wlkp. odnotowaliśmy najniższą ze wszystkich analizowanych miast medianę cen mkw., która wyniosła 4 700 zł.

Rynek wtórny również odnotował znaczące wzrosty. Najdroższy pozostał Sopot z medianą cen na poziomie 10 300 zł/mkw. W Warszawie mediana cena mkw. zbliżyła się do poziomu 10 000 zł/mkw. Najniższe stawki, poniżej 4000 zł/mkw. odnotowaliśmy w Gorzowie Wielkopolskim oraz miastach Aglomeracji Śląskiej (bez Katowic). Wszystkie analizowane przez nas lokalizacje zanotowały kilkuprocentowe wzrosty, wyjątkiem jest Łódź, gdzie podwyżki sięgnęły poziomu 10% r/r.

W przeciwieństwie do rynku deweloperskiego skutki pandemii bardzo mocno odczuł rynek najmu. W rezultacie wprowadzenia licznych obostrzeń, rynek najmu krótkoterminowego niemal przestał funkcjonować. Większość mieszkań, które do tej pory były oferowane na tym rynku, zostały przesunięte na rynek najmu długoterminowego. W rezultacie poziom oferty mieszkań przeznaczonych na ten rodzaj wynajmu wzrósł. Szczególnie zauważalne było to w centralnych dzielnicach największych miast, które ukierunkowane są przede wszystkim na turystów. Wzrost oferty najmu mieszkań doprowadził do spadku stawek czynszu najmu we wszystkich analizowanych przez nas miastach.

Kolejnym zjawiskiem, które zaobserwowaliśmy w ubiegłym roku była wzmożona aktywność funduszy działających na rynku najmu instytucjonalnego. W 2020 r. inwestorzy ci zawarli kilka znaczących transakcji typu forward purchase, które charakteryzują się nabyciem

obiektów w fazie przed rozpoczęciem budowy lub w trakcie budowy. Jest to pewna zmiana, bo dotychczas wysokie zainteresowanie funduszy polskim rynkiem najmu nie przekładało się na istotne transakcje na tym rynku.

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 2020 R.

Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny	mediana cen 1 m ²	trend roczny
WARSZAWA	10 800	7%	9 800	8%
KRAKÓW	9 800	13%	8 000	8%
ŁÓDŹ	6 600	9%	5 000	10%
WROCŁAW	8 900	11%	7 200	9%
POZNAŃ	8 000	8%	6 700	8%
GDAŃSK	9 700	10%	7 900	7%
GDYNIA	9 600	6%	7 400	8%
SOPOT	16 700	11%	10 300	7%
KATOWICE	6 500	4%	4 900	5%
AGLOMERACJA ŚLĄSKA (BEZ KATOWIC)	5 400	7%	3 800	9%

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny	mediana cen 1 m ²	trend roczny
SZCZECIN	6 500	4%	5 800	5%
BYDGOSZCZ	6 400	5%	5 100	7%
LUBLIN	6 400	6%	5 800	8%
BIAŁYSTOK	5 900	6%	5 400	7%
TORUŃ	6 500	3%	5 400	8%
RZESZÓW	6 200	11%	5 600	7%
KIELCE	5 700	7%	4 700	7%
OLSZTYN	6 300	5%	5 300	4%
ZIELONA GÓRA	5 100	5%	4 300	6%
OPOLE	5 600	6%	5 200	3%
GORZÓW WLKP.	4 700	4%	3 900	8%

WARSZAWA

Na rynku warszawskim w 2020 r. wzrosty cen mieszkań na rynku pierwotnym sięgnęły ok. 7% r/r. Mediana cen mkw. nowego lokalu wyniosła 10 800 zł. Dynamiczne wzrosty nastąpiły również na rynku wtórnym. Mediana cen mkw. osiągnęła poziom 9 800 zł i była o 8% wyższa od ubiegłorocznej.

Na rynku pierwotnym w połowie dzielnic mediany cen mkw. przekroczyły barierę 10 000 zł. Od lat liderem pod względem cenowym pozostaje Śródmieście, gdzie mediana cen mkw. osiągnęła wartość 20 000 zł. Drogo było także w pozostałych dzielnicach centralnych, a także rejonie I i II linii metra. Na Woli, która w ostatnich latach stała się bardzo popularna, mediana cen mkw. wyniosła 13 400 zł. Większość inwestycji deweloperskich zintensyfikowana jest na Odolanach, gdzie ceny mieszkań oscylują w granicach 11 000 zł/mkw. Ze względu na intensywną rozbudowę wschodniej części Woli w okolicy ronda Daszyńskiego pozostały w sprzedaży nieliczne inwestycje mieszkaniowe, które ze względu na bliskość Śródmieścia i standard są znacznie droższe.

Na Ochocie odnotowaliśmy medianę cen mkw. w wysokości 13 500 zł, natomiast na Żoliborzu 12 400 zł. Deweloperzy w głównej mierze wprowadzają w tych rejonach projekty w podwyższonym standardzie, co także przekłada się na wyższe ceny nieruchomości.

W prawobrzeżnej części miasta najdroższymi dzielnicami pozostają obydwie Pragi. Na Pradze-Północ odnotowaliśmy medianę cen przekraczającą 13 500 zł/mkw.

Jedne z droższych mieszkań w tej dzielnicy znalazły się w inwestycjach zlokalizowanych w rejonie ulicy Okrzei. Z kolei na Pradze-Południe mediana cen nowych lokali ukształtowała się na poziomie 10 200 zł/mkw. Nadal intensywnie rozwijają się tereny Kamionka i Grochowa. Znacznie droższe inwestycje odnotowaliśmy na terenie Goławia, gdzie za mkw. mieszkania trzeba było płacić ponad 12 000 zł.

Liderem pod względem wielkości oferty deweloperskiej pozostała Białołęka, gdzie na koniec ubiegłego roku znajdowało się ok. 19% wszystkich dostępnych mieszkań w Warszawie. To właśnie w tej dzielnicy w 2020 r. deweloperzy w największym stopniu zasilili ofertę w nową podaż mieszkań (ponad 3 tys. lokali). Najwięcej inwestycji prowadzonych było na Żeraniu, Tarchominie i Nowodworach. Inwestycje deweloperskie były przede wszystkim kolejnymi etapami realizowanych osiedli mieszkaniowych.

Duża podaż nowych inwestycji występowała również na Mokotowie (15% wszystkich dostępnych mieszkań), gdzie deweloperzy w ubiegłym roku wprowadzili prawie 2,5 tys. nowych lokali mieszkalnych do sprzedaży. Nadal intensywnie rozwijają się tereny na Stegnach i w rejonie Służewca. Praktycznie w każdym rejonie dzielnicy można znaleźć nowe inwestycje. Pod względem cenowym jedne z droższych odnotowaliśmy w rejonie I linii metra, w pobliżu Pola Mokotowskiego. Drogie były także mieszkania w okolicy Łazienek, gdzie powstają przede wszystkim kameralne inwestycje o podwyższonym standardzie.

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

Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny	mediana cen 1 m ²	trend roczny
Bemowo	9 800	12%	8 800	7%
Białołęka	7 900	5%	7 600	6%
Bielany	12 600	16%	9 700	3%
Mokotów	12 600	14%	10 900	8%
Ochota	13 500	13%	10 700	9%
Praga-Południe	10 200	6%	8 800	8%
Praga-Północ	13 500	11%	8 900	9%
Rembertów	7 500	4%	6 900	2%
Śródmieście	20 000	4%	12 700	3%
Targówek	9 000	3%	8 200	8%
Ursus	8 400	5%	7 900	4%
Ursynów	10 300	4%	9 700	5%
Wawer	8 000	6%	7 500	3%
Wesoła	7 700	4%	7 000	2%
Wilanów	9 900	2%	10 200	3%
Włochy	9 500	6%	8 700	7%
Wola	13 400	9%	11 000	9%
Żoliborz	12 400	3%	11 400	6%

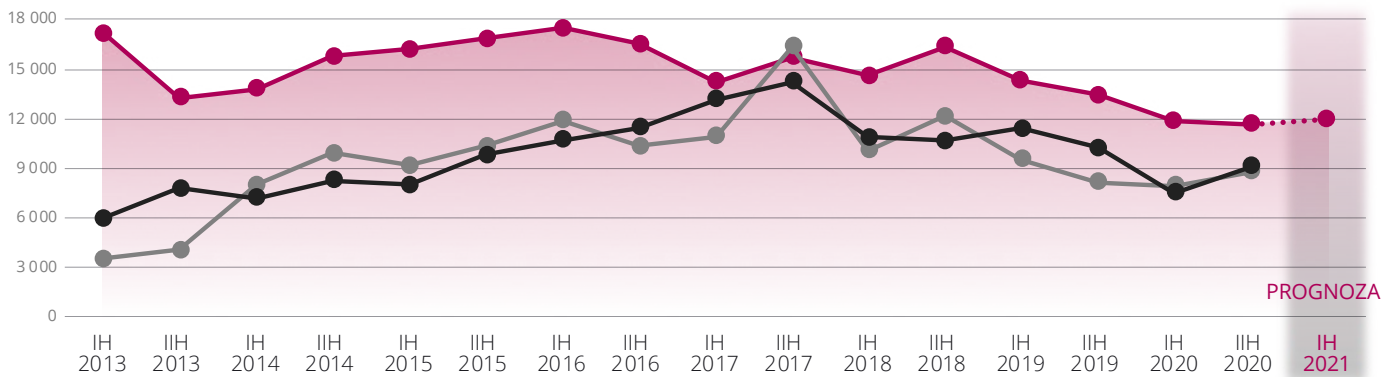
Dobra sytuacja na rynku pierwotnym przełożyła się na rynek wtórny, gdzie odnotowano wzrost median cen we wszystkich dzielnicach. Dynamiczne wzrosty (9% r/r) cen zaobserwowaliśmy w dzielnicach bardzo dobrze skomunikowanych z centrum i od lat cieszących się powodzeniem wśród kupujących, jak Ochota, Wola, Praga-Północ. Nieco niższe wzrosty odnotowaliśmy w dzielnicach, przez które przebiega I i II linia metra. Na atrakcyjności zyskały również tereny, w których planowane są kolejne etapy II linii oraz powstanie III linii metra. Od kilku lat mediana ceny mkw. na rynku wtórnym w dzielnicy Wilanów pozostaje wyższa od mediany ceny mkw. na rynku pierwotnym, przyczyną takiej sytuacji jest dominujący udział lokali mieszkalnych o podwyższonym standardzie zlokalizowanych w Miasteczku Wilanów.



