

VEA

NIERUCHOMOŚCI

Q2

RAPORT  
RYNEK NIERUCHOMOŚCI  
WARSZAWA  
2022

# Spis treści

---

## Wstęp

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

## Dzielnice

Śródmieście	<b>10.</b>
Bemowo	<b>13.</b>
Bielany	<b>16.</b>
Mokotów	<b>19.</b>
Ochota	<b>22.</b>
Praga Południe	<b>25.</b>
Praga Północ	<b>28.</b>
Targówek	<b>31.</b>
Ursynów	<b>34.</b>
Wilanów	<b>37.</b>
Wola	<b>40.</b>
Żoliborz	<b>43.</b>

## Podsumowanie

Podsumowanie: Wynajem	<b>45.</b>
Podsumowanie: Rynek pierwotny	<b>46.</b>
Podsumowanie: Rynek wtórny	<b>47.</b>
Podsumowanie: VEA ATOM	<b>48.</b>
Podsumowanie: Stolicy Europejskie	<b>49.</b>

# Wprowadzenie

Z przyjemnością przedstawiamy Państwu nasz kolejny autorski „Raport VEA – Rynek nieruchomości Warszawa 2Q 2022”.

Przygotowując prezentowane informacje korzystaliśmy z danych zebranych na bazie aktywności VEA Nieruchomości, które następnie zostały uzupełnione o dostępne dane statystyczne i publiczne raporty. Nasza firma działa na rynku wtórnym i to właśnie na nim skupiliśmy naszą uwagę. Jednocześnie dla każdej analizowanej przez nas dzielnicy stworzyliśmy opis sytuacji na rynku pierwotnym oraz rynku najmu. Wyjątkiem jest dzielnica Żoliborz, której to skromna oferta deweloperów nie pozwala na ujęcie statystyczne.

Drugi kwartał 2022 r. był kontynuacją dynamicznych zmian z początku roku. Można powiedzieć, że to co zaskoczyło nas w 1Q'22 zostało z nami na dłużej. Rada Polityki Pieniężnej sukcesywnie podnosiła stopy procentowe podążając za rosnącą inflacją. W efekcie, RPP silnie ograniczyła zdolność kredytową Polaków, a posiadacze kredytów hipotecznych dotknęły drastyczne podwyżki miesięcznych rat. Rząd w odpowiedzi na problemy zadłużonych obywateli przygotował program wakacji kredytowych, których wejście w życie zostało zaplanowane na 29 lipca 2022 r.

Wojna w Ukrainie spowodowała, że wiele obywateli tego kraju zostanie w Polsce na dłużej- badania pokazują, że już teraz ok. 30% respondentów myśli o tym aby zamieszkać nad Wisłą na stałe. Ostateczna liczba imigrantów będzie zależeć od rozwoju sytuacji na froncie. Socjologowie mówią nawet o powstaniu państwa dwunarodowego i znacznych zmianach w demografii naszego społeczeństwa. Należy pamiętać, że na rynku nieruchomości od lat mieliśmy do czynienia z luką mieszkaniową, która teraz tylko się powiększyła. W efekcie długofalowe zapotrzebowanie na mieszkania może trwać znacznie dłużej niż wynikało to z przedwojennych prognoz.

# Kluczowe wskaźniki makroekonomiczne

## 1.1. Wskaźniki makroekonomiczne

Państwo	Polska	Horyzont Czasowy	Strefa Euro	Horyzont Czasowy	USA	Horyzont Czasowy
PKB	2,40% q/q; 8,50% r/r	1Q	0,60% q/q 5,40% r/r	1Q	-0,40% q/q -1,60% r/r	1Q
Inflacja	15,50%	czerwiec	8,60%	czerwiec	9,10%	czerwiec
Sprzedaż detaliczna	3,20%	czerwiec	-3,70%	czerwiec	8,40%	czerwiec
Bezrobocie	4,90%	czerwiec	6,60%	czerwiec	3,60%	czerwiec
Stopa procentowa	6,00%	czerwiec	-0,50%	czerwiec	1,50%-1,75%	czerwiec
Kontrakt FRA 3x6	8,13%	czerwiec	-0,611%	czerwiec	3,315%	czerwiec

Źródło: opracowanie własne VEA na podstawie danych dostępnych na dzień 31 lipca 2022 r.

Gospodarka Polski w 2Q'22 w zaczęła wyraźnie zwalniać. Jeszcze w 1Q'22 widzieliśmy wzrost PKB na poziomie 8,50% r/r (2,40% Q/Q), a już w 2Q'22 możemy się spodziewać kwartalnego spadku tego wskaźnika, tak jak to odnotowaliśmy w 1Q'22 w USA. Przemawiają za tym słabe dane czerwcowej sprzedaży detalicznej, która spadła o 1,4% w stosunku do poprzedniego miesiąca oraz informacje o produkcji przemysłowej niższej o 0,9% w stosunku do maja. Słabnącemu wzrostowi gospodarczemu towarzyszyła wysoka inflacja, której odczyt na poziomie 15,5% w czerwcu 2022 jest najwyższy od stycznia 2001 roku. Na szczęście w Polsce mamy do czynienia z niskim i stabilnym poziomem bezrobocia, który sprawia, że nie mówimy jeszcze o czarnym scenariuszu, czyli stagflacji.

# Rynek kredytów hipotecznych

## 2.2. Zdolność kredytowa modelowej rodziny „2+1”



Data	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	30.06.2022
WIBOR 3M	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%	7,05%
Marża kredytu	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%	1,9%

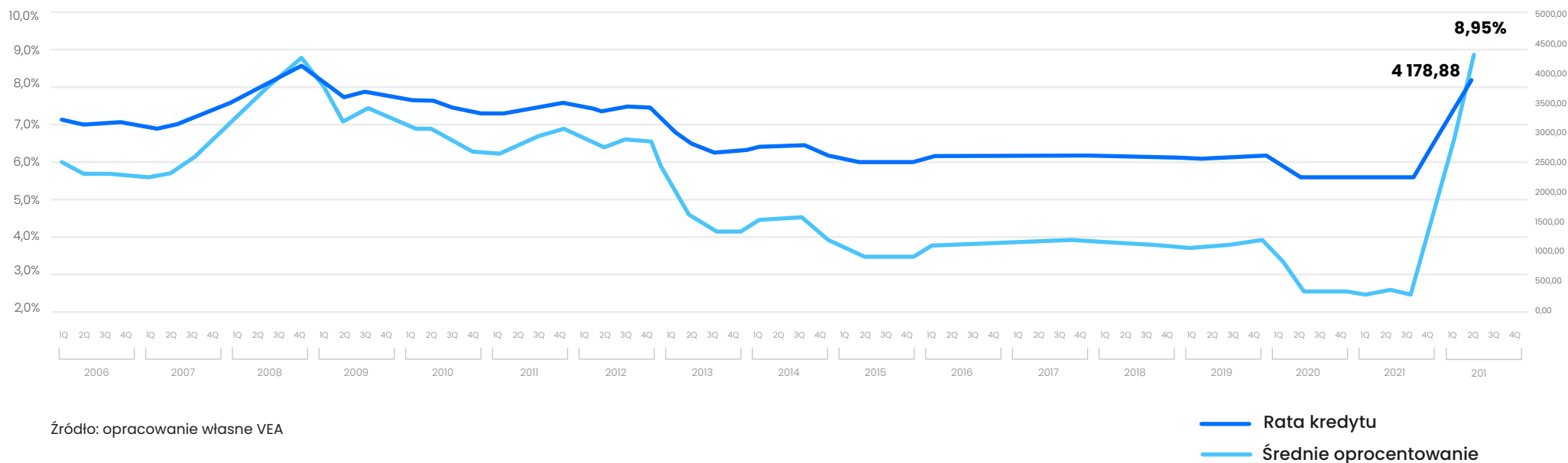
Źródło: opracowanie własne VEA

— kredyt (para+dziecko)

Stopy procentowe w Polsce wyraźnie wzrosły w 2Q'22. Rada Polityki Pieniężnej podjęła decyzję o podwyżkach w każdym z miesięcy: 6. kwietnia o 100 pb., 5. maja o 75 pb. oraz 7. czerwca o 75 pb.; łącznie o 250 pb. Ruchy te wywindowały stawkę WIBOR do poziomu 7,05%. Jednocześnie obserwowaliśmy spadek średniej marży kredytu hipotecznego, do wartości 1,90%. Zmiany te doprowadziły do dalszego drastycznego spadku zdolności kredytowej Polaków. Od początku roku banki ograniczyły dostępność kredytu dla modelowej rodziny mieszkającej w Warszawie, składającej się z dwóch osób i dziecka, zarabiającej średnie miesięczne wynagrodzenie obowiązujące w stolicy, do 340 972,78 PLN z 561 927,77 PLN, czyli aż o 220 954,99 (-39,3%). Pogorszenie sytuacji na rynku kredytów będzie kontynuowane. Wskazują to stawki FRA, przewidujące, iż 3M WIBOR za 3 miesiące będzie na poziomie wyższym o 1 punkt procentowy.

