

Q4

**RYNEK NIERUCHOMOŚCI
RAPORT
WARSZAWA
2021**

Wprowadzenie

Mamy przyjemność przedstawić Państwu kolejny, autorski „Raport VEA – Rynek nieruchomości Warszawa Q4 2021”

Zestawienie jak zawsze przygotowaliśmy w oparciu o dostępne dane statystyczne, publiczne raporty oraz naszą własną aktywność. Specjalizacją naszej firmy jest rynek wtórny i to na nim głównie skupiliśmy naszą uwagę, przygotowując dla Państwa możliwie najbardziej przydatne informacje. Zadbaliśmy natomiast, by dla każdej opisywanej dzielnicy przedstawić również najważniejsze dane z rynku pierwotnego.

Ten kwartał był naprawdę ciekawy ze względu na działania Rady Polityki Pieniężnej, która wyrwała rynek z samozadowolenia. Olbrzymia inflacja i spowodowane nią wzrosty stóp procentowych wpłynęły na decyzje banków, przez co mamy do czynienia z wyraźnym pogorszeniem się zdolności kredytowej kupujących i spadkiem dynamiki udzielanych kredytów. To wszystko sprawiło, że po wyjątkowo mocnych, pandemicznych kwartałach popyt na mieszkania po raz pierwszy wyhamowuje. Jednocześnie koszty gruntów, budowa oraz materiały wykończeniowe mocno drożeją, co przy niskiej podaży skłania deweloperów do utrzymywania, a nawet podnoszenia wysokich cen sprzedaży na rynku pierwotnym, a to z kolei przekłada się również na rynek wtórny.

Przy prognozach cen mieszkań na 2022 r., analitycy szerokiego rynku często używają określenia „stabilizacja”, lecz powinniśmy mieć świadomość, że nowy rok zaczniemy od kontynuacji zawirowań i dynamicznych zmian w gospodarce. W naszym raporcie niezmiennie mogą Państwo dowiedzieć się, jak wyglądały obserwowane przez nas tendencje w poszczególnych dzielnicach Warszawy, które pokrywamy naszą aktywnością i analizą.

Kluczowe wskaźniki makroekonomiczne

1.1. Wskaźniki makroekonomiczne

Państwo	Polska	Horyzont Czasowy	Strefa Euro	Horyzont Czasowy	USA	Horyzont Czasowy
PKB	2,30% q/q; 5,30% r/r	3Q	2,20% q/q 3,90% r/r	3Q	0,57% q/q 2,30% r/r	3Q
Inflacja	8,60%	grudzień	5,00%	grudzień	7,00%	grudzień
Sprzedaż detaliczna	10,20%	grudzień	-3,00%	grudzień	1,90%	grudzień
Bezrobocie	5,40%	grudzień	7,00%	grudzień	3,90%	grudzień
Stopa procentowa	1,75%	grudzień	-0,50%	grudzień	0%-0,25%	grudzień
Kontrakt FRA 3x6	3,89%	grudzień	-0,54%	grudzień	0,40%	grudzień

Źródło: opracowanie własne VEA na podstawie danych dostępnych na dzień 4 lutego 2022 r.

Mimo silnej obecności wirusa Covid-19, gospodarka Polski była w 4Q 2021 w wysmienitej kondycji. Sprzedaż detaliczna wzrosła w grudniu o 10,2% r/r, a produkcja przemysłowa o 16,7%. Sektor publiczny i prywatny zapewniały wysoki poziom zatrudnienia oraz niską stopę bezrobocia, która zamiast sezonowo rosnąć, spadła w końcówce roku. Wysoka podaż pieniądza, niskie stopy procentowe, pędząca gospodarka oraz światowy wzrost cen surowców doprowadziły w Polsce do najwyższej od 20 lat inflacji, która w grudniu wyniosła aż 8,6%. Obserwowany również w USA oraz w Strefie Euro wzrost indeksu cen i niskie bezrobocie nie skłoniły przewodniczącego FED i prezes EBC do zmian podstawowego narzędzia polityki monetarnej, czyli wysokości stóp procentowych. Inaczej kształtowała się sytuacja w Polsce, gdzie do czynienia mieliśmy z serią podwyżek stóp.

Rynek kredytów hipotecznych

2.2. Zdolność kredytowa modelowej rodziny „2+1”



Data	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
WIBOR 3M	4,02%	5,07%	5,88%	4,27%	3,95%	4,99%	4,11%	2,71%	2,06%	1,72%	1,73%	1,72%	1,72%	1,71%	0,21%	2,54%
Marża kredytu	1,44%	1,30%	2,12%	3,06%	2,46%	1,97%	1,56%	1,60%	1,78%	1,74%	2,10%	2,08%	2,02%	2,10%	2,28%	2,08%

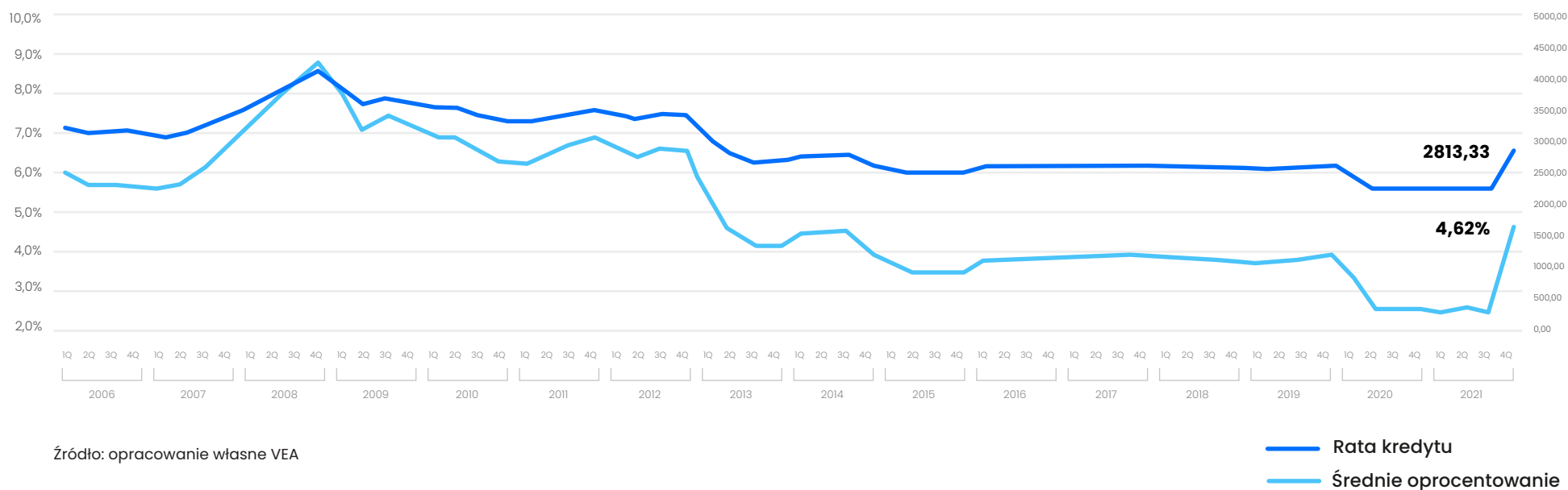
Źródło: opracowanie własne VEA

— kredyt (para+dziecko)

Rada Polityki Pieniężnej w ostatnich trzech miesiącach 2021 roku zdecydowała o podniesieniu oficjalnych stóp procentowych z 0,1% na początku października, do 1,75% na koniec grudnia. Zmiany te przełożyły się na stawkę WIBOR, która wyraźnie wzrosła i w efekcie zmusiła banki do ograniczenia maksymalnej wielkości udzielanego kredytu. Rodzina mieszkająca w Warszawie i składająca się z dwóch pracujących osób (zarabiających średnie miesięcznie wynagrodzenie obowiązujące w stolicy) oraz dziecka, osiągnęła najwyższą zdolność kredytową w historii w 1Q 2021 roku. Maksymalna kwota dostępnego dla niej kredytu hipotecznego wynosiła wówczas 558 756,96 PLN. Od tamtej pory kwartał po kwartale następuje spadek zdolności kredytowych przeciętnej rodziny. Największy regres nastąpił w 4Q'21, gdy maksymalny kredyt na cele mieszkaniowe wyniósł zaledwie 479 880,34 PLN. Był on niższy, aż o 78 885,62 PLN niż ten dostępny jeszcze w poprzednim kwartale.

Rynek kredytów hipotecznych c.d.

2.1. Średnie oprocentowanie oraz rata kredytu o wartości 500 000 PLN

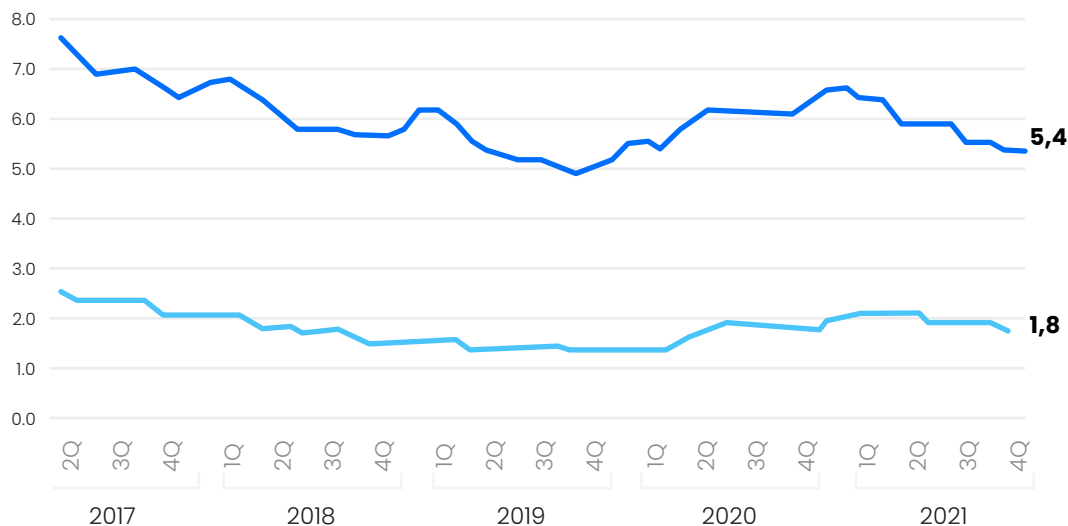


Źródło: opracowanie własne VEA

W ślad za wzrostem stawki WIBOR podążyło średnie oprocentowanie kredytu mieszkaniowego, które na koniec 4Q'21 osiągnęło poziom 4,62% – najwyższy od 2Q'13. Sytuacja na rynku pieniężnym bezpośrednio przekłada się na wysokość raty kredytu. Wzrost średniego oprocentowania, który obserwowaliśmy w ostatnich trzech miesiącach spowodował, że rata modelowego kredytu hipotecznego w wysokości 500 tys. PLN w ciągu kwartału skoczyła z 2 233,02 PLN do 2 813,33 PLN, czyli o 25,99%. Zaobserwowany spadek zdolności kredytowej i wzrost rat kredytu może wpłynąć na wysokość popytu na mieszkania oraz jego strukturę. Przewidujemy bardziej ostrożne decyzje ze strony klientów kupujących oraz budowanie przewagi transakcji gotówkowych nad transakcjami z finansowaniem bankowym.

Rynek pracy

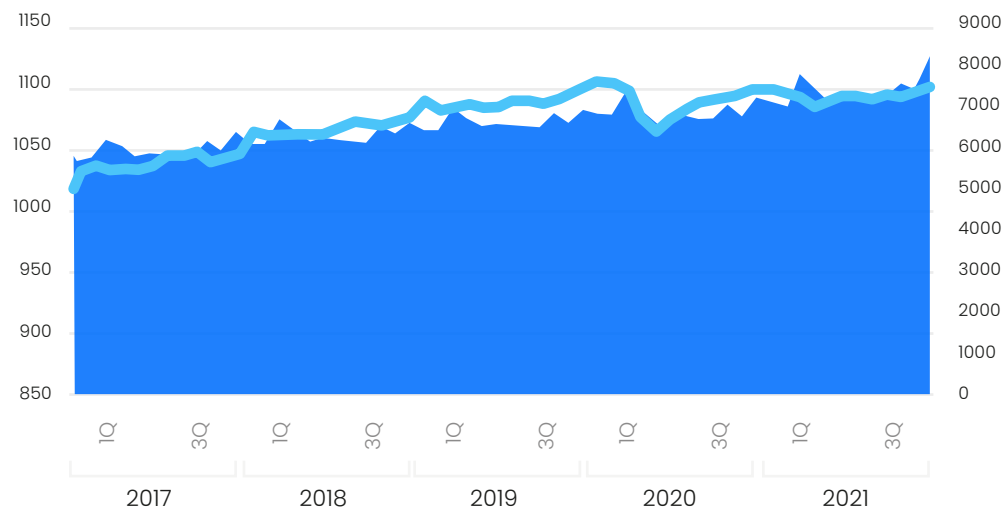
3.1. Stopa bezrobocia [%]



Źródło: opracowanie własne VEA

— Polska
— Warszawa

3.2. Przeciętne wynagrodzenie [PLN] i zatrudnienie [tys.] w Warszawie



Źródło: opracowanie własne VEA

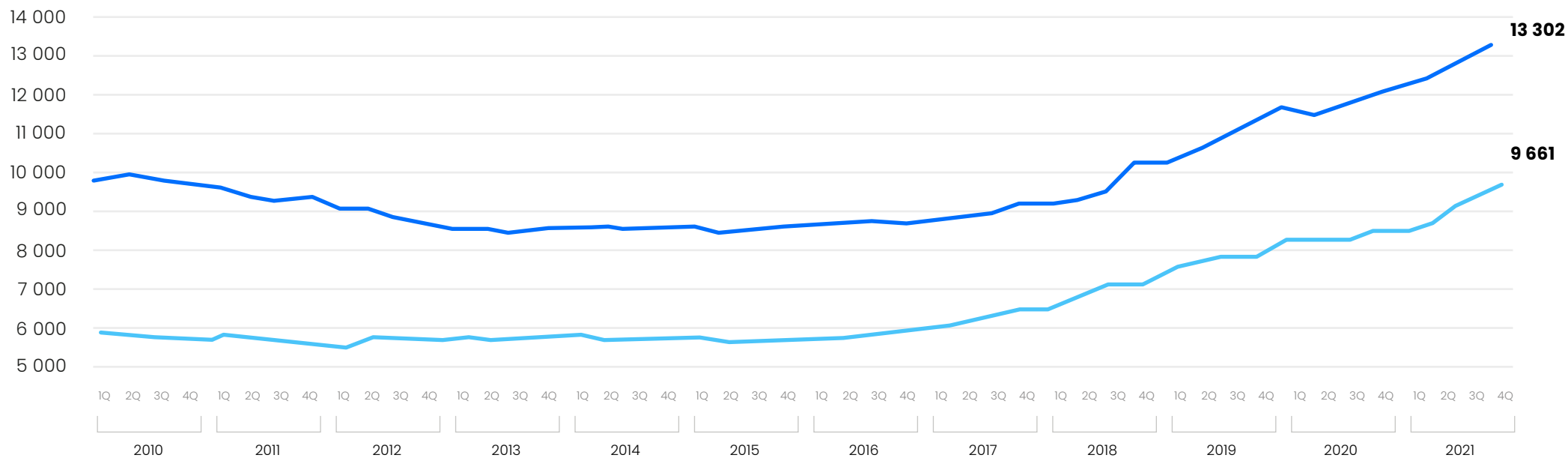
— Przeciętne zatrudnienie
— Przeciętne wynagrodzenie

Mimo zagrożenia epidemicznego i rozwoju na całym świecie wariantu Omicron polscy przedsiębiorcy regularnie zwiększali zatrudnienie. Przełożyło się to bezpośrednio na spadek bezrobocia w Polsce, które wedle oficjalnych danych, spadało od marca do grudnia i to mimo spodziewanego sezonowego wzrostu w okresie zimowym. Stabilizację stopy bezrobocia odnotowaliśmy również w samej Warszawie, gdzie odsetek pozostających bez pracy, w grudniu 2021 r., ukształtował się na poziomie 1,8%. Tak dobre dane z rynku pracy wspierają rynek nieruchomości, który jest silnie skorelowany z sytuacją finansową konsumentów. Długotrwała tendencja wzrostu zatrudnienia i spadku bezrobocia w znaczny sposób wspiera wzrosty cen na rynku mieszkaniowym.

Ceny mieszkań w stolicy

Ceny ofertowe w Warszawie pozostają w silnym trendzie wzrostowym od 1Q'15. W całym 2021 r. przeciętna cena ofertowa metra kwadratowego na portalach nieruchomości wzrosła o 11,85%, osiągając średni poziom 13 302 PLN za m². W kolejnych największych 6 miastach, w ciągu 2021 r., ceny wzrosły aż o 13,60%. W tych wzrostach wydatnie pomógł sam 4Q'21, gdy ceny zwiększyły się o 2,72% w stolicy i 4,76% w kolejnych 6 największych metropoliach.

4.1. Ceny ofertowe m² mieszkania

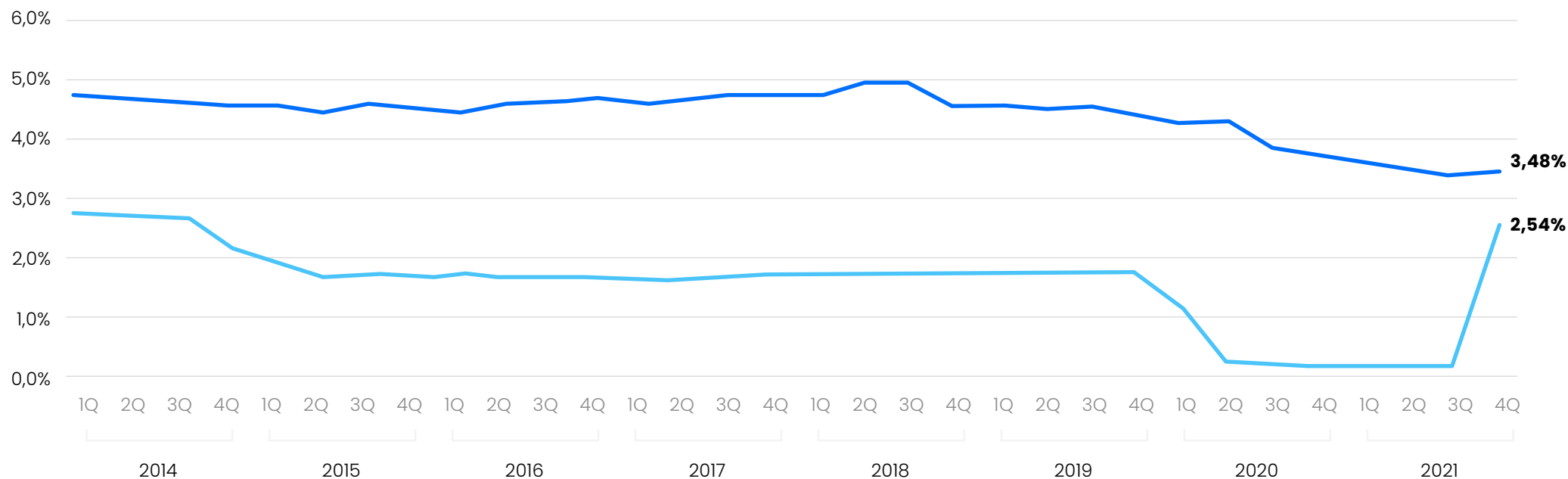


Źródło: opracowanie własne VEA

— Warszawa
— 6 głównych metropolii

Rentowność najmu mieszkań

5.1. Rentowność najmu mieszkania w Warszawie vs. stawka WIBOR 3M



Źródło: opracowanie własne VEA

— Rentowność najmu
— WIBOR 3M

Posiadacze mieszkań, wynajmując je na rynku, mogą osiągnąć regularny dochód z tytułu płaconego przez najemcę czynszu. W ostatnich latach rentowność najmu brutto stopniowo obniżała się, osiągając wartość 3,48% w 4Q'21. Spadek rentowności najmu wynikał głównie z dynamicznego wzrostu cen mieszkań w Warszawie w ostatnich kwartałach, za którym nie podążyły stawki czynszu, będące pod presją ze względu na zagrożenie pandemiczne i niepewność co do skali stosowania zdalnej pracy i nauki.

Porównanie inwestycji w ostatnich 2 latach

Gdy spojrzymy na główne alternatywy inwestycyjne dostępne dla Polaków w ostatnich 2 latach, zobaczymy duże rozbieżności w wynikach inwestycyjnych. Poniższa tabela prezentuje jak przedstawia się zyskowość poszczególnych aktywów.

6.1. Historyczne rentowności inwestycji - notowania [stan na 31 grudnia 2021 roku]

Inwestycja	Wartość 31.12.2021 r.	3M	6M	12M	24M
WIBOR 3M	2,54%	0,23%	0,21%	0,21%	1,71%
Obligacje 2-letnie	3,35%	0,82%	0,39%	0,10%	1,49%
EURO / PLN	4,5994	4,6329	4,5208	4,6148	4,2585
Złoto \$	1 828,60	1 757,00	1 771,60	1 895,10	1 523,10
Średnia cena mieszkania w Warszawie [PLN/m ²]	13 302,20	12 949,60	12 473,50	11 892,80	11 191,70
Średnia cena mieszkania w stolicach europejskich [EUR/m ²]	4 581,50	4 442,70	4 322,00	4 151,90	3 978,41
Średnia miesięczna stawka najmu mieszkania w Warszawie [PLN/m ²]	56,00	54,00	52,00	53,00	54,40

Źródło: opracowanie własne VEA

Porównanie inwestycji w ostatnich 2 latach



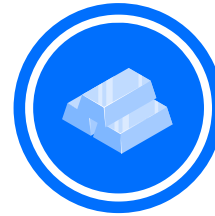
PKO Obligacji Skarbowych

1Y	-2,44%
2Y	-2,53%



WIG

1Y	+21,52%
2Y	+19,82%



Złoto \$

1Y	-3,51%
2Y	+20,06%



EUR/PLN

1Y	+0,84%
2Y	+8,04%



Wzrost średniej ceny mieszkania w W-wie

1Y	+11,85%
2Y	+18,85%

Najniższy zwrot w horyzoncie 2 lat osiągnąłby inwestor posiadający fundusz PKO Obligacji Skarbowych, odnotowując stratę 2,53%. Dużo lepiej, bo z dochodem 8,04%, inwestycję zakończyłby posiadacz waluty euro. Był to bardzo sprzyjający czas dla inwestycji w złoto oraz spółki wchodzące w skład WIG (odpowiednio 20,06% oraz 19,82%). Należy pamiętać, że światowy wzrost cen złota jest wyrażany w dolarze amerykańskim, a ten w ostatnich 24 miesiącach wzmocnił się do złotego o 9,6%. Dlatego inwestując 1 000 PLN w fizyczne złoto dwa lata temu, gdybyśmy wzięli pod uwagę również notowania polskiej waluty, zysk na inwestycji wyniósłby aż 31,59%. Bardzo dobrą inwestycją okazał się zakup mieszkania w Warszawie. W ostatnich dwóch latach cena m² przeciętnego mieszkania w stolicy wzrosła o 18,85%. Należy także pamiętać, że posiadacz mieszkania, gdyby zdecydował się na jego wynajem, średnio osiągnąłby dodatkowy dochód z najmu w wysokości 8,31%, co powiększyłoby łączną stopę zwrotu do 27,16%.

