



EVALUER INDEX'23

ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH I PROGNOZ
DLA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH
W POLSCE
RYNEK PIERWOTNY I WTÓRNY

Spis treści

WSTĘP

strona 3

ANALIZA RYNKU
MIESZKANIOWEGO
W 2022 R.

strona 4

RYNEK
MIESZKANIOWY
W POLSCE

strona 6

WARSZAWA	strona 7
KRAKÓW	strona 10
WROCŁAW	strona 12
POZNAŃ	strona 14
TRÓJMIASTO	strona 16
ŁÓDŹ	strona 19
KATOWICE	
+AGLOMERACJA ŚL.	strona 21

RYNEK WYNAJMU
MIESZKAŃ

strona 23

PRIVATE RENTED
SECTOR
(PRS)

strona 25

POZWOLENIA
NA BUDOWĘ

strona 26

KOSZTY BUDOWY
INWESTYCJI
DEWELOPERSKICH

strona 27

PROGNOZA
2023

strona 28

OPIS DZIAŁALNOŚCI
EMMERSON
EVALUATION
ORAZ EVALUER

strona 30

Wstęp

Drodzy Czytelnicy

Zapraszamy do lektury dziesiątego wydania raportu Evaluer Index, naszego kompleksowego opracowania o rynku mieszkaniowym w Polsce. Jak co roku, analizie poddaliśmy rynki mieszkaniowe w największych miastach Polski: Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Łodzi, Trójmieście oraz Katowicach wraz z Aglomeracją Śląską. Podsumowaliśmy najważniejsze ubiegłoroczne wydarzenia na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Podjęliśmy też próbę wyznaczenia trendów oraz kierunków, w jakich będzie podążać rynek w najbliższych miesiącach. Wyniki naszej analizy pokazują, że rynek nieruchomości w minionym roku zmienił swoje oblicze. Trudna sytuacja gospodarcza i polityczna w kraju przełożyła się na spadki sprzedaży oraz zmniejszenie dynamiki wzrostu cen mieszkań w II półroczu roku 2022, ale z drugiej strony wpłynęła stymulująco na rynek najmu.

Liczymy, iż nasz raport spotka się z pozytywnym odbiorem z Państwa strony i poszerzy 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 2022 R.

Ze względu na niekorzystną sytuację polityczną (wybuch wojny na Ukrainie) oraz makroekonomiczną (wysoki poziom inflacji) w naszej części Europy ubiegły rok okazał się trudny dla polskiego rynku nieruchomości. Niesprzyjająca sytuacja gospodarcza miała przełożenie na popyt. Po latach dobrej passy, rynek mieszkaniowy dotknęły spadki sprzedaży.

Cykliczne podwyżki stóp procentowych wprowadzone decyzją Rady Polityki Pieniężnej wzrosły w 2022 r. od poziomu 2,25% w styczniu do poziomu 6,75% we wrześniu, co zniechęcało klientów kredytowych do podejmowania decyzji o zakupie mieszkania.

Dodatkowo, rekomendacja wprowadzona w kwietniu 2022 r. przez Komisję Nadzoru Finansowego zaostrzyła kryteria przyznawania kredytów hipotecznych. W rezultacie: w marcu 2022 r. udzielono 18,1 tys. kredytów mieszkaniowych, a we wrześniu oraz październiku już tylko po 6,6 tys. W roku 2022 kwota udzielonych kredytów spadła niemal o połowę - do poziomu 45,4 mld. zł. i ten spadek (o 49% r/r.) spowodowany był drastycznym obniżeniem zdolności kredytowej Polaków.

W minionym roku nastąpiły zmiany w strukturze klientów ze względu na źródło finansowania. Dotychczasowe proporcje, w których klientów gotówkowych było mniej niż kredytowych, odwróciły się. W poprzednim roku deweloperzy mogli liczyć, w głównej mierze, na klientów gotówkowych. Deweloperzy, dostosowując do nich ofertę, zaczęli realizować inwestycje w atrakcyjnych lokalizacjach lub o wysokim standardzie, co wpłynęło na wzrost cen. W rezultacie, w 2022 r. odnotowano wyższe ceny na rynku pierwotnym. W zależności od lokalizacji podwyżki wyniosły od 1% do 19% r/r.

W 2022 r. dużą rolę na rynku odgrywali inwestorzy indywidualni, płacący gotówką i traktujący zakup mieszkania jako lokatę kapitału. Nabywcy dysponujący oszczędnościami szybciej podejmowali decyzje o nabyciu lokalu z zamiarem inwestycyjnym. Czynnikiem przyspieszającymi takie decyzje była chęć ochrony kapitału przed utratą wartości i zysk z najmu, który w zeszłym roku znacząco wzrósł.

Rok 2022 przyniósł na rynku pierwotnym takie wyzwania jak: zmniejszona dostępność materiałów budowlanych oraz ich wysokie ceny; szybki odpływ siły roboczej; zerwane łańcuchy dostaw czy wzrost kosztów energii. W odpowiedzi na tę sytuację rynkową część deweloperów wycofała się z realizacji bądź wstrzymała projekty inwestycyjne. Deweloperzy, obserwując i analizując sytuację na rynku, w odpowiedzi na malejący popyt zaczęli bardziej dostosowywać podaż. Mimo to, w 2022 r. odnotowano jednak historycznie wysoki poziom oferty mieszkań w Gdańsku, Łodzi oraz Katowicach, wynikający z rekordowej liczby projektów wprowadzonych do sprzedaży w drugiej połowie 2021 r.

Od dziewięciu lat ceny mieszkań nieustannie rosły, a rok 2021 był pod tym względem rekordowy. Mimo trudnej sytuacji gospodarczo-ekonomicznej, ceny mieszkań w 2022 r. wciąż rosły, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Na rynku nowych lokali odnotowano w większości analizowanych lokalizacji kilkunastoprocentowe wzrosty (r/r). Najwyższe podwyżki na rynku pierwotnym odnotowano w Białymstoku (19% r/r), Szczecinie (18% r/r) oraz Opolu (16% r/r). Na rynku wtórnym w prawie wszystkich analizowanych miastach widoczne były kilkunastoprocentowe wzrosty,

a w Gorzowie Wielkopolskim, Białymstoku oraz Zielonej Górze były one największe i wyniosły ponad 20% (r/r). W 2022 r. deweloperzy wprowadzili do sprzedaży ponad 37,7 tys. mieszkań. Jest to wynik niższy o 33% w porównaniu z rokiem 2021. Wprowadzone w połowie roku nowe przepisy (tzw. nowa ustawa deweloperska) spowodowały zwiększoną liczbę wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w pierwszej połowie minionego roku. Niektóre z inwestycji zostały „sztucznie” dodane do sprzedaży przed 1 lipca 2022 r., aby móc obejść nowe przepisy, stąd pomimo dużej liczby wydanych pozwoleń na budowę, nie wprowadzano tych mieszkań na rynek.

Liczba sprzedanych mieszkań na rynku pierwotnym w analizowanych przez nas lokalizacjach wyniosła łącznie ponad 24,6 tys. Sprzedaż spadła o około 49% r/r dla wszystkich z badanych miast, przy czym najwyższy spadek odnotowano w Katowicach (o 60%) i Poznaniu (o 52%), a najmniejszy w Łodzi (o 34%). Warto jednak podkreślić, że punktem odniesienia jest rekordowa sprzedaż w historii rynku mieszkaniowego, która wystąpiła w roku 2021.

Najwyższe ceny w 2022 r. na rynku pierwotnym odnotowano w Sopocie (mediana 21 690 zł/mkw.), drugie miejsce niezmiennie zajęła Warszawa (mediana 13 758 zł/mkw.), a trzecie Gdynia (z medianą 12 946 zł/mkw.). Mediana cen mkw. wyższa niż 12 000 zł wstąpiła również w Krakowie (12 682 zł) oraz w Gdańsku (12 090 zł). Mediana cen metra kwadratowego we Wrocławiu osiągnęła 11 520 zł, w Poznaniu natomiast wyniosła 10 569 zł. Wśród miast wojewódzkich najniższe mediany cen metra kwadratowego odnotowano w Gorzowie Wielkopolskim (6 534 zł) oraz w Opolu (7 109 zł).

Na rynku wtórnym również widoczne były wzrosty cen. Najwyższą medianę cen metra kwadratowego zanotowano w Sopocie (15 088 zł). Na drugim miejscu uplasowała się Warszawa, gdzie sięgała ona 12 771 zł/mkw. Najniższe mediany cen metra kwadratowego odnotowano w Gorzowie Wielkopolskim (5 406 zł) oraz w Zielonej Górze (6 054 zł).

W minionym roku zakup własnego mieszkania stał się dla dużej liczby potencjalnych klientów niedostępny, przez co dało się zaobserwować zwiększony popyt na wynajem.

W 2022 r. największe zmiany zaszły na rynku najmu. Dostępność mieszkań na wynajem długotermino-

wy spadła, dlatego zaobserwowaliśmy najwyższe od lat wzrosty czynszów. Stawki czynszów najmu rosły w szczególnie szybkim tempie w pierwszych kwartałach ubiegłego roku, w czasie napływu sąsiadów z wschodniej granicy.

Zasilenie zasobu mieszkaniowego przez inwestorów instytucjonalnych może być w długofalowym okresie sposobem na rozwiązanie problemu tzw. deficytu mieszkań. Private Rented Sector (PRS) w 2022 r. zwiększył swój zasób o około 35%. Obecnie gotowych jest ponad 9,2 tys. mieszkań. W ciągu kilku najbliższych lat ma powstać około 20 tys. lokali mieszkalnych. To jednak tylko inwestycje, które są w trakcie lub w planach. W niedalekiej przyszłości fundusze zakładają większą ekspansję. Warto podkreślić, że liczba istniejących w Polsce mieszkań w systemie najmu instytucjonalnego nadal jest niska, aktualnie stanowi zaledwie 4% mieszkań oddanych do użytkowania w 2022 r.

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 2022/2021 I TREND IIIH22/IIH22 ZMIANY CEN W 2022 R.

Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny			rynek wtórny		
	mediana cen 1 m ²	trend 22/21	trend IIIH22/IIH22	mediana cen 1 m ²	trend 22/21	trend IIIH22/IIH22
WARSZAWA	13 758	12%	3%	12 771	12%	3%
KRAKÓW	12 682	12%	3%	10 731	12%	4%
ŁÓDŹ	9 066	14%	3%	6 655	10%	2%
WROCŁAW	11 520	13%	3%	9 743	11%	4%
POZNAŃ	10 569	13%	3%	8 169	9%	3%
GDAŃSK	12 090	9%	4%	10 882	14%	3%
KATOWICE	9 011	10%	1%	6 385	9%	2%
AGLOMERACJA ŚLĄSKA (BEZ KATOWIC)	6 417	8%	3%	5 005	12%	2%
GDYNIA	12 946	10%	2%	9 576	11%	2%
SOPOT	21 690	1%	-2%	15 088	16%	-3%
SZCZECIN	9 089	18%	3%	7 698	17%	3%
BYDGOSZCZ	7 951	14%	3%	6 550	10%	1%
LUBLIN	8 432	15%	2%	7 783	19%	5%
BIĄŁYSTOK	8 214	19%	2%	7 284	21%	4%
TORUŃ	8 130	11%	2%	7 275	16%	4%
RZESZÓW	7 987	14%	2%	7 426	15%	4%
KIELCE	7 220	15%	2%	6 331	19%	5%
OLSZTYN	7 750	12%	3%	6 851	11%	5%
ZIELONA GÓRA	7 224	15%	3%	6 054	23%	2%
OPOLE	7 109	16%	6%	6 645	14%	4%
GORZÓW WIELKOPOLSKI	6 534	13%	1%	5 406	20%	1%

WARSZAWA



Warszawski rynek nieruchomości, pomimo spadku popytu spowodowanego sytuacją na rynku kredytowym, nadal przyciągał kupujących, szczególnie gotówkowych. W Warszawie na koniec 2022 r. odnotowano podwyżki cen zarówno na rynku pierwotnym, jak i na rynku wtórnym na poziomie 12% r/r. W perspektywie czasu dynamika wzrostu cen mieszkań nie była równomierna. W pierwszym półroczu 2022 r. podwyżki łącznie na obu rynkach sięgały poziomu 9%, a w drugim półroczu 3%. Mediana ceny metra kwadratowego nowego lokalu wyniosła 13 758 zł, a mieszkania z drugiej ręki 12 771 zł.