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

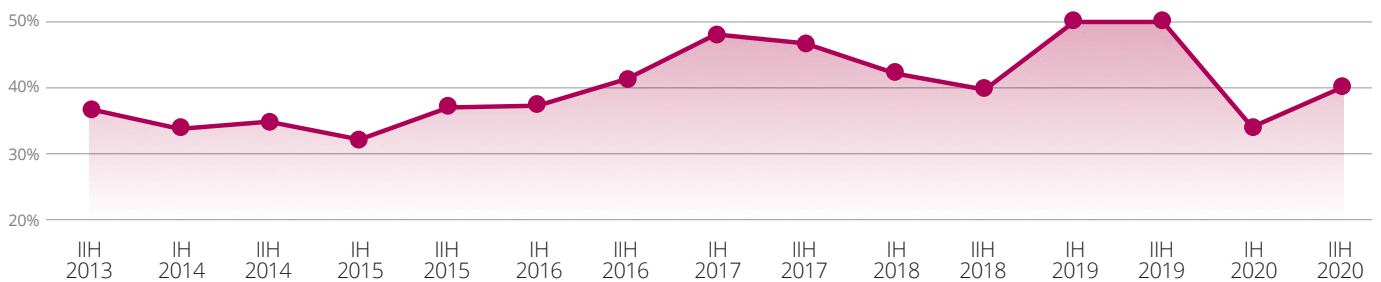
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

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

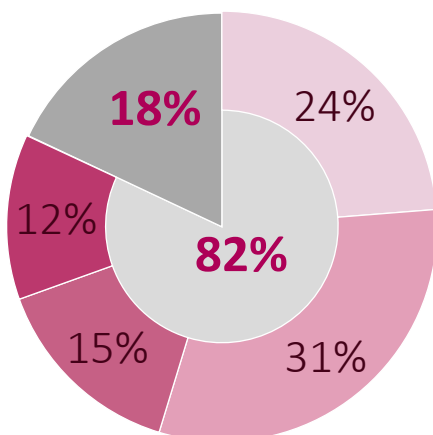
% sprzedanej oferty w danym okresie
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI 2019-2020* [%] RYNEK PIERWOTNY

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

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



ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2020/2019



Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

KRAKÓW

W 2020 r. w Krakowie utrzymała się hossa zarówno na rynku pierwotnym, jak i na rynku wtórnym. Wzrosty cen mieszkań deweloperskich sięgnęły 13% r/r. Mediana cen mkw. nowego lokalu wyniosła 9 800 zł. Nieco niższe wzrosty nastąpiły na rynku wtórnym, gdzie mediana cen mkw. sięgnęła 8 000 zł i była o 8% wyższa niż w 2019 r.

Największe wzrosty cen odnotowaliśmy w Śródmieściu z medianą na poziomie 11 600 zł/mkw. Z kolei z najniższym poziomem mediany cen (8 400 zł/mkw) mieliśmy do czynienia w Nowej Hucie. Jedne z droższych inwestycji w tej delegaturze znajdowały się w rejonie Czyżyny, w obrębie ulic Lema i Życzkowskiego. Za mieszkania w tym obszarze trzeba było płacić średnio 10 000 zł/mkw.

W ubiegłym roku najwięcej nowych projektów deweloperskich realizowanych było w delegaturze Krowodrza

i Podgórze. W Krowodrzy szczególnie rozwijają się obszary Prądnika Białego i Bronowic. Najdroższe inwestycje odnotowaliśmy w obszarze Zwierzyńiec, gdzie średnio za mkw. mieszkania deweloperzy oczekiwali 13 500 zł. Najwięcej nowych inwestycji powstało w obszarze Podgórze i Dębniki. Szczególnie drogie inwestycje były zlokalizowane w rejonie Starego Podgórza, które bezpośrednio przylega do Starego Miasta. Ceny mieszkań w tym obszarze zaczynały się od 12 000 zł/mkw.

W ubiegłym roku w delegaturze Śródmieście odnotowaliśmy najmniej inwestycji deweloperskich. Niezmiennie od lat najdroższe pozostaje Stare Miasto. Ze względu na charakter tego miejsca powstają tutaj przede wszystkim kameralne inwestycje o charakterze apartamentowym.

Dobra sytuacja na rynku pierwotnym wpłynęła korzystnie na rynek wtórny. Największy wzrost cen (11% r/r) odnotowano w delegaturze Nowa Huta. Pomimo dużych podwyżek Nowa Huta pozostała najtańszą lokalizacją z medianą ceny mkw. na poziomie 7 000 zł. Ze względu na różnorodność tej delegatury struktura transakcji była bardzo zróżnicowana. Mieszkania w najlepszych lokalizacjach w Nowej Hucie sprzedawane były nawet za 9 000 zł/mkw.

Najdroższe od lat w Krakowie pozostaje Śródmieście, gdzie mediana ceny mkw. lokali z rynku wtórnego osiągnęła według naszych analiz poziom 9 000 zł.

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

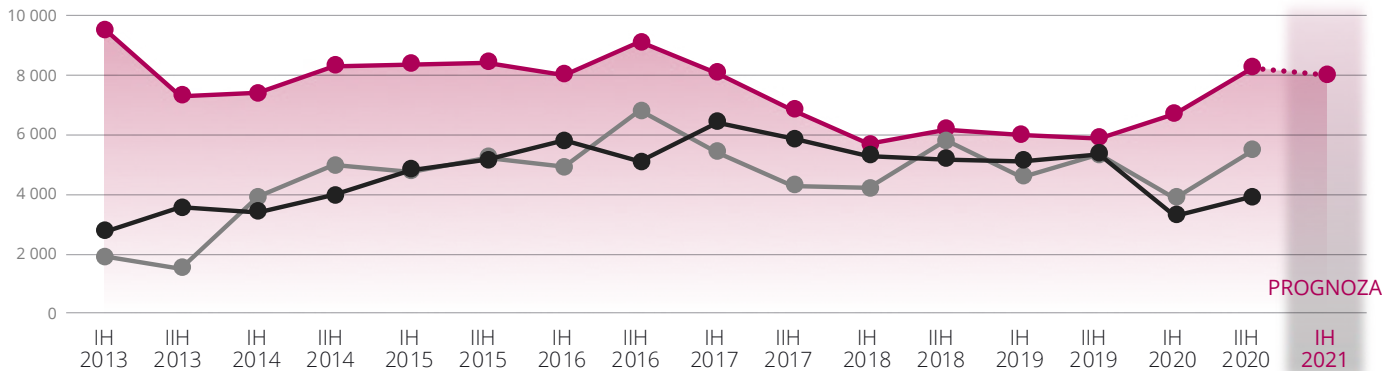
Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny	mediana cen 1 m ²	trend roczny
Krowodrza	9 800	12%	8 500	6%
Nowa Huta	8 400	11%	7 000	11%
Podgórze	8 700	15%	7 800	7%
Śródmieście	11 600	16%	9 000	8%

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

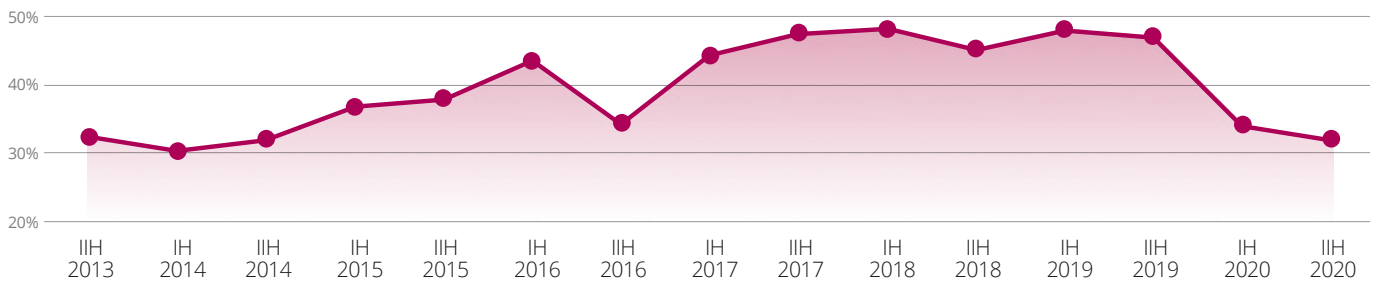
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

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

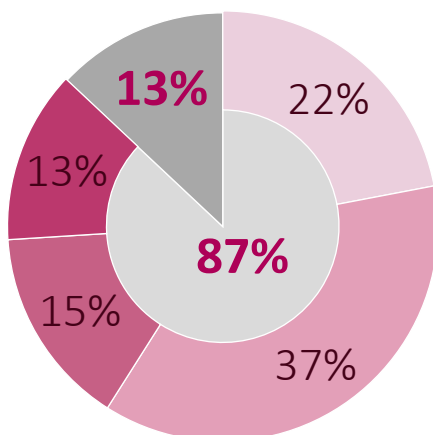
% sprzedanej oferty w danym okresie
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI 2019-2020* [%] RYNEK PIERWOTNY

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

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



ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2020/2019



Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

ŁÓDŹ

Na łódzkim rynku nieruchomości mieszkaniowych odnotowaliśmy wzrosty cen mieszkań zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Mediana cen lokalu w stanie deweloperskim wyniosła 6 600 zł/mkw. i wzrosła o 9% r/r. W przypadku mieszkań z drugiej ręki mieliśmy do czynienia z podobną dynamiką wzrostu. Mediana cen wyniosła tu 5000 zł/mkw. i była o 10% wyższa niż przed rokiem.

Najwyższe ceny na rynku pierwotnym znajdziemy w Śródmieściu, gdzie mediana cen mkw. lokalu mieszkalnego wyniosła 7 800 zł (wzrost o 11% r/r). Z kolei najniższe wzrosty cen 7% r/r odnotowano w delegaturze Górna i Widzew, gdzie mediana osiągnęła poziom 6 200 zł/mkw.

Najwięcej nowych inwestycji mieszkaniowych w Łodzi, które obecnie są w sprzedaży, znajduje się w delegaturach Polesie oraz Widzew. Na Polesiu najintensywniej rozwijają się tereny położone blisko Śródmieścia, gdzie znajduje się osiedle Stare Polesie. Równie dużo inwestycji powstaje w obrębie ulic Rojnej i Traktorowej. W delegaturze Widzew inwestycje są bardziej rozproszone, tradycyjnie najczęściej projektów powstaje na wschodnich obrzeżach miasta. Z kolei najmniej inwestycji realizowanych jest w delegaturze Śródmieście. W tej lokalizacji dominują inwestycje w podwyższonym standardzie.

Na rynku wtórnym w czterech dzielnicach mediana cen mkw. przekroczyła 5 000 zł, jedynie w Śródmieściu jest ona niższa i wynosi 4 900 zł. W przypadku rynku wtórnego we wszystkich delegaturach wzrosty oscylowały na poziomie około 10% r/r, a najwyższy poziom odnotowano na Widzewie (12% r/r.)

