



EVALUER INDEX 20 24

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

Spis treści

WSTĘP

strona 3

ANALIZA RYNKU
MIESZKANIOWEGO
W 2023 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 22

RYNEK WYNAJMU
MIESZKAŃ

strona 24

PRIVATE RENTED
SECTOR
(PRS)

strona 26

POZWOLENIA
NA BUDOWĘ

strona 27

KOSZTY BUDOWY
INWESTYCJI
DEWELOPERSKICH

strona 28

PROGNOZA
2024

strona 29

OPIS DZIAŁALNOŚCI
EMMERSON
EVALUATION
ORAZ EVALUER

strona 32

Wstęp

Drodzy Czytelnicy,
zachęcamy do zapoznania się z najnowszym raportem Evaluer Index, który jest cyklicznym opracowaniem dotyczącym rynku nieruchomości w Polsce. Jak co roku, przedstawiliśmy najważniejsze wydarzenia minionego okresu oraz kompleksowo przeanalizowaliśmy największe rynki mieszkaniowe w kraju. Podjęliśmy również próbę zaprognozowania przyszłych trendów. Rynek nieruchomości w minionym roku był bogaty w wydarzenia mające znaczny wpływ na cały sektor mieszkaniowy. Jednym z najistotniejszych wydarzeń była zapowiedź i wejście w życie programu Bezpieczny Kredyt 2%, obniżenie bufora ostrożnościowego przy udzielaniu kredytów hipotecznych oraz pierwsze od dwóch lat obniżki stóp procentowych. Wszystkie te czynniki sprawiły, że rok 2023 upłynął pod znakiem wzrostu popytu i cen na rynku mieszkaniowym.

Ufamy, że niniejsze opracowanie zostanie przez Państwa przychylnie odebrane i pogłębi wiedzę na temat rynku nieruchomości w Polsce. Zapraszamy do kontaktu w celu uzyskania szczegółowej analizy oraz zamówienia opracowań o innym zakresie.

Zarząd Emerson 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 2023 R.

Miniony rok był bardzo zmienny. Złagodzenie polityki kredytowej, zapowiedź oraz wejście w życie rządowego programu mieszkaniowego, a także pierwsze obniżki stóp procentowych NBP wpłynęły na sytuację na rynku nieruchomości. W porównaniu do roku 2022 odnotowano wzrost popytu, a także zwiększoną podaż. Mimo, że deweloperzy dodali do oferty sprzedaży więcej mieszkań, silny popyt przewyższał nową podaż w większości z analizowanych miast. To natomiast przyczyniło się do spadku poziomu oferty nowych mieszkań na rynku.

Liczba udzielonych kredytów hipotecznych w drugiej połowie roku gwałtownie wzrosła. Same deklaracje o możliwości uzyskania taniego kredytu w ramach programu Bezpieczny Kredyt 2% sprawiły, że już w pierwszej połowie 2023 roku popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych ożywił się. Część nabywców obawiała się, że po wprowadzeniu rządowego wsparcia ceny mieszkań znacząco wzrosną, a wybór dostępnych lokali zostanie istotnie ograniczony. Do biur sprzedaży udały się także osoby zainteresowane skorzystaniem z programu, które chciały dokonać wcześniejszej rezerwacji lokali mieszkalnych.

Uruchomienie 1 lipca 2023 r. rządowego wsparcia dla osób chcących zakupić pierwsze mieszkanie cieszyło się ogromnym zainteresowaniem. Zdolność kredytowa w przypadku ubiegania się o preferencyjny kredyt była średnio o 30% wyższa w stosunku do standardowych zobowiązań. W strukturze kupujących, w porównaniu do roku 2022 zwiększyła się liczba nabywców finansujących zakup mieszkania ze wsparciem kredytu. W okresie styczeń-czerwiec 2023 (przed startem programu) udzielono łącznie nieco ponad 55 tys. kredytów mieszkaniowych o wartości ponad 19 mld zł. W okresie lipiec-grudzień ponad dwukrotnie wzrosła zarówno

liczba, jak i wartość udzielonych kredytów hipotecznych - odnotowano około 112 tys. kredytów na łączną kwotę prawie 45 mld zł.

W wyniku wzrostu popytu na mieszkania wywołanego m.in. obecnością programu pomocowego, osoby kupujące lokal musiały zmierzyć się z ograniczoną ofertą na rynku nieruchomości. Ogólna kwota, za jaką można było kupić lokal zależna była od wysokości wkładu własnego, a także odgórnych limitów – 500 tys. dla singla i 600 tys. małżeństwa lub pary wychowującej dziecko. W mniejszych miejscowościach, ze względu na niższe ceny na rynku nieruchomości program był bardziej korzystny i pozwalał na zakup mieszkania o większym metrażu. W dużych miastach Polski kwalifikowały się do niego natomiast głównie kawalerki oraz mieszkania dwupokojowe. Projekty nowo wprowadzone do sprzedaży charakteryzowały się z reguły wyższymi cenami. Podwyżki cen zauważyć można było także na rynku wtórnym, gdzie w wyniku panującego ożywienia, sprzedający mogli pozwolić sobie na podniesienie cen oferowanych mieszkań.

Od stycznia 2024 r. zaprzestano przyjmowania wniosków w ramach Bezpiecznego Kredytu 2% w związku z osiągnięciem ustawowych progów limitów dopłat. Z programu skorzystało 92,6 tys. osób na łączną kwotę 27,2 mld zł. Według danych Biura Informacji Kredytowej, stanowił on 36% całorocznej wartości akcji kredytowej w segmencie kredytów mieszkaniowych. W samym drugim półroczu zaś udział ten wyniósł ponad połowę. Na wzrost popytu na mieszkania w minionym roku wpłynęła również lepsza dostępność kredytowa. Pierwsze oznaki złagodzenia polityki monetarnej w 2023 r. miały miejsce w lutym, kiedy to Komisja Nadzoru Finansowego zmniejszyła bufor ostrożnościowy dla kredytów z tymczasowo stałą stopą procentową do 2,5%.

W czerwcu 2023 r. w wyniku nowelizacji Rekomendacji S Komisja ponownie złagodziła warunki oceny zdolności kredytowej. Na poprawę zdolności kredytowej miały wpływ również decyzje RPP dotyczące wysokości stóp procentowych. Do września 2023 roku stopa referencyjna wynosiła 6,75%. Na koniec trzeciego kwartału Rada Polityki Pieniężnej zdecydowała na pierwszą obniżkę. Początkowo stopa referencyjna zmalała o 75 punktów bazowych, by następnie miesiąc później osiągnąć poziom 5,75%. Obniżenie stóp procentowych wpłynęło pozytywnie na kwoty rat kredytów hipotecznych. Mimo to, oprocentowanie kredytów hipotecznych jest nadal wysokie, ale kredytobiorcy sięgają po nie chętniej oczekując dalszych obniżek stóp w przyszłości.

Największe roczne wzrosty cen na rynku pierwotnym odnotowano w Opolu i Szczecinie, gdzie wyniosły kolejno 23% i 22%. Znaczące podwyżki rzędu 18% dotyczyły również Warszawy oraz Aglomeracji Śląskiej.

Dynamika wzrostu cen na rynku wtórnym była niższa i wyniosła rocznie od 4% m. in. w Sopocie do 17% w Rzeszowie. Najwyższa mediana cen na rynku pierwotnym niezmiennie dotyczyła Sopotu, gdzie wyniosła ponad 22,5 tys. zł/mkw. Spośród największych miast w Polsce najwyższą medianę cen odnotowano niezmiennie w Warszawie – 16 225 zł/mkw. W minionym roku drugą najdroższą lokalizacją z medianą 14 500 zł/mkw. był Kraków, który wyprzedził znajdującą się dotychczas na drugim miejscu Gdynię gdzie odnotowano medianę 13 536 zł/mkw. Ceny jednostkowe poniżej 8 tys. zł charakteryzowały lokalizacje takie jak Zielona Góra (prawie 7,9 tys. zł/mkw.) oraz wybrane miasta z Aglomeracji Śląskiej, gdzie cena osiągnęła poziom niecałych 7,6 tys. zł/mkw. Najmniej za jeden metr kwadratowy trzeba było zapłacić na rynku pierwotnym w Gorzowie Wielkopolskim, gdzie mediana wyniosła 6,8 tys. zł. W porównaniu do roku poprzedniego, biorąc pod uwagę rangę miast stosunkowo niski wzrost cen dotknął Łódź, gdzie wyniósł on 8%. W wyniku tego różnice między medianą cen na rynku pierwotnym w stolicy województwa łódzkiego, a pozostałymi dużymi miastami pogłębiają się. W 2022 r. ceny mieszkań deweloperskich w Łodzi, Katowicach i Szczecinie były na zbliżonym poziomie. Rok później stolica województwa łódzkiego była najtańsza, a różnice między tymi miastami sięgały nawet 1,3 tys. zł/mkw. Na rynku wtórnym najdroższymi miastami, podobnie jak na rynku pierwotnym był Sopot i Warszawa z cenami wy-

noszącymi odpowiednio prawie 15,7 tys. zł/mkw. i 13,7 tys. zł/mkw. Jedyną lokalizacją, gdzie mediana lokali na rynku wtórnym nie przekroczyła 6 tys. zł/mkw. była Aglomeracja Śląska, gdzie cena na rynku wtórnym osiągnęła poziom 5,2 tys. zł/mkw.

W 2023 r. łączna sprzedaż na rynku pierwotnym we wszystkich analizowanych miastach wzrosła o 52% w porównaniu do roku wstecz. Porównując natomiast z rokiem 2021, była ona o 13% niższa. Na wzmożony popyt deweloperzy odpowiedzieli zwiększeniem nowej oferty, przez co liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w 2023 r. wyniosła łącznie o 14% więcej niż rok wcześniej. Analizując jednak poszczególne miasta, w porównaniu z rokiem poprzednim mniej mieszkań wprowadzono do sprzedaży w Trójmieście, Wrocławiu i Katowicach. Łączną pulę tych lokali zwiększyła jednak nowa podaż m. in. w Łodzi, gdzie w porównaniu z 2022 r. wprowadzono na rynek prawie dwa razy więcej mieszkań. Łączna liczba lokali nowowprowadzonych w 2023 r. była podobna, co w roku 2020. Biorąc pod uwagę ofertę ze wszystkich analizowanych miast, obecnie poziom podaży przypomina natomiast ten z 2021 r. Rekordowy na przestrzeni minionych lat poziom oferty został odnotowany na koniec 2023 roku w Łodzi, gdzie na koniec roku wyniósł ponad 7 tysięcy jednostek. Wyższy poziom podaży miała tylko Warszawa, posiadająca około 1,6 tys. dostępnych mieszkań więcej w ofercie niż stolica województwa łódzkiego.

Rynek najmu w 2023 r. charakteryzował się podwyżkami stawek czynszów, jednak nie tak drastycznymi z jakimi mieliśmy do czynienia rok wcześniej. Dostępność mieszkań na wynajem długoterminowy zwiększyła się. Część uchodźców, którzy przyczynili się do zwiększonego popytu na mieszkania w 2022 r. opuściła kraj. Odpływ najemców spowodowany był również wzrostem popytu na mieszkania, do którego przyczynił się m. in. program Bezpieczny Kredyt 2%. Ten odpływ najemców będzie coraz bardziej widoczny wraz z oddawaniem do użytkowania zakupionych mieszkań w projektach deweloperskich.

Miniony rok przyniósł także kolejny wzrost liczby lokali funkcjonujących w formie najmu instytucjonalnego. Rynek PRS powiększył się do ponad 15 tys. mieszkań tego typu. Pomimo dynamicznego rozwoju, sektor ten nadal odpowiada za niewielki udział na rynku najmu w Polsce.

RYNEK MIESZKANIOWY W POLSCE

MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM
ORAZ TREND 2023/2022 I TREND IIIH/IIH2023 ZMIANY CEN W 2023 R.

Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny			rynek wtórny		
	mediana cen 1 m ²	trend 23/22	trend IIIH23/IIH23	mediana cen 1 m ²	trend 23/22	trend IIIH23/IIH23
WARSZAWA	16 225	18%	12%	13 769	8%	6%
KRAKÓW	14 500	14%	6%	11 907	11%	6%
ŁÓDŹ	9 829	8%	3%	6 985	7%	5%
WROCŁAW	12 933	12%	7%	10 745	10%	6%
POZNAŃ	11 641	10%	8%	9 212	10%	7%
GDAŃSK	13 302	10%	4%	11 459	5%	4%
KATOWICE	10 079	12%	7%	6 778	6%	3%
AGLOMERACJA ŚLĄSKA (BEZ KATOWIC)	7 591	18%	7%	5 225	4%	3%
GDYNIA	13 536	5%	1%	10 142	6%	2%
SOPOT	22 536	4%	2%	15 691	4%	1%
SZCZECIN	11 096	22%	9%	8 189	6%	5%
BYDGOSZCZ	9 300	17%	8%	6 872	5%	3%
LUBLIN	9 443	12%	6%	8 496	9%	4%
BIAŁYSTOK	9 321	13%	8%	8 048	10%	5%
TORUŃ	9 138	12%	5%	7 753	7%	4%
RZESZÓW	9 266	16%	8%	8 698	17%	8%
KIELCE	8 211	14%	3%	7 030	11%	5%
OLSZTYN	8 785	13%	5%	7 345	7%	2%
ZIELONA GÓRA	7 890	9%	6%	6 730	11%	4%
OPOLE	8 711	23%	9%	7 572	14%	8%
GORZÓW WIELKOPOLSKI	6 800	4%	2%	6 178	14%	7%

WARSZAWA

Warszawa jest liderem wzrostu cen na rynku pierwotnym wśród największych polskich miast. Ceny w Warszawie wzrosły w całym 2023 roku średnio o 18%, natomiast mediana cen wyniosła – 16 225 zł/mkw.

