

# 1H 20 22

# 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 IH2022 R.

strona 4

RYNEK  
MIESZKANIOWY  
W POLSCE

strona 5

WARSZAWA	strona 6
KRAKÓW	strona 8
WROCŁAW	strona 9
POZNAŃ	strona 10
TRÓJMIASTO	strona 11
ŁÓDŹ	strona 13
KATOWICE +AGLOMERACJA ŚL.	strona 14

RYNEK WYNAJMU  
MIESZKAŃ

strona 15

POZWOLENIA  
NA BUDOWĘ

strona 17

PROGNOZA  
2022

strona 18

OPIS DZIAŁALNOŚCI  
EMMERSON  
EVALUATION  
ORAZ EVALUER

strona 20

# Wstęp

Drodzy Czytelnicy,

Mamy przyjemność zaprezentować raport Evaluer Index dotyczący rynku mieszkaniowego w Polsce. Tym razem jest to opracowanie obejmujące okres I półrocza 2022 roku. Przeanalizowaliśmy rynki mieszkaniowe w największych miastach Polski oraz przyjrzeliliśmy się najważniejszym wydarzeniom jakie miały miejsce w tym okresie. Opisaliśmy zmiany cen, które nastąpiły na przestrzeni ostatniego półrocza w ponad 21 lokalizacjach. Szczególną uwagę poświęciliśmy największym rynkom tj.: Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Trójmiasto, Łódź, Katowice wraz z Aglomeracją Śląską.

Postaramy się odpowiedzieć na pytanie czy tak istotne wydarzenia, jak: wojna na Ukrainie, rosnąca inflacja oraz wzrost stóp procentowych mają już wyrażone odzwierciedlenie w cenach mieszkań. Mamy nadzieję, iż niniejszy raport spotka się z pozytywnym odbiorem z Państwa strony i pomoże lepiej zobrazować 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

## 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.*



# ANALIZA RYNKU MIESZKANIOWEGO W I PÓŁROCZU 2022 R.

Rynek nieruchomości w ostatnich latach przyzwyczaił nas do dobrej koniunktury. Prawie zerowe stopy procentowe, niskie oprocentowanie produktów oszczędnościowych i rosnąca inflacja zachęcały do inwestowania. Zakup lokalu mieszkalnego na wynajem, czy w celach spekulacyjnych stał się bardzo popularną inwestycją. W rezultacie mieliśmy do czynienia z rekordowymi poziomami cen nieruchomości oraz wysokimi wolumenami sprzedaży. Początek 2022 r. przyniósł ze sobą znaczne ochłodzenie nastrojów kupujących, spowodowane regularnym podnoszeniem stóp procentowych przez RPP. We wrześniu stopa referencyjna osiągnęła poziom 6,75% – najwyższy od 2002 roku. Ograniczenie dostępności kredytów hipotecznych oraz znaczny wzrost wysokości rat skutecznie odstraszyły część potencjalnych kupców. Inwestorzy przyjęli postawę wyczekującą, z uwagą zaczęli śledzić sytuację na rynku i analizować obecne możliwości.

Nie bez znaczenia dla rynku nieruchomości jest też konflikt pomiędzy Rosją a Ukrainą, który przerodził się w trwałe działania wojenne. Wzrosły koszty realizacji nowych inwestycji w związku z odpływem ukraińskich pracowników (głównie mężczyzn) powracających do swojego kraju, by bronić ojczyzny. Wzrosły ceny paliw, energii i innych surowców przyczyniając się do dalszych podwyżek cen materiałów budowlanych, nie mówiąc już o problemach z ich dostępnością. Wojna odbiła się na łańcuchach dostaw, a także samej pro-

dukcji – Ukraina jest ważnym producentem stali, która jest powszechnie stosowana w budownictwie. Z drugiej strony, agresja Rosji na Ukrainę wpłynęła znacząco na popyt na rynku najmu mieszkań zgłaszany przez uchodźców. Masowa migracja ze Wschodu, szczególnie w początkowej fazie konfliktu, przyczyniła się do ograniczenia dostępności lokali na wynajem i w rezultacie podniesienia stawek najmu.

W pierwszym półroczu 2022 r. deweloperzy wprowadzili o 6% mniej mieszkań w porównaniu do I poł. 2021 r. Spadek ten można uznać za nieznaczny biorąc pod uwagę opisane powyżej negatywne czynniki. Jednak jest na to wytłumaczenie. Część deweloperów po prostu przyspieszyła realizację swoich projektów, aby zdążyć przed wprowadzeniem ustawy o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (DFG). DFG nakłada na deweloperów obowiązek gromadzenia określonej kwoty na mieszkaniowych rachunkach powierniczych, m.in. na wypadek upadłości i zaprzestania kontynuowania inwestycji. Fundusz obejmuje ochroną nabywców lokali mieszkalnych oferowanych w ramach inwestycji, których sprzedaż rozpoczęła się od 1 lipca 2022 r. Choć nowy wymóg jest korzystny dla nabywców, to dla deweloperów stanowi nie tylko obciążenie dodatkowymi opłatami, ale również wiąże się z ryzykiem, że nabywcy będą rezygnować z odbioru mieszkań pod pretekstem np. nieterminowego przeniesienia własności w przypadku, gdy ich sytuacja materialna ulegnie pogorszeniu.

# RYNEK MIESZKANIOWY W POLSCE

MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM  
ORAZ TREND PÓŁROCZNY ZMIANY CEN W IH2022 R.

Źródło: Baza Danych Evaluer

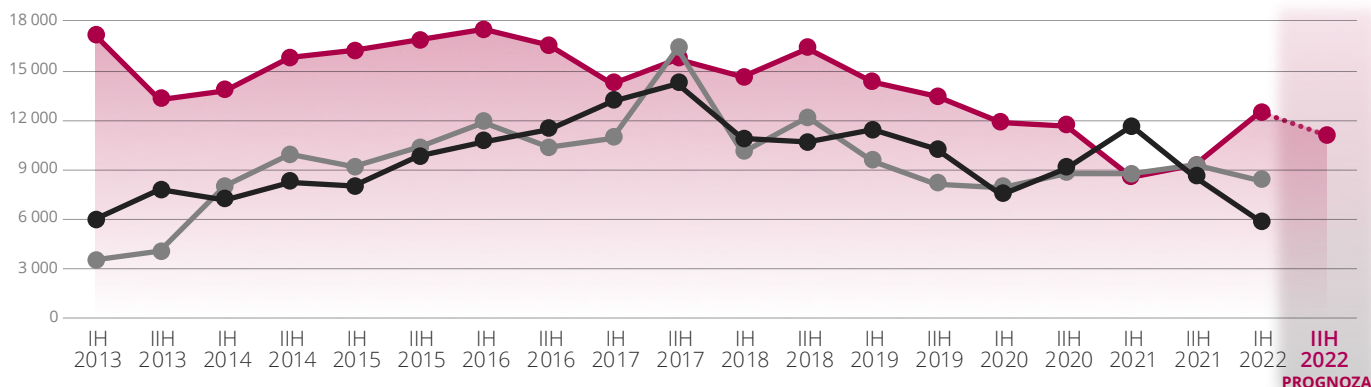
	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1m <sup>2</sup>	trend	mediana cen 1m <sup>2</sup>	trend
<b>WARSZAWA</b>	13 364	9%	12 371	8%
<b>KRAKÓW</b>	12 370	10%	10 304	8%
<b>ŁÓDŹ</b>	8 822	11%	6 430	6%
<b>WROCŁAW</b>	11 176	10%	9 395	7%
<b>POZNAŃ</b>	10 240	10%	7 910	6%
<b>GDAŃSK</b>	11 678	6%	10 453	9%
<b>GDYNIA</b>	12 651	7%	9 351	8%
<b>SOPOT</b>	22 231	3%	15 489	19%
<b>KATOWICE</b>	8 878	8%	6 246	7%
<b>AGLOMERACJA ŚLĄSKA (BEZ KATOWIC)</b>	6 230	5%	4 927	11%