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

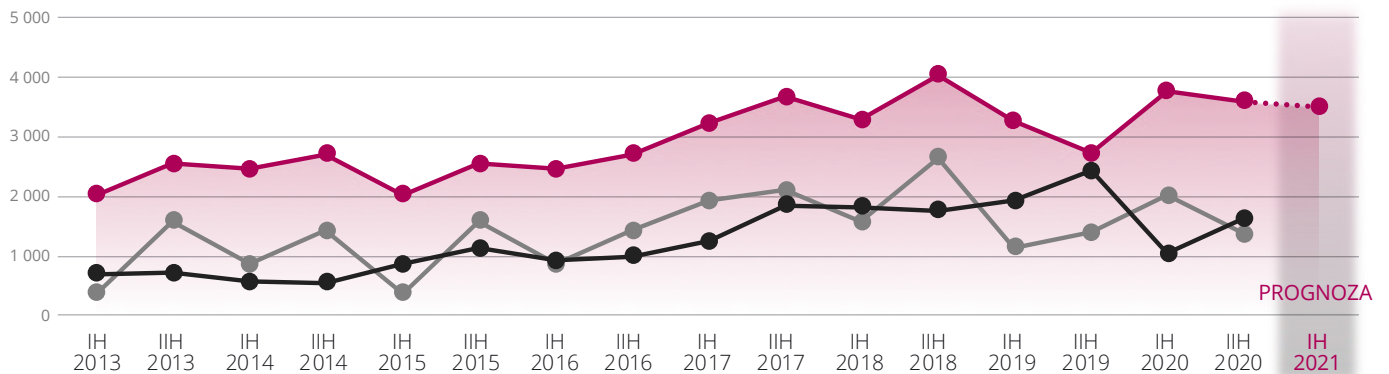
Źródło: Baza Danych Evaluator

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny	mediana cen 1 m ²	trend roczny
Bałuty	6 500	8%	5 000	11%
Górna	6 200	7%	5 000	10%
Polesie	6 400	10%	5 300	10%
Śródmieście	7 800	11%	4 900	9%
Widzew	6 200	7%	5 200	12%

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

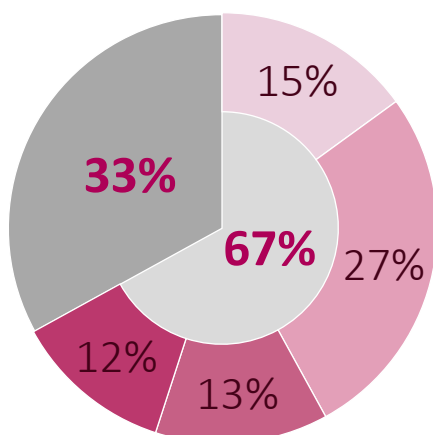
% sprzedanej oferty w danym okresie
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI 2019-2020* [%] RYNEK PIERWOTNY

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

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



ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2020/2019



Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

WROCLAW

W ubiegłym roku na rynku pierwotnym i wtórnym odnotowaliśmy trend wzrostowy we wszystkich dzielnicach miasta. Dla nowych lokali mediana ceny mkw. wyniosła 8 900 zł i była o 11% wyższa od ubiegłorocznej. Mieszkania z drugiej ręki zdrożały o 9% r/r, a mediana ceny mkw. na tym rynku sięgała 7 200 zł.

Największe wzrosty cen były widoczne w dzielnicy Śródmieście, dla którego mediana ceny mkw. wyniosła 11 500 zł. Od kilku lat intensywnie rozwijają się tereny Nadodrza i Ołbina, które są położone w niedalekiej odległości od Starego Miasta. Lokalizacja sprawia, że inwestycje z tych obszarów są wyżej wyceniane, a ceny nowych mieszkań zaczynały się od 12 000 zł/mkw.

Duże podwyżki zaobserwowaliśmy w dzielnicy Fabryczna (11% r/r), gdzie mediana cen ukształtowała się na pozio-

mie 7 600 zł/mkw. Najintensywniej od lat rozwijają się tereny na Maślicach oraz Stabłowicach, a deweloperzy chętnie wprowadzają tu nowe projekty deweloperskie, które są przede wszystkim kontynuacją już istniejących inwestycji. Najdroższe z nich odnotowaliśmy w obszarze Popowice, gdzie ceny nowych mieszkań zaczynały się od 8 000 zł/mkw.

Podobny skok cen zanotowaliśmy także w dzielnicy Krzyki (11% r/r), dla których mediana ceny mkw. wyniosła 8 100 zł. Najwięcej projektów deweloperskich powstaje obecnie w rejonie obrębów Jagodno, Wojszyce i Krzyki. W obszarach Krzyki, Partynice i Południe ceny mieszkań w inwestycjach są znacznie wyższe niż średnia dla dzielnicy. W rejonie Południe, w którym dominują projekty w podwyższonym standardzie, trzeba zapłacić już 13 000 zł/mkw.

W ostatnich latach bardzo mocno rozwija się dzielnica Psie Pole, a deweloperzy ze względu na duży dostęp do gruntów, chętnie wprowadzają na tym obszarze nowe inwestycje. Dynamicznie rozwijają się tereny Lipy Piotrowskiej oraz Swojszyc. Rejonami, w których odnotowaliśmy najwyższe ceny mkw. były Karłowice i Różanka, gdzie ceny nowych lokali zaczynały się od 8 000 zł/mkw. Ceny mieszkań na rynku wtórnym rosły równie szybko jak na rynku pierwotnym. Najwyższe wzrosty cen odnotowaliśmy w dzielnicy Psie Pole (11% r/r) i Fabryczna (10% r/r). Najwolniej rosły ceny w Śródmieściu i na Starym Mieście (w tempie 7% rocznie).

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

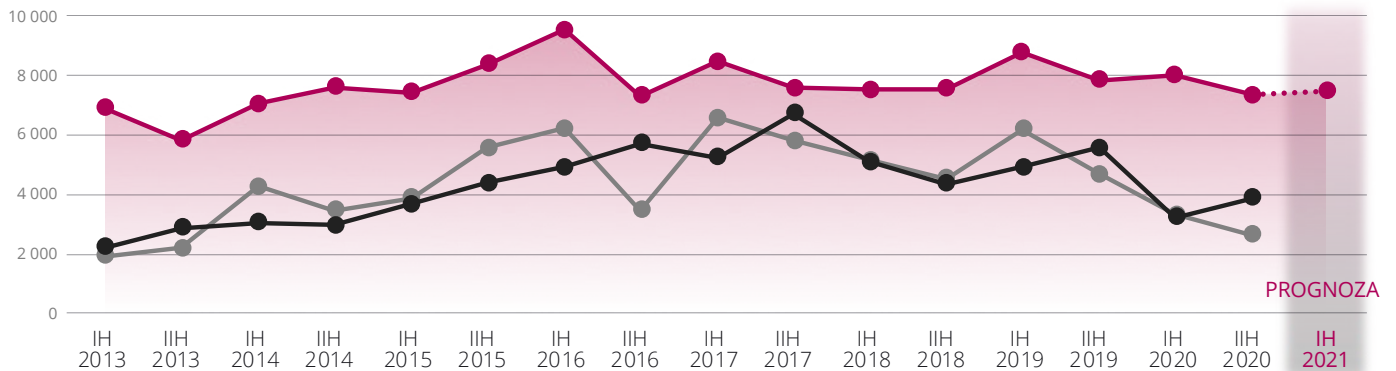
Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny	mediana cen 1 m ²	trend roczny
Fabryczna	7 600	11%	6 800	10%
Krzyki	8 100	11%	7 000	9%
Psie Pole	7 500	9%	6 700	11%
Stare Miasto	10 400	8%	7 900	7%
Śródmieście	11 500	16%	7 600	7%

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

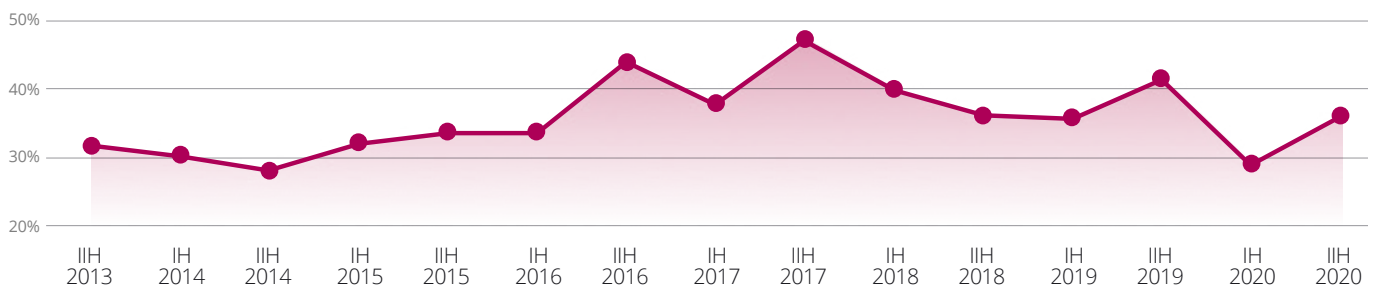
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

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

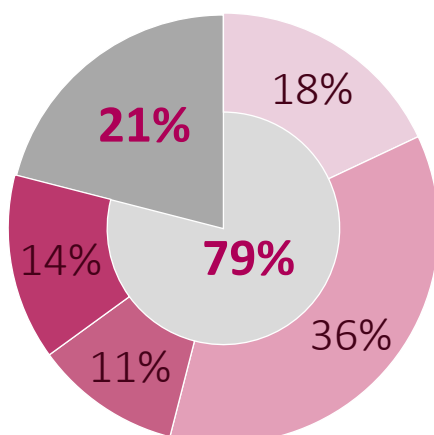
% sprzedanej oferty w danym okresie
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI 2019-2020* [%] RYNEK PIERWOTNY

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

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



ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2020/2019



Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

POZNAŃ

W ubiegłym roku poznański rynek pierwotny zanotował wzrost cen o 8% r/r. Mediana ceny mkw. nowych lokali osiągnęła poziom 8 000 zł. Również na rynku wtórnym wzrost wyniósł 8% r/r z medianą ceny mkw. na poziomie 6 700 zł.

Największa podaż w stolicy województwa wielkopolskiego występuje w dzielnicy Nowe Miasto. Także w tej lokalizacji deweloperzy w ubiegłym roku wprowadzili najwięcej nowych mieszkań do sprzedaży. Najintensywniej rozwijają się tereny na obszarze Łaciny, w pobliżu jeziora Maltańskiego. Bliskość centrum miasta, dobrze rozwinięta komunikacja oraz zaplecze handlowo-usługowe podnoszą ceny mieszkań w tej lokalizacji. W dzielnicy Stare Miasto największa koncentracja projektów deweloperskich występuje na terenie Naramowic. W przypadku dzielnicy Jeżyce terenami najintensywniej rozwijającymi są osiedla Strzeszyn i Podolany.

Sporo inwestycji deweloperskich zlokalizowanych jest też w obrębie, który bezpośrednio przylega do dzielnicy Stare Miasto. Bliskość centrum miasta sprawia, że projekty deweloperskie z tej lokalizacji są wyżej wyceniane. W 2020 r. w dzielnicy Wilda zaobserwowaliśmy najmniejszą podaż dostępnych lokali z rynku pierwotnego. Ze względu na intensywną zabudowę śródmiejską oraz ograniczoną dostępność gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną realizowane są tutaj nie duże projekty.

W ubiegłym roku na rynku wtórnym największy wzrost cen lokali (11% r/r) z obrotu wtórnego dotyczył mieszkań z dzielnicy Grunwald. Najdroższe pozostało Stare Miasto z medianą ceny mkw. 6 900 zł. Na Starym Mieście najdroższe okazały się mieszkania z nowych zasobów (wybudowane po 2005 r.). Za najbardziej pożądane lokale trzeba było płacić ponad 10 000 zł/mkw.