Szczególnie przyczyniła się do tego druga połowa roku, kiedy to znacznie zwiększony popyt na mieszkania połączony z ograniczoną ofertą poskutkowało półrocznym wzrostem mediany cen o 12%. Deweloperzy, odpowiadając na zapotrzebowanie rynku zwiększyli liczbę nowo wprowadzonych na rynek mieszkań, jednak dynamiczny wzrost sprzedaży spowodował kolejny spadek liczby dostępnych mieszkań w nowych inwestycjach.

W drugiej połowie 2023 r. deweloperzy zasilili ofertę mieszkań w stolicy o ponad 10,3 tys. lokali w 96 nowych inwestycjach lub kolejnych etapach. Stanowi to ponad dwukrotny wzrost (o 124%) w porównaniu do pierwszego półrocza. Liczba nowo wprowadzonych do sprzedaży mieszkań w Warszawie w okresie lipiec-grudzień 2023 r. była najwyższą notowaną wartością od drugiej połowy 2018 r. Nowe inwestycje pojawiły się w 15 z 18 dzielnic miasta. Najwięcej mieszkań wprowadzono do sprzedaży na Białołęce, Mokotowie, Pradze-Północ oraz Włochach. Łącznie zlokalizowanych tam było prawie 60% nowo wprowadzonych do sprzedaży mieszkań. Wynika to z faktu, że w wymienionych dzielnicach podaż gruntów inwestycyjnych jest nadal stosunkowo dobra co sprawia, że deweloperzy chętnie lokalizują tam swoje projekty. W pozostałych dzielnicach wprowadzono do sprzedaży mniej niż 1 tys. lokali, natomiast na Ochocie, Woli i Żoliborzu nie odnotowano nowych inwestycji.

W Warszawie na koniec grudnia 2023 r. podaż mieszkań dostępnych na sprzedaż na rynku pierwotnym wyniosła ponad 8,6 tys. lokali. W porównaniu do pierwszego półrocza tego roku oferta pozostała na

podobnym poziomie (zmniejszyła się zaledwie o 3%). Zestawiając jednak z analogicznym okresem roku poprzedniego, liczba ta zmniejszyła się już o 30% i osiągnęła najniższą wartość w analizowanym dziesięcioleciu. Najwięcej mieszkań na koniec drugiej połowy 2023 r. oferowano w dzielnicach Białołęka i Mokotów - około 1,2 tys. w każdej z nich. Wysoką ofertą charakteryzowały się również dzielnice Praga-Północ i Włochy. Te cztery dzielnice łącznie odpowiadały za ponad połowę podaży w Warszawie. Są to te same lokalizacje, w których wprowadzono do sprzedaży najwięcej lokali, co świadczy o obecnej dynamice rynku mieszkaniowego w tych dzielnicach. Najmniejsza podaż charakteryzowała obszar Ochoty (niecałe 40 mieszkań), gdzie w ostatnim półroczu nie wprowadzono do sprzedaży nowych projektów.

W III i IV kw. 2023 r. w Warszawie sprzedano ponad 9,5 tys. mieszkań na rynku pierwotnym. Stanowi to wzrost o 23% w porównaniu do pierwszego półrocza. W zestawieniu do drugiej połowy 2022 r. wzrost ten był ponad dwukrotny. Dzielnicą z największą ilością sprzedanych lokali była Białołęka, gdzie ich liczba wyniosła ponad 1,7 tys. Inwestycje występujące na tym terenie są bardziej przystępne cenowo oraz kwalifikowały się do programu rządowego. Wysoka sprzedaż charakteryzowała także dzielnice Praga-Południe, Ursus i Włochy.

W Warszawie, pomimo wzrostu liczby nowo wprowadzonych do oferty mieszkań podaż lokali na koniec 2023 r. uległa zmniejszeniu, co stanowiło podtrzymanie tendencji obserwowanej od połowy 2022 r.

Odpowiadając na rosnący popyt deweloperzy uzupełniali podaż o nowe mieszkania, jednak wzrost poziomu sprzedaży sprawił, że oferta mimo to skurczyła się. Najwyższe ceny na rynku pierwotnym w Warszawie niezmiennie cechują dzielnicę Śródmieście, gdzie mediana za jeden metr kwadratowy wynosi ponad 38 tys. zł. Mediany cen powyżej 20 tys. zł/mkw. występują w centralnych, dobrze skomunikowanych dzielnicach takich jak Wola, Żoliborz czy Ochota. Na Woli osiągnęła ona prawie 24 tys. zł/mkw., co spowodowane jest występowaniem tam prawie wyłącznie inwestycji w standardzie premium. Ponadto w strukturze lokali aż 64% stanowią mieszkania 1 i 2 – pokojowe, które osiągają najwyższe ceny za 1 metr kwadratowy. W 2023 r. największe roczne wzrosty mediany cen dotyczyły dzielnic: Śródmieście, Bielany i Bemowo. W pierwszej z nich zmiana ta wyniosła 29%, na co

oprócz warunków rynkowych wpływ miał fakt, że w dzielnicy tej występują tylko dwa projekty, oba posiadające standard premium. Na Bielanych liczba inwestycji zwiększyła się i znaczny udział w ofercie stanowią mieszkania wprowadzone do sprzedaży stosunkowo niedawno, które miały wyższe ceny. Dzielnica ta jest bardzo atrakcyjnym miejscem do zamieszkania ze względu na rozbudowaną infrastrukturę, zielone sąsiedztwo, bezpieczeństwo oraz dobrą komunikację, cieszy się więc wysokim zainteresowaniem wśród kupujących. Wzrost cen na Bemowie był skutkiem obecności w ofercie tej dzielnicy projektów zlokalizowanych w bliskiej odległości od budowanej linii metra. W Warszawie na rynku wtórnym ceny w ciągu minionego roku wzrosły o 8% w porównaniu do roku wstecz. Wyższe wzrosty cen przyniosło drugie półrocze minionego roku – 6%. Najwyższe podwyżki wystąpiły

MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM ORAZ TREND 2023/2022 I TREND IIH23/IH23 ZMIANY CEN W 2023 R.

Źródło: Baza Danych Evaluator

	rynek pierwotny			rynek wtórny		
	mediana cen 1 m ²	trend 23/22	trend IIH23/IH23	mediana cen 1 m ²	trend 23/22	trend IIH23/IH23
Bemowo	16 048	25%	16%	12 758	14%	6%
Białołęka	11 609	16%	13%	10 639	8%	3%
Bielany	17 847	27%	8%	12 451	4%	3%
Mokotów	19 690	24%	6%	14 722	5%	3%
Ochota	22 237	10%	3%	14 373	7%	7%
Praga-Południe	15 417	12%	11%	12 572	5%	2%
Praga-Północ	17 694	18%	5%	13 405	7%	5%
Rembertów	11 575	14%	3%	9 908	15%	7%
Śródmieście	38 413	29%	14%	18 876	14%	12%
Targówek	13 700	19%	14%	12 000	13%	6%
Ursus	13 370	21%	19%	11 611	19%	6%
Ursynów	18 320	23%	12%	13 592	5%	5%
Wawer	11 374	21%	8%	11 074	14%	2%
Wesoła	11 147	12%	3%	9 692	9%	9%
Wilanów	16 623	24%	21%	16 816	16%	11%
Włochy	14 475	18%	13%	13 859	21%	8%
Wola	23 946	20%	2%	15 506	14%	8%
Żoliborz	25 934	-	9%	16 161	5%	4%

ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2023/2022

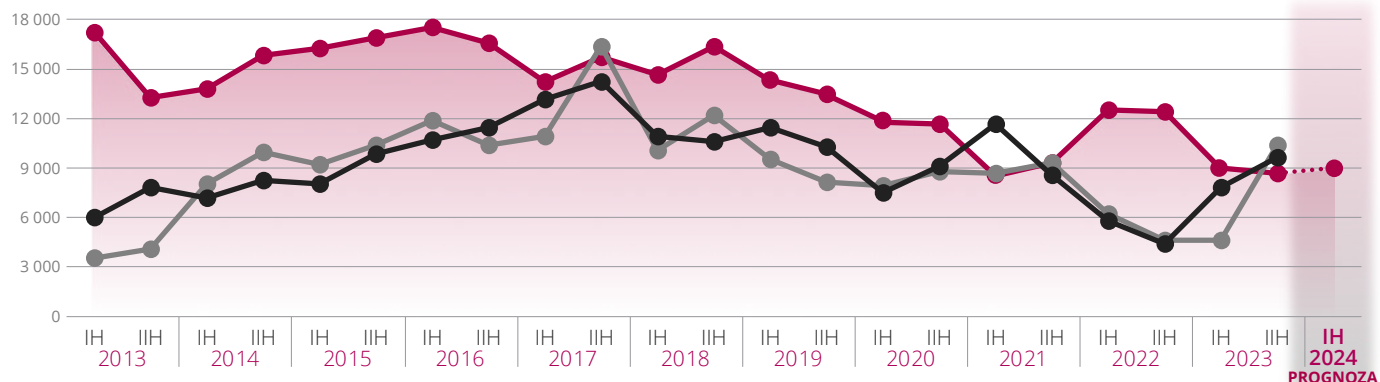
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluator



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

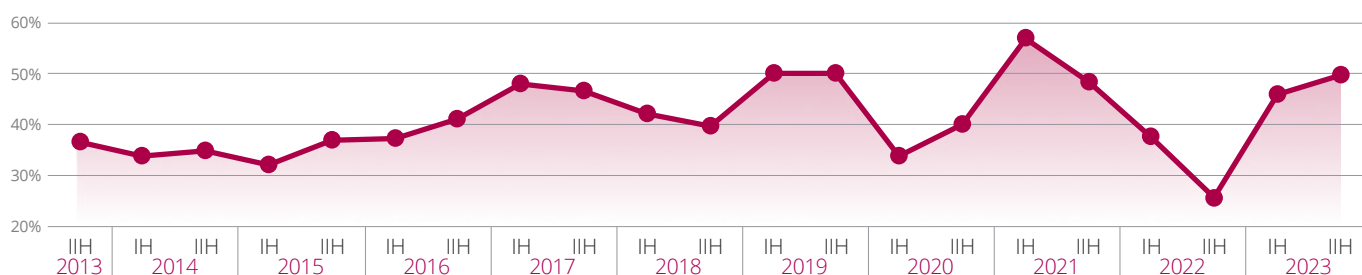
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

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

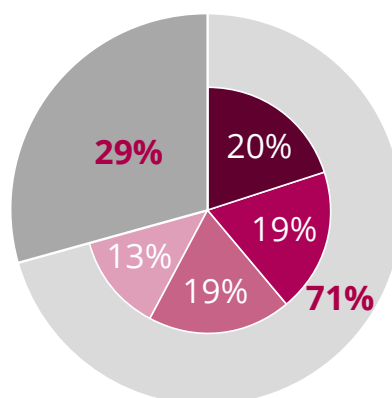
% sprzedanej oferty w danym okresie
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W 2023 ROKU W INWESTYCJACH WPROWADZONYCH NA RYNEK W I KW. 2023* [%] RYNEK PIERWOTNY

sprzedaż w I kw.
sprzedaż w II kw.
sprzedaż w III kw.
sprzedaż w IV kw.
sprzedane w ciągu roku od wprowadzenia
pozostałe w sprzedaży po roku

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



w dzielnicy Włochy (o 21%), natomiast najniższe na Bielanach (o 4%). Najdroższą dzielnicą pozostało niezmiennie Śródmieście, gdzie mediana na koniec 2023 roku wyniosła ponad 18,8 tys. zł/mkw. Dysproporcja między ceną na rynku pierwotnym i wtórnym w tej dzielnicy wynika z dużego udziału mieszkań w starszym budownictwie, często zarządzanych przez spółdzielnie. Największa liczba transakcji na rynku wtórnym została odnotowana na Mokotowie. W strukturze

sprzedanych mieszkań w minionym roku w stolicy dominowały mieszkania 2 pokojowe, które stanowiły 46% wszystkich transakcji. W drugiej połowie 2023 roku pod względem cen w programie Bezpieczny Kredyt 2% potencjalnie mieściło się około 45% mieszkań sprzedanych na rynku wtórnym przy założeniu limitu dla par, który wynosił 600 tys. zł. Uwzględniając dodatkowo maksymalny wkład własny w kwocie 200 tys. zł udział ten wzrósł do około 75% transakcji.

KRAKÓW

W Krakowie na rynku pierwotnym mediana cen jednostkowych wyniosła 14,5 tys. zł, co przekłada się na roczny wzrost rzędu 14%. Przez drugą połowę roku liczba lokali wprowadzonych do oferty i sprzedanych ukształtowała się na zbliżonym poziomie.

Na krakowskim pierwotnym rynku nieruchomości w III i IV kw. 2023 r. wprowadzono do sprzedaży łącznie 4,3 tys. mieszkań w 50 nowych inwestycjach lub etapach, co w porównaniu do pierwszego półrocza skutkuje wzrostem o 34%.

Zestawiając z analogicznym terminem roku ubiegłego, kiedy to deweloperzy zasilili rynek bardzo małą liczbą nowych lokali, obecna wartość jest prawie trzykrotnie wyższa. Szczególnie dużą liczbą nowo wprowadzonych lokali charakteryzował się okres od października do końca grudnia - prawie 2,5 tys. mieszkań. W drugim półroczu 2023 r. najwięcej nowych mieszkań wprowadzono do oferty w dzielnicach Podgórze i Prądnik Biały, które łącznie posiadały 41% udział w nowej podaży. Są to najdynamiczniej rozwijające się pod względem mieszkalnictwa dzielnice w Krakowie. Na Prądniku Białym zlokalizowane są ponadto inwestycje infrastrukturalne, takie jak np. budowa szybkiego tramwaju. Stosunkowo dużą liczbę nowych mieszkań zanotowano również w dzielnicy Dębniki – ponad pół tysiąca lokali. W dzielnicach takich jak Stare Miasto, Czyżyny czy Krowodrza w drugiej połowie 2023 r. nie wprowadzono do sprzedaży nowych inwestycji.

