



1H
20
24

EVALUER INDEX

ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH
I PROGNOZ

DLA RYNKU NIERUCHOMOŚCI
MIESZKANIOWYCH W POLSCE
RYNEK PIERWOTNY I WTÓRNY

Spis treści

WSTĘP

strona 3

ANALIZA RYNKU
MIESZKANIOWEGO
W I PÓŁROCZU
2024 ROKU

strona 4

RYNEK
MIESZKANIOWY
W POLSCE

strona 6

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

RYNEK WYNAJMU
MIESZKAŃ

strona 18

POZWOLENIA
NA BUDOWĘ

strona 20

PROGNOZA

strona 21

OPIS DZIAŁALNOŚCI
EMMERSON
EVALUATION
ORAZ EVALUER

strona 22

Wstęp

Drodzy Czytelnicy,

Przedstawiamy raport Evaluator Index dotyczący rynku mieszkaniowego w Polsce w pierwszej połowie 2024 roku. W niniejszej analizie zbadano rynki w największych miastach w kraju oraz opisano kluczowe wydarzenia z ostatnich sześciu miesięcy. Opracowanie zawiera również prognozę na drugą połowę roku.

Minione półrocze na rynku nieruchomości upłynęło pod znakiem wyczekiwania na wprowadzenie nowego rządowego programu wspierającego zakup mieszkań, co przełożyło się na spadek liczby transakcji oraz wzrost puli mieszkań oferowanych przez deweloperów we wszystkich analizowanych lokalizacjach. Równocześnie dynamika wzrostu cen na rynku pierwotnym w większości miast wyraźnie spowolniła. Wyższymi podwyżkami charakteryzował się natomiast rynek wtórny.

Mamy nadzieję, że opracowanie to okaże się pomocne w lepszym zrozumieniu obecnej sytuacji na polskim rynku nieruchomości. Jeśli są Państwo zainteresowani szczegółową analizą bądź raportem o innym zakresie tematycznym, zachęcamy do kontaktu.

Zarząd Emmerson Evaluation

ANALIZA RYNKU MIESZKANIOWEGO W I PÓŁROCZU 2024 ROKU

Na pierwszą połowę 2024 r., a zwłaszcza na początkowe miesiące wpływ miało dynamiczne drugie półrocze roku poprzedniego, którego zakończenie zbiegło się z końcem przyjmowania wniosków o dopłaty w ramach Bezpiecznego Kredytu 2%. We wszystkich analizowanych miastach zaobserwowano spadek popytu oraz zwiększenie oferty mieszkań na rynku pierwotnym.

Po zakończeniu programu rządowego nastąpiło zmniejszenie liczby transakcji. Na mniejszy popyt wpłynęły także prace nad nowym projektem dopłat do kredytów, które wprowadziły rynek w stan oczekiwania i były powodem zachowawczości klientów. Duże znaczenie miały również podwyżki cen mieszkań w 2023 r., przez które potencjalni nabywcy (szczególnie w pierwszym kwartale 2024 r.) spotkali się z ofertą drogich mieszkań. Drugi kwartał, dzięki dużej ilości nowo wprowadzonych do sprzedaży inwestycji nieco złagodził ten trend – podaż wzbogaciła się również o tańsze mieszkania, a deweloperzy widząc malejącą liczbę transakcji zaczęli oferować promocje. Warto jednak nadmienić, że rynek mieszkaniowy po zakończeniu Bezpiecznego Kredytu 2% nie załamał się. Najwięksi deweloperzy, którzy posiadali zróżnicowaną ofertę w dużych aglomeracjach notowali niższe, ale stabilne wyniki pomimo niepewnych warunków rynkowych.

Na analizowanych rynkach w okresie od stycznia do czerwca 2024 r. sprzedano o 27% mniej mieszkań niż w drugiej połowie 2023 r. Porównując ten wynik z danymi za pierwsze półrocze ubiegłego roku, obecna liczba transakcji jest o 9% mniejsza. Spadek liczby zawieranych transakcji na rynku pierwotnym zbiegł się z jednoczesnym wzrostem liczby lokali nowo wprowadzonych do sprzedaży, których w pierwszej połowie 2024 roku było o 13% więcej niż w poprzednim półroczu. Inwestorzy uzupełnili wyprzedaną ofertę, której niski poziom wynikał z programu Bezpieczny Kredyt 2%. Łącznie na analizowanych rynkach w pierwszych dwóch kwartałach 2024 r. deweloperzy rozpoczęli sprzedaż o około 10,5 tys. mieszkań więcej niż sprzedali. Ta nadwyżka doprowadziła do znacznego wzrostu podaży – na koniec czerwca 2024 r. oferta na rynku pierwotnym w tych lokalizacjach wyniosła prawie 50 tys. lokali, co oznacza wzrost o 35% w porównaniu do końca poprzedniego roku. Największym rynkiem pod względem oferty pozostała Warszawa, na drugim miejscu ponownie znalazła się Łódź, a na trzecim Poznań, który wyprzedził Kraków o około 850 lokali. Warto zaznaczyć, że w Poznaniu i Łodzi mamy obecnie do czynienia z historycznie wysoką ofertą mieszkań na rynku pierwotnym. Liczba udzielonych kredytów w pierwszym półroczu 2024 r. mieszkaniowych spadła, co było naturalną

konsekwencją zakończenia rządowego programu. Trend ten widać szczególnie w drugim kwartale, kiedy to większość wniosków złożonych na koniec ubiegłego roku została już rozpatrzona. W okresie kwiecień-czerwiec zawarto 46,3 tys. umów, a więc o blisko 30% mniej niż w pierwszym kwartale. Biorąc jednak pod uwagę otoczenie rynkowe – brak programu wsparcia kredytobiorców czy nadal wysokie stopy procentowe, wynik ten można uznać za dobry.

Na początku 2024 r. rząd ogłosił nowy projekt – kredyt mieszkaniowy „#na start”. Podobnie jak Bezpieczny Kredyt 2%, program ten ma wspierać kredytobiorców w zakupie mieszkania. Jego wstępne założenia, kilkakrotnie ulegające modyfikacji różnią się jednak od zasad poprzednika. Pierwotny termin rozpoczęcia wsparcia, który datowano na połowę 2024 r. nie został dotrzymany. Pierwsze dwa kwartały roku stanowiły okres przejściowy między zakończeniem jednego programu wsparcia kredytobiorców, a zapowiedziami kolejnego. Potencjalni nabywcy, którzy zgodnie ze wstępnymi ustaleniami kwalifikowaliby się do otrzymania wsparcia, mogą wstrzymać się z decyzją o zakupie nieruchomości. Jednakże, ze względu na niepewność, co do zasad oraz samego uruchomienia programu, jego wpływ na rynek jest obecnie mniejszy niż w przypadku zapowiedzi Bezpiecznego Kredytu 2%.

W pierwszej połowie 2024 r. w życie wejść miała również nowelizacja rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków, jednak ze względu m. in. na czas wymagany przez sektor budownictwa mieszkaniowego na dostosowanie się do nowych przepisów, termin ten został przesunięty na 1 sierpnia.

Według danych GUS przez pierwsze dwa kwartały 2024 r. liczba mieszkań oddanych do użytkowania spadła w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego o 15% i wyniosła ok. 95,5 tys. lokali, co jest konsekwencją mniejszej liczby mieszkań będących w budowie w latach ubiegłych. Wzrosła natomiast liczba wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych budów – kolejno o 28% oraz 43%. Druga z nich osiągnęła najwyższą wartość od 2021 r. – rozpoczęto budowę ponad 122 tys. mieszkań, co świadczy o znacznym wzroście aktywności inwestycyjnej deweloperów.

W pierwszym półroczu 2024 r. podwyżki cen mieszkań na rynku pierwotnym w większości lokalizacji lekko wyhamowały. Na największych analizowanych rynkach półroczne wzrosty wyniosły od 2% w Sopocie do 9% w Katowicach i aglomeracji śląskiej. Na rynku wtórnym podwyżki były wyższe i sięgały nawet do 15% w Krakowie.

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 IH2024/IIH2023 ZMIANY CEN W IH2024 R.

Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1m ²	trend IH24/IIH23	mediana cen 1m ²	trend IH24/IIH23
WARSZAWA	16 871	4%	15 204	10%
KRAKÓW	15 690	8%	13 664	15%
ŁÓDŹ	10 250	4%	7 434	6%
WROCŁAW	13 399	4%	11 985	12%
POZNAŃ	12 111	4%	10 473	14%
GDAŃSK	13 956	5%	12 496	9%
GDYNIA	13 875	3%	10 852	7%
SOPOT	22 975	2%	17 371	11%
KATOWICE	10 994	9%	7 522	11%
AGLOMERACJA ŚLĄSKA (BEZ KATOWIC)	8 241	9%	5 652	8%

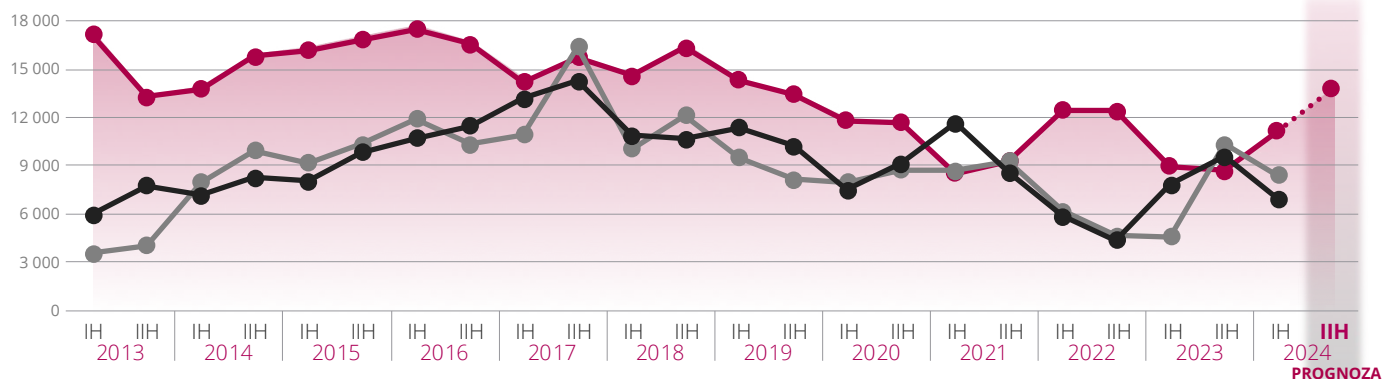
	rynek pierwotny		rynek wtórny	
	mediana cen 1m ²	trend IH24/IIH23	mediana cen 1m ²	trend IH24/IIH23
SZCZECIN	11 358	2%	8 678	6%
BYDGOSZCZ	9 412	1%	7 114	4%
LUBLIN	10 650	13%	9 693	14%
BIAŁYSTOK	10 029	8%	8 956	11%
TORUŃ	9 954	9%	8 426	9%
RZESZÓW	9 846	6%	9 519	9%
KIELCE	8 978	9%	7 866	12%
OLSZTYN	9 153	4%	8 073	10%
ZIELONA GÓRA	8 123	3%	7 969	18%
OPOLE	9 554	10%	8 575	13%
GORZÓW WLKP.	6 981	3%	6 447	4%

WARSZAWA

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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

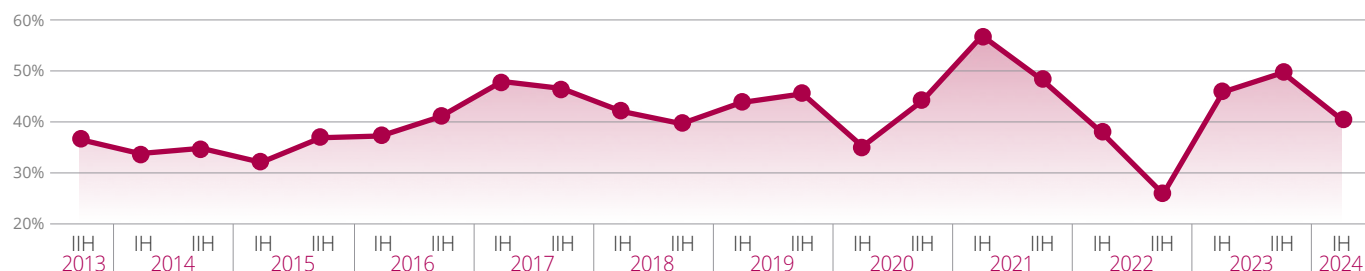
poziom oferty na koniec okresu
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie
liczba sprzedanych mieszkań w okresie



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



Warszawski rynek mieszkaniowy w pierwszym półroczu 2024 r. zasiliło prawie 8,5 tys. lokali wprowadzonych do sprzedaży z rynku pierwotnego. W porównaniu do ostatnich dwóch kwartałów 2023 roku stanowi to spadek o 18%, który wynika jednak z wysokiej wartości bazowej uzyskanej w okresie lipiec-grudzień ubiegłego roku. Zestawiając z pierwszym półroczem 2023 r., obecnie liczba ta jest o 83% wyższa. Największy udział

w nowej podaży miasta mają dzielnice Białołęka, Wola i Włochy, gdzie inwestorzy wprowadzili do sprzedaży po ponad 1 tys. mieszkań. W lokalizacjach tych koncentrowało się prawie 44% nowej oferty. W dzielnicach Ochota, Śródmieście i Żoliborz nie rozpoczęto natomiast sprzedaży ani jednej inwestycji w tym okresie.

Oferta mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie w połowie 2024 r. osiągnęła poziom ponad 11,1 tys.

lokali, co stanowi wzrost o prawie 30% (2,5 tys. mieszkań) względem grudnia ubiegłego roku. Podobnie jak w ubiegłych latach, nadal stanowi największy rynek mieszkaniowy w Polsce. Podaż w stolicy odbudowuje się po spadkach notowanych w 2023 r. spowodowanych m. in. zapowiedzią i wejściem w życie programu Bezpieczny Kredyt 2%, które zwiększyły popyt na mieszkania. Oferta mieszkań na rynku pierwotnym wzrosła w ponad połowie warszawskich dzielnic. Analogicznie do ubiegłego półrocza, liderem pod względem liczby dostępnych mieszkań jest Białołęka, której udział w całości podaży wzrósł o 3 p. p. i w połowie 2024 r. wyniósł 17%. W lokalizacji tej deweloperzy oferują obecnie ponad 1,8 tys. lokali. Dużą ofertą cechują się również Mokotów, Praga Północ oraz Ursus, gdzie udział w całkowitej podaży przekracza 10%.

Przez pierwsze dwa kwartały 2024 r. w Warszawie sprzedanych zostało prawie 7 tys. mieszkań na rynku pierwotnym. Stanowi to spadek w porównaniu do zarówno pierwszej, jak i drugiej połowy 2023 r. – kolejno o 11% i 28%. Mniejszą liczbę transakcji widać również w ujęciu kwartalnym – w okresie kwiecień-czerwiec 2024 r. w Warszawie sprzedano o 22% mniej lokali niż w terminie styczeń-marzec. Przyczynami zmniejszonej liczby zawieranych transakcji są m.in. brak rządowego wsparcia, które znacząco podniosło popyt w 2023 r., niepewność związana z nowym programem oraz wysokie poziomy stóp procentowych. Pomimo spadku sprzedaży, na rynku pierwotnym w Warszawie nie odnotowano gwałtownego załamania. Liczba dokonywanych transakcji nadal przewyższa wartości odnotowywane w obu półroczach roku 2022. Liderem pod względem sprzedanych mieszkań w pierwszej połowie 2024 r. pozostaje Białołęka, gdzie liczba ta wyniosła prawie 1,3 tys. lokali. Na kolejnym miejscu znalazła się dzielnica Włochy z wynikiem nieco ponad 900 mieszkań. Wzrost oferty mieszkań z rynku pierwotnego w Warszawie w pierwszym półroczu 2024 r. wynika m.in. z większej liczby mieszkań nowo wprowadzonych do

sprzedaży w porównaniu do lokali sprzedanych w tym okresie. Pomimo że deweloperzy trafnie przewidzieli spadek popytu, liczba nowych mieszkań była o ponad 1,5 tys. jednostek większa niż liczba sprzedanych.

W pierwszej połowie 2024 r. na rynku wtórnym największą sprzedaż charakteryzowała dzielnice Praga-Południe oraz Mokotów. Średni metraż mieszkania będącego przedmiotem transakcji wyniósł 52,3 mkw. Przeciętnie największe lokale sprzedawały się na Wilanowie (73,4 mkw.), najmniejsze natomiast w dzielnicach takich jak Wola, Praga-Północ i Ochota (45,6 mkw. – 47,0 mkw.). Na rynku wtórnym nowe budownictwo (obiekty wybudowane po 2005 r.) posiadało prawie 33% udział w transakcjach zawartych w pierwszym półroczu 2024 r.

Na koniec czerwca 2024 r. mediana cen jednostkowych mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie wyniosła 16 871 zł/mkw. Stanowi to wzrost o 4% od początku bieżącego roku. Większy wzrost mediany odnotowano na rynku wtórnym, gdzie wartość ta zwiększyła się o 10% i wyniosła 15 204 zł/mkw. Trend wzrostu cen w stolicy nadal jest widoczny – na rynku pierwotnym lekko wyhamował, jednak przyspieszył na rynku wtórnym.

