



2025 EVALUER INDEX

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



EMMERSON
EVALUATION

Spis treści

WSTĘP

strona 3

ANALIZA RYNKU
MIESZKANIOWEGO
W 2024 R.

strona 4

RYNEK
MIESZKANIOWY
W POLSCE

strona 7

WARSZAWA	strona 8
KRAKÓW	strona 11
WROCŁAW	strona 13
POZNAŃ	strona 15
TRÓJMIASTO	strona 17
ŁÓDŹ	strona 20
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
2025

strona 29

OPIS DZIAŁALNOŚCI
EMMERSON
EVALUATION
ORAZ EVALUER

strona 32

Wstęp

Drodzy Czytelnicy,

Prezentujemy najnowszy raport Evaluer Index – cykliczne opracowanie dotyczące rynku mieszkaniowego w Polsce. Jak co roku, przedstawiamy kluczowe wydarzenia minionego 2024 roku oraz kompleksową analizę największych rynków mieszkaniowych w kraju. Podejmujemy także próbę prognozy nadchodzących trendów, które mogą kształtować rynek w przyszłości.

Rok 2024 na rynku nieruchomości upłynął pod znakiem dostosowywania się deweloperów do zmieniających się warunków rynkowych. Zakończenie programu „Bezpieczny Kredyt 2%” oraz brak nowych mechanizmów wsparcia spowodowały konieczność modyfikacji strategii inwestycyjnych i sprzedażowych. Pomimo podjętych działań, poziom sprzedaży mieszkań pozostawał niższy niż w roku poprzednim, głównie ze względu na utrzymujące się wysokie stopy procentowe oraz ograniczoną zdolność kredytową nabywców. W odpowiedzi na te wyzwania deweloperzy wdrażali politykę rabatową i promocyjną, a dynamika wzrostu cen mieszkań spadła. Wszystkie te czynniki ukształtowały rynek nieruchomości w minionym roku.

Mamy nadzieję, że raport spotka się z Państwa zainteresowaniem i dostarczy cennych informacji na temat aktualnej sytuacji w sektorze nieruchomości. Zachęcamy do kontaktu w celu uzyskania szczegółowych analiz lub 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 2024 R.



W ubiegłym roku sektor nieruchomości mieszkaniowych kształtowany był przez dwa kluczowe czynniki: utrzymujące się na wysokim poziomie stopy procentowe oraz niepewność związaną z zapowiedzianym programem rządowym mającym na celu wsparcie zakupu mieszkań. Pierwszy z nich wpływał na dostępność kredytów hipotecznych, ograniczając zdolność kredytową wielu potencjalnych nabywców, podczas gdy brak klarownych informacji o dalszych rządowych inicjatywach wzmacniał niepewność i opóźniał decyzje zakupowe. Czynniki te miały znaczący wpływ na dynamikę popytu, podaż oraz ceny na rynku nieruchomości.

2024 rok rynek mieszkaniowy rozpoczął bez programu dopłat do kredytów, choć z wyraźnymi zapowiedziami wprowadzenia nowego rządowego wsparcia. Podaż mieszkań deweloperskich w tym okresie była ograniczona, głównie z powodu wysokiego popytu wynikającego z zakończenia w 2023 roku programu Bezpieczny Kredyt 2%. Deweloperzy, dostrzegając ograniczoną dostępność mieszkań oraz perspektywę wprowadzenia nowych dopłat, zaczęli intensywnie realizować szereg nowych inwestycji, dążąc do sprostania przewidywanemu wzrostowi popytu. Jednocześnie sytuacja na rynku kredytów nie uległa poprawie, a potencjalni klienci, chcący skorzystać z tej formy finansowania zakupu mieszkania musieli akceptować jego wysokie koszty. Z czasem wprowadzenie nowego programu dopłat stało się coraz bardziej niepewne, pozostawiając potencjalnych beneficjentów w stanie oczekiwania. W efekcie sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym w większości analizowanych lokalizacji utrzymywała się na niższym poziomie niż w 2023 roku, co w połączeniu z dużą nową

podażą doprowadziło do wystąpienia wysokiej oferty lokali. Sytuacja na rynku mieszkań deweloperskich była zróżnicowana regionalnie, a w niektórych lokalizacjach podaż osiągnęła historyczne rekordy.

W Łodzi, mimo niewielkiego spadku liczby dostępnych mieszkań wciąż występowała znaczna dysproporcja między ofertą a popytem. Również w Poznaniu odnotowano najwyższą podaż mieszkań w analizowanym okresie, która od połowy roku utrzymywała się na poziomie blisko 7 tys. lokali. Przykładem miasta, w którym oferta na rynku pierwotnym osiągnęła rekordowy poziom od dekady były Katowice, gdzie na koniec 2024 roku dostępnych było ponad 4,3 tys. lokali. Na tych rynkach na koniec ubiegłego roku dostrzegano oznaki nadpodaży mieszkań.

Biorąc pod uwagę wszystkie badane rynki, na koniec 2024 roku oferta lokali deweloperskich była o 13% wyższa niż w połowie roku i aż o 52% wyższa niż na koniec 2023 roku. Wyniosła ona ponad 54,5 tys. mieszkań w 1,4 tys. inwestycji. Odwrotną tendencję zaobserwowano w kontekście sprzedaży lokali na rynku pierwotnym, która spadła we wszystkich analizowanych lokalizacjach. W porównaniu z całoroczną sprzedażą w 2023 roku, w ubiegłym roku sprzedaż mieszkań zmniejszyła się o 26%, osiągając poziom niepełna 40 tys. jednostek. W Krakowie liczba sprzedanych mieszkań wyniosła około 2,5 tys., co stanowi wartość porównywalną z drugą połową 2022 roku, kiedy to sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym w stolicy Małopolski zanotowała największy od dekady spadek. Dzięki równoczesnemu wprowadzeniu na rynek dużej liczby nowych inwestycji, Kraków ponownie zajął drugie miejsce po Warszawie pod względem podaży, wyprzedzając Łódź.

Największym segmentem klientów na rynku mieszkaniowym w 2024 roku były osoby dysponujące zdolnością kredytową umożliwiającą zakup mieszkania spełniającego ich oczekiwania, a także nabywcy posiadający środki własne. Do pierwszej grupy należały głównie osoby stosunkowo zamożne, o czym świadczy sam fakt, że przy niekorzystanych warunkach finansowania mogli sobie one pozwolić na kredyt. Nabycie lokalu na rynku pierwotnym w ubiegłym roku posiadało znaczące zalety. Po pierwsze, duża oferta pozwalała na selekcję mieszkania, która w innych okolicznościach rynkowych była ograniczona. Drugą korzyścią było to, że ze względu na rozbieżność między podażą a popytem, deweloperzy zaczęli oferować upusty oraz różnorodne promocje, takie jak gratisowe miejsca parkingowe czy komórki lokatorskie. Warto jednak pamiętać, że poziom cen mieszkań, w szczególności w dużych aglomeracjach jest bardzo wysoki i nierzadko stanowi barierę dla nabywców.

W 2024 roku zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym zaobserwowano dalszy wzrost cen nieruchomości. Warto podkreślić, że dynamika ta jest roczna, przy czym większość wzrostów miała miejsce w pierwszej połowie roku. W drugim półroczu tempo wzrostu było znacznie niższe. Pierwsze półrocze charakteryzowało się bardziej dynamicznymi zmianami, zwłaszcza na rynku mieszkań „z drugiej ręki”. Wśród analizowanych miast największe podwyżki cen lokali deweloperskich miały miejsce w Aglomeracji Śląskiej (z wyłączeniem Katowic) oraz w Kielcach, gdzie dynamika wzrostu wyniosła odpowiednio 20% i 17% w skali roku. W drugiej połowie 2024 roku najwyższy wzrost mediany cen mieszkań odnotowano w Zielonej Górze, gdzie wyniósł on 12%. Na rynku pierwotnym najwyższe ceny mieszkań występowały w Warszawie i Krakowie, gdzie mediany wyniosły odpowiednio 17,7 tys. zł/mkw. i 16,4 tys. zł/mkw. Wśród największych rynków tylko w Łodzi wartość ta utrzymywała się poniżej 11,0 tys. zł/mkw. Podobne zmiany jak na rynku pierwotnym zaobserwowano również na rynku wtórnym, gdzie dynamika wzrostu była w wielu przypadkach wyższa. Największy roczny wzrost mediany cen mieszkań „z drugiej ręki” odnotowano w Krakowie, gdzie wyniósł on 24% oraz w Sopocie, gdzie osiągnął 23%.

Przez cały 2024 rok stopa referencyjna NBP utrzymywała się na poziomie 5,75%, co skutkowało wysokimi ratami kredytów hipotecznych oraz obniżoną zdolnością kredytową potencjalnych nabywców mieszkań.

Brak decyzji Rady Polityki Pieniężnej o obniżce tego wskaźnika podyktowany był wzrostem inflacji, która w drugiej połowie roku ponownie przyspieszyła, osiągając najwyższy poziom w październiku (5%). Restrykcyjna polityka pieniężna stanowiła odpowiedź na niespełniony cel inflacyjny, który wciąż stanowił wyzwanie dla stabilności gospodarki.

Pomimo braku rządowego wsparcia, liczba udzielonych kredytów hipotecznych w 2024 roku wzrosła o 24% w porównaniu do roku 2023. Szczególny wpływ na ten wzrost miał pierwszy kwartał, który odpowiadał za ponad 30% całkowitej sprzedaży kredytów hipotecznych w tym okresie. Wysoki udział miały również wnioski o „Bezpieczny Kredyt 2%”, które złożono pod koniec obowiązywania programu, a ich rozpatrzenie miało miejsce w 2024 roku. W kolejnych miesiącach liczba udzielanych kredytów spadała, jednak rynek nie doświadczył załamania. Odnotowano wzrost średniej wartości udzielanych kredytów hipotecznych, co wynika z wyższych cen nieruchomości, które przekładają się na wyższą wartość zaciąganych kredytów.

Poziom stóp procentowych najsilniej wpływa na segment popularny, w którym najwięcej transakcji finansowanych jest kredytem hipotecznym. Jednocześnie to właśnie inwestycje w tym segmencie stanowią największą część rynku pierwotnego mieszkań. Z kolei segment nieruchomości premium w ubiegłym roku pozostał stabilny i nie uległ osłabieniu.

Rok 2024 charakteryzował się umiarkowaną korektą cen materiałów budowlanych. Wśród wyjątków znalazły się m.in. płyty OSB, drewno, cement i wapno, których ceny w porównaniu do grudnia 2023 roku wzrosły o 4-7%. Biorąc jednak pod uwagę pełen wachlarz grup asortymentowych, w pierwszej połowie roku odnotowano roczne spadki sięgające 3%. W drugiej połowie ubiegłego roku tempo zmian cen uległo spowolnieniu, a rynek zaczął zmierzać ku stabilizacji. W całym 2024 roku ceny materiałów budowlanych spadły średnio o 1,7%. Pomimo okresowych wzrostów w wybranych kategoriach, w długoterminowej perspektywie widoczny był trend zmniejszania się presji inflacyjnej na ceny materiałów budowlanych. Taka sytuacja stwarza przestrzeń do większej stabilizacji kosztów realizacji inwestycji budowlanych, co ma istotne znaczenie dla planowania nowych projektów oraz dla rentowności firm deweloperskich i wykonawczych.

W kontekście budownictwa mieszkaniowego odnotowano 9% spadek liczby lokali oddanych do użytkowania w porównaniu z rokiem poprzednim, co jest wynikiem mniejszej liczby rozpoczętych inwestycji w 2022 roku. Jednocześnie liczba wydanych pozwoleń na budowę wzrosła o 20%, a liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto zwiększyła się o 24%. Ten trend jest efektem m.in. dużej liczby lokali wprowadzonych do sprzedaży przez deweloperów w ubiegłym roku oraz wysokiego popytu wywołanego „Bezpiecznym Kredytem 2%” w 2023 roku.

W 2024 roku miały miejsce istotne zmiany w przepisach prawnych, które miały duże znaczenie dla deweloperów. Znowelizowane zostało rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Nowe regulacje wprowadziły szereg obowiązków dla inwestorów, w tym m.in. zapewnienie dostępności placów zabaw w nowych inwestycjach mieszkaniowych, wprowadzenie minimalnej powierzchni lokali użytkowych oraz bardziej restrykcyjne wymagania dotyczące odległości między balkonami a granicami działek. Dodatkowo zmieniono przepisy dotyczące miejsc parkingowych, w tym ich liczby i rozmieszczenia, co miało na celu poprawę jakości przestrzeni publicznych oraz ułatwienie parkowania mieszkańcom.

Zmiany te miały również istotny wpływ na koszty realizacji inwestycji, ponieważ dostosowanie projektów do nowych regulacji wymagało dodatkowych nakładów finansowych. W związku z tym, deweloperzy byli zmuszeni uwzględniać te wyższe koszty w cenach mieszkań, co w pewnym stopniu przełożyło się na wzrost cen nieruchomości. Nowe regulacje zwiększały wymagania inwestycyjne, jednocześnie podnosząc standardy jakości infrastruktury mieszkaniowej. Choć w długoterminowej perspektywie będzie miało to pozytywny wpływ na komfort życia mieszkańców, wprowadziło dodatkową presję kosztową.

W 2024 roku rynek najmu w Polsce charakteryzował się zróżnicowaną dynamiką wzrostu stawek czynszów w ujęciu regionalnym. Najwyższe roczne zmiany odnotowano w Warszawie oraz Rzeszowie, gdzie wzrosty oscylowały wokół 13%. Z kolei w Katowicach i Białymstoku mediany czynszów pozostały na względnie stabilnym poziomie, notując jedynie nieznaczne wzrosty na poziomie odpowiednio 0,7% i 2,4%, co było niższą dynamiką niż średnia inflacja w ubiegłym roku (3,6%). W minionym roku odnotowano dalszy rozwój sektora PRS w Polsce. Zasoby najmu instytucjonalnego powiększyły się o ponad 6 tys. mieszkań, które trafiły na rynek w największych miastach, co oznacza znaczący wzrost podaży względem poprzedniego roku.



RYNEK MIESZKANIOWY W POLSCE

MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM
ORAZ TREND 2024/2023 I TREND IIH/IH2024 ZMIANY CEN W 2024 R.

Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny			rynek wtórny		
	mediana cen 1 m ²	trend 24/23	trend IIH24/IH24	mediana cen 1 m ²	trend 24/23	trend IIH24/IH24
WARSZAWA	17 737	9%	5%	15 748	14%	4%
KRAKÓW	16 440	13%	3%	14 816	24%	8%
ŁÓDŹ	10 596	8%	3%	7 782	11%	5%
WROCŁAW	14 225	10%	6%	12 732	18%	6%
POZNAŃ	12 572	8%	4%	10 996	19%	5%
GDAŃSK	14 542	9%	4%	13 100	14%	4%
KATOWICE	11 662	16%	6%	7 984	18%	6%
AGLOMERACJA ŚLĄSKA (BEZ KATOWIC)	9 073	20%	10%	5 638	8%	5%
GDYNIA	14 343	6%	3%	11 574	14%	7%
SOPOT	23 076	2%	0%	19 298	23%	11%
SZCZECIN	11 996	8%	6%	8 834	8%	2%
BYDGOSZCZ	9 850	6%	5%	7 161	4%	1%
LUBLIN	10 768	14%	1%	9 954	17%	3%
BIAŁYSTOK	10 498	13%	5%	9 671	20%	8%
TORUŃ	10 187	11%	2%	8 645	12%	3%
RZESZÓW	10 530	14%	7%	10 159	17%	7%
KIELCE	9 609	17%	7%	8 284	18%	5%
OLSZTYN	9 992	14%	9%	8 639	18%	7%
ZIELONA GÓRA	9 130	16%	12%	8 043	20%	6%
OPOLE	10 129	16%	6%	8 705	15%	2%
GORZÓW WIELKOPOLSKI	7 124	5%	2%	6 679	8%	4%

WARSZAWA

W stolicy mediana cen na rynku pierwotnym na koniec ubiegłego roku wyniosła 17,7 zł/mkw. Podobnie jak w większości innych analizowanych miast, w Warszawie odnotowano znaczny wzrost oferty mieszkań deweloperskich przy jednoczesnym spadku sprzedaży. Rosnąca podaż w warunkach osłabionego popytu przyczyniła się do większej elastyczności cenowej firm deweloperskich oraz wprowadzania dodatkowych zachęt dla kupujących.

W 2024 roku deweloperzy wprowadzili na stołeczny rynek pierwotny niemal 16,5 tys. nowych mieszkań w 160 inwestycjach, co oznacza wzrost o 10% w porównaniu do roku poprzedniego. Był to zarazem najwyższy wynik od 2021 roku. Nowa podaż była równomiernie rozłożona – zarówno w pierwszym, jak i drugim półroczu do sprzedaży trafiło po około 8 tys. lokali. Najwięcej nowych mieszkań pojawiło się na Białołęce, która odpowiadała za 20% wprowadzonej oferty w drugiej połowie roku. Znaczące ilości lokali trafiły również na Bemowo i Mokotów – odpowiednio 1,3 tys. i 1,2 tys. jednostek. Łącznie te trzy dzielnice skupiły ponad połowę nowo wprowadzonych mieszkań. Jediną dzielnicą Warszawy, w której w 2024 roku nie rozpoczęto sprzedaży żadnej inwestycji mieszkaniowej był Żoliborz.

Na koniec 2024 roku oferta mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie wyniosła blisko 14,0 tys. jednostek. Tak wysoki poziom dostępnych lokali odnotowany był ostatnio w 2019 roku. W porównaniu do końca 2023 roku podaż wzrosła aż o 61%. Największą liczbę dostępnych mieszkań ponownie odnotowano na Białołęce, gdzie w ciągu dwóch ostatnich kwartałów oferta zwiększyła się o 34%, osiągając niespełna 2,5 tys. jednostek. Dzielnicą tą, z uwagi na dostępność i ceny gruntów pozostaje kluczową lokalizacją dla dużych, wieloetapowych inwestycji. Przeważają tam projekty z segmentu popularnego, w których znaczną część nabywców stanowią osoby finansujące zakup kredytem hipotecznym. Drugim obszarem z najwyższą podażą był Mokotów, gdzie na koniec 2024 roku dostępnych było blisko 2,0 tys. mieszkań. W odróżnieniu od Białołęki, duży udział miały tam inwestycje o podwyższonym standardzie. Najmniejszą ofertę mieszkań na rynku pierwotnym odnotowano w dzielnicach Ochota i Żoli-

borz – w obu przypadkach liczba dostępnych lokali nie przekroczyła 50 jednostek.

Sprzedaż mieszkań w 2024 roku na rynku pierwotnym w Warszawie wykazywała tendencję spadkową, szczególnie widoczną w drugim półroczu. Zarówno w trzecim, jak i czwartym kwartale liczba sprzedanych lokali nie przekroczyła 3,0 tys., a łączny wolumen transakcji w tym okresie wyniósł nieco ponad 5,5 tys. jednostek. Był to wynik o 20% niższy w porównaniu do pierwszej połowy roku. W przeciwieństwie do wcześniejszych okresów, w drugiej połowie 2024 roku żadna z dzielnic nie wyróżniała się wyraźnie pod względem liczby sprzedanych mieszkań. Najwyższy poziom transakcji, w przedziale 700–800 lokali odnotowano w dzielnicach Bemowo, Białołęka, Mokotów oraz Włochy.

W drugim półroczu zauważalny był trend większej równowagi w sprzedaży mieszkań o różnych standardach. Nadal jednak dominowały lokale w segmencie popularnym, co wskazuje na utrzymujące się zapotrzebowanie na mieszkania tego typu – szczególnie wśród osób finansujących zakup kredytem hipotecznym. Niemniej jednak, w drugiej połowie roku widoczny był wzrost liczby transakcji na rynku mieszkań o wyższym standardzie, co może sugerować wzrost zainteresowania bardziej prestiżowymi lokalizacjami i projektami. Pomimo spadku liczby sprzedanych lokali warto zauważyć, że rynek wciąż pozostaje dynamiczny, a deweloperzy utrzymują silną pozycję w kontekście wprowadzania nowych projektów. Równocześnie zmiany w preferencjach nabywców, w tym większe zainteresowanie mieszkaniami o wyższym standardzie mogą wskazywać na zmianę strategii zakupowych, co powinno być brane pod uwagę przy prognozowaniu dalszego rozwoju rynku.

W drugiej połowie 2024 roku liczba nowo wprowadzonych do sprzedaży mieszkań przewyższyła liczbę sprzedanych lokali o niespełna 2,5 tys. jednostek. Od końca 2023 roku obserwujemy stopniowy wzrost tej różnicy, co prowadzi do systematycznego zwiększania dostępnej oferty mieszkań na rynku pierwotnym. Wzrost liczby dostępnych lokali może również przyczynić się do większej konkurencyjności na rynku, co w konsekwencji może wpłynąć na dalsze zmiany cen w nadchodzących miesiącach.

Mediana cen na rynku pierwotnym w Warszawie na koniec 2024 roku wzrosła o 9% rocznie. Najwyższe ceny odnotowano w dzielnicy Śródmieście, gdzie za metr kwadratowy trzeba było zapłacić 41,3 tys. zł/mkw. Znajdują się tam wyłącznie inwestycje reprezentujące segment premium. Wysokie mediany cen zaobserwo-

wano również w dzielnicach Wola, Żoliborz i Ochota, gdzie przekraczały one 25,0 tys. zł/mkw. Ostatnią z wymienionych lokalizacji charakteryzował również najwyższy roczny wzrost mediany, wynoszący 18%. Na rynku wtórnym mediana cen na koniec ubiegłego roku w stolicy wyniosła 15,7 tys. zł/mkw. Wzrost cen był tam wyższy niż na rynku pierwotnym i wyniósł 14% w skali roku, z czego wyższą dynamikę zaobserwowano w jego pierwszej połowie. Największy wzrost cen w kontekście mieszkań „z drugiej ręki” odnotowano na Pradze-Północ, gdzie w skali roku ceny zmieniły się o 19%. Również na tym rynku najdroższą dzielnicą było Śródmieście z medianą przekraczającą 20,7 tys. zł/mkw. W drugim półroczu 2024 roku najchętniej kupowanymi mieszkaniami były te o powierzchni od 30 do 50 mkw., które stanowiły przedmiot prawie połowy transakcji.

MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM
ORAZ TREND 2024/2023 I TREND IIH/IH2024 ZMIANY CEN W 2024 R.

Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny			rynek wtórny		
	mediana cen 1 m ²	trend 24/23	trend IIH24/IH24	mediana cen 1 m ²	trend 24/23	trend IIH24/IH24
Bemowo	17 137	7%	6%	15 598	18%	5%
Białołęka	13 084	13%	3%	13 742	17%	6%
Bielany	19 134	7%	2%	15 850	15%	6%
Mokotów	20 377	3%	2%	16 773	14%	4%
Ochota	26 301	18%	12%	17 018	18%	4%
Praga-Południe	16 842	9%	5%	15 252	17%	5%
Praga-Północ	19 563	11%	2%	16 336	19%	6%
Rembertów	13 130	13%	6%	11 850	9%	1%
Śródmieście	41 294	8%	2%	20 737	10%	3%
Targówek	14 958	9%	6%	14 211	13%	6%
Ursus	14 621	9%	4%	14 158	11%	8%
Ursynów	18 843	3%	2%	15 569	8%	4%
Wawer	13 042	15%	5%	13 110	6%	1%
Wesoła	12 558	13%	7%	11 417	14%	5%
Wilanów	18 608	10%	2%	18 703	11%	4%
Włochy	15 930	10%	2%	16 041	10%	7%
Wola	27 269	14%	3%	18 378	17%	5%
Żoliborz	26 425	5%	2%	19 010	15%	1%

ZMIANY NA RYNKU
DEWELOPERSKIM 2024/2023

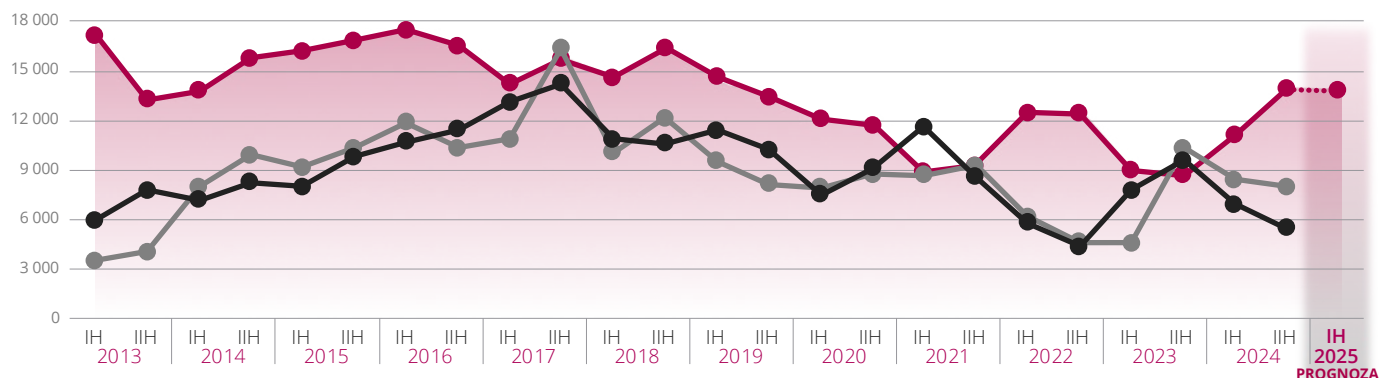
Źródło: Emmerson Evaluation
na podstawie danych Evaluer

Całkowity poziom oferty	
Liczba nowo wprowadzonych mieszkań	

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

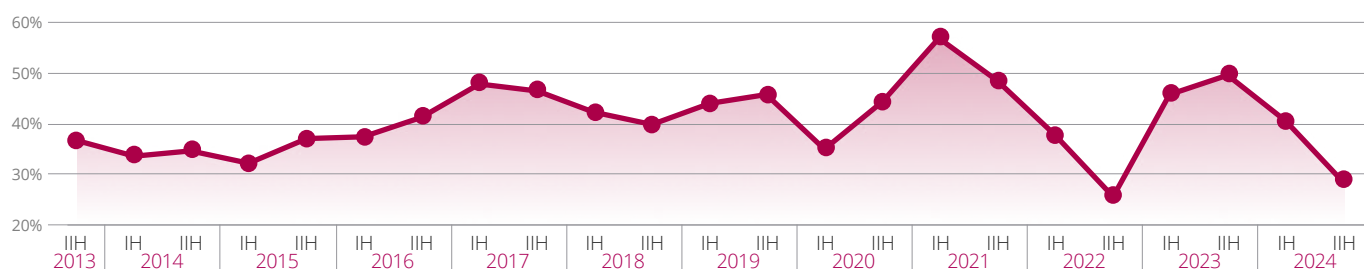
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

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



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

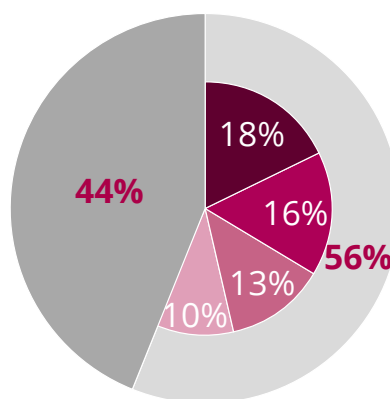
% sprzedanej oferty w danym okresie
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W 2024 ROKU W INWESTYCJACH WPROWADZONYCH NA RYNEK W I KW. 2024* [%] 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



KRAKÓW

W stolicy województwa małopolskiego ceny na rynku pierwotnym wzrosły – mediana zwiększyła się o 13% w porównaniu do poprzedniego roku, osiągając na koniec 2024 roku poziom prawie 16,5 tys. zł/mkw. Jednocześnie rynek doświadczył dynamicznych zmian po stronie podaży, której wielkość niemal się podwoiła. Wpłynęło to na znaczne zwiększenie konkurencji na rynku.

Na krakowski rynek pierwotny w 2024 roku do sprzedaży trafiło niespełna 9 tys. mieszkań. W samym drugim półroczu wprowadzono prawie 4,7 tys. lokali, co oznacza wzrost o 9% w porównaniu do pierwszej połowy roku. W tym okresie deweloperzy uruchomili sprzedaż w ramach 50 nowych inwestycji. Najwięcej mieszkań wprowadzono na rynek w delegaturze Podgórze i w delegaturze Krowodrza. W obu tych rejonach liczba nowo oferowanych lokali mieściła się w przedziale 1,8-1,9 tys. Najmniej nowej podaży odnotowano w delegaturze Śródmieście, gdzie do sprzedaży trafiło niespełna 300 mieszkań.