W drugiej połowie 2023 r. oferta mieszkań na rynku pierwotnym zmniejszyła się półrocznie o 9% i wyniosła prawie 4,3 tys. lokali, co stanowi najniższą wartość na przestrzeni minionych 10 lat analizowanych w raporcie. Wpływ na niski poziom oferty odnotowany w grudniu

2023 roku miała niższą ilość nowo wprowadzonych do sprzedaży mieszkań niż liczba sprzedanych lokali w 2023 r. Biorąc pod uwagę poziom podaży w podziale na dzielnice, najwięcej mieszkań w ofercie, podobnie jak w przypadku lokali nowo wprowadzonych do sprzedaży występowało w Prądniku Białym i Podgórze. Było to kolejno 21% i 16% oferty.

Kraków był jednym z niewielu dużych miast w Polsce, w którym liczba sprzedanych mieszkań na rynku pierwotnym w drugim półroczu 2023 r. była nieco niższa niż w pierwszym. Wolumen sprzedaży nadal pozostał jednak na stosunkowo wysokim poziomie osiągając prawie 4,5 tys. lokali, co stanowi wzrost w porównaniu do drugiego półrocza roku poprzedniego o 79%. Dzielnice Podgórze i Prądnik Biały w III i IV kw. 2023 r. posiadały łącznie 34% udziału w sprzedaży w mieście.

Obecnie na krakowskim rynku pierwotnym panuje równowaga. Liczba nowo wprowadzonych do sprzedaży mieszkań jest bardzo zbliżona do liczby lokali sprzedanych oraz obecnej podaży. Świadczy to o dostosowaniu przed deweloperów podaży do popytu. W Krakowie mediana cen na rynku pierwotnym na koniec 2023 r. wyniosła 14,5 tys. zł/mkw., co stanowiło roczny wzrost o 14%.

MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM ORAZ TREND 2023/2022 I TREND IIIH/IIH2023 ZMIANY CEN W 2023 R.

Źródło: Baza Danych Evaluator

	rynek pierwotny			rynek wtórny		
	mediana cen 1 m ²	trend 23/22	trend IIIH23/IIH23	mediana cen 1 m ²	trend 23/22	trend IIIH23/IIH23
Krowodrza	14 432	11%	9%	12 190	10%	6%
Nowa Huta	11 912	18%	8%	10 895	14%	10%
Podgórze	13 869	19%	14%	11 859	12%	6%
Śródmieście	19 352	10%	4%	13 551	9%	8%

ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2023/2022

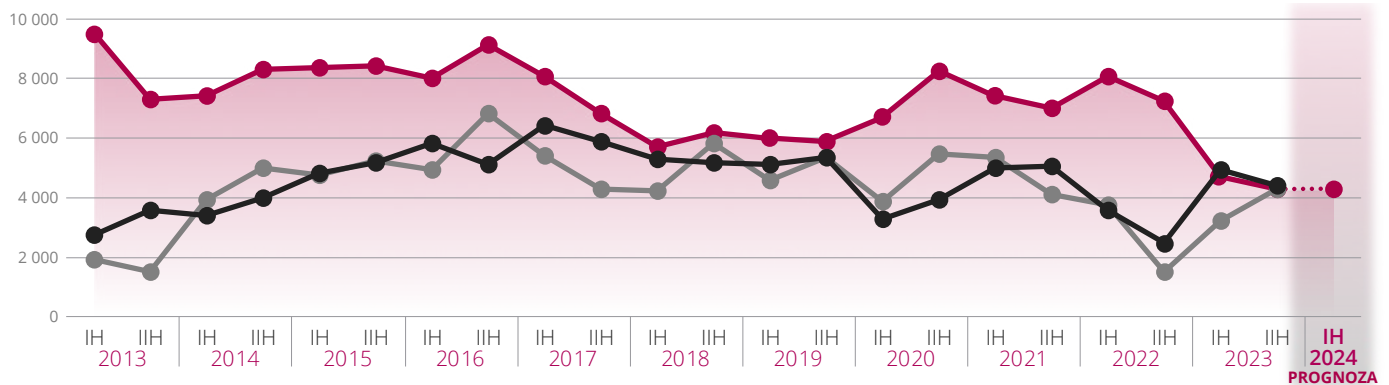
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluator

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

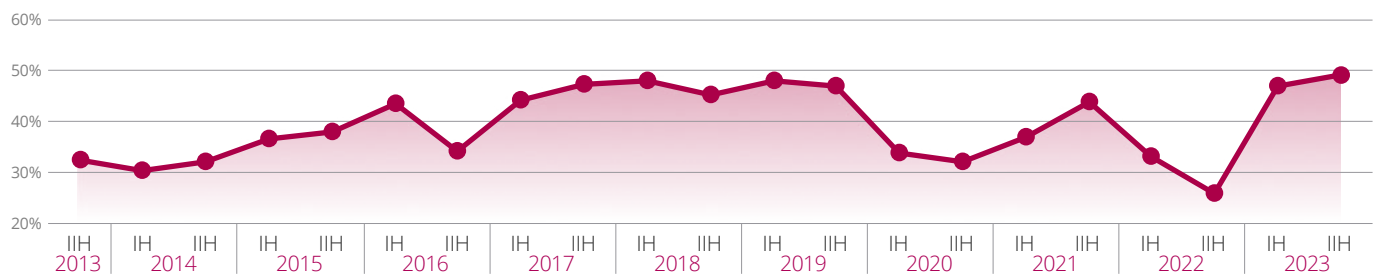
poziom oferty na koniec okresu
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie
liczba sprzedanych mieszkań w okresie



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

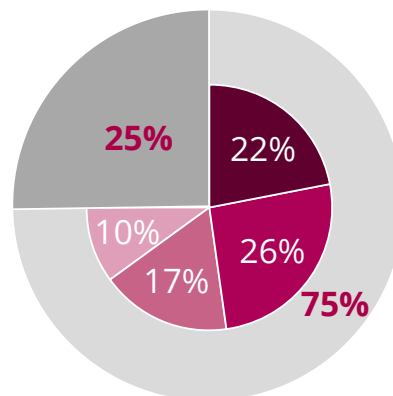
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W 2023 ROKU W INWESTYCJACH WPROWADZONYCH NA RYNEK W I KW. 2023* [%] RYNEK PIERWOTNY

sprzedaż w I kw.
sprzedaż w II kw.
sprzedaż w III kw.
sprzedaż w IV kw.
sprzedane w ciągu roku od wprowadzenia
pozostałe w sprzedaży po roku

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



Najwyższa cena jednostkowa charakteryzuje obszar Śródmieścia, gdzie mediana osiągnęła ponad 19,3 tys. zł. Delegaturą z najwyższą dynamiką wzrostu cen było Podgórze, gdzie mediana cen metra kwadratowego wzrosła o 19% rocznie i na koniec 2023 r. wyniosła prawie 13,9 tys. zł.

W Krakowie jednostkowe ceny mieszkań wzrosły również na rynku wtórnym. Biorąc pod uwagę całe miasto, mediana wzrosła rocznie o 11% i osiągnęła poziom prawie 12 tys. zł/mkw. Najwyższe roczne podwyżki dotyczyły okolic Nowej Huty (14%) oraz Podgórza (12%). Podobnie jak na rynku pierwotnym, bez zmian najdroższą delegaturą było Śródmieście, gdzie na koniec grudnia 2023 mediana cen jednostkowych wyniosła ponad

13,5 tys. zł. W ciągu minionego roku ceny wzrosły tam o 9%. Na krakowskim rynku wtórnym nabywcy wybierali przede wszystkim mieszkania 2 pokojowe – stanowiły one 50% umów kupna-sprzedaży odnotowanych w 2023 roku. Najwięcej transakcji lokalami z drugiej ręki odnotowano w delegaturze Podgórze.

W drugim półroczu minionego roku około 55% sprzedanych na rynku wtórnym mieszkań miało cenę do 600 tys. zł, a więc potencjalnie mieściło się w granicy limitów kwotowych dla par w programie Bezpieczny Kredyt 2%. Powiększając tę liczbę o maksymalną kwotę wkładu własnego wynoszącą 200 tys. zł udział ten wzrósł do około 85%.

WROCLAW

Na rynku pierwotnym we Wrocławiu lokale pozostające w ofercie na koniec 2023 roku odnotowały medianę ceny jednego metra kwadratowego na poziomie prawie 13 tys. zł. Była ona o 12% wyższa od wyniku zanotowanego rok wcześniej. Porównując półroczną dynamikę zmian cen, w pierwszej połowie odnotowano wzrost mediany na poziomie 5%, w drugiej natomiast o 7%.

W okresie lipiec-grudzień 2023 roku do sprzedaży wprowadzono najniższą od drugiego półrocza 2013 r. liczbę mieszkań. Obudowujący się popyt przy niskiej nowej podaży spowodował drastycznie niski poziom dostępnej oferty, która na koniec grudnia 2023 wyniosła niecałe 4 tysiące jednostek. Wynik ten jest prawie 40% niższy w porównaniu z rokiem 2022, kiedy to na koniec grudnia liczba dostępnych mieszkań wyniosła ponad 6,5 tys. jednostek.

W drugiej połowie 2023 roku deweloperzy wprowadzili do sprzedaży 2,3 tys. lokali mieszkalnych w ramach 26 nowych inwestycji bądź etapów projektów, a więc o 14% mniej niż w pierwszym półroczu. Największa ilość nowo wprowadzonych mieszkań zasilila ofertę delegatury Krzyki - ponad 900 jednostek. Stanowi to 40% udziału w strukturze wszystkich nowych mieszkań. Krzyki nadal są najatrakcyjniejszą częścią miasta dla inwestorów ze względu na dostępność wielkoobszarowych gruntów, gdzie możliwa jest budowa wieloetapowych inwestycji. Nabywcy z kolei wybierają tę lokalizację ze względu na liczne tereny zielone oraz dobrą komunikację z centrum miasta. W delegaturach Stare

Miasto oraz Śródmieście w drugiej połowie minionego roku deweloperzy nie zdecydowali się na rozpoczęcie sprzedaży nowych projektów.

We Wrocławiu na koniec 2023 najwięcej dostępnych mieszkań występowało w delegaturze Krzyki – 38% oferty całego miasta. W delegaturach, w których w minionej połowie roku nie wprowadzono nowych inwestycji oferta zmniejszyła się najbardziej. Najmniejsza podaż znajdowała się w delegaturze Śródmieście – niecałe 350 mieszkań.

W ciągu roku na wrocławskim rynku pierwotnym sprzedano łącznie ponad 7,4 tys. lokali mieszkalnych. Więcej transakcji sprzedaży odnotowano w drugiej połowie roku – ponad 4 tys. Był to wynik wyższy o 20% niż w okresie styczeń-czerwiec. W porównaniu do drugiej połowy 2022 roku sprzedaż wzrosła o 85%.

Najwięcej lokali w minionym półroczu w stolicy województwa dolnośląskiego sprzedano w delegaturze Krzyki – ponad 1,5 tys. jednostek. Najmniej transakcji sprzedaży na rynku pierwotnym odnotowano w delegaturze Śródmieście – około 350 lokali, na co wpływ miał niski poziom oferty i najwyższe ceny jednostkowe.

MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM ORAZ TREND 2023/2022 I TREND IIH/IH2023 ZMIANY CEN W 2023 R.

Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny			rynek wtórny		
	mediana cen 1 m ²	trend 23/22	trend IIH23/IH23	mediana cen 1 m ²	trend 23/22	trend IIH23/IH23
Fabryczna	11 213	15%	9%	10 287	8%	5%
Krzyki	12 271	16%	9%	11 173	13%	8%
Psie Pole	11 060	11%	6%	10 404	13%	8%
Stare Miasto	15 331	7%	5%	11 848	10%	7%
Śródmieście	15 712	7%	5%	10 862	3%	3%

ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2023/2022

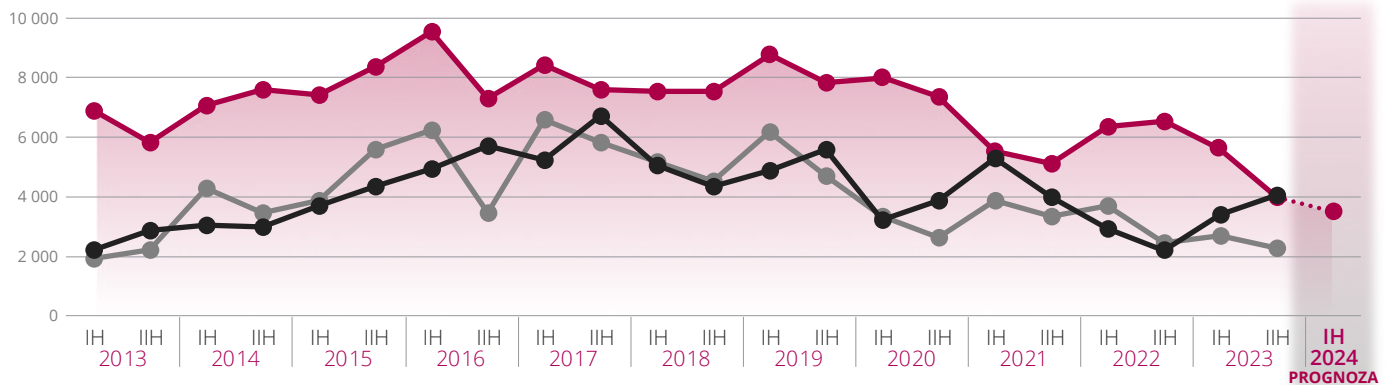
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

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

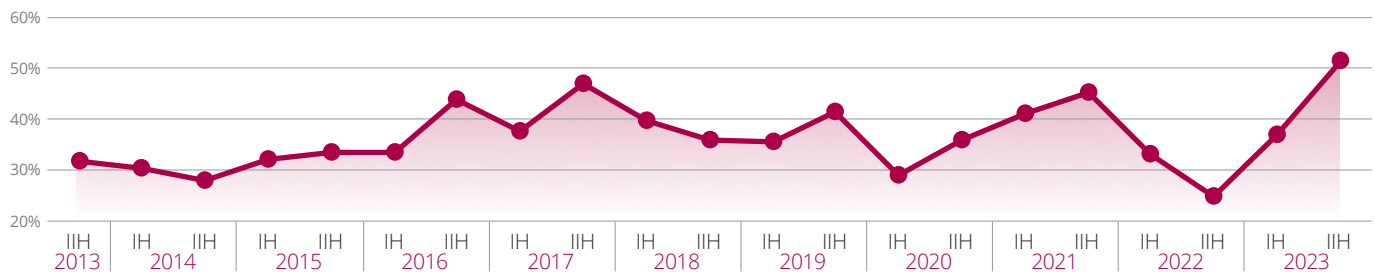
poziom oferty na koniec okresu
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie
liczba sprzedanych mieszkań w okresie



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W 2023 ROKU W INWESTYCJACH WPROWADZONYCH NA RYNEK W I KW. 2023* [%] RYNEK PIERWOTNY



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

Na rynku pierwotnym najwyższe podwyżki cen w minionym roku odnotowano w delegaturze Krzyki, gdzie mediana ceny jednego metra kwadratowego w ujęciu rocznym wzrosła o 16% do ponad 12,2 tys. zł/mkw. Najwyższa cena jednostkowa występowała w delegaturze Śródmieście, gdzie na koniec grudnia 2023 roku mediana wynosiła 15,7 tys. zł/mkw. Inwestycje będące w sprzedaży we wrocławskim Śródmieściu w większości odznaczały się wyższą jakością i standardem wykończenia co wpływało na wyższe ceny w tej delegaturze. Najniższa mediana cen jednostkowych na poziomie 11 tys. zł dotyczyła delegatury Psie Pole.