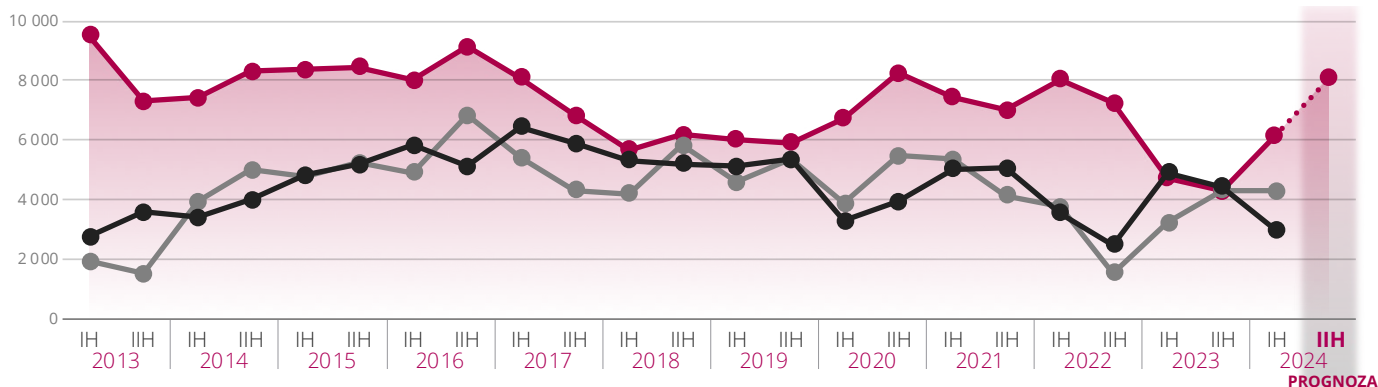


KRAKÓW

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

Źródło: Emmerston Evaluation na podstawie danych Evaluer

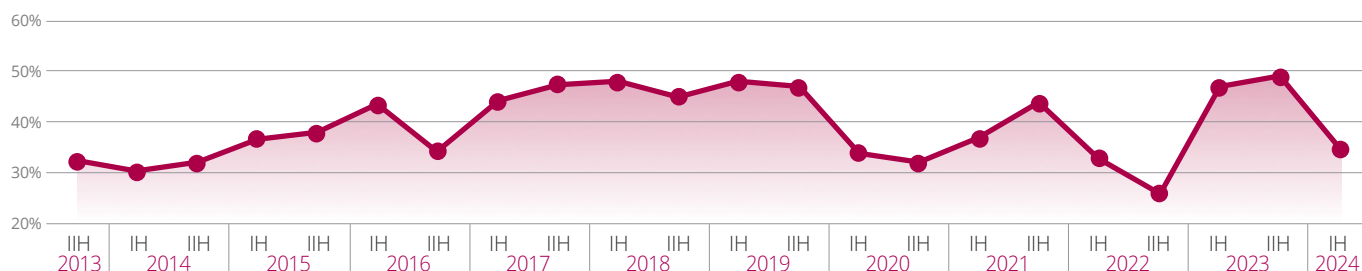
poziom oferty na koniec okresu
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie
liczba sprzedanych mieszkań w okresie



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerston Evaluation na podstawie danych Evaluer



Liczba nowo wprowadzonych na krakowski rynek mieszkaniowy lokali w okresie styczeń-czerwiec 2024 r. drugie półrocze z rzędu utrzymała się na podobnym poziomie, wynosząc ok. 4,3 tys. mieszkań. Nie zmieniła się również struktura obszarów, gdzie wprowadzono ich najwięcej – na pierwszym miejscu pozostało Podgórze z wynikiem prawie 1,9 tys. lokali. Najmniejszy udział charakteryzował obszar natomiast Śródmieście, gdzie znajdowało się niecałe 7% mieszkań, których sprzedaż rozpoczęto w pierwszej połowie 2024 r.

Po dużych spadkach poziomu oferty obserwowanych w 2023 r., przez pierwsze sześć miesięcy 2024 r. podaż w Krakowie odbudowała się w porównaniu do końca roku poprzedniego o 43% i wyniosła ponad 6,1 tys. mieszkań. Największa oferta charakteryzowała obszar Podgórze, gdzie dostępnych było prawie 2,4 tys. lokali

z rynku pierwotnego. Liczba mieszkań w Krowodrzy, która w zeszłym półroczu była pod tym względem liderem wyniosła natomiast niecałe 2,3 tys. Na koniec czerwca 2024 r. najmniejszą podaż zaobserwowano w obszarze Śródmieścia – niespełna 700 lokali. Na gwałtowny wzrost oferty mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie duży wpływ miał spadek liczby sprzedanych mieszkań. W pierwszej połowie 2024 r. przedmiot transakcji stanowiło o 33% mniej lokali niż pół roku wcześniej. Niecałe 3 tys. mieszkań, które sprzedano przez pierwsze dwa kwartały stanowi również jedną z najniższych wartości zanotowanych w analizowanym okresie od 2013 r. Obszarem, gdzie zawarto najwięcej umów – ponad 1,1 tys. było ponownie Podgórze, jednak lokalizacji tej dotyczył również najwyższy półroczny spadek, który wyniósł 38%.

Na rynku wtórnym w Krakowie przez pierwsze dwa

kwartały 2024 r. najwięcej mieszkań sprzedano w delegaturach Podgórze i Krowodrza. Przeciętny metraż lokalu na tym rynku wyniósł 49,6 mkw. Najmniejsze mieszkania charakteryzowały transakcje zawarte w delegaturze Nowa Huta (46,1 mkw.), największe zaś – w delegaturze Śródmieście (51,3 mkw.). Udział mieszkań zlokalizowanych w nowym budownictwie (po 2005 r.) wyniósł 45%. Stolicę małopolski charakteryzowały jedne z największych wśród dużych aglomeracji wzrosty cen mieszkań. Mediana cen jednostkowych na rynku pierwotnym w pół roku wzrosła o 8%, natomiast na wtórnym – o 15%. Na koniec czerwca 2024 r. warto-

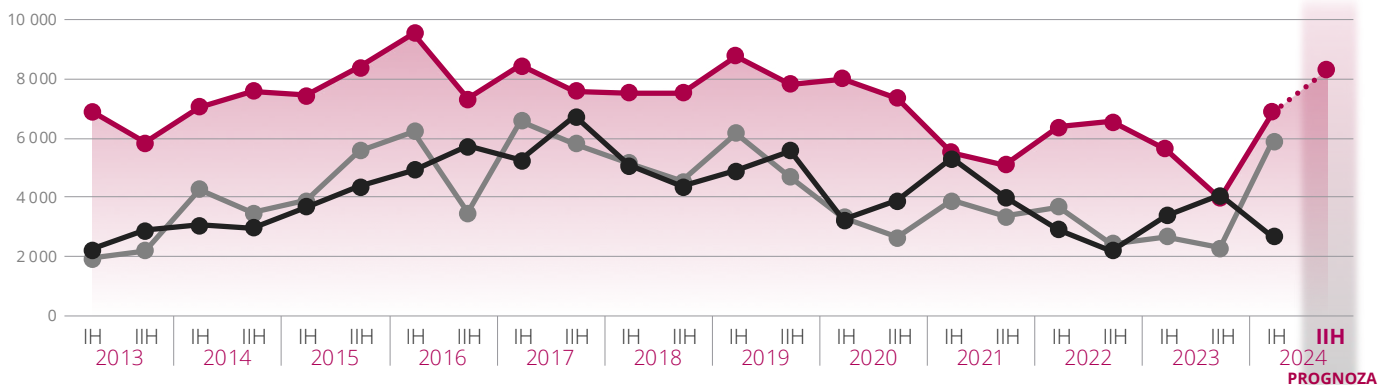
ści te wyniosły kolejno 15 690 zł/mkw. oraz 13 664 zł/mkw. Ceny mieszkań w Krakowie mogą wynikać z kilku czynników. Jednym z nich jest ograniczona podaż gruntów inwestycyjnych w mieście, przez co ceny tych dostępnych są wysokie. Dodatkowo, to stolica małopolski w czerwcu 2024 r. była liderem pod względem przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw. O dynamicznie rozwijającym się rynku pracy świadczy również fakt, że Kraków zrównał się z Warszawą pod względem zatrudnienia w sektorze usług biznesowych.

WROCLAW

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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

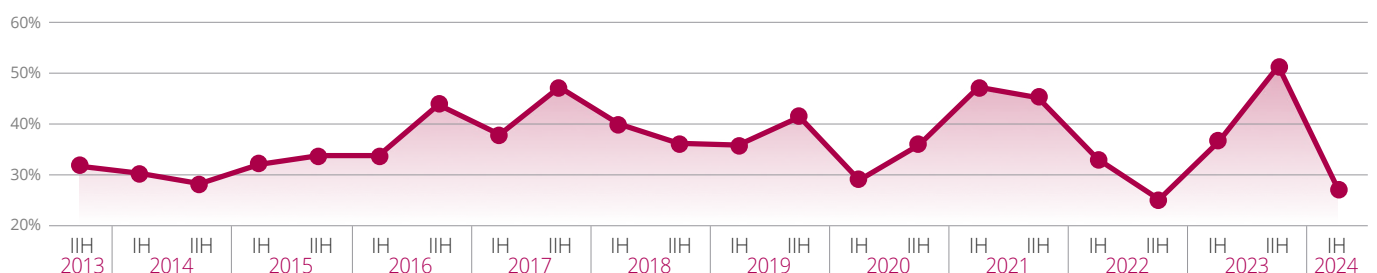
poziom oferty na koniec okresu
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie
liczba sprzedanych mieszkań w okresie



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



Wrocławski rynek mieszkaniowy w pierwszym półroczu 2024 r. zasiliło prawie 5,9 tys. lokali nowo wprowadzonych do sprzedaży. Po wyraźnych spadkach notowanych w ostatnich okresach, deweloperzy uruchomili największą ilość mieszkań od połowy 2019 r. Najwięcej lokali wprowadzonych do sprzedaży w okresie styczeń-czerwiec 2024 r. znajdowało się w dzielnicy Fabryczna – prawie 2,5 tys., co stanowi 42% udziału w mieście.

Podaż na rynku pierwotnym we Wrocławiu na koniec pierwszego półrocza odnotowała duży, 73% wzrost w porównaniu z poziomem, jaki zarejestrowano na koniec roku 2023. W czerwcu 2024 r. oferta wyniosła prawie 6,9 tys. mieszkań, co jest najwyższą liczbą od 2020 r. Duża ilość nowych inwestycji, a także osłabiony popyt pozytywnie wpłynęły na dostępność tego typu lokali. Największa ilość mieszkań, podobnie jak pół roku wcześniej znajdowała się w dzielnicy Krzyki – prawie 2,5 tys., a więc 35% oferty w mieście. Niewiele mniejszą podażą w połowie 2024 r. charakteryzowała się dzielnica Fabryczna (ponad 2,3 tys. lokali), która potroiła w stosunku do poprzedniego półrocza ilość dostępnych mieszkań i odpowiadała za 34% udziału w całkowitej ofercie.