Dzielnica Śródmieście

Wynajem w 4Q'21

Ścisłe Centrum Warszawy, dla wielu – serce miasta. Najchętniej wybierane przez osoby preferujące wielkomiejski styl życia. Dzielnica posiada doskonale rozbudowaną infrastrukturę oraz szeroki wachlarz atrakcji rozrywkowo-kulturalnych do spędzania wolnego czasu. Dzięki dostępności muzeów, galerii handlowych, kin, teatrów, lokali gastronomicznych, czy wszelkich punktów usługowych jest to dzielnica ze zdecydowanie największą liczbą mieszkań na wynajem oraz produkująca jeżeli chodzi o cenę za m² mieszkania.

Szczególnym i wyjątkowym miejscem jest Starówka – zarówno za dnia, jak i w nocy. Klimat urokliwych kamienic możemy podziwiać również poza obszarem Starego Miasta, między innymi na Powiślu oraz Śródmieściu Północnym i Południowym (m.in. ulice: Mokotowska, Wilcza, Poznańska, czy Aleje Ujazdowskie). Śródmieście Warszawy to także budownictwo z czasów PRL-u, np. okolice Placu Konstytucji i ulicy Marszałkowskiej, ale również Osiedle za Żelazną Bramą. W centrum miasta powstają również prestiżowe apartamenty z zapierającymi dech w piersiach widokami (budynki przy ul. Złotej 44 czy Twardej). Jak w każdej nowoczesnej stolicy nie brakuje tu nowoczesnych biurowców, a mieszkańcy mogą spędzać czas wolny również na świeżo wyremontowanych Bulwarach Wiślanych.

Dzielnice wyróżnia 10 stacji przecinających się dwóch linii metra, co mimo korków i natłoku miejskiego ruchu umożliwia mieszkańcom mobilność, stałą niezależność oraz szybki dostęp do wszystkich części Warszawy. To również tutaj znajduje się Dworzec Centralny, z którego odjeżdżają pociągi do wszystkich regionów Polski.

1 522

Liczba ogłoszeń wynajmu

-12,8% q/q

-14,1% r/r

58,23 m²

Średnia powierzchnia mieszkania

67,30 PLN

Średnia stawka najmu

+1,2% q/q

+13,3% r/r

4,61%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

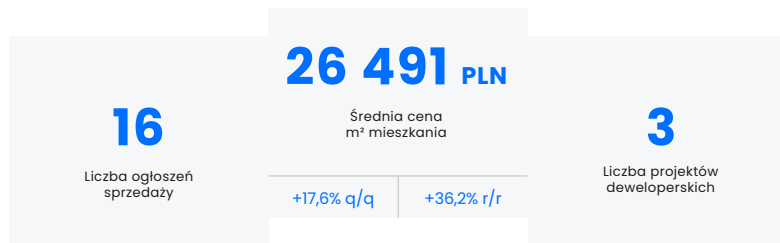
44,47%

Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m² do przeciętnego wynagrodzenia brutto

- W czwartym kwartale 2021 roku liczba ogłoszeń wynajmu mieszkań w dzielnicy Śródmieście wyniosła 1 522 i zanotowała spadek o 14,1% r/r.
- Średnia miesięczna stawka wynajmu mieszkania w Śródmieściu osiągnęła 67,30 PLN/m², co dało wzrost o 13,3% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.
- Stopa zwrotu z wynajmu mieszkania w Śródmieściu równa była 4,61% i w porównaniu do 3Q'21 zmalała o 0,13 p.p.

Dzielnica Śródmieście

Rynek pierwotny w 4Q'21



Śródmieście charakteryzuje się malejącą z roku na rok ofertą sprzedaży nowych mieszkań na rynku pierwotnym. Wynika to z bardzo ubożego banku ziemi w tej dzielnicy, czy chociażby z problemów prawnych i roszczeń dotyczących wolnych parceli, co przekłada się na małą liczbę gruntów do zagospodarowania. W czwartym kwartale 2021 roku w Śródmieściu realizowane były 3 inwestycje mieszkaniowe, w których dostępnych do sprzedaży było 16 lokali, a ich średnia cena kształtowała się na poziomie aż 26 491 PLN/m².

Prezentujemy Państwu dwie wybrane przez nas inwestycje deweloperskie realizowane w Śródmieściu. Pierwszą z nich jest projekt Górnośląska 6, znajdujący się na warszawskim Solcu, który realizowany był przez firmę Volumetric Polska Sp. z o.o. Do dyspozycji mieszkańców jest łącznie 50 mieszkań, z ceną na poziomie 20 000–24 500 PLN za 1 m². Inwestycja została oddana do użytku w 4Q'21. Kolejną inwestycją jest Emilii Plater 15, która należy do Soho Development S.A. Składa się ona z zespołu dwóch budynków, w której znajdzie się 40 apartamentów klasy premium o zróżnicowanych metrażach. Generalnym Wykonawcą projektu jest spółka Unibep S.A. Średnia cena 1 m² mieszkania znajdowała się w przedziale między 24 300 a 29 000 PLN. Planowany termin zakończenia budowy przypada w 1Q'23.



Górnośląska 6

Deweloper	Volumetric Polska Sp. z o.o.
Adres	Górnośląska 6
Generalny wykonawca	SPS Construction Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m²]	20 000 – 24 500 PLN
Liczba mieszkań	50
Oddanie budynku	4Q 2021
Struktura mieszkań	1 pokój: 3 szt. (27,10 – 34,28m ²) 2 pokoje: 24 szt. (38,95– 65,52 m ²) 3 pokoje: 13 szt. (67,59 – 90,74 m ²) 4 pokoje: 9 szt. (95,53 – 148,65 m ²) 5 pokoi: 1 szt. (189,59 m ²)



Emilii Plater 15

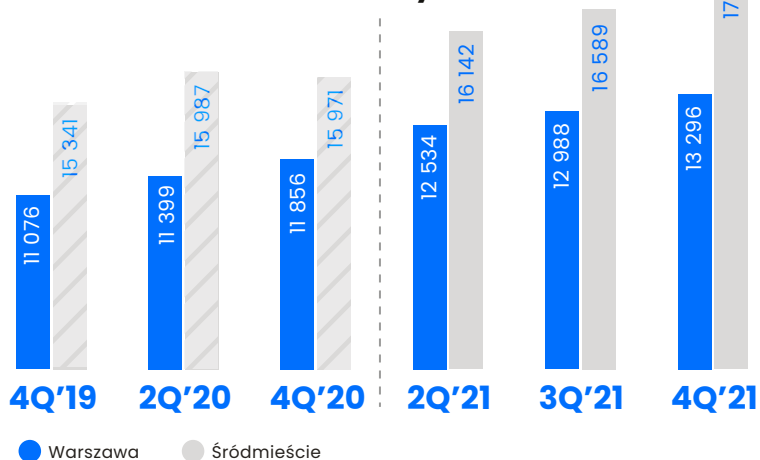
Deweloper	Soho Development S.A.
Adres	Emilii Plater 15
Generalny wykonawca	Unibep S.A.
Ceny [PLN/m²]	24 300 – 29 000 PLN
Liczba mieszkań	40
Oddanie budynku	1Q 2023
Struktura mieszkań	1 pokój: 13 szt. (25,00 – 51,42 m ²) 2 pokoje: 21 szt. (40,01– 54,92 m ²) 3 pokoje: 4 szt. (79,02 – 82,55 m ²) 4 pokoje: 2 szt. (99,46 – 118,13 m ²)

Dzielnica Śródmieście

Rynek wtórny w 4Q'21

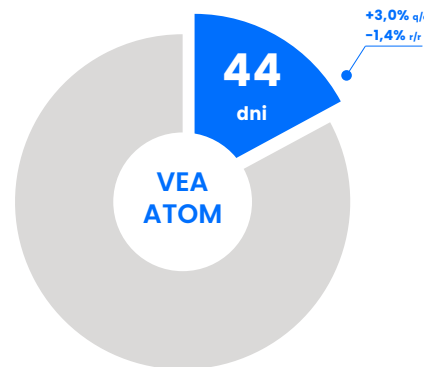


Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy

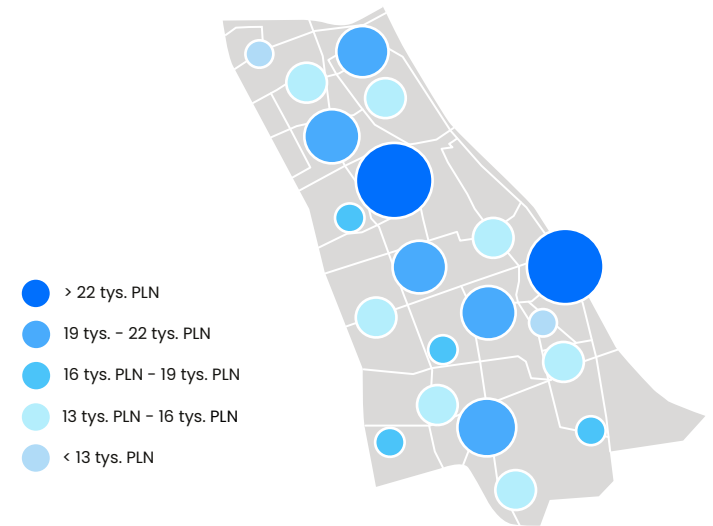


Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

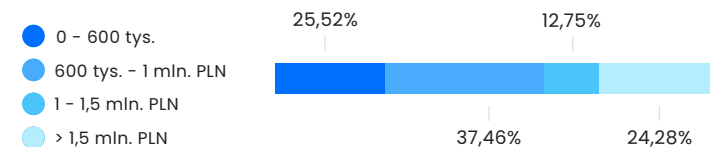
[Average Time on Market]



Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



• Śródmieście to najdroższa dzielnica Warszawy, a średnia cena sprzedaży 1 m² mieszkania w tej dzielnicy w 4Q'21 wyniosła 17 501 PLN i wzrosła o 9,6% w porównaniu do 4Q'20.

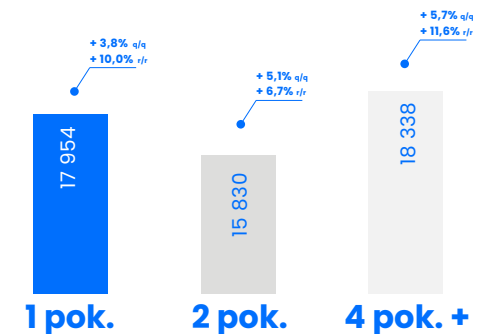
• W Śródmieściu w 4Q'21 znajdowało się 1 133 ogłoszeń sprzedaży mieszkań i był to wynik gorszy o 17,2% r/r.

• Nasz autorski wskaźnik VEA ATOM, pokazujący średnią wartość czasu w jakim mieszkanie znajduje się w sprzedaży, w ostatnim kwartale 2021 roku w Śródmieściu wyniósł 44 dni.

• Chcąc kupić mieszkanie w Śródmieściu o powierzchni 50m² w 4Q'21, potrzebowalibyśmy 116 miesięcy pracy za przeciętne wynagrodzenie brutto.

• W 4Q'21 jedynie 62,97% wszystkich ofert sprzedaży mieszkań w Śródmieściu stanowiły ogłoszenia z ceną poniżej 1 mln PLN.

Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



Dzielnica Bemowo

Wynajem w 4Q'21

Nazwa dzielnicy nawiązuje do znajdującego się w niej Fortu Twierdzy Warszawa, upamiętniającego generała Józefa Bema. Bemowo jest jedną z dzielnic o dynamicznie rozwijającej się infrastrukturze społecznej oraz mieszkaniowej.

Bemowo od lat słynęło z wysokiej zabudowy z poprzedniej epoki - w tym w technologii wielkiej płyty, jednak dzięki licznym projektom deweloperskim w rejonie takich ulic jak Lazurowa oraz Batalionów Chłopskich dzielnica mocno się zmieniła. Bemowo chętnie zamieszkiwane jest przez rodziny z dziećmi i to np. w Forcie Bema, gdzie w otoczeniu przyrody powstał największy w Warszawie plac zabaw dla najmłodszych. Na Bemowie znajdziemy również inne tereny zielone, m.in.: Las Bemowo, a także pobliski Kampinoski Park Narodowy.

Komunikacja na Bemowie jest rozbudowana. Zarówno dzięki tramwajom jak i szybkiej linii autobusowej dojazd do centrum zajmuje około pół godziny. Jakość życia już wkrótce podniesie długo wyczekiwana przez mieszkańców rozbudowa II linii metra, której planowane stacje: Lazurowa, Chrzanów, Karolin zostaną oddane w 2023 roku. Charakterystycznymi punktami dla Bemowa są: lotnisko Babice, Wojskowa Akademia Techniczna, Dom Studenta – Osiedle Przyjaźń. Na Bemowie również znajdziemy tereny zielone, m.in.: Las Bemowo czy wspomniany Fort Bema, a także pobliski Kampinoski Park Narodowy.

369

Liczba ogłoszeń wynajmu

-9,3% q/q

-1,3% r/r

51,21 m²

Średnia powierzchnia mieszkania

47,50 PLN

Średnia stawka najmu

+3,7% q/q

+9,9% r/r

4,86%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

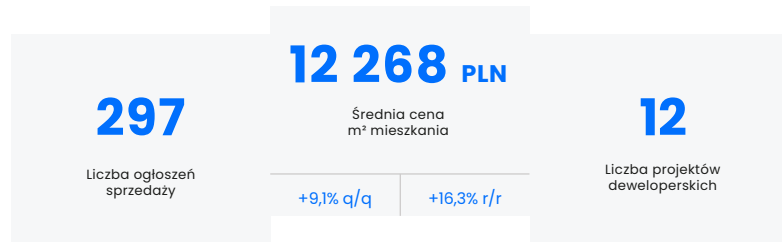
31,38%

Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m² do przeciętnego wynagrodzenia brutto

- W 4Q'21 na Bemowie było 369 ogłoszeń wynajmu mieszkań, a w ciągu roku nastąpił spadek o 1,3%.
- Średnia stawka czynszu najmu na Bemowie osiągnęła 47,50 PLN za 1 m² mieszkania, co oznaczało wzrost 9,9% rok do roku.
- Stopa zwrotu z wynajmu mieszkania na Bemowie 4,86% i w porównaniu do poprzedniego kwartału nie zmieniła się w sposób istotny, bo o 0,02 p.p.

Dzielnica Bemowo

Rynek pierwotny w 4Q'21



Dzielnica Bemowo od kilku lat bardzo dynamicznie się rozwija. Z myślą o ciągle zwiększającej się liczbie mieszkańców prowadzonych jest w niej kilkanaście nowych projektów deweloperskich. Potencjalni kupujący w 4Q'21 mieli do dyspozycji 297 lokali mieszkalnych w 12 projektach deweloperskich. Średnia cena sprzedaży za 1 m² mieszkania wynosiła 12 268 PLN, co oznaczało wzrost o 16,3% w stosunku do 4Q'20.

Obok zostały scharakteryzowane dwie wybrane przez nas inwestycje deweloperskie na Bemowie. Jedną z nich jest inwestycja Lazurowa Concept, zlokalizowana przy ulicy Narwik 16, gdzie Marvipol Development S.A., we współpracy z Generalnym Wykonawcą - HOCHTIEF Polska S.A., realizuje projekt mieszkaniowy. W budynku będą się znajdowały w sumie 232 mieszkania o powierzchni od 27,3 m² do 95,5 m², z cenami między 13 500 a 14 400 PLN/m². Ukończenie projektu planowane jest na 1Q'23. Następną inwestycją, która zasługuje na uwagę jest Metro Zachód przy ulicy Lazurowej 13. Projekt ten jest realizowany przez dewelopera Dom Development, a Generalnym Wykonawcą jest spółka NEVI Sp. z o.o. Sp.k. W dziewięciu budynkach znajdą się łącznie 864 mieszkania z bardzo szeroką paletą metraży i cenami oscylującymi w granicach 13 000 PLN/m². Przewidywany termin ukończenia to 4Q'22.



Lazurowa Concept*

Deweloper	Marvipol Development S.A.
Adres	Narwik 16
Generalny wykonawca	HOCHTIEF Polska S.A.
Ceny [PLN/m²]	13 500 – 14 400 PLN
Liczba mieszkań	232
Oddanie budynku	1Q 2023
Struktura mieszkań*	1 pokój: 20 szt. (27,31 – 32,86m ²) 2 pokoje: 60 szt. (36,55– 48,59 m ²) 3 pokoje: 88 szt. (57,48 – 73,98 m ²) 4 pokoje: 31 szt. (77,91 – 95,49 m ²)



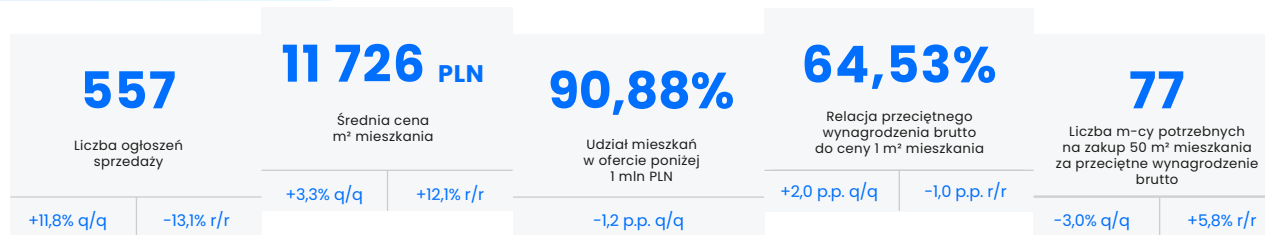
Metro Zachód*

Deweloper	Dom Development S.A.
Adres	Lazurowa 13
Generalny wykonawca	NEVI SP. Z O.O. SP.K.
Ceny [PLN/m²]	12 800 – 13 200 PLN
Liczba mieszkań	864
Oddanie budynku	4Q 2022
Struktura mieszkań*	1 pokój: 5 szt. (32,26 – 33,45 m ²) 2 pokoje: 110 szt. (38,82 – 52,25 m ²) 3 pokoje: 36 szt. (60,93 – 75,35 m ²) 4 pokoje: 14 szt. (85,11 – 93,89 m ²) 5 pokoi: 2 szt. (100,06 – 113,21 m ²)

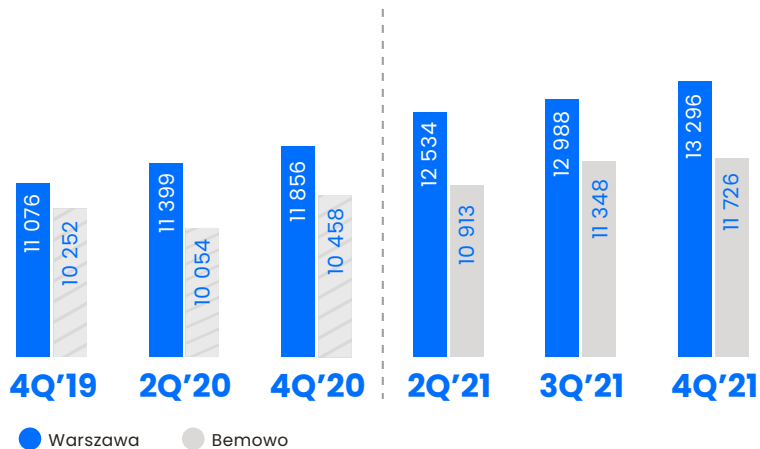
*Inwestycje, w których struktura mieszkań odpowiada lokalom znajdującym się w sprzedaży na dzień opracowania raportu

Dzielnica Bemowo

Rynek wtórny w 4Q'21

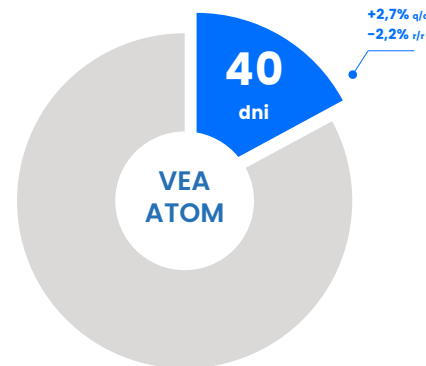


Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy

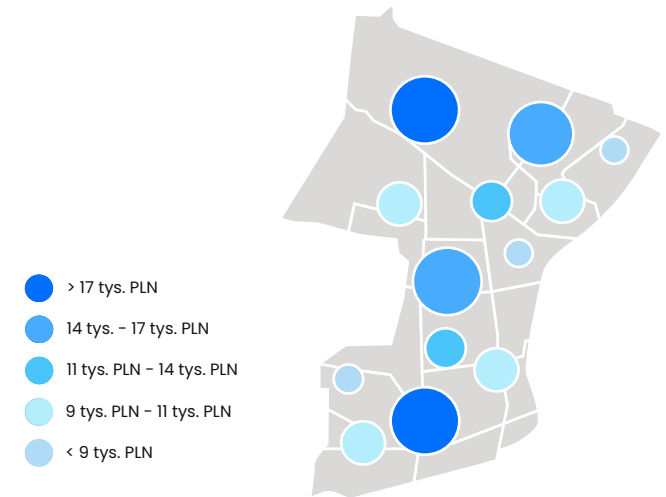


Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

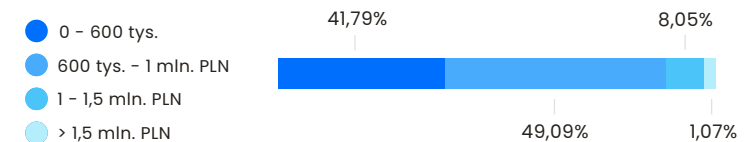
[Average Time on Market]



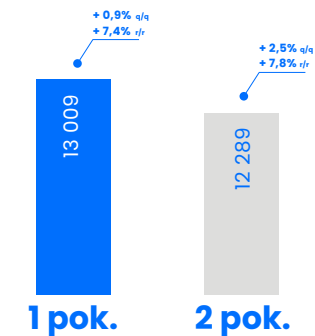
Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



- W czwartym kwartale 2021 roku średnia cena sprzedaży za 1 m² mieszkania na Bemowie wyniosła 11 726 PLN i wzrosła o 12,1% rok do roku.
- Na Bemowie w 4Q'21 pojawiło się 557 ogłoszeń sprzedaży mieszkań i był to wynik gorszy o 13,1% w porównaniu do 4Q'20.
- Według naszych autorskich wyliczeń, średni czas sprzedaży mieszkania na Bemowie w 4Q'21 wyniósł 40 dni.
- Na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² w na Bemowie w czwartym kwartale 2021 roku potencjalni kupujący potrzebowaliby wydać kwotę równą 77-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto
- Odsetek mieszkań w sprzedaży w 4Q'21 na Bemowie o wartości poniżej 1 mln PLN wynosił 90,88%.