# Rynek kredytów hipotecznych c.d.

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

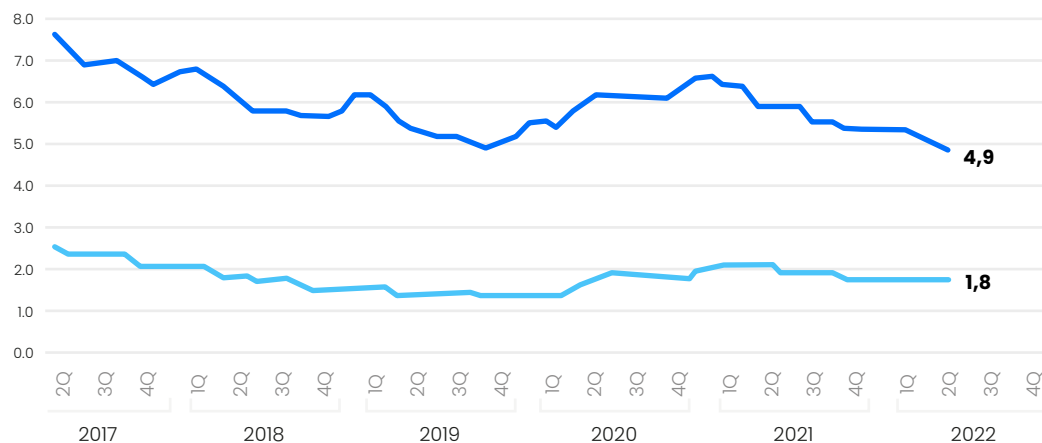


W czerwcu pędząca stawka WIBOR dźwignęła średnie oprocentowanie kredytów hipotecznych do poziomu 8,95%. Tym samym przebiliśmy szczyt poprzedniego cyklu zacieśniania polityki monetarnej, w którym to WIBOR osiągnął najwyższe wartości w 3Q'08. Sytuacja na rynku pieniężnym przełożyła się bezpośrednio na wysokość raty kredytu. Modelowa rata kredytu hipotecznego w wysokości 500 tys. PLN, udzielonego na 25 lat, podniosła się do wysokości 4 178,88 PLN. Przypomnijmy, że rok temu takie samo finansowanie wymagało nakładu zaledwie 2 238,05 PLN miesięcznie, więc odnotowany wzrost raty w ciągu 12 miesięcy wyniósł aż 86,7%.



# Rynek pracy

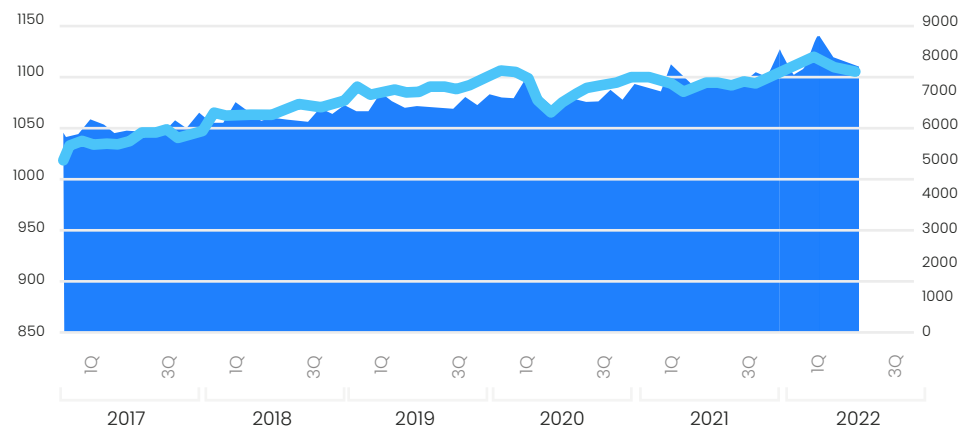
## 3.1. Stopa bezrobocia [%]



Źródło: opracowanie własne VEA

— Polska  
— Warszawa

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



Źródło: opracowanie własne VEA

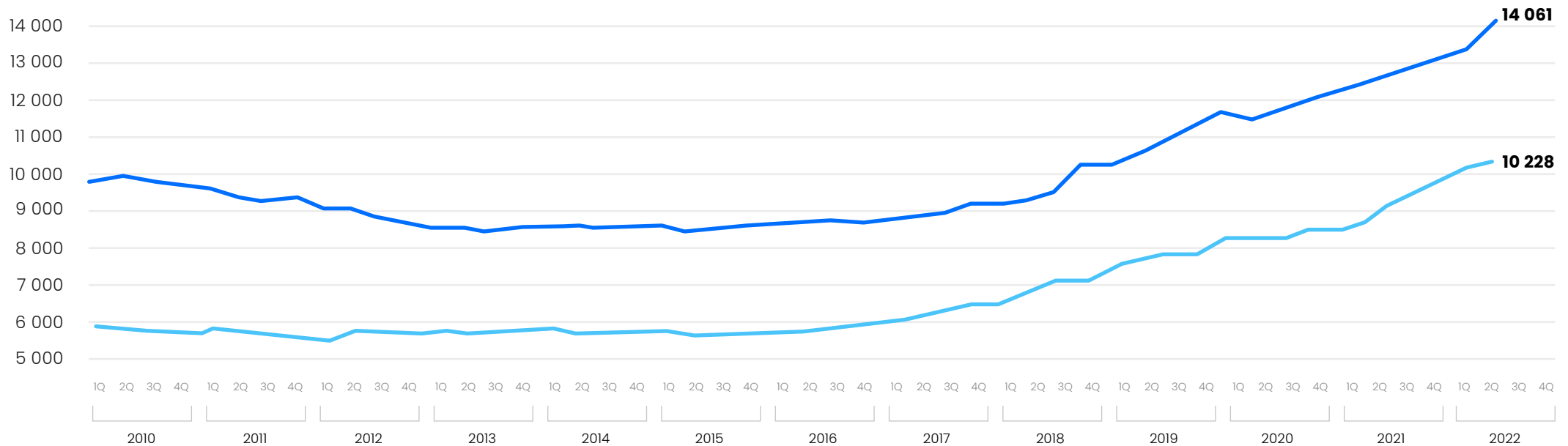
— Przeciętne zatrudnienie  
— Przeciętne wynagrodzenie

Sytuacja na rynku pracy w Polsce uległa poprawie, o czym świadczą odnotowywane spadki bezrobocia. W czerwcu 2022 roku stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 4,9%. To oznacza, że była o 0,5 punktu procentowego niższa niż na koniec 1Q'22. Stabilizację liczby poszukujących pracy na niskich poziomach, widzimy również w Warszawie, gdzie odsetek osób pozostających bez pracy utrzymuje się od listopada 2021 roku na stałym poziomie 1,8%. Niezmiennie, wysokie zatrudnienie sprzyjało wzrostowi płac. Przeciętne wynagrodzenie w stolicy ukształtowało się na poziomie 7 793 PLN i było wyższe niż rok temu o 742 PLN (10,52% wzrostu). Należy pamiętać, że rynek pracy jest długofalowo skorelowany z cenami na rynku mieszkaniowym i widoczne na nim pozytywne tendencje mogą łagodzić zmiany związane z polityką pieniężną.

# Ceny mieszkań w stolicy

W 2Q'22 ceny ofertowe w Warszawie wzrosły z 13 366 PLN do 14 061 PLN, czyli o 5,20%. Był to kolejny kwartał nieprzerwanego wzrostu od 1Q'15 i jednocześnie rekordowa zmiana średniej ceny w tym okresie. Kolejnych 6 największych miast Polski zanotowało dużą niższą dynamikę wzrostu. Ceny w nich zwiększyły się średnio o 117 PLN, z 10 101 PLN w 1Q'22 do 10 228 PLN w 2Q'22, czyli o 1,25%. W ostatnim czasie zmiany kwartalne podlegały dużym wahaniom, dlatego warto patrzeć na roczną dynamikę zmian cen. Ceny w Warszawie na przestrzeni 4 kwartałów wzrosły o 12,82%, a w 6 największych miastach średnio (liczone bez stolicy) o 16,60% – poziomy, które mogą być trudne do utrzymania w kolejnych kwartałach.