W okresie styczeń-czerwiec 2024 r. na rynku pierwotnym we Wrocławiu sprzedano prawie 2,7 tys. mieszkań, co stanowi spadek o 34% w porównaniu do drugiej połowy 2023 r. Mniejszą ilość transakcji odnotowano także pomiędzy pierwszym a drugim kwartałem, kiedy to liczba ta spadła o 10%. Podobnie jak w zeszłym półroczu, największa ilość zawartych umów cechowała dzielnicę Krzyki, w której jako jedynej sprzedano ponad 1 tys. mieszkań. Jej udział w całkowitej liczbie transakcji na rynku pierwotnym we Wrocławiu zawartych w pierwszym i drugim kwartale 2024 r. wyniósł prawie 40%.

W pierwszej połowie 2024 r. na rynku wtórnym we Wrocławiu największą ilością sprzedanych mieszkań charakteryzowała się delegatura Krzyki oraz Fabryczna. Średnia powierzchnia lokali wyniosła 52,8 mkw. Najmniejsze metraże występowały w delegaturze Stare Miasto (47,4 mkw.), największe zaś w Śródmieściu (56,5 mkw.). Mieszkania zlokalizowane w nowym budownictwie (po 2005 r.) stanowiły prawie połowę zarejestrowanych transakcji.

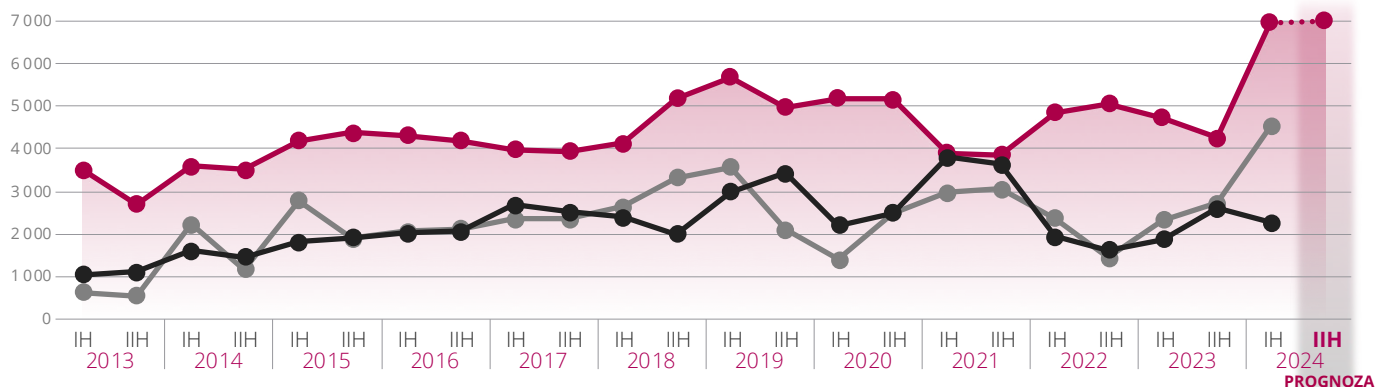
Ceny mieszkań we Wrocławiu przez pierwsze dwa kwartały 2024 r. charakteryzował wzrost. Na rynku pierwotnym mediana jednostkowych cen wyniosła 13 399 zł/mkw., a więc była o 4% wyższa niż pół roku wcześniej. Rynek wtórny odnotował wzrost o 12% z medianą 11 985 zł/mkw.



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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

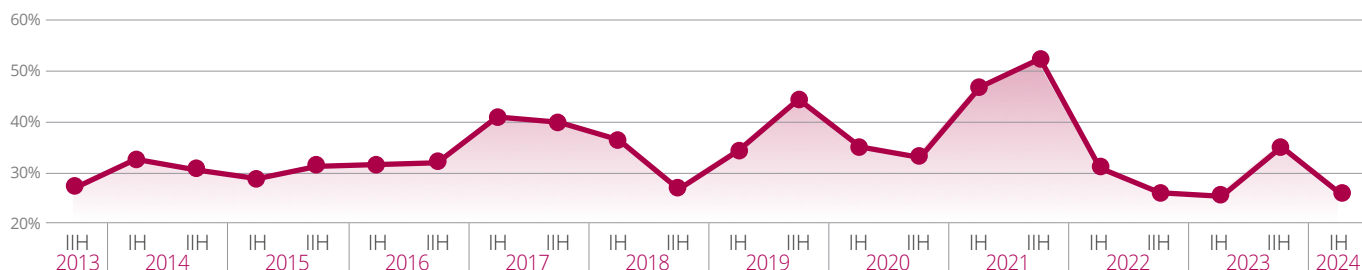
poziom oferty na koniec okresu
liczba nowo wprowadzonych na rynek mieszkań w okresie
liczba sprzedanych mieszkań w okresie



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



W pierwszej połowie 2024 r. na poznańskim rynku mieszkaniowym deweloperzy wprowadzili do sprzedaży rekordową liczbę ponad 4,5 tys. mieszkań. Porównując z drugim półroczem roku 2023, stanowi to wzrost o 67% i jest najwyższą wartością zanotowaną w analizowanym okresie od 2013 r. Do tak wysokiego wyniku szczególnie przyczynił się pierwszy kwartał 2024 r., kiedy to rozpoczęto sprzedaż ponad 3,2 tys. lokali, czyli o około 500 więcej niż łącznie w III i IV kwartale 2023 r. Nowa oferta w pierwszym półroczu 2024 r. pojawiła się we wszystkich 5 delegaturach, natomiast prawie połowa z mieszkań wprowadzonych do sprzedaży znajdowała się w delegaturze Stare Miasto. Na uwagę zasługuje wysoki odsetek projektów o dużej liczbie lokali w tej lokalizacji. Znalazły się tam m. in. inwestycje i etapy oferujące aż 368 i 486 lokali.

W związku z dużą ilością mieszkań nowo wprowadzonych do sprzedaży, również poziom oferty w Poznaniu

na koniec pierwszej połowy 2024 r. osiągnął nienotowaną od początku analizowanego okresu liczbę prawie 7 tys. lokali. Podaż w stosunku do grudnia 2023 r. wzrosła o 63%. Delegatura Stare Miasto umocniła swoją pozycję lidera pod względem oferty mieszkań na rynku pierwotnym – w pół roku udział lokali znajdujących się na jej obszarze wzrósł o 14 p. p. i osiągnął 43%. Duży odsetek projektów znajduje się również w delegaturach Nowe Miasto i Grunwald – mieszkania tam zlokalizowane stanowią kolejno 21% i 18% podaży na rynku pierwotnym.

W Poznaniu w pierwszych dwóch kwartałach 2024 r. liczba sprzedanych mieszkań wyniosła prawie 2,3 tys. Podobnie jak w innych miastach, zanotowała ona spadek w zestawieniu do drugiej połowy 2023 r., który w stolicy wielkopolski wyniósł 13%. Wzrost podaży w delegaturze Stare Miasto przyczynił się do zwiększenia popytu na mieszkania w tym obszarze i w pierwszym półroczu 2024 r. sprzedano w niej najwięcej lokali – prawie 630.

Mniejszą, ale także oscylującą wokół 600 liczbą transakcji odnotowały kolejno delegatury Jeżyce i Nowe Miasto. Porównując wynik pierwszego kwartału 2024 r. do drugiego, liczba sprzedanych mieszkań w Poznaniu spadła o 18%.

Najwięcej lokali rynku wtórnym w Poznaniu od stycznia do czerwca 2024 r. sprzedało się w delegaturze Stare Miasto oraz Grunwald. Przeciętna powierzchnia mieszkania z drugiej ręki wyniosła 53,9 mkw. Najmniejszy średni metraż sprzedanych lokali odnotowano w dele-

gaturze Wilda (49,3 mkw.), największy natomiast – w delegaturze Jeżyce (56,9 mkw.). Mieszkania zlokalizowane w nowym budownictwie (obiekty powstałe po 2005 r.) stanowiły 40% ogółu transakcji.