Na rynku wtórnym w ujęciu rocznym mediana ceny jednego metra kwadratowego wzrosła o 10% i na koniec 2023 roku wyniosła ponad 10,7 tys. zł. Pierwsza połowa

minionego roku przyniosła podwyżki na poziomie 4%, druga natomiast 6%. Najwyższe podwyżki cen mieszkań na wrocławskim rynku wtórnym odnotowano w delegaturze Krzyki i Psie Pole - wzrost na poziomie po 13% w porównaniu do roku poprzedniego. Najwięcej transakcji sprzedaży odnotowano w delegaturze Krzyki. Kupujący najchętniej wybierali mieszkania 2 pokojowe - transakcje takimi lokalami stanowiły 44% struktury wszystkich zakupionych w tej jednostce. W programie Bezpieczny Kredyt 2% potencjalnie pod względem cen mieściło się około 70% sprzedanych w drugiej połowie roku mieszkań na rynku wtórnym zakładając maksymalny limit dla par 600 tys. zł. Powiększając tę kwotę o możliwy najwyższy wkład własny wynoszący 200 tys. zł udział ten wzrósł do około 90%.

POZNAŃ

Ceny mieszkań w Poznaniu na rynku pierwotnym wzrosły o 10% w porównaniu z 2022 r. Na koniec grudnia 2023 r. odnotowano medianę ceny jednego metra kwadratowego na poziomie ponad 11,6 tys. zł. W ujęciu półrocznym wyższy wzrost cen dotyczył drugiej połowy roku, kiedy dynamika wzrostu cen wyniosła 7% w stosunku do okresu styczeń-czerwiec.

W drugim półroczu liczba mieszkań nowo wprowadzonych i sprzedanych była na wyrównanym poziomie, co może świadczyć o poprawnej reakcji deweloperów na występujący popyt. Ofertę zasililo ponad 2,7 tys. lokali w ramach 23 nowych projektów, a sprzedaż wynosiła prawie 2,6 tys. jednostek.

Największa liczba nowo wprowadzonych mieszkań wzbogaciła w drugim półroczu 2023 roku ofertę delegatury Stare Miasto. Lokale tam zlokalizowane stanowiły 33% całej podaży na rynku pierwotnym w Poznaniu. Deweloperzy większość inwestycji realizują w części delegatury oddalonej od centrum miasta takiej jak Naramowice, gdzie są nadal dostępne grunty pod zabudowę wielorodzinną. Dużą liczbę mieszkań wprowadzono do oferty również w delegaturze Grunwald. Najmniej jednostek wprowadzono do sprzedaży w delegaturze Wilda - około 240 mieszkań.

Na koniec 2023 roku na rynku pierwotnym w Poznaniu dostępnych było ponad 4,2 tys. mieszkań. Najwięcej z nich (28% całej podaży) zlokalizowanych było w delegaturze Stare Miasto. Najniższa liczba mieszkań pozostawała w ofercie najmniejszej delegatury

Poznania – Wildy, gdzie udział wyniósł 5% podaży. Oferta w pozostałych delegaturach była na zbliżonym poziomie i wynosiła od 21% do 23% wszystkich dostępnych mieszkań.

W ciągu roku w Poznaniu łącznie sprzedano prawie 4,5 tys. lokali mieszkalnych. Większą ilość transakcji odnotowano w drugim półroczu 2023 roku, kiedy to sprzedano prawie 2,6 tys. lokali co stanowi wzrost o 60% w porównaniu do analogicznego okresu w roku poprzednim.

Największa liczba transakcji w okresie lipiec-grudzień została zaobserwowana w delegaturze Grunwald – 29% udziału w ogólnej sprzedaży w mieście. Najmniej mieszkań sprzedano natomiast w delegaturze Wilda, którą charakteryzowała również najniższa podaż. Liczba transakcji wyniosła tam niecałe 90.

Najwyższą medianę cen jednego metra kwadratowego na rynku pierwotnym odnotowano w delegaturze Wilda, gdzie na koniec 2023 roku wyniosła ona ponad 12,5 tys. zł, co przekłada się na roczny wzrost o 11%. Najniższe ceny odnotowano w delegaturach Grunwald oraz Jeżyce, gdzie mediana cen wyniosła nieco ponad 11 tys. zł/mkw.

MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM ORAZ TREND 2023/2022 I TREND IIH/IH2023 ZMIANY CEN W 2023 R.

Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny			rynek wtórny		
	mediana cen 1 m ²	trend 23/22	trend IIH23/IH23	mediana cen 1 m ²	trend 23/22	trend IIH23/IH23
Grunwald	11 041	9%	4%	9 377	11%	7%
Jeżyce	11 076	3%	2%	9 767	12%	9%
Nowe Miasto	11 757	15%	8%	9 284	4%	3%
Stare Miasto	12 192	11%	6%	8 868	10%	6%
Wilda	12 579	11%	9%	9 501	9%	8%

ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2023/2022

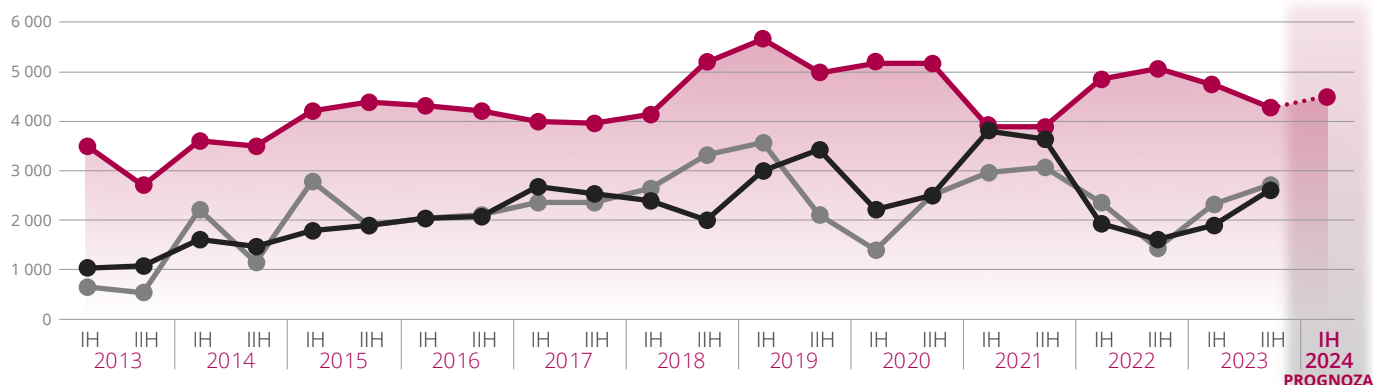
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

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

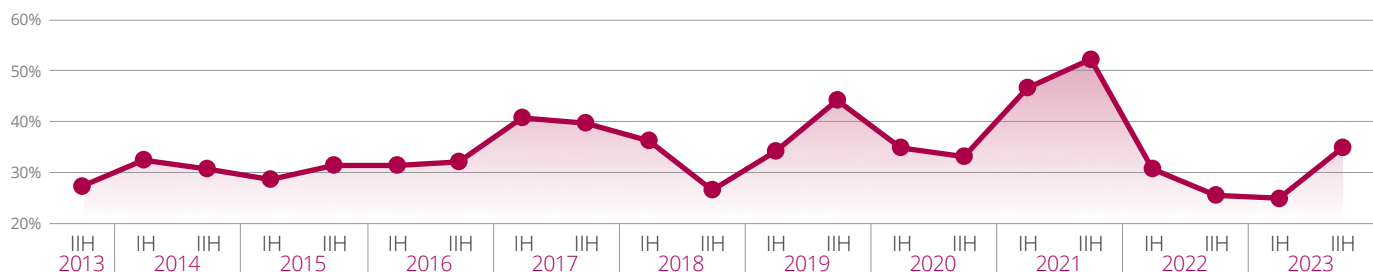
poziom oferty na koniec okresu
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie
liczba sprzedanych mieszkań w okresie



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

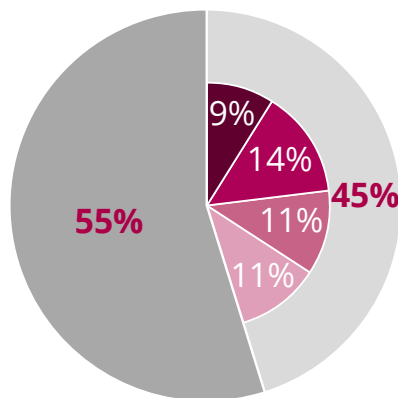


ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W 2023 ROKU W INWESTYCJACH WPROWADZONYCH NA RYNEK W I KW. 2023* [%] RYNEK PIERWOTNY

sprzedaż w I kw.
sprzedaż w II kw.
sprzedaż w III kw.
sprzedaż w IV kw.
sprzedane w ciągu roku od wprowadzenia
pozostałe w sprzedaży po roku

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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



Najwyższa dynamika wzrostu cen dotyczyła natomiast delegatury Nowe Miasto, gdzie mediana wzrosła o 15% i na koniec 2023 roku wyniosła ponad 11,7 tys. zł/mkw. Na rynku wtórnym lokale podrożały o 10% rocznie. Mediana cen jednostkowych mieszkań na koniec 2023 roku w Poznaniu wyniosła ponad 9,2 tys. zł. Wyższa dynamika wzrostu cen została odnotowana w drugiej połowie roku – 7% w porównaniu do pierwszego półroczu. Najwyższa podwyżka cen, wynosząca 12% rocznie dotyczyła delegatury Jeżyce. Mediana cen jednostkowych osiągnęła tam prawie 9,8 tys. zł. Najmniej mediana cen

wzrosła w delegaturze Nowe Miasto – 4% rocznie. Najwięcej transakcji (47% wszystkich zawartych w 2023 r.) na rynku wtórnym odnotowano w delegaturze Stare Miasto. Były to przede wszystkim lokale 2 pokojowe, które stanowiły 51% wszystkich transakcji w mieście. Mieszkania, które potencjalnie pod względem limitów cen mieściły się w rządowym programie (600 tys. zł dla par) stanowiły około 80% transakcji na rynku wtórnym w drugiej połowie 2023 r. Udział lokali sprzedanych za maksymalną kwotę 800 tys. zł, zakładającą najwyższy limit wkładu własnego wyniósł około 95%.

TRÓJMIASTO

W drugim półroczu 2023 r. na rynku pierwotnym w Trójmieście odnotowano spadek oferty dostępnych mieszkań w odniesieniu do pierwszej połowy roku. W połączeniu ze znacznym wzrostem sprzedaży lokali poskutkowało to rocznym wzrostem mediany cen wynoszącym od 4% w Sopocie do 10% w Gdańsku.

W Gdańsku w ostatnich dwóch kwartałach minionego roku liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży wzrosła o 46% w porównaniu do pierwszej połowy roku. Było to zasługą wprowadzenia do sprzedaży znacznej ilości mieszkań w okresie październik-grudzień (około 1,5 tys. mieszkań). Najwięcej inwestycji w tym mieście pojawiło się na terenach położonych przy jego południowych granicach, w znacznej odległości od centrum. W Gdyni deweloperzy zasilili rynek zaledwie 3 nowymi projektami oferującymi łączną liczbę ponad 160 mieszkań, co z kolei stanowi spadek o ponad 70%

w porównaniu do pierwszej połowy 2023 r.

Na trójmiejskim rynku mieszkaniowym łączna podaż na koniec roku 2023 wyniosła ponad 4,8 tys. jednostek. Składało się na nią ponad 3,8 tys. lokali w Gdańsku, prawie 900 w Gdyni oraz około 100 w Sopocie. W porównaniu do pierwszej połowy 2023 r. oferta w tych miastach zmniejszyła się o kolejno 24%, 35% i 31%.

Poziomą sprzedaż na rynku pierwotnym w Trójmieście w drugiej połowie 2023 r. wzrósł o 47% w zestawieniu z pierwszym półroczem i wyniósł prawie 4,7 tys. mieszkań. W Gdańsku sprzedaż osiągnęła liczbę około 4 tys.

MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM ORAZ TREND 2023/2022 I TREND IIH/IIH2023 ZMIANY CEN W 2023 R.

Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny			rynek wtórny		
	mediana cen 1 m ²	trend 23/22	trend IIH23/IIH23	mediana cen 1 m ²	trend 23/22	trend IIH23/IIH23
GDAŃSK	13 302	10%	4%	11 459	5%	4%
GDYNIA	13 536	5%	1%	10 142	6%	2%
SOPOT	22 536	4%	2%	15 691	4%	1%

ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2023/2022

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

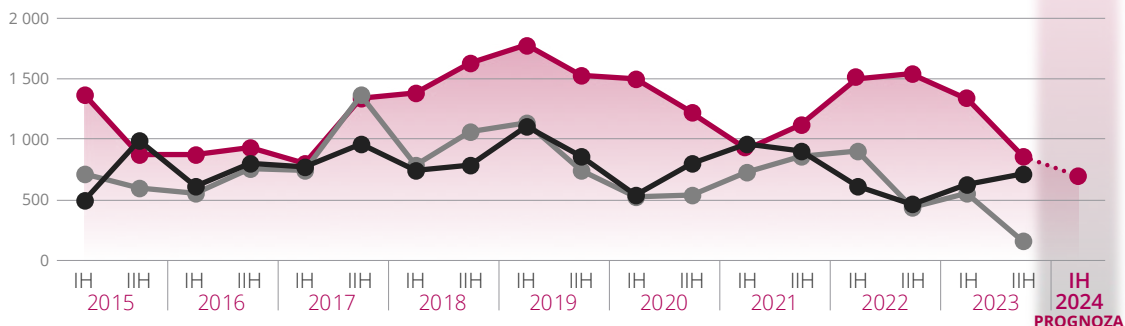
	GDAŃSK	GDYNIA
Całkowity poziom oferty		
Liczba nowo wprowadzonych mieszkań		

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

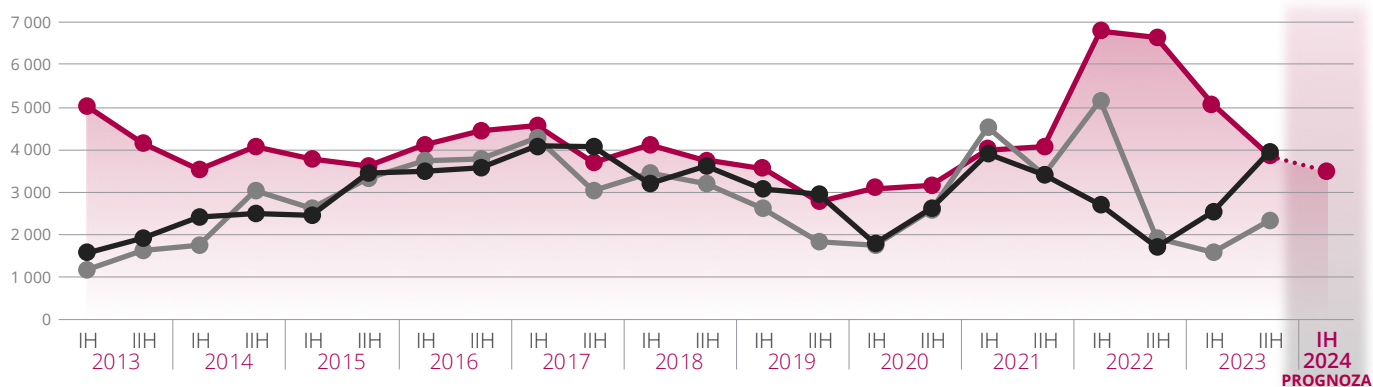
Źródło: Emerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

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

GDYNIA

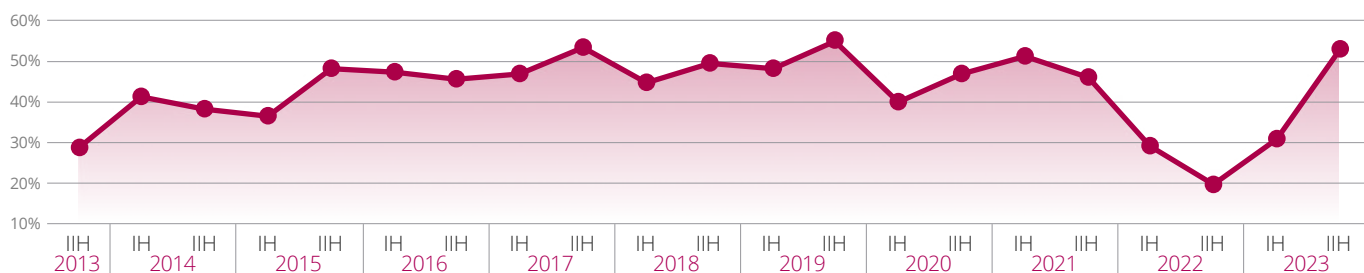


GDAŃSK



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

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



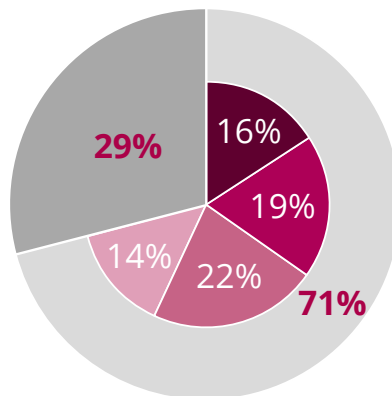
ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY
MIESZKAŃ W 2023 ROKU
W INWESTYCJACH
WPROWADZONYCH
NA RYNEK W I KW. 2023* [%]

RYNEK PIERWOTNY

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

Zaprezentowane dane dotyczą Trójmiasta

Źródło: Emmerston Evaluation na podstawie danych Evaluer



mieszkań. W zestawieniu do drugiej połowy 2022 roku był to ponad dwukrotny wzrost. Szczególnie przyczynił się do tego III kwartał, którego udział w sprzedaży półrocznej wyniósł prawie 60%. W Gdyni w okresie lipiec-grudzień sprzedało się 720 jednostek, natomiast w Sopocie – ponad 40.

Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Trójmieście w 2023 r. wzrosły od 4% do 10% rocznie w zależności od miejscowości. Najwyższy trend dotyczy Gdańska, gdzie osiągnęły one medianę 13,3 tys. zł/mkw. Na podobnym poziomie cenowym, z medianą ponad 13,5 tys. zł/mkw. znalazły się lokale w Gdyni. Niższa cena jednostkowa w Gdańsku wynika z dużej ilości lokali w ofercie zlokalizowanych w znacznej odległości od centrum, które osiągają niższe ceny. W Gdyni natomiast w ofercie dominują projekty w standardzie premium. Najwyższe ceny niezmiennie charakteryzuje Sopot, który ze względu na swoją kurortową specyfikę posiada w ofercie prawie wyłącznie mieszkania o standardzie podwyższonym. W 2023 r. mediana wyniosła tam ponad 22,5 tys. zł/mkw.

W Trójmieście roczny wzrost cen na rynku wtórnym był niższy niż na rynku pierwotnym i wyniósł 5% w Gdańsku, 6% w Gdyni oraz 4% w Sopocie. W Gdyni mieszkania z drugiej ręki osiągnęły niższą medianę niż w Gdańsku ze względu na większy udział w liczbie transakcji mieszkań w starszym budownictwie oraz lokali powyżej 3 pokoi. Gdański rynek wtórny charakteryzuje się natomiast dużym udziałem lokali w nowym budownictwie, sięgającym nawet 80%. Zarówno w Gdańsku jak i w Gdyni największym zainteresowaniem cieszyły się lokale 2 pokojowe, które stanowiły odpowiednio 49% i 45% w strukturze wszystkich transakcji odnotowanych na rynku wtórnym w tych miastach. W drugiej połowie 2023 r. w Trójmieście pod względem cen w programie rządowym potencjalnie mieściło się około 60% mieszkań sprzedanych na rynku wtórnym w Gdańsku i około 70% w Gdyni przy założeniu limitu dla par, który wyniósł 600 tys. zł. Uwzględniając maksymalny wkład własny wynoszący 200 tys. zł udział ten wzrósł do kolejno około 80% i 85%.



ŁÓDŹ

Na rynku pierwotnym w Łodzi w minionym roku odnotowano wyraźne zmiany. Mediana cen jednego metra kwadratowego nowych lokali, na koniec 2023 roku wyniosła ponad 9,8 tys. zł, co stanowi wzrost o 8% w ujęciu rocznym.

Od drugiej połowy 2022 roku na rynku pierwotnym rosła zarówno liczba mieszkań nowo wprowadzonych, jak i tych w ofercie. Wzrasta również liczba sprzedanych mieszkań, lecz charakteryzuje się ona niższą dynamiką. Na koniec grudnia 2023 roku w Łodzi odnotowano najwyższy poziom oferty na przestrzeni minionych analizowanych w raporcie lat, który wynosił ponad 7 tys. jednostek. Powodem tak dużej ilości dostępnych mieszkań było wprowadzenie do sprzedaży projektów ze znaczną liczbą lokali oraz wysoka jak na miasto tej rangi podaż gruntów.

W ciągu minionego roku deweloperzy wprowadzili łącznie 71 nowych projektów - 32 w pierwszym półroczu i 39 w drugim. W 2023 roku na łódzki rynek trafiło łącznie ponad 6,8 tys. nowych mieszkań. W drugiej połowie roku, pomimo podobnej ilości nowych inwestycji wprowadzono do sprzedaży dwukrotnie większą liczbą mieszkań niż w pierwszej. W okresie lipiec-grudzień minionego roku najwięcej lokali wprowadzono do sprzedaży na Polesiu oraz w delegaturze Śródmieście.

Mieszkania tam zlokalizowane stanowiły 60% nowej podaży. Najmniej lokali natomiast wprowadzono do oferty w delegaturze Górna – około 350 mieszkań.

Na koniec grudnia 2023 najwięcej lokali znajdowało się w delegaturze Polesie – nieco ponad 2,5 tys. mieszkań, co stanowiło 36% oferty w Łodzi. Najmniej lokali dostępnych było w delegaturze Górna (niecałe 580 jednostek). Niespotykana na przestrzeni badanych lat aktualna oferta mieszkań na rynku pierwotnym w Łodzi wynika ze znacznej ilości nowo wprowadzonych inwestycji oferujących dużą liczbę lokali mieszkalnych (w jednej z inwestycji w ofercie znajduje się prawie 430 jednostek). Czynnikiem, który sprawia, że deweloperzy chętnie inwestują w Łodzi są m. in. procesy rewitalizacyjne toczące się w mieście. Przyczyniają się one do zagospodarowywania nieruchomości niezabudowanych oraz zabudowanych budynkami zdekapitalizowanymi. Przemiany urbanizacyjne dokonują się wraz z przemianami społeczno-gospodarczymi. Łódź jest coraz bardziej znaczącym rynkiem pracy oraz istotnym

MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM ORAZ TREND 2023/2022 I TREND IIIH/IIH2023 ZMIANY CEN W 2023 R.

Źródło: Baza Danych Evaluer

ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2023/2022

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

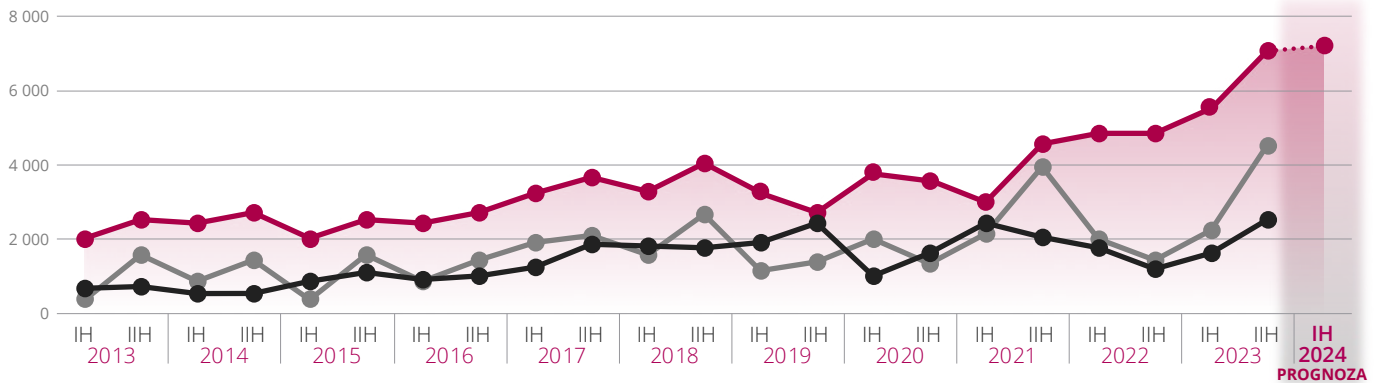
	rynek pierwotny			rynek wtórny		
	mediana cen 1 m ²	trend 23/22	trend IIIH23/IIH23	mediana cen 1 m ²	trend 23/22	trend IIIH23/IIH23
Bałuty	8 894	7%	5%	6 637	9%	7%
Górna	8 939	8%	6%	6 785	7%	3%
Polesie	9 280	9%	4%	7 141	8%	7%
Śródmieście	11 319	5%	4%	7 076	5%	1%
Widzew	9 203	13%	3%	6 972	8%	6%

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

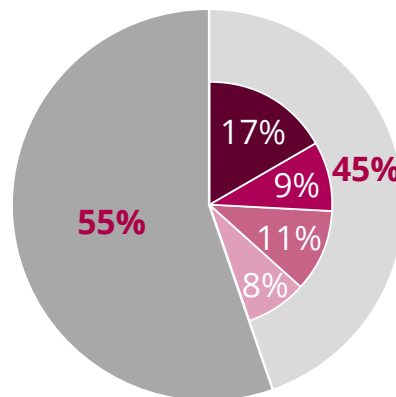
% sprzedanej oferty w danym okresie
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W 2023 ROKU W INWESTYCJACH WPROWADZONYCH NA RYNEK W I KW. 2023* [%] RYNEK PIERWOTNY

sprzedaż w I kw.
sprzedaż w II kw.
sprzedaż w III kw.
sprzedaż w IV kw.
sprzedane w ciągu roku od wprowadzenia
pozostałe w sprzedaży po roku

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



ośrodkiem edukacyjnym. Deweloperzy, widząc dostępność atrakcyjnych gruntów, które często pozwalają na zrealizowanie wieloetapowych projektów chętnie przygotowują tam nowe projekty.