W II połowie 2022 r. wyraźnie odczuwalne było mniejsze zainteresowanie kupujących, przez co odnotowany spadek sprzedaży wyniósł 49% w porównaniu do analogicznego okresu w 2021 r. Porównując wyniki w samym 2022 r., to drugie półrocze okazało się słabsze pod kątem sprzedaży (spadek o 25% względem I poł. 2022 r.). Najdroższą warszawską dzielnicą od lat pozostaje Śródmieście, na co wpływ ma centralne położenie oraz wysoki popyt przy ograniczonej podaży, spowodowanej niewielką dostępnością gruntów. W Śródmieściu deweloperzy oferują inwestycje o podwyższonym standardzie, co dodatkowo wpływa na cenę lokalu. Mediana ceny metra kwadratowego nowego mieszkania w 2022 r. w Śródmieściu wyniosła 26 767 zł, czyli wzrosła o 29% r/r.

Zaraz po Śródmieściu najwyższe ceny mieszkań na rynku pierwotnym były widoczne na Ochocie, gdzie mediana mkw. sięgała 20 158 zł (wzrost o 28% r/r). Dzielnica ta w 2022 r. wyprzedziła Wolę, która przed rokiem zajmowała drugie miejsce. Jest to wynik wprowadzenia przez deweloperów na Ochocie w minionym roku do

sprzedaży inwestycji o podwyższonym standardzie.

W 2022 r. nie we wszystkich dzielnicach odnotowano wzrost cen mieszkań. Spadek cen na rynku pierwotnym wystąpił na Bielanych. Obniżki te zostały podyktowane wyprzedającą się ofertą, gdyż u deweloperów pozostały ostatnie, mniej atrakcyjne mieszkania oraz te o dużej powierzchni.

W II połowie 2022 r. w Warszawie deweloperzy zasilili podaż o prawie 5 tys. nowych mieszkań i jest to spadek o 50% w porównaniu z tym samym okresem 2021 r. Porównując półrocza minionego roku pod kątem oferty, to w drugim z nich deweloperzy wprowadzili do oferty o 25% lokali mniej. W drugiej połowie roku najwięcej nowych inwestycji zostało uruchomianych na Białołęce oraz Pradze-Południe i to w tej dzielnicy zostanie wybudowana największa liczba nowych mieszkań. Deweloperzy w praskiej części miasta najchętniej uzupełniali podaż na Grochowie i Gołławiu. Północna część stolicy najbardziej rozwija się na Białołęce: w Brzezinach i Henrykowie. W tej dzielnicy pozostaje też najwięcej mieszkań w ofercie. Na koniec II półrocza 2022 r. znajdowało się tu ponad 19% lokali do kupienia z całego rynku warszawskiego. Drugą dzielnicą z największą ofertą była Wola. Od kilku lat niezmiennie obie wymienione dzielnice prezentują największą podaż, która wynika z dużej dostępności terenów budowlanych w tej części miasta.

Wysoka podaż mieszkań w powyższych lokalizacjach wiąże się z dużym popytem na lokale w tych dzielnicach. W 2022 r. na rynku pierwotnym najwięcej mieszkań sprzedano na Białołęce oraz Pradze Południe, a kupujący wybierali w większości mieszkania 2- lub 3-pokojowe.

W przypadku rynku wtórnego najdroższymi dzielnicami były: Śródmieście z medianą cen 17 111 zł/mkw. (wzrost 6% r/r) i Żoliborz, gdzie cena za metr osiągnęła 15 387 zł/mkw. (wzrost 12% r/r). Żoliborz ze względu na brak oferty na rynku deweloperskim cieszył się zwiększonym zainteresowaniem klientów na rynku wtórnym, których przyciąga prestiżowe położenie, ale także spokojny i zabytkowy charakter tej dzielnicy. Największe podwyżki cen dla lokali z rynku wtórnego

odnotowano na Ursynowie (wzrost 23% r/r). Dzielnica ta nadal cieszy się dużym zainteresowaniem wśród kupujących ze względu na rozwiniętą infrastrukturę i dobre skomunikowanie z resztą miasta dzięki linii metra. Na rynku wtórnym najwięcej sprzedanych mieszkań odnotowano na Woli. Kupujący najchętniej wybierali mieszkania o powierzchni od 30 do 50 mkw. Lokale o takim metrażu stanowiły prawie 50% wszystkich zakupionych w tej dzielnicy.

MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM
ORAZ TREND 2022/2021 I TREND IIH22/IH22 ZMIANY CEN W 2022 R.

Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny			rynek wtórny		
	mediana cen 1 m ²	trend 22/21	trend IIH22/IH22	mediana cen 1 m ²	trend 22/21	trend IIH22/IH22
Bemowo	12 792	10%	1%	11 161	14%	3%
Białołęka	10 051	14%	4%	9 838	19%	3%
Bielany	13 334	-1%	4%	11 991	9%	2%
Mokotów	15 351	6%	-2%	14 084	13%	3%
Ochota	20 158	28%	0%	13 441	13%	2%
Praga-Południe	13 731	14%	1%	11 937	14%	3%
Praga-Północ	14 962	9%	2%	12 532	15%	4%
Rembertów	10 156	22%	-1%	8 631	10%	1%
Śródmieście	26 767	29%	3%	17 111	6%	2%
Targówek	11 496	9%	1%	10 660	12%	4%
Ursus	11 022	12%	1%	9 754	6%	3%
Ursynów	14 948	14%	-1%	12 976	23%	4%
Wawer	9 366	9%	3%	9 716	10%	4%
Wesoła	9 944	11%	0%	8 882	8%	3%
Wilanów	13 398	8%	-2%	14 520	10%	4%
Włochy	12 304	9%	0%	11 319	13%	3%
Wola	18 884	25%	3%	13 545	6%	4%
Żoliborz	-	-	-	15 387	12%	4%

ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2022/2021

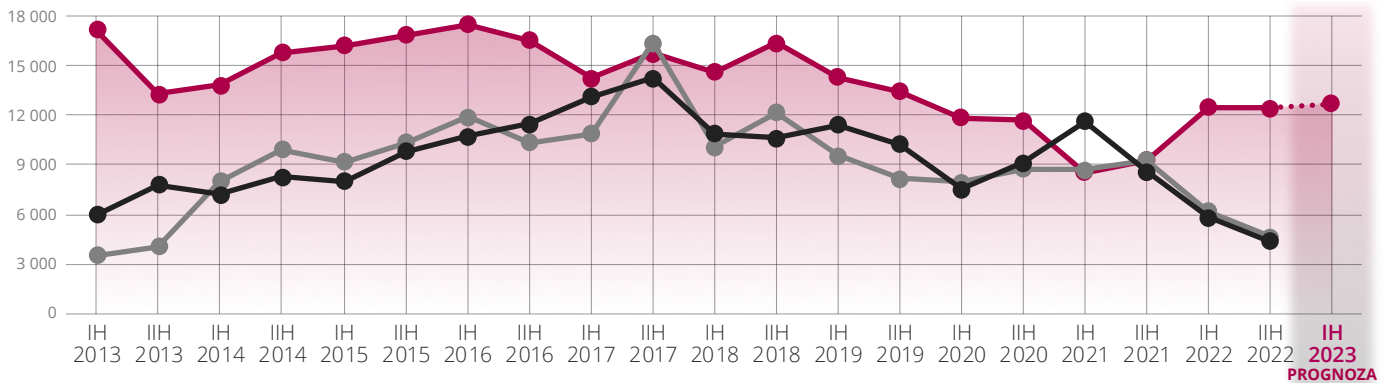
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



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

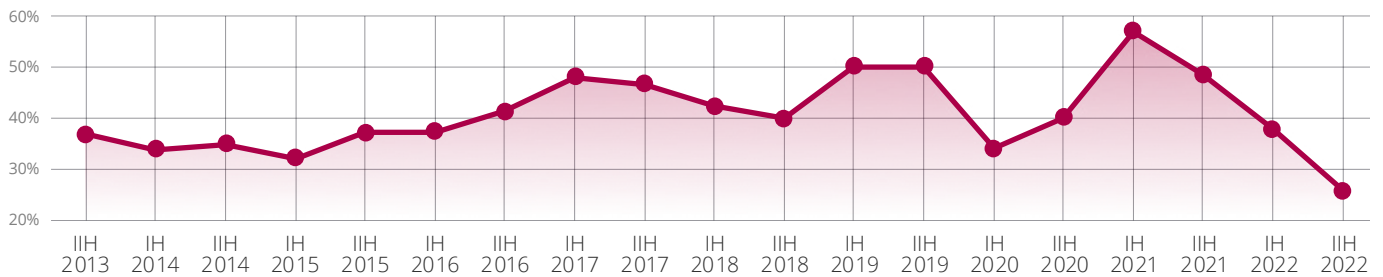
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

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



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

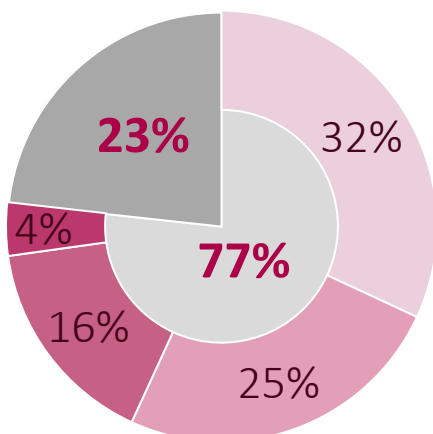
% sprzedanej oferty w danym okresie
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI 2021-2022* [%] 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



KRAKÓW

W Krakowie, podobnie jak na pozostałych rynkach, wolumen sprzedaży znacząco się pogorszył. W drugim półroczu 2022 r. deweloperzy odnotowali spadek sprzedaży o 51% w porównaniu do analogicznego okresu w 2021 r. Spadek sięgał 30% w stosunku do pierwszej połowy roku. Pomimo załamania sprzedaży stawki za mieszkania rosły. Mediana cen metra kwadratowego nowego lokalu na koniec roku 2022 wyniosła 12 682 zł i była o 12% wyższa niż w 2021 r. W drugim półroczu minionego roku widoczne było niższe tempo wzrostu cen, które osiągnęły wartości o 3% wyższe niż w pierwszym półroczu.

W Krakowie na rynku pierwotnym największy udział mieszkań w ofercie całego miasta był widoczny na Podgórzu (36%) i Krowodrzy (35%) i to właśnie na Podgórzu klienci kupili najwięcej mieszkań. Najchętniej wybierali mieszkania 2- i 3-pokojowe. W II połowie 2022 r. na krakowskim rynku deweloperzy zasilili podaż o ponad 1,5 tys. nowych lokali, czyli o 59% mniej w porównaniu z I półroczem 2022 r. Zestawiając nową podaż z drugiego półrocza minionego roku z tym samym okresem w 2021 r. widoczny jest spadek o 63%.

Najwięcej nowych projektów w ubiegłym półroczu in-

westorzy wprowadzili do swojej oferty w Śródmieściu. Większość tych inwestycji to rewitalizowane kamienice, położone w bliskiej odległości Starego Miasta. Śródmieście, ze względu na historyczny układ urbanistyczny oraz krajobraz kulturowy, cieszy się ogromną popularnością wśród klientów. Skutkuje to aktywnością inwestorów, ale także osób pragnących kupić lokal dla własnych celów mieszkaniowych. Ta delegatura pozostała najdroższa i zaobserwowano tu największy, aż 20% wzrost cen, gdzie mediana ceny mkw. wyniosła 17 654 zł. Drugim rynkiem z największą liczbą nowych mieszkań było Podgórze, kupujący musieli zapłacić tam średnio 11 636 tys. za mkw.

W każdej z krakowskich delegatur mediana cen metra kwadratowego nowego mieszkania przekroczyła 10 000 zł. Najtańszą dzielnicą pozostała Nowa Huta z medianą na poziomie 10 132 zł/mkw. (wzrost o 5% r/r). W tej delegaturze zanotowano najmniejszą liczbę nowych mieszkań oferowanych przez deweloperów: w drugim półroczu uruchomiono tam jedną inwestycję, a klienci nabyli w tej części miasta najmniejszą liczbę lokali w porównaniu do pozostałych delegatur.

MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM ORAZ TREND 2022/2021 I TREND IIH/IH2022 ZMIANY CEN W 2022 R.