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1m <sup>2</sup>	trend	mediana cen 1m <sup>2</sup>	trend
<b>SZCZECIN</b>	8 810	14%	7 458	13%
<b>BYDGOSZCZ</b>	7 713	11%	6 465	8%
<b>LUBLIN</b>	8 256	13%	7 441	14%
<b>BIAŁYSTOK</b>	8 028	16%	6 971	15%
<b>TORUŃ</b>	7 986	9%	7 016	12%
<b>RZESZÓW</b>	7 823	11%	7 123	10%
<b>KIELCE</b>	7 072	13%	6 021	13%
<b>OLSZTYN</b>	7 550	9%	6 552	6%
<b>ZIELONA GÓRA</b>	7 022	12%	5 957	21%
<b>OPOLE</b>	6 721	10%	6 361	10%
<b>GORZÓW WLKP.</b>	6 441	11%	5 336	18%

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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

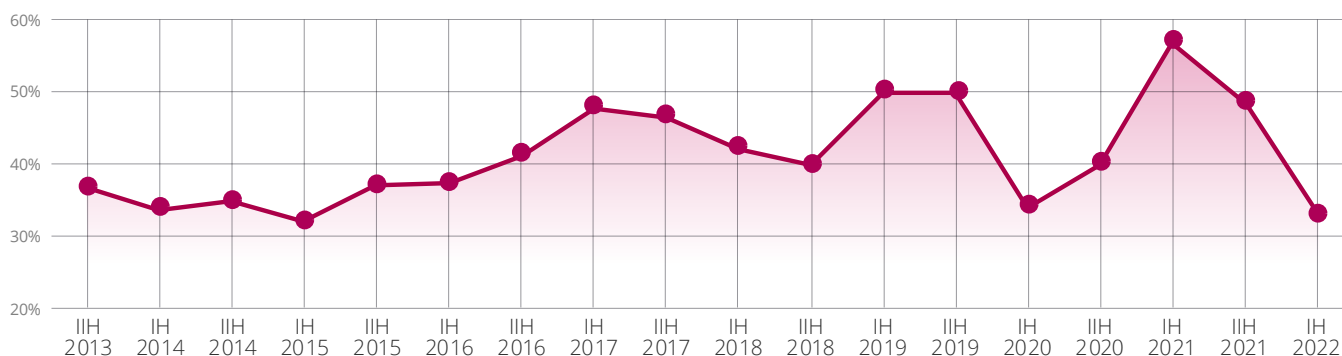
poziom oferty na koniec okresu  
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie  
liczba sprzedanych mieszkań w okresie



## RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



**Warszawa, która tradycyjnie jest największym rynkiem mieszkaniowym w Polsce, odnotowała sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym w pierwszym półroczu 2022 r. na poziomie około 6 tys. mieszkań. Choć to o 32% mniej niż w poprzednim półroczu, to był to i tak najwyższy wynik sprzedażowy wśród analizowanych miast.**

W 2022 r. trafiło do sprzedaży 8 368 mieszkań, co dało o 10% niższy wynik półrocze do półrocza. Największy spadek nowej podaży w I półroczu odnotowaliśmy w dzielnicach Żoliborz, Wesoła i Śródmieście. Na zmniejszenie liczby inwestycji i dostępnych lokali na sprzedaż ma przede wszystkim wpływ słaba dostępność gruntów pod inwestycje i ich wysokie ceny. W porównaniu do poprzedniego półrocza średnia cena transakcyjna mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie wzrosła

w I poł. 2022 r. o 9%. Oznacza to, że w ciągu 6 miesięcy mediana ceny transakcyjnej wzrosła o 1052 zł i na koniec półrocza sięgała 13 364 zł/mkw. Najdroższe ceny niezmiennie od lat charakteryzują Śródmieście. Najtańsze lokale z rynku wtórnego można było zakupić na Wawrze. Pod względem lokalizacyjnym największy wzrost mediany ceny mkw. widoczny był na Ochocie. Półroczna zmiana wyniosła 28,3%.

Największym zainteresowaniem inwestorów oraz klientów cieszy się Białołęka, która ma też największy udział w ofercie dostępnych mieszkań (19%). W ujęciu ilościowym jest to 2386 z 12461 dostępnych lokali w Warszawie. Większa dostępność gruntów oraz ich niższa cena na tle pozostałych dzielnic Warszawy skutecznie przyciąga tu deweloperów. Z kolei dla klientów dzielnica ta nadal jest atrakcyjna ze względu na konkurencyjne

ceny mieszkań, dobrą infrastrukturę oraz dostęp do terenów zielonych i rekreacyjnych. Również w tej dzielnicy wraz z końcem półrocza pozostało najwięcej nowo wprowadzonych do sprzedaży lokali – 1 111.

Na rynku wtórnym, podobnie jak na pierwotnym, zaobserwowaliśmy podwyżki. Mediana ceny wyniosła tu 12 371 zł/mkw. i była o 8% wyższa niż na koniec 2021 r. Najwyższe ceny osiągnęły mieszkania w Śródmieściu, a najniższe w Rembertowie.

Najchętniej kupowanymi mieszkaniami w segmencie budownictwa tradycyjnego były lokale o powierzchni z przedziału 40-65 mkw. Stanowiły one 49% przedmiotu wszystkich transakcji w tym segmencie. Najwięcej sprzedanych mieszkań zanotowaliśmy na Woli, a najmniej na Wilanowie. **W Warszawie, podobnie jak w innych dużych miastach, wolumen transakcji sprzedaży jest mniejszy niż w poprzednim półroczu, a udział transakcji wspieranych kredytem hipotecznym znacząco się obniżył.**

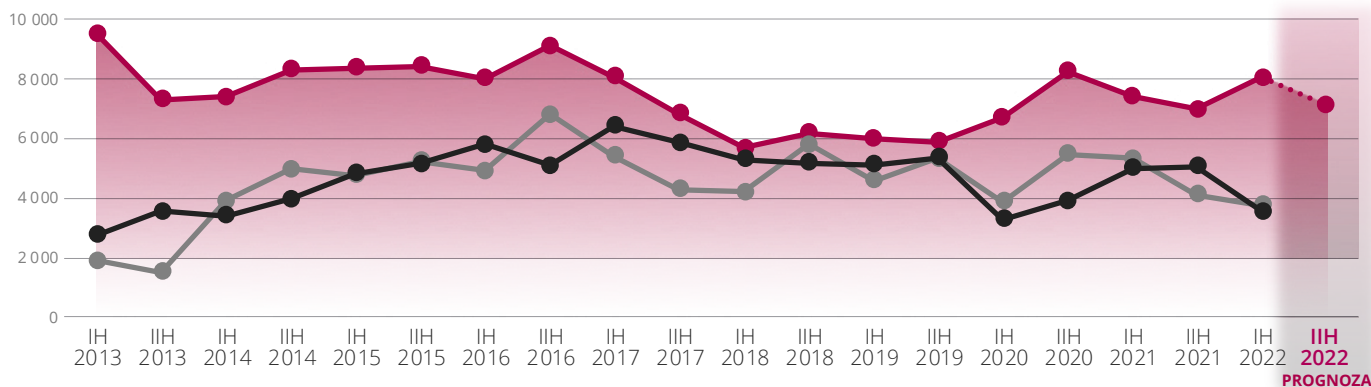


# KRAKÓW

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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