## 4.1. Ceny ofertowe m<sup>2</sup> mieszkania



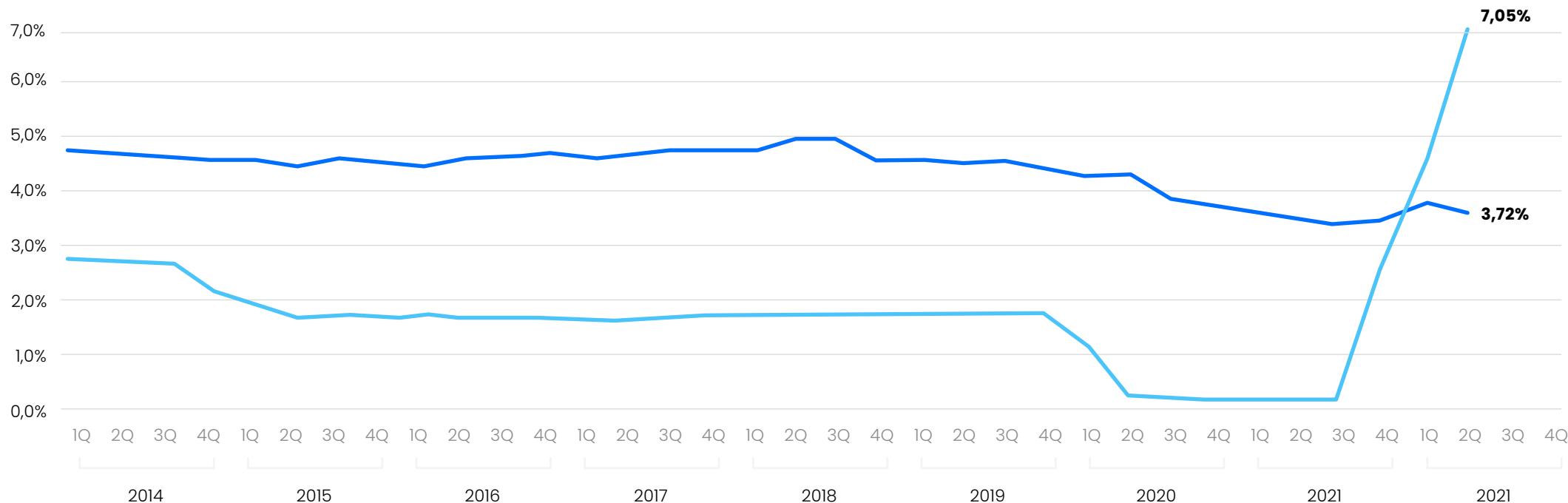
Źródło: opracowanie własne VEA na podstawie danych NBP.

— Warszawa  
— 6 kolejnych miast



# Rentowność najmu mieszkań

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



Źródło: opracowanie własne VEA

— Rentowność najmu  
— WIBOR 3M

Właściciele mieszkań na wynajem osiągają regularny dochód z tytułu płaconego przez najemcę czynszu. W ostatnich latach rentowność najmu brutto stopniowo obniżała się za sprawą szybszej dynamiki wzrostu cen mieszkań niż stawek najmu. Od 4Q'21 obserwujemy wzrost rentowności, który osiągnął w 1Q'22 wartość 3,86%, lecz w 2Q'22 mieliśmy do czynienia ze spadkiem tego wskaźnika do poziomu 3,72%. Warto podkreślić, że spadek zyskowności najmu wynikał głównie z silnego kwartalnego wzrostu cen ofertowych mieszkań w stolicy. Średni czynsz płacony właścicielowi przez najemcę wzrósł w ostatnich trzech miesiącach o 1,40%, a w ciągu ostatnich 12 miesięcy aż o 19,29%. Gwałtowny skok stawki WIBOR spowoduje również wzrost oczekiwań wynajmujących co do zwrotu z kapitału. Pozostaje pytanie czy odbędzie się to poprzez spadek cen mieszkań, wzrost stawek najmu, a może poprzez wprowadzenie obu tych zmian jednocześnie.

# Porównanie inwestycji w ostatnich 2 latach

Gdy spojrzymy na główne alternatywy inwestycyjne dostępne dla Polaków w ostatnich 2 latach, zobaczymy jak zmieniają się wyniki poszczególnych inwestycji. Poniższa tabela prezentuje zyskowność aktywów w okresie ostatnich 24 miesięcy.

## 6.1. Historyczne rentowności inwestycji - notowania [stan na 30 czerwca 2022 roku]

Inwestycja	Wartość 30.06.2022 r.	3M	6M	12M	24M
WIBOR 3M	7,05%	4,77%	2,54%	0,21%	0,26%
Obligacje 2-letnie	7,54%	5,59%	3,35%	0,39%	0,17%
EURO / PLN	4,7009	4,6476	4,5892	4,5195	4,4467
Złoto \$	1 807,30	1 949,20	1 828,60	1 771,60	1 800,50
Średnia cena mieszkania w Warszawie [PLN/m <sup>2</sup> ]	14 061,00	13 365,57	13 304,97	12 462,71	11 520,58
Średnia cena mieszkania w stolicach europejskich [EUR/m <sup>2</sup> ]	4 816,13	4 686,80	4 581,49	4 322,01	4 043,38
Średnia miesięczna stawka najmu mieszkania w Warszawie [PLN/m <sup>2</sup> ]	65,50	62,10	55,90	54,80	53,90

Źródło: opracowanie własne VEA

# Porównanie inwestycji w ostatnich 2 latach



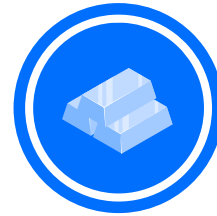
PKO Obligacji Skarbowych

1Y	-6,36%
2Y	-5,55%



WIG

1Y	-20,35%
2Y	+7,21%



Złoto \$

1Y	+2,02%
2Y	+0,38%



EUR/PLN

1Y	+4,01%
2Y	+5,72%



Wzrost średniej ceny mieszkania w W-wie

1Y	+12,82%
2Y	+22,05%

Najniższy zwrot w horyzoncie 2 lat, podobnie jak w poprzednich kwartałach, osiągnąłby inwestor posiadający fundusz PKO Obligacji Skarbowych - odnotowując stratę 5,55%. Dużo lepiej, bo z dochodem 0,38% wykazało się złoto. Należy pamiętać, że w znacznej mierze dla polskiego inwestora finalna rentowność z inwestycji w złoto będzie powiązana ze zmianami kursu USD/PLN, a te były niezwykle korzystne dla inwestorów (12,61% umocnienia dolara do złotego w 2 lata). Ze zwrotem 5,72% inwestycję zakończyłby posiadacz waluty euro. Ostatni kwartał nie sprzyjał inwestycjom w akcje (-18,72%), te przyniosły zyski jedynie w dłuższym okresie - 7,21% w 24 miesiące.

Bardzo dobrą inwestycją okazał się niezmiennie zakup mieszkania w Warszawie. W ostatnich dwóch latach cena 1 m<sup>2</sup> przeciętnego mieszkania w stolicy wzrosła o 22,05%. Dodatkowo posiadacz mieszkania, gdyby zdecydował się na jego wynajem, średnio osiągnąłby dochód z najmu w wysokości 8,28%, co powiększyłoby łączną stopę zwrotu do 30,33%.

# Dzielnica Śródmieście

## Wynajem w 2Q'22

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 m<sup>2</sup> 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.

**763**

Liczba ogłoszeń wynajmu

-28,9% q/q

-53,0% r/r

**57,01 m<sup>2</sup>**

Średnia powierzchnia mieszkania

**88,27 PLN**

Średnia stawka najmu

+16,6% q/q

+37,7% r/r

**5,88%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

**56,68%**

Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

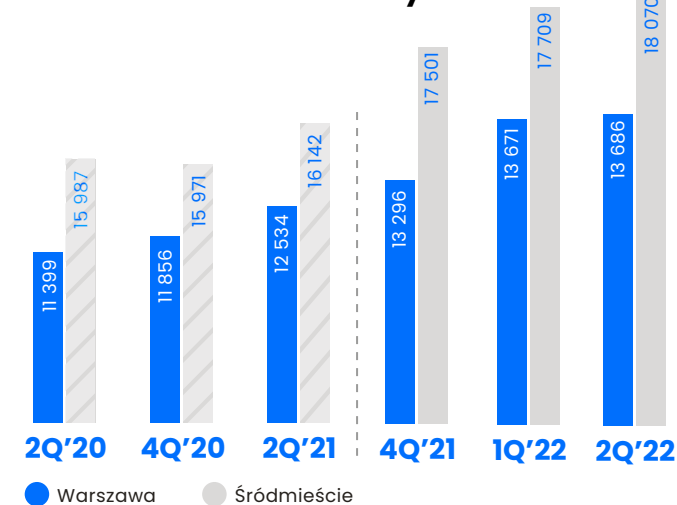
- W drugim kwartale 2022 roku w Śródmieściu były 763 ogłoszenia wynajmu mieszkań i był to wynik aż o ponad połowę (53,0%) niższy niż rok wcześniej.
- Średnia miesięczna stawka najmu za 1 m<sup>2</sup> mieszkania w Centrum wyniosła 88,27 PLN i w porównaniu do 2Q'21 zwiększyła się o 37,7%.
- Inwestor mógł liczyć na rentowność wynajmu mieszkania na poziomie 5,88% brutto, o 0,75 p.p. więcej niż w poprzednim kwartale.