Źródło: Baza Danych Evaluator

	rynek pierwotny			rynek wtórny		
	mediana cen 1 m ²	trend 22/21	trend IIH22/IH22	mediana cen 1 m ²	trend 22/21	trend IIH22/IH22
Krowodrza	12 955	8%	2%	11 094	12%	4%
Nowa Huta	10 132	5%	1%	9 584	16%	3%
Podgórze	11 636	15%	3%	10 542	18%	2%
Śródmieście	17 654	20%	4%	12 443	13%	4%

ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2022/2021

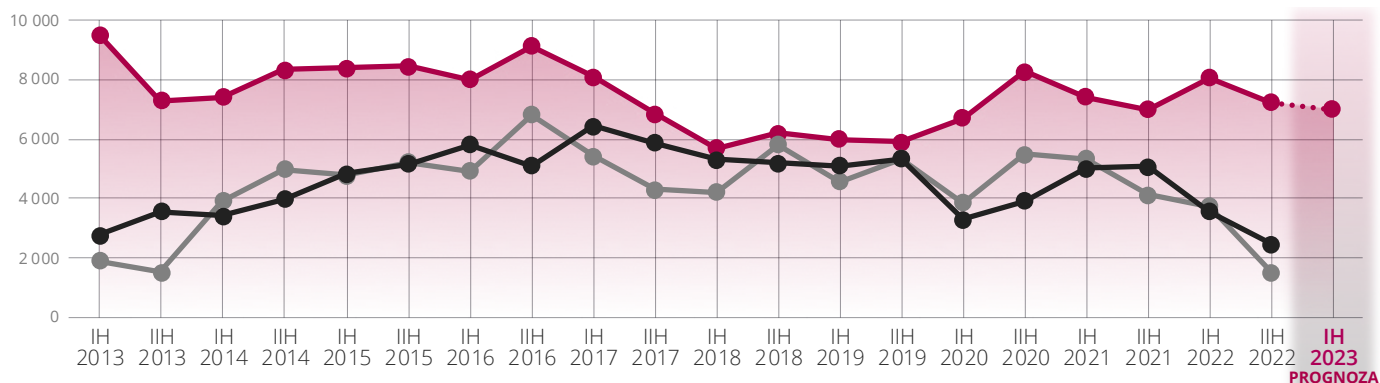
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluator

Całkowity poziom oferty	
Liczba nowo wprowadzonych mieszkań	

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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

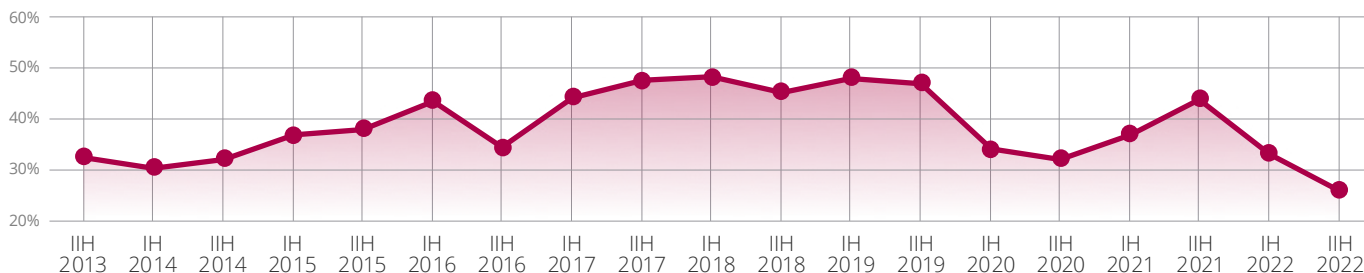
poziom oferty na koniec okresu
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie
liczba sprzedanych mieszkań w okresie



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

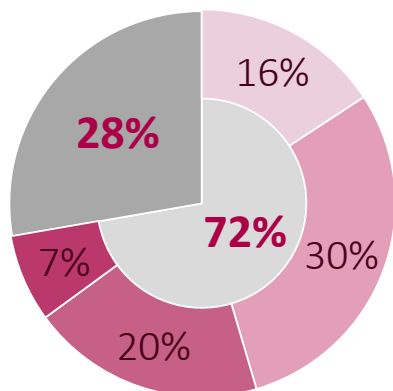


ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI 2021-2022* [%] RYNEK PIERWOTNY

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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

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



Mediana cen metra kwadratowego na rynku wtórnym osiągnęła wartość 10 731 zł i wzrosła o 12% w porównaniu do 2021 r. Dynamika podwyżek cen w drugiej połowie 2022 r. spowolniła, a ceny wzrosły o 4% w stosunku do wcześniejszego półrocza. We wszystkich delegaturach były za to widoczne wzrosty powyżej 10% w porównaniu z rokiem poprzedzającym. W Podgórzu podwyżka sięgała 18%, w Nowej Hucie 16%, w Śródmieściu 13% a w Krowodrzy 12%. Najwyższa mediana cen wystąpiła w Śródmieściu i wyniosła 12 443 zł/mkw. Kolejną po Śródmieściu najdroższą lokalizacją była Krowodrza z medianą 11 094 zł/mkw. Najwięcej mieszkań z drugiej ręki zostało sprzedanych na Podgórzu i stanowiły one ponad 35% zakupionych lokali w całym mieście. Mediana ceny mkw. w tej delegaturze wyniosła 10 542 zł. Kupujący na rynku wtórnym najczęściej wybierali mieszkania 2-pokojowe, które stanowiły ponad 49% mieszkań kupionych w tej części miasta.

WROCLAW

W ubiegłym roku na rynku pierwotnym i wtórnym we Wrocławiu zanotowano trend wzrostowy dla cen w całym mieście. Dla nowych lokali na koniec 2022 r. mediana ceny metra kwadratowego sięgała 11 520 zł i była wyższa o 13% r/r. Porównując półrocza minionego roku pod kątem wzrostu cen widać, że w drugim półroczu nastąpiło jego wyhamowanie, a mediana cen mkw. była o 3% wyższa niż w pierwszym półroczu. Mieszkania z drugiej ręki zdrożały o 11% w ujęciu rocznym. W pierwszej połowie 2022 r. podwyżki sięgały poziomu 7%, a w drugim półroczu już 4%, co również wskazuje na osłabienie tendencji wzrostowych. Mediana cen mkw. na koniec roku na rynku wtórnym wyniosła 9 743 zł. W 2022 r. na wrocławskim rynku nieruchomości sprzedaż spadła o ponad 45% porównując do analogicznego okresu w 2021 r. Analizując ubiegły rok pod kątem transakcji, drugie półrocze okazało się słabsze, gdyż odnotowano 24% spadek liczby sprzedanych mieszkań w porównaniu do pierwszego półrocza. Najwyższe podwyżki cen na rynku pierwotnym były widoczne w delegaturze Krzyki, dla której mediana cen mkw. wyniosła 10 549 zł i była wyższa o 16% r/r. Najdroższą dzielnicą Wrocławia pozostało Śródmieście

z medianą cen 14 645 zł/mkw., wyższą o 10% w porównaniu do roku 2021. Najwięcej nowych inwestycji powstało na Przedmieściach Oławskich.

W II połowie 2022 r. w stolicy Dolnego Śląska deweloperzy wprowadzili do sprzedaży ponad 2,4 tys. mieszkań, czyli o 34% mniej w porównaniu z pierwszym półroczem oraz o 28% mniej w stosunku do tego samego okresu w roku 2021. Najwięcej inwestycji deweloperzy zdecydowali się rozpocząć w delegaturze Fabryczna, najchętniej na terenie Grabiszyna i Maślic. Drugą delegaturą z największą liczbą nowych inwestycji deweloperskich były Krzyki. Na trzecim miejscu uplasowało się Stare Miasto i to właśnie tam deweloperzy sprzedawali mieszkania w nowych projektach najdrożej w całym mieście, średnia cena nowego lokalu wyniosła tam prawie 19 tys. zł/mkw.

Pod koniec 2022 r. największą liczbę dostępnych mieszkań na rynku pierwotnym zanotowano w dzielnicy Krzyki i wyniosła ona 39% oferty całego miasta. Deweloperzy decydują się na realizację swoich inwestycji właśnie tam z powodu dużej dostępności gruntów. Ze względu na spore zainteresowanie zakupem lokali w tej lokalizacji,

MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM ORAZ TREND 2022/2021 I TREND IIH/IH2022 ZMIANY CEN W 2022 R.

Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny			rynek wtórny		
	mediana cen 1 m ²	trend 22/21	trend IIH22/IH22	mediana cen 1 m ²	trend 22/21	trend IIH22/IH22
Fabryczna	9 776	6%	3%	9 507	20%	1%
Krzyki	10 549	16%	5%	9 898	22%	3%
Psie Pole	9 938	11%	3%	9 223	16%	4%
Stare Miasto	14 388	14%	2%	10 799	15%	3%
Śródmieście	14 645	10%	0%	10 593	15%	5%

ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2022/2021

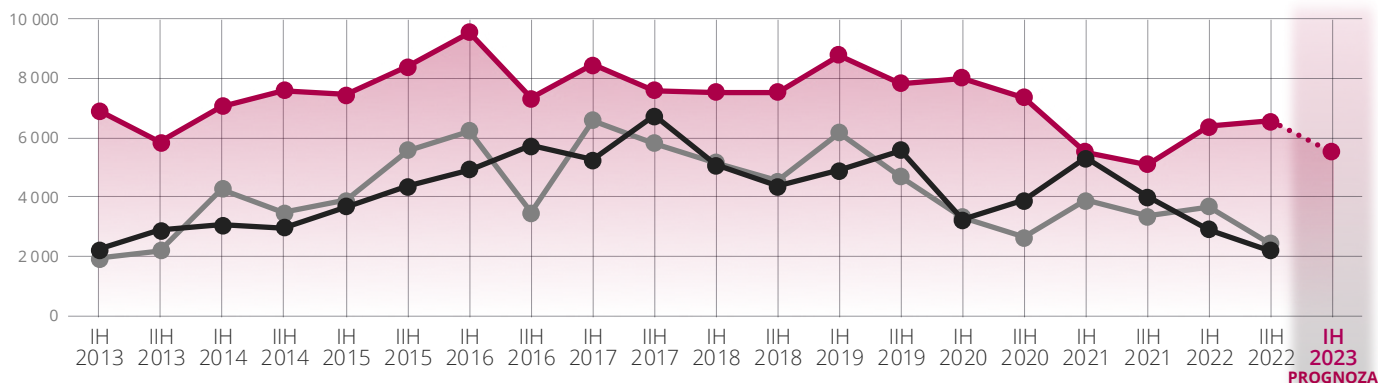
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

Całkowity poziom oferty	
Liczba nowo wprowadzonych mieszkań	

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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

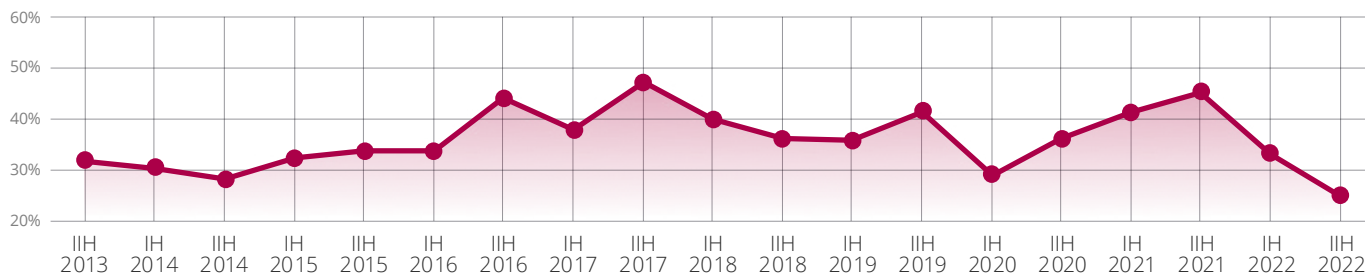
poziom oferty na koniec okresu
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie
liczba sprzedanych mieszkań w okresie



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



sprzedano tu najwięcej mieszkań na rynku pierwotnym. Krzyki od wielu lat przyciągają kupujących dobrą infrastrukturą miejską, ale także licznymi parkami i terenami zielonymi, co czyni je atrakcyjnym miejscem dla poszukujących nowego, własnego „M” we Wrocławiu.

Na rynku wtórnym najpopularniejszą delegaturą również były Krzyki. Sprzedaż mieszkań w tej dzielnicy stanowiła prawie 36% transakcji w całym mieście. Najchętniej kupowane mieszkania miały powierzchnię z przedziału od 30 do 50 mkw. W tej dzielnicy zanotowano także największy wzrost ceny. Jej mediana osiągnęła poziom 9 898 zł/mkw., co stanowi podwyżkę o 22% w porównaniu do roku 2021.

Najdroższe we Wrocławiu było jednak Stare Miasto z medianą 10 799 zł/mkw. (wzrost o 15% r/r). Dzięki lokalizacji oraz prestiżowi ta dzielnica pozostaje popularnym miejscem do zamieszkania, ale także ma duży potencjał do zakupu lokalu w celach inwestycyjnych. Najniższą cenę na rynku wtórnym odnotowano w delegaturze Psie Pole, gdzie mediana cen wyniosła 9 223 zł/mkw. (wzrost 16% r/r). Na niższe stawki wpływa tu lokalizacja. Na terenie dzielnicy brakuje rozwiniętej infrastruktury, jest niedostatecznie skomunikowana z centrum oraz oddalona od ważnych punktów w mieście. Dodatkowo na Psim Polu, oprócz dużych osiedli, znajdziemy także tereny typowo przemysłowe.