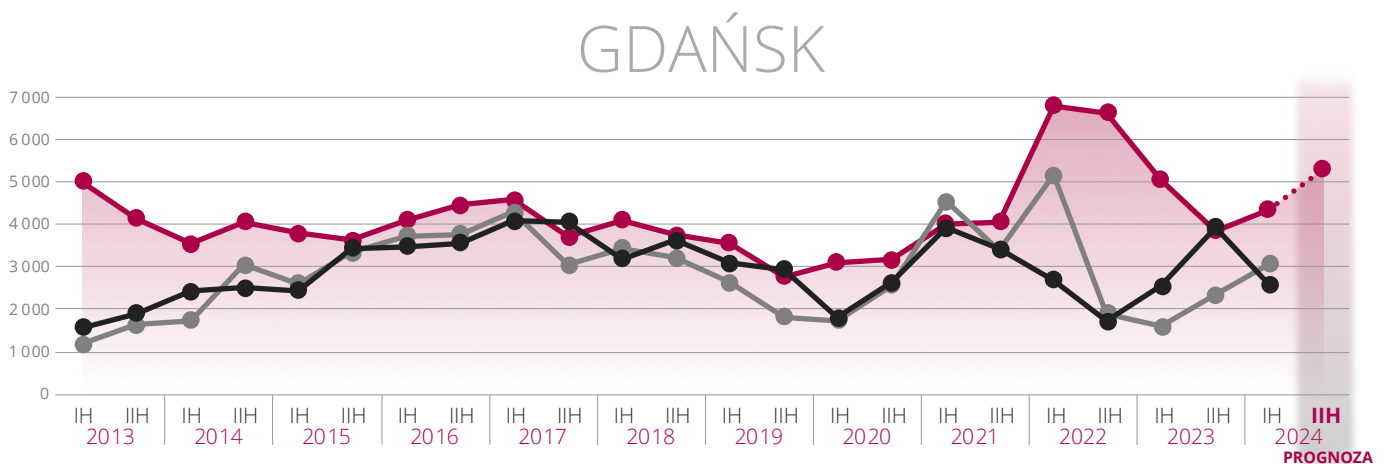
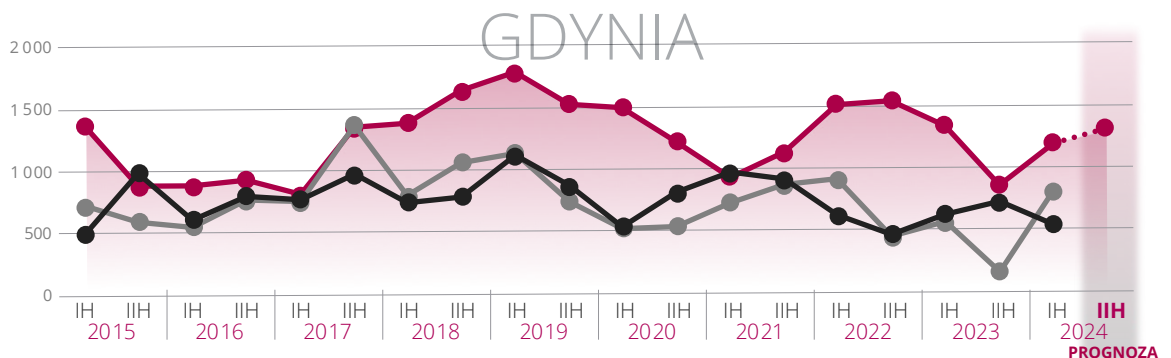
Mediana cen mieszkań na rynku pierwotnym na koniec pierwszej połowy 2024 r. w Poznaniu wyniosła 12 111 zł/mkw. Była o 4% wyższa niż w poprzednim półroczu. Na rynku wtórnym zanotowano większy wzrost – o 14% względem końca grudnia 2023 r. do kwoty 10 473 zł/mkw.

TRÓJMIASTO

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

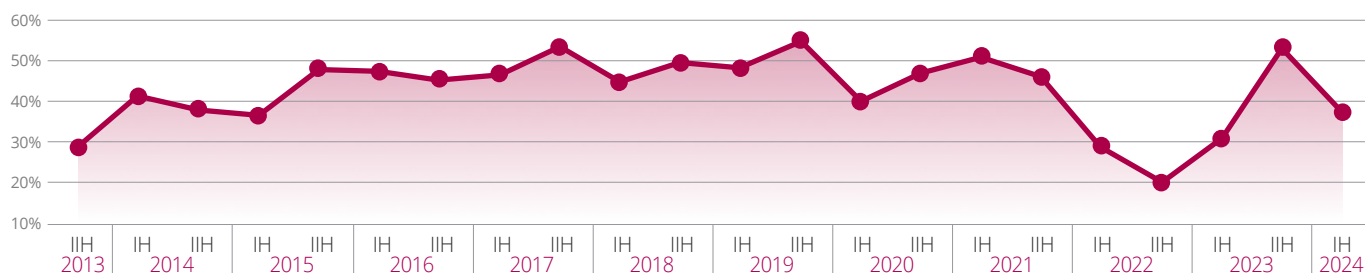
Źródło: Emmerston Evaluation na podstawie danych Evaluer

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



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

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



Na Trójmiejski rynek mieszkaniowy w pierwszym półroczu 2024 r. wprowadzono do sprzedaży więcej mieszkań niż przez ostatnie dwa kwartały roku poprzedniego. W Gdańsku było to ponad 3 tys. lokali, co przełożyło się na wzrost rzędu 32%. Trend ten zaobserwowano również w Gdyni, gdzie liczba mieszkań, których sprzedaż rozpoczęto wyniosła ponad 800 i była prawie pięć razy wyższa niż w drugiej połowie roku 2023. W obu miastach były to największe wartości od połowy 2022 r. Na koniec czerwca 2024 r. podaż we wszystkich lokalizacjach wchodzących w skład Trójmiasta zwiększyła się. Oferta na rynku mieszkaniowym w Gdańsku wyniosła ponad 4,3 tys. i wzrosła w porównaniu do poprzedniego półrocza o ponad 500 lokali (13%). W Gdyni podaż wzrosła o 39% i osiągnęła poziom prawie 1,2 tys. mieszkań, a więc zbliżony do tego notowanego na koniec pierwszego półrocza 2023 r. W całym Trójmieście na koniec drugiego kwartału 2024 r. dostępnych było ponad 5,7 tys. lokali.

W okresie styczeń-czerwiec 2024 r. w zestawieniu do drugiego półrocza roku ubiegłego liczba transakcji na rynku pierwotnym w Gdańsku i Gdyni zmniejszyła się. Spadek wyniósł kolejno 34% i 25%. W Sopocie sprzedaż utrzymała się na takim samym poziomie wynoszącym około 40 mieszkań w pół roku. Porównując jednak ze sobą pierwszy i drugi kwartał 2024 r. w całym Trójmieście, w odróżnieniu od większości analizowanych miast liczba transakcji na rynku pierwotnym zwiększyła się. Sprzedaż w okresie kwiecień-czerwiec była wyższa o ponad 17%.

Na rynku wtórnym w Trójmieście średni metraż mieszkania w pierwszej połowie 2024 r. wyniósł 53,1 mkw. Największa przeciętna powierzchnia charakteryzowała lokale w Sopocie (61,2 mkw.). W kontekście wieku bu-

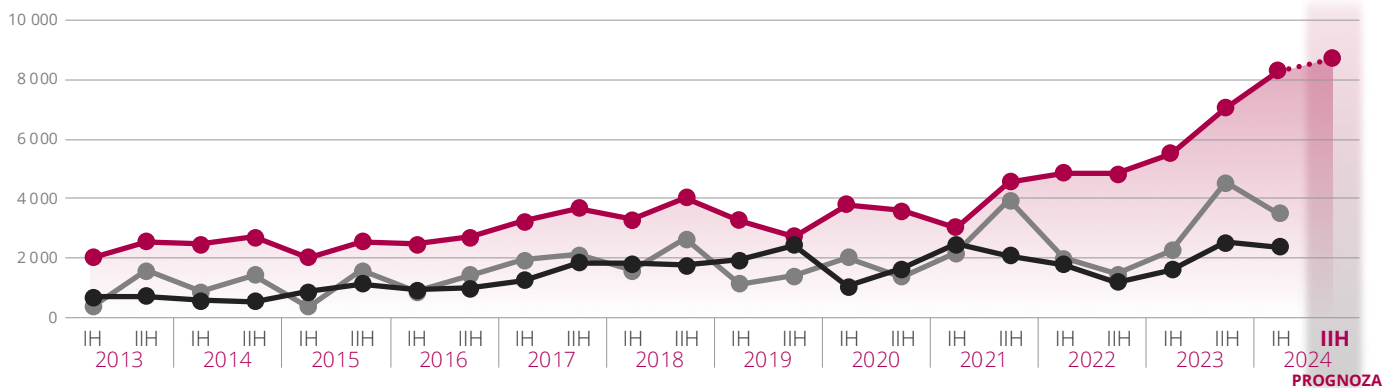
dyneków, mieszkania z drugiej ręki zlokalizowane w nowym budownictwie (po 2005 r.) stanowiły 35% transakcji odnotowanych w Trójmieście.

Ceny mieszkań zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym rosły. W czerwcu 2024 r. na pierwszym z nich największy wzrost charakteryzował Gdańsk, gdzie w pół roku mediana zwiększyła się o 5% do kwoty 13 956 zł/mkw. Mniejsze podwyżki dotyczyły Gdyni i Sopotu – kolejno o 3% i 2%. Mediany cen jednostkowych na rynku wtórnym cechował wyższy trend półroczny niż na pierwotnym. W Gdańsku wyniosła ona 12 496 zł/mkw. (wzrost o 9%), w Gdyni 10 852 zł/mkw. (wzrost o 7%), natomiast w Sopocie – 17 371 zł/mkw. (wzrost o 11%).