# Dzielnica Śródmieście

## Rynek wtórny w 2Q'22

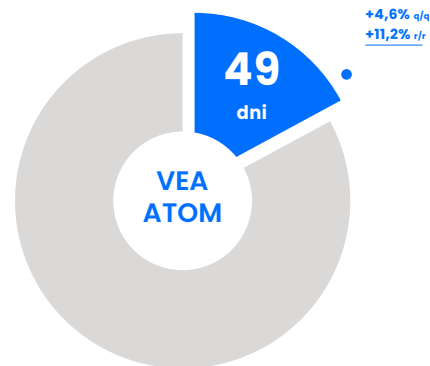


### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy

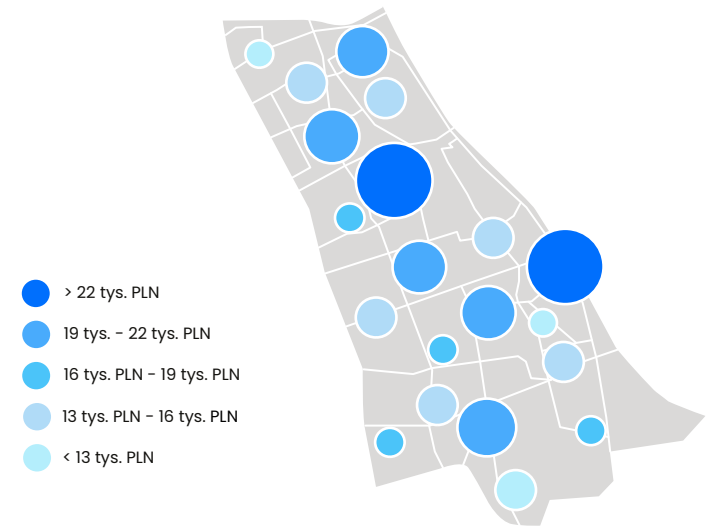


### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

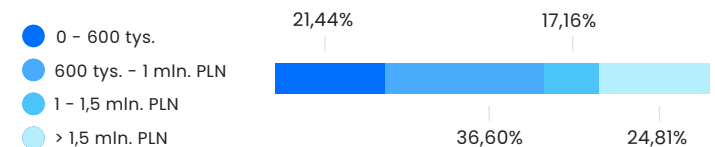
[Average Time on Market]



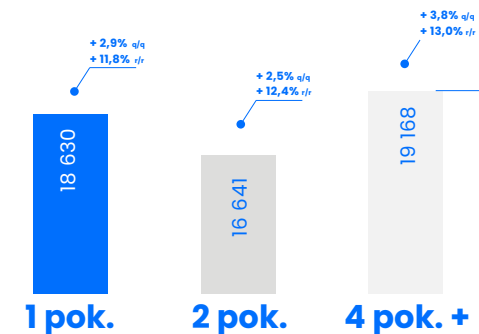
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



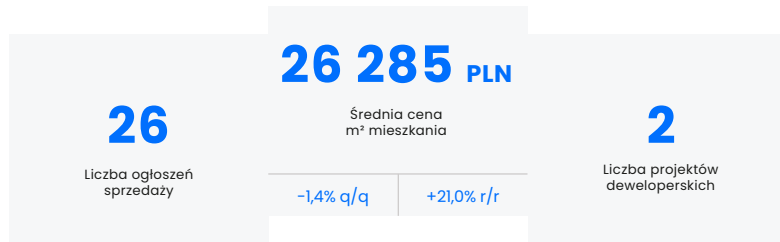
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania gotowego do wprowadzenia



- W centralnej dzielnicy Warszawy w 2Q'22 średnia cena sprzedaży mieszkania wyniosła 18 070 PLN/m<sup>2</sup> i wzrosła o 10,6% w stosunku do 2Q'21.
- W 2Q'22 w Śródmieściu pojawiło się 895 ogłoszeń sprzedaży mieszkań i był to wynik gorszy o 27,7% w porównaniu do 2Q'21.
- W tym samym okresie nasz autorski wskaźnik VEA ATOM, pokazujący średnią wartość czasu w jakim mieszkanie znajduje się w sprzedaży, wyniósł 49 dni.
- Kupno mieszkania w Centrum o powierzchni 50 m<sup>2</sup> w 2Q'22 oznaczałoby wydatek rzędu 114 przeciętnych miesięcznych wynagrodzeń brutto.
- W 2Q'22, spośród wszystkich dostępnych ofert sprzedaży w Śródmieściu, 58,03% to oferty mieszkania z ceną poniżej 1 mln PLN.

# Dzielnica Śródmieście

## Rynek pierwotny w 2Q'22



Śródmieście charakteryzuje się jak co roku niewielką liczbą ofert sprzedaży nowych mieszkań na rynku pierwotnym. Wynika to z bardzo ubogiego 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 drugim kwartale 2022 roku w Śródmieściu w sprzedaży pozostały dwie inwestycje mieszkaniowe, w których dostępnych do sprzedaży było 26 lokali, a ich średnia cena kształtowała się na poziomie 26 285 PLN/m<sup>2</sup>.

Przedstawiamy Państwu nową inwestycję deweloperską realizowaną w Śródmieściu, a dokładnie na Powiślu. Jest to projekt „Rotunda Dynasy”, znajdujący się prestiżowej części dzielnicy, który realizowany jest przez firmę Marvipol Development S.A. Do dyspozycji mieszkańców będą łącznie 23 mieszkania, z ceną kształtującą się na poziomie ok. 66 tysięcy PLN/ m<sup>2</sup>. Deweloper przygotował dla potencjalnych mieszkańców szereg benefitów. Inwestycja zostanie oddana do użytku w 2Q'23.



### Rotunda Dynasy\*

<b>Deweloper</b>	Marvipol S.A.
<b>Adres</b>	Dynasy 22
<b>Generalny wykonawca</b>	Unibep S.A.
<b>Ceny [PLN/m<sup>2</sup>]</b>	63 000 - 68 000 PLN
<b>Liczba mieszkań</b>	23
<b>Oddanie budynku</b>	2Q 2023
<b>Struktura mieszkań</b>	2 pokoje: 6 szt. (263,91 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 7 szt. (150,32 - 181,49 m <sup>2</sup> )

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



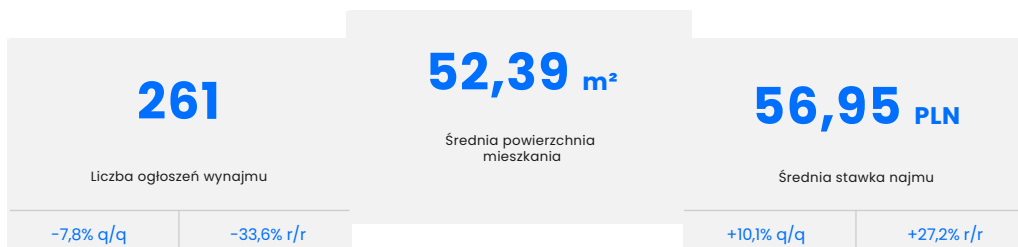
# Dzielnica Bemowo

## Wynajem w 2Q'22

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.



- W 2Q'22 na Bemowie znajdowało się 261 ogłoszeń wynajmu mieszkań, co oznaczało wynik o 33,6% niższy niż rok wcześniej.
- Za wynajem 1 m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy Bemowo, najemcy musieli liczyć się z wydatkiem na poziomie 56,95 PLN, co oznaczało wzrost o 27,2% r/r.
- Stopa zwrotu z wynajmu mieszkania w tym rejonie Warszawy w 2Q'22 była równa 5,57% i w porównaniu do poprzedniego kwartału była wyższa o 0,34 p.p.