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

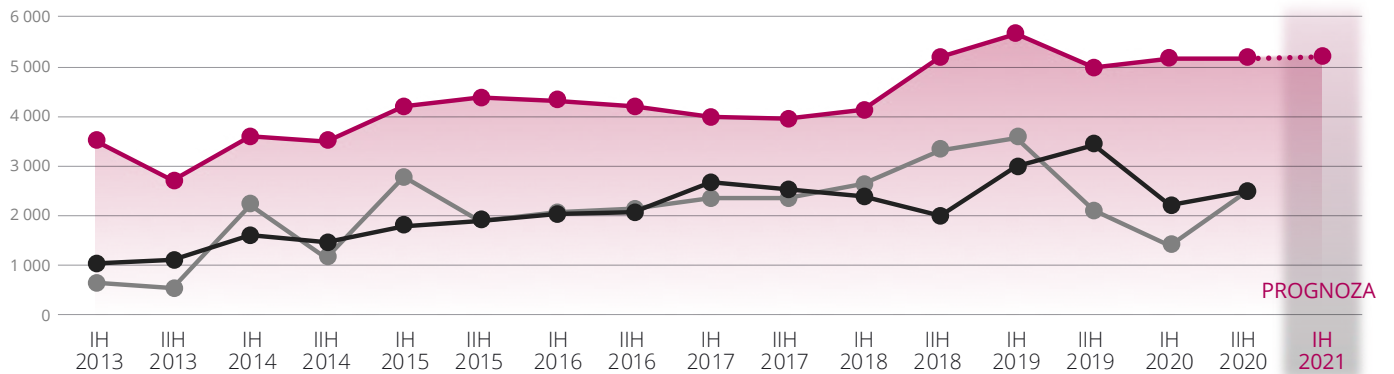
Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny	mediana cen 1 m ²	trend roczny
Grunwald	7 600	9%	6 700	11%
Jeżyce	7 800	7%	6 800	6%
Nowe Miasto	7 900	10%	6 700	8%
Stare Miasto	8 100	9%	6 900	10%
Wilda	8 000	4%	6 600	10%

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

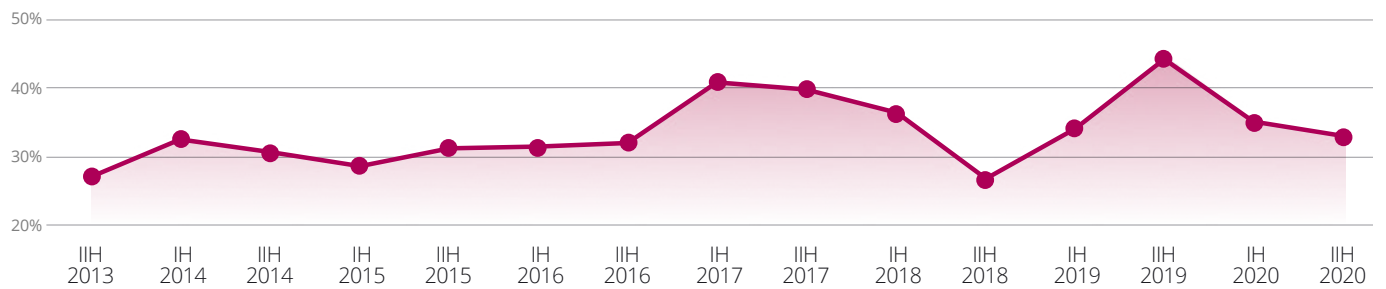
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

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

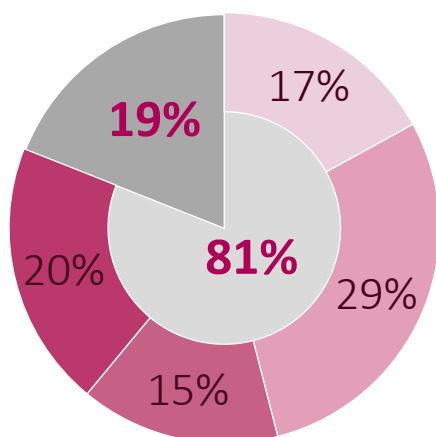
% sprzedanej oferty w danym okresie
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



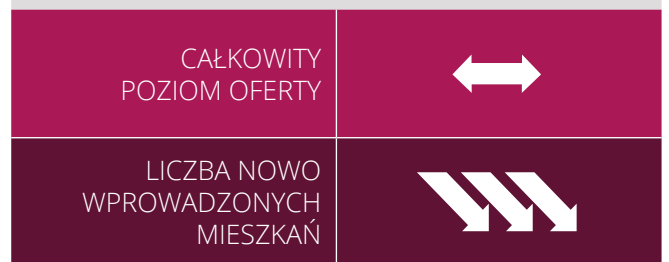
ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI 2019-2020* [%] RYNEK PIERWOTNY

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

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



ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2020/2019



Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

TRÓJMIASTO

Trójmiasto to kolejna lokalizacja, gdzie w ubiegłym roku mieliśmy do czynienia z dużym popytem na lokale mieszkalne. W rezultacie ich ceny na rynku pierwotnym wzrosły rok do roku od 6% w Gdyni do 11% w Sopocie. W przypadku mieszkań z rynku wtórnego ceny wzrosły od 7% w Sopocie i Gdańsku do 8% r/r w Gdyni.

W Gdańsku najintensywniej rozbudowują się tereny dzielnic pośrednich i peryferyjnych, w których jest najwięcej gruntów pod zabudowę wielorodzinną. Szczególnie intensywnie w ostatnich latach rozwijają się dzielnice Chełm i Jasień. W ubiegłym roku sporo nowych inwestycji powstało także w dzielnicy Ujeścisko-Łostowice, która w ostatnich latach zyskała na popularności dzięki rozwojowi infrastruktury komunikacyjnej.

Najdroższe mieszkania znajdują się na terenie dzielnic nadmorskich oraz położonych w strefie śródmiejskiej, gdzie jest bardzo mało dostępnych terenów pod zabudowę. Najwyższe ceny mieszkań zanotowaliśmy na terenie Żabianki, Przymorza i Śródmieścia. Z kolei

najtańsze lokale znajdują się na obszarze położonym w pobliżu Obwodnicy Trójmiasta lub na terenach położonych w znacznej odległości od strefy centralnej miast, jak m.in. Kowale i Kokoszki.

W Gdyni największą aktywność deweloperów widać na terenie dzielnicy Orłowo. Dzięki bardzo dobrej infrastrukturze komunikacyjnej, a także bezpośredniej bliskości morza dzielnica ta jest bardzo popularna zarówno wśród kupujących, jak i deweloperów. Deweloperzy działający na tym obszarze realizują przede wszystkim inwestycje w podwyższonym standardzie, co bezpośrednio przekłada się na ceny nowych lokali mieszkalnych. Jednymi z droższych obszarów Gdyni pozostały Śródmieście i Redłowo. Za mieszkania w tych lokalizacjach kupujący płacili ok. 13 000 zł/mkw.

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

Ceny nieruchomości rosły także na rynku wtórnym. Najdroższy pozostał Sopot z medianą ceny mkw. na poziomie 10 300 zł. Wzrosty w granicach 7-8% odnotowano w Gdańsku i Gdyni. W stolicy województwa mediana ceny mkw. wyniosła 7 900 zł. Za najdroższe nieruchomości położone w Śródmieściu kupujący płacili nawet 15 000 zł/mkw. W Gdyni mediana ceny mkw. lokalu na rynku wtórnym wyniosła 7 400 zł. Najdroższe lokale mieszkalne były zlokalizowane w Śródmieściu, Kamiennej Górze i Orłowie. Za najatrakcyjniejsze mieszkania płacono ponad 14 000 zł/mkw.

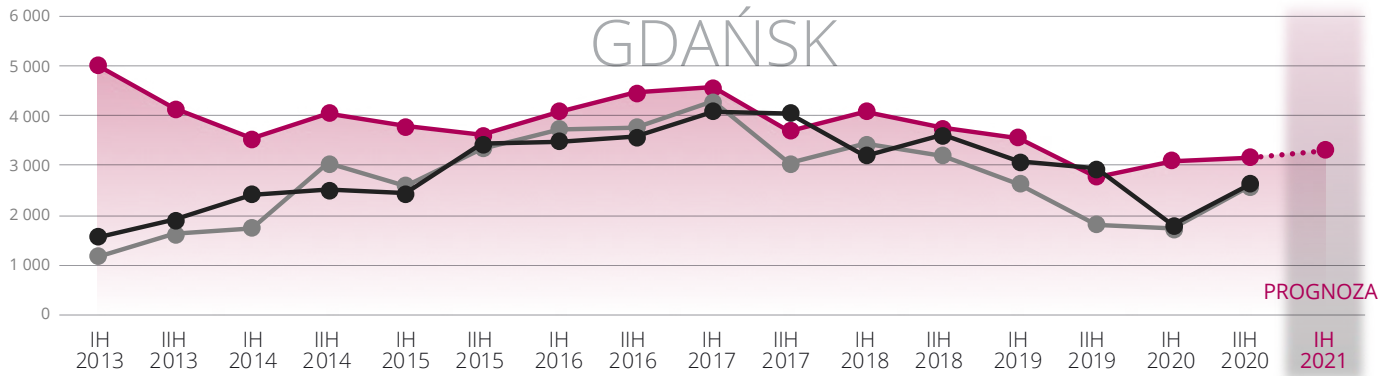
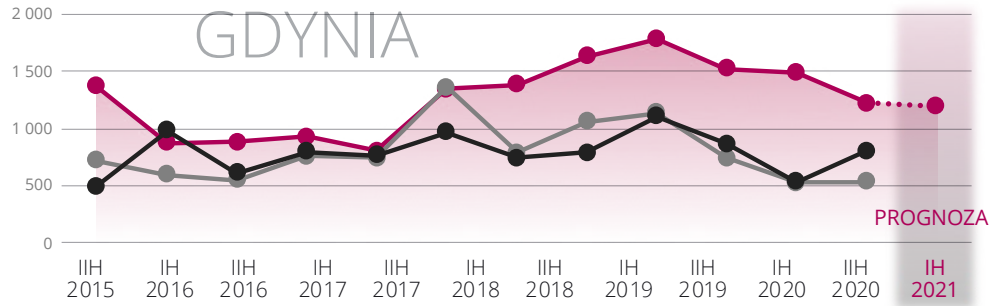
MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM
I WTÓRNYM ORAZ TREND ROCZNY ZMIANY CEN
Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny	mediana cen 1 m ²	trend roczny
GDAŃSK	9 700	10%	7 900	7%
GDYNIA	9 600	7%	7 400	8%
SOPOT	16 700	11%	10 300	7%

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

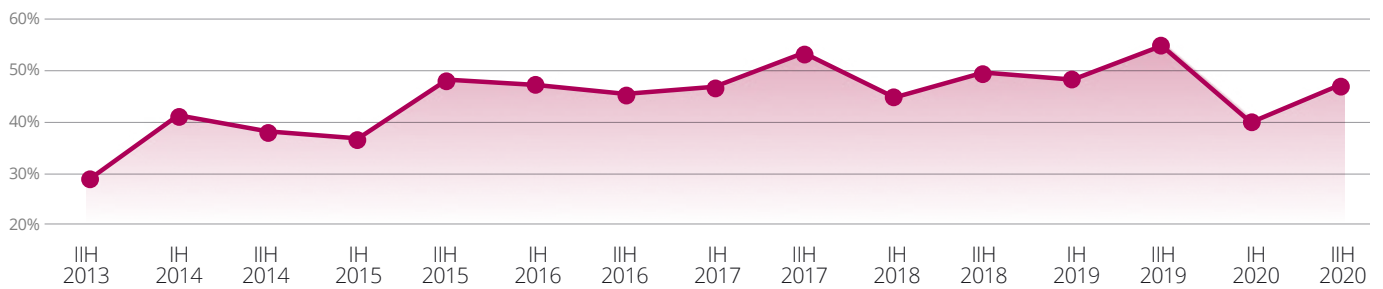
poziom oferty na koniec okresu
 liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie
 liczba sprzedanych mieszkań w okresie