Na łódzkim rynku pierwotnym łącznie w 2023 roku sprzedano ponad 4,1 tys. mieszkań, z czego 61% w drugim półroczu. W okresie lipiec-grudzień najczęściej lokali sprzedano w delegaturach Polesie i Widzew. W porównaniu z analogicznym okresem w roku 2022 jest to ponad dwukrotny wzrost sprzedaży. Mieszkania tam zlokalizowane stanowiły 62% wszystkich sprzedanych wtedy jednostek. Najmniej transakcji sprzedaży odnotowano natomiast w delegaturze Górna – około 180 lokali.

Najwyższe podwyżki cen na poziomie 13% rocznie odnotowano w delegaturze Widzew, gdzie mediana cen jednostkowych na koniec 2023 roku wyniosła 9,2 tys. zł. Najdroższą delegaturą w Łodzi w 2023 roku było niezmiennie Śródmieście, gdzie wartość ta wyniosła ponad 11,3 tys. zł/mkw. Najmniej za jeden metr kwadratowy zapłacić trzeba było w delegaturze Bałuty, gdzie na koniec grudnia mediana wyniosła niecałe 8,9 tys. zł. Podobny poziom cen odnotowano w delegaturze Gór-

na. Podwyżki cen mieszkań w Łodzi są skutkiem m. in. aktualnej struktury oferty, gdzie dużą część stanowią lokale wprowadzone do sprzedaży w ostatnich kwartałach posiadające wysokie ceny jednostkowe.

Na rynku wtórnym w ujęciu rocznym mediana cen metra kwadratowego wzrosła o 7% i wyniosła na koniec 2023 roku prawie 7 tys. zł. Najdroższą delegaturą było Polesie, gdzie mediana cen jednostkowych na koniec grudnia 2023 wyniosła ponad 7,1 tys. zł. Najmniejsza mediana cechuje natomiast delegaturę Bałuty – 6,6 tys. zł/mkw. Najwięcej transakcji odnotowano w delegaturze Górna. Klienci najbardziej zainteresowani byli lokalami 2 pokojowymi, a ich udział w ogólnej liczbie transakcji wyniósł 55%. W Łodzi udział mieszkań potencjalnie mieszczących się w limicie cenowym dla par przewidzianym w programie Bezpieczny Kredyt 2% bez uwzględnienia wkładu własnego (600 tys. zł) w drugim półroczu 2023 r. wyniósł około 95% sprzedanych w tym okresie jednostek na rynku wtórnym. W maksymalnej kwocie 800 tys. zł mieściło się natomiast 99% mieszkań. Tym samym miasto to było jedną z najlepszych lokalizacji pod kątem dostępności lokali na rynku wtórnym, które mogły być objęte programem.



KATOWICE

+ AGLOMERACJA ŚLĄSKA

Mediana cen jednego metra kwadratowego na rynku pierwotnym w Katowicach na koniec grudnia 2023 r. wyniosła 10 tys. zł, co stanowi wzrost roczny o 12%.

W ujęciu półrocznym ceny wzrosły o 5% w pierwszym półroczu i o 7% w drugim. W drugiej połowie 2023 roku liczba nowo wprowadzonych mieszkań dynamicznie wzrosła i zbliżyła się do odnotowanego w pierwszym półroczu 2022 roku najwyższego w ciągu minionych lat poziomu.

W drugiej połowie 2023 roku do oferty w ramach 11 nowych projektów wprowadzono około 1,7 tys. lokali mieszkalnych, co stanowi liczbę ponad 4 razy większą niż w pierwszym półroczu. W okresie od lipca do grudnia 2023 podaź zasiliła 5 dzielnic: Wełnowiec-Józefowiec, Osiedle Paderewskiego-Muchowiec, Piotrowice-Ochojec, Bogucice oraz Ligota-Panewniki. Większość nowych inwestycji dodano na obszarze zespołu dzielnic śródmiejskich.

Na koniec grudnia 2023 oferta lokali na rynku pierwotnym w Katowicach wyniosła nieco ponad 2,8 tys. lokali, co stanowi półroczny wzrost o 14%. Najwięcej dostępnych lokali zlokalizowanych było w dzielnicy Wełnowiec-Józefowiec oraz Bogucie, które odpowiadały za ponad połowę podaży w mieście. Są to dzielnice położone

w północnej, najbardziej zurbanizowanej i dostępnej komunikacyjnie części miasta. Największa oferta w Katowicach dotyczy mieszkań 2 i 3 pokojowych, które stanowią odpowiednio 38% i 30% całej podaży.

Na katowickim rynku pierwotnym w całym 2023 r. sprzedano ponad 2,4 tys. lokali- 61% z nich dotyczy transakcji zawartych w drugim półroczu. Porównując okres od lipca do grudnia minionego roku do analogicznego okresu w roku 2022 odnotowano ponad dwukrotny wzrost sprzedaży.

Najwięcej z tych mieszkań zlokalizowanych było w dzielnicach Wełnowiec-Józefowiec, Paderewskiego-Muchowiec oraz Bogucice, gdzie sprzedano po ponad 200 lokali. W porównaniu do pierwszych dwóch kwartałów 2023 r. największy wzrost sprzedaży dotyczył pierwszej z wymienionych dzielnic, gdzie wolumen wzrósł prawie czterokrotnie.

Na rynku wtórnym w Katowicach w ujęciu rocznym ceny wzrosły o 6%, a mediana cen wyniosła ponad 6,7 tys. zł/mkw. Klienci kupowali głównie mieszkania 2 pokojowe.

MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM ORAZ TREND 2023/2022 I TREND IIIH/IIH2023 ZMIANY CEN W 2023 R.

Źródło: Baza Danych Evaluer

ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2023/2022

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

	rynek pierwotny			rynek wtórny		
	mediana cen 1 m ²	trend 23/22	trend IIIH23/IIH23	mediana cen 1 m ²	trend 23/22	trend IIIH23/IIH23
KATOWICE	10 079	12%	7%	6 778	6%	3%
AGLOMERACJA ŚLĄSKA (BEZ KATOWIC)	7 591	18%	7%	5 225	4%	3%

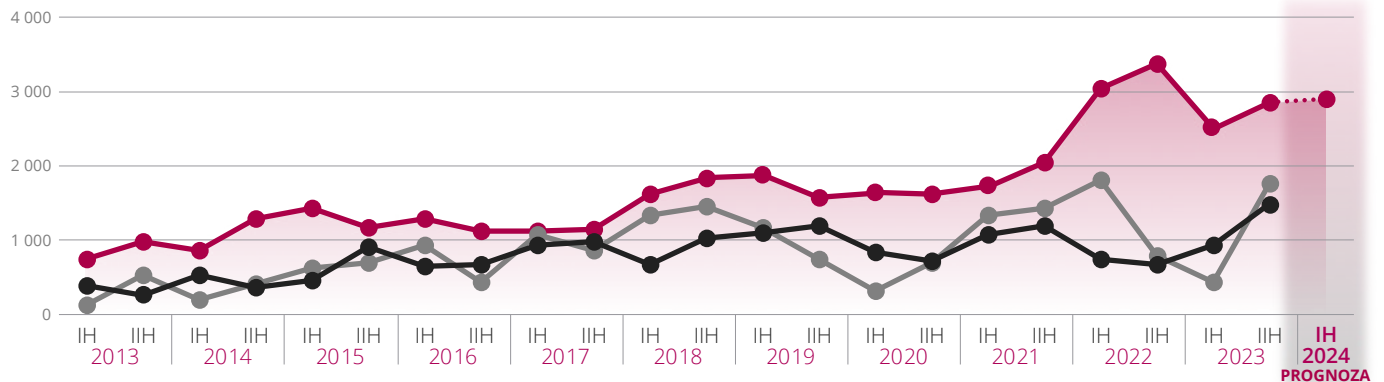
Całkowity poziom oferty	
Liczba nowo wprowadzonych mieszkań	

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



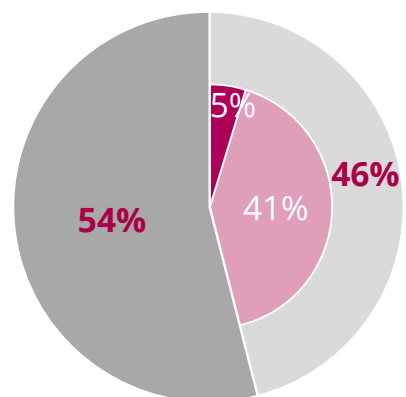
ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W 2023 ROKU W INWESTYCJACH WPROWADZONYCH NA RYNEK W I KW. 2023* [%] RYNEK PIERWOTNY

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

Zaprezentowane dane dotyczą Katowic

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

sprzedaż w I półroczu.
sprzedaż w II półroczu.
sprzedane w ciągu roku od wprowadzenia
pozostałe w sprzedaży po roku



Transakcje nimi w minionym roku stanowiły 48% wszystkich umów kupna-sprzedaży z rynku wtórnego. W Aglomeracji Śląskiej mediana jednego metra kwadratowego na koniec grudnia minionego roku wyniosła prawie 7,6 tys. zł/mkw. na rynku pierwotnym i 5,2 tys. zł/mkw. na rynku wtórnym. Stanowi to wzrost roczny kolejno o 18% i 4%. Najdroższe mieszkania z drugiej ręki zlokalizowane były w Tychach i Gliwicach, gdzie mediana przekroczyła 6 tys. zł/mkw. Najniższa cena dotyczyła Bytomia, gdzie za jeden metr kwadratowy trzeba było zapłacić mniej niż

4 tys. zł. W miastach aglomeracji najbardziej popularne były lokale 2 pokojowe, które stanowiły 52% transakcji z rynku wtórnego. Pod względem cen w programie Bezpieczny Kredyt 2% potencjalnie mieściło się około 90% lokali sprzedanych na rynku wtórnym w drugiej połowie roku 2023 - przy założeniu maksymalnego limitu kwotowego dla par, który wynosił 600 tys. zł. Powiększając tę kwotę o możliwy maksymalny wkład własny, który wynosił 200 tys. zł udział ten wynosił około 95%.

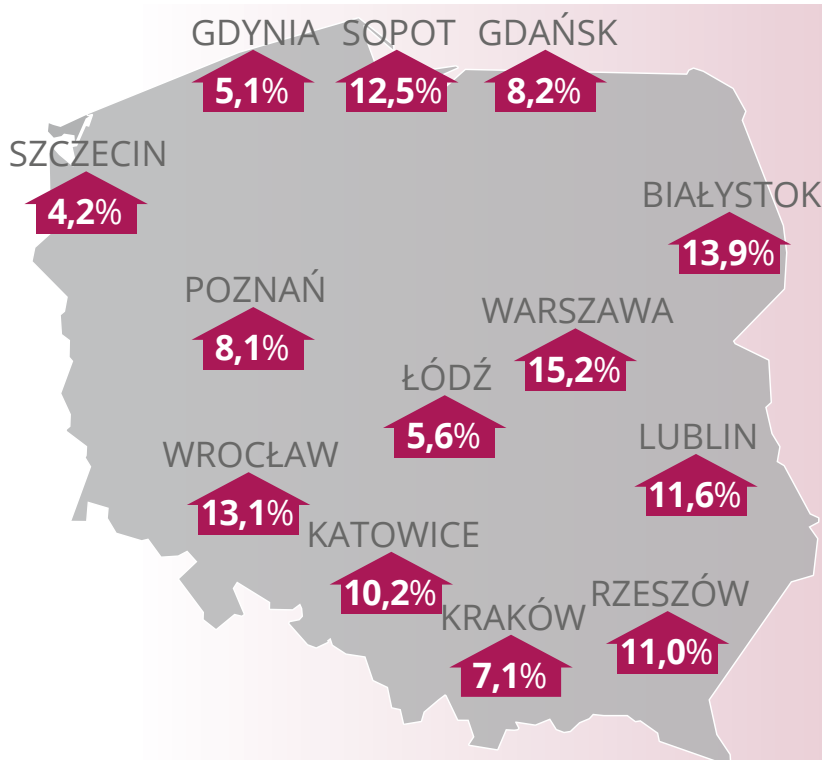
RYNEK WYNAJMU MIESZKAŃ

Po wydarzeniach z minionych lat, które diametralnie wpłynęły na rynek najmu, rok 2023 w stosunku do roku poprzedniego charakteryzowały mniejsze wzrosty cen i większa dostępność mieszkań w tym sektorze. Wojna w Ukrainie w większości miast ma coraz mniejszy wpływ na ten sektor – część uchodźców wyjechała z Polski, niektórzy zaś zdecydowali się na zakup nieruchomości. Opuszczone przez nich lokale zwiększyły podaż mieszkań na wynajem. Wpływ na ten rynek miał również rządowy program Bezpieczny Kredyt 2%, delikatne obniżki stóp procentowych oraz zwiększenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców. Wszystkie te czynniki przyczyniły się do zwiększenia popytu na zakup własnego „M” wśród osób dotychczas

wynajmujących mieszkanie. Sektor najmu w 2023 r. został zasilony dużą ilością lokali zakupionych w 2021 r. na rynku pierwotnym. Wtedy też sprzedaż była najwyższa od lat, a wielu nabywców decydowało się na zakup nieruchomości w celach inwestycyjnych, które były jednym z najopłacalniejszych sposobów lokowania kapitału. Zwiększenie się ilości dostępnych mieszkań w tym sektorze zbiegło się w czasie ze skurczeniem się potencjalnej puli osób zainteresowanych wynajmem. W 2024-2025 r. opuszczać najmowane mieszkania będą osoby, które często przy wsparciu rządowego programu dokonały zakupu lokalu o dalszym terminie oddania do użytkowania. W 2023 r. największe wzrosty stawek czynszu najmu dotyczyły Warszawy, Białegostoku i Wrocławia. W stosunku do roku 2022 mediana stawek wzrosła w tych

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.



miastach odpowiednio: 15,2% w stolicy, 13,9% w Białymstoku i 13,1% we Wrocławiu. Najmniejszy wzrost dotyczył Szczecina - 4,2% rocznie. Najdroższym analizowanym miastem była Warszawa, gdzie mediany stawek czynszów wyniosły tam od ponad 2,8 tys. zł/m-c dla kawalerek do ponad 5,3 tys. zł/m-c w przypadku lokali 3 pokojowych. Najwyższe stawki najmu w stolicy dotyczyły dzielnic Śródmieście, Wilanów i Wola. Dzielnicami, gdzie liczba ofert lokali na wynajem jest największa były Mokotów, Śródmieście oraz Wola. Drugą lokalizacją wśród analizowanych miast pod względem cen najmu był Gdańsk, gdzie mediany kształtowały się od ponad 2,5 tys. zł/m-c dla mieszkań 1 pokojowych do 4,5 tys. zł/m-c dla lokali z 3 pokojami.