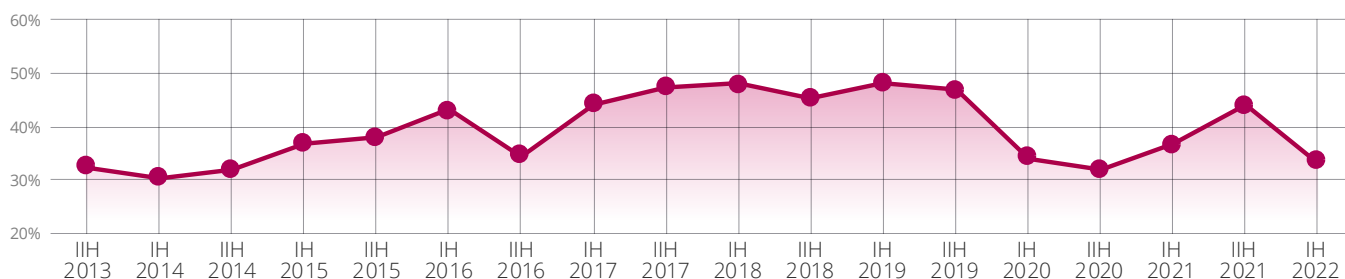
poziom oferty na koniec okresu  
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie  
liczba sprzedanych mieszkań w okresie



## RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



**Kraków jest drugim największym rynkiem mieszkaniowym w Polsce. W pierwszym półroczu 2022 r. deweloperom udało się sprzedać 3 551 mieszkań, a więc o 30% mniej niż w poprzednim półroczu. W tym czasie mediana cen lokali na rynku pierwotnym wzrosła o 10% do poziomu 12 370 zł/mkw.**

Najdroższe mieszkania w ofercie znajdowały się w dzielnicy Śródmieście, a najtańsze tradycyjnie można było zakupić w Nowej Hucie. Do sprzedaży w I poł. 2022 r. trafiło 3 752 nowych mieszkań, co daje 9% spadek w stosunku do poprzedniego półroczu.

Największą podaż zasilili deweloperzy w delegaturze Krowodrza, której atutem jest bliskie sąsiedztwo Starego Miasta oraz lokalizacja obiektów kilku krakowskich uczelni. Z tego powodu okolica ta jest dobrym miejscem na inwestycje pod wynajem, jak również do mieszkania. Największa liczba lokali dostępnych w ofercie wystąpiła w dzielnicy Podgórze i wyniosła 38%.

Na tle innych dużych miast Kraków jest trudnym rynkiem pod kątem dostępności gruntów. Duży udział ceny gruntu w całkowitym koszcie budowy mieszkania

w Krakowie mocno winduje ceny, więc ciężko spodziewać się ich spadku, pomimo zahamowania sprzedaży. Dla szukających tańszej opcji pozostanie więc szukanie lokali w mniejszych ośrodkach aglomeracji krakowskiej, takich jak Wieliczka czy Skawina, czy bardziej oddalonych miast, jak np. Bochnia, Brzesko, Krzeszowice, Trzebinia, Słomniki czy Miechów.

Na krakowskim rynku wtórnym mediana ceny wyniosła 10 304 zł/mkw. To 8% wzrost w stosunku do końca 2021 r. Podobnie jak na rynku pierwotnym, lokale z drugiej ręki najwyższą medianę ceny osiągały w Śródmieściu, a najniższą w Nowej Hucie. Najwięcej lokali sprzedanych zostało na Podgórzu.

Najwięcej transakcji w segmencie budownictwa tradycyjnego dotyczyło sprzedaży mieszkań o powierzchni w przedziale 40-65 mkw. Stanowiły one 48% wszystkich transakcji. Chociaż sprzedaż lokali hamuje, to jednocześnie trudności w uzyskaniu kredytu hipotecznego napędzają wynajem. Najdroższą dzielnicą, gdzie można było wynająć mieszkanie było Śródmieście.

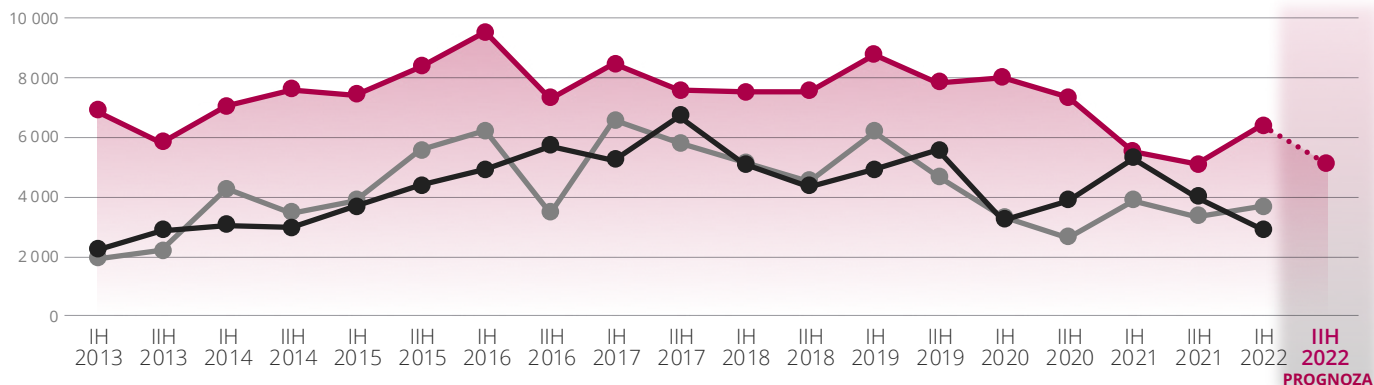


# WROCLAW

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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

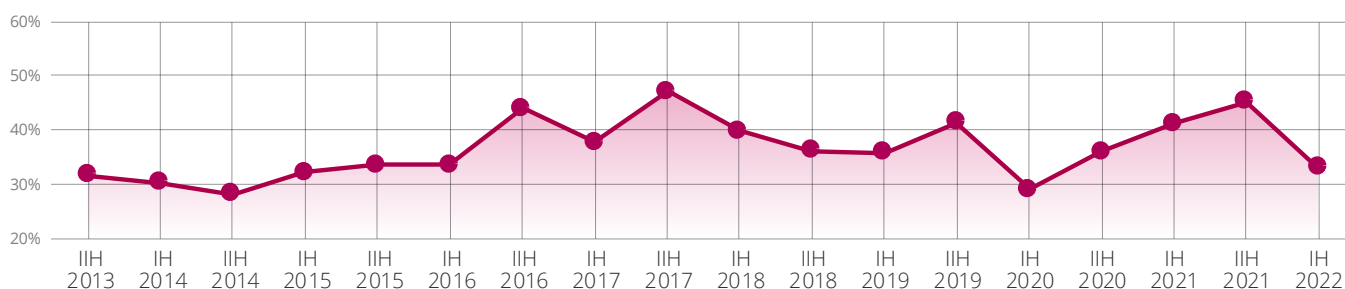
poziom oferty na koniec okresu  
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie  
liczba sprzedanych mieszkań w okresie



## RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



**Wrocław to rynek doganiający największe miasta w Polsce pod względem cen i wolumenu sprzedaży mieszkań. W pierwszej połowie 2022 r. sprzedało się tu 2 897 lokali na rynku pierwotnym, jest to o 28% niższy wynik w porównaniu z poprzednim półroczem.** Do sprzedaży trafiło 3 668 nowych mieszkań, to o 9% więcej niż 6 miesięcy wcześniej.