Źródło: Emmerston Evaluation na podstawie danych Evaluator



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

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



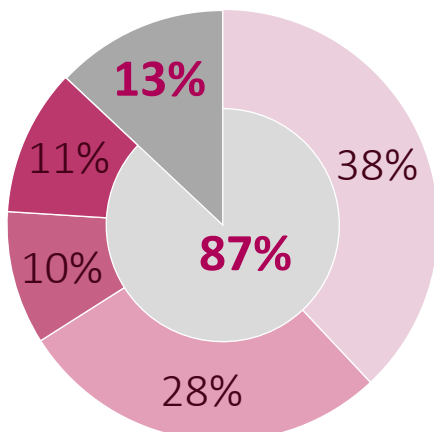
ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI 2019-2020* [%] RYNEK PIERWOTNY

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

Zaprezentowane dane dotyczą Trójmiasta

Źródło: Emmerston Evaluation na podstawie danych Evaluator

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



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

Źródło: Emmerston Evaluation na podstawie danych Evaluator

KATOWICE + AGLOMERACJA ŚLĄSKA

W 2020 r. w miastach Aglomeracji Śląskiej odnotowaliśmy wzrost cen na poziomie 7% r/r na rynku pierwotnym i 9% r/r na rynku wtórnym. Mediany cen mkw. dla tych rynków wyniosły odpowiednio 5 400 zł i 3 800 zł. W przypadku Katowic wzrosty były niższe. Na rynku nowych lokali mediana cen mkw. wzrosła o 4% r/r, natomiast na rynku lokali używanych o 5% r/r. Mediana ceny w stolicy województwa ukształtowała się na poziomie 6 500 zł/mkw. dla lokali od deweloperów i 4 900 zł/mkw. w przypadku rynku wtórnego.

W ubiegłym roku największym zainteresowaniem deweloperów działających na terenie Katowic cieszyły się obszary 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, Bogucice i Śródmieście. W zachodnich dzielnicach dominowały projekty z obszaru Brynowa. Pod względem cen najdrożej było

w dzielnicach śródmiejskich, a ceny mkw. nowych lokali zaczynały się od 6 000 zł.

Ceny mieszkań w pozostałych miastach Aglomeracji Śląskiej rosły szybciej niż w Katowicach. Nabywcy częściej decydują się na kupno mieszkań poza stolicą Śląska ze względów cenowych, a także z powodu bardzo dobrej komunikacji na terenie aglomeracji. Najdroższe mieszkania na rynku deweloperskim w jej obrębie odnotowaliśmy w Gliwicach, Tychach oraz Siemianowicach Śląskich (mediana cen wyniosła odpowiednio 6 200 zł/mkw., 6 000 zł/mkw. oraz 5 900 zł/mkw.). Tańsze lokale mieszkalne oferowali deweloperzy z Jaworzna, Sosnowca, Chorzowa, Zabrze i Będzina z medianą cen mkw. na poziomie ok. 5 000 zł/mkw.

Na rynku wtórnym widoczny jest wysoki popyt na większe mieszkania. W Katowicach popularnością cieszyły się lokale zlokalizowane na obszarze Koszutki i Dąb. Za mieszkania z nowego zasobu (wybudowane po 2005 r.) w tych rejonach trzeba było zapłacić ponad 7 500 zł/mkw. Drogo było także w ścisłym centrum miasta, gdzie kupujący płacili nawet 9 000 zł za mkw. lokalu mieszkalnego.

W pozostałych miastach Aglomeracji Śląskiej najdroższe mieszkania na rynku wtórnym znajdowały się w Tychach i Gliwicach (mediana cen mkw. wyniosła odpowiednio 4 800 zł i 4 200 zł). W Jaworznie, Mysłowicach, Siemianowicach Śląskich i Mikołowie mediana cen mkw. oscylowała w granicach 4 000 zł. Najtańsze mieszkania odnotowaliśmy w Bytomiu, Rudzie Śląskiej oraz w Piekarach Śląskich. Mediana cen mkw. w tych lokalizacjach oscylowała w granicach 3 100 zł.

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

Źródło: Baza Danych Evaluer

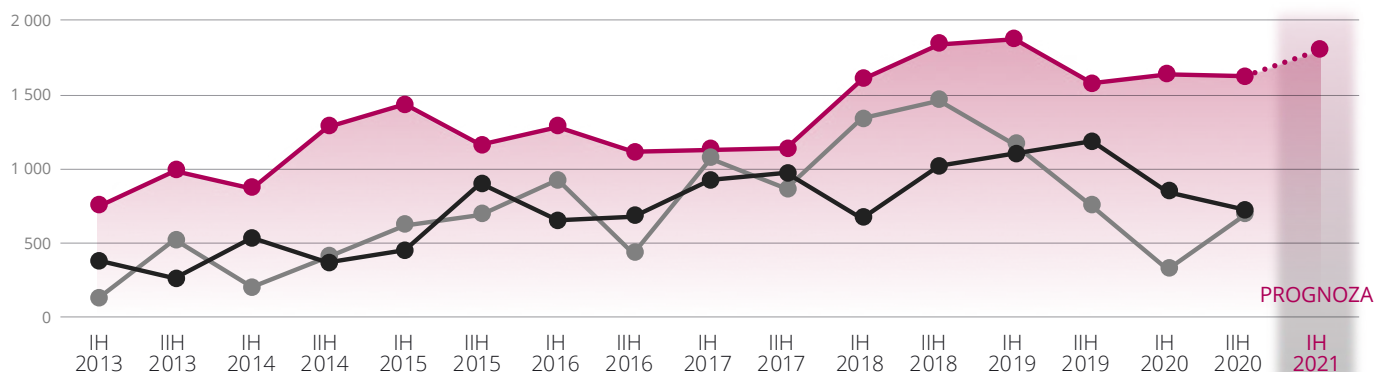
	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1 m ²	trend roczny	mediana cen 1 m ²	trend roczny
KATOWICE	6 500	4%	4 900	5%
AGLOMERACJA ŚLĄSKA (BEZ KATOWIC)	5 400	7%	3 800	9%

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

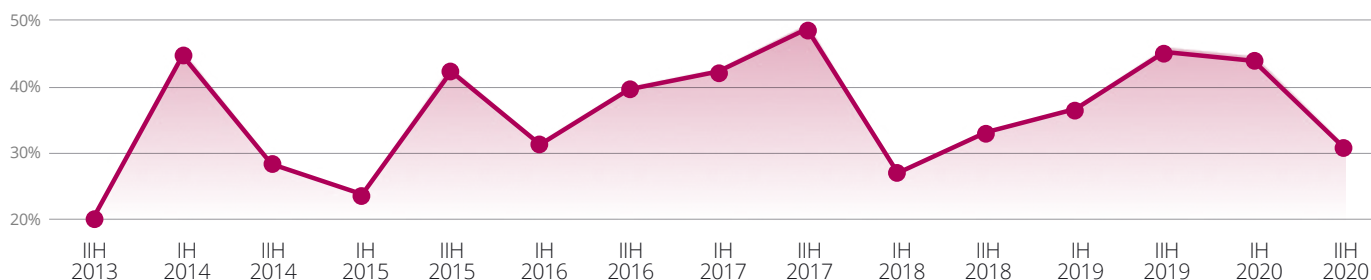


RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

Zaprezentowane dane dotyczą Katowic

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



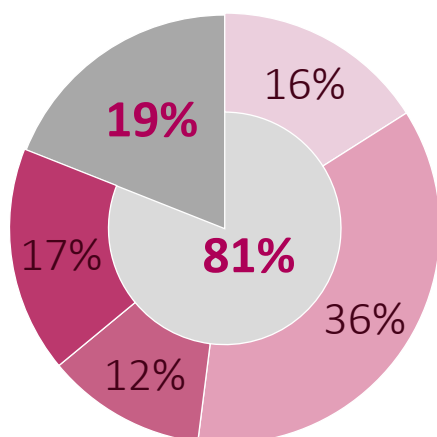
ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI 2019-2020* [%] RYNEK PIERWOTNY

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 2020/2019

CAŁKOWITY POZIOM OFERTY



LICZBA NOWO WPROWADZONYCH MIESZKAŃ



Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

MIASTA REGIONALNE

SZCZECIN

W Szczecinie po dużych wzrostach cen odnotowanych w 2019 r. nastąpił spadek dynamiki tego trendu. Na koniec 2020 r. na rynku pierwotnym podwyżka wyniosła 4% r/r. Mediana cen mkw. nowych lokali ukształtowała się na poziomie 6 500 zł. Na rynku wtórnym odnotowaliśmy nieznacznie wyższe wzrosty cen (5% r/r) niż na rynku deweloperskim. Mediana cen mkw. mieszkań z drugiej ręki wyniosła 5 800 zł. W przypadku mieszkań z nowszych zasobów ceny były znacząco wyższe. W atrakcyjniejszych lokalizacjach sprzedający osiągnęli stawki rzędu nawet 8000 zł za mkw.

Większość realizacji deweloperskich na szczecińskim rynku koncentruje się w jego lewobrzeżnej części. Najwięcej inwestycji odnotowaliśmy w zachodnich rejonach miasta, tj. Krzekowo-Bezrzecze, Gumieńce. Deweloperzy kontynuowali swoje projekty w kolejnych etapach istniejących już inwestycji w rejonach, które w ostatnich latach zyskały na atrakcyjności, jak m.in. Niebuszewo i Warszawo. Pod względem cen najdroższe pozostało Śródmieście, gdzie ceny mkw. nowych mieszkań zaczęły się od 7 500 zł.

LUBLIN

W 2020 r. w Lublinie zanotowaliśmy wzrost cen na poziomie 6% r/r w przypadku rynku pierwotnego. Mediana cen mkw. nowego mieszkania ukształtowała się na poziomie 6 400 zł. Na rynku wtórnym wzrost był większy i wyniósł 8% w porównaniu do 2019 r. Mediana ceny mkw. osiągnęła wysokość 5 800 zł.

W ubiegłym roku najwięcej inwestycji deweloperskich zlokalizowanych było w północnej części Lublina.

Do rejonów północnych, gdzie prężnie działają deweloperzy, należy m.in. Helenów czy Sławin. W południowej części nadal rozwijają się tereny Węglina-Południe i Wrotkowa. Jedne z droższych inwestycji deweloperzy oferują w rejonie Al. Kraśnickiej, gdzie ceny zaczynają się od 7 000 zł/mkw.