Stawki najmu mieszkań w 2023 r. miały tendencję wzrostową. Jeszcze większym wzrostem charakteryzowały się ceny mieszkań, zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym. To spowodowało, że stopy zwrotu w większości z analizowanych miast w kraju nieznacznie spadły. Największe spadki, średnio rzędu 0,5% w porównaniu do roku poprzedniego dotyczyły Wrocławia i Gdańska. Jednymi z niewielu lokalizacji, gdzie stopy

zwrotu z najmu mieszkań w porównaniu do roku 2022 wzrosły, były miasta położone blisko wschodniej granicy kraju – Białystok i Rzeszów. Są to lokalizacje, gdzie wojna na Ukrainie nadal ma wpływ na ten sektor. Charakteryzują się one nadal dużą ilością uchodźców i imigrantów, którzy zwiększają popyt na wynajem. W stolicy stopa zwrotu wynosiła średnio od 3,5% dla mieszkań 3 pokojowych do 4,8% dla lokali 1 pokojowych.

Spośród badanych miast, najwyższą rentowność odnotowano w Katowicach, która wynosiła: 5,1% w przypadku mieszkań 1 pokojowych, 4,6% w przypadku mieszkań 2 pokojowych i 4,5% w przypadku mieszkań 3 pokojowych. W porównaniu z wielkością stóp zwrotu w Katowicach w 2022 nastąpił minimalny spadek rentowności dla lokali 1 i 2-pokojowych.

Od lat największe stopy zwrotu charakteryzują mieszkania 1 i 2 pokojowe. Rok 2023 nie był pod tym względem wyjątkiem. W analizowanych miastach wartość ta dla kawalerek wyniosła średnio 4,6%. Dla lokali 2 pokojowych było to 0,3 p. p. mniej, a dla 3 pokojowych już 0,8 p. p. mniej.

ZAKRES STÓP ZWROTU Z WYNAJMU MIESZKAŃ W 2023 R.

	1 POKÓJ	2 POKOJE	3 POKOJE	
WROCŁAW	4,7%	4,3%	3,6%	<p>STOPA ZWROTU</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. Dochód z najmu mieszkania został pomniejszony o kwotę, którą właściciel przeznaczają 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>
WARSZAWA	4,8%	4,3%	3,5%	
SZCZECIN	4,8%	4,6%	4,1%	
SOPOT	2,9%	3,0%	2,6%	
RZESZÓW	5,1%	4,6%	3,7%	
POZNAŃ	4,6%	4,3%	3,7%	
ŁÓDŹ	4,8%	4,6%	4,5%	
LUBLIN	4,3%	4,5%	4,1%	
KRAKÓW	4,3%	4,0%	3,6%	
KATOWICE	5,1%	4,6%	4,5%	
GDYNIA	4,3%	4,4%	4,1%	
GDAŃSK	4,8%	4,1%	3,9%	
BIAŁYSTOK	4,9%	4,2%	3,5%	

PRIVATE RENTED SECTOR (PRS)

Rynek PRS (Private Rented Sector) w Polsce, pomimo wczesnej fazy rozwoju dynamicznie się rozrasta. Segment najmu instytucjonalnego wciąż zyskuje na popularności. Na koniec 2023 r. w formule PRS funkcjonowało ponad 15,3 tys. mieszkań, co stanowi wzrost o 66% w porównaniu do 2022 r.

Największą ilością lokali na rynku dysponuje Resi4Rent, w którego zasobie znajduje się ponad 4 tys. jednostek przeznaczonych na wynajem. TAG Immobilien, zarządzający platformą Vantage Rent posiada ich ponad 2,5 tys. Podium zamyka Fundusz Mieszkań na Wynajem, który dysponuje ok. 2 tys. lokalami tego typu. Najwięcej projektów z rynku PRS zlokalizowanych jest w dużych miastach, o dobrze rozwiniętym rynku najmu. Warszawa obecnie dysponuje ok. 6,5 tys. mieszkaniami funkcjonującymi w formule najmu instytucjonalnego. Duży zasób tego typu lokali występuje również we Wrocławiu, Krakowie, Łodzi, Poznaniu i Trójmieście.

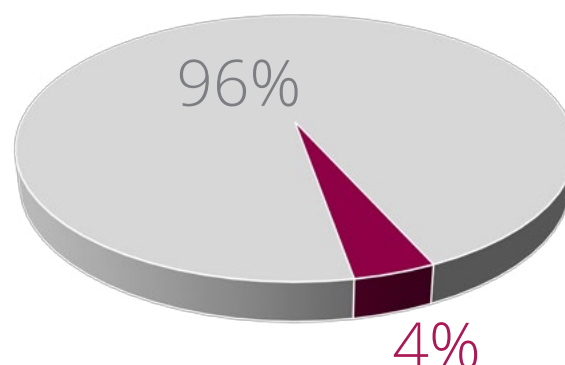
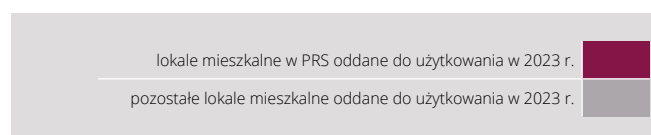
O perspektywie rozwoju rynku PRS w Polsce świadczy liczba projektów planowanych oraz tych będących aktualnie w budowie. W całym kraju liczba mieszkań, które może w najbliższych latach pojawić się w formule najmu instytucjonalnego wynosi prawie 25 tys. Swoje portfolio najbardziej może powiększyć Resi4Rent oraz platforma Life Spot. W samej Warszawie na różnych etapach realizacji jest prawie 6,9 tys. mieszkań tego typu.

W 2023 r. na rynku najmu instytucjonalnego nie odnotowano dużej ilości transakcji. Wpływ na to miały m. in. utrzymujące się stosunkowo wysokie stopy procentowe oraz problemy z dostępnością gruntów inwestycyjnych. Dodatkowo nadal wysokie koszty finansowanie tego sektora przez banki nie sprzyjały rynkowi PRS. Inwestorzy skupiali się w na trwających projektach. Część z nich została zakończona, dzięki czemu odnotowano znaczny wzrost tego typu mieszkań na wynajem. Na sektor miała wpływ również dyskusja nad opodatkowaniem jednoczesnego zakupu dużej ilości mieszkań. Sprzeczne komunikaty w tym zakresie wstrzymywały decyzje inwestycyjne. Ostatecznie przyjęte zmiany w prawie, obowiązujące od 1 stycznia 2024 r. dotyczące podatku od czynności cywilnoprawnych w wysokości

6% od „hurtowego” zakupu mieszkań, ze względu na konstrukcję zapisów nie są restrykcyjne dla rynku PRS. Polska nadal pozostaje krajem o nieuregulowanych przepisach legislacyjnych dotyczących działalności sektora najmu instytucjonalnego.

W Polsce sektor PRS stanowi niewielki procent na rynku najmu, który jest zdominowany przez inwestorów indywidualnych. W 2023 r. mieszkania go reprezentujące stanowiły ok. 4% wszystkich lokali oddanych do użytkowania, co jest udziałem wyższym o 2 p. p. w odniesieniu do 2022 r.

W najbliższym czasie na rynek najmu instytucjonalnego wpływ będzie miało wiele czynników. Zagrożeniami są zwiększone koszty operacyjne, wysokie ceny i mała dostępność gruntów inwestycyjnych czy programy rządowe wspierające zakup mieszkań, a nie ich wynajem. Pozytywnym czynnikiem dla tego rynku jest utrzymujący się deficyt lokali mieszkalnych, a także powoli zmieniające się podejście banków do finansowania projektów PRS, szczególnie dla inwestorów mających już doświadczenie w tym sektorze. Obecnie mieszkania funkcjonujące w formie najmu instytucjonalnego charakteryzują



się wysokim obłożeniem, co jest optymistycznym sygnałem dla przyszłości sektora PRS w Polsce.

Do profesjonalizacji rynku najmu przyczynić się może wprowadzenie REIT-ów. Jest to rodzaj funduszu inwestycyjnego, pozwalający na inwestowanie w nieruchomości osobom prywatnym przy ograniczonym wkładzie finansowym. W Polsce fundusze te nie funkcjonują, jednak od

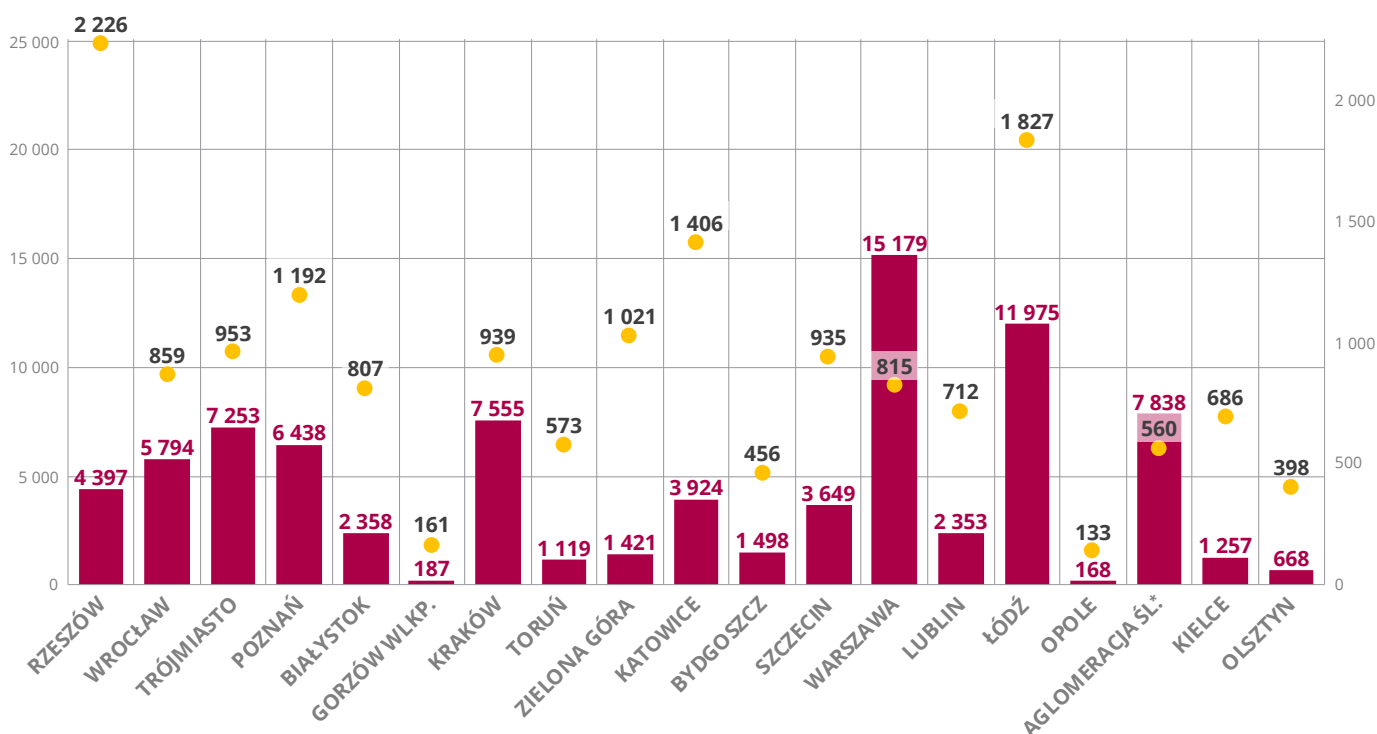
kilku lat są przedmiotem rozważań. W przypadku projektów z sektora PRS, inwestorzy indywidualni mieliby wypłacaną dywidendę z zysków z czynszów najmu. Jak pokazują doświadczenia krajów, w których REIT-y zostały wprowadzone, przyczyniają się one do obniżenia ryzyka w sektorze oraz stanowią dodatkowe źródło finansowania dla projektów z rynku najmu instytucjonalnego.