Na koniec 2024 roku oferta mieszkań na krakowskim rynku pierwotnym była o 34% wyższa niż sześć miesięcy wcześniej. Szczególnie wyraźny wzrost podaży widoczny jest w porównaniu z końcem 2023 roku, kiedy liczba dostępnych lokali była niemal dwukrotnie mniejsza. Ostatni raz tak wysoki poziom oferty odnotowano na początku 2022 roku. Największą liczbę dostępnych mieszkań zarejestrowano w delegaturach Krowodrza i Podgórze – w każdej z nich podaż wyniosła około 3,2 tys. lokali. W obu tych rejonach dominowały inwestycje z segmentu popularnego. Warto podkreślić, że na koniec 2024 roku Kraków ponownie

wyprzedził Łódź, zajmując drugie miejsce wśród miast o największej ofercie mieszkań na rynku pierwotnym. Podobnie jak na innych analizowanych rynkach, w Krakowie sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym wykazywała tendencję spadkową. Trend ten utrzymuje się w stolicy Małopolski od połowy 2023 roku. W drugim półroczu 2024 roku zawarto transakcje na nieco ponad 2,5 tys. lokali, co oznacza spadek o 16% w porównaniu do pierwszej połowy roku. Poziom sprzedaży zbliżył się tym samym do wartości odnotowanej w drugiej połowie 2022 roku, kiedy liczba sprzedanych mieszkań była najniższa w całym analizowanym okresie. Wśród krakowskich delegatur największą liczbę transakcji zarejestrowano w Podgórzu, gdzie sprzedano 1,1 tys. lokali. Zwiększona podaż nowych mieszkań, szczególnie w segmencie popularnym może być odpowiedzią na rosnące zapotrzebowanie wśród nabywców szukających przystępnych cenowo lokali. Jednocześnie większa liczba dostępnych mieszkań może prowadzić do większej różnorodności ofert. Ponadto, z uwagi na fakt, że Kraków ponownie zajmuje drugie miejsce w kraju pod względem liczby dostępnych mieszkań, możemy spodziewać się, że rynek ten będzie nadal przyciągał uwagę zarówno krajowych, jak i zagranicznych inwestorów.

MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM
ORAZ TREND 2024/2023 I TREND IIH24/IH24 ZMIANY CEN W 2024 R.

Źródło: Baza Danych Evaluer

ZMIANY NA RYNKU
DEWELOPERSKIM 2024/2023

Źródło: Emmerson Evaluation
na podstawie danych Evaluer

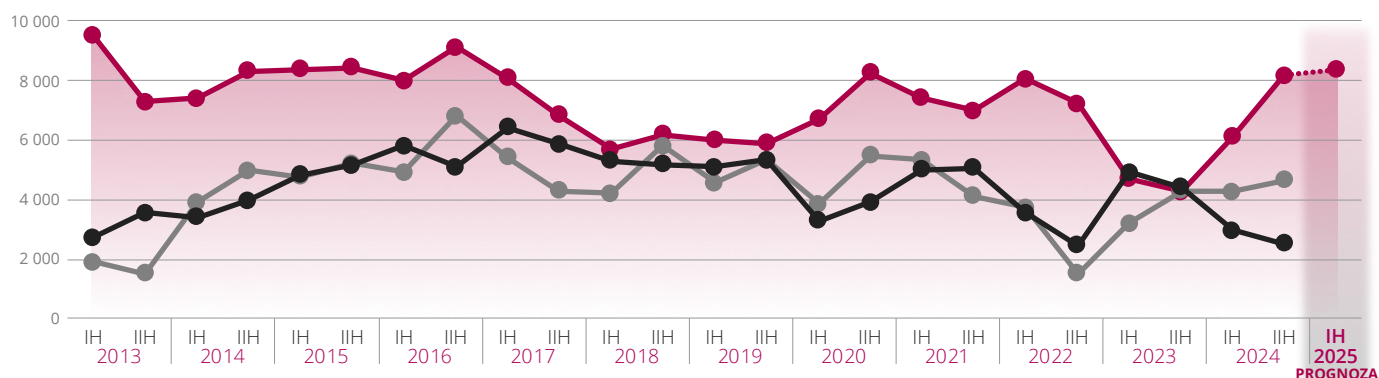
	rynek pierwotny			rynek wtórny		
	mediana cen 1 m ²	trend 24/23	trend IIH24/IH24	mediana cen 1 m ²	trend 24/23	trend IIH24/IH24
Krowodrza	15 572	8%	2%	15 393	26%	8%
Nowa Huta	13 924	17%	3%	13 364	24%	7%
Podgórze	15 724	13%	2%	14 667	24%	8%
Śródmieście	21 732	12%	3%	16 016	18%	10%

Całkowity poziom oferty	
Liczba nowo wprowadzonych mieszkań	

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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

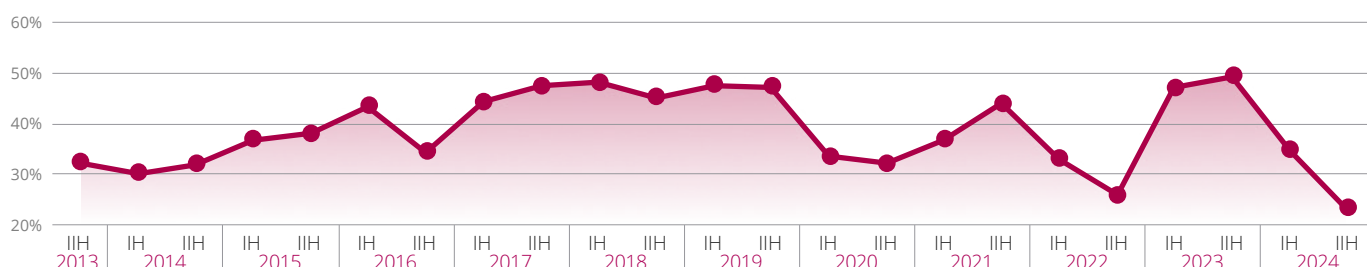
poziom oferty
na koniec okresu
liczba nowo wprowadzonych
na rynek mieszkań w okresie
liczba sprzedanych
mieszkań w okresie



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

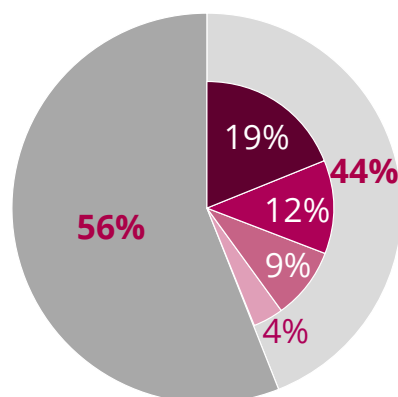


ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W 2024 ROKU W INWESTYJCACH WPROWADZONYCH NA RYNEK W I KW. 2024* [%] RYNEK PIERWOTNY

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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

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



Mediana cen mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie na koniec 2024 roku wyniosła niespełna 16,5 tys. zł/mkw., co oznacza wzrost o 13% w porównaniu z rokiem poprzednim. Zestawiając z ceną z połowy roku, wzrost ten był mniej dynamiczny i wyniósł 3%. Najwyższe wartości odnotowano w Śródmieściu, gdzie mediana cen osiągnęła 21,7 tys. zł/mkw. Największą dynamikę wzrostu zaobserwowano natomiast w Nowej Hucie, ze wzrostem o 17% rok do roku. Wpływ na to miała m. in. zmiana struktury oferty dostępnych mieszkań – udział mieszkań 1 i 2 pokojowych, które

osiągają wyższe ceny jednostkowe wzrósł w delegaturze o 10 p. p. do 47%. Na rynku wtórnym w stolicy małopolski mediana cen ukształtowała się na poziomie ponad 14,8 tys. zł/mkw., notując najwyższy roczny wzrost spośród analizowanych miast, wynoszący 24%. W porównaniu do wartości z poprzedniego półrocza wzrost ten wyniósł 8%. Najchętniej kupowanymi mieszkaniami na tym rynku w drugim półroczu 2024 roku były lokale o powierzchni od 30 do 50 mkw., które były przedmiotem ponad połowy transakcji zawartych w tym okresie.

WROCLAW

W stolicy województwa dolnośląskiego mediana cen mieszkań na rynku pierwotnym na koniec 2024 roku wyniosła ponad 14,2 tys. zł/mkw. Zarówno w pierwszej, jak i drugiej połowie roku deweloperzy obserwowali znacznie obniżony popyt na nowe lokale, co znacznie wpłynęło na tempo sprzedaży.

W 2024 roku we Wrocławiu rozpoczęto sprzedaż 8,7 tys. mieszkań. W drugiej połowie roku wprowadzono do sprzedaży 2,8 tys. lokali w 18 inwestycjach, co stanowi wartość ponad dwukrotnie niższą niż w pierwszym półroczu, ale wpisuje się w niższe wartości notowane w 2023 roku. Największą liczbę nowych mieszkań wprowadzono na rynek w dzielnicy Krzyki, gdzie deweloperzy uruchomili sprzedaż prawie 900 jednostek. Znaczną liczbę nowych lokali odnotowano także w dzielnicy Fabryczna – ponad 700 mieszkań. W strukturze nowej podaży dominowały inwestycje o podwyższonym standardzie.

Na koniec 2024 roku oferta mieszkań na wrocławskim rynku pierwotnym wyniosła ponad 7,5 tys. lokali, co oznacza wzrost o 10% w porównaniu do pierwszej połowy roku oraz wzrost o 90% w porównaniu do 2023 roku. Największa liczba dostępnych mieszkań zlokalizowana była w dzielnicach Fabryczna i Krzyki, gdzie dostępnych było odpowiednio 2,6 tys. oraz 2,4 tys. jednostek. W tych dwóch dzielnicach znajdowało się aż 67% całej dostępnej oferty. Najmniej mieszkań było

dostępnych w dzielnicy Śródmieście, gdzie liczba lokali nie przekroczyła 500. Charakterystyczną cechą obecnej podaży we Wrocławiu jest zrównanie liczby mieszkań o podwyższonym standardzie z liczbą lokali w standardzie popularnym.

Sprzedaż mieszkań we Wrocławiu sukcesywnie malała przez oba półrocza 2024 roku. W drugiej połowie roku wyniosła ona 2,4 tys. mieszkań, co oznacza spadek o 9% w porównaniu do pierwszego półrocza oraz o 40% w porównaniu do drugiej połowy 2023 roku. Największą liczbę transakcji odnotowano w dzielnicy Krzyki, gdzie sprzedano prawie 1,0 tys. lokali. Struktura sprzedaży była zbliżona do struktury podaży, z równym udziałem mieszkań o standardzie popularnym i podwyższonym, co może sugerować rosnącą obecność zaможniejszych nabywców.

Wzrost oferty we Wrocławiu na koniec 2024 roku wynika w dużej mierze z liczby mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w pierwszej połowie roku. Spadek sprzedaży dodatkowo podkreślił ten trend, co wpłynęło na podaż lokali na rynku pierwotnym.

MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM
ORAZ TREND 2024/2023 I TREND IIH/IH2024 ZMIANY CEN W 2024 R.

Źródło: Baza Danych Evaluer

ZMIANY NA RYNKU
DEWELOPERSKIM 2024/2023

Źródło: Emmerson Evaluation
na podstawie danych Evaluer

	rynek pierwotny			rynek wtórny		
	mediana cen 1 m ²	trend 24/23	trend IIH24/IH24	mediana cen 1 m ²	trend 24/23	trend IIH24/IH24
Fabryczna	12 381	10%	7%	12 383	20%	6%
Krzyki	13 413	9%	6%	12 890	15%	5%
Psie Pole	12 218	10%	5%	12 604	21%	6%
Stare Miasto	17 012	11%	7%	14 016	18%	4%
Śródmieście	17 358	10%	3%	12 244	13%	6%

Całkowity
poziom oferty



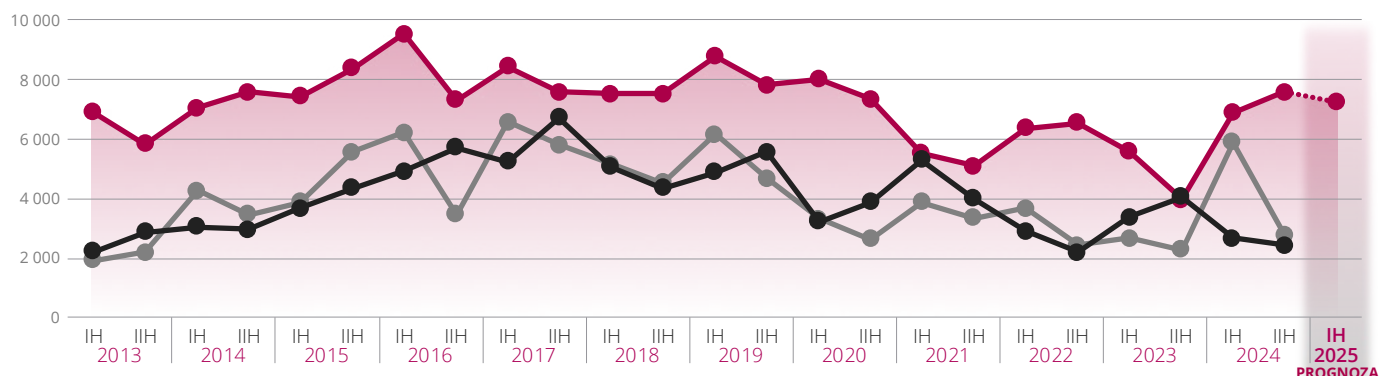
Liczba nowo
wprowadzonych
mieszkań



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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

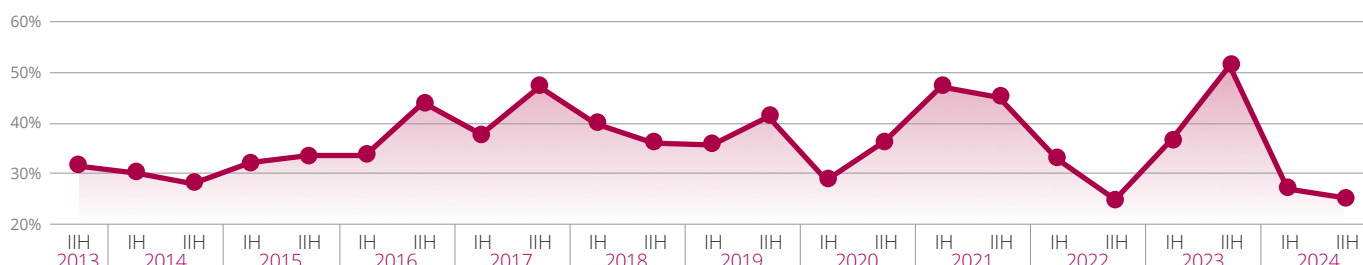
poziom oferty
na koniec okresu
liczba nowo wprowadzonych
na rynek mieszkań w okresie
liczba sprzedanych
mieszkań w okresie



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

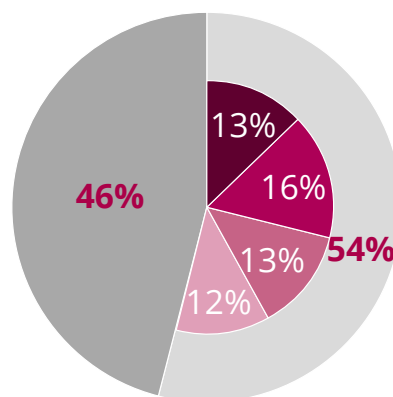


ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W 2024 ROKU W INWESTYCJACH WPROWADZONYCH NA RYNEK W I KW. 2024* [%]

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



Na rynku pierwotnym mediana cen mieszkań osiągnęła poziom ponad 14,2 tys. zł/mkw., co oznacza wzrost o 10% rok do roku oraz o 6% w porównaniu do wartości odnotowanej w poprzednim półroczu. Najwyższe ceny zarejestrowano w dzielnicy Śródmieście, gdzie wyniosła ona prawie 17,4 tys. zł/mkw. Największą dynamikę wzrostu zaobserwowano natomiast w dzielnicy Stare Miasto - o 11% rok do roku. Podwyżki cen widoczne były również na rynku wtórnym, gdzie me-

diana wyniosła ponad 12,7 tys. zł/mkw., co oznacza wzrost o 6% półrocznie i o 18% rocznie. Na rynku tym największy wzrost odnotowano w dzielnicy Psie Pole, w której osiągnął poziom 21% w skali roku. Mediana wyniosła tam 12,6 tys. zł/mkw. W drugim półroczu ubiegłego roku najchętniej kupowanymi mieszkaniami „z drugiej ręki” były lokale o powierzchni od 30 do 50 mkw. Ich udział w całkowitej liczbie transakcji wyniósł niespełna 50%.