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

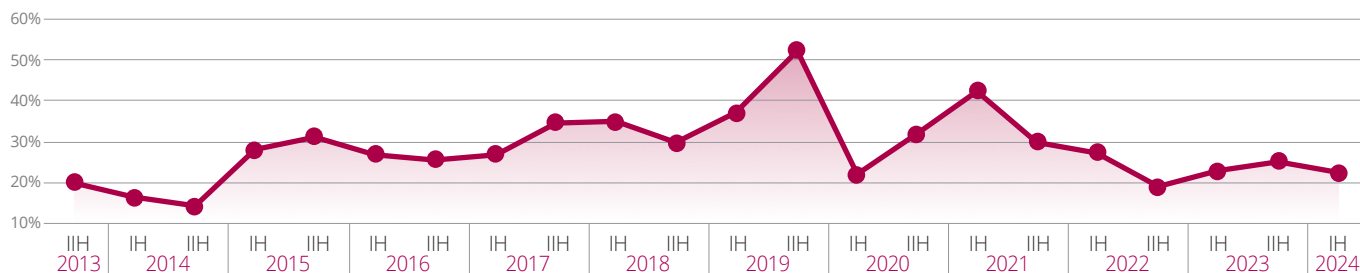
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



Na pierwotny rynek mieszkaniowy w Łodzi w pierwszej połowie 2024 r. wprowadzono 3,5 tys. mieszkań. W porównaniu do drugiej połowy 2023 r., rozpoczęto sprzedaż o 23% lokali mniej. Jest to również pierwszy spadek tej liczby od półtora roku. Najwięcej mieszkań zasiliło delegaturę Śródmieście, gdzie koncentrowało się 39% nowej podaży. Najmniejszą ilością nowych lokali charakteryzuje się natomiast delegatura Polesie – niecałe 350 mieszkań, a więc aż o 78% mniej niż w ubiegłym półroczu.

Pod względem poziomu oferty Łódź nadal pozostaje drugim po Warszawie miastem z największą liczbą dostępnych mieszkań. Na koniec pierwszego półrocza 2024 r. odnotowano kolejny wzrost – podaż zwiększyła się przez sześć miesięcy o 17% i wyniosła prawie 8,3 tys. lokali. Jest to kolejny rekord, jaki zaobserwowano w analizowanym okresie. W Łodzi rejestruje się

trend wzrostowy oferty od połowy 2021 r., natomiast od początku 2023 r. ma on charakter gwałtowny. Obecna podaż jest zaledwie o około 400 mieszkań niższa niż ta w Warszawie na koniec ubiegłego roku. W każdej z 5 delegatur Łodzi oferta mieszkań wyniosła ponad 1,0 tys. lokali. Najwięcej dostępnych mieszkań odnotowano w delegaturze Polesie – prawie 2,3 tys. Liczba lokali sprzedanych na rynku pierwotnym w Łodzi w pierwszej połowie 2024 r. wyniosła ponad 2,3 tys. mieszkań i utrzymała się na podobnym poziomie, co w okresie lipiec-grudzień 2023 r. Stanowi to stosunkowo wysoki wynik, w szczególności na tle większości analizowanych miast, gdzie odnotowywano znaczące spadki tej wartości. W pierwszym półroczu 2024 r. najwięcej mieszkań sprzedano w delegaturze Śródmieście (prawie 800), najmniej zaś w delegaturze Bałuty (niespełna 200).

Delegatura Bałuty przodowała natomiast w ilości transakcji na rynku wtórnym. W przeciwieństwie do rynku pierwotnego, to w Śródmieściu sprzedano najmniej lokali. W pierwszej połowie 2024 r. przeciętna powierzchnia mieszkania z drugiej ręki w Łodzi wyniosła 46,7 mkw. Wartość ta największa była w delegaturze Śródmieście (52,4 mkw.). Na rynku wtórnym mieszka-

nia zlokalizowane w nowym budownictwie (po 2005 r.) stanowiły zaledwie 15% wszystkich transakcji. Mediana cen jednostkowych w Łodzi na rynku pierwotnym w czerwcu 2024 r. wyniosła 10 250 zł/mkw. Stanowi to wzrost w dwa kwartały o 4%. Ceny na rynku wtórnym również charakteryzowały podwyżki. Mediana wyniosła tu 7 434 zł/mkw., a więc o 6% więcej niż na koniec 2023 r.

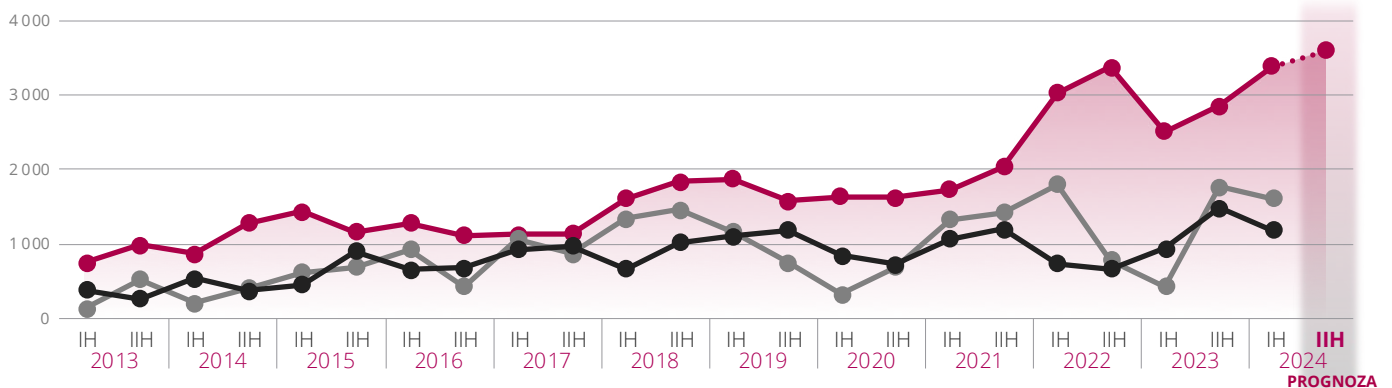
KATOWICE + AGLOMERACJA ŚLĄSKA

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

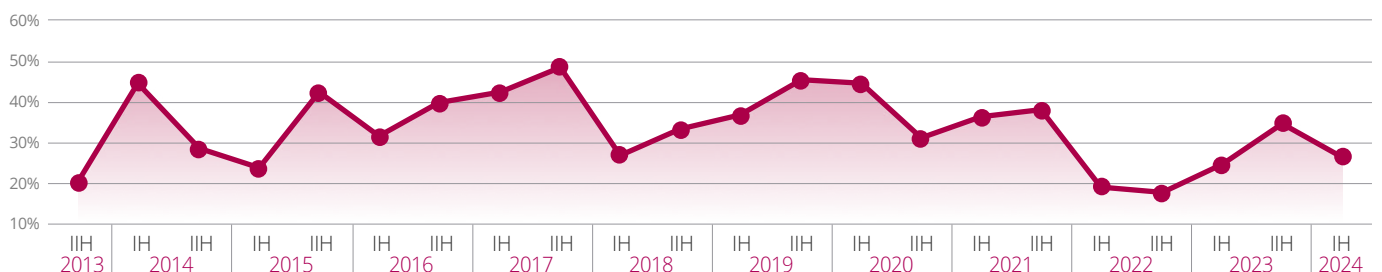


RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

Zaprezentowane dane dotyczą Katowic

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



W Katowicach liczba mieszkań nowo wprowadzonych do sprzedaży przez pierwsze dwa kwartały 2024 r. wyniosła 1,6 tys. i pomimo półrocznego spadku o 9% utrzymała się na wysokim dla stoli-

cy województwa śląskiego poziomie. Deweloperzy rozpoczęli sprzedaż największej ilości lokali w dzielnicach Brynów - Os. Zgrzebionka oraz Koszutka, gdzie łącznie koncentrowało się 47% nowej podaży.

Oferta mieszkań na rynku pierwotnym w Katowicach na koniec czerwca 2024 r. wyniosła prawie 3,4 tys., przez co zrównała się z rekordowym w analizowanym okresie poziomem notowanym pod koniec 2022 r. W porównaniu do końca grudnia 2023 r. wzrosła natomiast o 18%. Podobnie jak w zeszłym półroczu, najwięcej lokali na rynku pierwotnym znajdowało się w dzielnicach Bogucice i Wełnowiec-Józefowiec, które odpowiadały za 43% katowickiej podaży.

W okresie styczeń-czerwiec w stolicy województwa śląskiego sprzedaż mieszkań wyniosła prawie 1,2 tys. lokali, a więc o 20% mniej niż w poprzednim półroczu. Dzielnicami, gdzie liczba ta była największa są os. Paderewskiego-Muchowiec oraz Brynów-Os. Zgrzebionka – kolejno 245 i 195 mieszkań. Największy spadek ilościowy dotyczył natomiast dzielnicy Wełnowiec-Józefowiec, w której w pierwszej połowie 2024 r. sprzedano o 90 mieszkań mniej, niż w drugim półroczu 2023 r.