POZWOLENIA NA BUDOWĘ

ANALIZA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ NA 100 TYS. MIESZKAŃCÓW

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

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



KOSZTY BUDOWY INWESTYCJI DEWELOPERSKICH

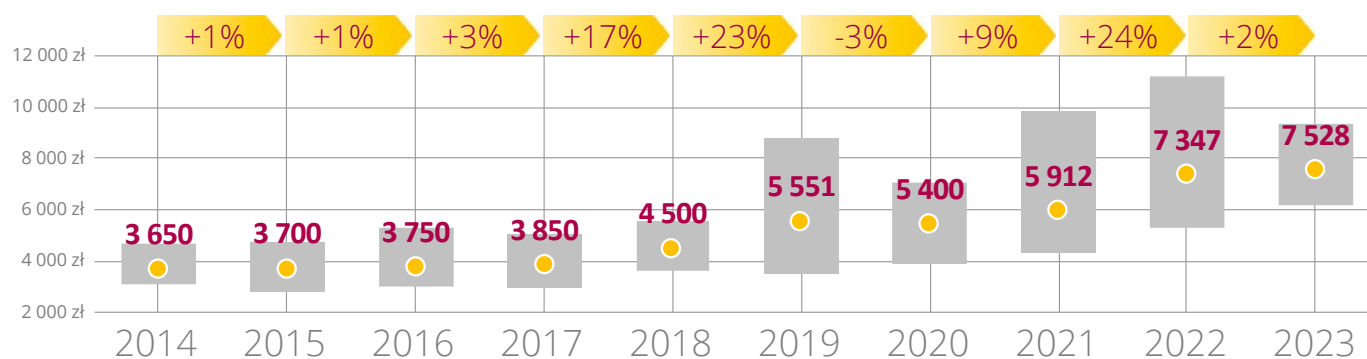
KOSZTY BUDOWY INWESTYCJI DEWELOPERSKICH
[ZŁ / MKW. PUM]

zakres (min.-max.) kosztów twardej budowy

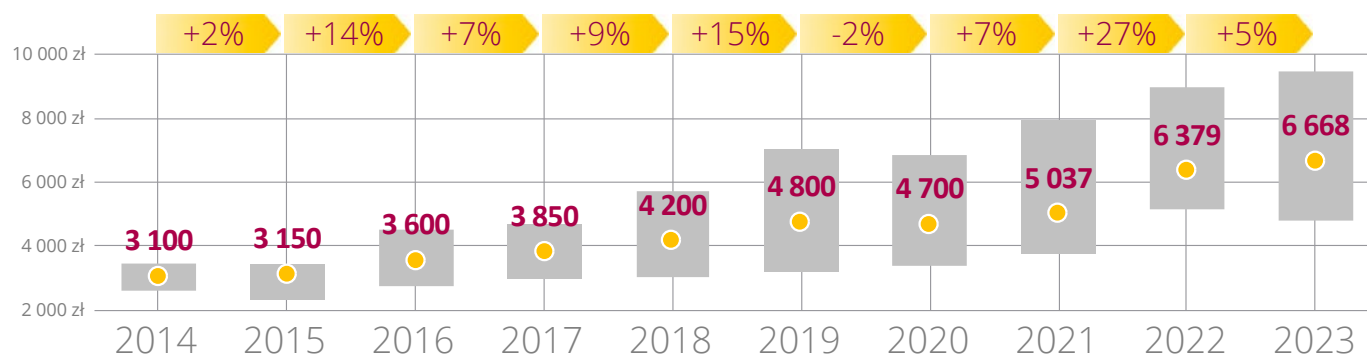
średni koszt twardej budowy (netto)

zmiany średniego kosztu twardej budowy

WARSZAWA



POZOSTAŁE RYNKI*



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

PROGNOZA 2024

Miniony rok a szczególnie jego drugie półrocze upłynęło ponownie pod znakiem wysokich wzrostów cen mieszkań. Na rynku pierwotnym nieruchomości w wielu miastach mieliśmy do czynienia z przewagą popytu nad podażą.

W związku z niską i mocno ograniczoną ilością dostępnych gruntów przede wszystkim w dużych miastach, a także wydłużającymi się procedurami formalno-prawnymi nie przewidujemy zwiększonej ilości oferty mieszkań w przyszłych miesiącach.

Po obserwowanym w drugiej połowie 2023 r. wzroście liczby nowych projektów, część deweloperów będzie miała ograniczone możliwości przygotowania kolejnych inwestycji w stosunkowo krótkim czasie. Przewidujemy, że w 2024 r. popyt nadal będzie przeważał nad podażą, szczególnie jeżeli zostaną uruchomione nowe programy rządowe, co również nie rodzi przesłanek do obniżek cen mieszkań. Brak odpowiednich działek pod zabudowę, długie procesy administracyjne w zakresie uzyskania pozwoleń będą skutkowały niską ofertą mieszkań. To właśnie poziom podaży będzie wyznacznikiem kierunku zmian na rynku nieruchomości w 2024 r. W Polsce aktualnie budowanych jest mniej nowych mieszkań w stosunku do zapotrzebowania. Ze względu na dysproporcję pomiędzy podażą a popytem, ceny nieruchomości stale rosną. Obecnie są one już zbyt wysokie dla części kupujących pomimo poprawy zdolności kredytowej.

Sytuacja na rynku pierwotnym w 2024 roku częściowo uzależniona będzie od ostatecznej wersji zapowiadanego przez rząd programu „Mieszkanie na start”. Zgodnie z informacjami Ministerstwa Rozwoju i Technologii nowy program powinien zostać uruchomiony w drugim

półroczu 2024 roku. Według założeń będzie on dostępny również w 2025 roku, jednak nie można wykluczyć, że będzie trwał dłużej.

Chociaż ostateczny kształt rządowego wsparcia może się jeszcze zmienić, przedstawiono jego założenia zgodnie z którymi najbardziej skorzystać na nim mają rodziny, które posiadają co najmniej 3 dzieci. Nie tylko nie będzie obowiązywać ich wymóg nieposiadania mieszkania, ale także zerowe oprocentowanie zobowiązania. Program ten może okazać się znacznie mniej opłacalny dla singli – szczególnie mieszkających w dużych miastach w związku z zapowiadaniem wprowadzeniem limitów dochodowych w zależności od wielkości gospodarstwa domowego oraz dopłat tylko do określonej wielkości kapitału. Łatwy dostęp do nisko oprocentowanych kredytów może jednak ponownie spowodować dynamiczny wzrost cen mieszkań. W 2024 roku najbardziej drożęć będą lokale o małej i średniej wielkości znajdujące się w atrakcyjnych lokalizacjach o uformowanej tkance miejskiej, których w dużych miastach ze względu na tendencję zagęszczania się zabudowy śródmiejskiej będzie coraz mniej.

Prognozujemy, że w najbliższym czasie wzmocni się trend suburbanizacji, a więc rozwoju miasta na jego obrzeżach oraz strefach podmiejskich. Ceny kupna lub wynajmu nieruchomości w dużych miejscowościach dynamicznie rosną i stają się niedostępne dla części osób. Obrzeża dużych miast oraz obszary, które graniczą z większymi aglomeracjami charakteryzują niższe ceny zakupu lokali. Lokalizacje te są także atrakcyjne dla deweloperów pod względem dostępności gruntów pod zabudowę. Największy popyt występuje na obszarach

dobrze skomunikowanych, między innymi w pobliżu stacji i przystanków kolejowych. Ważny jest również dobry dostęp do obiektów usługowych i edukacyjnych. Nabywcy wybierają takie lokalizacje ze względu na niższe koszty życia oraz często lepszy dostęp do terenów zielonych i rekreacyjnych. Trendowi temu sprzyja również rozpowszechnienie się modelu pracy zdalnej i hybrydowej.

Ceny nieruchomości są podatne na wiele czynników. Są to m. in. koszty budowy czy polityka mieszkaniowa państwa. Wzrost cen mieszkań mógłby spowolnić w sytuacji, gdyby w szybkim tempie zwiększyła się produkcja mieszkań, jednak dane z Głównego Urzędu Statystycznego na temat liczby mieszkań deweloperskich, na które wydano pozwolenia w 2023 roku przedstawiają spadki w stosunku do roku poprzedniego we wszystkich analizowanych miastach z wyjątkiem Łodzi. Na większości rynków przerost popytu nad podażą nie daje nadziei na spadki cen nieruchomości.

W 2024 roku w życie wejdą zmiany w przepisach prawa budowlanego mającego na celu usystematyzowanie zasad realizacji budynków wielorodzinnych z myślą o zwiększeniu komfortu mieszkańców. Najistotniejszymi zmianami są minimum 5 metrowa odległość od granicy działki budynku wielorodzinnego posiadającego więcej niż cztery kondygnacje, a także nakaz budowy 1,5 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie. Przy inwestycjach w których znajduje się minimum 20 mieszkań nowelizacja przepisów zakłada również obowiązek aranżacji miejsc rekreacji dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz budowy placów zabaw. Powierzchnia placów zabaw zostanie uzależniona od liczby lokali w inwestycji. Kolejnym nowym wymogiem jest obowiązek urządzenia co najmniej 25% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Z jednej strony inwestorzy będą starać się zdążyć uzyskać pozwolenia na budowę inwestycji przed planowanym wejściem przepisów w życie, co może zwiększyć liczbę wydanych pozwoleń. Z drugiej jednak strony, jeśli nie uda się im się uzyskać decyzji w terminie mogą być oni zmuszeni do przeprojektowania wielu z planowanych osiedli oraz pozyskania na nowo wymaganych zgód, co będzie skutkowało mniejszą ilością mieszkań jaka trafi do oferty w przy-

szłych miesiącach. Data wejścia przepisów w życie była już przekładana w czasie. Obecny termin nie jest jeszcze znany, jednak Ministerstwo zapowiada, że będzie to rok 2024. Ograniczenia co do terenu, na którym można wznieść budynek mogą utrudnić wygospodarowanie powierzchni na miejsca parkingowe. Dodatkowe miejsca w postaci parkingu naziemnego będą skutkować mniejszą powierzchnią użytkową inwestycji, natomiast aby spełnić nowe wymogi w garażu podziemnym będzie potrzebne jego znaczne powiększenie lub dodatkowa kondygnacja podziemna. Zmiany w przepisach prawa budowlanego mogą powodować w niektórych sytuacjach wzrost kosztów budowy.

W najbliższych latach w życie wejdą zapisy znowelizowanej w 2023 roku ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jedną z najważniejszych zmian jest wprowadzenie planu ogólnego gminy, który zastąpi dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym określone będą m. in. obszary uzupełniania zabudowy. Tylko w nich możliwe będzie uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Będą one ważne 5 lat.

Spodziewamy się, że zmianę na rynku wynajmu może spowodować wejście w życie programu „Mieszkanie na start”, jednak nie będzie ona spektakularna i nie nadejdzie gwałtownie. W Polsce decyzja o wynajmie najczęściej nie jest podyktowana preferencjami, a niedostępnością finansowania na zakup własnego mieszkania. W momencie, gdy beneficjenci programów pomocowych („Bezpieczny Kredyt 2 proc” i „Mieszkanie na start”) będą rezygnować z wynajmu na rzecz „mieszkania na swoim” liczba lokali na wynajem dostępnych na rynku może się zwiększyć. W związku z tym na rynku możliwe są kilkuprocentowe spadki czynszów. W dużych miastach nie należy spodziewać się jednak obniżek ze względu na wzrastające koszty życia oraz dynamicznie rosnące ceny mieszkań. Obecnie, z powodu wysokich stawek czynszów poszukujący mieszkań do wynajęcia, godząc się na duże koszty ponoszone na najem oczekują w zamian komfortowych mieszkań w lepszym standardzie. To zjawisko powodować będzie popyt na najem mieszkań względnie nowych, komfortowych, nieco droższych oraz mniejsze zainteresowanie mieszkaniem wymagającymi remontu bądź odświeżenia.

Wpływ na rynek nieruchomości w 2024 r. będzie miała także sytuacja ekonomiczna – między innymi poziom inflacji. W wyniku prawdopodobnego wstrzymania działań podjętych w ramach polityki antyinflacyjnej takich jak zamrożenie cen energii elektrycznej i gazu, wartość inflacji może ponownie wzrosnąć. Na rynek nieruchomości istotny wpływ będzie miała również wysokość stóp procentowych, która oddziałuje na wielkość rat kredytów hipotecznych. W drugiej połowie minionego roku odnotowano dwie obniżki tego wskaźnika – kolejno o 0,75 i 0,25 punktów bazowych, do poziomu 5,75%. Spodziewamy się, że przez pierwsze półrocze 2024 roku stopy procentowe utrzymają się na tym samym poziomie. W pierwszym scenariuszu, w przypadku odczuwalnego wzrostu inflacji ich wartość również się nie zmieni do końca roku, co jest najbardziej praw-

dopodobną opcją. Scenariusz drugi zakłada delikatną obniżkę stóp procentowych w drugiej połowie 2024 r., jednak jest on mało prawdopodobny.

Coraz większy wpływ na rynek nieruchomości będzie mieć potrzeba spełniania wymogów ESG (Environmental, Social, Governance). Zagadnienia związane z ESG, szczególnie te skorelowane z efektywnością energetyczną budynków będą traktowane przez uczestników rynku jako jedne z bardziej kluczowych. W przyszłości można spodziewać się spadków cen lokali znajdujących się w budynkach wysokoemisyjnych oraz nowego podejścia do projektowania i wznoszenia budynków, zgodnie ze standardami ESG. To z kolei może przełożyć się na podwyżki cen lokali w budynkach wznoszonych zgodnie z nowymi normami.



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 specjalizującą się w dostarczaniu informacji dla podmiotów działających w obszarze rynku nieruchomości takich jak banki, fundusze inwestycyjne, deweloperzy, rzeczoznawcy majątkowi, agencje nieruchomości oraz firmy ubezpieczeniowe. Spółka gromadzi wiarygodne dane o rynku nieruchomości, tworzy dedykowane wielowymiarowe analizy rynku i świadczy usługi consultingowe dla różnych podmiotów z sektora nieruchomości.

Podstawowym systemem oferowanym przez firmę jest Baza Danych EVALUER, która zawiera aktualne dane transakcyjne dotyczące rynku nieruchomości z obszaru całego kraju. Platforma umożliwia korzystanie z obszernej bazy wiedzy BIG DATA oraz innowacyjnych narzędzi do tworzenia analiz rynku nieruchomości w oparciu o tradycyjne model jak również modele wykorzystujące sztuczną inteligencję.



EMMERSON
EVALUATION

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
www.emmerson-evaluation.pl

WROCLAW

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. 516 000 980
trójmiasto@emmerson-evaluation.pl

ŁÓDŹ

ul. Targowa 9a
90-042 Łódź
tel. 516 000 971
lodz@emmerson-evaluation.pl

KATOWICE

al. Wojciecha Korfantego 125a
40-156 Katowice
tel. 509 455 704
katowice@emmerson-evaluation.pl



al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa
tel. 22 375 97 00
kontakt@evaluer.pl
www.evaluer.pl