Mediana cen lokali z rynku pierwotnego w I poł. 2022 r. wynosiła 11 176 zł. W porównaniu z końcem 2021 roku to wzrost o 10%. Pod względem lokalizacyjnym największe podwyżki widoczne były w dzielnicy Krzyki. Półroczna zmiana wyniosła tam 16,6%. Z kolei Fabryczna zanotowała spadek ceny mkw. o 1,5%, a jej mediana była najniższa ze wszystkich dzielnic.

Największa nowa podaż zasilila dzielnicę Krzyki, która jednocześnie jest najchętniej wybieraną dzielnicą przez inwestorów i klientów. Dzielnica ta daje duże możliwości jeśli chodzi o grunty z przeznaczeniem pod nowe

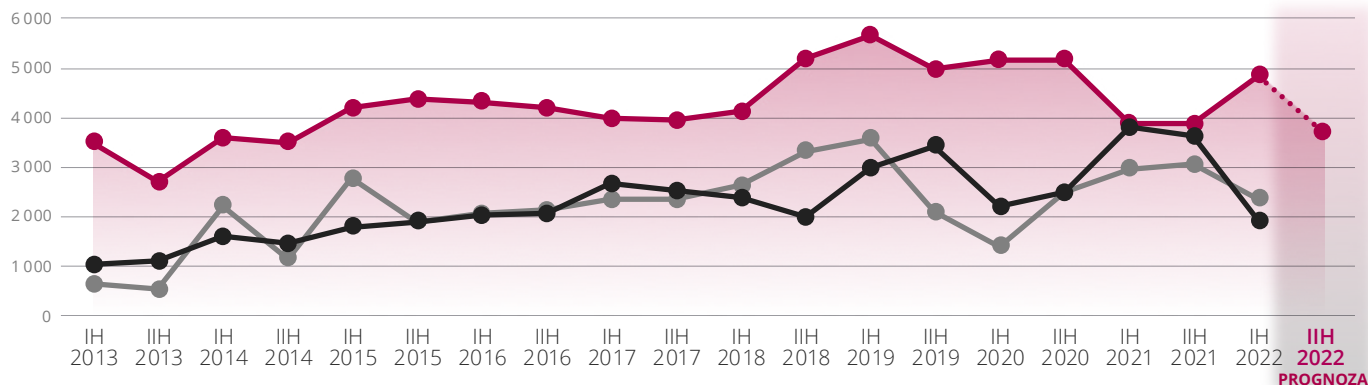
inwestycje, natomiast klienci cenią ją za bliską odległość i dobre skomunikowanie z centrum oraz resztą miasta. Najmniejszy udział procentowy nowej podaży na koniec półrocza wystąpił w dzielnicy Fabryczna. W analizowanym okresie nowo wprowadzone lokale stanowiły 28% oferty dzielnicy.

Mediana cen na wrocławskim rynku wtórnym osiągnęła wartość 9 395 zł/mkw. (wzrost o 7%). Najwyższe ceny osiągnęły używane mieszkania na Starym Mieście. Najwięcej sprzedało się lokali w dzielnicy Krzyki, ich udział względem miasta wyniósł 35%. Wrocław to miasto chętnie odwiedzane przez turystów, ale też miejsce do którego przyjeżdżają studenci, dlatego kupno mieszkania z rynku wtórnego w dobrej lokalizacji nadal jest korzystne dla inwestorów dysponujących gotówką. Najchętniej kupowanymi mieszkaniami w segmencie budownictwa tradycyjnego są te o powierzchni z przedziału 40-65 mkw. Mają 45% udział we wszystkich transakcjach.

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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

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



## RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



**W pierwszym półroczu 2022 r. poznański rynek pierwotny zanotował wzrost cen o 10%. Mediana ceny mkw. nowych lokali osiągnęła poziom 10 240 zł. Porównując zachowanie się popytu i sprzedaży, w Poznaniu widać wyraźny spadek zainteresowania ze strony kupujących.**

Sprzedaż w I połowie 2022 r. wyniosła 1 928 mieszkań, co dało wynik o 47% niższy niż w II połowie ub.r. i jest to najgorszy wynik spośród wszystkich badanych miast. Dla porównania, w bieżącym roku deweloperzy wprowadzili do sprzedaży 2 370 nowych lokali – o 22% mniej w porównaniu z poprzednim półroczem. Deweloperzy najliczniej zasiliли nową podaż w dzielnicy Jeżyce, której największym atutem jest bliska odległość od Starego Miasta. Świetna infrastruktura i komunikacja przyciąga kupujących, a zainteresowanie zakupem w tej lokalizacji nieprzerwanie utrzymuje się na stałym poziomie.

Na rynku wtórnym mediana ceny wyniosła 7 910 zł za mkw., to wzrost o 6% w porównaniu z ubiegłym półroczem. Najwyższe ceny osiągały lokale na Nowym Mieście, najtańsze można było znaleźć w dzielnicy Grunwald. Najczęściej kupujący decydowali się na mieszkania na Starym Mieście. Najmniej lokali z rynku wtórnego sprzedało się w dzielnicy Wilda. Najwięcej transakcji sprzedaży dotyczyło mieszkań o powierzchni 40-65 mkw. Stanowiły one 56% wszystkich transakcji w segmencie budownictwa tradycyjnego.

Patrząc na dane widzimy, że w Poznaniu nabywcy dużo ostrożniej podchodzą do zawierania transakcji, a drogie kredyty i rosnąca cena mkw. mieszkania stanowią realną barierę na tym rynku.

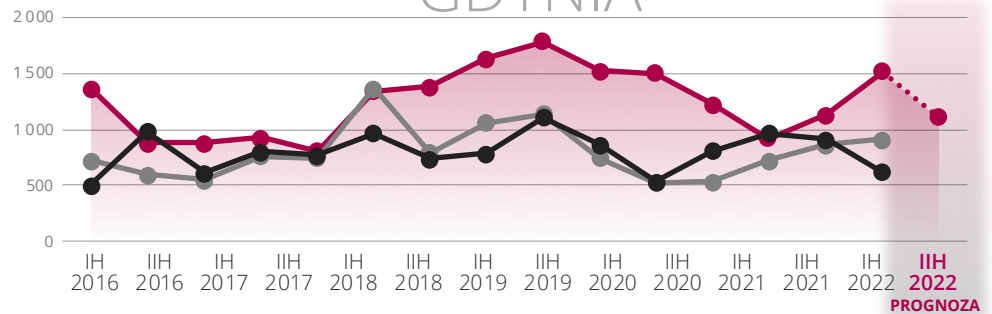
# TRÓJMIASTO

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

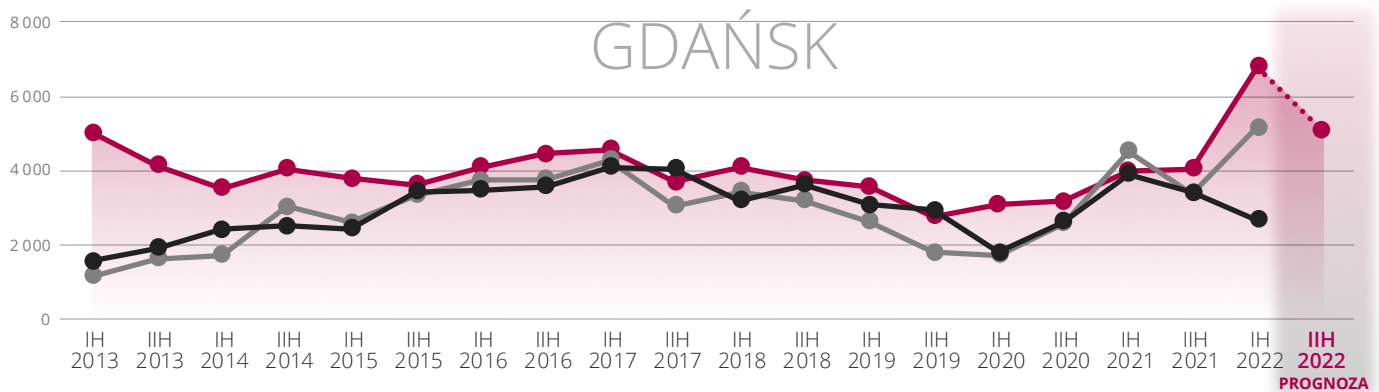
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