**5,57%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

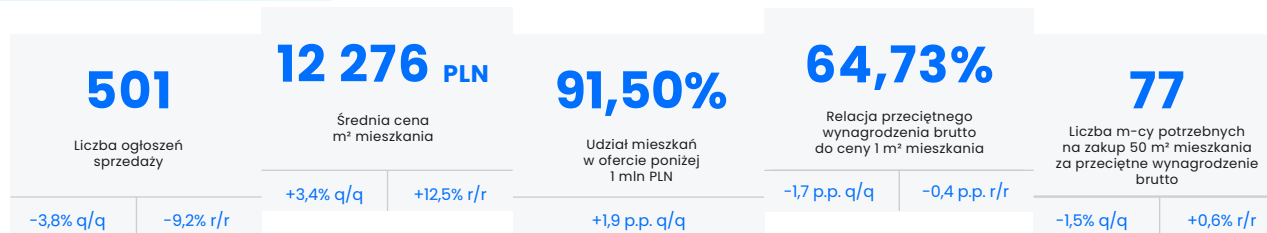
**35,84%**

Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

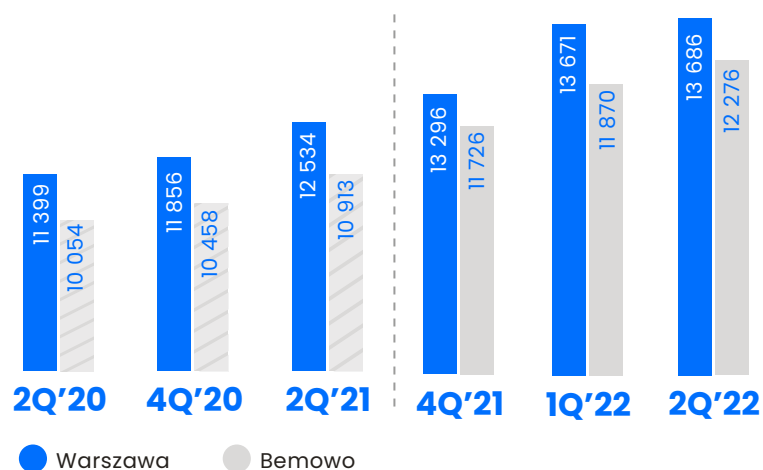


# Dzielnica Bemowo

## Rynek wtórny w 2Q'22

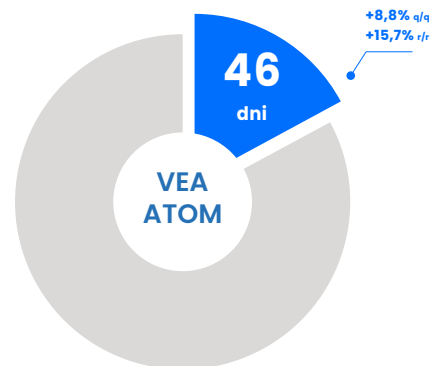


### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy

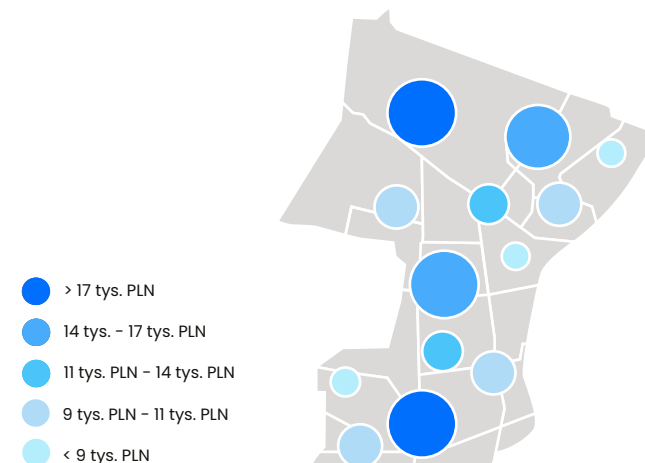


### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

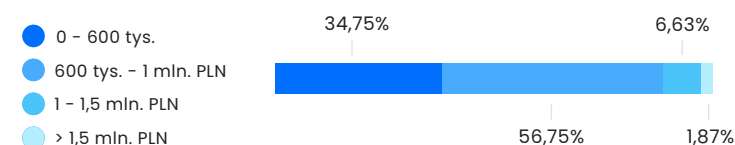
[Average Time on Market]



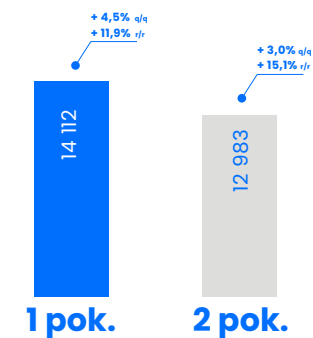
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



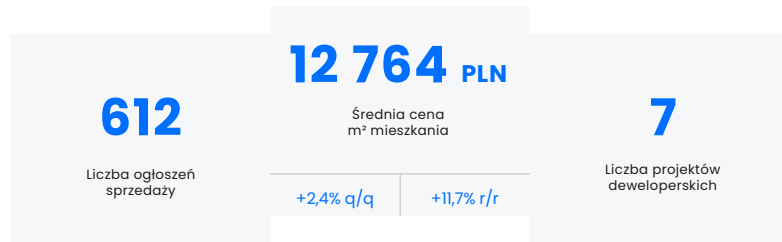
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania gotowego do wprowadzenia



- Średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania na Bemowie w drugim kwartale 2022 roku wyniosła 12 276 PLN i wzrosła o 12,5% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.
- Potencjalni kupujący w 2Q'22 na Bemowie mogli znaleźć 501 mieszkań na sprzedaż, co dało spadek o 9,2% r/r.
- Według naszych autorskich wyliczeń, średni czas sprzedaży mieszkania na Bemowie wyniósł 46 dni.
- W tym samym okresie potrzebowalibyśmy 77 miesięcy pracy za przeciętne wynagrodzenie brutto, aby kupić tu mieszkanie o powierzchni 50 m<sup>2</sup>.
- Odsetek mieszkań w sprzedaży w 2Q'22 na Bemowie o wartości poniżej 1 mln PLN wynosił 91,50%.

# Dzielnica Bemowo

## Rynek pierwotny w 2Q'22



Dzielnica Bemowo od kilku lat bardzo dynamicznie się rozwija. Od początku 2Q'22 nie rozpoczęto na jej terenie nowych inwestycji mieszkaniowych. Potencjalni kupujący w 2Q'22 mieli do dyspozycji 612 lokali w 7 projektach deweloperskich. Średnia cena sprzedaży za 1 m<sup>2</sup> mieszkania wynosiła 12 764 PLN, co oznaczało wzrost o 11,7% w stosunku do 2Q'21.

Obok zostały scharakteryzowane dwie wybrane przez nas inwestycje deweloperskie na Bemowie. Jedną z nich jest inwestycja „Bemosphere”, zlokalizowana przy ulicy Szeligowskiej, gdzie Nexity Polska sp. z o.o. realizuje projekt mieszkaniowy. W budynku będzie znajdowało się w sumie 289 mieszkań o powierzchni od 26,0 m<sup>2</sup> do 94,1 m<sup>2</sup>, z cenami między 11 700 a 15 000 PLN/m<sup>2</sup>. Ukończenie projektu planowane jest na 4Q'24.

Następna inwestycja, która zasługuje na uwagę to „Osiedle Fantazja” przy ulicy Kopalnianej. Projekt ten jest realizowany przez dewelopera Cordia Polska, a Generalnym Wykonawcą jest spółka F.B.I. TASBUD S.A. W budynku znajdować się będzie łącznie 147 mieszkań z bardzo szeroką paletą metrażu i cenami od 10 700 do 12 950 PLN/m<sup>2</sup>. Przewidywany termin ukończenia to 3Q'22.



**Bemosphere\***

Deweloper	Nexity Sp. z o.o.
Adres	Szeligowska 24
Generalny wykonawca	Nexity Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	11 700 – 15 000 PLN
Liczba mieszkań	289
Oddanie budynku	4Q 2024
Struktura mieszkań*	1 pokój: 3 szt. (25,71 – 25,96 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 99 szt. (32,39 – 46,53 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 95 szt. (47,30 – 66,23 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 11 szt. (77,50 – 79,06 m <sup>2</sup> )



**Osiedle Fantazja\***

Deweloper	Cordia Polska
Adres	Kopalniana
Generalny wykonawca	F.B.I. TASBUD S.A.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	10 700 – 12 950 PLN
Liczba mieszkań	147
Oddanie budynku	3Q 2022
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 33 szt. (39,47 – 48,31 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 2 szt. (66,46 – 78,14 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 13 szt. (86,51 – 99,01 m <sup>2</sup> ) 5 pokoi: 10 szt. (103,37 – 119,77 m <sup>2</sup> )

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

# Dzielnica Bielany

## Wynajem w 2Q'22

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 nowo wybudowana Galeria Młociny.

**262**

Liczba ogłoszeń wynajmu

-7,7% q/q

-43,2% r/r

**45,58 m<sup>2</sup>**

Średnia powierzchnia mieszkania

**61,05 PLN**

Średnia stawka najmu

+13,2% q/q

+29,5% r/r

**5,70%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

**38,42%**

Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

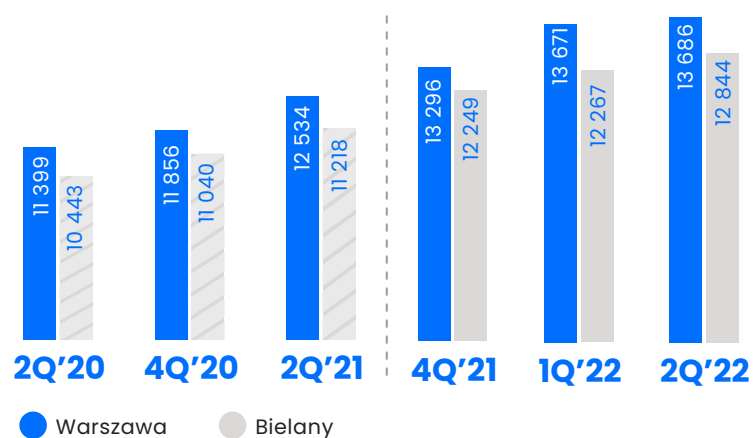
- Potencjalni najemcy w 2Q'22 mogli znaleźć 262 oferty wynajmu mieszkań na Bielanych, a w porównaniu do analogicznego okresu rok wcześniej był to wynik o 43,2% niższy.
- Wynajem mieszkania na Bielanych oznaczał wydatek na poziomie 61,05 PLN/m<sup>2</sup>, co dało wzrost o 29,5% r/r.
- Rentowność brutto wynajmu mieszkania w tej dzielnicy była równa 5,70%, notując wzrost o 0,43 p.p. względem 1Q'22.