POZNAŃ

Mediana cen mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu na koniec ubiegłego roku wyniosła niemal 12,6 tys. zł/mkw. Podaż utrzymywała się na rekordowo wysokim poziomie zarówno w połowie roku, jak i na jego zakończenie, osiągając wartości nie spotykane we wcześniejszych latach. Taka sytuacja była konsekwencją intensywnej aktywności deweloperów - w szczególności w pierwszym półroczu.

W 2024 roku na poznańskim rynku pierwotnym deweloperzy rozpoczęli sprzedaż ponad 6,3 tys. mieszkań. W drugiej połowie roku wprowadzono 1,8 tys. lokali w 17 inwestycjach, co stanowi spadek o 60% w porównaniu do pierwszego półrocza, które odznaczało się rekordową liczbą wprowadzonych do sprzedaży mieszkań. Najwięcej nowych lokali zasiliło delegaturę Jeżyce, gdzie wprowadzono prawie 950 mieszkań, co stanowiło ponad połowę nowej oferty. Natomiast delegatury Wilda i Nowe Miasto odnotowały najniższą liczbę nowych lokali, wynoszącą poniżej 70 jednostek w każdej z tych lokalizacji.

Podaż mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu osiągnęła rekordowy poziom niemal 7,0 tys. lokali, co oznacza wzrost o 64% w porównaniu do końca 2023 roku. Podobny poziom utrzymywał się przez oba półrocza. Największa część tej oferty (ponad 40%) koncentrowała się w delegaturze Stare Miasto, gdzie dominowały projekty o standardzie popularnym, szczególnie poszukiwane przez kredytobiorców. Najmniej mieszkań dostępnych było w delegaturze Wilda, gdzie liczba ofert nie przekroczyła 320 lokali. Pozostałe delegatury utrzy-

mywały poziom podaży od 1,0 do 1,5 tys. mieszkań.

W Poznaniu w 2024 roku na rynku deweloperskim obserwowano stopniowy spadek liczby transakcji. W drugim półroczu sprzedano 1,9 tys. mieszkań, co stanowiło 16% spadek w porównaniu do pierwszej części roku, zbliżając się tym samym do poziomu notowanego w połowie 2023 roku. W okresie lipiec-grudzień 2024 roku najwięcej transakcji zrealizowano w delegaturach Jeżyce i Stare Miasto, gdzie sprzedano po ponad 500 mieszkań w każdej z tych lokalizacji. Z kolei delegatura Wilda, podobnie jak w poprzednim półroczu, odnotowała najniższą liczbę sprzedaży – nieco ponad 50 mieszkań.

Na koniec 2024 roku rynek pierwotny w stolicy województwa wielkopolskiego charakteryzował się bardzo wysoką podażą, co znacząco wydłużyło średni czas wyprzedaży inwestycji. Wysoka oferta lokali, oprócz spadku liczby transakcji, wynikała głównie z dużej liczby mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w pierwszym półroczu. W drugiej połowie roku deweloperzy zaczęli ograniczać liczbę nowych inwestycji, co może wskazywać na konieczność dostosowania strategii do spowolnionego tempa sprzedaży.

MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM
ORAZ TREND 2024/2023 I TREND IIH/IH2024 ZMIANY CEN W 2024 R.

Źródło: Baza Danych Evaluer

ZMIANY NA RYNKU
DEWELOPERSKIM 2024/2023

Źródło: Emmerson Evaluation
na podstawie danych Evaluer

	rynek pierwotny			rynek wtórny		
	mediana cen 1 m ²	trend 24/23	trend IIH24/IH24	mediana cen 1 m ²	trend 24/23	trend IIH24/IH24
Grunwald	11 951	8%	2%	11 135	19%	5%
Jeżyce	12 141	10%	8%	11 255	14%	5%
Nowe Miasto	12 402	5%	3%	10 729	16%	2%
Stare Miasto	13 312	9%	4%	10 982	24%	3%
Wilda	13 605	8%	5%	11 186	18%	6%

Całkowity
poziom oferty



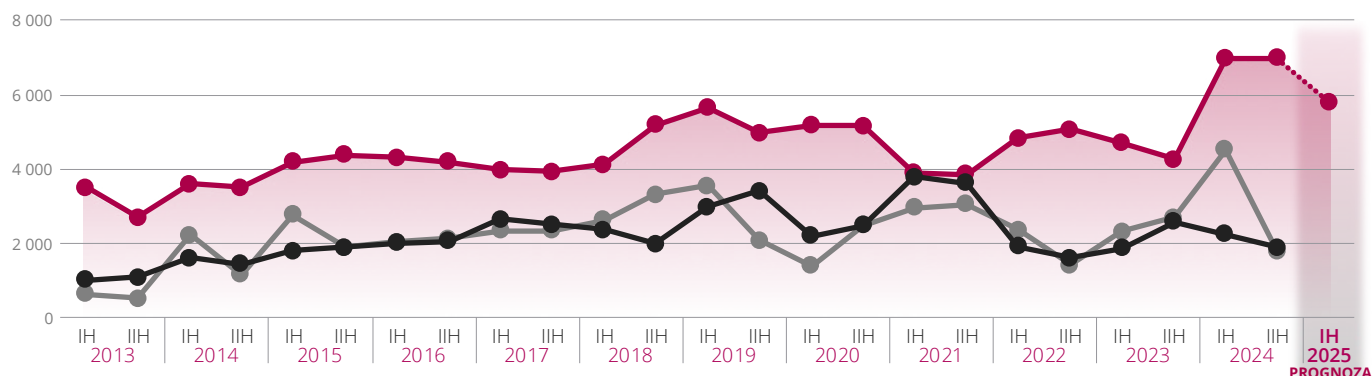
Liczba nowo
wprowadzonych
mieszkań



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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

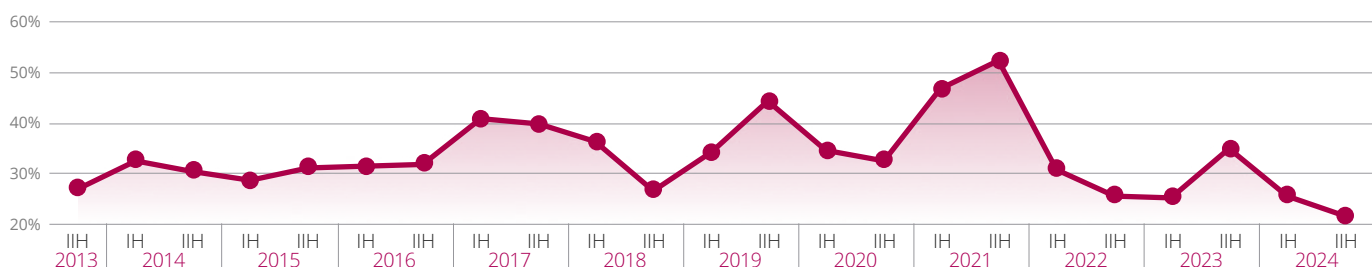
poziom oferty
na koniec okresu
liczba nowo wprowadzonych
na rynek mieszkań w okresie
liczba sprzedanych
mieszkań w okresie



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

% sprzedanej oferty w danym okresie

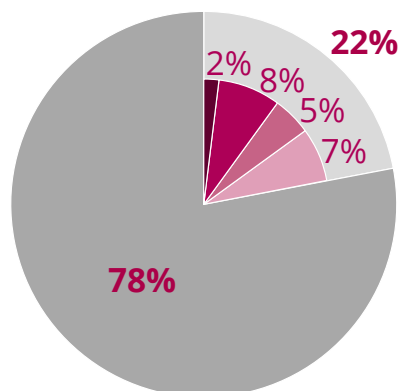
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W 2024 ROKU W INWESTYCJACH WPROWADZONYCH NA RYNEK W I KW. 2024* [%] RYNEK PIERWOTNY

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

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



Trend ten, przy odpowiednich działaniach marketingowych może prowadzić do stabilizacji rynku w nadchodzących latach.

Na koniec 2024 roku mediana cen mieszkań na poznańskim rynku pierwotnym osiągnęła poziom prawie 12,6 tys. zł/mkw., co oznacza wzrost o 4% półrocznie i o 8% w skali roku. Najwyższe wartości odnotowano w delegaturze Wilda, gdzie mediana wyniosła 13,6 tys. zł/mkw. Z kolei największą dynamikę wzrostu cen zaobserwowano w delegaturze Jeżyce – 10% rok do roku i aż 8% w ujęciu półrocznym. Powodem takiej skali podwyżek jest bardzo duża liczba mieszkań nowo-

wprowadzonych do sprzedaży w tej delegaturze, które posiadały wyższe ceny. Rynek wtórny charakteryzował się większą dynamiką podwyżek. Mediana cen w stolicy wielkopolski wzrosła o 19% w porównaniu do poprzedniego roku, osiągając poziom niemal 11,0 tys. zł/mkw. Półroczny wzrost wyniósł natomiast 5%. Pod względem podziału na delegatury Poznań odznacza się podobnym poziomem cen – w poszczególnych jednostkach mediana waha się od 10,7 tys. zł/mkw. do 11,3 tys. zł/mkw. W drugiej połowie 2024 roku na rynku wtórnym ponad połowę transakcji stanowiły mieszkania reprezentujące metraż od 30 do 50 mkw.

TRÓJMIASTO

Na trójmiejskim rynku pierwotnym największym wzrostem mediany cen wynoszącym 9% rok do roku charakteryzował się Gdańsk, gdzie na koniec ubiegłego roku wyniosła ona ponad 14,5 tys. zł/mkw. W Gdyni dynamika wzrostu cen na tym rynku była niższa i wyniosła 6% w skali roku. Natomiast w Sopocie ceny pozostawały na stabilnym poziomie, a ich niewielki wzrost nie przekroczył średniego poziomu inflacji.

W drugiej połowie 2024 roku na rynku pierwotnym w Gdańsku wprowadzono do sprzedaży blisko 2,4 tys. mieszkań w ramach 27 projektów. Był to wynik o 23% niższy niż w pierwszym półroczu, lecz zbliżony do wartości odnotowanej w analogicznym okresie 2023 roku. Największa liczba nowych lokali trafiła do oferty w dzielnicach Śródmieście, Jasień oraz Ujeścisko-Łostowice, które łącznie odpowiadały za 58% całkowitej nowej podaży. W Gdyni z kolei w drugim półroczu 2024 roku rozpoczęto sprzedaż ponad 900 mieszkań w 11 inwestycjach, co oznacza wzrost o 14% względem pierwszej połowy roku. W porównaniu do analogicznego okresu w 2023 roku, kiedy

to wartość ta była historycznie niska, skala nowej podaży była ponad pięciokrotnie wyższa. Nowa podaż w Sopocie stanowiła natomiast 3% wszystkich mieszkań wprowadzonych w drugiej połowie 2024 roku w Trójmieście. Oferta mieszkań na trójmiejskim rynku pierwotnym w drugim półroczu 2024 roku wyniosła 6,1 tys. jednostek, co oznacza wzrost o 27% w porównaniu do roku poprzedniego. Największa liczba dostępnych lokali znajdowała się w Gdańsku, gdzie deweloperzy oferowali niemal 4,7 tys. mieszkań. W Gdyni liczba dostępnych jednostek wynosiła blisko 1,3 tys., natomiast w Sopocie zlokalizowanych było ponad 160 mieszkań.

MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM ORAZ TREND 2024/2023 I TREND IIH/IIH2024 ZMIANY CEN W 2024 R.

Źródło: Baza Danych Evaluer

	rynek pierwotny			rynek wtórny		
	mediana cen 1 m ²	trend 24/23	trend IIH24/IIH24	mediana cen 1 m ²	trend 24/23	trend IIH24/IIH24
GDAŃSK	14 542	9%	4%	13 100	14%	4%
GDYNIA	14 343	6%	3%	11 574	14%	7%
SOPOT	23 076	2%	0%	19 298	23%	11%

ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2024/2023

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

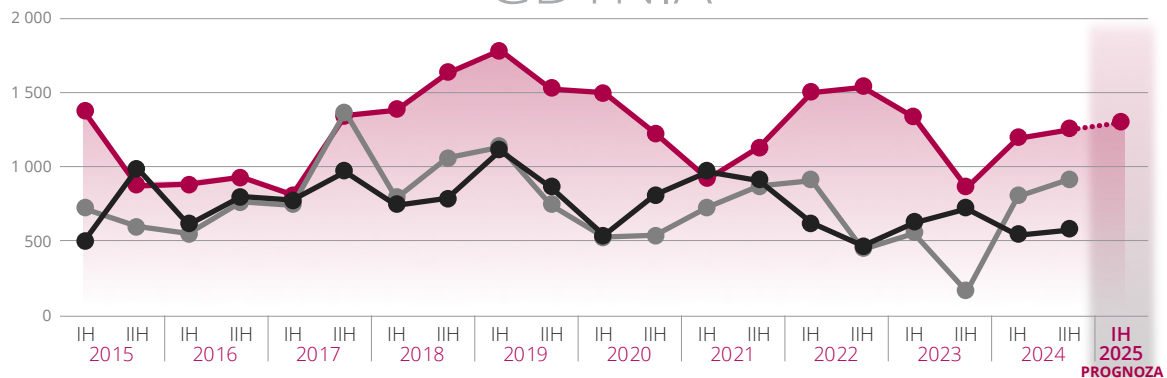
	GDAŃSK	GDYNIA
Całkowity poziom oferty		
Liczba nowo wprowadzonych mieszkań		