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

### GDYNIA

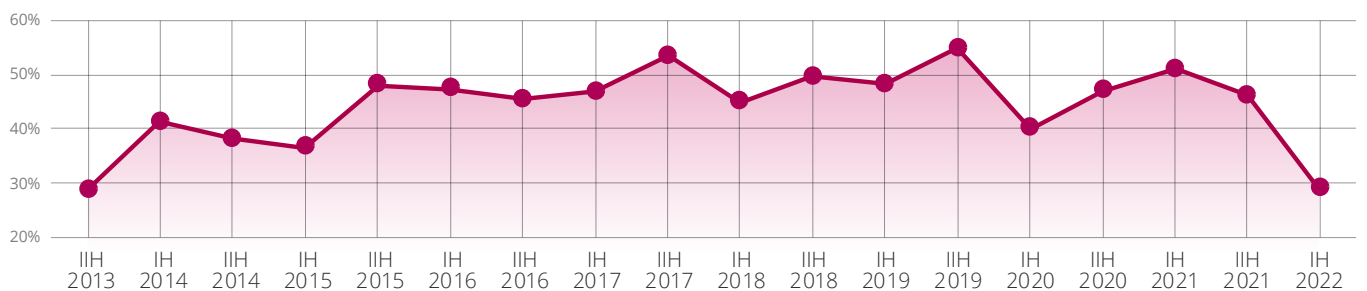


### GDAŃSK



## RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

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



**Trójmiasto to atrakcyjne miejsce dla kupujących ze względu na biznesowy i turystyczny charakter miasta. Inwestorzy chętnie kupują tu mieszkania, szczególnie na wynajem krótkoterminowy, wiedząc o tym, że bliskość morza, a także dobra infrastruktura oraz komunikacja miejska, krajowa i międzynarodowa przyciągną gości przez cały rok.** W związku z przewagą inwestorów wśród kupujących

oraz ze względu na to, że duża część projektów to inwestycje o podwyższonym standardzie, trójmiejski rynek od lat wyróżnia się wysokimi cenami. W pierwszym półroczu 2022 r. wzrost cen wyraźnie jednak spowolnił w stosunku do rekordowego 2021 r. Miejscowością z najdroższymi lokalami z rynku pierwotnego niezmiennie pozostaje Sopot z medianą 22 231 zł/mkw., dla porównania w Gdyni wyniosła ona

12 651 zł/mkw., a w Gdańsku 11 678 zł/mkw. Mieszkania w Trójmieście należą obecnie do najdroższych w Polsce. Na stawki na rynku duży wpływ mają drożące grunty, których dostępność jest ograniczona oraz rosnące koszty budowy. Wzrost cen napędzają inwestycje realizowane w pasie nadmorskim i Śródmieściu. Średnie ceny mkw. w Gdańsku dla nieruchomości znajdujących się blisko morza sięgają nawet ponad 21 tysięcy zł/mkw., natomiast ceny lokali mieszkalnych bardziej oddalonych od morza wynoszą ok. 12,6 tysiąca zł/mkw.

**Na początku bieżącego roku trójmiejska sprzedaż mocno wyhamowała. W Gdańsku zakupionych zostało 2 690 mieszkań, co stanowi 21% spadek w porównaniu z poprzednim półroczem. W Gdyni natomiast odnotowano zmniejszenie sprzedaży aż o 32%. Kupiono tu jedynie 617 nowych mieszkań.**

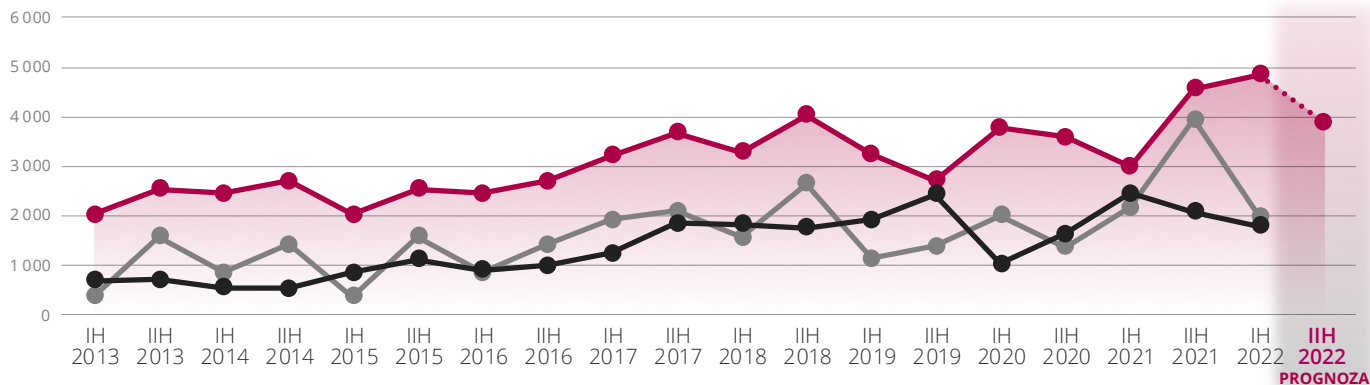
Ceny nieruchomości rosły nie tylko na rynku pierwotnym, ale także na rynku wtórnym, którego oferta jest bogatsza. W pierwszym półroczu najwyższą cenę za mkw. osiągnął Sopot z medianą na poziomie 15 489 zł (wzrost o 19%). W Gdańsku wzrosła ona o 9% dając wynik 10 453 zł/mkw. W Gdyni było to 9 351 zł/mkw., o 8% więcej niż w poprzednim półroczu. Najwięcej mieszkań z rynku wtórnego w Trójmieście sprzedało się w Gdańsku. Najczęściej kupowanymi lokalami w segmencie budownictwa tradycyjnego w Gdańsku oraz Gdyni były mieszkania o powierzchni z przedziału 40-65 mkw. W Gdańsku stanowiły one 55% wszystkich transakcji, natomiast w Gdyni 59%. W Sopocie najwięcej transakcji dotyczyło lokali o powierzchni przekraczającej 65 mkw. Wynosiły one 40% wszystkich transakcji.



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

Źródło: Emmerston Evaluation na podstawie danych Evaluer

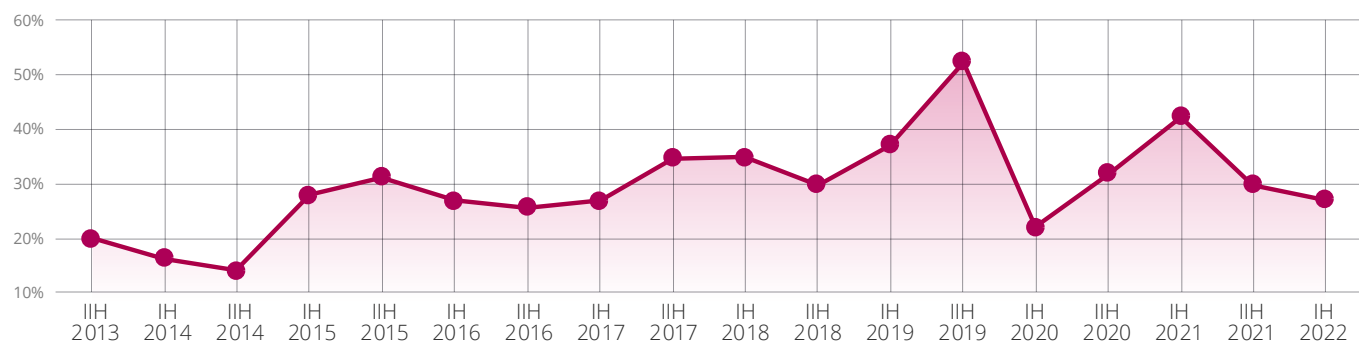
poziom oferty na koniec okresu  
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie  
liczba sprzedanych mieszkań w okresie



## RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerston Evaluation na podstawie danych Evaluer



**W Łodzi odnotowano najmniejszy spadek sprzedaży na rynku pierwotnym w porównaniu z pozostałymi miastami uwzględnionymi w naszej analizie. Sprzedało się tu 1 789 mieszkań, co daje 14% spadek sprzedaży.** Do sprzedaży trafiło 1 995 nowych mieszkań, a to o 49% gorszy wynik w porównaniu do poprzedniego półrocza. Liczba sprzedanych lokali była podobna do liczby nowych mieszkań w ofercie, co pokazuje, że deweloperzy dostosowali podaż do popytu.

Mediana cen z rynku pierwotnego osiągnęła poziom 8 822 zł/mkw., co dało 11% wzrost w porównaniu z zeszłym półroczem. Dzielnicą, w której odnotowano najwyższe ceny za mkw. jest Śródmieście. Wzrost stawek w tej dzielnicy w stosunku do II poł. 2021 r. wyniósł ponad 25%. Najmniejszy wzrost cen wystąpił w dzielnicy Polesie i wyniósł ok. 3%.

Stolica województwa łódzkiego w ostatnich latach dynamicznie się rozwijała. Dzięki wsparciu środków z UE

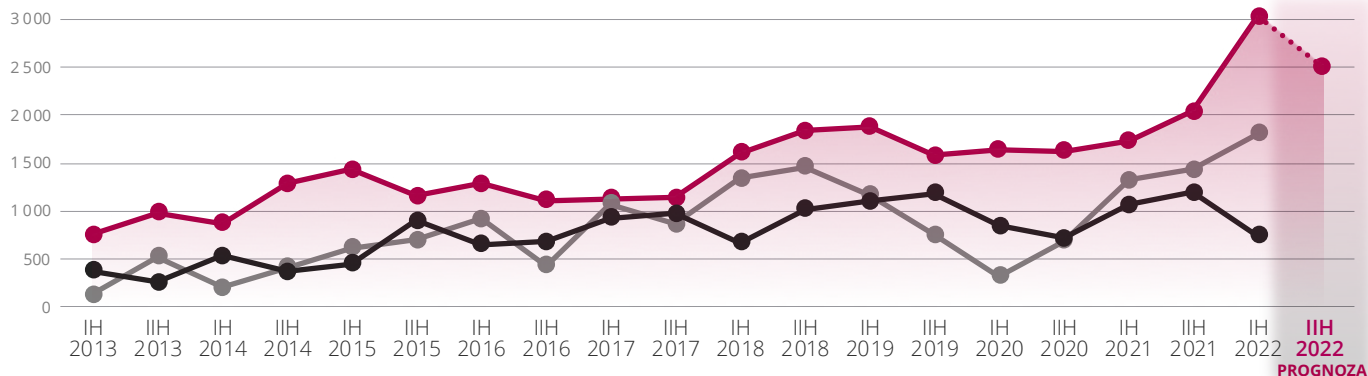
mogła przeprowadzić liczne projekty rewitalizacyjne starych kamienic, a także rozbudować i zmodernizować wewnętrzne sieci drogowe oraz komunikację miejską. Dobra dostępność terenów inwestycyjnych przyciągnęła deweloperów dzięki czemu powstało tu wiele nowoczesnych inwestycji biurowych i mieszkaniowych. Nie bez znaczenia jest również fakt, że Łódź stanowi ważny ośrodek akademicki na mapie Polski i przyciąga wielu studentów – potencjalnych wynajmujących.

W I półroczu 2022 r. na rynku wtórnym mediana cen mkw. wzrosła o 6% i osiągnęła wartość 6 430 zł. Najdroższe lokale z drugiej ręki sprzedawały się w Śródmieściu, najtańsze można było je nabyć w dzielnicy Górna. Najwięcej używanych mieszkań zostało sprzedanych w dzielnicy Bałuty, a najmniej w Śródmieściu. W transakcjach na rynku dominowały lokale o powierzchni z przedziału 40-65 mkw. Stanowiły one 50% wszystkich transakcji w segmencie budownictwa tradycyjnego.

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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

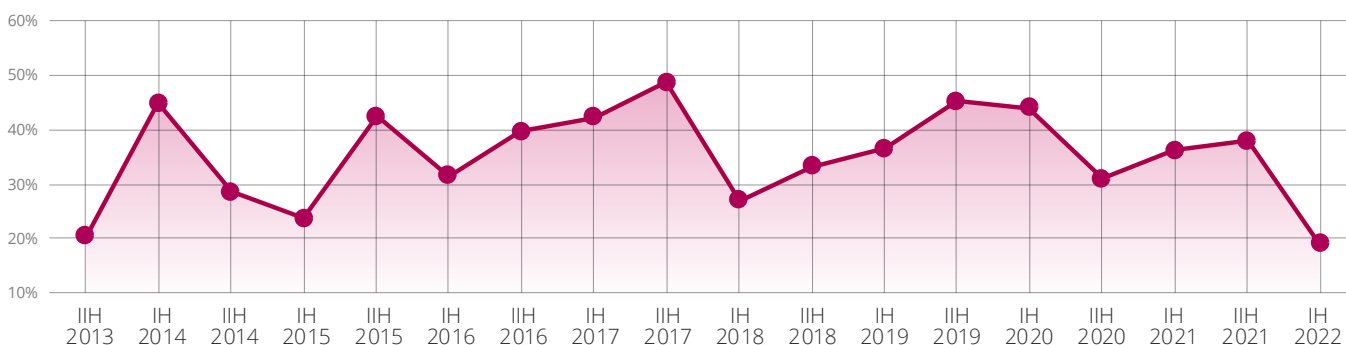
poziom oferty na koniec okresu  
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie  
liczba sprzedanych mieszkań w okresie



## RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



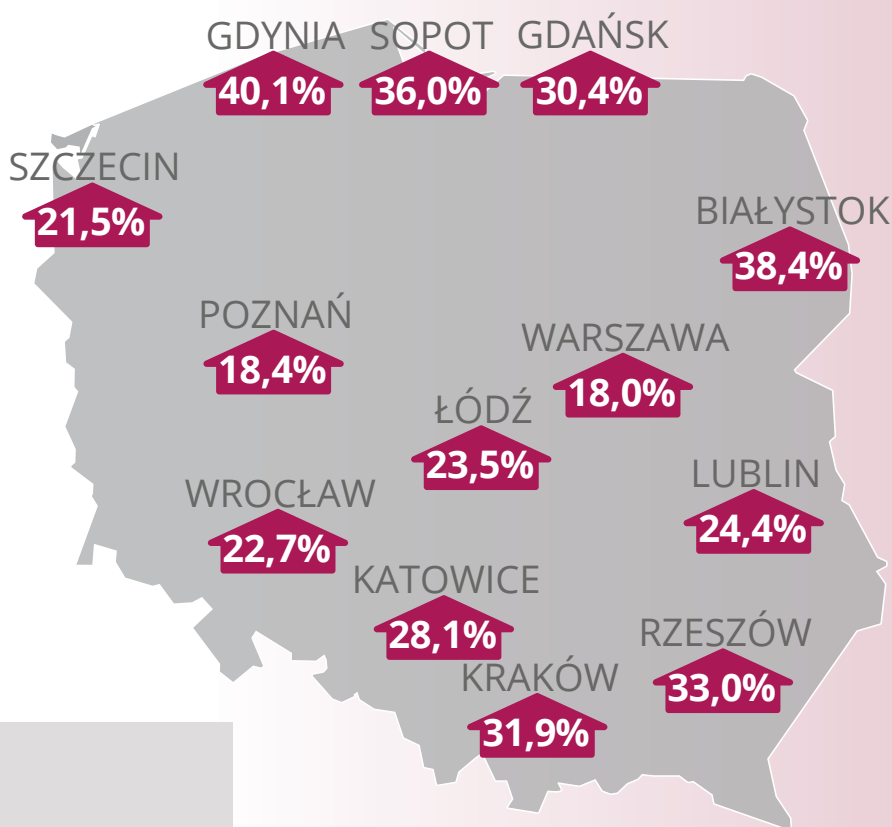
**W pierwszym półroczu br. na rynku pierwotnym w Katowicach zanotowaliśmy trend wzrostowy ceny mieszkań. Jej mediana osiągnęła poziom 8 878 zł/mkw. i była o 8% wyższa niż w II poł. 2021 r. Dla porównania na rynku wtórnym mediana ceny za mkw. wyniosła 6 246 zł, co daje wzrost o 7%.**

W I połowie roku w Katowicach łącznie sprzedało się 741 mieszkań - o 38% mniej niż w poprzednim półroczu, kiedy to rynek był już i tak w fazie spowolnienia. Do sprzedaży deweloperzy wprowadzili 1 808 nowych lokali, a swoje inwestycje najchętniej realizowali w dzielnicach śródmiejskich. W trakcie pandemii podaż nowych inwestycji została wyhamowana przez deweloperów, jednak bardzo dobre wyniki sprzedażowe w 2021 r. zachęciły ich do przygotowania kolejnych projektów mieszkaniowych.

Tym razem jednak wyraźnie widać znaczne zmniejszenie zainteresowania ze strony kupujących w związku z szybkim wzrostem cen na przestrzeni ostatnich dwóch lat. Należy oczekiwać, że deweloperzy będą musieli spowolnić tempo wprowadzania nowych inwestycji.

Na katowickim rynku wtórnym w I poł. 2022 roku najczęściej transakcji dotyczyło sprzedaży mieszkań o powierzchni z przedziału 40-65 mkw., stanowiły one 53% wszystkich transakcji w segmencie budownictwa tradycyjnego. W miastach Aglomeracji Śląskiej odnotowaliśmy wzrost cen mieszkań zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Mediana dla nowych mieszkań osiągnęła poziom 6 230 zł/mkw. (wzrost o 5%). Dla lokali drugiej ręki było to 4 927 zł/mkw. (wzrost o 11%).

# RYNEK WYNAJMU MIESZKAŃ



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

ZMIANY PÓŁROCZNE MEDIANY  
STAWEK CZYNSZÓW NAJMU

**Sytuacja na rynku najmu diametralnie zmieniła się w pierwszej połowie roku, a dostępność mieszkań znacząco spadła tuż po wybuchu wojny w Ukrainie. O ile pandemia mocno uderzyła w wynajem mieszkań i wiele z nich stało pustych, to konflikt za wschodnią granicą i napływ obcokrajowców**

**zdecydowanie ożywiły rynek.** Uchodźcy, którzy mieli możliwość wynajmu lokali za gotówkę napędzili popyt, a tym samym również czynsze najmu. Dodatkowo zainteresowanie najmem mieszkań wzrosło ze względu na malejącą zdolność kredytową Polaków przez co wiele osób musiało odłożyć w czasie marzenia o własnym „M”.

Na zwiększone koszty wynajmu wpłynęły podwyżki stóp procentowych, kosztów eksploatacyjnych i wzmożony popyt. Część mieszkań przeznaczonych na wynajem jest kupiona na kredyt, a więc aby zrównoważyć rosnący WIBOR właściciele musieli podnieść stawki czynszów posiadanych lokali.

Jak co roku spodziewany jest zwiększony popyt na rynku najmu w październiku, kiedy to na uczelnie wrócą studenci, stanowiący znaczną grupę wśród wynajmujących. Może to stanowić kolejny powód wzrostu cen, szczególnie, że liczba dostępnych ogłoszeń dotyczących wynajmu jest niska.

**Na analizowanych przez nas rynkach największe wzrosty czynszów najmu w I połowie 2022 r. odnotowaliśmy w Gdyni i Białymstoku. Odpowiednio o 40,1% i 38,4% w stosunku do poprzedniego półrocza. Najmniejsze podwyżki miały miejsce w Warszawie, gdzie czynsze wzrosły o 18%.**

W pierwszym półroczu średnie stopy zwrotu z wynajmu kształtowały się między 3,6% a 5,7%. Najwyższą rentowność uzyskano w Katowicach, bo 4,9%

dla mieszkań 1-pokojowych, 5,5% dla 2-pokojowych i 5,4% w przypadku 3-pokojowych. Kolejnym najbardziej rentownym miastem była Łódź ze stopą zwrotu 5,7% dla kawalerek, 4,8% dla dwóch i 5,2% dla trzech pomieszczeń. Nadal dobrze radził sobie rynek najmu w Szczecinie, gdzie stopy zwrotu osiągnęły od 4,7% do 5,3%. Trójmiasto również pozostaje jednym z najatrakcyjniejszych miejsc do inwestowania. Inwestorzy chętnie kupują nieruchomości w tym rejonie, bo turyści tłumnie odwiedzają to miejsce, nie tylko ze względu na morze, ale też na wyjątkową architekturę i interesującą ofertę turystyczną. Trójmiasto posiada także prężnie rozwijający się rynek pracy, więc deweloperzy chętnie budują tu kolejne inwestycje. Na rynku trójmiejskim pierwsze miejsce pod względem atrakcyjności zajmuje Gdańsk, a kolejnym najbardziej rentownym miastem jest Gdynia, w obu stopy zwrotu mieszczą się w przedziale 4,2%-5,1%. Najniższy wskaźnik rentowności odnotowano w Białymstoku ze stopami zwrotu od 3,7% (dla mieszkań 3-pokojowych) do 4,1% (dla mieszkań 1-pokojowych).