Na rynku wtórnym dużą popularnością cieszą się mieszkania o średniej wielkości (dwupokojowe i małe trzypokojowe). Kupujący chętnie nabywali lokale w pobliżu terenów zielonych, w dzielnicach takich jak Czyby, Czechów czy Sławin. Pod względem cenowym najdroższymi rejonami okazały się Sławin i Węglin Południe z medianą cen mkw. przekraczającą 6 500 zł. Z kolei najtańsze mieszkania odnotowaliśmy w dzielnicach Abramowice i Tatary. Mediany cen w tych dzielnicach były niższe i wyniosły 4 400 zł/mkw.

RZESZÓW

W 2020 r. na rzeszowskim rynku mieszkaniowym nastąpiły duże wzrosty cen. Mediana cen mkw. na rynku pierwotnym wzrosła o 11% względem 2019 r. i osiągnęła poziom 6 200 zł. Wzrost na rynku wtórnym również był wysoki i wyniósł 7% r/r. Mediana cen mkw. w przypadku mieszkań z rynku wtórnego ukształtowała się na poziomie 5 600 zł.

Inwestycje deweloperskie pozostają rozproszone na całym terytorium miasta. Z wysokimi cenami można się spotkać w inwestycjach realizowanych w granicach osiedla Drabinianka, gdzie deweloperzy oferowali mieszkania za cenę nawet 8 000 zł/mkw.

Na rynku wtórnym dominowały transakcje nierucho-

mościami mieszkaniowymi z lewobrzeżnej części miasta. Najwyższą wartość osiągnęły lokale znajdujące się w popularnych, cieszących się sporym zainteresowaniem osiedlach Krakowska-Południe, Piastów czy Grota-Roweckiego. Ceny mkw. lokali z drugiej ręki w tych rejonach niejednokrotnie przekroczyły 7 000 zł/mkw.

BIAŁYSTOK

W Białymstoku zanotowaliśmy wzrost cen na poziomie 6% r/r w przypadku rynku pierwotnego. Mediana cen mkw. nowego mieszkania uplasowała się na poziomie 5 900 zł. Na rynku wtórnym wzrost był nieznacznie wyższy i wyniósł 7% r/r. Mediana cen mkw. lokalu z drugiej ręki sięgała 5 400 zł.

Na terenie miasta deweloperzy oferują nowe lokale w zaledwie kilkunastu projektach, które są rozproszone. Najwięcej inwestycji skoncentrowanych było w rejonie osiedla Dziesięciny II. Pod względem cenowym najdroższe mieszkania znaleźć można było w rejonie ulicy Zwycięstwa. Za najbardziej pożądane lokale (o metrażu 50-65 mkw.) trzeba było płacić od 6 200 zł/mkw.

Na rynku wtórnym najwyższą cenę mkw. osiągały mieszkania zlokalizowane w Centrum oraz na osiedlach bezpośrednio do niego przylegających, tj. Sienkiewicza, Bojary i Piaski. Drogie były także lokale z nowego zasobu (wybudowanego po 2005 r.) o powierzchni ok. 40 mkw. Ceny takich nieruchomości przekraczały 8 000 zł/mkw.

KIELCE

W ubiegłym roku w Kielcach odnotowaliśmy dynamiczne wzrosty cen nieruchomości mieszkaniowych. Na rynku pierwotnym i wtórnym podwyżki sięgały 7% r/r. Mediana cen mkw. nowych lokali wyniosła 5 700 zł, natomiast na rynku wtórnym 4 700 zł.

Obecnie w stolicy województwa świętokrzyskiego realizowanych jest wiele inwestycji. Zlokalizowane są głównie w tańszych rejonach, tj. na osiedlu Szydłówek i Czarnów. Mieszkania w tych lokalizacjach można było nabyć za cenę od 4 000 zł/mkw. Droższe inwestycje występowały w centralnych rejonach miasta, a ceny mkw. mieszkań osiągały tam poziom 6 000 zł.

W 2020 r. na rynku wtórnym najwyższą wartość osiągnęły mieszkania znajdujące się w centrum miasta. Niejednokrotnie kupujący płacili za mkw. mieszkania w tym rejonie ponad 7000 zł. Z kolei najtańsze nieruchomości zlokalizowane były w rejonie Herb i Czarnowa.

MNIEJSZE MIASTA REGIONALNE

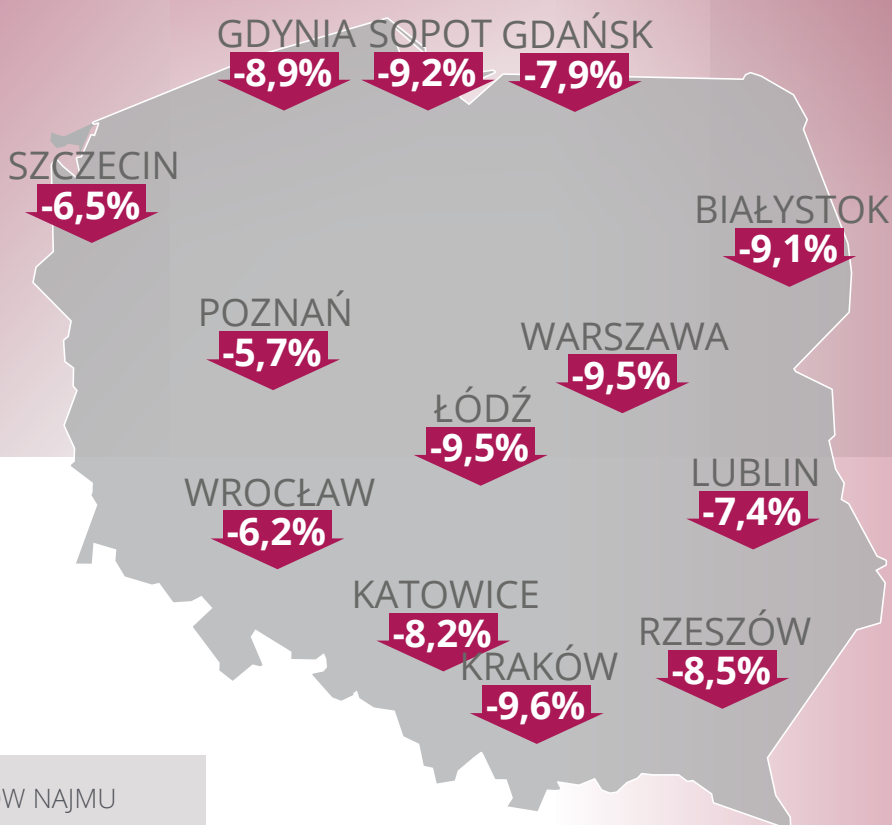
W Olsztynie mieliśmy do czynienia z niewielkimi wzrostami cen w porównaniu do 2019 r. Na rynku pierwotnym ceny urosły o 5% r/r, a mediana cen mkw. mieszkania osiągnęła poziom 6 300 zł. Dla lokali używanych zanotowaliśmy 4% podwyżkę, a według mediany cen płacono za nie 5 300 zł/mkw.

W ubiegłym roku w Opolu na rynku pierwotnym wzrost cen osiągnął poziom 6% w skali roku, natomiast na rynku wtórnym ukształtował się na poziomie 3% r/r. Mediana cen mkw. mieszkań od deweloperów wyniosła 5 600 zł, w przypadku mieszkań z rynku wtórnego było to 5 200 zł/mkw.

W miastach województwa kujawsko-pomorskiego odnotowaliśmy większe wzrosty median cen na rynku wtórnym niż na rynku pierwotnym. W Bydgoszczy mediana cen mkw. nowych lokali mieszkalnych wzrosła o 5% r/r i wyniosła 6 400 zł. W przypadku lokali z rynku wtórnego wzrost ten wyniósł 7% r/r, a mediana cen mkw. przekroczyła 5 000 zł. W Toruniu podwyżki w ofercie od deweloperów wyniosły 3% w skali roku, a mediana cen 6 500 zł/mkw. W przypadku lokali używanych wzrost ten był znacznie wyższy i wyniósł 8% r/r z medianą ceny na poziomie 5 400 zł/mkw.

Kolejny rok z rzędu najniższe ceny nieruchomości mieszkaniowych wśród największych miast odnotowaliśmy w ośrodkach na terenie województwa lubuskiego. W Zielonej Górze mediana cen mkw. w przypadku mieszkań z rynku pierwotnego wyniosła 5 100 zł, a dla mieszkań z rynku wtórnego 4 300 zł. Gorzów Wielkopolski od lat pozostaje najtańszym z analizowanych przez nas miast. W ubiegłym roku mediana cen mkw. nowych mieszkań w tym mieście ukształtowała się na poziomie 4 700 zł/mkw. (wzrost o 4% r/r). W przypadku mieszkań z drugiej ręki wyniosła 3900 zł/mkw. (wzrost o 8% r/r).

RYNEK WYNAJMU MIESZKAŃ



ZMIANY ROCZNE STAWEK CZYNSZÓW NAJMU

Rok 2020 przyniósł zawirowania na rynku najmu, a wprowadzone obostrzenia związane z pandemią znacząco odbiły się na jego rentowności. Najem krótkoterminowy praktycznie przestał być rentowny. Ograniczenia w przemieszczaniu się skutkowały brakiem najemców biznesowych oraz zanikiem turystyki krajowej i zagranicznej. Część zasobów mieszkaniowych, które były przeznaczone na najem krótkoterminowy zasililo podaż oferty najmu długoterminowego. Takie zjawisko było widoczne przede wszystkim w centralnych dzielnicach dużych miast.

Na rynku najmu długoterminowego stroną popytową reprezentują przede wszystkim studenci, osoby rozpoczynające pracę zawodową w nowym mieście i cudzoziemcy. Spadek popytu, który odnotowaliśmy w ubiegłym roku, był spowodowany brakiem studentów, którzy przeszli na zdalne nauczanie, zmianą trybu pracy na system zdalny oraz utrudnieniami w podróżowaniu imigrantów zarobkowych.

Wzrost dostępnej oferty mieszkań na wynajem, przy równoczesnym spadku popytu, odbił się negatywnie na stawkach czynszów najmu. Na początku pandemii wielu właścicieli mieszkań nie zdecydowało się na obniż-

ki czynszów najmu obserwując dalszy rozwój sytuacji. Dopiero po kilku miesiącach wzrostu liczby pustostanów, nastąpiła reakcja rynku w postaci obniżenia stawek czynszów najmu. Na analizowanych przez nas rynkach największe spadki czynszów najmu wystąpiły w Krakowie i Warszawie. Było to odpowiednio 9,6% i 9,5% r/r. Najmniejsze spadki odnotowaliśmy w Poznaniu, gdzie czynsze spadły średnio o 5,7% w skali roku. Jeżeli chodzi o najem krótkoterminowy to miastem, które najbardziej ucierpiało na skutek braku turystów był Kraków.

Wśród analizowanych miast najwyższe stawki czynszów netto zaobserwowaliśmy w stolicy. Najwięcej ofert odnotowaliśmy w dzielnicach centralnych, tj. Śródmieście, Mokotów i Wola. Od lat najdroższe pozostaje Śródmieście z medianami stawek czynszów od 1 750 zł/m-c dla mieszkań 1-pokojowych do 3300 zł/m-c dla mieszkań 3-pokojowych. Jednak na koniec roku w przypadku mieszkań 1-pokojowych nieznacznie wyższe mediany czynszów odnotowaliśmy na Woli. Niższe stawki czynszów najmu w Śródmieściu niż na Woli wynikały przede wszystkim ze zwiększonej oferty, do której trafiły mieszkania w centrum dotychczas przeznaczone pod najem krótkoterminowy.