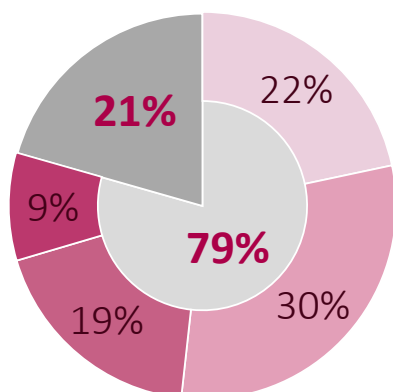
ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI 2021-2022* [%]

RYNEK PIERWOTNY

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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

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



POZNAŃ

Na poznańskim rynku nieruchomości w 2022 r. mediana cen mkw. nowych lokali wzrosła o 13% w porównaniu z 2021 r. Na koniec drugiego półrocza za metr kwadratowy od dewelopera trzeba było zapłacić 10 569 zł, co stanowiło podwyżkę o 3% w stosunku do poziomu z pierwszego półrocza. Mieszkania z rynku wtórnego w 2022 r. podrożały o 9% (r/r), i 3% w ujęciu półrocznym (I poł. 2022/II poł. 2022), osiągając medianę rzędu 8 169 zł/mkw.

Wraz ze wzrostem cen, deweloperzy w drugiej połowie 2022 r. odnotowali spadek sprzedaży. W porównaniu do analogicznego okresu w 2021 r. obniżyła się ona o 56%. Jednocześnie o 53 proc. mniej mieszkań wprowadzili też do oferty. Spadki widać też w ujęciu półrocznym. W drugiej połowie ubiegłego roku sprzedano o 16% mniej lokali niż w pierwszej, a deweloperzy wprowadzili do oferty prawie 1,5 tys. mieszkań, czyli mniej o 39%.

Delegaturą z najwyższą medianą cen mkw., wynoszącą na koniec roku 11 374 zł (wzrost 3% r/r), od lat pozostaje Wilda. Powodem jest bliskość centrum miasta, dobrze rozwinięta infrastruktura, tereny zielone i łatwy

dostęp do komunikacji miejskiej. Wilda jest atrakcyjna dla mieszkańców, a wraz z popytem rośnie cena mkw. nieruchomości w tej lokalizacji.

Kolejną dzielnicą pod względem wysokości cen nowych lokali mieszkalnych jest Stare Miasto, z medianą cen na poziomie 10 950 zł/mkw. W tej delegaturze w minionym roku zanotowano najwyższy skok stawek za metr (o 28% r/r). Stare Miasto ze względu na swój charakter, architekturę i lokalizację pozostaje atrakcyjne dla potencjalnych nabywców nieruchomości, co ma przełożenie na wysokie stawki za lokale.

Na trzecim miejscu pod względem cen na rynku pierwotnym znalazły się Jeżyce, z medianą sięgającą 10 726 zł/mkw. (wzrost o 20% r/r). Kupujący chętnie wybierają tę dzielnicę ze względu na położenie w centralnej części miasta, co sprawia, że jest ona bardzo dobrze skomunikowana z innymi delegaturami Poznania, jak również z autostradą i drogami krajowymi.

Największa oferta nowych mieszkań w stolicy województwa wielkopolskiego występuje w dzielnicy Grunwald (28% oferty całego miasta). W tej delegaturze deweloperzy wprowadzili najwięcej nowych inwestycji

MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM ORAZ TREND 2022/2021 I TREND IIH/IH2022 ZMIANY CEN W 2022 R.

Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny			rynek wtórny		
	mediana cen 1 m ²	trend 22/21	trend IIH22/IH22	mediana cen 1 m ²	trend 22/21	trend IIH22/IH22
Grunwald	10 086	11%	4%	8 468	8%	3%
Jeżyce	10 726	20%	2%	8 756	7%	1%
Nowe Miasto	10 231	15%	2%	8 934	16%	3%
Stare Miasto	10 950	28%	4%	8 079	1%	2%
Wilda	11 374	3%	0%	8 683	17%	2%

ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2022/2021

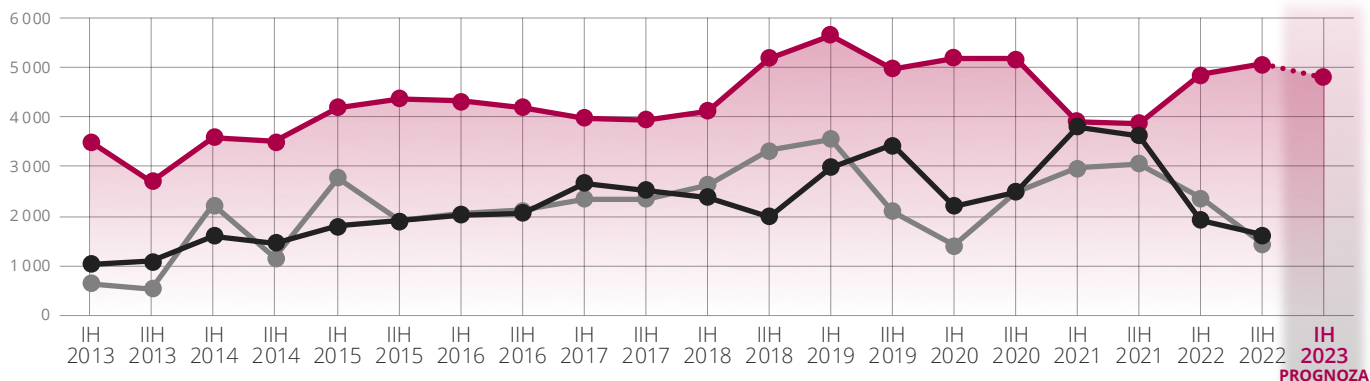
Źródło: Emerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

Całkowity poziom oferty	
Liczba nowo wprowadzonych mieszkań	

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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

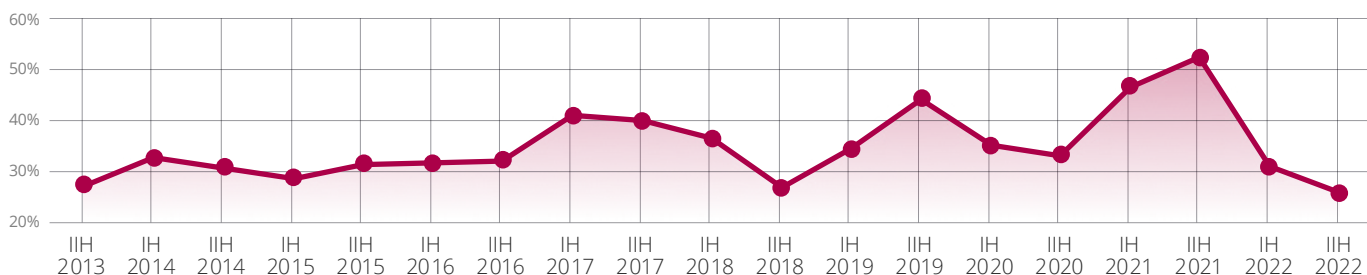
poziom oferty na koniec okresu
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie
liczba sprzedanych mieszkań w okresie



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



na rynek ze względu na duży obszar niezagospodarowanych gruntów. Mediana ceny mkw. nowego mieszkania w tej lokalizacji była najniższa w Poznaniu i wyniosła 10 086 zł (wzrost o 11% r/r), co zwiększa zainteresowanie nabywców tą częścią miasta.

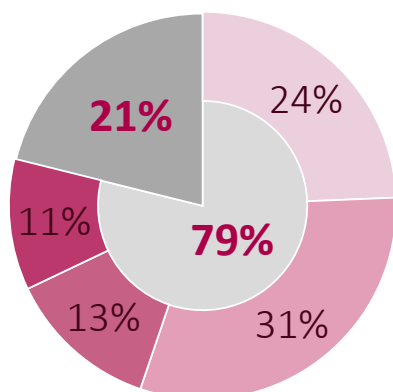
Na poznańskim rynku wtórnym stawki za metr urosły o 9% r/r, a mediana sięgnęła 8 169 zł/mkw. Największą podwyżkę (o 17% r/r) odnotowano w delegaturze Wilda. Najdroższe było Nowe Miasto, gdzie za metr trzeba było zapłacić 8 934 zł (wzrost o 16% r/r). Nowe Miasto jest jedną z największych i najszybciej rozwijających się dzielnic Poznania. Tu w ostatnich latach powstało wiele nowych inwestycji, które zasiliły ponownie ofertę sprzedaży na rynku wtórnym, zwiększając wysokość mediany cen dla całej delegatury. W każdej z poznańskich dzielnic mediana cen mkw. przekroczyła 8 000 zł. W przypadku rynku wtórnego najniższy jej poziom odnotowano na Starym Mieście i wyniósł on 8 079 zł/mkw. Również w tej dzielnicy widoczne było najniższe tempo wzrostu cen na rynku mieszkań z drugiej ręki, które zwiększyły się tylko o 1% w porównaniu do roku 2021. Najwięcej lokali używanych zostało sprzedanych w delegaturze Stare Miasto, a kupujący najchętniej wybierali mieszkania 2-pokojowe. Lokale te stanowiły około 56% spośród wszystkich transakcji sprzedaży na rynku wtórnym w tej dzielnicy.

ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI 2021-2022* [%]

RYNEK PIERWOTNY

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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



TRÓJMIASTO

Na trójmiejskim rynku nieruchomości w drugiej połowie 2022 r. sprzedaż spadła o prawie 50% w porównaniu do tego samego okresu w 2021 r. Analizując pod tym kątem ubiegły rok, druga połowa okazała się słabsza o 30% w porównaniu do pierwszego półrocza. Pomimo spadku sprzedaży mediana cen na rynku pierwotnym wzrosła w ujęciu rocznym od 1% w Sopocie do 10% w Gdyni. W przypadku mieszkań z rynku wtórnego podwyżki w ciągu roku zamknęły się w przedziale od 11% w Gdyni do 16% w Sopocie. W perspektywie półrocznej (II poł. 2022/I poł. 2022) w Gdańsku na obu rynkach ceny zwiększyły się o 4%, a dla Gdyni o 2%. Sopot jako

jedyny na trójmiejskim rynku zanotował spadek stawek za lokale. W drugim półroczu o 2% na rynku pierwotnym i o 3% wtórnym.

W II połowie 2022 r. w Gdańsku deweloperzy zwiększyli podaż o ponad 1,9 tys. nowych mieszkań, czyli o 63% mniej w stosunku do pierwszego półrocza oraz o 44% mniej w porównaniu do analogicznego okresu 2021 r. W stolicy Pomorza najwięcej inwestycji rozwija się na terenach Jasienia, Ujeściska-Łostowic i Chełmu. Inwestorzy chętnie też budowali w paśmie nadmorskim i tam również zlokalizowane są lokale z najwyższymi cenami.

MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM ORAZ TREND 2022/2021 I TREND IIH/IH2022 ZMIANY CEN W 2022 R.

Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny			rynek wtórny		
	mediana cen 1 m ²	trend 22/21	trend IIH22/IH22	mediana cen 1 m ²	trend 22/21	trend IIH22/IH22
GDAŃSK	12 090	9%	4%	10 882	14%	4%
GDYNIA	12 946	10%	2%	9 576	11%	2%
SOPOT	21 690	1%	-2%	15 088	16%	-3%

ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2022/2021

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

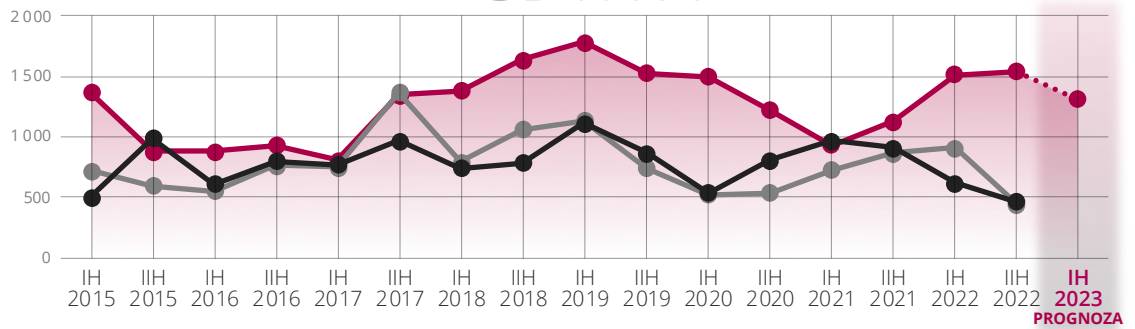
	GDAŃSK	GDYNIA
Całkowity poziom oferty		
Liczba nowo wprowadzonych mieszkań		