#### ZAKRES STÓP ZWROTU Z WYNAJMU MIESZKAŃ W IH2022 R.

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

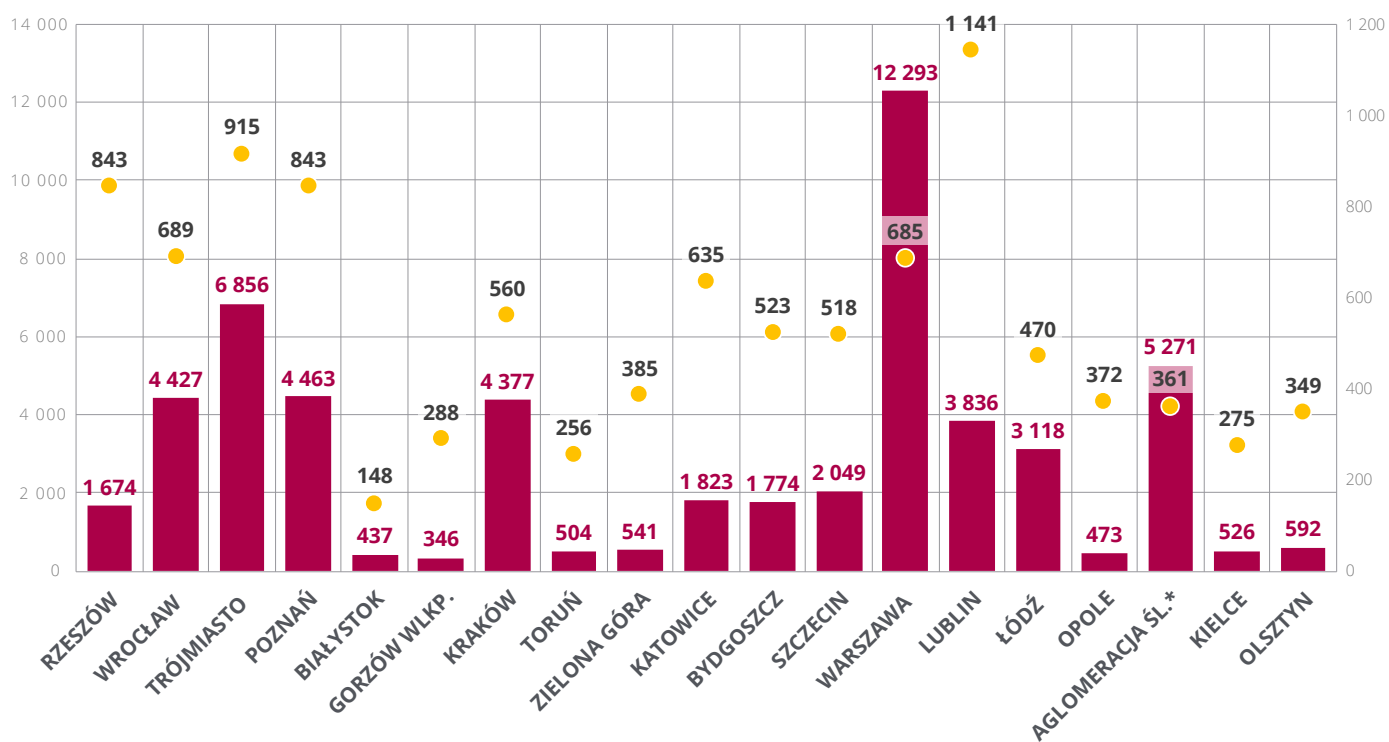


# POZWOLENIA NA BUDOWĘ

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

liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę w okresie styczeń-czerwiec 2022 r. (ogółem)   
liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę na 100 tys. mieszkańców w 2022 r. 

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





# PROGNOZA

**Od 2013 r. ceny mieszkań nieprzerwanie rosły. Nawet w okresie pandemii, nie odnotowano żadnych spadków, a 2021 r. zapisał się w historii jako rok rekordowych cen oraz sprzedaży, napędzanych przez niskie stopy referencyjne. W 2022 r. stopniowy wzrost stóp procentowych przyniósł znaczne ochłodzenie, a potencjalni kupujący zaczęli mieć problemy ze zdolnością kredytową lub przyjęli postawę wyczekującą.** Obecnie nabywcy oczekują powrotu sprzyjającej koniunktury, a przede wszystkim powrotu możliwości kredytowania zakupu. Tych, którzy wyczekują spadku cen może czekać jednak rozczarowanie. Mieszkania z roku na rok, stają się coraz bardziej interesującym sposobem inwestowania ze względu na możliwość ochrony kapitału przed utratą wartości w obliczu inflacji. W najbliższym czasie również koszty budowy na pewno nie zmniejszą z racji rosnących cen materiałów budowlanych, kosztów energii i niedoboru pracowników. Dodatkowo, deweloperzy przetrzucią na kupujących opłaty związane z doliczaniem składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny – choć trzeba zaznaczyć, że nie będzie to kluczowy czynnik wpływający na poziom stawek za lokale. W tej sytuacji trudno doszukiwać się możliwości spadku cen mieszkań, a jedynie można liczyć na ich stabilizację. Obecna sytuacja największych deweloperów jest na

tyle dobra, że nie należy się spodziewać, iż zmniejszona sprzedaż wpłynie negatywnie na ich działalność i zmusi do obniżki cen. Na chwilę obecną można oczekiwać rabatów i różnego rodzaju bonusów, takich jak vouchery gratisowe na wykończenie mieszkania czy wyposażenie kuchni lub miejsce parkingowe w cenie mieszkania. Większość promocji jednak obejmie jedynie mniej popularne inwestycje lub pojedyncze lokale, na które z różnych przyczyn nie ma chętnych. Niesprzyjające warunki, takie jak pandemia, nauczyły deweloperów dawkowania podaży, by w razie kryzysu nie zostać z nadmiarem pustostanów. Wszystko wskazuje na to, że przynajmniej część z nich jest przygotowana do tego, że za rok będą wyprzedawać mieszkania z tegorocznej oferty. Lepiej natomiast będą sobie radzić inwestorzy, którzy finansują swoje projekty z pominięciem kredytu. Ci kredytowi, faktycznie mogą mieć problemy, co będzie sprzyjało konsolidacji oraz przejęciom przez większych deweloperów lub fundusze inwestycyjne. Takie rozwiązanie jest o tyle korzystne dla przejmującego, że daje możliwość zwiększenia udziału w rynku lub wejścia na nowy rynek, a przede wszystkim prowadzi do powiększenia zasobów gruntów. W tym roku przed osobami nie posiadającymi własnego lokum pojawił się nie lada problem, bo aktualnie zarówno pozyskanie kredytu hipotecznego, jak i wynajęcie

mieszkania, może okazać się trudne. Koszty kredytu przy tak wysokich stopach procentowych są bardzo dużym obciążeniem dla domowego budżetu. Dodatkowo, wiele osób ma problem z otrzymaniem finansowania lub ich zdolność kredytowa nie jest na tyle wysoka, aby wystarczyło na zakup wymarzonego mieszkania (ma na to wpływ m.in. rekomendacja KNF dla banków, by przy ocenie zdolności kredytowej przyjmowały stopę procentową NBP w wysokości wyższej o 5 pp.). Jednocześnie wzrosły ceny najmu mieszkań, a oferta mocno się skurczyła w obliczu popytu ze strony uchodźców z wschodniej granicy.

Zwiększone zapotrzebowanie na lokale na wynajem może stanowić bodziec do zakupu dla osób posiadających znaczne oszczędności. Deweloperzy odnotowują stałe zwiększanie się grupy klientów gotówkowych. Nie bez powodu też największą popularnością cieszą się mieszkania dwupokojowe. Od kilku lat najchętniej kupowane są mniejsze lokale (średnia powierzchnia nowego mieszkania w Polsce wynosi ok. 50 mkw.), co spowodowane jest nie tylko ceną, ale również stale

zwiększającą się liczbą inwestorów lokujących oszczędności w nieruchomościach na wynajem. Do takich inwestorów należą też obcokrajowcy, a także fundusze, dla których ceny za mkw. w Polsce nadal są niskie na tle Europy.

**Przewidujemy, że niepewność na rynku nieruchomości, będzie utrzymywała się tak długo, jak długo niestabilna będzie sytuacja gospodarcza w Polsce, na którą wpływ ma inflacja, pandemia (której nie można jeszcze uznać za zakończoną), wojna w Ukrainie, kryzys energetyczny, a także problemy z łańcuchami dostaw.** Spodziewamy się, że dla branży budowlanej ten rok będzie jeszcze pracowity ze względu na oddawanie do użytku mieszkań, które weszły do sprzedaży w 2020 roku. Jednak kolejne lata, przyniosą już pogorszenie, a firmy budowlane muszą przygotować się na spowolnienie inwestycyjne na rynku nieruchomości. Zmiany te zobaczymy jednak dopiero z końcem roku, kiedy zakończą się już rozpoczęte projekty.



# 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 gromadzonych 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