Dzielnica Bielany

Wynajem w 4Q'21

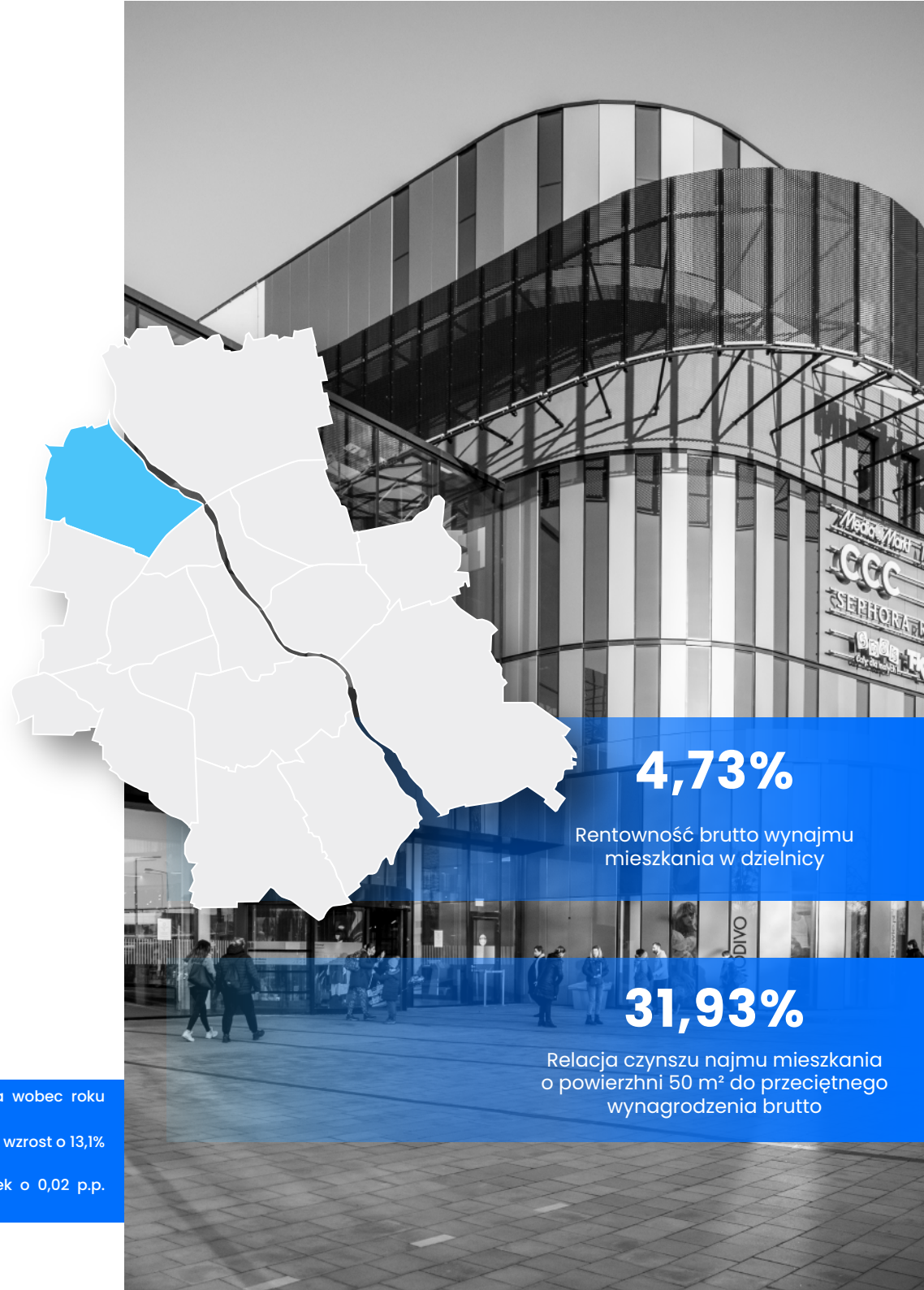
Bielany, dzięki mnogości terenów sprzyjających rekreacji na świeżym powietrzu, bywają nazywane „zieloną dzielnicą”. Słuszności takiego stwierdzenia bronią m.in. Las Bielański, Park Młociński czyli Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Olszyna” lub lasek Lindego, a szukając wytchnienia na łonie przyrody możemy udać się również do pobliskiego Kampinoskiego Parku Narodowego z licznymi szlakami rowerowymi i turystycznymi.

Dodatkowo dzielnica zachęca mieszkańców dostępem do metra oraz nowoczesnym budownictwem. Najbardziej pożądane lokalizacje to nieruchomości w bliskim sąsiedztwie 4 stacji metra: Słodowiec, Stare Bielany, Wawrzyszew, Młociny. Komunikację do centrum zapewniają również linie autobusowe i tramwajowe oraz sąsiedztwo Trasy Armii Krajowej. Istotnym elementem infrastruktury jest trasa S8, która poprzez połączenie z zachodnią obwodnicą Warszawy ułatwia wyjazd z miasta i połączenie z autostradą A2.

Najbardziej charakterystycznymi punktami dzielnicy są: Szpital Bielański, Akademia Wychowania Fizycznego im. Józefa Piłsudskiego, a także nowowbudowana Galeria Młociny.



- W czwartym kwartale 2021 roku na Bielanych pojawiło się 417 ogłoszeń wynajmu mieszkań. Zmiana wobec roku poprzedniego to wzrost o 4,0%.
- Średnia miesięczna stawka wynajmu 1 m² mieszkania w dzielnicy Bielany wyniosła 48,33 PLN, co stanowiło wzrost o 13,1% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.
- Rentowność brutto wynajmu mieszkania w tej dzielnicy była na poziomie 4,73% i odnotowała spadek o 0,02 p.p. względem trzeciego kwartału 2021 roku.



4,73%

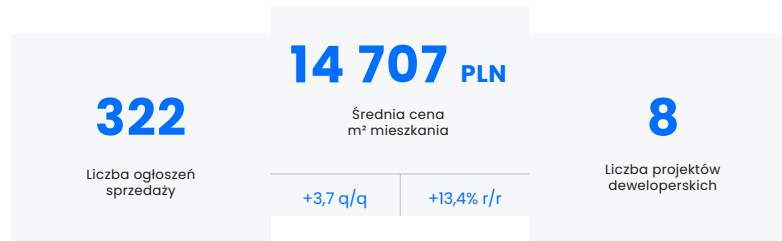
Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

31,93%

Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m² do przeciętnego wynagrodzenia brutto

Dzielnica Bielany

Rynek pierwotny w 4Q'21



Obecność kilku stacji metra oraz zapowiadana budowa trasy S7 są niewątpliwym czynnikiem ciągłego zainteresowania kupujących Bielanami. Na te potrzeby starają się odpowiedzieć deweloperzy. W ostatnim kwartale 2021 roku firmy deweloperskie pracowały nad budową 8 inwestycji mieszkaniowych, w których w ofercie znajdowały się 322 mieszkania. Ich średnia cena wynosiła 14 707 PLN/m², co dało wzrost o 13,4% r/r.

Przedstawione obok zostały dwie wybrane przez nas inwestycje deweloperskie na Bielanach. W projekcie Bogusławskiego od Yuniversal Development Sp. z o.o. dostępnych będzie 35 mieszkań z metrażem od 33,9 m² do 108,4 m² oraz cenami w przedziale od 11 400 do 11 900 PLN/m². Mieszkańcy będą mogli korzystać z dwukondygnacyjnego garażu podziemnego, gdzie będzie się znajdować 51 miejsc postojowych. Planowany termin ukończenia przypada na 2Q'23. Osiedle Latte przy ulicy Sokratesa, nad którym pracuje Unidevelopment S.A., przygotowało dla nowych nabywców 124 mieszkania, których powierzchnia kształtować się będzie od 28,1 m² do 106,1 m². Potencjalni kupujący przeznaczyć musieli między 11 800 a 16 700 PLN za 1 m² mieszkania. Przewidywany termin ukończenia inwestycji to 4Q'22.



Bogusławskiego

Deweloper	Yuniversal Development Sp. z o.o.
Adres	Bogusławskiego
Generalny wykonawca	Yuniversal Development Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m²]	11 400 – 11 900 PLN
Liczba mieszkań	35
Oddanie budynku	2Q 2023
Struktura mieszkań	2 pokoje: 17 szt. (33,85 – 58,76 m ²) 3 pokoje: 15 szt. (49,17- 96,19 m ²) 4 pokoje: 3 szt. (88,30 – 108,43 m ²)

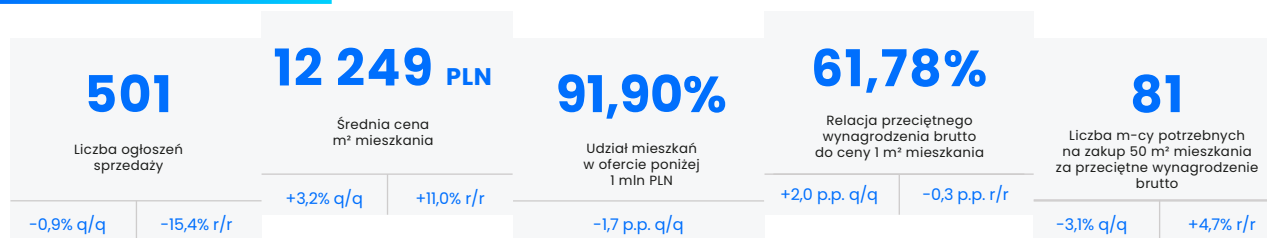


Osiedle Latte

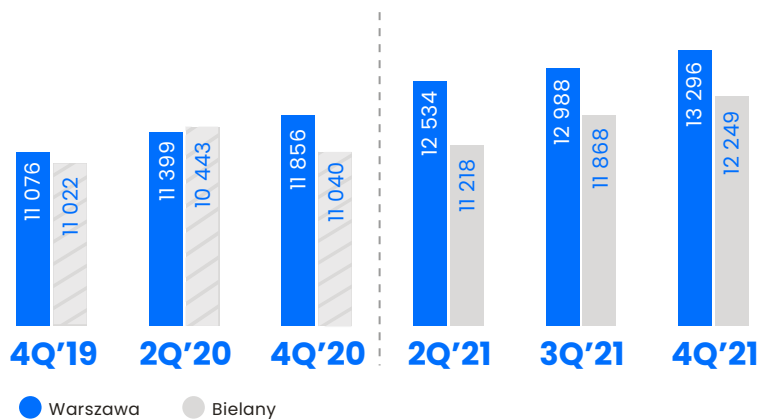
Deweloper	Unidevelopment S.A.
Adres	Sokratesa 7
Generalny wykonawca	Unidevelopment S.A.
Ceny [PLN/m²]	11 800 – 16 700 PLN
Liczba mieszkań	124
Oddanie budynku	4Q 2022
Struktura mieszkań	1 pokój: 4 szt. (28,12 – 31,16 m ²) 2 pokoje: 48 szt. (38,56- 50,85 m ²) 3 pokoje: 59 szt. (53,33 – 85,37 m ²) 4 pokoje: 10 szt. (80,99 – 85,83 m ²) 5 pokoi: 3 szt. (106,13 m ²)

Dzielnica Bielany

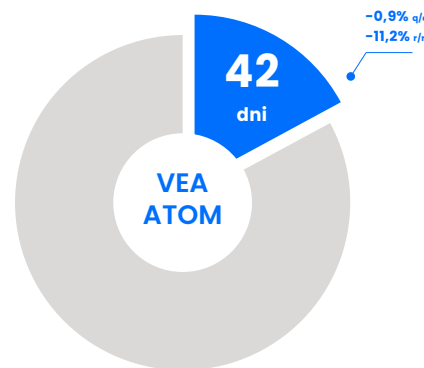
Rynek wtórny w 4Q'21



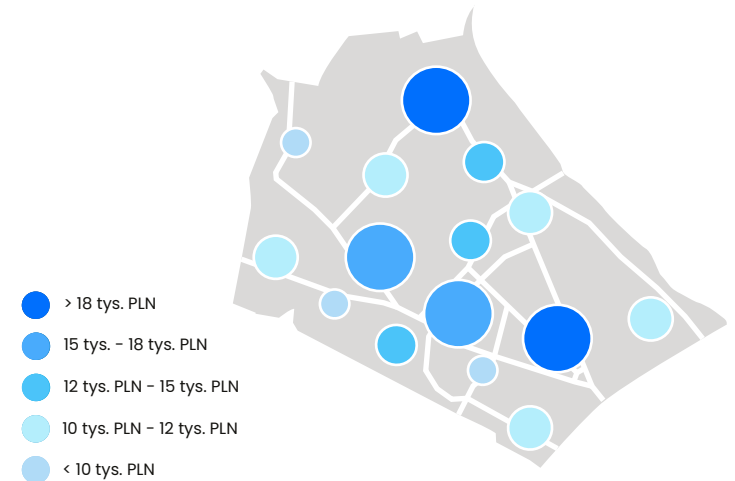
Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy



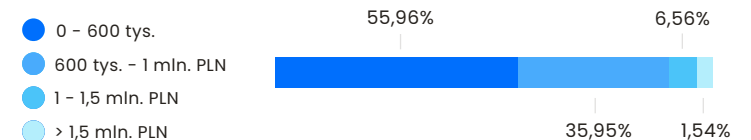
Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA [Average Time on Market]



Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy

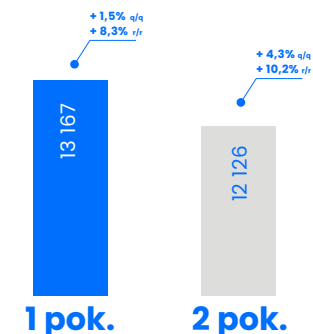


Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



- Średnia cena sprzedaży za 1 m² mieszkania w dzielnicy Bielany w 4Q'21 wyniosła 12 249 PLN i wzrosła o 11,0% w porównaniu do 4Q'20.
- W czwartym kwartale 2021 roku na Bielanych pojawiło się 501 ogłoszeń sprzedaży mieszkań, co dało spadek o 15,4% r/r.
- Opracowany przez nas wskaźnik VEA ATOM pokazał, że średni czas sprzedaży mieszkania na Bielanych w 4Q'21 wyniósł 42 dni.
- Kupno mieszkania na Bielanych o powierzchni 50 m² w 4Q'21 oznaczałoby wydatek rzędu 81 przeciętnych miesięcznych wynagrodzeń brutto.
- Wśród wszystkich ofert sprzedaży mieszkań w 4Q'21 na Bielanych aż 91,90% stanowiły mieszkania z ceną poniżej 1 mln PLN.

Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



Dzielnica Mokotów

Wynajem w 4Q'21

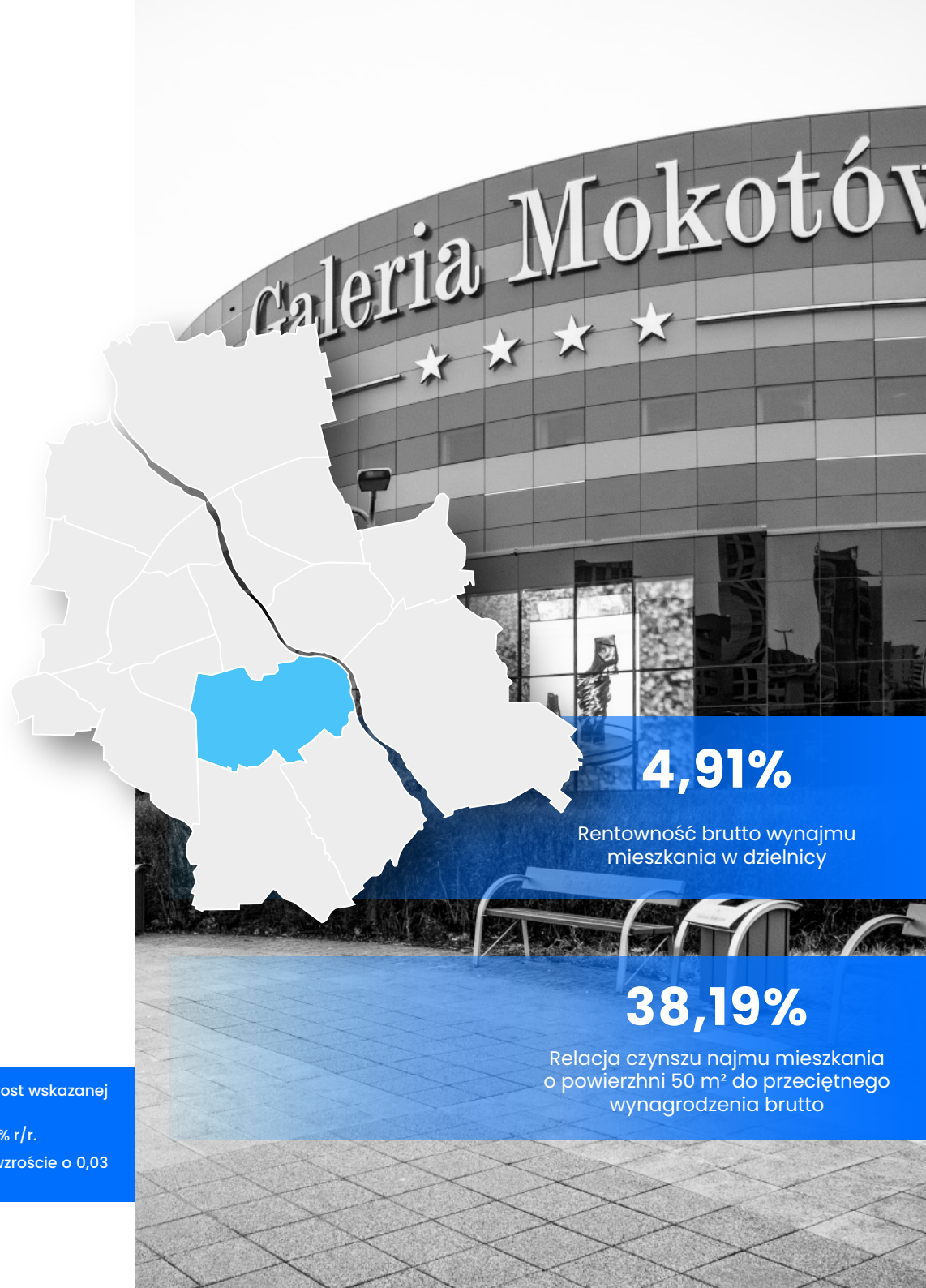
Mokotów jest największą, pod względem ilości mieszkańców dzielnicą Warszawy. Od lat wiodzie prym jeżeli chodzi o najbardziej pożądane miejsce do zamieszkania na podstawie różnego rodzaju ankiet przeprowadzonych wśród mieszkańców miasta. Historyczne otoczenie Starego Mokotowa, bogata, nowoczesna oferta kulturalno-rozrywkowa jego nowszych części jak Sadyba czy Służew, a także relatywnie dużo terenów zielonych tworzą dogodne miejsce do życia dla mieszkańców różnych pokoleń.

Dzielnica ze względu na swoją relatywnie dużą powierzchnię jest mocno zróżnicowana, a poszczególne dystrykty są bardzo odmienne od siebie. Możemy tu spotkać zarówno zabudowę apartamentową, prestiżowe rezydencje, zabytkowe kamienice, jak i budownictwo z wielkiej płyty. Najbardziej prestiżowym rejonem dzielnicy jest Górny Mokotów, a także okolice wokół parku Pole Mokotowskie. Południowa część słynie z zagłębia korporacji potocznie nazywanego przez mieszkańców „Mordorem”. Każdego dnia dojeżdża tam kilkadziesiąt tysięcy pracowników Warszawy i okolic, pracujących dla znanych na całym świecie firm.

Mokotów posiada wiele miejsc do aktywnego spędzania czasu: m.in. Park Wodny Warszawianka, Galerię Mokotów, Sadyba Best Mall, Pole Mokotowskie; tereny zielone: parki Arkadia, Morskie Oko, Dreszera, Sielecki, Dolinka Służewiecka, Jezioro Czerniakowskie oraz bliskie sąsiedztwo Łazienek Królewskich. Na Mokotowie znajdziemy również doskonałą ofertę lokali gastronomicznych. Oprócz autobusów i tramwajów istotnym ułatwieniem komunikacyjnym dla Mokotowa jest na pewno przebiegająca przez centrum dzielnicy I linia metra.



- W 4Q'21 na Mokotowie było 1 580 ogłoszeń wynajmu mieszkań, a w ciągu roku w tej dzielnicy nastąpił wzrost wskazanej liczby o 7,1%.
- Średnia stawka najmu 1 m² mieszkania na Mokotowie wyniosła 57,80 PLN, co przełożyło się na wzrost o 19,1% r/r.
- Inwestor mógł liczyć na roczną stopę zwrotu z wynajmu mieszkania w wysokości 4,91%, przy niewielkim wzroście o 0,03 p.p. w porównaniu do poprzednio badanego okresu.



4,91%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

38,19%

Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m² do przeciętnego wynagrodzenia brutto

Dzielnica Mokotów

Rynek pierwotny w 4Q'21

1 142

Liczba ogłoszeń sprzedaży

15 100 PLN

Średnia cena m² mieszkania

+5,1% q/q

+17,8% r/r

32

Liczba projektów deweloperskich

Mokotów, pomimo tego, że jest najludniejszy, nie należy do najbardziej zatłoczonych dzielnic. Osoby poszukujące nowych nieruchomości mogą wybierać spośród kilkudziesięciu inwestycji mieszkaniowych. W czwartym kwartale 2021 roku na Mokotowie realizowane były 32 inwestycje mieszkaniowe, w których na kupujących czekały 1 142 mieszkania. Ich średnia cena wynosiła 15 100 PLN za 1 m², co dało wzrost o 17,8% w odniesieniu do czwartego kwartału 2020 roku.

Obok opisane zostały dla Państwa wybrane dwie inwestycje mieszkaniowe na Mokotowie. Projekt Solea Mokotów przy ulicy Bartłomieją składa się z dwóch budynków wielorodzinnych, w których będzie dostępnych 91 mieszkań o bardzo zróżnicowanej powierzchni. Ceny sprzedaży 1m² mieszkania rozpoczynały się od 12 000 PLN, natomiast najdroższe lokale były oferowane za 15 300 PLN/m². Zakończenie projektu przewidywane jest w 3Q'23. Inwestycja Wilanowska Metro Park, zlokalizowana przy ulicy Bukowińskiej, jest realizowana przez dewelopera Park Projects Sp. z o.o., we współpracy z Generalnym Wykonawcą, spółką Adamietz Sp. z o.o. W dziesięciopiętrowym budynku będą dostępne 132 jedno- oraz dwupokojowe apartamenty inwestycyjne. Ceny za 1 m² mieszkania w tej inwestycji kształtowała się na poziomie między 14 500 a 17 000 PLN. Budowa zostanie zakończona w 3Q'23.