Na trójmiejskim rynku odnotowaliśmy niewiele tańsze mieszkania na wynajem niż w Warszawie. Najdrożej było w Sopocie, gdzie mediany stawek czynszów wyniosły od 1 700 zł/m-c dla mieszkań 1 pokojowych do 2 700 zł/m-c dla 3-pokojowych. W Gdańsku były nieco niższe. W przypadku lokali 1-pokojowych mediany stawek czynszu sięgały 1400 zł/m-c netto, 2-pokojowych 1 900 zł/m-c, a 3-pokojowych 2 300 zł/m-c. Najwięcej ofert najmu odnotowaliśmy w Śródmieściu, gdzie w strukturze ofert dominowały przede wszystkim mieszkania 2-pokojowe. Najtańsza pozostała Gdynia z medianą stawki czynszu od 1100 zł/m-c w przypadku kawalek do 2000 zł/m-c w przypadku 3-pokojowych lokali.

We Wrocławiu jedne z najwyższych stawek czynszów najmu dotyczą lokali mieszkalnych położonych na Starym Mieście - z medianą od 1 600 zł/m-c dla 1-pokojowych do 2400 zł/m-c dla 3-pokojowych. Wysokie stawki zaobserwowaliśmy także w dzielnicy Krzyki, szczególnie w rejonie Przedmieścia Oławskiego oraz w zachodniej części rejonu Południe.

W ubiegłym roku średnie stopy zwrotu z wynajmu kształtowały się w przedziale 3%-4,8%. Najwyższą rentowność uzyskiwano z wynajmu mieszkań w Łodzi i we Wrocławiu. Odpowiednio 4,8% i 4,7% w przypadku mieszkań

1-pokojowych. Dla mieszkań 2-pokojowych rentowność wyniosła 4,6% dla Łodzi i 4% dla Wrocławia. Najmniejszą rentowność przynosiły inwestycje w największe 3-pokojowe mieszkania (odpowiednio 4% i 3,8%). Stawki czynszów w obu tych miastach były silnie zróżnicowane, chociażby ze względu na lokalizację czy standard lokalu i budynku.

Na rynku trójmiejskim jedne z najwyższych stóp zwrotu osiągały mieszkania położone w Sopocie a najniższe w Gdyni. Wskaźniki rentowności najmu w Sopocie mieściły się w przedziale od 4,1% (dla mieszkań 3-pokojowych) do 4,5% (dla mieszkań 1-pokojowych). Dla Gdyni wskaźnik ten zawierał się w przedziale od 3,6% do 4,4%. Najniższy wskaźnik rentowności wynajmu spośród największych miast odnotowaliśmy w Warszawie i Krakowie. Wskaźnik rentowności najmu w stolicy mieścił się w przedziale od 3,4% (uzyskiwany dla mieszkań 3-pokojowych) do 4% (uzyskiwany dla mieszkań 1-pokojowych). Wskaźniki dla Krakowa były nieco niższe i mieściły się w przedziale odpowiednio 3,3% i 4%. Spadek rentowności w wymienionych miastach spowodowany był przede wszystkim zwiększeniem podaży, która została zasilona mieszkaniami przeznaczonymi wcześniej na wynajem krótkoterminowy.

ZAKRES STÓP ZWROTU Z WYNAJMU MIESZKAŃ W 2020 R.

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

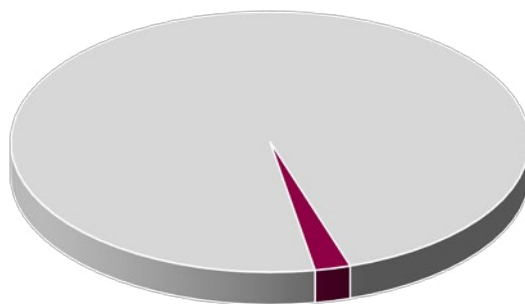
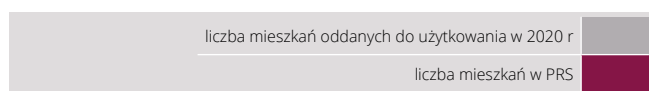
PRIVATE RENTED SECTOR (PRS)

Od kilku lat w Polsce mówi się o rozwoju rynku najmu instytucjonalnego. Prekursorem tego typu projektów był Fundusz Mieszkań na Wynajem – komercyjny projekt Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), który rozpoczął działalność w 2014 r. Na dzień dzisiejszy jest to podmiot, który jest liderem na tym rynku i dysponuje ponad dwoma tysiącami mieszkań na wynajem w takich miastach jak Warszawa, Kraków, Wrocław, Gdańsk, Poznań, Katowice.

Przez te kilka lat można było zaobserwować spore zainteresowanie inwestorów zagranicznych tego typu projektami jednak deklaracje nie przekładały się na faktyczne transakcje. Ostatnie dwa lata i rok pandemii wskazują na wyraźną zmianę tego trendu.

Prywatny fundusz Resi4Rent staje się drugim podmiotem na rynku najmu instytucjonalnego pod względem gotowych lokali na wynajem zbliżając się skalą do Funduszu Mieszkań na Wynajem. Aktywnie działa kilka innych funduszy, które mają w swoich zasobach lokale mieszkalne gotowe do wynajmu w skali od 400 do 900 mieszkań a w planach jest jeszcze wiele projektów funduszy, które do tej pory nie działały na polskim rynku. W ubiegłym roku najistotniejszym wydarzeniem był zakup wrocławskiego dewelopera Vantage Development przez zagraniczny fundusz TAG Immobilien, który planuje realizację 9 tys. lokali przeznaczonych na wynajem. Warto także wspomnieć o krajowych prywatnych inwestorach. Takim inwestorem jest Cavatina, która planuje budowę dwóch tysięcy mieszkań do końca



2022 r. Inwestycje planowane są we Wrocławiu, Łodzi i Katowicach. Nastąpiło zatem pewne przełamanie na tym rynku, co zwiastuje, że udział tego typu transakcji w najbliższych latach będzie coraz większy.



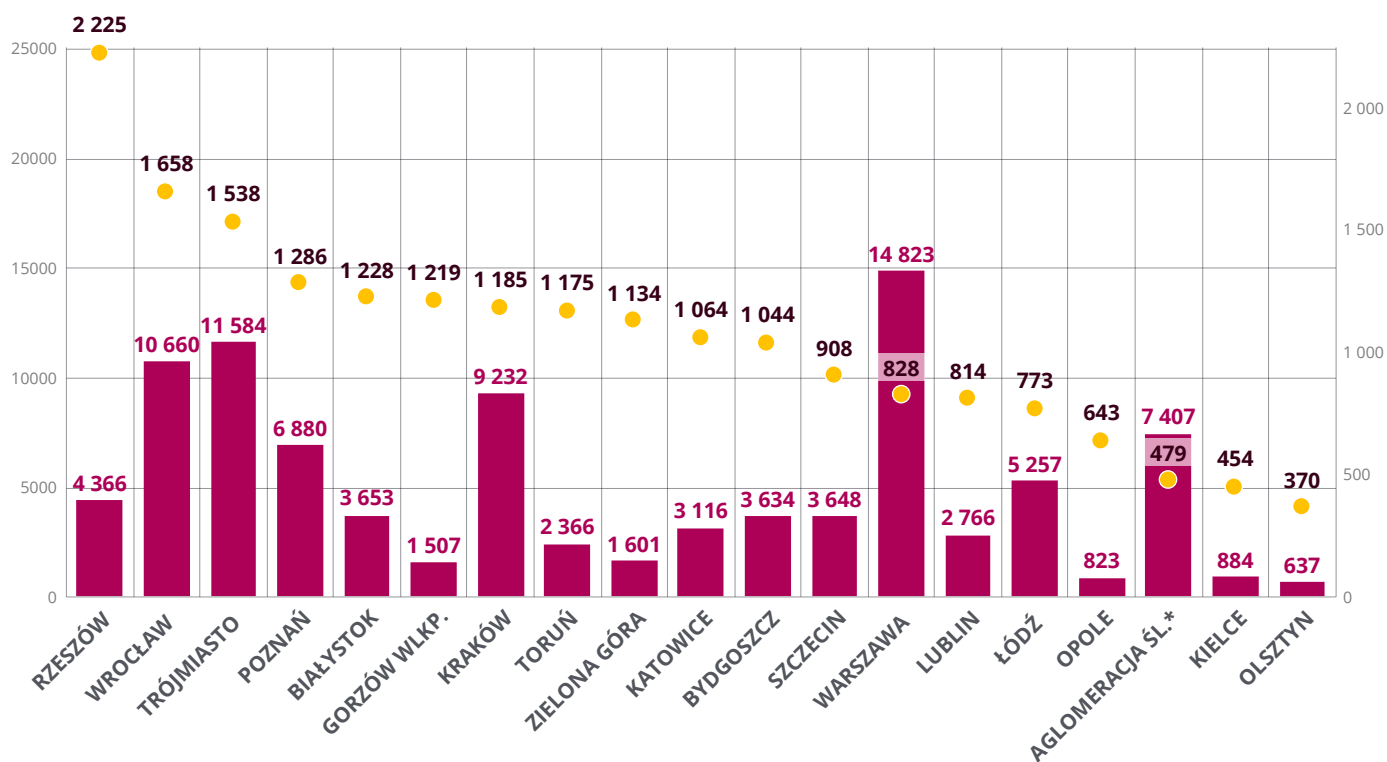
Jeżeli jednak spojrzymy na skalę gotowej dziś oferty lokali mieszkalnych w systemie najmu instytucjonalnego, to mieszkania na rynku najmu instytucjonalnego stanowią zaledwie 2% wszystkich mieszkań oddanych do użytkowania w ciągu ubiegłego roku. To pokazuje, że większość mieszkań pozostała i pozostanie przez dłuższy czas w rękach inwestorów indywidualnych. **Najem instytucjonalny będzie rósł dynamicznie, ale startuje z bardzo niskiej bazy i potrzeba będzie lat aby stanowił konkurencję dla obecnie dominującego wynajmu indywidualnego.**

POZWOLENIA NA BUDOWĘ

ANALIZA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ NA 100 TYS. MIESZKAŃCÓW

liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę w 2020 r. (ogółem) 
liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę na 100 tys. mieszkańców w 2020 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