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

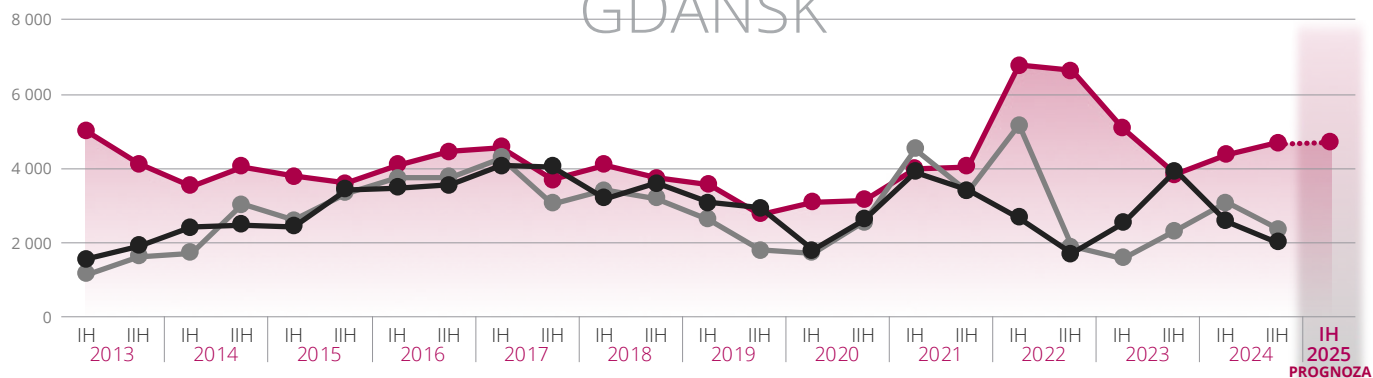
Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

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

GDYNIA

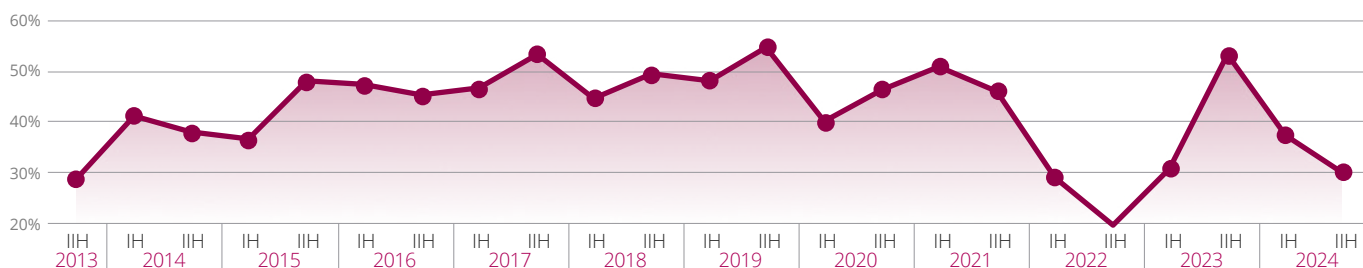


GDAŃSK



RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

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



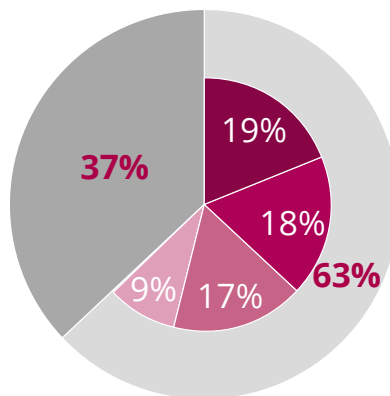
ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W 2024 ROKU W INWESTYCJACH WPROWADZONYCH NA RYNEK W I KW. 2024* [%]

RYNEK PIERWOTNY

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

Zaprezentowane dane dotyczą Trójmiasta

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



Struktura oferty wskazuje na dominację mieszkań o podwyższonym standardzie, które stanowiły ponad połowę dostępnych lokali.

Sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym w Trójmieście w 2024 roku wyniosła 5,8 tys. lokali. W drugiej połowie roku zawarto transakcje niemal 2,7 tys. lokalami, co oznacza spadek o 16% w porównaniu do pierwszego półrocza. Największy udział w sprzedaży odnotowano w Gdańsku, gdzie w okresie lipiec-grudzień sprzedano ponad 2,0 tys. mieszkań, co stanowiło spadek o 22% względem pierwszych sześciu miesięcy roku. W Gdyni i Sopocie natomiast zaobserwowano wzrost liczby sprzedanych lokali – odpowiednio o 7% oraz 22% w ujęciu półrocznym.

Choć liczba nowych mieszkań wprowadzanych na rynek w Trójmieście w 2024 roku utrzymuje się na wysokim poziomie, widoczny jest spadek dynamiki sprzedaży. Może to sugerować wystąpienie efektu nasycenia w niektórych lokalizacjach – zwłaszcza w Gdańsku, gdzie duży udział mieszkań o podwyższonym standardzie może nieco ograniczać zainteresowanie wśród potencjalnych nabywców. W odpowiedzi na spadek liczby transakcji, deweloperzy w celu dostosowania swojej oferty do potrzeb rynku będą szczególnie koncentrować się na segmencie popularnym. Wzrost liczby transakcji w Gdyni i Sopocie może wyni-

kać ze zwiększonego zainteresowania tymi obszarami. Sopot, mimo ograniczonej liczby nowych inwestycji, wciąż przyciąga nabywców szukających atrakcyjnych lokalizacji blisko morza i o wyjątkowej atmosferze. Z kolei Gdynia, oferując szeroki wybór nowych inwestycji stanowi alternatywę dla Gdańska, przyciągając osoby poszukujące zróżnicowanej oferty mieszkaniowej w obrębie Trójmiasta.

W Trójmieście mediana cen na rynku pierwotnym wyniosła od 14,3 tys. zł/mkw. do niemal 23,1 tys. zł/mkw. w zależności od lokalizacji. Najwyższe wartości dotyczyły Sopotu, gdzie cena ta w ujęciu rocznym pozostała stabilna, notując wzrost zaledwie o 2%. Najniższa mediana dotyczyła Gdyni, natomiast w stolicy województwa pomorskiego na koniec 2024 roku wyniosła ona ponad 14,5 tys. zł/mkw. Na rynku wtórnym roczna dynamika wzrostu cen była wyższa - od 14% w Gdańsku i Gdyni do 23% w Sopocie. W ostatniej z wymienionych lokalizacji mediana cen mieszkań wyniosła prawie 19,3 tys. zł/mkw. W drugim półroczu 2024 roku na rynku wtórnym w Gdańsku i Gdyni dominowały transakcje mieszkaniami o powierzchni od 30 do 50 mkw. W Sopocie natomiast struktura sprzedaży była bardziej zróżnicowana – lokale o tych metrażach miały podobny udział, co mieszkania posiadające od 50 do 70 mkw. oraz powyżej 70 mkw., wynoszący około 30%.

ŁÓDŹ

Mediana cen na rynku pierwotnym w stolicy województwa łódzkiego na koniec 2024 roku ukształtowała się na poziomie 10,6 tys. zł/mkw., a więc o 8% wyższym niż w poprzednim roku. Dzięki zmniejszeniu liczby lokali wprowadzonych do sprzedaży, podaż na rynku pierwotnym spadła po raz pierwszy od ponad trzech lat.

W drugiej połowie 2024 roku rynek pierwotny w Łodzi doświadczył znaczących zmian, które miały wpływ na zarówno liczbę nowych inwestycji, jak i wyniki sprzedaży. Deweloperzy wprowadzili do sprzedaży blisko 1,6 tys. mieszkań w ramach 22 projektów, co stanowiło ponad dwukrotny spadek w porównaniu do pierwszej połowy roku oraz najniższy wynik od drugiej połowy 2022 roku. Wzrost podaży mieszkań, który był charakterystyczny dla łódzkiego rynku pierwotnego od 2023 roku zaczął stopniowo wygasać. Firmy deweloperskie, biorąc pod uwagę rosnącą konkurencję oraz zmieniającą się sytuację gospodarczą, zaczęły ograniczać liczbę nowych inwestycji. Największa liczba mieszkań trafiła do oferty w delegaturze Polesie – ponad 630 jednostek. Śródmieście natomiast, które w poprzednim półroczu było liderem pod względem nowej podaży, odnotowało najniższy wynik z zaledwie 130 mieszkaniami.

Na koniec drugiego półrocza 2024 roku liczba mieszkań dostępnych na rynku pierwotnym w Łodzi wyniosła prawie 7,7 tys., co oznaczało pierwszy spadek podaży od 2021 roku. Mimo tej korekty poziom dostępnej

oferty nadal pozostawał wysoki w porównaniu z wcześniejszymi latami, a rekordową podaż odnotowano w pierwszej połowie ubiegłego roku, kiedy liczba mieszkań była o 7% wyższa. Największa oferta występowała w delegaturze Polesie z niemal 2,4 tys. mieszkaniami. Śródmieście oraz Widzew charakteryzowały się równie wysoką dostępnością lokali, wynoszącą odpowiednio 1,9 tys. i 1,4 tys. mieszkań.

W drugim półroczu 2024 roku na rynku pierwotnym w Łodzi sprzedano ponad 1,7 tys. mieszkań, co oznacza spadek o 26% w porównaniu do pierwszej połowy roku. Największy udział w sprzedaży odnotowano w delegaturze Polesie, gdzie zrealizowano 630 transakcji, co stanowiło 36% wszystkich sprzedanych mieszkań. Z kolei w delegaturze Górna sprzedaż utrzymała się na najniższym poziomie, z zaledwie 140 sprzedanymi mieszkaniami.

Na rynku pierwotnym w Łodzi w ostatnich latach obserwuje się systematyczny wzrost podaży, który doprowadził do kumulacji ofert i zwiększonej konkurencji. Deweloperzy zmuszeni byli zwiększyć swoje działania

MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM ORAZ TREND 2024/2023 I TREND IIH/IH2024 ZMIANY CEN W 2024 R.

Źródło: Baza Danych Evaluer

ZMIANY NA RYNKU DEWELOPERSKIM 2024/2023

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

	rynek pierwotny			rynek wtórny		
	mediana cen 1 m ²	trend 24/23	trend IIH24/IH24	mediana cen 1 m ²	trend 24/23	trend IIH24/IH24
Bałuty	9 626	8%	2%	7 398	11%	5%
Górna	9 678	8%	3%	7 521	11%	6%
Polesie	10 295	10%	5%	7 968	12%	6%
Śródmieście	12 049	6%	3%	7 705	9%	4%
Widzew	10 411	13%	1%	7 907	13%	3%

Całkowity poziom oferty



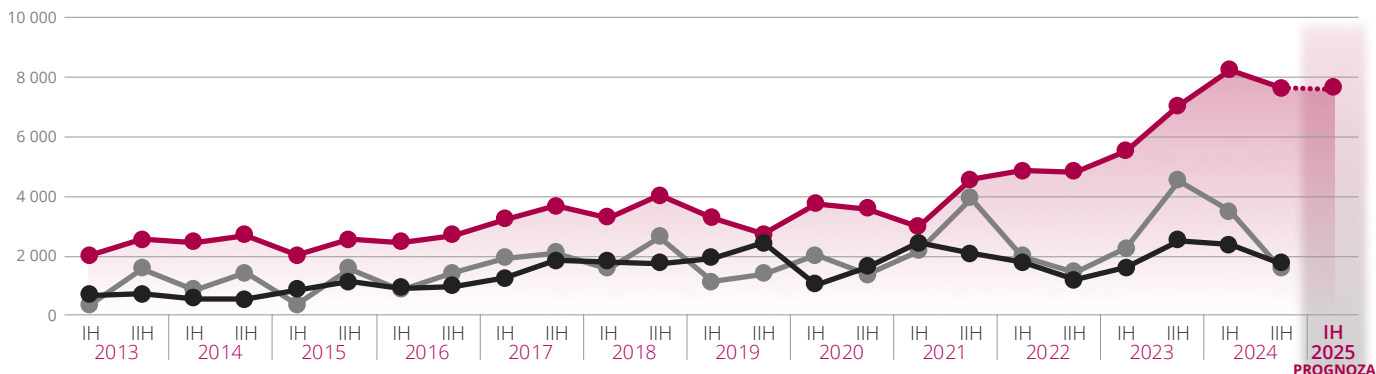
Liczba nowo wprowadzonych mieszkań



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

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer

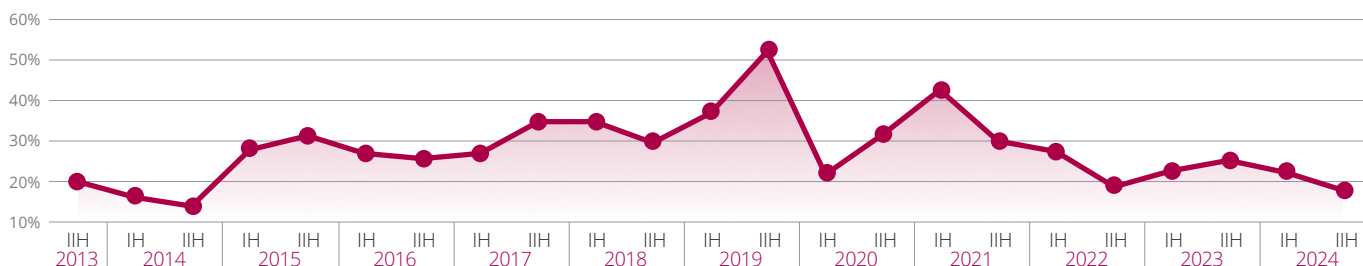
poziom oferty
na koniec okresu
liczba nowo wprowadzonych
na rynek mieszkań w okresie
liczba sprzedanych
mieszkań w okresie



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 2024 ROKU W INWESTYCJACH WPROWADZONYCH NA RYNEK W I KW. 2024* [%] RYNEK PIERWOTNY

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



marketingowe i dostosowywać oferty do zmieniających się oczekiwań nabywców. W odpowiedzi na te zmiany, w drugiej połowie 2024 roku inwestorzy ograniczyli liczbę nowych inwestycji. Średni czas wyprzedaży nowych projektów wydłużył się, co potwierdza rosnącą konkurencję i trudności w realizowaniu transakcji.

Na rynku pierwotnym w Łodzi mediana cen mieszkań osiągnęła poziom 10,6 tys. zł/mkw., co oznacza wzrost o 3% w ujęciu półrocznym oraz o 8% w skali roku. Najwyższe ceny charakteryzowały delegaturę Śródmieście (powyżej 12,0 tys. zł/mkw.), natomiast największą dynamikę ich wzrostu zaobserwowano w delegaturze

Widzew, gdzie ceny zmieniły się o 13% w ujęciu rocznym. Podobne tendencje wzrostowe zaobserwowano w Łodzi na rynku wtórnym. Mediana cen wyniosła tam ponad 7,8 tys. zł/mkw., a więc o 11% więcej niż rok wcześniej. Liderem wzrostów na tym rynku ponownie została delegatura Widzew, gdzie za metr kwadratowy mieszkania trzeba było zapłacić o 13% więcej niż przed rokiem (ponad 7,9 tys. zł/mkw.). W drugim półroczu 2024 roku w stolicy województwa łódzkiego najchętniej kupowanymi lokalami na rynku wtórnym były mieszkania o metrażu od 30 do 50 mkw., które były przedmiotem ponad połowy transakcji zawartych w tym okresie.

KATOWICE+ AGLOMERACJA ŚLĄSKA

Na koniec 2024 roku mediana cen mieszkań na rynku pierwotnym w stolicy województwa śląskiego wyniosła niemal 11,7 tys. zł/mkw., co oznacza wzrost o 16% w porównaniu do roku poprzedniego. W Katowicach odnotowano rekordowy poziom podaży, który jednak nie znalazł odzwierciedlenia w równoczesnym wzroście popytu.