Solea Mokotów

Deweloper	Glimerton Sp. z o.o.
Adres	Bartłomieją 2
Generalny wykonawca	Glimerton Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m ²]	12 100 – 15 300 PLN
Liczba mieszkań	91
Oddanie budynku	3Q 2023
Struktura mieszkań	1 pokój: 11 szt. (25,10 – 34,82 m ²) 2 pokoje: 35 szt. (36,65– 62,90 m ²) 3 pokoje: 27 szt. (57,81 – 86,89 m ²) 4 pokoje: 11 szt. (88,13 – 107,98 m ²) 5 pokoi: 6 szt. (96,88 – 126,48 m ²) 6 pokoi: 1 szt. (143,20 m ²)



Wilanowska Metro Park

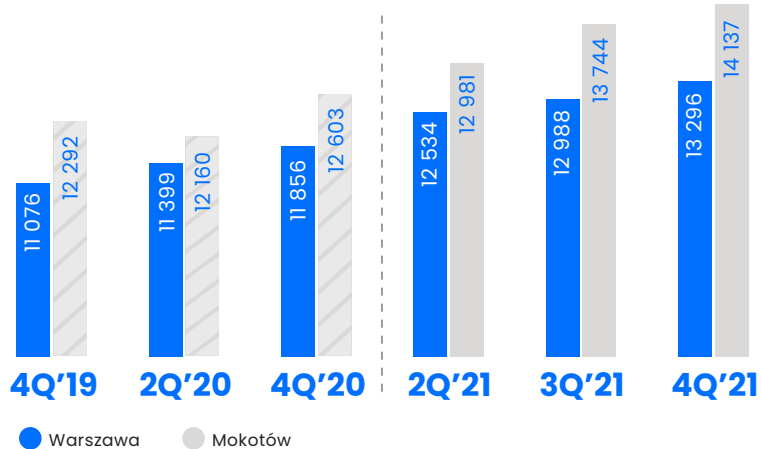
Deweloper	Park Projects Sp. z o. o.
Adres	Bukowińska 20
Generalny wykonawca	Adamietz Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m ²]	14 500 – 17 000 PLN
Liczba mieszkań	132
Oddanie budynku	3Q 2023
Struktura mieszkań	1 pokój: 96 szt. (21,15 – 24,23 m ²) 2 pokoje: 36 szt. (40,28 – 57,95 m ²)

Dzielnica Mokotów

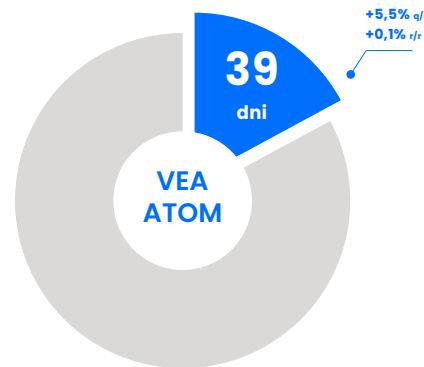
Rynek wtórny w 4Q'21



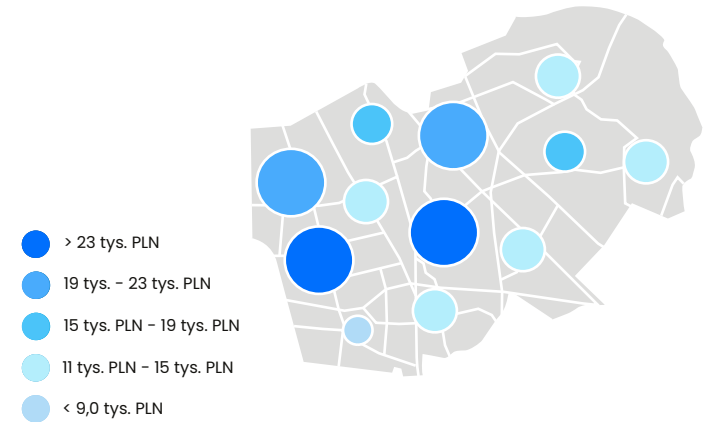
Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy



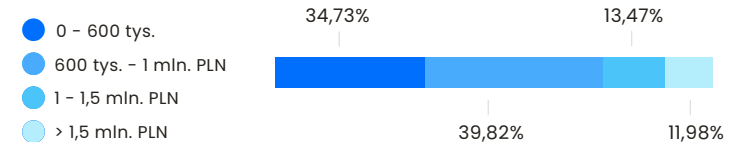
Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA [Average Time on Market]



Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy

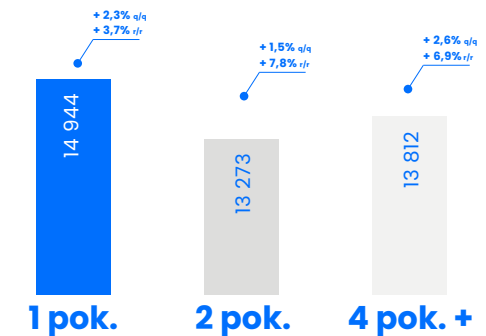


Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



- W 4Q'21 średnia cena za 1 m² wystawianego na sprzedaż mieszkania wyniosła 14 137 PLN i wzrosła o 12,2% r/r.
- Na Mokotowie w czwartym kwartale 2021 roku dostępnych było 1 677 ogłoszeń sprzedaży i w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego nastąpił spadek liczby ogłoszeń o 19,1%.
- Wskaźnik VEA ATOM dla Mokotowa, pokazujący średni czas sprzedaży mieszkania w tej dzielnicy, w czwartym kwartale 2021 roku był równy 39 dni.
- Na zakup mieszkania na Mokotowie o powierzchni 50 m² w 4Q'21 potrzebowalibyśmy 93 miesiące pracy za przeciętne wynagrodzenie brutto.
- Odsetek mieszkań w sprzedaży w 4Q'21 na Mokotowie o wartości poniżej 1 mln PLN wynosił 74,54%.

Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



Dzielnica Ochota

Wynajem w 4Q'21

Nazwa dzielnicy prawdopodobnie pochodzi od Karczmy „Ochota”, która zlokalizowana była przy ówczesnej ul. Kaliskiej. Jest to relatywnie niewielka, aczkolwiek najęściej zaludniona dzielnica Warszawy.

Zabudowę mieszkaniową na Ochocie tworzą lokale w blokach z wielkiej płyty (m.in. na terenie Szczęśliwic i Rakowca), przedwojenne kamienice oraz willowe dworki na Starej Ochocie, a także apartamentowce oraz nowoczesne, kameralne budynki - np. w rejonie ul. Włodarzewskiej.

Najbardziej charakterystycznym zielonym miejscem na mapie Ochoty jest Park Szczęśliwicki z całoroczną górką dla narciarzy, a także Pole Mokotowskie oraz Park im. Marii Skłodowskiej-Curie. Na Ochocie mieszczą się siedziby i budynki kilkunastu wydziałów uczelni wyższych, m.in. Warszawski Uniwersytet Medyczny. Inne charakterystyczne punkty to Szpital Banacha oraz Plac Narutowicza z kościołem Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Maryi Panny, a także Biblioteka Narodowa. Komunikację do centrum miasta umożliwiają liczne linie tramwajowe, autobusowe, a także stacja PKP Ochota. 3 Główne arterie: Aleje Jerozolimskie, Aleja Krakowska oraz ulica Żwirki i Wigury łączą się w samym sercu dzielnicy na Placu Zawiszy.

489

Liczba ogłoszeń wynajmu

-10,8% q/q

-0,4% r/r

49,45 m²

Średnia powierzchnia mieszkania

55,29 PLN

Średnia stawka najmu

+0,8% q/q

+11,4% r/r

- W czwartym kwartale 2021 roku na Ochocie pojawiło się 489 ogłoszeń wynajmu mieszkań i był to wynik niższy o 0,4% rok do roku.
- Średnia miesięczna stawka za wynajem 1 m² mieszkania na Ochocie wyniosła 55,29 PLN, co dało wzrost o 11,4%, w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.
- Średnia rentowność wynajmu mieszkania w tej dzielnicy była na poziomie 4,80%, co oznaczało spadek o 0,28 p.p. względem 3Q'21.

4,80%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

36,53%

Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m² do przeciętnego wynagrodzenia brutto

Dzielnica Ochota

Rynek pierwotny w 4Q'21

4,5%

Udział dostępnej oferty

16 269 PLN

Średnia cena m² mieszkania

+11,1% q/q

+12,5% r/r

2

Liczba projektów deweloperskich

Na Ochocie, ze względu na jej stosunkowo niewielką powierzchnię, oferta deweloperów mieszkaniowych nie jest zbyt bogata, choć od czasu do czasu pojawiają się nowe inwestycje uznanych na rynku marek. Udział dostępnej oferty na Ochocie w 4Q'21 stanowił 4,5%. W sprzedaży znajdowały się mieszkania w dwóch inwestycjach, a ich średnia cena wynosiła 16 269 PLN/m², notując wzrost o 12,5% r/r.

Na grafikach obok prezentujemy Państwu dwie realizowane inwestycje mieszkaniowe na Ochocie. Projekt Niemcewicz 19 od Napollo Residential Sp. z o.o. to budynek składający się z 56 mieszkań z metrażem od 44,6 m² do 91,3 m². Generalnym Wykonawcą projektu jest spółka F.B.I. Tasbud S.A. Ceny za 1 m² mieszkania znajdowały się w przedziale między 16 800 a 17 400 PLN. Mieszkańcy będą mogli korzystać z dwukondygnacyjnego garażu podziemnego. Planowany termin ukończenia przypada na 2Q'22. W inwestycji Villa Park, którą realizował deweloper Yuniversal Podlaski Sp. z o.o., na trzech kondygnacjach znajduje się 12 mieszkań 4-, 5- i 6-pokojowych o powierzchniach od 83,6 m² do 136,0 m². W części podziemnej budynku zlokalizowany jest garaż z 22 miejscami parkingowymi oraz funkcjonalnymi komórami lokatorskimi. W 4Q'21 zakończono prace nad projektem.



Niemcewicz 19

Deweloper	Napollo Residential Sp. z o.o.
Adres	Niemcewicz 19
Generalny wykonawca	F.B.I. Tasbud S.A.
Ceny [PLN/m ²]	16 800 – 17 400 PLN
Liczba mieszkań	56
Oddanie budynku	2Q 2022
Struktura mieszkań	1 pokój: 3 szt. (45,33 m ²) 2 pokoje: 23 szt. (44,62 – 49,64 m ²) 3 pokoje: 26 szt. (62,00 – 73,78 m ²) 4 pokoje: 4 szt. (91,24 – 91,25 m ²)



Villa Park

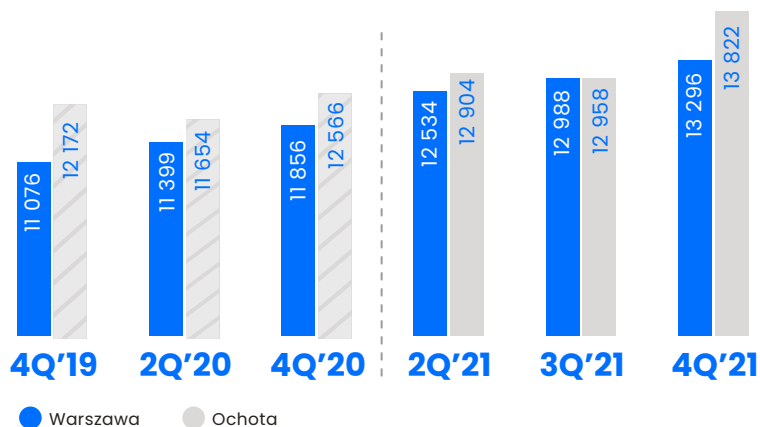
Deweloper	Yuniversal Podlaski Sp. z o.o.
Adres	Przy Parku
Generalny wykonawca	Yuniversal Podlaski Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m ²]	13 600 – 17 000 PLN
Liczba mieszkań	12
Oddanie budynku	4Q 2021
Struktura mieszkań	4 pokoje: 5 szt. (83,63 – 84,46 m ²) 5 pokoi: 6 szt. (98,48 – 167,04 m ²) 6 pokoi: 1 szt. (136,02 m ²)

Dzielnica Ochota

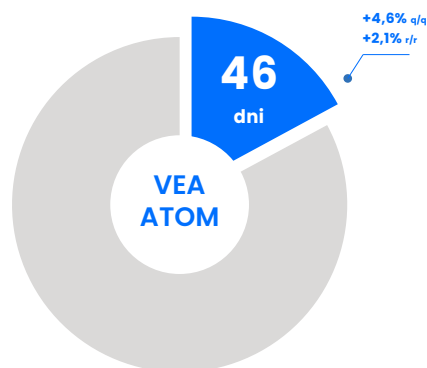
Rynek wtórny w 4Q'21



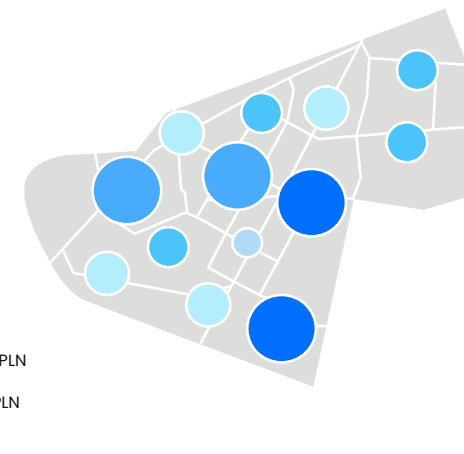
Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy



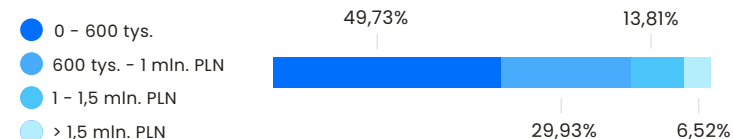
Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA [Average Time on Market]



Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy

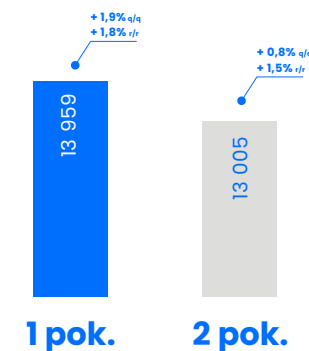


Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



- Średnia cena sprzedaży 1 m² mieszkania na Ochocie w czwartym kwartale 2021 roku wyniosła 13 822 PLN i wzrosła o 10,0% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.
- Potencjalni kupujący w 4Q'21 na Ochocie mogli znaleźć 434 mieszkania na sprzedaż, co dało spadek o 19,6% r/r.
- Nasze autorskie wyliczenia wskazują, że średni czas sprzedaży mieszkania na Ochocie w tym okresie wyniósł 46 dni.
- Zakup mieszkania o powierzchni 50 m² w czwartym kwartale 2021 roku na Ochocie oznaczał wydatek równy kwocie 91-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- W 4Q'21, spośród wszystkich dostępnych ofert sprzedaży na Ochocie, 79,67% to oferty mieszkania z ceną poniżej 1 mln PLN.

Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



Dzielnica Praga-Południe

Wynajem w 4Q'21

Praga Południe to rozległa sportowo-rekreacyjna dzielnica, leżąca nad prawym brzegiem Wisły. Dzielnica ta bardzo mocno wyróżnia się różnorodnością zabudowy. Chociaż jest w tej chwili jedną z najliczniej zabudowywanych przez nowe inwestycje deweloperskie, nie brakuje tu typowo starszej zabudowy, przedwojennych kamienic, budynków po terenach przemysłowych (Grochów), czy dużego osiedla w technologii wielkiej płyty (Gocław). Szczególnie urokliwym miejscem jest Saska Kępa. Chociaż znana głównie z lokalizacji Stadionu Narodowego, to nie brakuje na niej przepięknych zaułków, klimatycznych kawiarni i restauracji – zwłaszcza w rejonie przedwojennych willi przy ulicy Francuskiej.

Tereny zielone z atrakcyjnym zapleczem rekreacyjnym zapewnią Park Skaryszewski, Jeziorko Balaton, a także liczne tereny spacerowe położone nad brzegiem Wisły. Znajduje się tu także znacznej wielkości Szpital Wojskowy przy ul. Szaserów, centra handlowe: King Cross Praga, Promenada, a swoją siedzibę ma również uczelnia SWPS. To na tej dzielnicy, tuż obok ronda Waszyngtona położony jest Stadion Narodowy.

Komunikacja miejska jest doskonale rozbudowana zarówno tramwajowa, jak i autobusowa. Szczególnie wyczekiwaną przez mieszkańców jest rozbudowa linii tramwajowej prowadzącej na Gocław oraz budowa kolejnej linii metra. Najważniejszym punktem przesiadkowym jest Rondo Waszyngtona, z którego mieszkańcy udają się do Śródmieścia nawet spacerem przez Most Poniatowskiego, pozdrawiając z góry wypoczywających na leżącej tuż obok plaży (tzw. Poniatówce).

782

Liczba ogłoszeń wynajmu

-8,8% q/q

-9,4% r/r

48,89 m²

Średnia powierzchnia mieszkania

52,54 PLN

Średnia stawka najmu

+2,7% q/q

+14,6% r/r

5,17%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

34,72%

Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m² do przeciętnego wynagrodzenia brutto

- W 4Q'21 na Pradze-Południe było 782 ogłoszeń wynajmu mieszkańców, co dało spadek o 9,4% rok do roku.
- Średnia miesięczna stawka za wynajem 1 m² mieszkania w tej dzielnicy wyniosła 52,54 PLN. Był to wzrost o 14,6% w porównaniu do 4Q'20.
- Wynajem mieszkania na Pradze-Południe pozwalał osiągnąć średnią roczną stopę zwrotu równą 5,17%, przy niewielkim spadku o 0,06 p.p. w porównaniu do poprzednio badanego okresu.

Dzielnica Praga-Południe

Rynek pierwotny w 4Q'21



Praga-Południe dynamicznie rozwija się pod względem infrastruktury. Planowana jest budowa sieci linii tramwajowych na Gocław, a także III linii metra. Dostępność komunikacyjna mocno zwiększa atrakcyjność dzielnicy, co wykorzystują deweloperzy, poprzez realizowanie wielu projektów. Czwarty kwartał 2021 roku przyniósł znaczący wzrost ceny ofertowej za 1 m² mieszkania od dewelopera, które były wyższe o 28,6% niż rok wcześniej. W ofercie było dostępnych 419 mieszkań ze średnią ceną 12 844 PLN/m², które pochodziły z 25 inwestycji mieszkaniowych.

Wybrane przez nas dwie inwestycje mieszkaniowe realizowane na Pradze-Południe zostały przedstawione na grafikach obok. Aleje Praskie, które na zlecenie Develia S.A. wykonuje Techbau Budownictwo Sp. z o.o., składać się będzie z 12 budynków, których dostępnych będzie łącznie 1200 mieszkań. Budowa jest realizowana etapami. Najtańsze mieszkania były dostępne w cenie 10 200 PLN/m². Budowa dwóch pierwszych budynków ma zakończyć się w 2Q'24. W projekcie Bliska Residence od dewelopera Kreator Dom Invest Sp. z o.o. Sp. k., we współpracy z Marbud Konstrukcje Sp. z o.o., przewidzianych jest 196 nowoczesnych 1- i 2-pokojowych apartamentów. Ich powierzchnia będzie wynosić między 19,1 m² a 69,0 m², zaś cena kształtowała się pomiędzy 10 900 a 12 000 PLN/m². Przewidywany termin ukończenia inwestycji to 3Q'22.