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

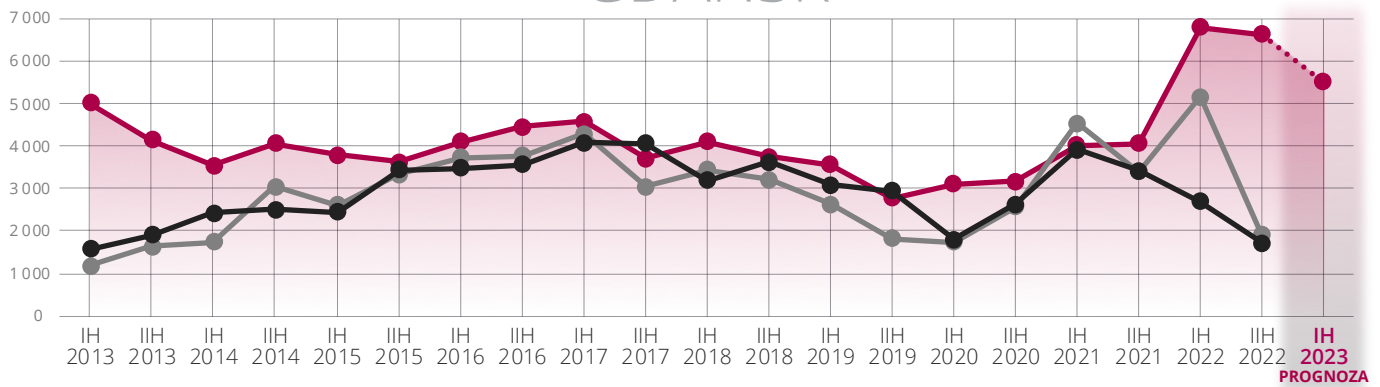
Źródło: Emerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

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

GDYNIA

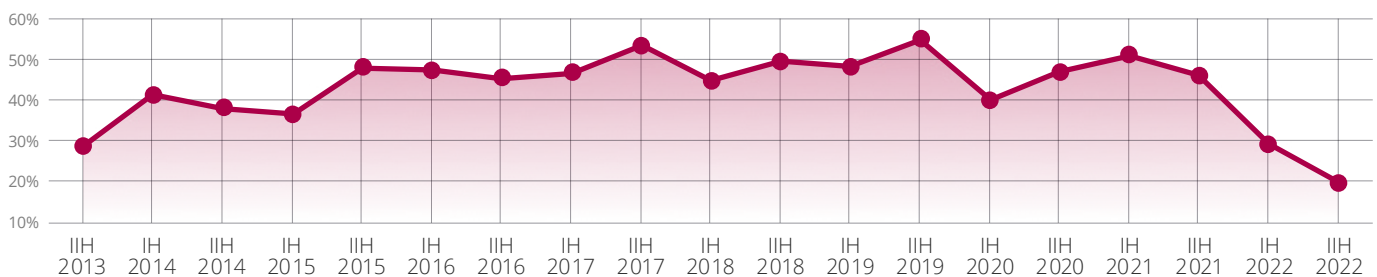


GDAŃSK



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

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



Najdroższe inwestycje deweloperskie powstawały jednak nie tylko w paśmie nadmorskim, ale także w Śródmieściu czy w Oliwie. Najtańsze lokale znajdują się na Jasieniu oraz Chełmie. Tam też deweloperzy najchętniej rozpoczynali nowe inwestycje.

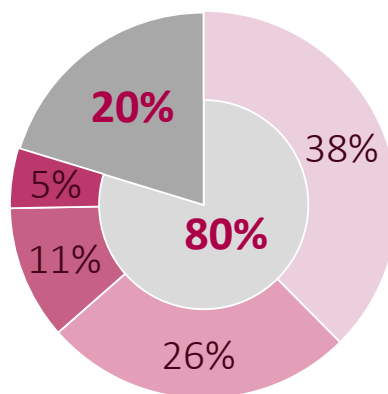
W Gdyni deweloperzy w drugiej połowie 2022 wprowadzili na rynek prawie 51% mniej mieszkań w porównaniu do pierwszego półrocza oraz o 49% mniej w stosunku do analogicznego okresu w roku 2021. W tym mieście największą aktywność deweloperów odnotowano na terenie Chwarzno-Wiczlino. Jest to delegatura charakteryzująca się ciszą i spokojem, która zyskuje na atrakcyjności ze względu na swoje położenie z dala od centrum miasta. Jest to jedna z najprężniej rozwijających się części Gdyni, przez co bardzo chętnie wybierana jest przez rodziny z dziećmi. Obszarem z najdroższymi inwestycjami jest Orłowo, ceny często przekraczają tu 20 tys. zł/mkw. Ze względu na swoje nadmorskie położenie, w otoczeniu rezerwatu przyrody, ale także dzięki willowej zabudowie, powstają tu niewielkie inwestycje premium, w wysokim standardzie, pasujące do charakteru delegatury.

W Trójmieście od lat najdroższy jest Sopot, z medianą cen mkw. na rynku pierwotnym w wysokości 21 690 zł. Dzięki niewielkiej powierzchni i gęstej zabudowie Sopot charakteryzuje się wysokimi cenami gruntów, co przekłada się na wartość lokali mieszkalnych. W II półroczu ubiegłego roku deweloperzy nie wprowadzili do sprzedaży ani jednej inwestycji, a w sprzedaży na koniec 2022 pozostało ich tylko 5. Sprzedaż spadła tu o 82%.

ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI 2021-2022* [%] RYNEK PIERWOTNY

sprzedaż w I półroczu	5%
sprzedaż w II półroczu	11%
sprzedaż w III półroczu	26%
sprzedaż w IV półroczu	38%
pozostałe w sprzedaży po 2 latach	20%

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



Porównując oba półrocza 2022 r., drugie okazało się słabsze o 55% w stosunku do pierwszego.

Ceny na rynku wtórnym Trójmiasta również rosły. Tak jak na rynku pierwotnym, najdroższą ofertę posiada Sopot, a mediana osiągnęła tu 15 088 zł/mkw., co stanowi wzrost o 16% w porównaniu do 2021 r. W ofercie na sopockim rynku mieszkań z drugiej ręki znajdują się głównie inwestycje o podwyższonym standardzie. W Gdańsku i Gdyni na rynku używanych lokali również odnotowano wzrosty mediany cen mkw., odpowiednio o 14% i 11% w porównaniu do 2021 r.



ŁÓDŹ

Na łódzkim rynku nieruchomości za metr kwadratowy lokalu w stanie deweloperskim na koniec 2022 r. trzeba było zapłacić 9 066 zł. To o 14% więcej w porównaniu z ubiegłym rokiem oraz o 3% więcej w stosunku do I półrocza 2022 r. W przypadku mieszkań z wtórnego obiegu mediana osiągnęła wartość 6 655 zł/mkw. i była o 10% wyższa niż rok wcześniej oraz o 2% niż w pierwszej połowie roku 2022. Na rynku pierwotnym w drugiej połowie minionego roku zanotowano spadek sprzedaży o 43% porównując z analogicznym okresem z 2021 r., a w stosunku do pierwszego półrocza - o 34%. W II półroczu do oferty zostało wprowadzonych o 63% mniej nowych mieszkań niż w analogicznym okresie w roku 2021. Wielkość nowej podaży w drugiej połowie roku była o 28% niższa w porównaniu do oferty z pierwszego półrocza. Mimo to, pod koniec 2022 r. poziom oferty był najwyższy na przestrzeni lat (4 848 lokali). Najwyższe ceny na rynku pierwotnym odnotowano na terenie Śródmieścia, gdzie mediana cen metra kwadratowego mieszkania osiągnęła 10 740 zł i właśnie w tej

dzielnicy był widoczny jej najwyższy wzrost (o 20% r/r). Z kolei najmniej trzeba było zapłacić w delegaturze Górna - 8 291 zł (wzrost o 15% r/r).

Na koniec 2022 r. największa podaż charakteryzowało Polesie i sięgnęła 32% oferty dostępnej w całym mieście. Tu również najliczniejsze grono osób zdecydowało się na zakup mieszkania. W Łodzi deweloperzy najczęściej nowych inwestycji zrealizowali w Śródmieściu. Nieruchomości te charakteryzowały się podwyższonym standardem deweloperskim, a za metr kwadratowy kupujący musieli zapłacić średnio ponad 10 tys. zł. Deweloperzy chętnie wprowadzali nowe inwestycje także na Polesiu, Widzewie i Górnej. Na terenie Polesia inwestorzy zasilili podaż największą liczbą mieszkań na Starym Polesiu, a ceny zaczynały się tam od 9 tys. zł/mkw. Na Widzewie i Górnej nowe inwestycje były rozproszone po całej delegaturze i ich ceny różniły się w zależności od lokalizacji. Klienci mogli znaleźć w ofercie mieszkania w rozpiętości cenowej od 6 tys. zł/mkw. do 11 tys. zł/mkw.

MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM ORAZ TREND 2022/2021 I TREND IIIH/IIH2022 ZMIANY CEN W 2022 R.

Źródło: Baza Danych Evaluer

ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2022/2021

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

	rynek pierwotny			rynek wtórny		
	mediana cen 1 m ²	trend 22/21	trend IIIH22/IIH22	mediana cen 1 m ²	trend 22/21	trend IIIH22/IIH22
Bałuty	8 305	9%	1%	6 064	8%	5%
Górna	8 291	15%	2%	6 333	6%	2%
Polesie	8 527	9%	4%	6 624	9%	1%
Śródmieście	10 740	20%	2%	6 712	9%	2%
Widzew	8 125	8%	0%	6 433	7%	4%

Całkowity poziom oferty



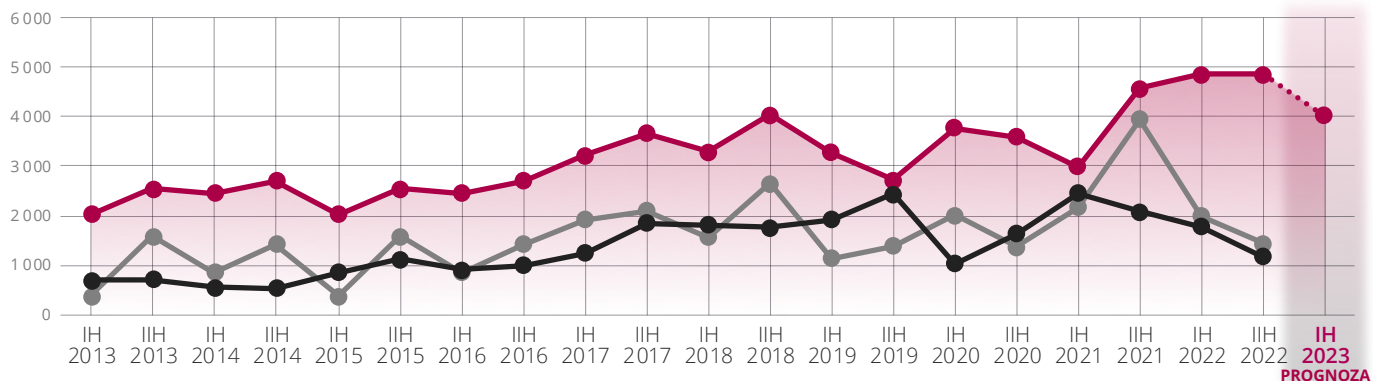
Liczba nowo wprowadzonych mieszkań



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

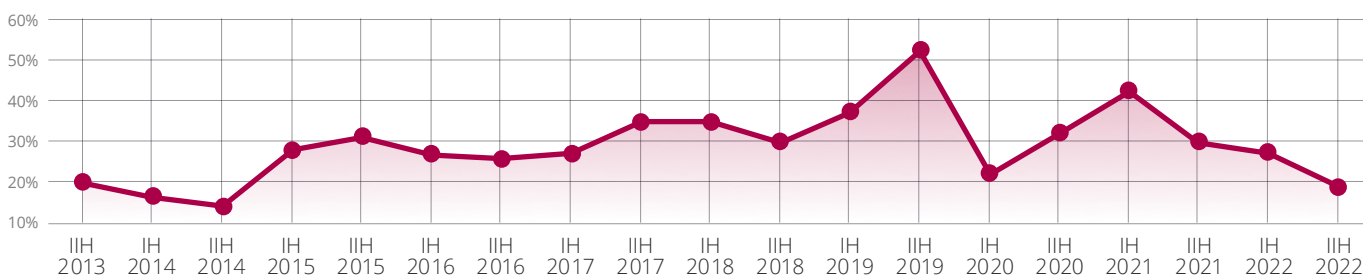
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

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

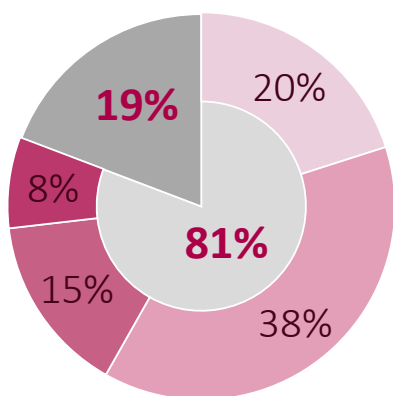
% sprzedanej oferty w danym okresie
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE REALIZACJI INWESTYCJI 2021-2022* [%] 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



Podobnie jak na rynku pierwotnym, najdroższe lokale z drugiej ręki znajdowały się na obszarze Śródmieścia i Polesia. W Śródmieściu mediana cen mkw. wyniosła 6 712 zł, a na Polesiu - 6 624 zł. W obu dzielnicach widoczna była podwyżka cen o 9% w porównaniu do 2021 r. W każdej z łódzkich delegatur mediana cen mkw. mieszkania z rynku wtórnego przekroczyła 6 tys. zł. Z medianą na poziomie 6 064 zł/mkw. (wzrost o 8% r/r) Bałuty były najtańszą lokalizacją spośród łódzkich dzielnic. Tutaj kupujący zdecydowali się na zakup mieszkania z drugiej ręki najczęściej, właśnie ze względu na niższą cenę w stosunku do reszty miasta.