W drugiej połowie 2024 roku na rynku pierwotnym w Katowicach deweloperzy rozpoczęli sprzedaż niemal 1,8 tys. mieszkań w ramach 13 nowych inwestycji, co stanowiło wzrost o 9% w porównaniu z pierwszą połową roku. Najwięcej mieszkań wprowadzono do sprzedaży w dwóch dzielnicach – Wełnowiec-Józefowiec oraz Osiedle Paderewskiego-Muchowiec, które łącznie stanowiły 53% nowej podaży. Od połowy 2023 roku katowicki rynek charakteryzował się stabilnym wprowadzaniem dużej liczby nowych lokali, przekraczających 1,5 tys. mieszkań półrocznie.

Podobnie jak w innych analizowanych lokalizacjach, również w Katowicach oferta na rynku pierwotnym wzrosła. W porównaniu do poziomu jaki odnotowano w czerwcu, wzrost ten wyniósł 28%. Zestawiając natomiast z wartością z grudnia poprzedniego roku, podaż na koniec 2024 roku jest większa o 51%. Wartość ta osiągnęła rekordowy, nienotowany w badanym okresie poziom ponad 4,3 tys. jednostek. Największą liczbę mieszkań deweloperzy oferowali w dzielnicy Wełnowiec-Józefowiec, gdzie po raz pierwszy przekroczona została granica 1 tys. lokali dostępnych na rynku.

Sprzedaż mieszkań w Katowicach w 2024 roku miała tendencję spadkową. W drugim półroczu wyniosła ona niespełna 850 lokali, a więc o 29% mniej niż w pierwszej połowie roku. Stanowi to tym samym najniższy wynik od 2022 roku. Najwięcej mieszkań sprzedano w dzielnicy Śródmieście – ponad 180 jednostek.

Za dynamiczny wzrost oferty w Katowicach w 2024 roku odpowiadała przede wszystkim duża liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży. Mimo tego deweloperzy w drugiej połowie roku kontynuowali realizację nowych inwestycji. Z jednej strony rynek pierwotny odnotował wzrost dostępności lokali, z drugiej zaś zmagał się ze spadkiem liczby transakcji, co wskazuje na trudności w sprzedaży mieszkań w obliczu rosnącej konkurencji oraz zmniejszonej siły nabywczej konsumentów. Wzrost liczby mieszkań wprowadzanych do sprzedaży może sugerować pewien nadmierny optymizm deweloperów w kontekście rosnącej konkurencji na rynku. Sytuacja ta stawia przed firmami deweloperskimi wyzwanie w postaci konieczności dostosowania swojej oferty do realnych potrzeb konsumentów, a także zwiększenia działań marketingowych, które mogą przyciągnąć potencjalnych nabywców.

MEDIANA CEN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM
ORAZ TREND 2024/2023 I TREND IIH24/IH24 ZMIANY CEN W 2024 R.

Źródło: Baza Danych Evaluer

ZMIANY NA RYNKU
DEWELOPERSKIM 2024/2023

Źródło: Emmerson Evaluation
na podstawie danych Evaluer

	rynek pierwotny			rynek wtórny		
	mediana cen 1 m ²	trend 24/23	trend IIH24/IH24	mediana cen 1 m ²	trend 24/23	trend IIH24/IH24
KATOWICE	11 662	16%	6%	7 984	18%	6%
AGLOMERACJA ŚL. (BEZ KATOWIC)	9 073	20%	10%	5 638	8%	5%

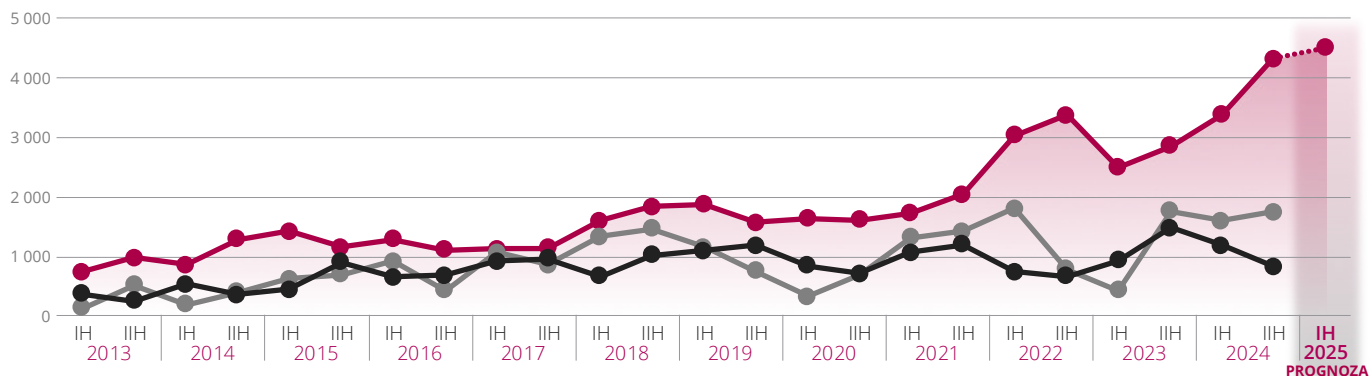
Całkowity poziom oferty	
Liczba nowo wprowadzonych mieszkań	

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

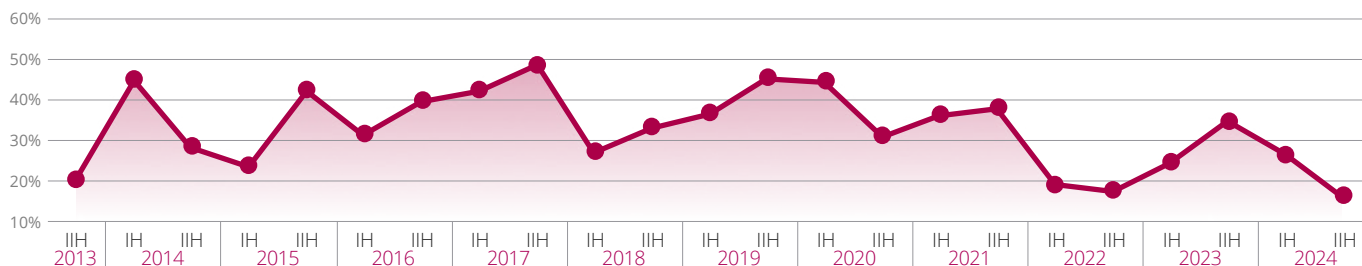


RELACJA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ DO CAŁKOWITEJ OFERTY RYNEK PIERWOTNY

Zaprezentowane dane dotyczą Katowic

% sprzedanej oferty w danym okresie

Źródło: Emmerson Evaluation na podstawie danych Evaluer



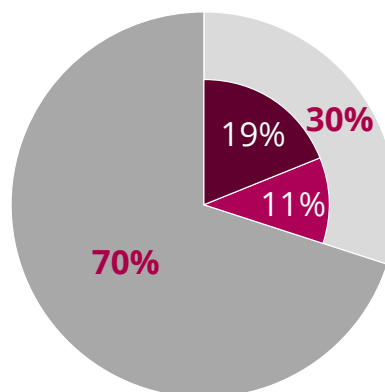
ŚREDNIE TEMPO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W 2024 ROKU W INWESTYCJACH WPROWADZONYCH NA RYNEK W I PÓŁ. 2024* [%] RYNEK PIERWOTNY

*% 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



W Katowicach mediana cen mieszkań na rynku pierwotnym wyniosła prawie 11,7 tys. zł/mkw. Była więc o 16% wyższa w porównaniu do poprzedniego roku. Na rynku wtórnym dynamika wzrostów była nieco większa i wyniosła 18% w skali roku. Podwyżki cen w ujęciu półrocznym osiągnęły 6% dla obu rynków. Mediana cen lokali „z drugiej ręki” odnotowała poziom prawie 8,0 tys.

zł/mkw. Mediana cen mieszkań w Aglomeracji Śląskiej z wyłączeniem Katowic była niższa i wyniosła niemal 9,1 tys. zł/mkw. na rynku pierwotnym i ponad 5,6 tys. zł/mkw. na rynku wtórnym. Stanowi to roczny wzrost o kolejno 20% i 8%. Najwyższą medianę cen na rynku wtórnym odnotowano w Tychach i Gliwicach – ponad 7 tys. zł/mkw.

RYNEK WYNAJMU MIESZKAŃ

Rynek najmu mieszkań, podobnie jak rynek pierwotny charakteryzował się w 2024 roku znaczną zmiennością regionalną. Na podaż mieszkań na wynajem wpłynęło wprowadzenie do obrotu lokali zakupionych w celach inwestycyjnych w latach 2022–2023, gdy udział transakcji tego typu był wyższy niż pod koniec ubiegłego roku. Obecnie odsetek takich transakcji spadł, co wynika m.in. z utrzymujących się wysokich stóp procentowych, ograniczających zdolność kredytową nabywców, a także wysokich cen zakupu nieruchomości.

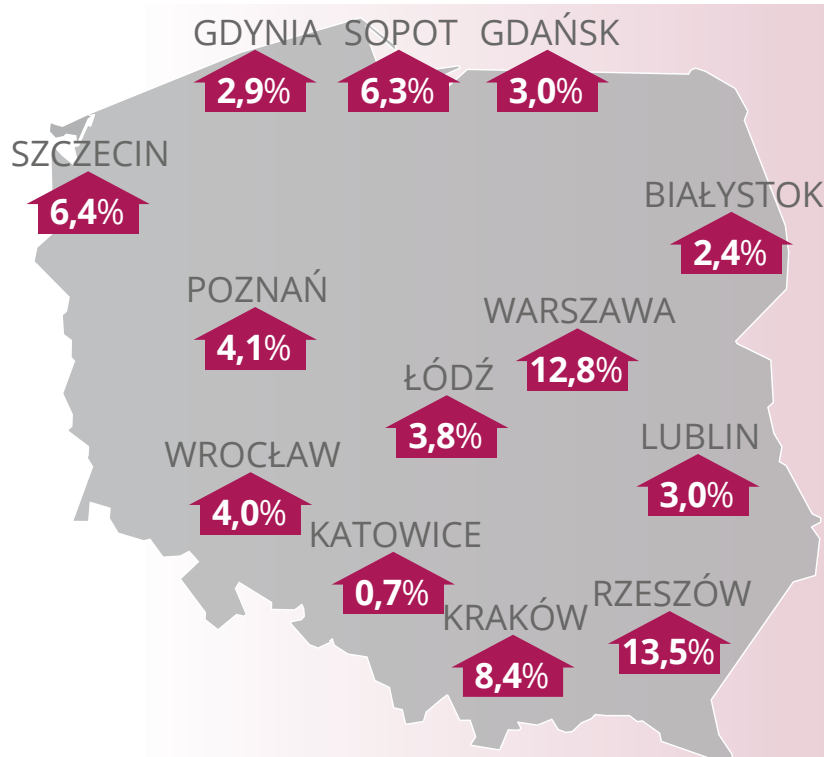
Popyt na rynku najmu w 2024 roku, podobnie jak w poprzednich latach stymulowany był sezonowo i związany m. in. z rozpoczęciem roku akademickiego. Na rynku najmu nadal obecnych jest wielu obcokrajowców, chociaż część uchodźców z Ukrainy generujących popyt

w ubiegłych latach wyjechało z Polski lub dokonało zakupu własnej nieruchomości. Mimo to osoby te, wraz z innymi cudzoziemcami studiującymi lub pracującymi w Polsce nadal stanowią znaczną grupę najemców – w szczególności w największych miastach.

W 2024 roku z rynku najmu mieszkań wycofali się m.in. beneficjenci programu „Bezpieczny Kredyt 2%” z drugiej połowy 2023 roku, którzy mogli już przejść do własnych nieruchomości, zwalniając wynajmowane lokale. W szczególności były to osoby, które nabyły mieszkania z rynku wtórnego. W całym ubiegłym roku na rynku najmu obserwowano również zjawisko odroczenia decyzji o zakupie mieszkań, spowodowane m.in. ograniczoną zdolnością kredytową. Osoby z tej grupy, mimo zamiaru nabycia nieruchomości, nadal pozostawały aktywne na rynku wynajmu.

ZMIANY ROCZNE 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.



Konkurencją dla rynku prywatnego wynajmu długoterminowego są inwestycje z sektora najmu instytucjonalnego (PRS). PRS nadal stanowi niewielki odsetek na rynku najmu w Polsce.

W 2024 roku liderem wzrostu mediany stawek czynszu najmu był Rzeszów, gdzie stawki wzrosły o 13,5% w porównaniu do roku poprzedniego. Jest to kolejny rok z rzędu, w którym miasto notuje dynamiczny wzrost, co związane jest m.in. z podniesieniem rangi Rzeszowa jako ważnego ośrodka, w szczególności dzięki jego lokalizacji przy granicy polsko-ukraińskiej. Warto zaznaczyć, że w 2020 roku Rzeszów charakteryzował się najniższą medianą czynszów spośród analizowanych miast. Mimo znacznych wzrostów w ostatnich latach, ceny najmu wciąż pozostają tam na poziomie niższym niż w wielu innych dużych miastach. Kolejnym miastem z wysoką roczną podwyżką stawek czynszu była Warszawa, gdzie wzrost wyniósł prawie 13%. Z kolei w 5 z 13 analizowanych miast, takich jak Gdańsk, Gdynia, Białystok, Lublin i Katowice, wzrosty były znacznie niższe, a zmiany cen najmu mieściły się poniżej średniego poziomu inflacji wynoszącego 3,6% w 2024 roku. W Katowicach roczna zmiana mediany stawek czynszu wyniosła mniej niż 1%.

Podobnie jak w ubiegłym roku, to w stolicy trzeba było zapłacić najwięcej za najem mieszkania. Mediana czynszów wyniosła tam prawie 4,2 tys. zł/m-c. W podziale na liczbę pokoi było to od około 3,1 tys. zł/m-c dla kawalerek do ok. 5,8 tys. zł/m-c dla mieszkań 3-pokojowych. Na drugim miejscu znalazły się Sopot i Gdańsk, gdzie mediana czynszów najmu obu lokalizacjach wyniosła niespełna 3,2 tys. zł/m-c. W stolicy województwa pomorskiego najem mieszkania kształtował się najczęściej na poziomie około 2,7 tys. zł/m-c dla lokalu 1 pokojowego do około 4,7 tys. zł/m-c dla mieszkań z 3 pokojami. Jedy- nym z analizowanych miast, gdzie mediana czynszów nie przekroczyła bariery 2 tys. zł jest Białystok.

W kontekście rentowności inwestycji na rynku wynaj- mu, najwyższe stopy zwrotu osiągnięto w przypadku mieszkań 1-pokojowych. W Szczecinie osiągnęły one poziom 5,6%, natomiast w Katowicach 5,2%. W innych miastach, takich jak Gdańsk, Lublin i Rzeszów, rentow- ność wyniosła 5,1%. Z kolei najniższe stopy zwrotu za- notowano w Sopocie, gdzie dla mieszkań 2-pokojowych spadły poniżej 3%. W 2024 roku rentowność inwestycji w Krakowie, Poznaniu i Łodzi nieznacznie się obniżyła, natomiast w Gdańsku, Gdyni i Katowicach zauważono jej lekki wzrost.