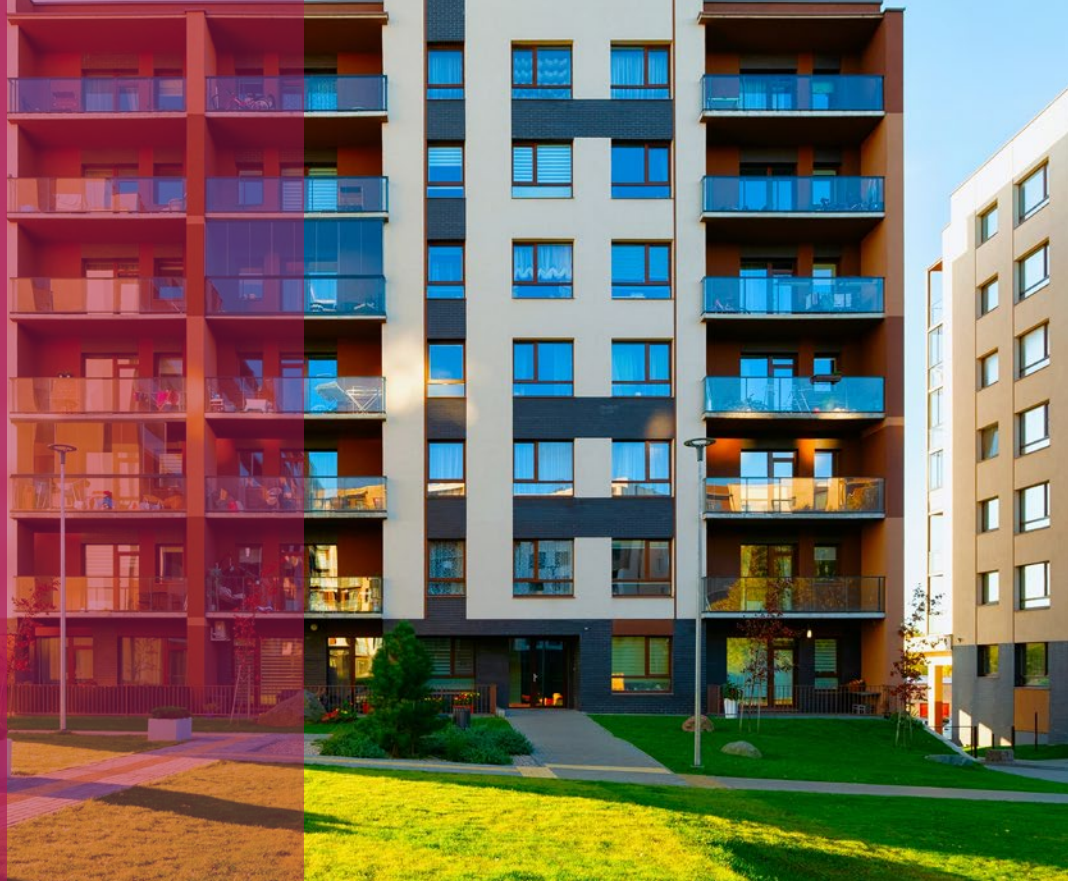
Średnia powierzchnia mieszkania sprzedanego na rynku wtórnym w Katowicach w pierwszej połowie 2024

r. wyniosła 53,5 mkw. 26% lokali zlokalizowanych było w budynkach powstałych po 2005 r. Biorąc pod uwagę Aglomerację Śląską, najwięcej transakcji na rynku wtórnym odnotowano w Zabrze oraz Tychach. Przeciętny metraż mieszkania wyniósł tam kolejno 49,5 mkw. oraz 50,7 mkw. W całej aglomeracji niecałe 10% stanowiły lokale znajdujące się w nowym budownictwie (obiekty powstałe po 2005 r.).

Ceny mieszkań na rynku pierwotnym zarówno w Katowicach, jak i innych miastach aglomeracji śląskiej charakteryzował podobny półroczny trend wynoszący 9%. Na koniec pierwszej połowy roku w stolicy województwa śląskiego mediana na tym rynku osiągnęła poziom 10 994 zł/mkw. W pozostałych miastach aglomeracji wyniosła ona 8 241 zł/mkw. Na rynku wtórnym w Katowicach odnotowano większe podwyżki – o 11% (do 7 522 zł/mkw.). Mediana dla mieszkań z drugiej ręki w pozostałych miastach aglomeracji śląskiej wzrosła natomiast w pół roku o 8% i na koniec czerwca 2024 r. wyniosła 5 652 zł/mkw.

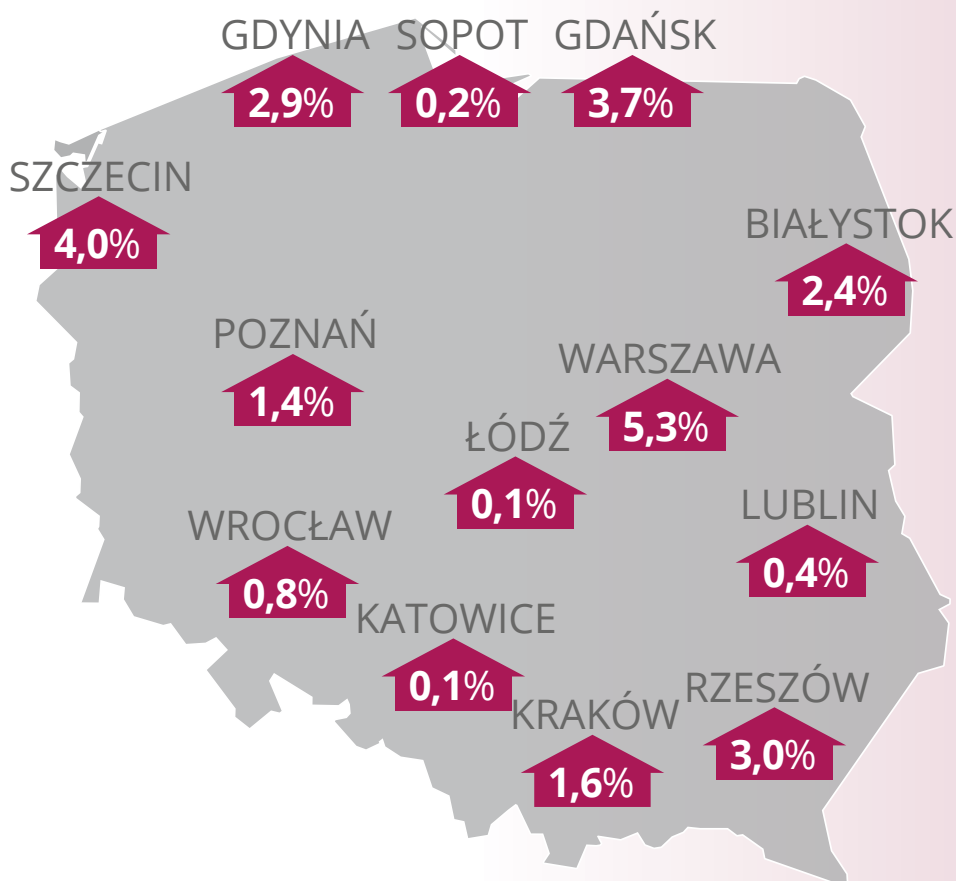


RYNEK WYNAJMU MIESZKAŃ



ZMIANY PÓLROCZNE
MEDIANY STAWEK CZYNSZÓW NAJMU

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



W pierwszej połowie 2024 roku rynek najmu długoterminowego w Polsce wykazywał tendencję do stabilizacji. Popyt utrzymywał się na równym poziomie, zwłaszcza w największych miastach, gdzie przybywa osób podejmujących nowe zatrudnienie oraz studentów.

W większości lokalizacji stawki czynszów najmu na koniec pierwszego półrocza 2024 r. charakteryzował zastój lub lekki wzrost. Największe półroczne zmiany mediany odnotowano w Warszawie (+5,3%), Szczecinie (+4,0%) i Gdańsku (+3,7%). Stopy zwrotu z wynajmu mieszkań również odznaczały się lokalnymi wahaniami na analizowanych rynkach. Największą zmianę odnoto-

wano w Szczecinie, Lublinie i Gdyni w kontekście lokali 1 pokojowych, gdzie wskaźnik ten wzrósł o ok. 1 p. p. Dzięki temu obecnie najwyższą stopą zwrotu z wynajmu w kontekście kawalerek charakteryzuje się stolica województwa zachodniopomorskiego, gdzie wynosi ona 5,8%. Dla mieszkań 2 pokojowych najwyższy wskaźnik wstępuje w Lublinie (5,0%), a dla 3 pokojowych w Katowicach (również 5,0%).

Najemcy coraz częściej poszukują lokali o wyższym standardzie oraz dodatkowych udogodnieniach, co wpływa na ich wybór. Zwiększa się także ich wrażliwość na aspekty ekologiczne takie jak efektywność energetyczna mieszkań. W efekcie, na rynku zyskują na popularności lokale o wyższym standardzie.

ZAKRES STÓP ZWROTU Z WYNAJMU MIESZKAŃ W IH2024 R.


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


STOPA ZWROTU

Stopa zwrotu z wynajmu została obliczona jako relacja rocznego dochodu możliwego do uzyskania z wynajmu do ceny transakcyjnej mieszkania. Cena transakcyjna została powiększona o koszt wykończenia mieszkania (w przypadku mieszkań zakupionych na rynku pierwotnym) i koszty remontu mieszkania w celu przygotowania pod najem (w przypadku transakcji z rynku wtórnego). Koszt remontu przyjęto jako 50% kosztów ponoszonych na wykończenie mieszkania. Dochód z najmu mieszkania został pomniejszony o kwotę, którą właściciel 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.