KATOWICE

W 2022 r. w miastach Aglomeracji Śląskiej (bez Katowic) zanotowano podwyżkę cen na poziomie 8% r/r na rynku pierwotnym i 12% r/r na rynku wtórnym. W drugim półroczu tempo wzrostu było wolniejsze niż w pierwszym - na poziomie 3% dla mieszkań od deweloperów i 2% dla lokali z drugiej ręki.

W przypadku Katowic, na rynku nowych mieszkań mediana cen metra kwadratowego wzrosła o 10% r/r (o 2% w ujęciu I poł.2022/II poł.2022). Natomiast na rynku lokali używanych o 9% r/r (o 2% w ujęciu I poł.2022/II poł.2022). Mediana cen w stolicy województwa ukształtowała się na poziomie 9 011 zł/mkw. dla lokali deweloperskich i 6 385 zł/mkw. dla mieszkań z rynku wtórnego.

W drugim półroczu 2022 r., deweloperzy na rynku katowickim odnotowali spadek sprzedaży o 44% w porównaniu z analogicznym okresem w rekordowym roku 2021. Analizując oba półrocza 2022 roku pod kątem sprzedaży, to drugie okazało się słabsze i zanotowano 9% spadek.

Deweloperzy w drugim półroczu 2022 r. wprowadzili na rynek znacznie mniej inwestycji, próbując dostosować podaż do popytu (spadek o 56% w porównaniu z pierwszym półroczem). Oferta mieszkań pozostała jednak w dużej nadwyżce w stosunku do liczby mieszkań sprzedanych. Inwestorzy wprowadzili najwięcej nowych lokali w zespole dzielnic północnych. Największą podaż w Katowicach na koniec 2022 r. odnotowano w zespole dzielnic śródmiejskich i osiągnęła ona 57% oferty dostępnej w granicach miasta.

Największym zainteresowaniem wśród kupujących cieszyły się oferty ze Śródmieścia i w tym obszarze wolumen sprzedaży nieco wzrósł. Wraz ze sprzedażą rosły ceny w Śródmieściu, podwyżki sięgały 30% r/r. Jeszcze rok temu w tej dzielnicy ceny rozpoczynały się od 6 tys. za mkw. W 2022 r. kupujący musieli już zapłacić ponad 7 tys. zł/mkw. za lokal w Śródmieściu.

W ostatnich latach katowicki rynek zaczął rozwijać się dynamicznie, doganiając największe miasta w Polsce.

MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM ORAZ TREND 2022/2021 I TREND IIH22/IH22 ZMIANY CEN W 2022 R.

Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny			rynek wtórny		
	mediana cen 1 m ²	trend 22/21	trend IIH22/IH22	mediana cen 1 m ²	trend 22/21	trend IIH22/IH22
Katowice	9 011	10%	1%	6 385	9%	2%
Agglomeracja Śląska (bez Katowic)	6 417	8%	3%	5 005	12%	2%

ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2022/2021

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

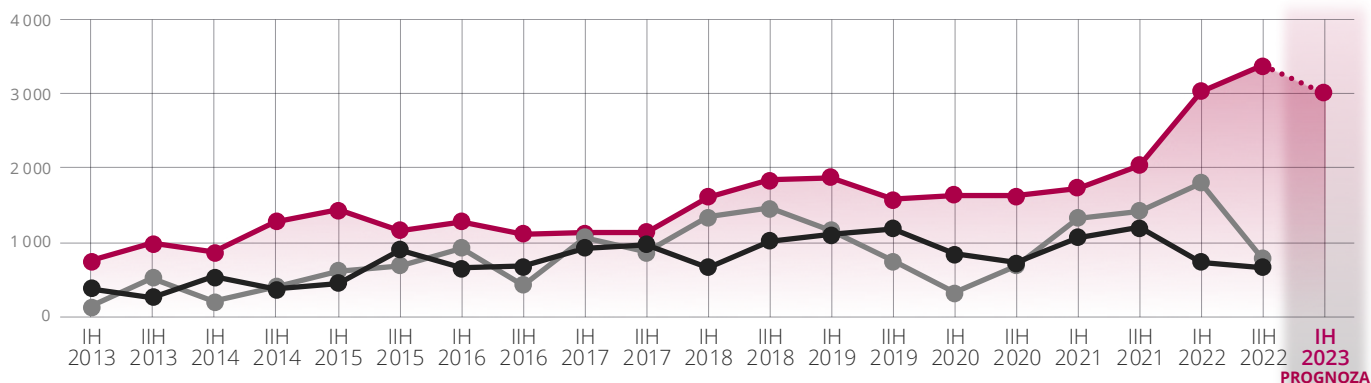
Całkowity poziom oferty	
Liczba nowo wprowadzonych mieszkań	

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 2021-2022* [%]

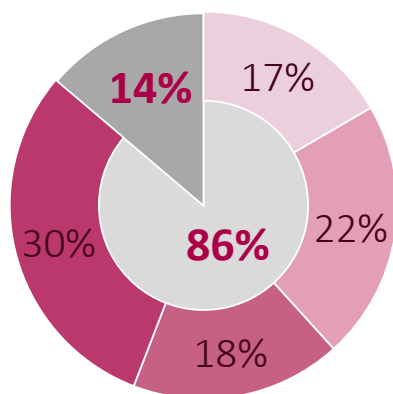
RYNEK PIERWOTNY

Zaprezentowane dane dotyczą Katowic

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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

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



Od 2019 roku mediana cen metra kwadratowego nowego mieszkania wzrosła o prawie 70%. Tkanka miejska Katowic charakteryzuje się w znacznym stopniu przestarzałą zabudową wymagającą modernizacji. Skutkuje to dużym zainteresowaniem ofertą deweloperów osób, które pragną poprawić standard swojego mieszkania. W Aglomeracji Śląskiej mediana cen metra kwadratowego na rynku pierwotnym wyniosła 6 417 zł, natomiast na rynku wtórnym - 5 005 zł. Mieszkania z drugiej ręki najdroższe były w Tychach, Gliwicach, Mikołowie i Jaworznie. W tych miastach przeciętna cena za mkw. przekroczyła 5 tys. zł. Najniższa mediana na tym lokalnym śląskim rynku wystąpiła w Bytomiu i nie była wyższa niż 4 tys. zł/mkw.

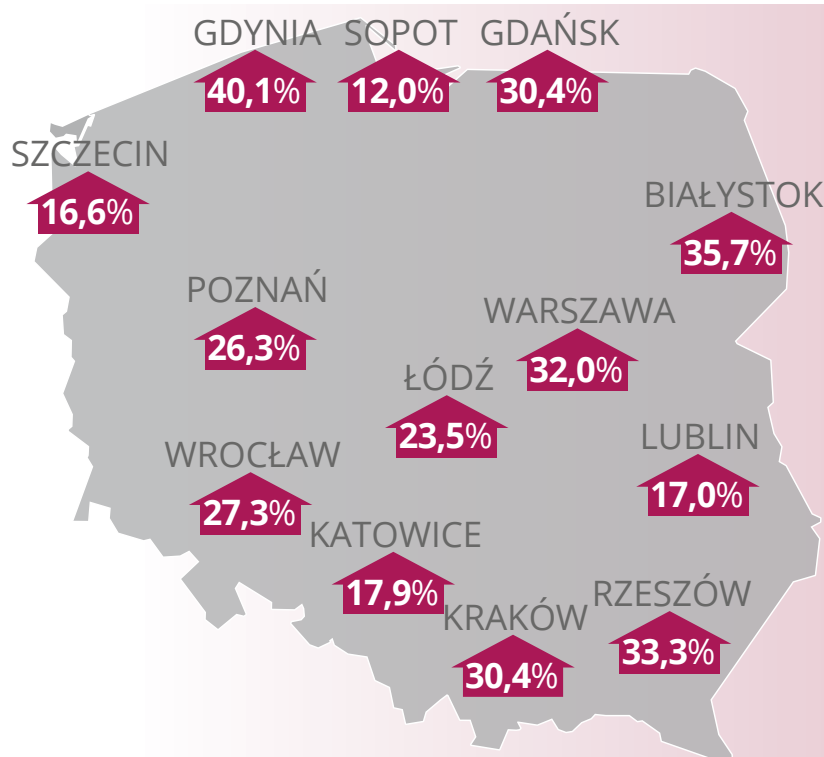
RYNEK WYNAJMU MIESZKAŃ

Miniony rok zmienił diametralnie sytuację na rynku najmu. Wybuch wojny w Ukrainie spowodował napływ uchodźców zza wschodniej granicy. Inflacja przyczyniła się do wzrostu cen na wszystkich rynkach najmu. Wynajmujący właśnie tymi czynnikami tłumaczyli wysokie podwyżki stawek czynszów. Duży wpływ miał także rynek kredytowy. Wzrost stóp procentowych, a także zaostrzone wymagania KNF sprawiły, że coraz mniejsza grupa osób mogła pozwolić sobie na zakup własnego „M”. W efekcie ograniczonego dostępu do kredytów hipotecznych część osób zainteresowanych zakupem mieszkania odłożyła decyzję w czasie i zdecydowała się na wynajem, zwiększając tym samym popyt na rynku najmu. Pierwsze znaczne wzrosty cenowe nastąpiły pod koniec pierwszego kwartału 2022 r., gdy Ukraińcy przybyli

do Polski na skutek działań wojennych w swoim ojczystym kraju. Duża liczba uchodźców odpowiadająca ze zwiększenie popytu sprawiła, że na rynkach najmu rosły czynsze. Największe wzrosty odnotowano w Gdyni, Białymstoku i Rzeszowie. W Rzeszowie i Białymstoku podwyżki sięgały odpowiednio 35,7% i 33,3% w stosunku do roku 2021. W tych miastach podaż nie nadążała za popytem, co przekładało się na rosnące stawki. Jeszcze rok temu Rzeszów zanotował najmniejsze podwyżki opłat za wynajem spośród badanych miast w Polsce. W 2022 r. mediany stawek czynszów w Rzeszowie wyniosły w przypadku lokali 1-pokojowych - 1 570 zł/m-c, 2-pokojowych - 1 805 zł/m-c oraz 3 pokojowych - 2 375 zł/m-c. W Białymstoku stawki były nieco niższe i wyniosły od 1 330 zł/m-c dla mieszkań z jednym pokojem do 1 900 zł/m-c dla mieszkań z trzema pokojami.

ZMIANY ROCZNE MEDIANY STAWEK CZYNSZÓW NAJMU

Przy obliczaniu mediany 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.



Najwyższe stawki czynszów najmu w przedstawionych w raporcie miastach występowały w Warszawie, a najdroższymi dzielnicami były Śródmieście, Wilanów i Wola. W Śródmieściu stawka miesięcznego czynszu wynosiła od 2 890 zł za mieszkanie 1-pokojowe do 7 125 zł w przypadku lokali 3-pokojowych. Najwięcej mieszkań oferowanych na wynajem zlokalizowanych było w Śródmieściu, na Mokotowie i Woli.

Na warszawskim rynku stopa zwrotu z najmu wyniosła od 3,3% dla mieszkań 3-pokojowych do 4,6% dla mieszkań 1-pokojowych. Porównując ten wynik z rokiem 2021 zauważamy wzrost rentowności dla lokali 2 i 3-pokojowych oraz minimalny spadek dla mieszkań z jednym pokojem (stopa zwrotu z najmu w 2021: 4,8% dla mieszkań 1-pokojowych, 3,9% dla 2-pokojowych, 3% dla 3-pokojowych). Niższa stopa zwrotu w 2022 r. dla kawalerek może być wynikiem wysokiego tempa wzrostu cen w lokalach o małych metrażach.