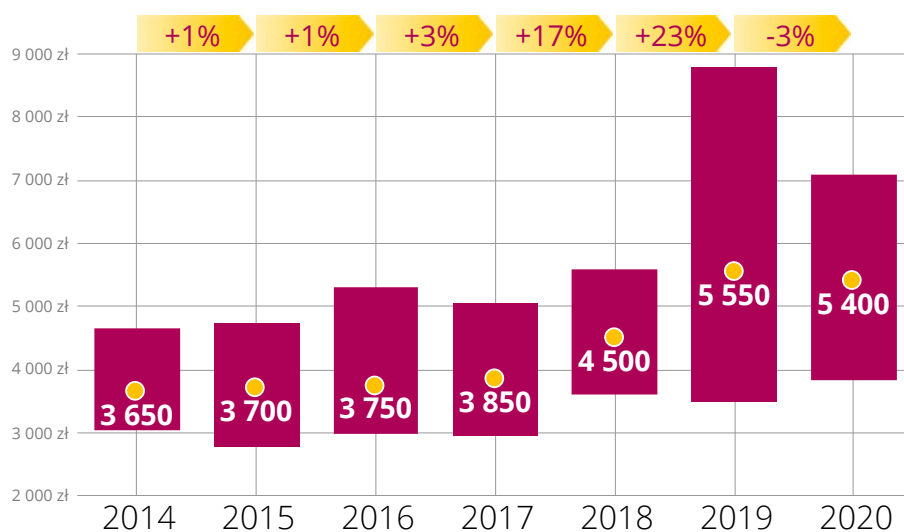


KOSZTY BUDOWY INWESTYCJI DEWELOPERSKICH

KOSZTY BUDOWY INWESTYCJI DEWELOPERSKICH [ZŁ / MKW. PUM]

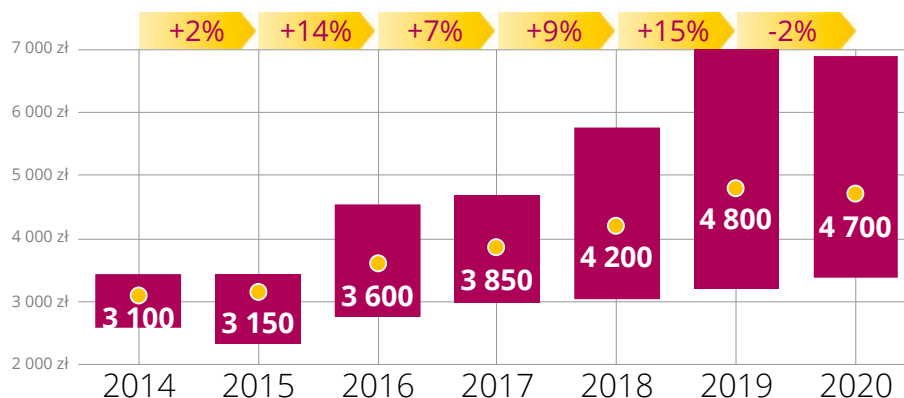
- zakres (min.-max.) kosztów twardych budowy
- średni koszt twardy budowy (netto)
- zmiany średniego kosztu twardego budowy

WARSZAWA



POZOSTAŁE RYNKI*

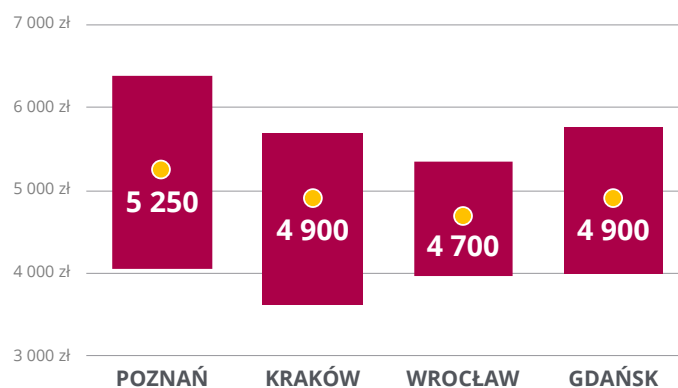
*KRAKÓW, POZNAŃ, WROCŁAW,
GDAŃSK, GDYNIA, SZCZECIN,
RZESZÓW, TORUŃ, BYDGOSZCZ,
ŁÓDŹ, LUBLIN, KATOWICE



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

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

2020



PROGNOZA 2021

MIESZKANIA
ODDANE
DO
UŻYTKOWANIA



LICZBA
MIESZKAŃ,
NA KTÓRE
WYDANO
POZWOLENIA

MEDIANA
CENY
1 MKW.
MIESZKANIA

Aktualna sytuacja gospodarcza Polski na tle innych krajów Unii Europejskiej wygląda względnie dobrze. Pomimo przewidywanego w wyniku rozwoju pandemii COVID-19 spadku PKB, wzrost bezrobocia jest relatywnie niewielki i w 2020 r. wyniósł tylko 1%. Bezrobocie w Polsce pozostaje na najniższym poziomie w całej Unii. To bardzo ważny wskaźnik dla rynku mieszkaniowego, gdyż niskie bezrobocie i brak obaw o utratę pracy zawsze były na czele listy czynników napędzających jego wzrost. Innym bardzo istotnym czynnikiem ekonomicznym, tradycyjnie napędzającym koniunkturę rynku mieszkaniowego, są niskie stopy procentowe NBP. Są one od dłuższego czasu najniższe w historii, co skutkuje wyjątkowo tanim kredytem, również dla nabywców mieszkań. Należy podkreślić, że obniżki dokonane przez NBP zaraz na początku pandemii doprowadziły do sytuacji, w której trzymanie oszczędności w banku stało się nieopłacalne. To skutecznie stymuluje popyt osób posiadających gotówkę na różne aktywa rynkowe, m.in. do lokowania ich na giełdzie, w obligacjach, metalach szlachetnych oraz na rynku nieruchomości. Rynek mieszkaniowy, tradycyjnie postrzegany w Polsce jako najbezpieczniejszy, przejął znaczną część tych oszczędności. Osoby, które nie chcą trzymać w banku pieniędzy na zerowym lub ujemnym oprocentowaniu, ale pragną zainwestować je bez narażania się na duże ryzyko, najczęściej wybierają zakup mieszkania.

Nie bez znaczenia jest również fakt, że po skokowym zaostrzeniu polityki kredytowej w pierwszej fazie pandemii banki istotnie poluzowały politykę kredytową w drugiej połowie ubiegłego roku. Strategia ta jest kontynuowana również na początku roku 2021.

Dzięki temu również osoby nieposiadające wystarczających oszczędności mogą pozwolić sobie na zakup wymarzonego mieszkania, wspomagając się kredytem hipotecznym. Obserwowanego trendu wysokiego popytu na rynku mieszkaniowym nie powstrzymują kolejne lockdowny, jak i inne ograniczenia wprowadzone przez rząd w celu zapobiegania rozprzestrzenianiu się pandemii COVID-19.

Ze strony podaźowej należy zauważyć wysoką inflację, która z całą pewnością nie da deweloperom pola do obniżek cen mieszkań. Należy spodziewać się wzrostu zarówno kosztów materiałów budowlanych, jak również kosztów wynagrodzeń pracowników, których nadal brakuje. Warto pamiętać, że lockdown na przełomie I i II kwartału ubiegłego roku znacznie zahamował wydawanie nowych pozwoleń na budowę oraz wprowadzanie przez deweloperów nowych inwestycji na rynek mieszkaniowy. Skutkowało to mniejszą podażą praktycznie w każdym dużym mieście i skutecznie wspomagało obserwowane przez cały ubiegły rok wzrosty cen mieszkań. Aktualnie liczba uzyskiwanych przez deweloperów pozwoleń na budowę oraz wprowadzanych na rynek inwestycji wzrosła. Może to w części zrównoważyć zgłaszany popyt oraz złagodzić potencjalne wzrosty cen mieszkań w tym roku. Jest to jednak w zasadzie jedyny czynnik przeciwdziałający potencjalnym wzrostom cen mieszkań.

Wszystkie inne wskaźniki przemawiają za kontynuacją wzrostów cen mieszkań w perspektywie najbliższego roku, według naszych prognoz wzrosty te mogą wahać się między 3-8%. Popyt jest wystarczająco duży, żeby odpowiednio napędzić rynek do kolejnych rekordów.

Spodziewamy się, że rok 2021 r. będzie czasem przetasowań w strukturze nabywców mieszkań. Oczekujemy ograniczenia popytu spekulacyjnego nastawianego na dynamiczne wzrosty cen i szybką sprzedaż. Zdecydowanie mniej nabywców będzie kupowało mieszkania w celu najmu krótkoterminowego, który został bardzo mocno dotknięty przez pandemię. Oczekujemy, że wzrośnie udział nabywców mieszkań w celu ochrony kapitału oraz na własne potrzeby. Osoby kupujące na własne potrzeby zachęczone niskimi kosztami kredytu, a także możliwością pracy zdalnej będą poszukiwać mieszkań o większym metrażu.

Z uwagi na duże zainteresowanie zagranicznych funduszy inwestycyjnych naszym rynkiem mieszkaniowym należy spodziewać się wzrostu inwestycji PRS. Jednak udział tych inwestycji, z uwagi na niską bazę, nie zagrozi w najbliższych latach rynkowi najmu, który zdomino-

wany jest przez indywidualnych inwestorów. Przyczyni się natomiast do wzmocnienia popytu i będzie kolejnym czynnikiem napędzającym koniunkturę na rynku. Z uwagi na rosnący rynek PRS, można oczekiwać, że część deweloperów poza dotychczasową tradycyjną sprzedażą mieszkań, będzie realizowała więcej obiektów przeznaczonych na wynajem na potrzeby funduszy inwestycyjnych.

Ostatnie przejęcia firm deweloperskich, widoczne np. na rynku wrocławskim wskazują, że w kolejnych latach możemy spodziewać się postępującej konsolidacji sektora. Rynek firm deweloperskich jest bardzo rozdrobniony i można oczekiwać, że lokalni gracze będą przejmowani przez większych deweloperów działających na obszarze całego kraju. Akwizycji można spodziewać się również ze strony funduszy inwestycyjnych, dla których przejęcia mogą być skuteczną formą wejścia na polski rynek PRS.

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 wiarygodności, 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 6 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 celową utworzoną w lipcu 2019 r. w wyniku zmian organizacyjnych w Emmerson Evaluation Sp. z o.o. polegających na wydzieleniu ze spółki Emmerson Evaluation Sp. z o.o. zorganizowanej części przedsiębiorstwa świadczącej usługi w zakresie udostępniania Bazy Danych Transakcyjnych EVALUER oraz raportów analitycznych dotyczących różnych segmentów rynku nieruchomości. Emmerson Evaluation Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w spółce Evaluer Sp. z o.o. Obszar działalności Evaluer Sp. z o.o. obejmuje sporządzanie raportów i analiz z zakresu rynku nieruchomości na podstawie danych pozyskanych od deweloperów, a także gromadzone w Bazie Danych EVALUER oraz monitoringu rynku pierwotnego w głównych miastach Polski. Ponadto spółka zajmuje się prowadzeniem i udostępnianiem Bazy Danych EVALUER zawierającej dane transakcyjne z rynku nieruchomości (obecnie ponad 1 600 000 transakcji z obszaru całego kraju).

WARSZAWA

Siedziba Główna

Emmerson Evaluation Sp. z o.o.

al. Jana Pawła II 23

00-854 Warszawa

tel. 22 379 99 00

warszawa@emmerson-evaluation.pl

WIĘCEJ INFORMACJI: www.emmerson-evaluation.pl

WROCŁAW

al. Armii Krajowej 6a/4

50-541 Wrocław

tel. 71 780 01 41

wroclaw@emmerson-evaluation.pl

POZNAŃ

ul. Grottgera 6/1

60-757 Poznań

tel. 61 222 54 41

poznan@emmerson-evaluation.pl

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



EMMERSON
EVALUATION