# Dzielnica Bielany

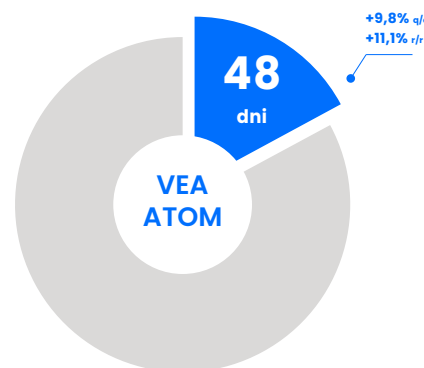
## Rynek wtórny w 2Q'22



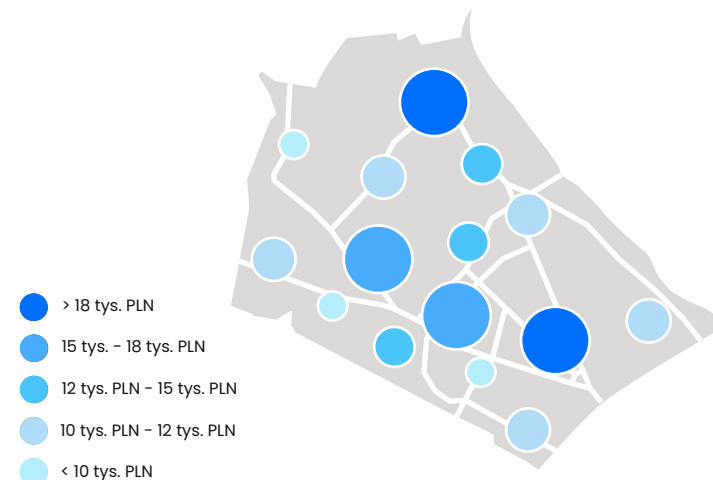
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy



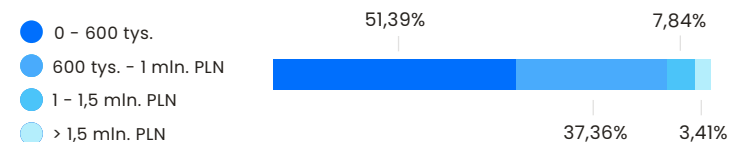
### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA [Average Time on Market]



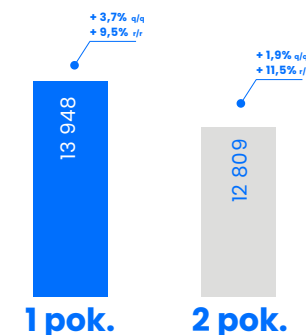
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania gotowego do wprowadzenia



- W drugim kwartale 2022 roku średnia cena sprzedaży za 1 m<sup>2</sup> mieszkania na Bielanych wyniosła 12 844 PLN i wzrosła o 9,6% rok do roku.
- Potencjalni kupujący w 2Q'22 na Bielanych mogli znaleźć 449 mieszkań na sprzedaż, co dało spadek o 15,7% r/r.
- Autorskie wyliczenia VEA ATOM w drugim kwartale 2022 roku, pokazujące średni czas sprzedaży mieszkań na Bielanych, dały wartość 48 dni.
- Zakup mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> w 2Q'22 oznaczał wydatek równy kwocie 81-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- W 2Q'22 Udział ofert sprzedaży mieszkań z ceną poniżej 1 mln PLN na Bielanych wyniósł 88,75%.

# Dzielnica Bielany

## Rynek pierwotny w 2Q'22



Pomimo znacznej odległości od centrum Warszawy, obecność kilku stacji metra oraz zapowiadana budowa trasy S7 są niewątpliwym czynnikiem ciągłego zainteresowania kupujących Bielanami. Na te potrzeby starają się odpowiedzieć deweloperzy. W drugim kwartale 2022 roku firmy deweloperskie pracowały nad budową 6 inwestycji mieszkaniowych, w których w ofercie znajdowały się 303 mieszkania. Ich średnia cena wynosiła 12 822 PLN/m<sup>2</sup>, co dało spadek o 4,2% r/r.

Przedstawione obok zostały dwie wybrane przez nas inwestycje deweloperskie na Bielanych. W projekcie „Moje Bielany” od CEMAT Real Estate S.A. przy ulicy Wólczyńskiej dostępnych było 105 mieszkań z metrażem od 26,1 do 80,5 m<sup>2</sup> oraz cenami w przedziale od 11 800 do 15 700 PLN/m<sup>2</sup>. Mieszkańcy będą mogli korzystać z zielonego patio i parków w okolicy, ładowarek do samochodów elektrycznych, a także garażu podziemnego. Planowany termin ukończenia przypada na 4Q'24. Osiedle Inwestycja „Przy Kampinosie” przy ulicy Loteryjki, nad którym pracuje deweloper Batorego 4, przygotowało dla nowych nabywców 149 mieszkań, których powierzchnia kształtować się będzie od 42 m<sup>2</sup> do 67 m<sup>2</sup>. Potencjalni kupujący będą musieli przeznaczyć między 11 960 a 12 300 PLN za 1 m<sup>2</sup> mieszkania. Przewidywany termin ukończenia inwestycji to 3Q'24.



	<b>Moje Bielany</b>	<b>Osiedle Przy Kampinosie</b>
<b>Deweloper</b>	CEMAT Real Estate	Batorego 4 Sp z o.o.
<b>Adres</b>	Wólczyńska 133	Loteryjki 69
<b>Generalny wykonawca</b>	CEMAT Real Estate	Probud Inwestycje Sp z o.o.
<b>Ceny [PLN/m<sup>2</sup>]</b>	11 800 - 15 700 PLN	11 960 - 12 250 PLN
<b>Liczba mieszkań</b>	105	133
<b>Oddanie budynku</b>	4Q 2024	3Q 2024
<b>Struktura mieszkań*</b>	1 pokój: 9 szt. (26,12 - 29,85 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 33 szt. (40,62 - 47,06 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 36 szt. (53,62 - 63,90 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 15 szt. (63,68 - 70,55 m <sup>2</sup> ) 5 pokoi: 12 szt. (74,90 - 80,51 m <sup>2</sup> )	2 pokoje: 105 szt. (42,00 - 55,70 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 28 szt. (56,37 - 67,20 m <sup>2</sup> )



# Dzielnica Mokotów

## Wynajem w 2Q'22

Mokotów jest największą, pod względem ilości mieszkańców dzielnicą Warszawy. Od lat wiedzie 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 powierzchnią 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, Jeziorko 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.

978

Liczba ogłoszeń wynajmu

-15,1% q/q

-42,6% r/r

56,38 m<sup>2</sup>

Średnia powierzchnia mieszkania

71,92 PLN

Średnia stawka najmu

+15,2% q/q

+39,6% r/r

- W okresie od kwietnia do czerwca 2022 roku na Mokotowie pojawiło się 978 ogłoszeń wynajmu mieszkań, czyli o 42,6% mniej niż rok wcześniej.
- Średnia miesięczna stawka wynajmu 1 m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy Mokotów wyniosła 71,92 PLN, co stanowiło wzrost o 39,6% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.
- Stopa zwrotu brutto z wynajmu mieszkania na Mokotowie w 2Q'22 wyniosła 6,34% i była wyższa o 1,08 p.p. względem poprzedniego kwartału.

Galeria Mokotów

6,34%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

48,40%

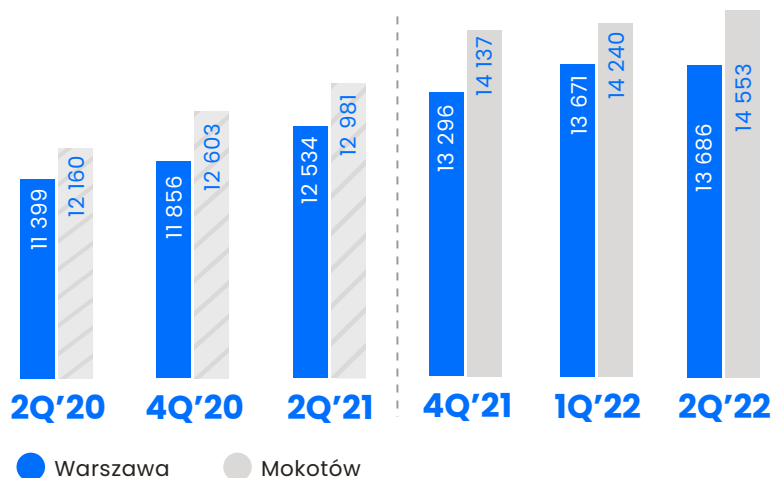
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