Najwyższą rentowność w badanych lokalizacjach uzyskiwano w Katowicach: 5,2% dla mieszkań 1-pokojowych, 4,9% dla 2-pokojowych i 4,5% dla mieszkań 3-pokojowych. Kolejnym najbardziej rentowym miastem okazała się Łódź ze stopą zwrotu 5% dla lokali z dwoma pokojami. W Łodzi najmniejsze zyski przynosiły

siły mieszkania z trzema pokojami (4,6%). Nadal dobrze radził sobie rynek najmu w Gdańsku, gdzie stopy zwrotu osiągnęły od 4,5% do 5%.

Najbardziej opłacalny zakup mieszkania w analizowanych przez nas miastach odnotowano w Łodzi i Katowicach. Ze względu na niską cenę za metr kwadratowy, w porównaniu do wysokich stawek czynszów najmu, stopa zwrotu w tych miastach jest najbardziej atrakcyjna. Widać też, że najemcy przez przewagę starej, charakterystycznej dla tych miast architektury, chętniej poszukują i wybierają mieszkania w nowej zabudowie. Na rynku trójmiejskim zaraz po Gdańsku najbardziej rentownym miastem okazała się Gdynia ze stopą zwrotu w przedziale od 4,1% dla mieszkań 3-pokojowych do 4,7% dla lokali 2-pokojowych. W Trójmieście najniższy wskaźnik rentowności wykazano w Sopocie i mieścił się w przedziale od 2,5% (dla mieszkań z trzema pokojami) do 3,2% (dla kawalerek). Choć w niniejszym raporcie skupiamy się na analizie najmu długoterminowego, jednak warto zwrócić uwagę, że w Sopocie w sezonie letnim dominuje najem krótkoterminowy w związku z turystycznym charakterem tego miasta. W okresie urlopowym wynajmujący nadrabiają niskie stopy zwrotu oferując noclegi w cenie kilkuset złotych za dobę.

ZAKRES STÓP ZWROTU Z WYNAJMU MIESZKAŃ W 2022 R.

	1 POKÓJ	2 POKOJE	3 POKOJE	STOPA ZWROTU
WROCŁAW	5,3%	4,6%	4,3%	<p><i>Stopa zwrotu z wynajmu została obliczona jako relacja rocznego dochodu możliwego do uzyskania z wynajmu do ceny transakcyjnej mieszkania. Cena transakcyjna została powiększona o koszt wykończenia mieszkania (w przypadku mieszkań zakupionych na rynku pierwotnym) i koszty remontu mieszkania w celu przygotowania pod najem (w przypadku transakcji z rynku wtórnego). Koszt remontu przyjęto jako 50% kosztów ponoszonych na wykończenie mieszkania. Dochód z najmu mieszkania został pomniejszony o kwotę, którą właściciel przeznaczona na remont mieszkania przewidziany raz na 10 lat od roku rozpoczęcia najmu. Powyższa kwota została wyliczona jako iloczyn powierzchni mieszkania i 50% kosztów wykończenia. Przyjęty model uwzględnia zryczałtowany podatek od przychodów z wynajmu w wysokości 8,5% oraz straty w dochodach związane z 2-miesięcznym okresem przeznaczonym na poszukiwanie najemcy.</i></p>
WARSZAWA	4,6%	4,3%	3,3%	
SZCZECIN	5,0%	4,9%	4,3%	
SOPOT	3,2%	2,9%	2,5%	
RZESZÓW	4,8%	4,1%	4,1%	
POZNAŃ	4,7%	4,6%	3,8%	
ŁÓDŹ	4,9%	5,0%	4,6%	
LUBLIN	4,3%	4,7%	4,1%	
KRAKÓW	4,8%	4,5%	3,4%	
KATOWICE	5,2%	4,9%	4,5%	
GDYNIA	4,4%	4,7%	4,1%	
GDAŃSK	5,0%	4,8%	4,5%	
BIAŁYSTOK	4,4%	4,1%	3,0%	

PRIVATE RENTED SECTOR (PRS)

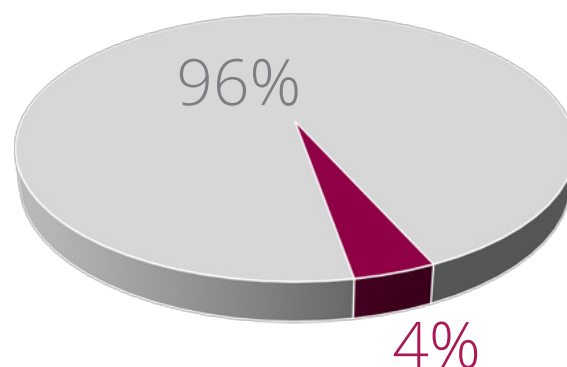
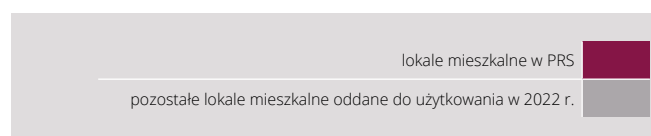
Najem instytucjonalny PRS (Private Rented Sector) rozwija się w Polsce w ramach inwestycji realizowanych przez deweloperów, którzy poszerzają swoje portfele z mieszkaniami na wynajem, a także funduszy, które realizują swoją działalność przez zakup gotowych projektów. Sektor PRS w Polsce nadal znajduje się w początkowej fazie rozwoju.

W 2022 r. zasób mieszkań znacznie wzrósł (o 35% r/r) ze względu na oddanie do użytku lokali z projektów budowlanych rozpoczętych w latach 2020-2021. Aktualnie na rynku najmu instytucjonalnego dostępnych jest ponad 9,2 tys. mieszkań. W ciągu najbliższych kilku lat sektor PRS powiększy swoje zasoby o ponad 20 tys. lokali w ramach budowanych lub planowanych inwestycji. Ze względu na wczesne stadium rozwoju, PRS w Polsce skupia się na dużych ośrodkach miejskich. Największy rynek najmu instytucjonalnego stanowi Warszawa. Projekty PRS zlokalizowane są również we Wrocławiu, Krakowie, Trójmieście, Poznaniu, Łodzi, Katowicach oraz Szczecinie.

Na koniec 2022 r. największym zasobem mieszkaniowym dysponował: Resi4Rent, posiadający około 3 tys. mieszkań oraz Fundusz Mieszkań na Wynajem, który ma w swoim zasobie ponad 2 tys. lokali. Warto również wymienić TAG Immobilien, dysponujący około 1,6 tys. mieszkań na wynajem.

W poprzednim roku nie odnotowano na tym rynku spektakularnych wydarzeń, jakie miały miejsce w roku 2021. Ogólne tempo inwestycji wyhamowało. Postrzeganie Polski, jako kraju wysokiego ryzyka wystąpienia zagrożeń zbrojnych, a także kryzys gospodarczy sprawiły, że część z funduszy odłożyła swoje decyzje o inwestycjach.

Polski rynek nieruchomości charakteryzuje się nadal dużym udziałem inwestorów indywidualnych, których przewaga docelowo będzie jednak słabnąć. Deficyt lokali na rynku wynajmu w dużych polskich miastach, jak również brak możliwości zakupu własnego mieszkania przez znaczną część społeczeństwa sprawia, że inwestorzy dostrzegają duży potencjał sektora PRS. Niedobór mieszkań na wynajem wyeksponował się znacząco w minionym roku, a napływ uchodźców z Ukrainy spiętrzył i tak wysoki już popyt. Podwyżka cen mieszkań oraz ograniczone możliwości otrzymania kredytu hipotecznego spowodowały wzrost zapotrzebowania w sektorze najmu instytucjonalnego. Dający się zaobserwować spadek popytu i sprzedaży mogą sprawić, że sektor PRS stanie się atrakcyjną alternatywą dla zbytu nowych mieszkań. Zgodnie z obecnymi planami funduszy i deweloperów oferta zostanie powiększona na przestrzeni najbliższych lat, jednak nadal nie będzie to ilość znacząca na rynku najmu.



POZWOLENIA NA BUDOWĘ

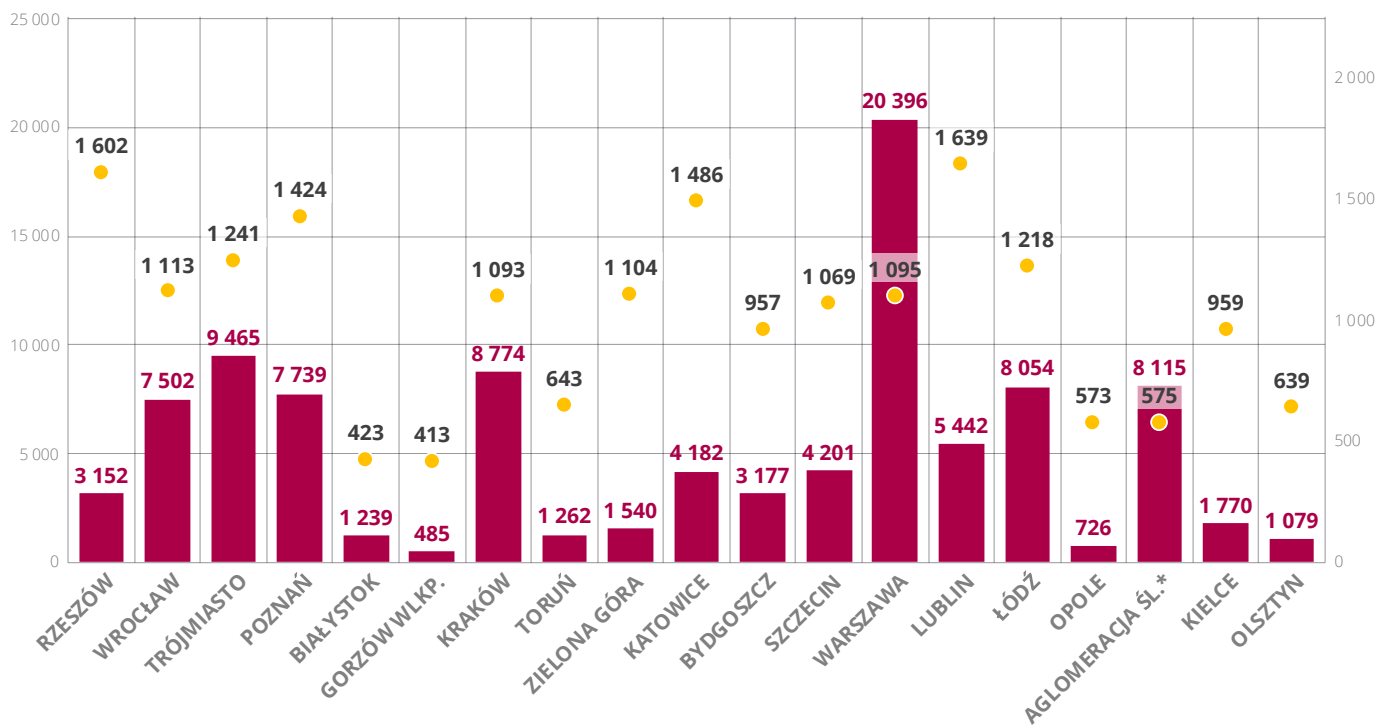
ANALIZA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ NA 100 TYS. MIESZKAŃCÓW

liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę w 2022 r. (ogółem)

liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę na 100 tys. mieszkańców w 2022 r.