Aleje Praskie*

Deweloper	Develia S.A.
Adres	Podskarbińska 32/34
Generalny wykonawca	Techbau Budownictwo Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m²]	10 200 - 14 100 PLN
Liczba mieszkań	1 200
Oddanie budynku	2Q 2024
Struktura mieszkań*	1 pokój: 11 szt. (30,75 - 34,19 m ²) 2 pokoje: 42 szt. (38,65- 48,22 m ²) 3 pokoje: 61 szt. (62,80 - 72,10 m ²) 4 pokoje: 18 szt. (86,63 - 96,04 m ²)

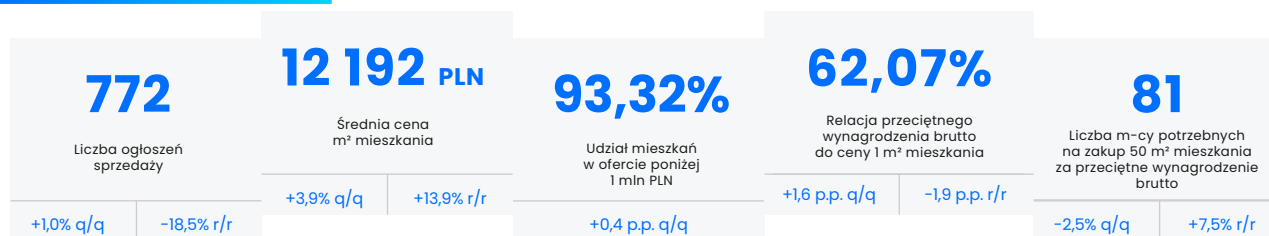
Bliska Residence*

Deweloper	Kreator Dom Invest Sp. z o.o. Sp. k.
Adres	Bliska 17
Generalny wykonawca	Marbud Konstrukcje Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m²]	10 900 - 12 000 PLN
Liczba mieszkań	196
Oddanie budynku	3Q 2022
Struktura mieszkań*	1 pokój: 121 szt. (19,14 - 35,49 m ²) 2 pokoje: 20 szt. (39,94 - 52,76 m ²) 3 pokoje: 20 szt. (55,11- 69,97 m ²)

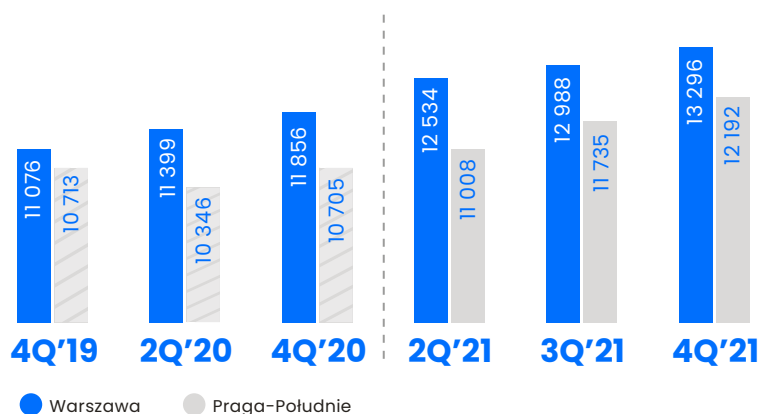
*Inwestycje, w których struktura mieszkań odpowiada lokalom znajdującym się w sprzedaży na dzień opracowania raportu

Dzielnica Praga-Południe

Rynek wtórny w 4Q'21

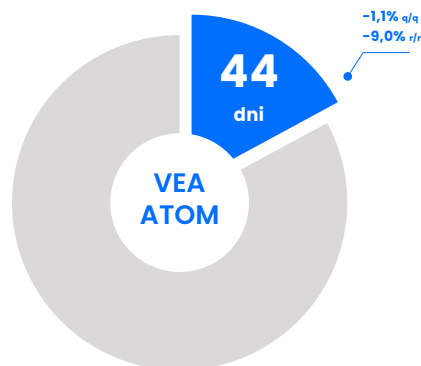


Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy

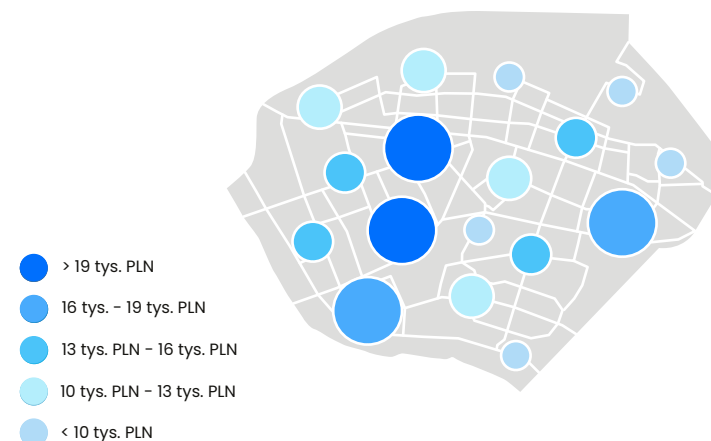


Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

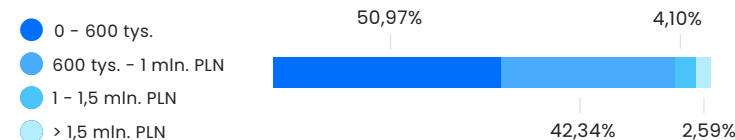
[Average Time on Market]



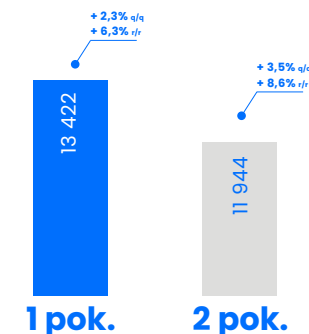
Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



- W czwartym kwartale 2021 roku średnia cena sprzedaży 1 m² mieszkania na Pradze Południe wyniosła 12 192 PLN i wzrosła o 13,9% r/r.
- Na Pradze-Południe 4Q'21 dostępne były 772 ogłoszenia sprzedaży i w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego nastąpił spadek liczby ogłoszeń o 18,5%.
- Autorskie wyliczenia VEA ATOM, pokazujące średni czas sprzedaży mieszkania na Pradze-Południe, w ostatnim kwartale 2021 roku dały wartość 44 dni.
- Przeciętna cena mieszkania o powierzchni 50 m² w 4Q'21 stanowiła równowartość 81 stawek przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- Oferty sprzedaży mieszkań z ceną poniżej 1 mln PLN w 4Q'21 na Pradze-Południe stanowiły 93,32%.

Dzielnica Praga-Północ

Wynajem w 4Q'21

Praga Północ to dzielnica, której bezpośrednie sąsiedztwo z Centrum i ogromna przemiana w ostatnich latach sprawiają, że jest obecnie bardzo modnym i chętnie wybieranym miejscem do życia.

Inwestycje, jak np. Praskie Centrum Koneser oraz Port Praski doprowadziły do wzrostu bezpieczeństwa i napływu bardziej zamożnej grupy mieszkańców. Możemy znaleźć tutaj ponad stuletnie kamienice, które w dużej części przechodzą obecnie rewitalizację. Chętnie odwiedzane stały się miejsca, jak Muzeum Wódki, Muzeum Neonów oraz Ulica Żąbkowska z wieloma barami i klubami muzycznymi. To także od niedawna warszawska dzielnica artystów.

Najbardziej rozpoznawalne punkty w tej dzielnicy to Galeria Wileńska, Szpital Praski w sąsiedztwie bazyliki katedralnej Św. Michała Archaniola i św. Floriana Męczennika, a także jedyne warszawskie ZOO.

Niewątpliwym udogodnieniem podnoszącym wartość tej dzielnicy było oddanie II linii metra ze stacjami: Stadion Narodowy, Wileńska oraz Szwedzka. Doskonałą komunikację tworzą również linie tramwajowe i autobusowe, umożliwiające przeprawę do pobliskiego Śródmieścia przez mosty: Świętokrzyski, Śląsko-Dąbrowski oraz Gdański.

226

Liczba ogłoszeń wynajmu

-3,4% q/q

-7,8% r/r

43,82 m²

Średnia powierzchnia mieszkania

56,39 PLN

Średnia stawka najmu

-1,1% q/q

+17,4% r/r

• W 4Q'21 na Pradze-Północ znajdowało się 226 ogłoszeń wynajmu mieszkań, a w porównaniu do sytuacji rok wcześniej, był to wynik o 7,8% mniejszy.

• Średnia stawka najmu 1 m² mieszkania na Pradze Północ wyniosła 56,39 PLN i zwiększyła się o 17,4% r/r.

• Obliczona przez VEA rentowność wynajmu mieszkania w tej dzielnicy stanowiła 5,38%. W tej dzielnicy również odnotowaliśmy spadek względem trzeciego kwartału 2021 roku, o 0,37 p.p.

5,38%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

37,26%

Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m² do przeciętnego wynagrodzenia brutto

Dzielnica Praga-Północ

Rynek pierwotny w 4Q'21



Praga-Północ jest niezwykłą dzielnicą, z bogatą historią i potencjałem. Swoje nowe oblicze zyskuje dzięki rewitalizacji. Deweloperzy nawiązują do jej historycznego charakteru i widocznie jest to w kilku inwestycjach, gdzie oddany jest charakter dawnych praskich kamienic. W 4Q'21 kupujący mogli wybierać spośród 527 mieszkań realizowanych w 9 inwestycjach, gdzie średnia cena za 1 m² mieszkania wynosiła 12 231 PLN/m². Oznaczało to delikatny, 0,4% spadek w stosunku do 4Q'20.

Na grafice obok zostały opisane dwie wybrane przez nas inwestycje mieszkaniowe w dzielnicy Praga-Północ. Inwestycja Prestovia House od dewelopera Develia S.A. jest realizowany przez spółkę NDI S.A. W 8-kondygnacyjnym budynku mieszkalnym, który powstaje przy ul. Jagiellońskiej 45a, będą oferowane 162 mieszkania o zróżnicowanej powierzchni od 29,7 m² do 91,7 m². Cena 1 m² mieszkania kształtowała się na poziomie między 11 700 a 14 900 PLN/m². Zakończenie inwestycji przewidywane jest na 4Q'22. W projekcie Home Factory, realizowanym przez Mostostal, w czterech budynkach będą dostępne w sumie 402 mieszkania o metrażach od 27,8 m² do 71,5 m². W drugim etapie ceny za 1 m² mieszkania wynosiły między 11 000 a 14 000 PLN/m². Budowa dwóch pierwszych budynków zakończyła się w 3Q'21, natomiast przewidywany termin ukończenia drugiej części projektu to 3Q'23.

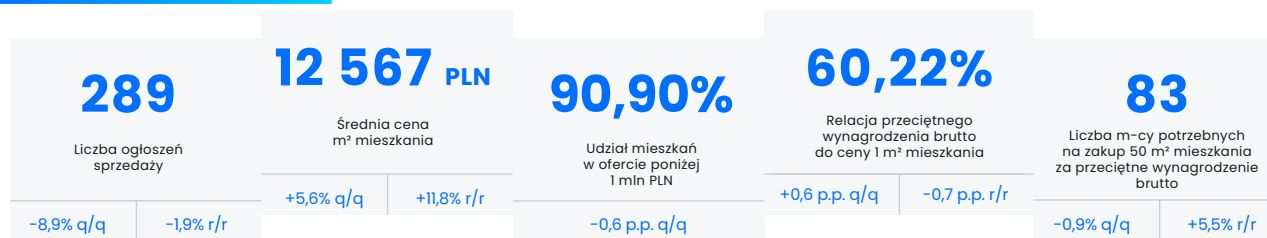


	Prestovia House	Home Factory*
Deweloper	Develia S.A.	Mostostal S.A.
Adres	Jagiellońska 45a	Kotsisa 8
Generalny wykonawca	NDI S.A.	Mostostal S.A.
Ceny [PLN/m²]	11 700 – 14 900 PLN	11 000 – 14 000 PLN
Liczba mieszkań	162	402
Oddanie budynku	4Q 2022	3Q 2023
Struktura mieszkań*	1 pokój: 7 szt. (29,65 – 30,45 m ²) 2 pokoje: 88 szt. (36,19– 47,92 m ²) 3 pokoje: 51 szt. (52,90 – 70,61 m ²) 4 pokoje: 4 pok. – 16 szt. (91,72 m ²)	1 pokój: 15 szt. (27,78 – 31,21 m ²) 2 pokoje: 109 szt. (34,65– 52,95 m ²) 3 pokoje: 48 szt. (54,29 – 69,04 m ²) 4 pokoje: 1 szt. (71,50 m ²)

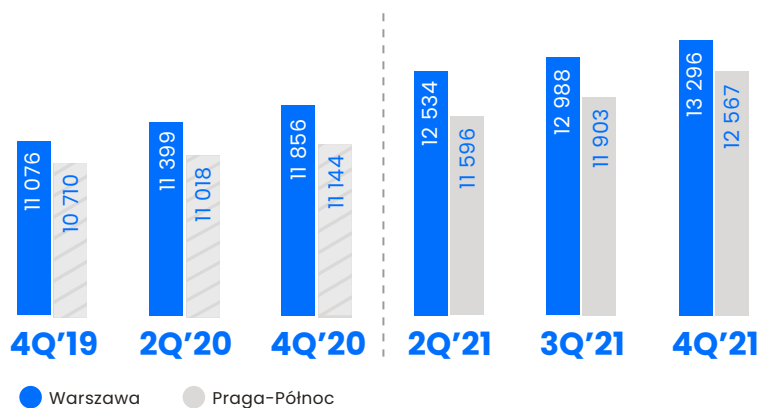
*Inwestycje, w których struktura mieszkań odpowiada lokalom znajdującym się w sprzedaży na dzień opracowania raportu

Dzielnica Praga-Północ

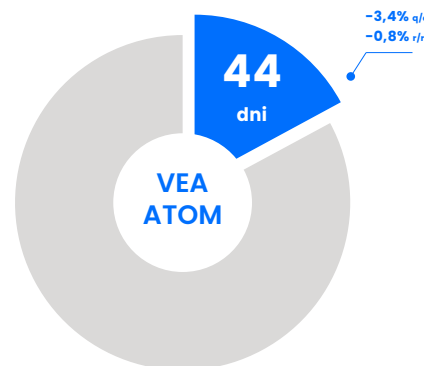
Rynek wtórny w 4Q'21



Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy



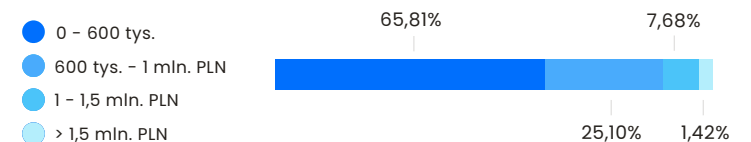
Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA [Average Time on Market]



Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy

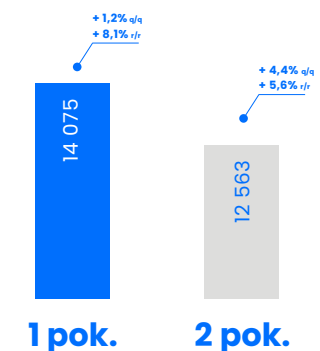


Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



- W 4Q'21 średnia cena sprzedaży 1 m² mieszkania na Pradze-Północ wyniosła 12 567 PLN i wzrosła o 11,8% r/r.
- Na Pradze-Północ w czwartym kwartale 2021 roku pojawiło się jedynie 289 ogłoszeń sprzedaży i był to wynik gorszy o 1,9% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.
- Wskaźnik ATOM, opracowany przez VEA, pokazał, że średni czas sprzedaży mieszkania na Pradze-Północ w 4Q'21 wyniósł 44 dni.
- Chcąc zakupić mieszkanie o powierzchni 50 m² na Pradze-Północ w 4Q'21, musielibyśmy pracować przez 83 miesiące za przeciętne wynagrodzenie brutto.
- W 4Q'21, wśród wszystkich ofert sprzedaży na Pradze-Północ, 91,54% to oferty sprzedaży mieszkań z ceną poniżej 1 mln PLN.

Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



Dzielnica Targówek

Wynajem w 4Q'21

Targówek, w swojej obecnej postaci dzieli się na dwie części: mieszkaniową oraz przemysłową. Charakterystyczną cechą dzielnicy są liczne tereny zielone oraz ogromna liczba nowych inwestycji, od niedawna świetnie skomunikowanych z Centrum, dzięki oddanej w 2019 r. II linii metra. Bródno oraz Targówek Mieszkaniowy przepełnione są zabudową z wielkiej płyty. Są natomiast miejscem coraz chętniej wybieranym przez deweloperów pod zabudowę dla nowych inwestycji. Na Zaciszu znajdziemy nowe osiedla domów jednorodzinnych. Targówek Fabryczny z kolei to tereny poprzemysłowe, jedne z najbardziej zaniedbanych w Warszawie, z niską gęstością zaludnienia i trudniejszym dojazdem do centrum miasta.

Główne tereny zielone znajdują się w Parku Bródnowskim oraz Parku Wiecha. Do znanych obiektów rozrywkowych położonych w tej dzielnicy Warszawy należą Centrum Handlowe Atrium oraz Park Rzeźby.

Powstanie II linii metra i stacji Targówek Mieszkaniowy, Trocka znacznie przyspieszyło dojazd do centrum i wpłynęło na wzrost potencjału inwestycyjnego mieszkań w tej części dzielnicy. Sprawnie działają liczne linie autobusowe i tramwajowe, a komunikację wspomaga także linia kolejowa, która dowozi mieszkańców do stacji Metro Wileńska.

294

Liczba ogłoszeń wynajmu

-3,3% q/q

-13,3% r/r

46,34 m²

Średnia powierzchnia mieszkania

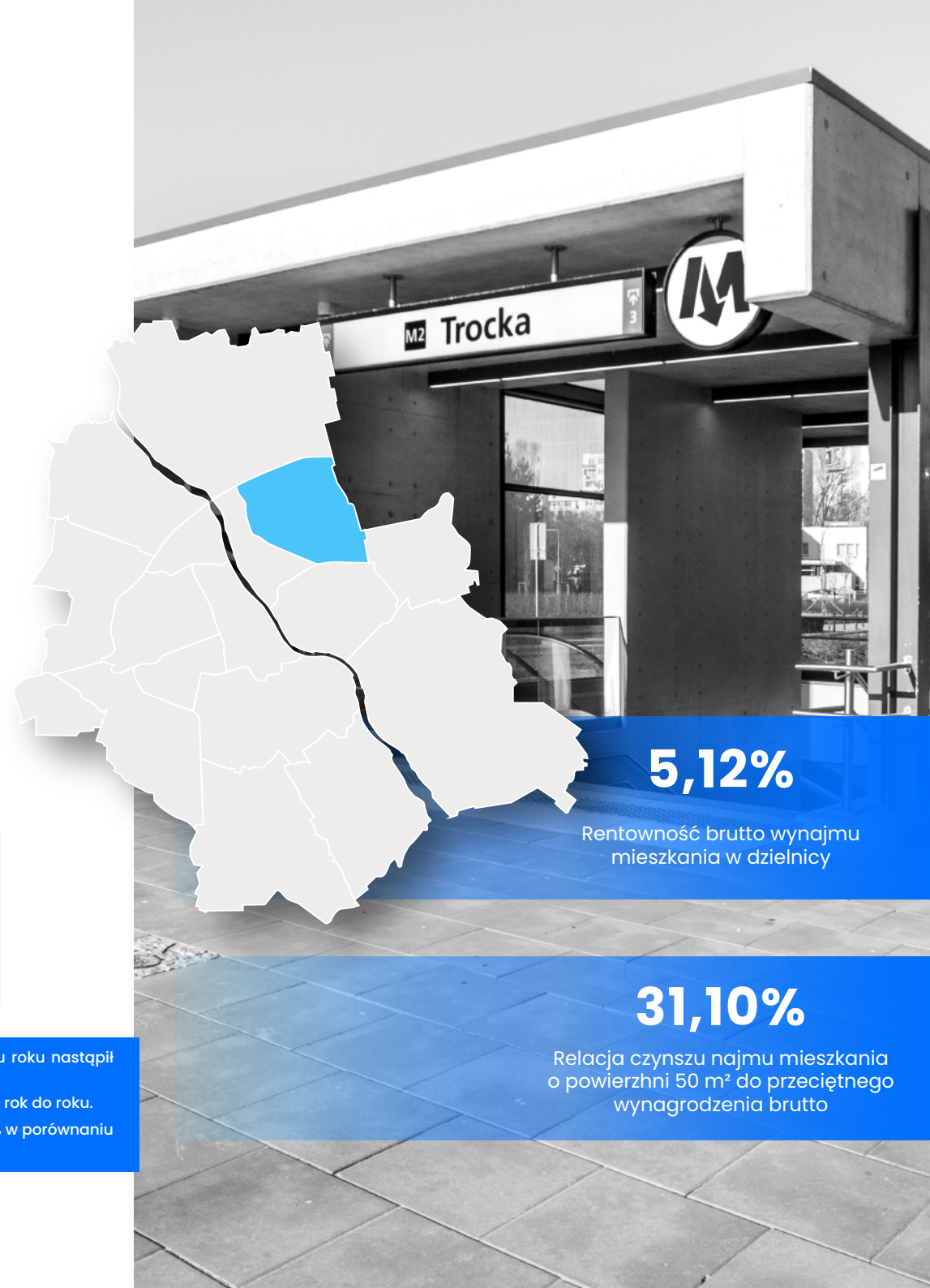
47,06 PLN

Średnia stawka najmu

+1,9% q/q

+16,1% r/r

- W czwartym kwartale 2021 roku na Targówku pojawiło się 294 ogłoszeń wynajmu mieszkań, a w ciągu roku nastąpił spadek o 13,3%.
- Średnia miesięczna stawka najmu 1 m² mieszkania na Targówku wyniosła 47,06 PLN, przy wzroście o 16,1% rok do roku.
- Roczna stopa zwrotu z inwestycji w mieszkanie pod wynajem równała się 5,12%, co oznacza wzrost o 0,10% w porównaniu do poprzedniego kwartału.



5,12%

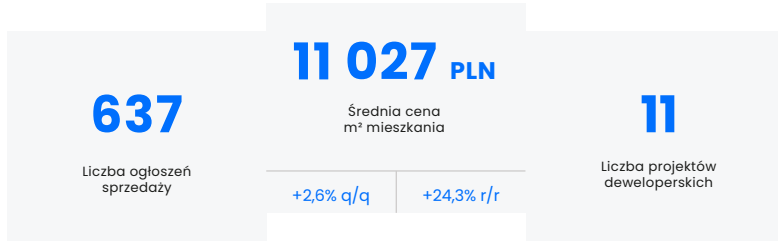
Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

31,10%

Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m² do przeciętnego wynagrodzenia brutto

Dzielnica Targówek

Rynek pierwotny w 4Q'21



Targówek jest liderem wśród warszawskich dzielnic, jeśli chodzi o czas wydania decyzji i pozwoleń na budowę. Korzystne ceny nowych mieszkań z rynku pierwotnego na Targówku sprawiły, że nabywcy coraz częściej decydują się na przeprowadzkę właśnie w tą okolicę. Nowe inwestycje pojawią się we wszystkich możliwych zaułkach dzielnicy. Średnia cena 1 m² mieszkania od dewelopera w 4Q'21 wynosiła 12 027 PLN/m², notując wzrost o 24,3% r/r. Deweloperzy w tamtym czasie realizowali 11 inwestycji mieszkaniowych, w których w sprzedaży znajdowało się 637 lokali mieszkalnych.

Przedstawiamy Państwu dwie wybrane przez nas inwestycje deweloperskie realizowane na Targówku. Osiedle Tercet, które we współpracy z deweloperem Napollo Residential Sp. z o.o. realizuje spółka Łucz-Bud Sp. z o.o., tworzyć będą trzy budynki, w których będzie dostępnych dla mieszkańców 110 mieszkań o metrażach od 29,5 m² do 96,4 m². Mieszkania były dostępne w cenach pomiędzy 10 800 a 13 700 PLN za 1 m². Przewidywany termin zakończenia projektu przypada na 1Q'23. Deweloper Victoria Dom S.A. przy ulicy Krzewnej realizuje projekt Osiedle Krzewna. W dwóch budynkach dostępnych będzie w sumie 131 mieszkań, a ich cena kształtowała się na poziomie między 9 500 a 11 000 PLN/m². Zakończenie prac w pierwszym budynku planowane jest w 4Q'22, natomiast drugi budynek ma zostać oddany do użytku w 2Q'23.