ZAKRES STÓP ZWROTU Z WYNAJMU MIESZKAŃ W 2024 R.			
	1 POKÓJ	2 POKOJE	3 POKOJE
WROCŁAW	5,0%	4,1%	3,9%
WARSZAWA	4,8%	4,6%	4,4%
SZCZECIN	5,6%	4,6%	4,2%
SOPOT	3,1%	2,8%	3,0%
RZESZÓW	5,1%	4,1%	3,7%
POZNAŃ	4,3%	4,2%	3,6%
ŁÓDŹ	4,7%	4,5%	4,2%
LUBLIN	5,1%	4,9%	4,0%
KRAKÓW	4,1%	3,6%	3,2%
KATOWICE	5,2%	4,7%	4,6%
GDYNIA	4,8%	4,5%	4,3%
GDAŃSK	5,1%	4,4%	4,3%
BIAŁYSTOK	4,5%	3,7%	3,6%

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 przeznacza 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.

PRIVATE RENTED SECTOR (PRS)

Na koniec 2024 roku rynek najmu instytucjonalnego w Polsce obejmował ponad 21,3 tys. mieszkań, co oznacza wzrost o 39% w porównaniu do roku poprzedniego. Przekłada się to na ponad 6 tys. nowych lokali. Segment PRS dynamicznie się rozwija, ponieważ do oferty regularnie trafiają kolejne inwestycje, wcześniej znajdujące się na etapie przygotowań.

Podium liderów na polskim rynku PRS nie zmieniło się od poprzedniego roku. Na pierwszym miejscu pozostaje Resi4Rent, który dysponuje ilością prawie 4,7 tys. mieszkań. Zaraz za nim znajduje się platforma Vantage Rent zarządzana przez TAG Immobilien, która posiada ok. 3,4 tys. jednostek oraz Fundusz Mieszkań na Wynajem z ok. 2,5 tys. lokali. Te trzy podmioty odpowiedzialne są za połowę rynku. Najwięcej mieszkań funkcjonujących w formie najmu instytucjonalnego znajduje się w Warszawie (7,9 tys.) i Wrocławiu (3,9 tys.). Największy wzrost w porównaniu do 2023 roku odnotowano jednak w Krakowie i Katowicach. W obu tych lokalizacjach liczba lokali w segmencie PRS zwiększyła się ponad dwukrotnie, osiągając poziom kolejno 3,5 tys. i 0,5 tys. jednostek.

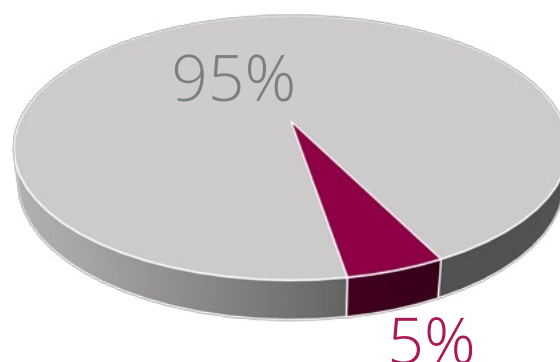
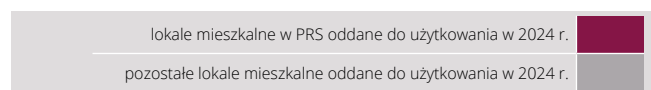
Najwyższe mediany stawek czynszu dla obiektów najmu instytucjonalnego odnotowano w Warszawie. Wahały się one od ponad 3 tys. zł/m-c dla kawalerek do 5,6 tys. zł/m-c dla mieszkań 3-pokojowych. Najtańszą lokalizacją w projektach PRS jest Łódź, gdzie mediany czynszów najmu wahały się kolejno od około 2 tys. zł/m-c do 3,7 tys. zł/m-c.

Perspektywy rozwoju sektora najmu instytucjonalnego w Polsce są obiecujące. Planowana liczba mieszkań, które w najbliższych latach zasilą ten rynek wynosi ok. 23,5 tys., z czego 6 tys. zlokalizowanych będzie w Warszawie. Resi4Rent, lider wśród działających obiektów PRS, dysponuje również największą liczbą planowanych lokali. Wszystko wskazuje więc na to, że w najbliższym

czasie utrzyma swoją pozycję na rynku. W 2024 roku w sektorze najmu instytucjonalnego odnotowano ponad 10 transakcji, których stroną były głównie podmioty posiadające już ofertę w Polsce.

Rynek najmu w Polsce zdominowany jest przez inwestorów indywidualnych. Pomimo ciągłego rozwoju, sektor PRS nadal stanowi w nim niewielką część. W 2024 roku nowa podaż mieszkań oferowanych w formule najmu instytucjonalnego wyniosła ok. 5% wszystkich lokali oddanych do użytku w Polsce. Jest to wynik wyższy o 1 p. p. w porównaniu do ubiegłego roku i o 3 p. p. wyższy zestawiając z rokiem 2022.

Sektor PRS w Polsce wciąż nie jest jednolicie i kompleksowo uregulowany prawnie. Inwestorzy muszą indywidualnie analizować każdy projekt, uwzględniając m. in. kwestie podatkowe, które bezpośrednio wpływają na jego rentowność. Stawka VAT oraz ewentualne zwolnienie z tego podatku mogą się różnić w zależności od konkretnej inwestycji. Jest to związane zarówno z przeznaczeniem gruntu, na którym realizowane jest przedsięwzięcie, jak i warunkami zawieranych umów. Podobnie, podatek od nieruchomości może być kalkulowany według odmiennych zasad dla różnych inwestycji.



Wyzwaniami dla całego segmentu PRS są rosnące koszty operacyjne, ograniczona podaż i wysokie ceny gruntów inwestycyjnych, w szczególności tych położonych w dogodnych lokalizacjach. Wysokie stopy procentowe hamują aktywność inwestycyjną w tym segmencie, stanowiąc istotną barierę dla jego rozwoju. Z drugiej jednak strony przyczyniają się one do spowolnienia na

rynku sprzedaży mieszkań, które może zwrócić potencjalnych nabywców na rynek najmu – również najmu instytucjonalnego.

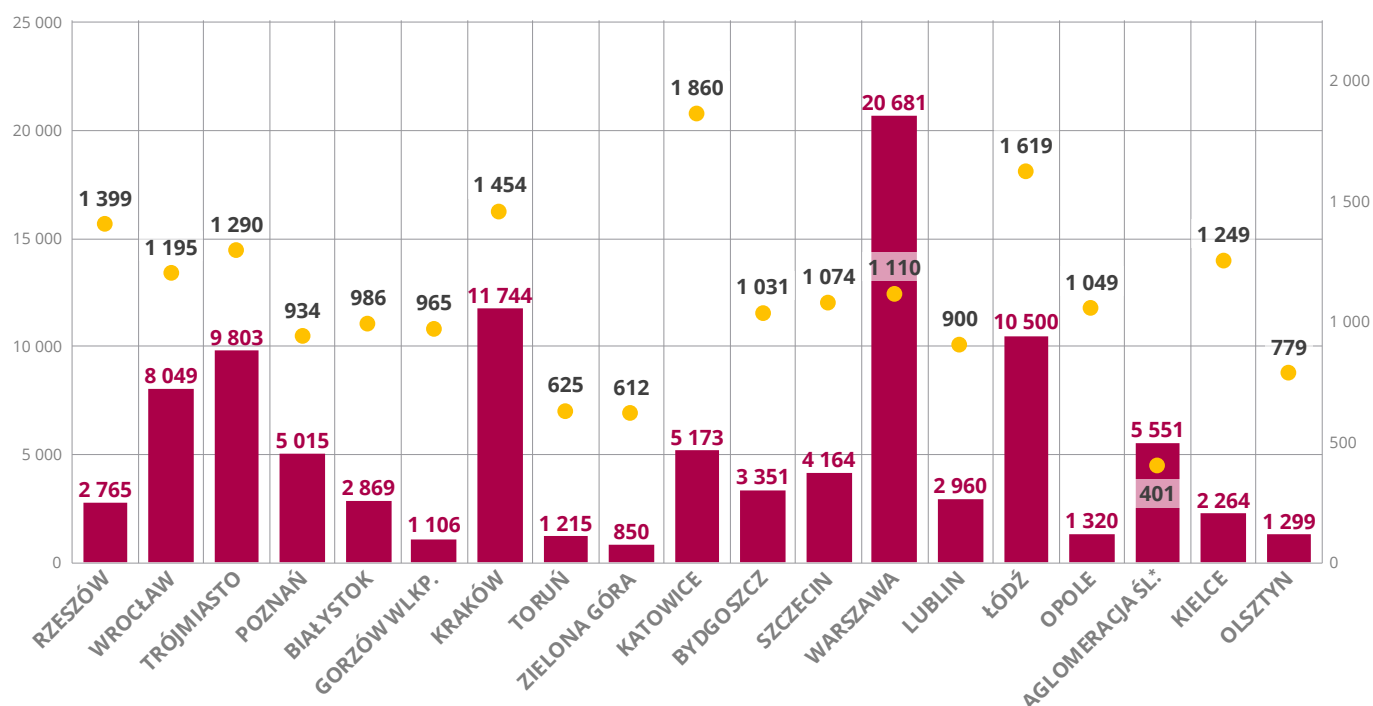
Mimo wyzwań, rynek najmu instytucjonalnego w Polsce ma przed sobą stabilne perspektywy. Utrzymujący się trend na długoterminowe inwestycje w nieruchomości wskazuje na dalszy rozwój tego segmentu.

POZWOLENIA NA BUDOWĘ

ANALIZA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ NA 100 TYS. MIESZKAŃCÓW

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

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



KOSZTY BUDOWY INWESTYCJI DEWELOPERSKICH

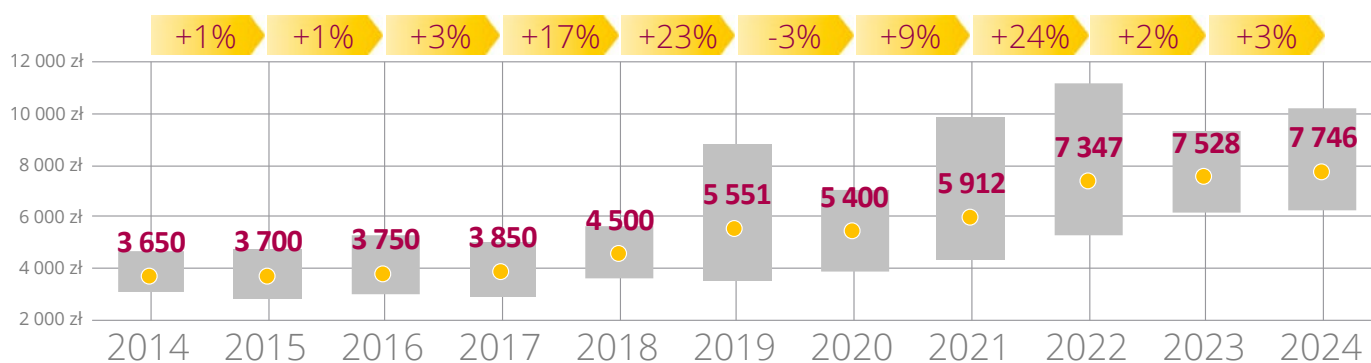
KOSZTY BUDOWY INWESTYCJI DEWELOPERSKICH
[ZŁ / MKW. PUM]

zakres (min.-max.) kosztów twardych budowy

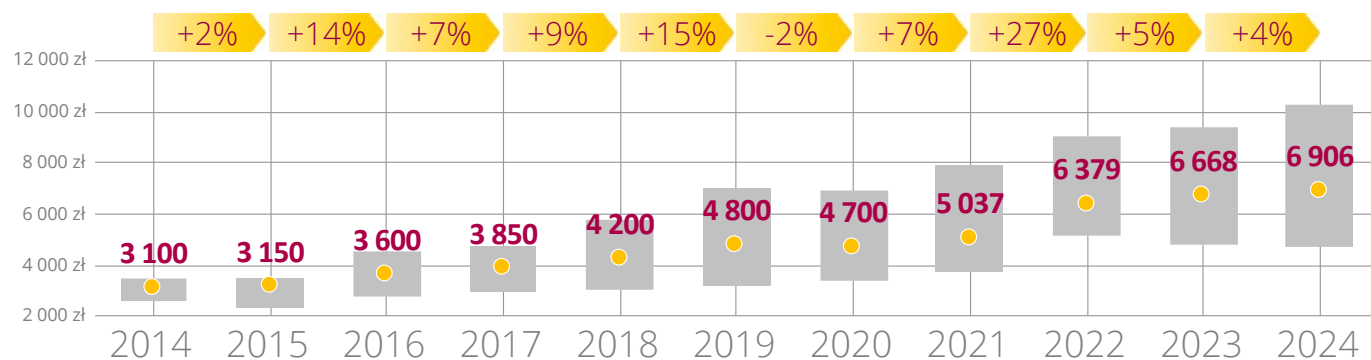
średni koszt twardy budowy (netto)

zmiany średniego kosztu twardego budowy

WARSZAWA



POZOSTAŁE RYNKI*



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

PROGNOZA 2025

Rynek mieszkaniowy w 2025 roku oraz w kolejnych latach będzie kształtowany przez szereg czynników takich jak ogólna sytuacja gospodarcza, polityka monetarna oraz regulacje prawne. Jednym z kluczowych czynników wpływających na rynek nieruchomości w 2025 roku będzie poziom stóp procentowych NBP. Od października

2023 roku stopa referencyjna utrzymuje się na poziomie 5,75%, co obniża zdolność kredytową potencjalnych nabywców i ogranicza dostępność finansowania zakupu nieruchomości. Choć w drugiej połowie roku można spodziewać się spadku wskaźnika inflacji, przewiduje się, że cel inflacyjny NBP może zostać osiągnięty dopiero w 2026 roku lub później, co ma duży wpływ na decyzje Rady Polityki Pieniężnej. Poziom stóp procentowych będzie zależał również od sytuacji politycznej, koniunktury gospodarczej oraz prognoz, które będą pojawiać się na przestrzeni roku. W optymistycznym scenariuszu pierwsze, umiarkowane obniżki stóp procentowych mogą nastąpić w drugiej połowie roku. Polska obecnie znajduje się wśród krajów o jednym z najwyższych oprocentowań kredytów hipotecznych w Unii Europejskiej. Na ten poziom wpływają zarówno stopy procentowe ustalane przez banki centralne, jak i marże nakładane przez krajowe banki komercyjne.