# Dzielnica Mokotów

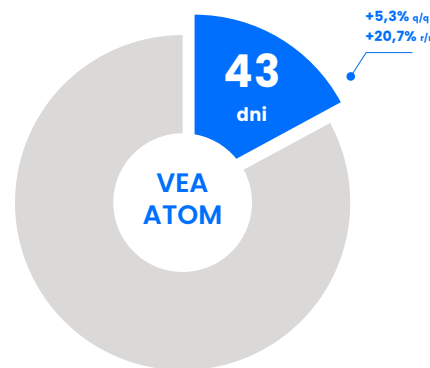
## Rynek wtórny w 2Q'22



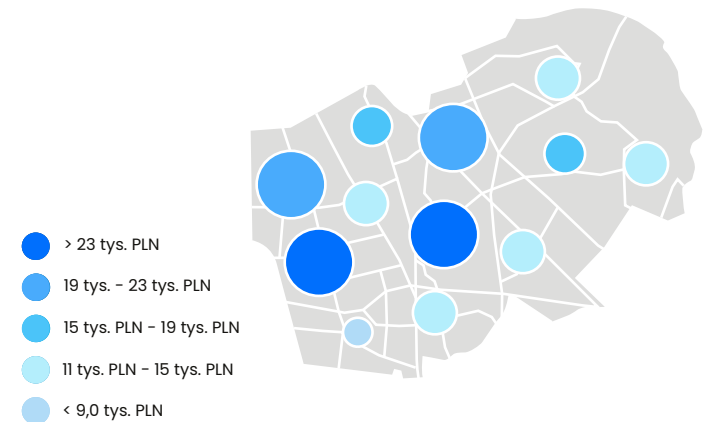
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy



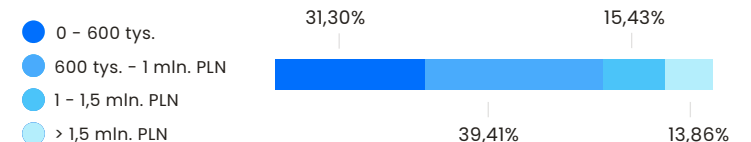
### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA [Average Time on Market]



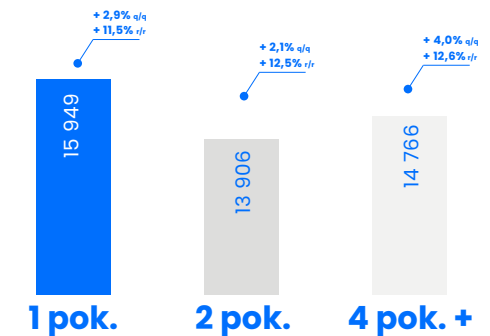
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania gotowego do wprowadzenia



- Średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania w drugim kwartale 2022 roku na Mokotowie wyniosła 14 553 PLN i wzrosła o 12,0% r/r.
- W tej dzielnicy w 2Q'22 roku było dostępnych 1 328 ogłoszeń sprzedaży mieszkań i w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego nastąpił spadek o 26,5%.
- Wycenienia VEA pokazały, że w 2Q'22 średni czas sprzedaży mieszkania w tej dzielnicy wyniósł 43 dni.
- Kupno mieszkania powierzchni 50 m<sup>2</sup> w 2Q'22 na Mokotowie oznaczało przeznaczenie kwoty równej co do wartości 92 przeciętnych stawek wynagrodzenia brutto.
- W 2Q'22, wśród wszystkich ofert sprzedaży na Mokotowie, 70,71% to oferty sprzedaży mieszkań z ceną poniżej 1 mln PLN.



# Dzielnica Mokotów

## Rynek pierwotny w 2Q'22

1 007

Liczba ogłoszeń sprzedaży

17 246 PLN

Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania

+5,2% q/q

+26,4% r/r

17

Liczba projektów deweloperskich

Mokotów, pomimo tego, że jest najludniejszą dzielnicą, nie należy do najbardziej zatłoczonych. Osoby poszukujące nowych nieruchomości mogą wybierać spośród ponad 17 inwestycji mieszkaniowych. W drugim kwartale 2022 roku na Mokotowie na kupujących czekało 1 007 mieszkań. Ich średnia cena wynosiła 17 246 PLN/m<sup>2</sup>, co dało wzrost o 26,4% w odniesieniu do drugiego kwartału 2021 roku.

Obok opisane zostały dla Państwa wybrane dwie inwestycje mieszkaniowe na Mokotowie. Projekt „Jaśminowy Mokotów” od Skanska Residential, który znajduje się przy ulicy Białego Dębu, składa się z sześciu budynków wielorodzinnych, w których będzie dostępnych 88 mieszkań o bardzo zróżnicowanej powierzchni. Ceny sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania rozpoczynają się od 16 000 PLN, natomiast najdroższe lokale były oferowane za 21 800 PLN/m<sup>2</sup>. Zakończenie projektu przewidywane jest w 2Q'24.

Inwestycja „Apartamenty Białej Koniczyny” mieści się przy ulicy Kłobuckiej i jest realizowana przez dewelopera Dom Development. W sześciu jedno- i dwukondygnacyjnych budynkach wybudowanych będzie 129 apartamentów. Ceny za 1 m<sup>2</sup> mieszkania w tej inwestycji kształtowały się na poziomie między 15 500 a 17 400 PLN. Budowa zostanie zakończona w 2Q'24.



### Jaśminowy Mokotów\*

Deweloper	Skanska Residential
Adres	Białego Dębu
Generalny wykonawca	Skanska Sp. z o. o.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	16 000 – 21 800 PLN
Liczba mieszkań	88
Oddanie budynku	2Q 2024
Struktura mieszkań*	1 pokój: 6 szt. (26,01 – 33,91 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 26 szt. (38,43 – 50,81 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 28 szt. (53,29 – 67,72 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 19 szt. (77,78 – 105,91 m <sup>2</sup> ) 5 pokoi: 2 szt. (80,60 – 106,16 m <sup>2</sup> )



### Apartamenty Białej Koniczyny\*

Deweloper	Dom Development
Adres	Białej Koniczyny 5
Generalny wykonawca	Dom Construction Sp. z o. o.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	15 500 – 17 400 PLN
Liczba mieszkań	129
Oddanie budynku	2Q 2024
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 25 szt. (37,23 – 49,57 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 30 szt. (55,23 – 79,71 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 35 szt. (74,21 – 109,79 m <sup>2</sup> ) 5 pokoi: 8 szt. (103,59 – 137,92 m <sup>2</sup> )