*Aglomeracja Śląska: Chorzów, Jaworzno, Dąbrowa Górnicza, Gliwice, Sosnowiec, Mysłowice, Ruda Śląska, Siemianowice Śląskie, Świętochłowice, Tychy, Bytom, Zabrze

Źródło: Emmerston Evaluation na podstawie danych GUS



KOSZTY BUDOWY INWESTYCJI DEWELOPERSKICH

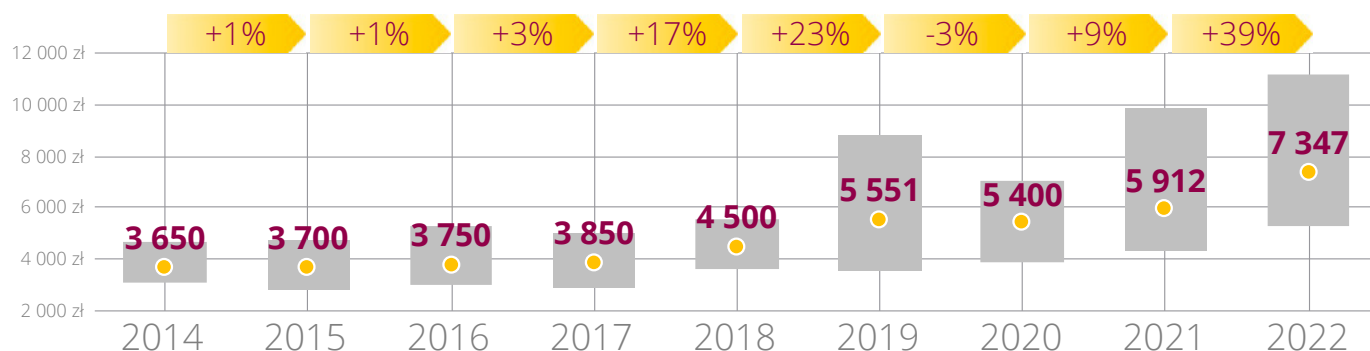
KOSZTY BUDOWY INWESTYCJI DEWELOPERSKICH
[ZŁ / MKW. PUM]

zakres (min.-max.) kosztów twardej budowy

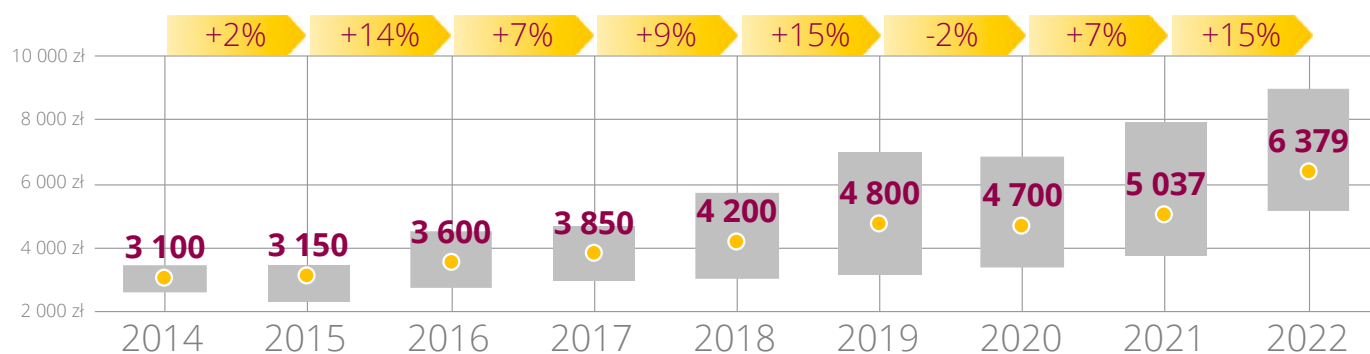
średni koszt twardej budowy (netto)

zmiany średniego kosztu twardej budowy

WARSZAWA



POZOSTAŁE RYNKI*



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

PROGNOZA 2023

Miniony rok był pełen wyzwań dla rynku nieruchomości. Wysoka inflacja, cykliczne podwyżki stóp procentowych oraz wejście w życie rekomendacji Komisji Nadzoru Finansowego (nakazującej bankom m.in. uwzględnianie minimalnej zmiany poziomu stopy procentowej o 5 punktów procentowych) spowodowały widoczny spadek sprzedaży. W 2022 r. ceny mieszkań nadal rosły, jednak w słabszym tempie niż rok wcześniej.

Obecnie na rynku nieruchomości odczuwalne jest rosnące zainteresowanie ofertą oraz zakupem mieszkań. Porównując wyniki sprzedaży w pierwszych miesiącach 2023 r. do wyników z roku 2022 widoczne jest minimalne ożywienie, spowodowane między innymi wstrzymaniem cyklu podwyżek stopy referencyjnej przez Narodowy Bank Polski. Pozostawienie na tym samym poziomie stóp procentowych może spowodować, że więcej osób podejmie decyzję o zakupie mieszkania. NBP deklaruje obniżki stóp procentowych pod koniec 2023 r., co może zwiększyć zainteresowanie zakupem lokalu przez klientów kredytowych.

W związku z ubiegłorocznym, nagłym zmniejszonym zainteresowaniem zakupem mieszkań na rynku pierwotnym, można spodziewać się zjawiska ich nadpodaży. Sądzymy się, że w nadchodzących miesiącach br. oferta lokali nadal będzie wysoka, co daje możliwość większego wyboru oraz negocjacji cen lub warunków zakupu. Prognozujemy, że w 2023 r. zwiększy się popyt na nieruchomości tańsze, o mniejszych metrażach (ze względu na obniżoną zdolność kredytową społeczeństwa), oraz na mieszkania klasy premium.

Deweloperzy są mądrzejsi o doświadczenia z kryzysu w latach 2008-2013, co powoduje, że aktywnie dostosowują ofertę do obecnego popytu na rynku. Zakładamy, że w przyszłych miesiącach zapotrzebowanie na mieszkania wzrośnie także na obrzeżach dużych miast oraz w powiatach, które graniczą z większymi aglomeracjami. Częściowo popyt przeniesie się na takie lokalizacje ze względu na niższe ceny mieszkań. Inwestorzy oferują tu bardziej przystępne ceny, m.in. w uwagi na niższy koszt gruntów.

Kupujący mający oszczędności nadal będą chętnie inwestować w nieruchomości. Ze względu na zmniejszoną podaż kredytów hipotecznych, deweloperzy dopasowują ofertę do klientów gotówkowych oraz do takich, którzy wspomagają się w niewielkiej części kredytem, wprowadzając większą liczbę inwestycji premium w najlepszych lokalizacjach oraz oferując mieszkania atrakcyjne dla klientów inwestycyjnych. Dopasowując ofertę, deweloperzy wprowadzają na rynek coraz więcej inwestycji, w których przeważają małe metraże, głównie lokale 1- lub 2-dwupokojowe. Większość firm deweloperskich może pozwolić sobie na okresowy spadek sprzedaży i nie decyduje się na obniżki cen, zachowując marże ze sprzedaży na wysokim poziomie (ok. 30%). Wysokie ceny gruntów, szczególnie w topowych lokalizacjach lub tych w atrakcyjnym sąsiedztwie i z dobrą komunikacją, wpływają także na stale rosnące ceny mieszkań.

Na rynku nieruchomości mieszkaniowych prognozujemy stabilizację cen. W 2023 r. niewielkie podwyżki mogą pojawić się na rynku małych mieszkań, na które nadal jest duży popyt, a także wśród lokali premium. W segmen-

cie nieruchomości o dużych metrażach (poza lokalami z inwestycji luksusowych) mogą wystąpić kilkuprocentowe spadki cen, w związku z zauważalnym zmniejszonym zainteresowaniem takimi lokalami. Mieszkania o powierzchni większej niż 60 metrów kwadratowych zazwyczaj nabywane są przez rodziny, a ich zakup finansowany jest z pomocą kredytu hipotecznego. W związku z wysokimi kosztami kredytu oraz obniżoną zdolnością kredytową, popyt na tego typu mieszkania drastycznie spadł. Wartość tracić mogą także mieszkania położone w nieatrakcyjnych lokalizacjach oraz te z wysokimi kosztami utrzymania.

Na rynku pierwotnym bardziej niż spadków cen możemy spodziewać się różnych promocji, np. w postaci miejsca postojowego lub komórki lokatorskiej za 1 zł. Deweloperzy proponują także korzystne harmonogramy spłat, w których płatność zostaje podzielona na dwie transze (m.in. 10/90 i 20/80). Dzięki temu klienci rezerwując mieszkania wpłacają 10% lub 20% ceny lokalu, a przed odebraniem kluczy do mieszkania wpłacają pozostałą kwotę.

W 2023 r. popyt na zakup mieszkań zacznie się powoli odbudowywać. Wpływ na to ma znaczące poluzowanie od lutego bieżącego roku wymogów KNF, dzięki czemu liczba wnioskujących o kredyt rośnie. Bodźcem do większego ożywienia może być rządowy program „Pierwsze Mieszkanie”. Kupujący, którzy mają zamiar z niego skorzystać, wstrzymują się z zakupem do momentu wejścia rządowej inicjatywy w życie, czyli do drugiej połowy bieżącego roku.

W związku z tym wielu deweloperów, dopasowując podaż do popytu, wstrzyma się z uruchamianiem nowych projektów, przesuając ich realizację na drugą połowę 2023 r. Częściej decydować się będą również

na wprowadzenie kolejnych etapów inwestycji atrakcyjnych dla klientów, które są obarczone mniejszym ryzykiem nieefektywnej sprzedaży.

Wyhamowanie wprowadzania na rynek nowych inwestycji w perspektywie czasu doprowadzi do sytuacji, w której to sprzedający będą mieli znacznie więcej do powiedzenia w kwestii wysokości ceny i warunków transakcji. W związku z mniejszą liczbą mieszkań wprowadzanych aktualnie na rynek nieruchomości, w przyszłości nie przewidujemy znaczących spadków cen. Dodatkowo ograniczona oferta wprowadzana na rynek pierwotny spowoduje przeniesie się część zainteresowanych na rynek wtórny – również tam oferta się skurczy, a jej zmniejszenie spowoduje z kolei podwyżkę cen.

Zakładamy, że w przyszłych latach sprzedaż pobudzą obniżki stóp procentowych. Ich niższy poziom zmieni zachowanie konsumentów w zakresie dysponowania oszczędnościami, które teraz trafiają do banków, m.in. na depozyty terminowe. Część tych środków wróci wtedy prawdopodobnie na rynek nieruchomości.

W przyszłości spodziewamy się także postępującej konsolidacji w sektorze i przejść mniejszych deweloperów, posiadających atrakcyjne banki ziemi. Takie podmioty mogą silnie odczuwać spadki sprzedaży oraz odnotowywać coraz mniejsze zyski, przez co połączenie z większą firmą może stać się dla nich szansą. Pod koniec ubiegłego roku dało się dostrzec stabilizację na rynku najmu. Od kilku miesięcy ceny wynajmu mieszkań nie rosną w szybkim tempie. W efekcie wygasania wzmożonego popytu ze strony uchodźców z Ukrainy i zbliżenia się stawek czynszów do granicy cenowej, której najemcy nie są w stanie zaakceptować, prognozujemy wyhamowanie dynamiki wzrostów na tym rynku. W najbliższych miesiącach spodziewamy się podwyżek stawek czynszów na poziomie niższym niż inflacja.

OPIS DZIAŁALNOŚCI EMMERSON EVALUATION ORAZ EVALUER

Emmerson Evaluation Sp. z o.o. istnieje od 2008 roku i świadczy usługi wycen nieruchomości mieszkaniowych, komercyjnych (biura, handel, magazyny, inwestycje deweloperskie, hotele). Spółka wykonuje wyceny dla wszelkich celów, w tym m.in. dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności, sprawozdań finansowych i oceny opłacalności zakupu lub sprzedaży. Posiada również bogate doświadczenie w wycenie dużych pakietów nieruchomości, wycenie środków trwałych oraz analizach rynkowych. Wszelkie opracowania Emmerson Evaluation wykonuje zgodnie ze standardami polskimi i międzynarodowymi. Spółka posiada biura regionalne w 7 największych miastach Polski, zatrudnia ponad 60 specjalistów rynku nieruchomości, w tym 30 rzeczoznawców majątkowych. Usługi Emmerson Evaluation są skierowane przede wszystkim do banków, deweloperów mieszkaniowych i komercyjnych, funduszy inwestycyjnych oraz spółek giełdowych.

Evaluer Sp. z o.o. jest spółką świadczącą usługi w zakresie udostępniania Bazy Danych Transakcyjnych EVALUER oraz raportów analitycznych dotyczących różnych segmentów rynku nieruchomości. Obszar działalności Evaluer Sp. z o.o. obejmuje sporządzenie raportów i analiz z zakresu rynku nieruchomości na podstawie danych pozyskanych od deweloperów, a także gromadzonych w Bazie Danych EVALUER oraz monitoringu rynku pierwotnego w głównych miastach Polski. Ponadto spółka zajmuje się prowadzeniem i udostępnianiem Bazy Danych EVALUER zawierającej dane transakcyjne z rynku nieruchomości (obecnie ponad 2 000 000 transakcji z obszaru całego kraju).

WARSZAWA

Siedziba Główna

Emmerson Evaluation Sp. z o.o.

al. Jana Pawła II 27

00-867 Warszawa

tel. 22 379 99 00

warszawa@emmerson-evaluation.pl

WIĘCEJ INFORMACJI: www.emmerson-evaluation.pl

WROCŁAW

al. Armii Krajowej 6a/4

50-541 Wrocław

tel. 71 780 01 41

wroclaw@emmerson-evaluation.pl

POZNAŃ

ul. Artura Grottgera 6A/15

60-757 Poznań

tel. 61 222 54 41

poznan@emmerson-evaluation.pl

KRAKÓW

ul. Wodna 2d

30-556 Kraków

tel. 516 000 977

krakow@emmerson-evaluation.pl

TRÓJMIASTO

ul. Grunwaldzka 76/4

81-771 Sopot

tel. 58 341 99 45

trójmiasto@emmerson-evaluation.pl

ŁÓDŹ

ul. Targowa 9a

90-042 Łódź

tel. 516 000 971

lodz@emmerson-evaluation.pl

KATOWICE

Aleja Wojciecha Korfantego 125A

40-156 Katowice

tel. 509 455 704

katowice@emmerson-evaluation.pl



EMMERSON
EVALUATION