Osiedle Tercet

Deweloper	Napollo Residential Sp. z o.o.
Adres	Balkonowa
Generalny wykonawca	Łucz-Bud Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m ²]	10 800 – 13 700 PLN
Liczba mieszkań	110
Oddanie budynku	1Q 2023
Struktura mieszkań*	1 pokój: 16 szt. (29,87 – 32,88 m ²) 2 pokoje: 38 szt. (44,82 – 52,33 m ²) 3 pokoje: 44 szt. (58,88 – 69,74 m ²) 4 pokoje: 12 szt. (79,85 – 98,76 m ²)



Osiedle Krzewna*

Deweloper	Victoria Dom S.A.
Adres	Krzewna
Generalny wykonawca	Victoria Dom S.A.
Ceny [PLN/m ²]	9 500 – 11 000 PLN
Liczba mieszkań	131
Oddanie budynku	2Q 2023
Struktura mieszkań*	1 pokój: 2 szt. (26,74 m ²) 2 pokoje: 26 szt. (36,07 – 52,33 m ²) 3 pokoje: 37 szt. (41,71 – 65,84 m ²) 4 pokoje: 14 szt. (62,83 – 78,01 m ²)

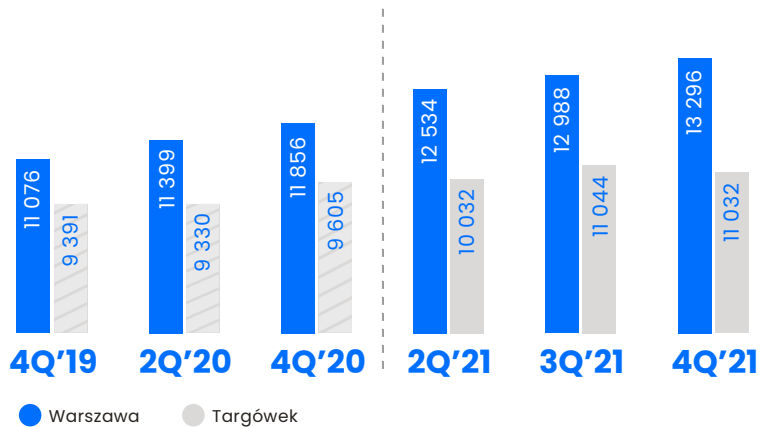
*Inwestycje, w których struktura mieszkań odpowiada lokalom znajdującym się w sprzedaży na dzień opracowania raportu

Dzielnica Targówek

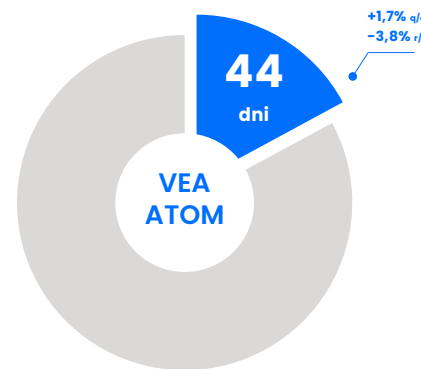
Rynek wtórny w 4Q'21



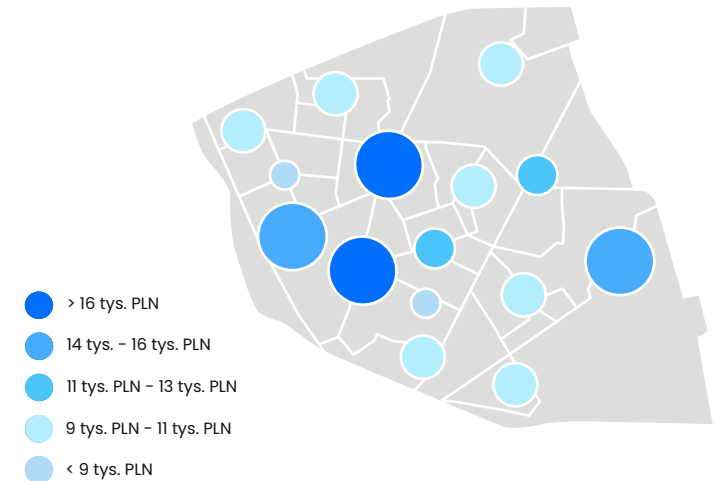
Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy



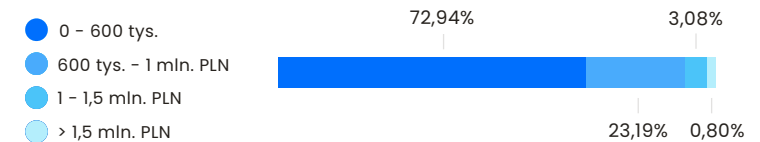
Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA [Average Time on Market]



Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



- W 4Q'21 średnia cena sprzedaży 1 m² mieszkania na Targówku wyniosła 11 032 PLN i wzrosła o 6,0% r/r.
- Na Targówku w 4Q'21 dostępnych było 394 ogłoszeń sprzedaży i był to wynik gorszy o 0,8% w porównaniu do 4Q'20.
- Wycenienia VEA pokazały, że średni czas sprzedaży mieszkania na Targówku w 4Q'21 wyniósł 44 dni.
- Kupno mieszkania powierzchni 50 m² w 4Q'21 na Targówku oznaczało przeznaczenie kwoty równej co do wartości 73 przeciętnych stawek wynagrodzenia brutto.
- W 4Q'21 na Targówku 96,13% wszystkich ofert sprzedaży mieszkań stanowiły ogłoszenia z ceną poniżej 1 mln PLN.

Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



Dzielnica Ursynów

Wynajem w 4Q'21

Ursynów jest prawdopodobnie największym systemem osiedlowym w Warszawie. Określany niegdyś jako sypialnia Warszawy, obecnie zmienia swój charakter przede wszystkim dzięki cały czas rozwijającej się infrastrukturze rozrywkowo-kulturalnej. Choć jest położony w dalszej odległości od centrum, to ze względu na łatwy dostęp do stale kursującej I linii metra oraz bliską odległość od głównego lotniska stolicy na Warszawskim Okęciu, jest chętnie wybierany do zamieszkania przez osoby aktywne i młode rodziny. W dzielnicy nie brakuje terenów zielonych. Mieszkańcy Ursynowa mogą znaleźć ukojenie np. w Lesie Kabackim oraz pobliskim Parku Kultury Powsin. Rodziny przyciąga również wysoki poziom szkół, duża liczba przedszkoli i żłobków, nowoczesne place zabaw, boiska i pływalnie, a także również wspomniane obiekty kulturalne.

W dzielnicy dominuje nowoczesna zabudowa, a największą wartość osiągają przede wszystkim lokale mieszkalne w bezpośrednim sąsiedztwie stacji metra Ursynów – Kabaty, a także nieruchomości w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Kabackiego.

Dalsze części Ursynowa (Pyry, Dąbrówka czy Jeziorki) zabudowane są głównie domami jednorodzinnymi lub szeregowcami. Charakteryzuje je znacznie gorszy dostęp do infrastruktury miejskiej (głównie komunikacyjnej) i bliskie położenie portu lotniczego Okęcie, co dla niektórych stanowić może pewną uciążliwość. Do najbardziej charakterystycznych punktów dzielnicy zaliczyć trzeba tor wyścigów konnych Służewiec oraz państwową uczelnię SGGW. Dobrą komunikację z centrum zapewniają stacje I linii metra: Ursynów, Kabaty, stacje PKP: Warszawa Okęcie, Warszawa Dawidy, Warszawa Jeziorki oraz obwodnica S2.

492

Liczba ogłoszeń wynajmu

-12,6% q/q

-9,1% r/r

57,28 m²

Średnia powierzchnia mieszkania

48,32 PLN

Średnia stawka najmu

+5,0% q/q

+15,8% r/r

- W 4Q'21 na Ursynowie było 492 ogłoszeń wynajmu mieszkań, a w ciągu roku w dzielnicy ta liczba zmniejszyła się o 9,1%.
- Średnia miesięczna stawka najmu 1 m² mieszkania na Ursynowie wyniosła 48,32 PLN, co dało wzrost o 15,8% w odniesieniu do ostatniego kwartału poprzedniego roku.
- Rentowność brutto wynajmu mieszkania w tej dzielnicy była równa 4,73%, notując wzrost o 0,09 p.p. względem 3Q'21.

4,73%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

31,10%

Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m² do przeciętnego wynagrodzenia brutto

Dzielnica Ursynów

Rynek pierwotny w 4Q'21



Ursynów należy do jednej z najbardziej zabudowanych dzielnic w Warszawie. Olbrzymie blokowiska przemieszane są z nowoczesnymi inwestycjami, które budowane przez deweloperów powstają na niemal każdym wolnym kawałku ziemi. W ostatnim kwartale 2021 roku w dzielnicy trwały prace nad 13 inwestycjami mieszkaniowymi. Na dostępną ofertę składało się 112 mieszkań, ze średnią ceną 13 026 PLN/m², notując wzrost o 18,7% w stosunku do 4Q'20. Obok zostały scharakteryzowane dwie wybrane przez nas inwestycje deweloperskie na Ursynowie.

W projekcie Osiedle Bokserska 71 deweloper Dom Development S.A. przekaże do dyspozycji nowych mieszkańców 231 mieszkań w kameralnym i nowoczesnym 6-kondygnacyjnym budynku. Powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi między 37,7 m² a 91,1 m², natomiast ceny ofertowe za 1m² były w przedziale od 10 800 do 12 600 PLN. Zakończenie budowy planowane jest w 4Q'22. Apartamenty Zielony Natolin przy ulicy Raabego jest projektem firmy Marvipol Development, na zlecenie którego prace budowlane prowadzi TECHBAU Budownictwo Sp. z o.o. W 10-kondygnacyjnym budynku znajdzie się 65 lokali mieszkalnych o szerokim wyborze metrażu od 25,3 m² do 75,3 m². Na zakup mieszkania w tej inwestycji trzeba było wydać między 16 800 a 20 000 PLN/m². Planowany termin ukończenia projektu przypada na 2Q'23.



Osiedle Bokserska 71*

Deweloper	Dom Development S.A.
Adres	Bokserska 71
Generalny wykonawca	Dom Construction Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m ²]	10 800 – 12 600 PLN
Liczba mieszkań	231
Oddanie budynku	4Q 2022
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 96 szt. (37,69 – 52,78 m ²) 3 pokoje: 51 szt. (52,78 – 74,64 m ²) 4 pokoje: 51 szt. (73,66 – 91,12 m ²)



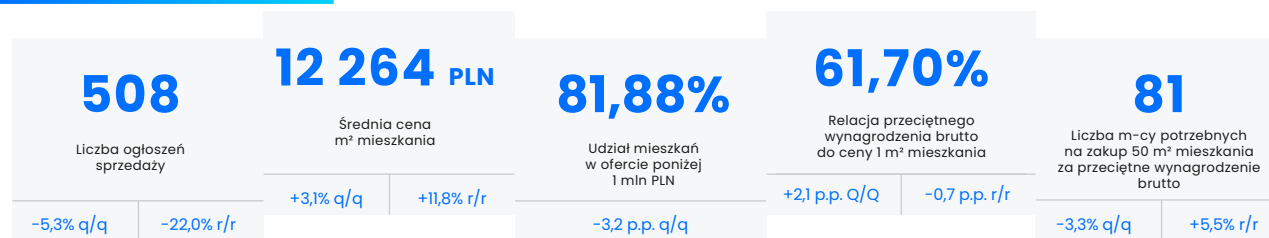
Zielony Natolin

Deweloper	Marvipol Development S.A.
Adres	Raabego 13A
Generalny wykonawca	TECHBAU Budownictwo Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m ²]	16 800 – 20 000 PLN
Liczba mieszkań	65
Oddanie budynku	2Q 2023
Struktura mieszkań*	1 pokój: 8 szt. (25,28 – 28,30 m ²) 2 pokoje: 27 szt. (30,28 – 44,09 m ²) 3 pokoje: 26 szt. (49,00 – 57,39 m ²) 4 pokoje: 4 szt. (70,72 – 75,30 m ²)

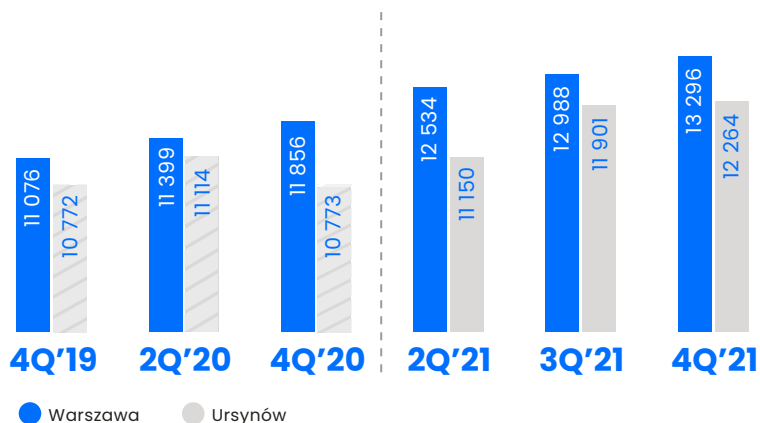
*Inwestycje, w których struktura mieszkań odpowiada lokalom znajdującym się w sprzedaży na dzień opracowania raportu

Dzielnica Ursynów

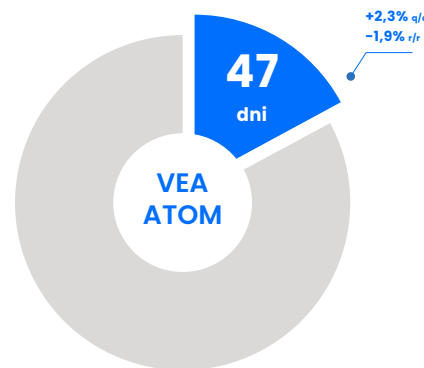
Rynek wtórny w 4Q'21



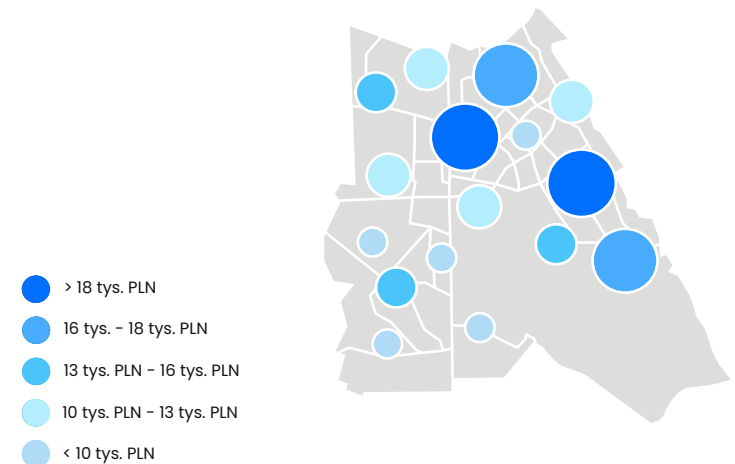
Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy



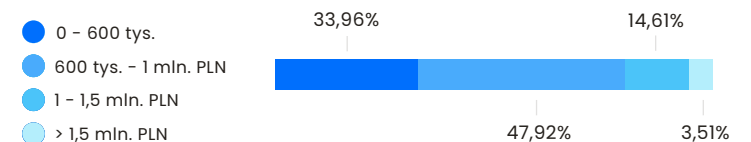
Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA [Average Time on Market]



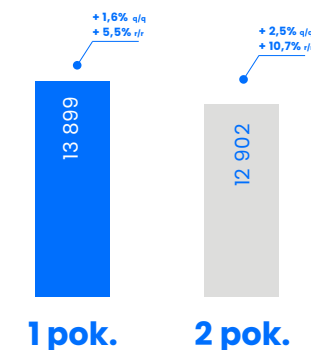
Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



- W czwartym kwartale 2021 roku, średnia cena sprzedaży za 1 m² mieszkania na Ursynowie wyniosła 12 264 PLN i wzrosła o 11,8% rok do roku.
- Na Ursynowie w 4Q'21 można było znaleźć 508 ogłoszeń sprzedaży i był to wynik gorszy o 22,0% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.
- Według naszych autorskich wyliczeń, średni czas sprzedaży mieszkania na Ursynowie w 4Q'21 wyniósł 47 dni.
- Aby zakupić mieszkanie o powierzchni 50 m² w 4Q'21 na Ursynowie, kupujący musieliby przeznaczyć 81-krotność przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- Wśród wszystkich ofert sprzedaży mieszkań na Ursynowie w czwartym kwartale 2021 roku 81,88% to mieszkania z ceną poniżej 1 mln PLN.

Dzielnica Wola

Wynajem w 4Q'21

Wola to jedna z najszybciej rozwijających się dzielnic w Warszawie. Jest to atrakcyjne miejsce zarówno do zamieszkania, jak i prowadzenia działalności gospodarczej. Panoramę Woli stanowi kontrast biurowców i kamienic i w aktualnej sytuacji, gdy w ścisłym centrum ciężko jest zaaranżować miejsce pod kolejne inwestycje – Wola przeżywa swój renesans. Jest to drugie największe skupisko drapaczy chmur, zaraz po Śródmieściu. Realizowane są zarówno inwestycje biurowe jak i duża liczba inwestycji mieszkaniowych. Na tzw. bliskiej Woli deweloperzy często stawiają na projekty klasy premium – dla osób preferujących wielkomiejski styl życia. Ciekawym przedsięwzięciem było zaadoptowanie starej elektrowni na potrzeby Muzeum Powstania Warszawskiego, czy ostatnia rewitalizacja przeprowadzona w miejscu dawnej Fabryki Norblina.

Kontrastem dla nowoczesnych biurowców jest charakterystyczne Osiedle za Żelazną Bramą, wybudowane w czasach PRL-u, jak również historyczna, odrestaurowana ulica Chłodna z przepiękną zabudową kamienic, zachowująca przedwojenną brukową nawierzchnię z pamiątkowymi murami granic getta. Kontrastem są rejony ulicy Jana Kazimierza, na której powstało najwięcej nowych inwestycji mieszkaniowych. Mniej zadbane wydaje się Koło, które postrzegane jest jako mniej bezpieczne. W dzielnicy znajdziemy szereg typowo miejskich udogodnień. Na szczególną uwagę zasługuje Park Moczydło, Lasek na Kole, Park Szymańskiego. Są to idealne miejsca odpoczynku na świeżym powietrzu, spacerów z psem czy wycieczek rowerowych na trasach dostępnych w całej dzielnicy. Bardzo dużym plusem dla dzielnicy jest niewielka odległość od centrum, co ułatwia przemieszczanie się do każdego zakątka Warszawy. Dostępne są tramwaje i autobusy, a od niedawna także druga linia metra oraz Dworzec Warszawa Zachodnia.

1229

Liczba ogłoszeń wynajmu

-14,8% q/q

-16,4% r/r

47,19 m²

Średnia powierzchnia mieszkania

65,94 PLN

Średnia stawka najmu

+1,3% q/q

+19,9% r/r

- W czwartym kwartale 2021 roku na Woli było 1 229 ogłoszeń wynajmu mieszkań, co oznaczało spadek o 16,4% rok do roku.
- Średnia stawka wynajmu 1 m² mieszkania w dzielnicy Wola wyniosła 65,94 PLN i zwiększyła się o 19,9% w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku.
- Zwrot z inwestycji w wynajem mieszkania w ujęciu rocznym na Woli liczył 5,39%, co dało spadek o 0,25 p.p. w stosunku do 3Q'21.

5,39%

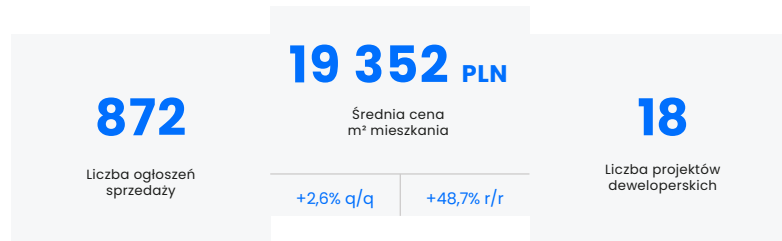
Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

43,57%

Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m² do przeciętnego wynagrodzenia brutto

Dzielnica Wola

Rynek pierwotny w 4Q'21



Wola jest dzielnicą, która w ostatnich latach przeżywa boom inwestycyjny. Pod względem ilości zawieranych transakcji sprzedaży nowych inwestycji mieszkaniowych jest jedną z najchętniej wybieranych dzielnic Warszawy. W 4Q'21 realizowanych było 18 inwestycji mieszkaniowych, w których kupujący mogli znaleźć 872 wolne mieszkania. Średnia cena za 1 m² mieszkania wynosiła 19 352 PLN.

Na grafice obok zostały opisane dwie wybrane przez nas inwestycje mieszkaniowe w dzielnicy Wola. Apartamenty Nakielska, którą we współpracy z Polkom-Bud Sp. z o.o. realizuje Profit Development S.A., oferować będzie 218 apartamentów w 7-kondygnacyjnym budynku. Ich powierzchnia będzie bardzo zróżnicowana, ponieważ będzie można w niej znaleźć zarówno 30-metrowe kawalerki, jak również duże, ponad 100-metrowe apartamenty. Zakup lokalu w tej inwestycji w 4Q'21 wiązał się z wydatkiem między 15 800 a 16 800 PLN/m². Zakończenie budowy planowane jest w 1Q'23. Inwestycja Grzybowska 37 jest projektem od Matexi Polska S.A., który zawarł umowę na generalne wykonawstwo ze spółką Unibep S.A. Docelowo w 16-piętrowym budynku będą się znajdowały 232 nowe mieszkania o powierzchni od 31,0 m² do 81,9 m², których cena za 1 m² wynosiła między 16 000 a 28 000 PLN. Przewidywany termin zakończenia projektu to 3Q'23.