Istotny wpływ na rozwój rynku nieruchomości będą miały także globalne trendy, w tym rosnące znaczenie zrównoważonego budownictwa oraz postęp technologiczny. Wzrost zapotrzebowania na energooszczędne rozwiązania oraz standardy ekologiczne może wpłynąć na strukturę kosztów budowy oraz czas realizacji inwestycji. Wraz z rosnącym naciskiem na odpowiedzial-

ność środowiskową, zmiany te będą miały bezpośredni wpływ na decyzje zarówno deweloperów, jak i nabywców nieruchomości, kształtując preferencje rynkowe. Ponadto, trwająca wojna na Ukrainie oraz niepewność związana z różnymi możliwymi scenariuszami jej zakończenia mogą generować napięcia i wpływać na decyzje inwestycyjne.

Na początku 2025 roku zaprezentowano wstępne założenia nowego rządowego programu „Klucz do mieszkania”, w skład którego wchodzi system wsparcia mieszkalnictwa własnościowego „Pierwsze klucze”. Program skierowany jest do osób, które nie posiadają, ani w przeszłości nie posiadały nieruchomości mieszkaniowej, a także mieszczą się w określonych limitach dochodowych. Celem programu jest oferowanie dopłat do kredytów, które obniżą oprocentowanie. Wsparcie ma dotyczyć zakupu nieruchomości wyłącznie z rynku wtórnego, których ceny jednostkowe nie przekraczają 11 tys. zł za metr kwadratowy na pięciu największych rynkach mieszkaniowych i 10 tys. zł w pozostałych miejscowościach. W ramach programu istnieje możliwość zwiększenia tych limitów przez samorządy. Ponadto, nieruchomość musi być wybudowana co najmniej 5 lat wcześniej, a jej obecny właściciel musi posiadać ją przez minimum 3 lata. Dodatkowo przewidywany jest limit wniosków na poziomie 10 tys. kwartalnie.

Wpływ programu „Pierwsze klucze” na rynek nieruchomości będzie zależał od jego ostatecznych założeń. Wykluczenie rynku pierwotnego, którego udział w mieszkalnictwie w Polsce jest bardzo istotny sprawi, że wspierany będzie zakup nieruchomości starszych, często nieefektywnych energetycznie nieruchomości. Ponadto propo-

nowane limity cenowe na poziomie nieangażującym samorządy praktycznie wykluczają z programu największe rynki w kraju takie jak Warszawa, Kraków czy Wrocław. Z tego powodu w ramach „Pierwszych kluczy” najbardziej zyskają miasta, gdzie możliwy jest zakup nieruchomości poniżej limitu takie jak Łódź czy Katowice oraz mniejsze miejscowości. Może tam jednak dojść do wzrostu cen mieszkań na rynku wtórnym przez dostosowywanie cen lokali, które mogą być kupione w ramach programu do górnych limitów cen. Warto nadmienić, że program kierowany jest do bardzo wąskiej grupy, zarówno pod względem podażowym (ograniczenia dotyczące okresu posiadania nieruchomości, który musi upłynąć przed jej sprzedażą, limity cen), jak i popytowym (limity dochodowe, warunki kwalifikacji). Zapowiadane rządowe wsparcie może mieć również wpływ na rynek pierwotny – osoby zbywające nieruchomości beneficjentom programu otrzymane środki mogą zainwestować w mieszkania oferowane przez deweloperów. Ci z kolei, mając w perspektywie brak wsparcia dla rynku pierwotnego po ogłoszeniu programu wdrożyli nowe promocje w celu przyciągnięcia potencjalnych nabywców. Program „Klucz do mieszkania” oprócz wsparcia mieszkalnictwa własnościowego przewiduje również fundusze na mieszkalnictwo społeczno-komunalne oraz na działania uzupełniające wspierające m. in. seniorów czy studentów.

W 2025 roku ceny na rynku pierwotnym w Polsce będzie cechować stabilizacja, jednak z wyraźnymi różnicami w zależności od regionu. W miastach takich jak Katowice, Łódź czy Poznań, które wyróżniają się dużą ofertą mieszkań na tym rynku, można spodziewać się niewielkiego spadku cen. Nie będzie dotyczyć to najbardziej atrakcyjnych projektów. Deweloperzy, mimo wyższych cen, pozostaną elastyczni i będą reagować na zmiany warunków rynkowych, oferując np. promocje na miejsca postojowe czy komórki lokatorskie. Rynek wtórny natomiast będzie kształtował się nieco inaczej niż rynek pierwotny. W przypadku mieszkań „z drugiej ręki” wciąż istnieje tendencja do zawyżania cen, co skutkuje mniejszą liczbą transakcji. Właściele mieszkań będą zmuszeni do ich obniżenia, a sam proces sprzedaży wydłuży się. Co więcej, dla rynku wtórnego ważnym czynnikiem staną się kwestie związane z energochłonnością – szczególnie w kontekście starszych nieruchomości, które mogą prowadzić do wyż-

szych kosztów utrzymania.

Prognozujemy, że w 2025 roku w większości największych miast podaż mieszkań na rynku pierwotnym pozostanie na podobnym poziomie lub odnotuje lekkie wahania. Biorąc pod uwagę obecny poziom oferty, deweloperzy będą ostrożnie wprowadzać nowe projekty na rynek. Popyt w pierwszej części roku nadal będzie hamowany przez wysokie stopy procentowe, co sprawi, że nie prognozujemy gwałtownego ożywienia sprzedaży. Grupą, która dotychczas wstrzymywała się z zakupem nieruchomości, a która może wykazać aktywniejsze podejście w 2025 roku są osoby czekające na nowy program dopłat do kredytów mieszkaniowych. Obecne założenia tego programu wykluczają rynek pierwotny oraz praktycznie uniemożliwiają zakup mieszkań ze wsparciem w największych miastach. W związku z tym część nabywców będzie musiała wziąć pod uwagę standardowe finansowanie na warunkach rynkowych.

Na rynku wynajmu mieszkań możliwe są niewielkie spadki czynszów, choć w wielu miejscach mogą one pozostać na stabilnym poziomie, w zależności od lokalnych uwarunkowań. Przewidujemy również dalszy rozwój segmentu najmu instytucjonalnego. Podmioty PRS, w szczególności te posiadające już realizowane projekty, będą rozszerzać swoje portfele, co przyczyni się do większej dostępności ofert wynajmu na rynku. W kontekście regulacji prawnych, w przyszłości na rynek wynajmu mogą wpłynąć nowe przepisy dotyczące najmu krótkoterminowego, nad którymi obecnie trwają prace. Właściele oraz zarządcy lokali na wynajem krótkoterminowy będą zobowiązani do spełnienia określonych wymogów, w tym obowiązku wpisania takich obiektów do centralnego rejestru. Regulacje te mogą skłonić część właścicieli mieszkań do przeznaczenia ich na najem długoterminowy, co przyczyni się do zwiększenia zasobu lokali w tym segmencie rynku.

Wpływ na rynek nieruchomości w Polsce, w tym na rynek najmu mogłoby mieć uregulowanie prawne funduszy typu REIT, czyli spółek umożliwiających inwestowanie w nieruchomości na wynajem bez konieczności dokonywania bezpośredniego zakupu. Wprowadzenie tego typu funduszy dawałoby inwestorom możliwość generowania zysków z nieruchomości w sposób bardziej płynny i mniej kapitałochłonny, co mogłoby przyciągnąć nowych uczestników rynku – zarówno krajowych, jak i zagranicznych.

Choć dyskusja na temat wprowadzenia takiego rozwiązania trwa już od kilku lat, obecnie dostępne są jedynie założenia do ustawy regulującej tę kwestię, a sama regulacja pozostaje w fazie przygotowań. Jeśli jednak dojdzie do jej realizacji, fundusze REIT mogą znacząco wpłynąć na rozwój rynku nieruchomości na wynajem w Polsce, zwiększając zarówno podaż, jak i płynność tego rynku.

Rynek nieruchomości w Polsce nadal boryka się z nierozwiązanymi od lat problemami, które ograniczają jego rozwój. Jednym z najistotniejszych wyzwań są przewlekłe procedury administracyjne, które znacznie wydłużają czas realizacji inwestycji. Kolejną barierą jest niedostateczna podaż gruntów inwestycyjnych, szczególnie w dużych aglomeracjach. Brak dostępnych, dobrze skomunikowanych i uzbrojonych terenów prowadzi do wzrostu cen działek, co skutkuje z kolei wyższymi kosztami realizacji inwestycji. W rezultacie, wielorodzinna zabudowa deweloperska coraz częściej oddala się od większych miast. W miejscowościach wchodzących w skład aglomeracji burmistrzowie i wójtowie są bardziej otwarci na współpracę, starając się przyciągnąć nowych mieszkańców.

Problemy z dostępnością gruntów pozostają kluczowe dla sektora deweloperskiego. Odpowiedzią na ten problem może być ustawa o rozwiązaniach służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, której projekt przedstawiony został przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii. Zakłada on m. in. zniesienie ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi w granicach miast czy wstrzymanie na dwa lata od wejścia w życie ustawy pobierania opłaty planistycznej przy sprzedaży gruntów. Ponadto projekt ten wprowadza nowe możliwości w niektórych zapisach nowelizacji o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zawarcie dodatkowej kondygnacji w przypadku budynków niższych niż 30 m w procedurze uproszczonej sporządzenia planu miejscowego czy usprawnienia w zakresie sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego. Proponowane zmiany obejmują także rezygnację z wskaźnika parkingowego dla inwestycji mieszkaniowych na poziomie krajowym i powrót do regulacji obowiązujących przed 2023 rokiem. Ważnym elementem jest również uwzględnienie potencjału mieszkaniowego gruntów należących do Skarbu

Państwa oraz Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, dzięki którym możliwe będzie zurbanizowane niedostępnych dotychczas, posiadających często atrakcyjną lokalizację obszarów. W projekcie znalazł się również zapis mający na celu przyspieszenie procesu inwestycyjnego poprzez usprawnienie postępowań administracyjnych. Wszystkie te założenia będą w 2025 roku przedmiotem dalszych prac i analiz, jednak, jeśli zostaną wdrożone, mogą przyczynić się do stymulacji nowej podaży na rynku nieruchomości.

W 2026 roku wejdą w życie wybrane zapisy nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które wprowadzą istotne zmiany w funkcjonowaniu systemu planowania przestrzennego w Polsce. Pierwotny termin ze względu na opóźnienia w pracy samorządów oraz zagrożenie paraliżem inwestycyjnym prawdopodobnie zostanie przesunięty na połowę przyszłego roku. W tym czasie gminy mają obowiązek uchwalić plany ogólne, które zastąpią dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zmiany te wiążą się z wprowadzeniem nowych regulacji dotyczących decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, których wydawanie może zostać ograniczone przestrzennie oraz terminowo. Z tego powodu inwestorzy mogą podjąć wzmożone działania, by uzyskać decyzje na dotychczasowych zasadach, co będzie możliwe tylko do końca bieżącego roku. Nowelizacja wprowadza również nowe instrumenty, takie jak Zintegrowane Plany Inwestycyjne (ZPI), które umożliwiają partycypację inwestora w opracowywaniu tej szczególnej formy planu miejscowego. ZPI mają częściowo zastąpić rozwiązania przewidziane w specustawie mieszkaniowej, która zostanie uchylona po wejściu w życie nowych przepisów. Zmiana w przepisach stwarza jednak wiele wyzwań - zwłaszcza dla gmin, które nie zdążą uchwalić planów ogólnych w wyznaczonym terminie. Inwestorzy, którzy planowali rozpoczęcie nowych projektów będą zmuszeni czekać na nowe uchwały, co może prowadzić do opóźnień, wzrostu kosztów budowy, a nawet stagnacji na rynku nieruchomości. Zmiany te prowadzą do wzrostu ryzyka inwestycyjnego i niepewności na rynku nieruchomości, szczególnie w kontekście rosnących cen nieruchomości i trudności w realizacji nowych inwestycji.

Na przejrzystość pierwotnego rynku nieruchomości w 2025 roku może wpłynąć ustawa, której projekt zakłada nakazanie firmom deweloperskim udostępniania w Internecie pełnych cenników mieszkań w sprzedawanych przez siebie inwestycjach. Ponadto projekt obli- guje do publikacji historii zmian cen oraz podawania in- formacji na temat dodatkowych kosztów takich jak ceny miejsc postojowych czy komórek lokatorskich.

W szerszej perspektywie czasu czynnikiem, który bę- dzie miał wpływ na rynek nieruchomości jest zmia- na wskaźnika referencyjnego WIBOR na wskaźnik POLSTR. Będzie on stosowany zarówno w umowach kredytowych ze zmienną stopą procentową, jak i in- nych instrumentach finansowych (np. obligacjach Skarbu Państwa). POLSTR charakteryzuje się innym

sposobem wyliczania niż dotychczasowy WIBOR. Cho- ciaz obecnie nie wiadomo, ile będzie wynosił prze- widuje się, że jego wartość będzie bardziej zbliżona do stopy referencyjnej. Zmiana ta może wpłynąć na koszty kredytów, ponieważ modyfikacji ulegnie spo- sób ustalania stawki oprocentowania kredytów hipo- tecznych i innych produktów finansowych. Obecnie nie jest jeszcze znana konkretna data wejścia w życie zapowiadanych zmian, jednak najprawdopodobniej nie będą one miały miejsca w obecnym ani przyszłym roku. Zmiana ta będzie wymagała dostosowań zarów- no ze strony instytucji finansowych, jak i kredytobior- ców, a jej ostateczny wpływ na rynek nieruchomości będzie zależał od kształtowania się nowego wskaźnika i jego oddziaływania na koszt kredytowania.



OPIS DZIAŁALNOŚCI EMMERSON EVALUATION ORAZ EVALUER

Emmerson Evaluation Sp. z o.o. istnieje od 2008 roku i świadczy usługi wycen nieruchomości mieszkani-owych, komercyjnych (biura, handel, magazyny, inwe- stycje deweloperskie, hotele). Spółka wykonuje wyceny dla wszelkich celów, w tym m.in. dla potrzeb zabezpie- czenia wiarygodności, sprawozdań finansowych i oceny opłacalności zakupu lub sprzedaży. Posiada również bogate doświadczenie w wycenie dużych pakietów nieruchomości, wycenie środków trwałych oraz ana- lizach 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 rze- czoznawców majątkowych. Usługi Emmerson Eval- uation są skierowane przede wszystkim do banków, de- weloperów mieszkaniowych i komercyjnych, funduszy inwestycyjnych oraz spółek giełdowych.

Evaluer Sp. z o.o. jest spółką specjalizującą się w do- starczaniu informacji dla podmiotów działających w ob- szarze rynku nieruchomości takich jak banki, fundusze inwestycyjne, deweloperzy, rzeczoznawcy majątkowi, agencje nieruchomości oraz firmy ubezpieczeniowe. Spółka gromadzi wiarygodne dane o rynku nierucho- mości, tworzy dedykowane wielowymiarowe analizy rynku i świadczy usługi consultingowe dla różnych pod- miotów 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 obszer- nej 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

WROCŁAW

al. Kasztanowa 3a-5 p. 219

53-125 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 p. 104

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 Korfańskiego 125a p. 219

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