POZWOLENIA NA BUDOWĘ

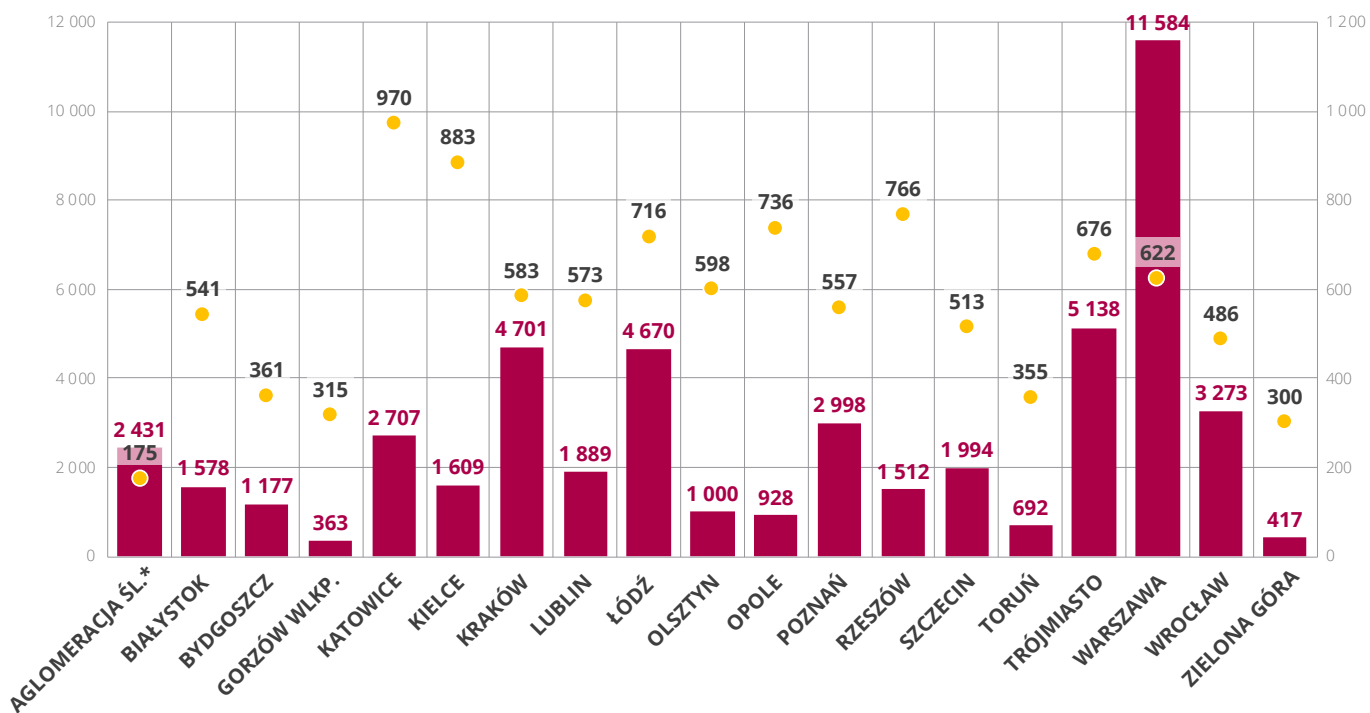
ANALIZA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ NA 100 TYS. MIESZKAŃCÓW

liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę w okresie styczeń-czerwiec 2024 r. 

liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę na 100 tys. mieszkańców w 2024 r. 

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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych GUS





PROGNOZA

Najważniejszymi czynnikami wpływającymi na rynek mieszkaniowy w drugiej połowie 2024 r. będzie poziom stóp procentowych, wysokość inflacji oraz niepewność dotycząca nowego rządowego programu dopłat do kredytów.

Prognozujemy, że stopy procentowe do końca 2024 r. pozostaną na niezmiennym, dotychczasowym poziomie wynoszącym 5,75%. Na ich spadek, według zapowiedzi NBP można liczyć najwcześniej w drugim kwartale 2025 r. Obniżka tego wskaźnika wpłynęłaby pozytywnie na sytuację rynkową – oznaczałaby spadek kosztu kredytów oraz zwiększenie dostępności finansowej mieszkań.

Drugą połowę roku z powodu niskiej sprzedaży mieszkań charakteryzować będzie większa możliwość negocjacji cen oraz ustalania elastycznych harmonogramów płatności. Deweloperzy będą również wprowadzać różnorodne promocje, aby zwiększyć atrakcyjność oferowanych lokali. Czas wyprzedazy zasobu mieszkań wydłuży się. Wiele osób, ze względu na ograniczoną zdolność kredytową i wysokie raty, zostanie pozbawionych możliwości uzyskania kredytu mieszkaniowego.

W drugim półroczu 2024 r. dynamika wzrostu cen w większości lokalizacji względnie wyhamuje. Mimo to, nadal mogą wystąpić podwyżki w stosunku do obecnych wartości wynikające m. in. z poziomu inflacji czy wzrostu średniego wynagrodzenia. Nadal niepewny jest los nowego rządowego programu dopłat do kredytów, który może mieć istotny wpływ na rynek nieruchomości. W zależności od jego ostatecznych założeń istnieje ryzyko kolejnego dynamicznego wzrostu cen, podobnie jak miało to miejsce w przypadku programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. Mimo to, deweloperzy

nie dostosowują obecnie swojej oferty do programu „Mieszkanie na Start” ze względu na ciągłe opóźnienia w jego uruchomieniu oraz brak pewności, czy zostanie on ostatecznie wprowadzony. Jeśli pojawi się jednak pewny, konkretny termin wprowadzenia w życie dopłat, firmy mogą przesuwać w czasie start sprzedaży nowych inwestycji. Część z potencjalnych beneficjentów, ze względu na niejasną potencjalną datę wejścia programu w życie zrezygnuje z oczekiwania na program i z obawy przed kolejnymi wzrostami cen nieruchomości zdecyduje się na zakup mieszkania bez dopłat. Grupa czekających na rządowe wsparcie będzie się jednak powiększać, im dłużej sytuacja z uruchomieniem programu będzie niejasna. W przypadku teoretycznego uruchomienia wsparcia w przyszłym roku, skumulowany popyt przez niego wywołany będzie wyższy.

Pomimo niskiego poziomu sprzedaży, w największych aglomeracjach w kraju nadal występuje deficyt mieszkań - w szczególności w budownictwie reprezentującym standard typowy. Popyt na lokale z rynku pierwotnego w tych lokalizacjach, pomimo wahań spowodowanych zmiennymi warunkami rynkowymi wciąż jest widoczny. Miasta takie jak Warszawa, Kraków czy Wrocław przyciągają rozwiniętym rynkiem pracy oraz rozbudowaną, nowoczesną infrastrukturą. Kupujący mają szeroki wachlarz możliwości w wyborze lokum – mogą wybrać osiedle przeznaczone dla rodzin z dziećmi lub inwestycję premium, która przyciąga w dużej mierze klientów biznesowych. Nieruchomości z rynku pierwotnego charakteryzują się także dużo lepszą efektywnością energetyczną niż część lokali występujących na rynku wtórnym. Ten czynnik jest szczególnie ważny w kontekście coraz bardziej restrykcyjnych norm dotyczących energooszczędności budynków.

W dużych miastach kluczowym problemem jest brak gruntów inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową. Jednym z potencjalnych rozwiązań jest uwolnienie gruntów rolnych należących do Skarbu Państwa, które znajdują się w granicach miast. Ministerstwo Rozwoju i Technologii pracuje nad zmianami, które mają na celu zwiększenie dostępności terenów pod zabudowę. Mogłoby to poprawić sytuację na rynku gruntów inwestycyjnych oraz przyczynić się do stabilizacji cen mieszkań. Uproszczenie i przyspieszenie procesu zmiany statusu działek rolnych na budowlane mogłoby zwiększyć liczbę dostępnych mieszkań w dłuższej perspektywie.

Jednym z zagrożeń związanych z tym podejściem jest ryzyko niekontrolowanego rozlewania się miast na tereny, które nie dysponują odpowiednią infrastrukturą techniczną i społeczną. Zapobiec temu zjawisku mogą plany ogólne, które gminy będą musiały opracować na podstawie nowelizacji ustawy o planowaniu przestrzennym. Plany te zastąpią dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz będą wyznaczały obszary uzupełniania zabudowy. Tylko w tych obszarach, w przypadku braku planu miejscowego, będzie można uzyskać decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.



OPIS DZIAŁALNOŚCI EMMERSON EVALUATION ORAZ EVALUER

Emmerson Evaluation Sp. z o.o. istnieje od 2008 roku i świadczy usługi wycen nieruchomości mieszkaniowych, komercyjnych (biura, handel, magazyny, inwestycje deweloperskie, hotele). Spółka wykonuje wyceny dla wszelkich celów, w tym m.in. dla potrzeb zabezpieczenia wiarygodności, sprawozdań finansowych i oceny opłacalności zakupu lub sprzedaży. Posiada również bogate doświadczenie w wycenie dużych pakietów nieruchomości, wycenie środków trwałych oraz analizach rynkowych. Wszelkie opracowania Emmerson Evaluation wykonuje zgodnie ze standardami polskimi i międzynarodowymi. Spółka posiada biura regionalne w 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. 516 000 987

wroclaw@emmerson-evaluation.pl

POZNAŃ

ul. Artura Grottgera 6A/15

60-757 Poznań

tel. 516 000 856

poznan@emmerson-evaluation.pl

KRAKÓW

ul. Wodna 2d

30-556 Kraków

tel. 697 780 833

krakow@emmerson-evaluation.pl

TRÓJMIASTO

ul. Do Studzienki 63 pokój 7

80-227 Gdańsk

tel. 516 000 980,

trojmiasto@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. 516 000 987

katowice@emmerson-evaluation.pl



al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa

tel. 22 375 97 00

kontakt@evaluer.pl

www.evaluer.pl