Nakielska Apartamenty

Deweloper	Profit Development S.A.
Adres	Nakielska 5
Generalny wykonawca	Polkom-Bud Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m ²]	15 800 – 16 800 PLN
Liczba mieszkań	218
Oddanie budynku	1Q 2023
Struktura mieszkań*	1 pokój: 2 szt. (29,93– 39,19 m ²) 2 pokoje: 72 szt. (39,01– 52,26 m ²) 3 pokoje: 122 szt. (57,84 – 72,72 m ²) 4 pokoje: 21 szt. (81,38 – 109,63 m ²) 5 pokoi: 1 szt. (112,62 m ²)

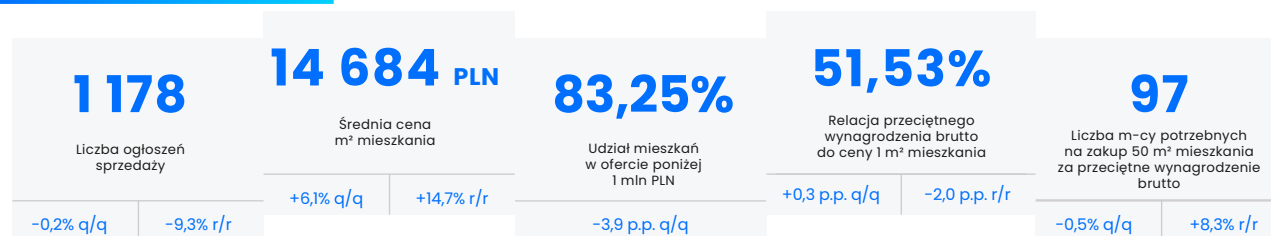


Grzybowska 37*

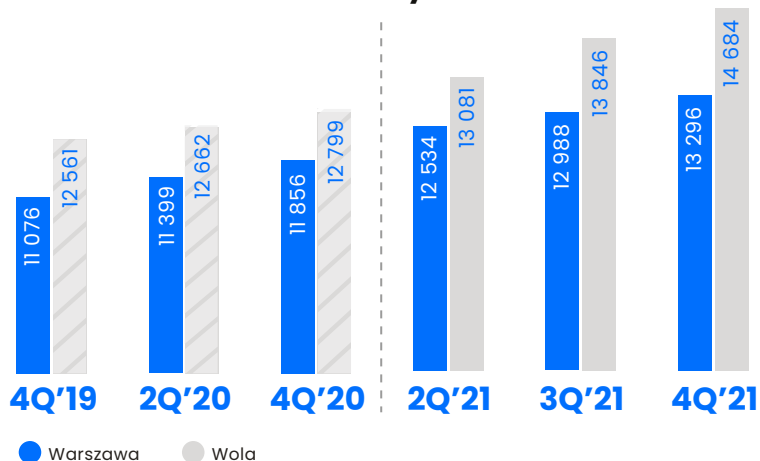
Deweloper	Matexi Polska Sp. z o. o.
Adres	Grzybowska 37
Generalny wykonawca	Unibep S.A.
Ceny [PLN/m ²]	16 500 – 28 000 PLN
Liczba mieszkań	232
Oddanie budynku	3Q 2023
Struktura mieszkań*	1 pokój: 41 szt. (31,02 – 48,73 m ²) 2 pokoje: 38 szt. (40,01 – 54,92 m ²) 3 pokoje: 27 szt. (54,30 – 81,89 m ²)

Dzielnica Wola

Rynek wtórny w 4Q'21

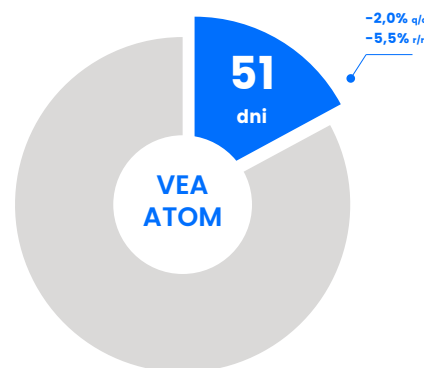


Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy

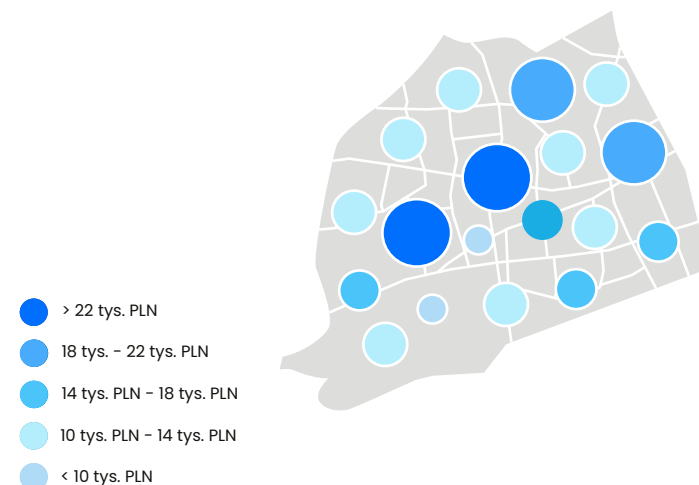


Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

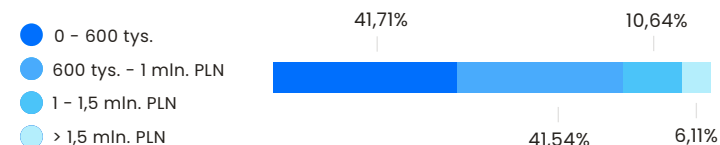
[Average Time on Market]



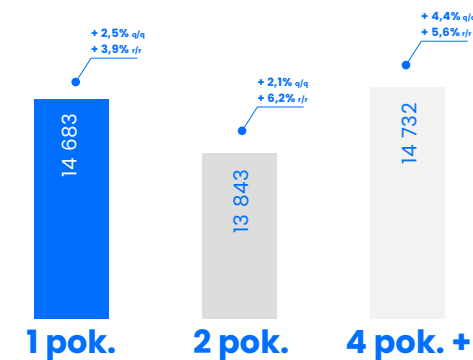
Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



- Średnia cena sprzedaży za 1 m² mieszkania w dzielnicy Wola w 4Q'21 wyniosła 14 684 PLN i wzrosła o 14,7% w porównaniu do 4Q'20.
- W czwartym kwartale 2021 roku na Woli pojawiło się 1 178 ogłoszeń sprzedaży, co dało spadek o 9,3% r/r.
- Opracowany przez nas wskaźnik VEA ATOM pokazał, że średni czas sprzedaży mieszkania na Woli w 4Q'21 wyniósł 51 dni.
- Chcąc kupić mieszkanie na Woli w 4Q'21 o powierzchni 50 m², potrzebowalibyśmy 97 miesięcy pracy za przeciętne wynagrodzenie brutto.
- Udział ofert sprzedaży mieszkań z ceną poniżej 1 mln PLN na Woli w 4Q21 wynosił 83,25%.

Dzielnica Żoliborz

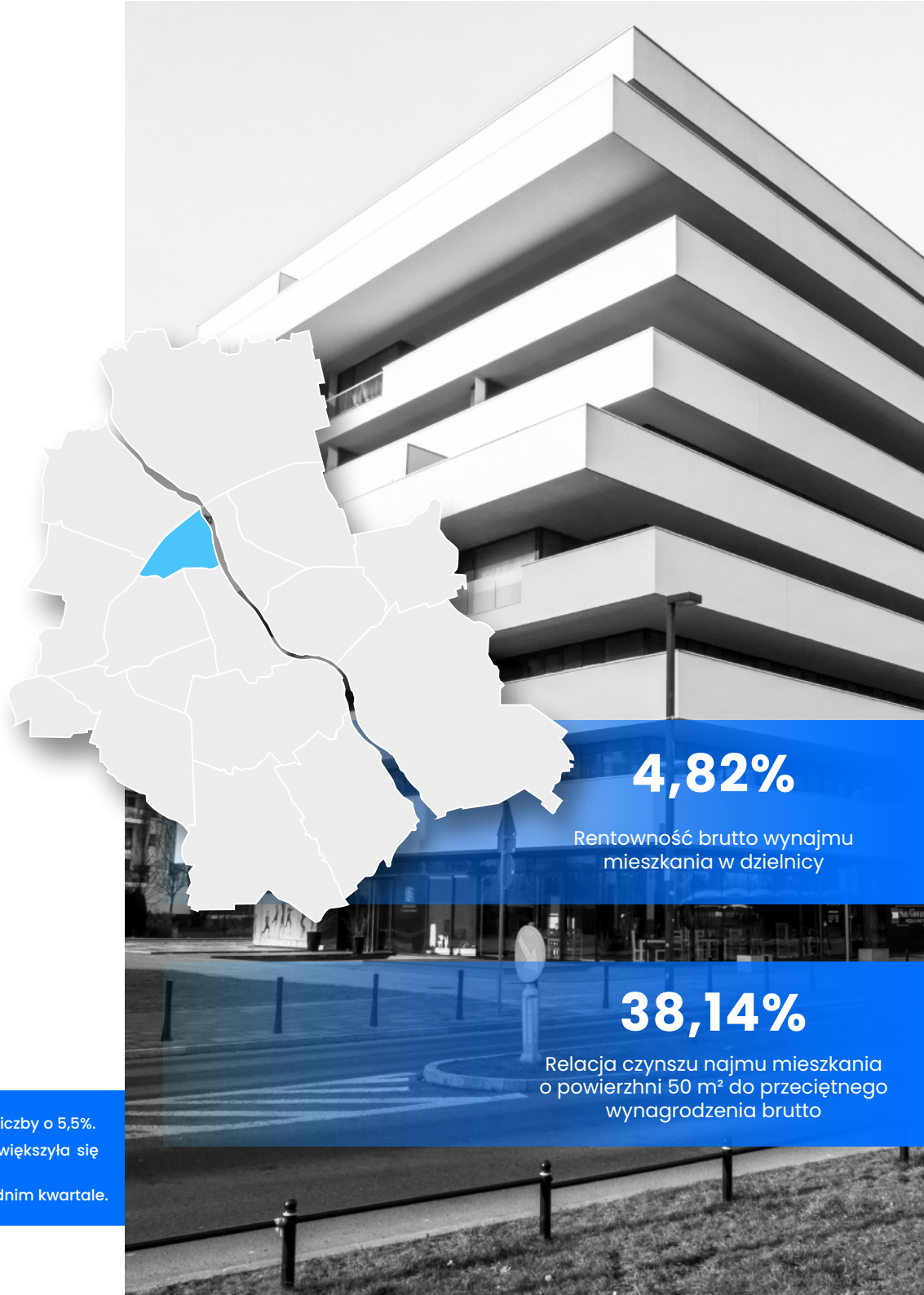
Wynajem w 4Q'21

Żoliborz znany jest z licznych terenów zielonych i unikalnego klimatu. Ma charakterystyczny kształt trapezu i najmniejszą powierzchnię spośród wszystkich dzielnic Warszawy. Dzielnicę tę zamieszkują często zasłużone osoby, dla których historia Warszawy ma ogromne znaczenie. Żoliborz jest również popularny wśród osób ze świata muzyki i sztuki z bogatym dorobkiem artystycznym. Żoliborz to też dzielnica, która została relatywnie mało zniszczona podczas wojny. To również część miasta, która często postrzegana jest jako dzielnica premium, zabudowana wieloma willami z ogródkami na Starym Żoliborzu, nieco wyższymi zabudowaniami na Sadach Żoliborskich oraz wysokimi blokami - na Marymoncie. Deweloperzy budując swoje osiedla, często próbują wkomponować się w istniejącą zabudowę i połączyć ją z dorobkiem kulturalnym, czego idealnym przykładem jest osiedle „Żoliborz Artystyczny”. Charakteryzuje ją duży wybór terenów zielonych, w których znajdziemy miłe ukojenie, jak w Parku Fosa, na stokach Cytadeli, czy też na terenach Prochowni Żoliborz.

W dzielnicy dostępne są liczne punkty gastronomiczne, kawiarnie z domową atmosferą, a także restauracje, jak np. przy ul. Popiełuszki, gdzie mieszczą się tzw. żoliborskie pawilony. Na Żoliborzu znajduje się Centrum Handlowe Arkadia, Galeria Żoliborz, a także Hala Marymoncka. Innymi charakterystycznymi miejscami są Teatr Komedia, Centrum Olimpijskie, Wojskowy Instytut Medycyny Lotniczej, czy też Fort Sokolnickiego przy Pl. Wilsona. Dzielnica położona jest bardzo blisko Centrum, do którego łatwo dojedziemy, dzięki dwóm popularnym stacjom linii metra Plac Wilsona i Marymont, a także liniom tramwajowym i wielu połączeniom autobusowym.

311	48,91 m²	57,72 PLN	
Liczba ogłoszeń wynajmu	Średnia powierzchnia mieszkania	Średnia stawka najmu	
-8,3% q/q	-5,5% r/r	-0,3% q/q	+8,6% r/r

- W 4Q'21 na Żoliborzu dostępnych było 311 ogłoszeń wynajmu mieszkań, a w ciągu roku nastąpił spadek ich liczby o 5,5%.
- Średnia stawka najmu za 1 m² mieszkania na Żoliborzu wyniosła 57,72 PLN i w porównaniu do 4Q'20 zwiększyła się o 8,6%.
- Inwestor mógł liczyć na rentowność wynajmu mieszkania na poziomie 4,82%, o 0,15 p.p. mniej niż w poprzednim kwartale.



4,82%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

38,14%

Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m² do przeciętnego wynagrodzenia brutto

Dzielnica Żoliborz

Rynek pierwotny w 4Q'21

16,7%

Udział dostępnej oferty

15 201 PLN

Średnia cena m² mieszkania

+2,6% q/q

+17,4% r/r

1

Liczba projektów deweloperskich

Dzielnica Żoliborz ze względu na to, że uchodzi za ekskluzywną jest jednym z najdroższych rynków mieszkaniowych stolicy. Na ceny mieszkań na Żoliborzu wpływ ma głównie lokalizacja oraz architektura. Metraż mieszkań jest zwiększony w porównaniu do innych dzielnic Warszawy ze względu na dominującą zabudowę willową i jednorodzinną.

W czwartym kwartale 2021 roku w realizacji znajdował się tylko jeden projekt mieszkaniowy. Udział dostępnej oferty wynosił 16,7%, natomiast średnia cena kształtowała się na poziomie 15 198 PLN/m².

Na grafice obok została przedstawiona jedyna realizowana inwestycja mieszkaniowa na Żoliborzu. Projekt Gdańska 55 od dewelopera FedeZu Group Sp. z o.o. składa się z 6 apartamentów z dużymi tarasami, balkonami lub ogródkami. Ich powierzchnia kształtuje się między 80,3 m² do 121,7 m². Zakup apartamentu w tym projekcie w 4Q'21 wiązał się z wydatkiem 18 000 PLN/m². Realizacja inwestycji zakończyła się w 4Q'21.



Gdańska 55

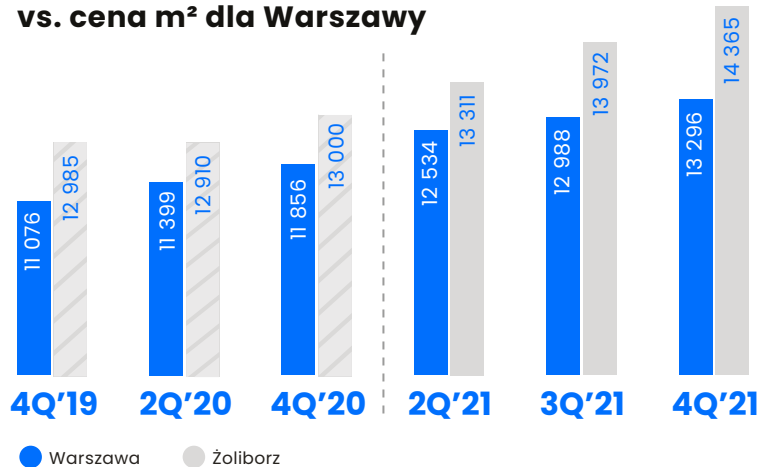
Deweloper	FedeZu Group Sp. z o.o.
Adres	Gdańska 55
Generalny wykonawca	FedeZu Group Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m ²]	18 000 PLN
Liczba mieszkań	6
Oddanie budynku	4Q 2022
Struktura mieszkań	4 pokoje: 4 szt. (80,34 – 85,49 m ²) 5 pokoi: 2 szt. (121,02 – 121,71 m ²)

Dzielnica Żoliborz

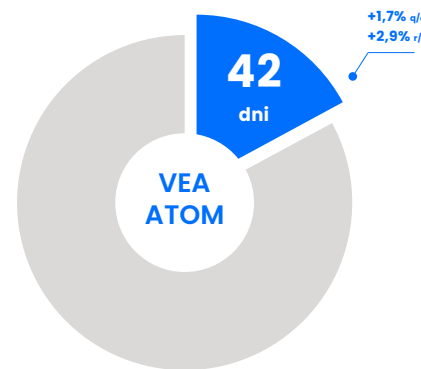
Rynek wtórny w 4Q'21



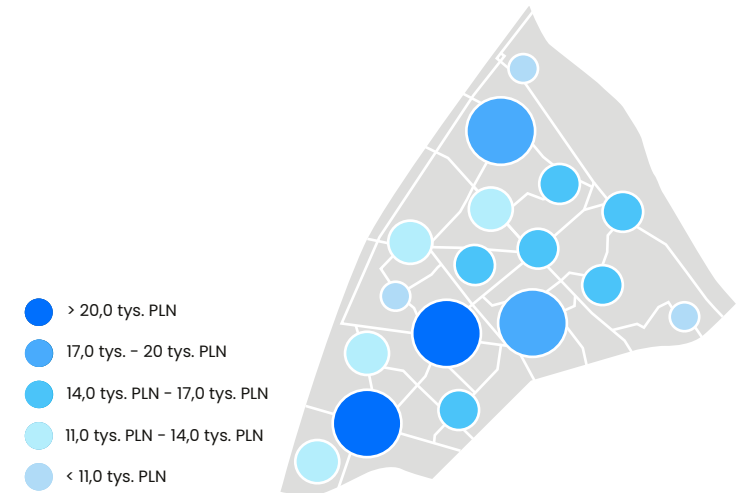
Średnia cena m² mieszkania w dzielnicy vs. cena m² dla Warszawy



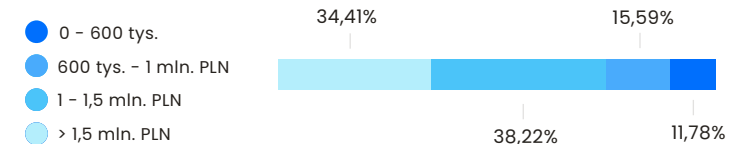
Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA [Average Time on Market]



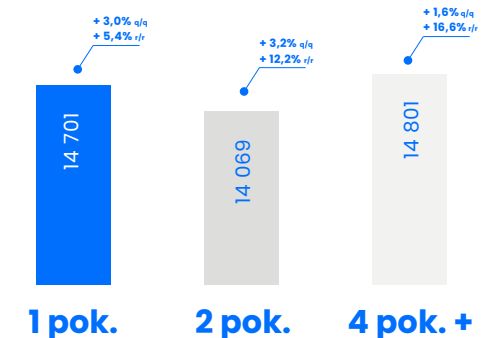
Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



Średnia cena m² mieszkania gotowego do wprowadzenia



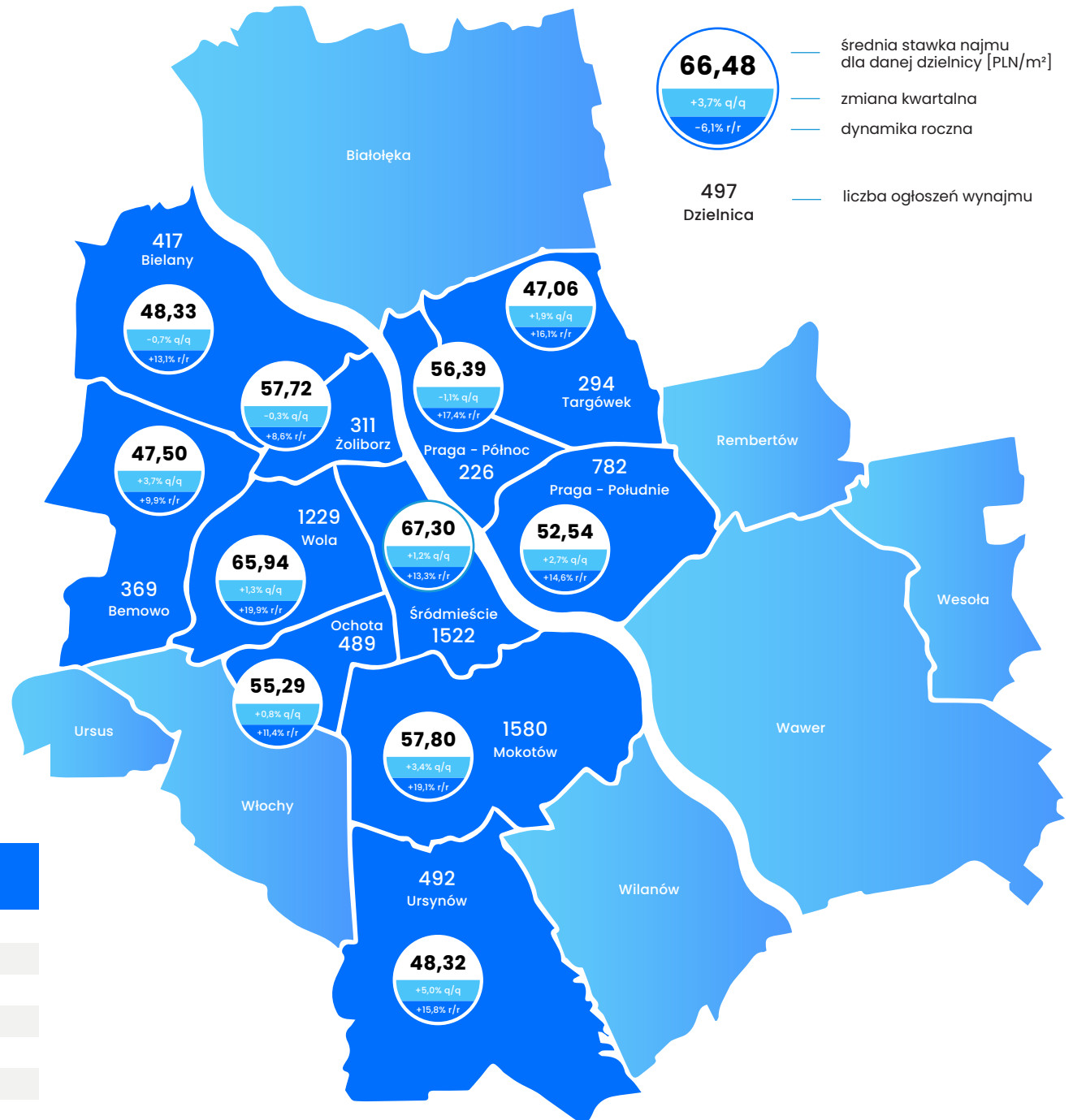
- W 4Q'21 średnia cena sprzedaży za 1m² mieszkania na Żoliborzu wyniosła 14 365 PLN i wzrosła o 10,6% w porównaniu do 4Q'20.
- Na Żoliborzu w czwartym kwartale 2021 roku znajdowało się jedynie 287 ogłoszeń sprzedaży i była to najniższa wartość wśród wszystkich analizowanych przez nas dzielnic Warszawy. W ciągu roku nastąpił spadek liczby ogłoszeń aż o 16,8%.
- Wskaźnik VEA ATOM dla Żoliborza, pokazujący średni czas sprzedaży mieszkania w tej dzielnicy, w czwartym kwartale 2021 roku był równy 42 dni.
- Zakup mieszkania o powierzchni 50 m² w czwartym kwartale 2021 roku na Żoliborzu oznaczał wydatek równy kwocie 95-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- W 4Q'21 na Żoliborzu oferty sprzedaży mieszkań w wartości poniżej 1 mln PLN stanowiły 72,63% wszystkich ogłoszeń.

Podsumowanie

Rynek wynajmu

Na warszawskim rynku najmu w czwartym kwartale 2021 roku obserwowaliśmy wyraźny spadek zainteresowania. Znaczne spowolnienie w 4Q'21 było naturalną konsekwencją bardzo dużego zainteresowania w poprzednim kwartale, związanym z powrotem studentów na uczelnie w stolicy. W wyniku ponownego przejścia nauczania w tryb zdalny oraz malejącego popytu, sytuacja nie pozwoliła najemcom na podwyższenie stawek ofertowych. Liczba ogłoszeń w ujęciu rocznym spadła prawie we wszystkich badanych przez nas dzielnicach, średnio o 6,0%, przy jednoczesnym utrzymaniu poziomu stawek wynajmu. Było to spowodowane malejącym popytem na wynajem oraz niechęcią właścicieli do ograniczania osiąganego przez nich rentowności i schodzenia z ceny w warunkach wysokiej inflacji.

Dzielnicami o największej liczbie ogłoszeń i najwyższej stawce najmu spośród analizowanych przez VEA były Śródmieście i Mokotów. Natomiast najmniej ofert wynajmu mieszkania pojawiło się na Pradze-Północ, przy stawce za wynajem 1 m² rzędu prawie 44 PLN.



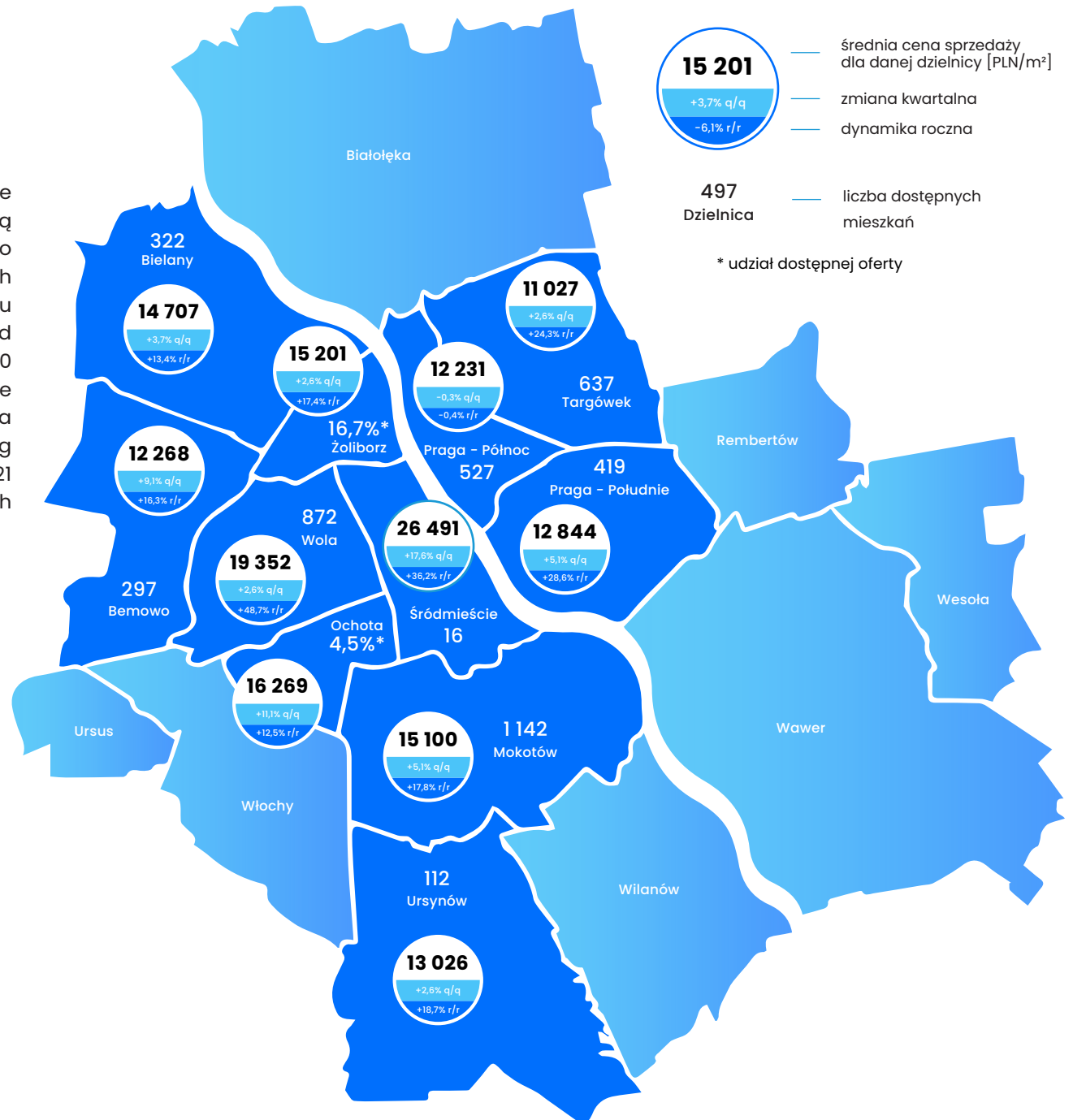
Dzielnica	Średnia stawka najmu [PLN/m ²]	Dzielnica c.d.	Średnia stawka najmu [PLN/m ²]
Śródmieście	67,30	Praga Północ	56,39
Bemowo	47,50	Targówek	47,06
Bielany	48,33	Ursynów	48,32
Mokotów	57,80	Wola	65,94
Ochota	55,29	Żoliborz	57,72
Praga Południe	52,54	-	-

Podsumowanie

Rynek pierwotny

Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie charakteryzują się dużą różnorodnością. Deweloperzy zmagają się z brakiem nowych gruntów pod budowę mieszkań, przez co w centralnych dzielnicach realizuje się coraz mniej nowych inwestycji. Średnie ceny za 1 m² mieszkania na Śródmieściu (26 491 PLN) i na Woli (19 352 PLN) znacznie odbiegały od średniej w analizowanych przez nas dzielnicach, równej 15 240 PLN. Obecna sytuacja świadczy o znacząco wyższym popycie w tych dzielnicach. Z kolei nowo wybudowane mieszkania najtańsze były na Targówku, z ceną około 11 tys. PLN. Według naszych obserwacji, firmy deweloperskie pracowały w 4Q'21 nad realizacją 259 inwestycji mieszkaniowych. Najwięcej z nich było na Białolekce - 49.

Dzielnica	Średnia cena mieszkania [PLN/m ²]
Śródmieście	26 491
Bemowo	12 268
Bielany	14 707
Mokotów	15 100
Ochota	16 269
Praga Południe	12 844
Praga Północ	12 231
Targówek	11 027
Ursynów	13 026
Wola	19 352
Żoliborz	15 201



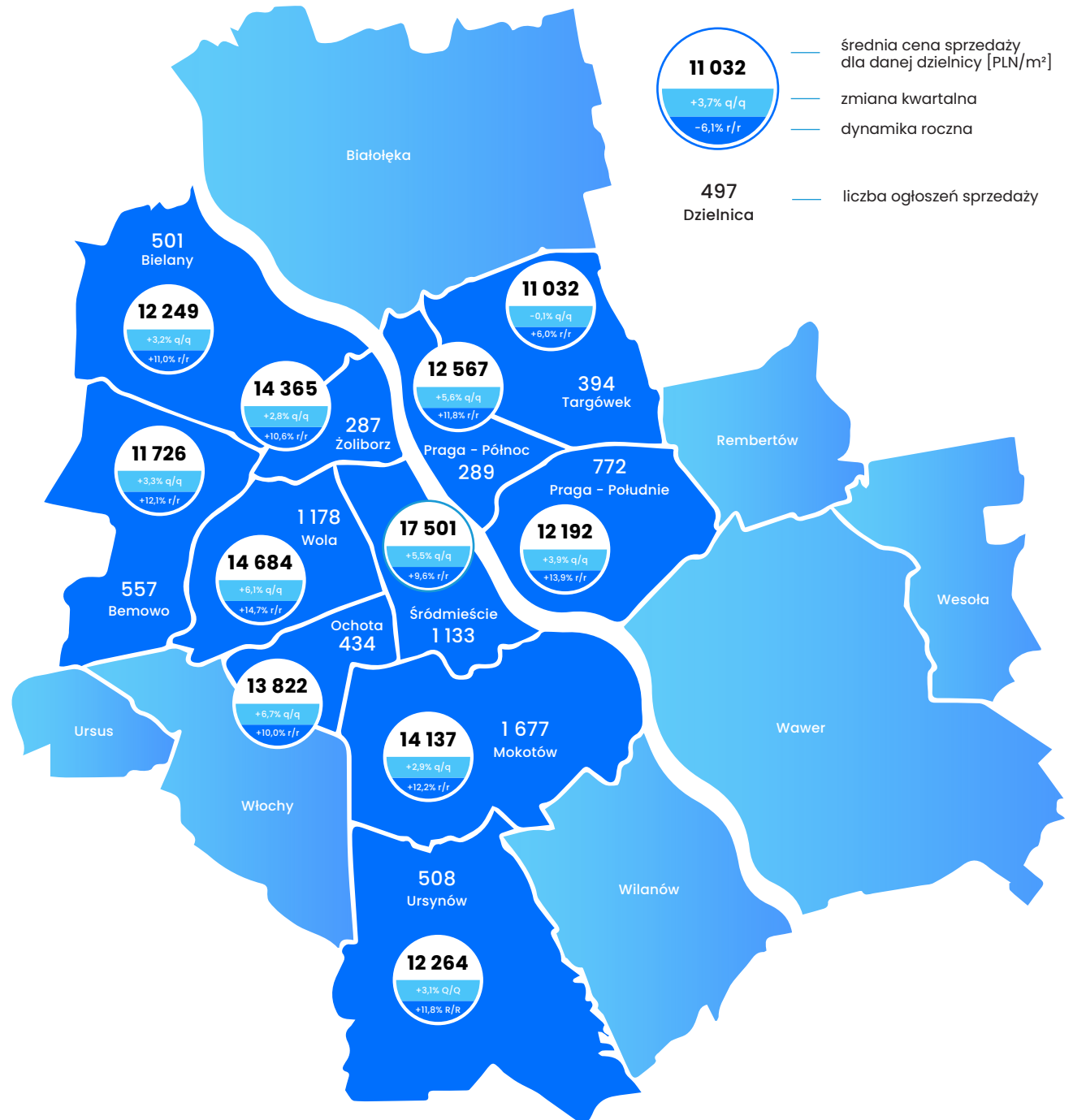
Podsumowanie

Rynek wtórny

Średnie ceny ofertowe sprzedaży 1 m² mieszkania na rynku wtórnym w Warszawie w czwartym kwartale 2021 roku po raz kolejny zanotowały rekordowe poziomy. Wśród analizowanych przez nas dzielnic, najniższe ceny za 1 m² potencjalni kupujący mogli napotkać na Targówku, gdzie wynosiły one około 11 tys. PLN/m². Z kolei najwięcej pieniędzy na zakup mieszkania nabywcy musieli przeznaczyć w Śródmieściu. Średnia cena 1 metra kwadratowego mieszkania w centralnej dzielnicy Warszawy przekroczyła poziom 17 500 PLN.

Najmniej ofert sprzedaży pojawiło się na Żoliborzu i Pradze-Północ - w liczbie około 300. Najwięcej natomiast na Mokotowie - 1 677. Był to wynik aż o 500 ogłoszeń wyższy niż w Śródmieściu i na Woli, które pod tym względem zajmują odpowiednio miejsce drugie i trzecie.

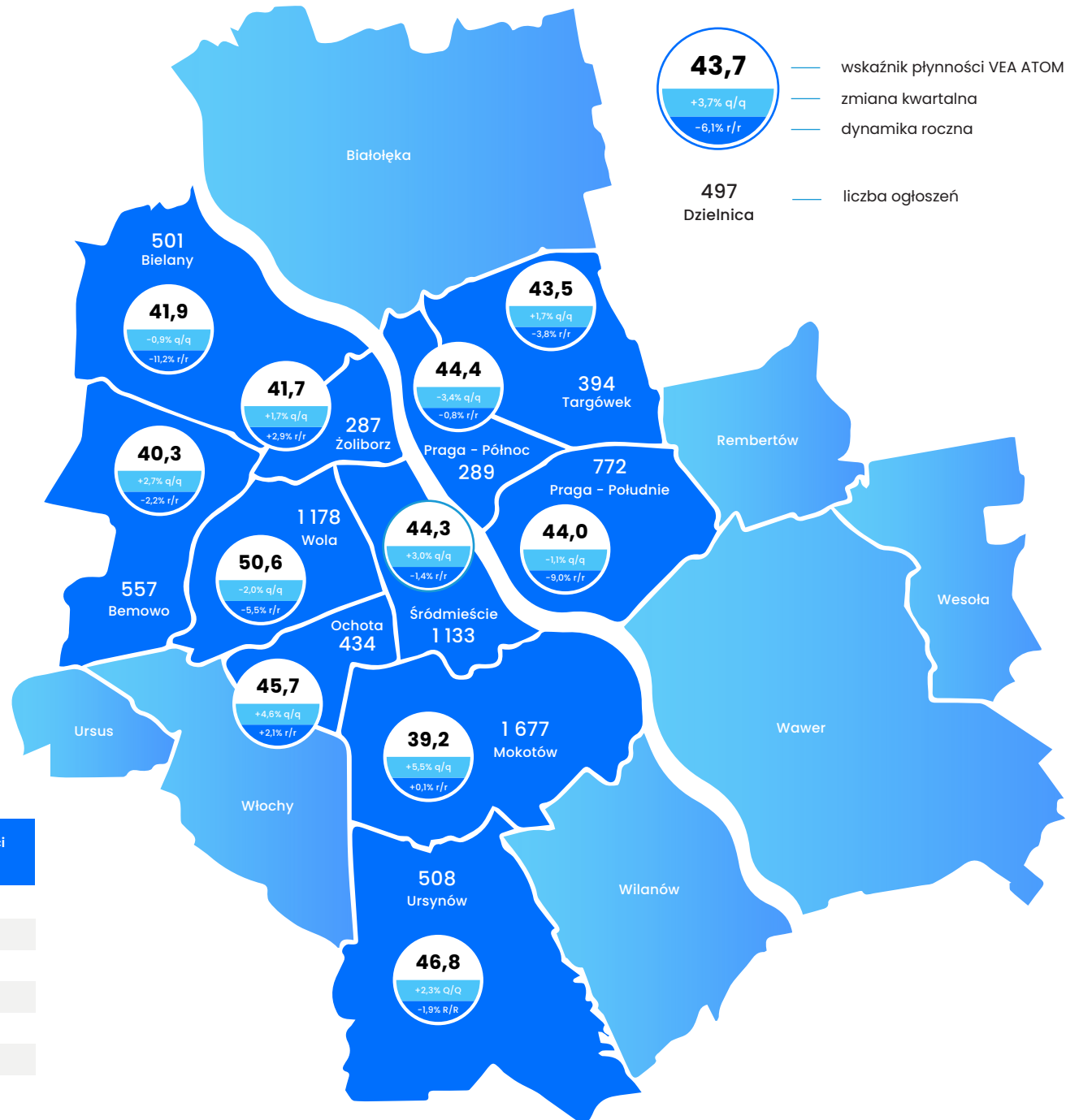
Dzielnica	Cena mieszkania [PLN/m ²]
Śródmieście	17 501
Bemowo	11 726
Bielany	12 249
Mokotów	14 137
Ochota	13 822
Praga Południe	12 192
Praga Północ	12 567
Targówek	11 032
Ursynów	12 264
Wola	14 684
Żoliborz	14 365



Podsumowanie

Wskaźnik VEA ATOM

W ostatnim kwartale 2021 roku nasz autorski wskaźnik płynności VEA ATOM – mierzący średni „czas życia” oferty sprzedaży mieszkania, był niższy w stosunku do okresu rok wcześniej, w prawie wszystkich analizowanych przez nas dzielnicach. Oznacza to, że w ostatnim kwartale, sprzedający mieszkania krócej szukali nabywców w porównaniu do 4Q'20. Najszybciej mieszkania znajdowały nowych właścicieli na Mokotowie, gdzie średnio oferty sprzedawały się w ciągu 39 dni oraz na Bemowie – w 40 dni. Spowodowane było to odpowiednio, relatywnie dużą liczbą małych mieszkań, które inwestorzy w głównej mierze kupowali w celach inwestycyjnych, a także niską dostępnością poszukiwanych ofert w stosunku do popytu. Na przeciwnym biegunie, ponownie jak w poprzednich kwartałach znalazły się mieszkania na Woli. To dosyć nieoczywista tendencja, wynikająca naszym zdaniem z dużego zróżnicowania ofert w tej dzielnicy. Od dnia wystawienia oferty do dnia znalezienia nabywcy w tej dzielnicy, mijało przeciętnie 51 dni. W pozostałych lokalizacjach mieszkania sprzedawały się średnio w okresie między 42 a 46 dni od daty wystawienia oferty.



Dzielnica	Wskaźnik płynności VEA ATOM	Dzielnica c.d.	Wskaźnik płynności VEA ATOM
Śródmieście	44,3	Praga Północ	44,4
Bemowo	40,3	Targówek	43,5
Bielany	41,9	Ursynów	46,8
Mokotów	39,2	Wola	50,6
Ochota	45,7	Żoliborz	41,7
Praga Południe	44,0	-	-

Stolice europejskie

Podsumowanie

Średnia cena za 1 m² mieszkania znacząco wzrosła w ciągu ostatniego roku nie tylko w stolicy Polski, ale niemal we wszystkich europejskich stolicach. Co więcej, w wielu miastach zaobserwowano dwucyfrowe dynamiki wzrostu w skali roku. Średnia cena 1 m² mieszkania w europejskich stolicach stanowiła 4 581 EUR/m², przy medianie wynoszącej 3 763 EUR/m². Najdroższe mieszkania w Europie odnotowano w Londynie, na poziomie przekraczającym 12 tys. EUR/m². Poziom 10 tys. EUR za 1 m² mieszkania został przeбитo również Paryżu oraz Luksemburgu. W krajach, które najpóźniej dołączyły do Unii Europejskiej, czyli Rumunii i Bułgarii, płacono za 1 m² mieszkania stosunkowo najmniej. W tych państwach średnia cena wyniosła odpowiednio: nieco ponad 1 400 EUR/m² i 1 200 EUR/m². W gronie 27 stolic europejskich Warszawa znalazła się na 18. pozycji, z wynikiem 2 835 EUR/m² oraz tempem wzrostu równym 9,0% w ujęciu rocznym. W porównaniu z zeszłym rokiem, wśród europejskich stolic najbardziej podrożały mieszkania w Pradze oraz Wilnie, osiągając dynamikę wzrostu cen na poziomie około 20%. Z kolei Nikozja – stolica Cypru, była miastem o najniższym wzroście średniej ceny 1 m² mieszkania – tylko 2,2%. Podobnie niższe dynamiki wzrostu cen obserwowane były też w Madrycie oraz Rzymie, dla których były to odpowiednio wartości 4,1% i 4,4%. Na podstawie badanych stolic europejskich, średni wzrost ceny 1 m² mieszkania wyniósł 10,1% r/r.

Państwo	Stolica	Cena za 1 m ² mieszkania [EUR]	
Wielka Brytania	Londyn	12 852	+10,8% r/r ▲
Francja	Paryż	10 814	+7,1% r/r ▲
Luksemburg	Luksemburg	10 363	+13,5% r/r ▲
Szwecja	Sztokholm	7 650	+11,3% r/r ▲
Dania	Kopenhaga	7 447	+10,8% r/r ▲
Holandia	Amsterdam	6 808	+16,6% r/r ▲
Austria	Wiedeń	6 055	+11,1% r/r ▲
Niemcy	Berlin	5 781	+12,5% r/r ▲
Irlandia	Dublin	4 946	+10,7% r/r ▲
Finlandia	Helsinki	4 888	+4,9% r/r ▲
Czechy	Praga	4 410	+19,6% r/r ▲
Hiszpania	Madryt	4 206	+4,1% r/r ▲
Belgia	Bruksela	3 928	+8,1% r/r
Malta	Valetta	3 763	+6,0% r/r ▲
Włochy	Rzym	3 522	+4,4% r/r ▲
Portugalia	Lizbona	3 363	+9,8% r/r ▲
Słowenia	Lublana	2 918	+13,0% r/r ▲
Polska	Warszawa	2 835	+9,0% r/r ▲
Słowacja	Bratysława	2 229	+8,0% r/r ▲
Chorwacja	Zagrzeb	2 141	+9,0% r/r ▲
Estonia	Tallin	2 106	+16,3% r/r ▲
Węgry	Budapeszt	2 099	+8,1% r/r ▲
Łotwa	Ryga	2 082	+14,0% r/r ▲
Cypr	Nikozja	2 012	+2,2% r/r ▲
Litwa	Wilno	1 839	+18,9% r/r ▲
Rumunia	Bukareszt	1 415	+5,8% r/r ▲
Bułgaria	Sofia	1 229	+8,6% r/r ▲

Podsumowanie

Spis treści

Wstęp

Wprowadzenie	1.
Kluczowe wskaźniki makroekonomiczne	2.
Rynek kredytów hipotecznych	3.
Rynek pracy	5.
Ceny mieszkań w stolicy	6.
Rentowność najmu mieszkań	7.
Porównanie inwestycji w ostatnich 2 latach	8.

Dzielnice

Śródmieście	10.
Bemowo	13.
Bielany	16.
Mokotów	19.
Ochota	22.
Praga Południe	25.
Praga Północ	28.
Targówek	31.
Ursynów	34.
Wola	37.
Żoliborz	40.

Podsumowanie

Podsumowanie: Wynajem	43.
Podsumowanie: Rynek pierwotny	44.
Podsumowanie: Rynek wtórny	45.
Podsumowanie: VEA ATOM	46.
Podsumowanie: Stolice Europejskie	47.

Przedstawione w niniejszej publikacji statystyki, informacje oraz komentarze są własnością firmy VEA. Wykorzystywanie materiału lub informacji w nim zawartych dla celów komercyjnych (w szczególności do tworzenia indeksów, opracowywania wycen portfeli, produktów inwestycyjnych lub jakiegokolwiek innej formy działalności biznesowej) wymaga uprzedniej, pisemnej zgody właściciela. VEA wyraża zgodę na cytowanie, jak również przytaczanie danych w niezmienionym kształcie w publicznych źródłach bez autoryzacji, jednakże wymaga wskazania Raportu VEA jako źródło danych.

Dołożyliśmy wszelkich starań, aby przygotowana przez nas analiza była jak najbardziej kompletna, a przy opracowywaniu Raportu wykorzystywane były wyłącznie źródła danych powszechnie uznawane za rzetelne i wiarygodne. Zestawienie zostało przygotowane i opracowywane z wykorzystaniem działalności operacyjnej zespołu pracowników VEA Nieruchomości, jak również szczegółowej obserwacji rynku przez niezależny Dział Analiz.

Pomimo dużego wysiłku i nakładu pracy własnej autorów tego opracowania, niektóre z wykorzystanych danych bazowych, mogły nie zostać należycie zweryfikowane i w związku z tym nie możemy zagwarantować ich poprawności. Przedstawione informacje powinny służyć wyłącznie do celów informacyjnych i nie mogą zastąpić wielowymiarowej analizy, którą należałoby podjąć przed decyzją o zakupie lub sprzedaży nieruchomości. Zaprezentowane dane nie powinny również stanowić zachęty do tego typu transakcji, a w przypadku realizacji zakupu lub sprzedaży nieruchomości, inwestor powinien wziąć pod uwagę szereg uwarunkowań oraz występujących ryzyk i skonsultować tę decyzję z profesjonalnym doradcą. W przypadku chęci zamówienia lub realizacji szerszych analiz dotyczących rynku nieruchomości oraz jakichkolwiek uwag, czy też dodatkowych pytań dotyczących źródeł pozyskiwanych danych lub przyjętej przez VEA metodologii, zapraszamy do kontaktu pod adresem e-mail: analizy@vea.pl.

VEA Sp. z o.o.

ul. Nowy Świat 5/6

00-496 Warszawa

tel.: 22 623 85 95