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

# Dzielnica Ochota

## Wynajem w 2Q'22

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

**301**

Liczba ogłoszeń wynajmu

-13,5% q/q

-43,4% r/r

**48,20** m<sup>2</sup>

Średnia powierzchnia mieszkania

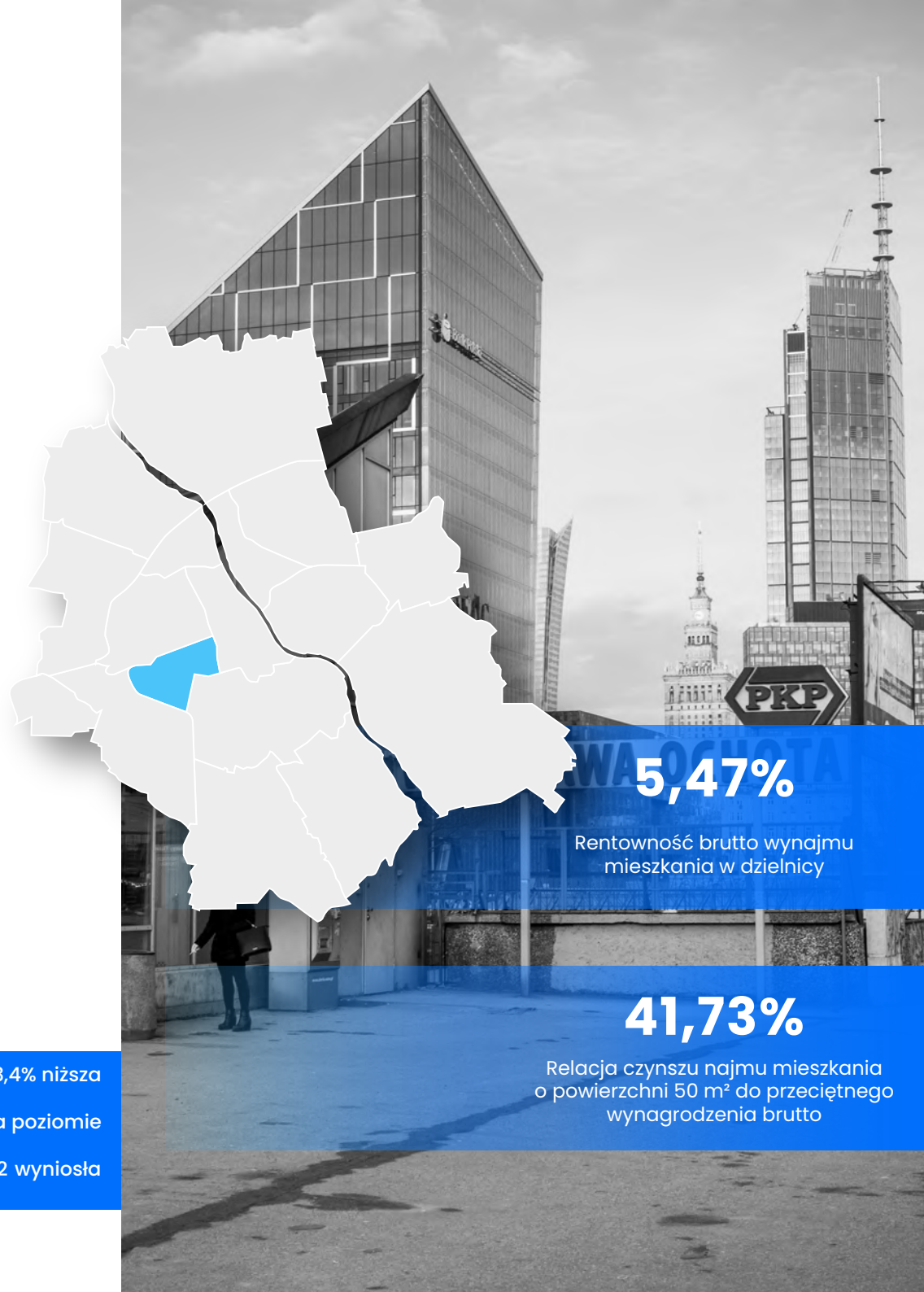
**66,31** PLN

Średnia stawka najmu

+8,6% q/q

+29,5% r/r

- Liczba ogłoszeń wynajmu mieszkania w 2Q'22 na Ochocie była równa 301, czyli o 43,4% niższa niż w 2Q'21.
- Średnia miesięczna stawka wynajmu mieszkania w tej dzielnicy kształtowała się na poziomie 66,31 PLN/m<sup>2</sup> - o 29,5% więcej r/r.
- Roczna stopa zwrotu z inwestycji w mieszkanie pod wynajem na Ochocie w 2Q'22 wyniosła 5,47% i była na podobnym poziomie co kwartał wcześniej.



**5,47%**

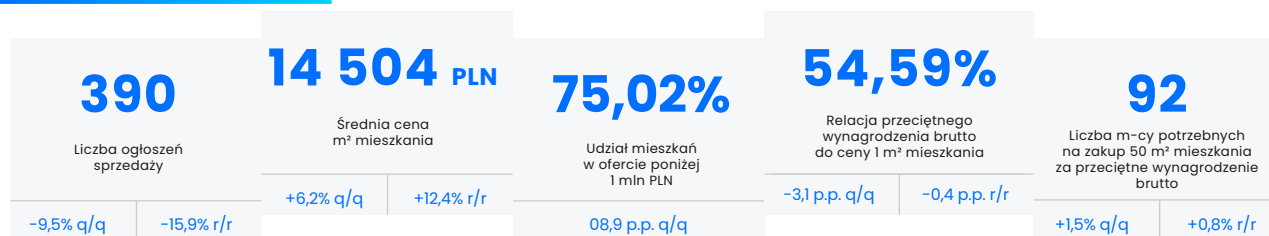
Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

**41,73%**

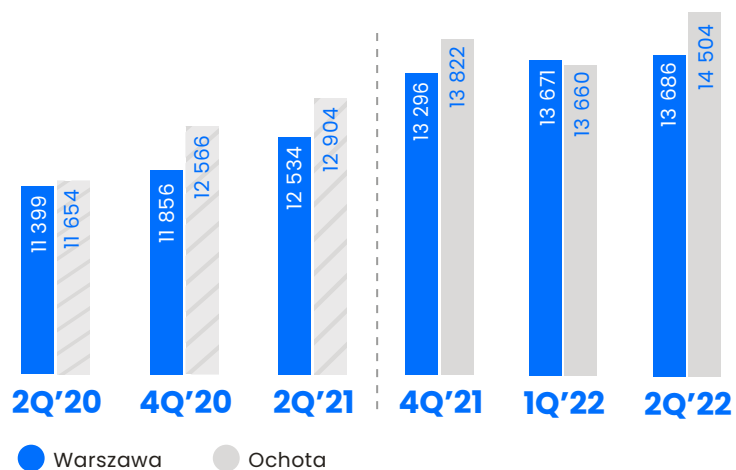
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

# Dzielnica Ochota

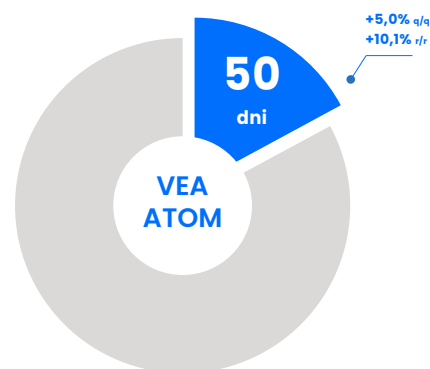
## Rynek wtórny w 2Q'22



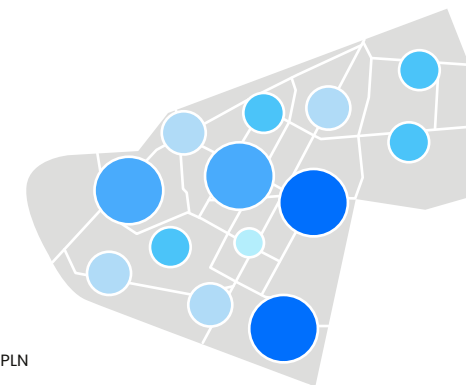
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy



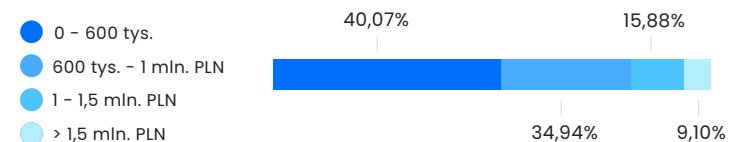
### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA [Average Time on Market]



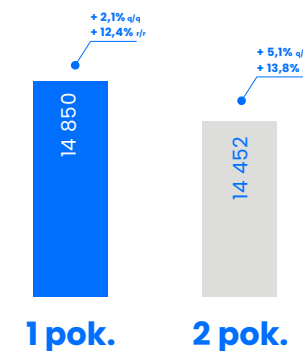
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania gotowego do wprowadzenia



- W drugim kwartale 2022 roku średnia cena sprzedaży za 1 m<sup>2</sup> mieszkania na Ochocie wyniosła 14 504 PLN i wzrosła o 12,4% rok do roku.
- W tym rejonie Warszawy w 2Q'22 pojawiło się 390 ogłoszeń sprzedaży mieszkań, dając rezultat o 15,9% gorszy w odniesieniu do analogicznego kwartału rok wcześniej.
- Nasz autorski wskaźnik VEA ATOM, pokazujący średnią wartość czasu w jakim mieszkanie znajduje się w sprzedaży, w drugim kwartale 2022 roku na Ochocie wyniósł 50 dni.
- Na zakup mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> w drugim kwartale 2022 roku w dzielnicy Ochota potencjalni kupujący potrzebowaliby wydać kwotę równą 92-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- Odsetek mieszkań w sprzedaży w 2Q'22 na Ochocie o wartości poniżej 1 mln PLN wyniósł 75,02%.

# Dzielnica Ochota

## Rynek pierwotny w 2Q'22



Na Ochocie, ze względu na jej stosunkowo niewielką powierzchnię, oferta deweloperów mieszkaniowych nie jest zbyt bogata. W drugim kwartale 2022 roku nie pojawił się nowy projekt, natomiast trwają przygotowania nad startem inwestycji „Włodarzewska 95”, który będzie realizowała spółka Vinci Immobilier Polska. Sprzedaż mieszkań jeszcze nie ruszyła, wobec czego nie został on uwzględniony w tym kwartalniku. W 2Q'22 w sprzedaży na Ochocie znajdowały się łącznie 63 mieszkania w dwóch inwestycjach, ze średnią ceną wynoszącą 22 269 PLN/m<sup>2</sup>, notując wzrost o 51,4% r/r.

Na grafikach obok prezentujemy Państwu dwie realizowane inwestycje mieszkaniowe na Ochocie. „Pauza Ochota” od Unidevelopment S.A. to budynek składający się z 56 mieszkań z metrażem od 38,8 m<sup>2</sup> do 134,7 m<sup>2</sup>. Generalnym Wykonawcą projektu jest spółka Unibep S.A. Ceny za 1 m<sup>2</sup> mieszkania znajdowały się w przedziale między 19 800 a 27 200 PLN. Przewidzianego na 57 miejsc parkingowych w garażu podziemnym. Planowany termin ukończenia przypada na 3Q'23.

W inwestycji Harfowa 9, którą realizuje deweloper Yuniversal Development Sp. z o.o., na czterech kondygnacjach znajdować się będzie 20 mieszkań o powierzchni od 42,2 m<sup>2</sup> do 116,0 m<sup>2</sup> i cenie ok. 17 000 PLN za 1 m<sup>2</sup>. W części podziemnej budynku zlokalizowany jest garaż oraz funkcjonalne komórki lokatorskie. Zakończenie prac nad budową projektu jest planowane na 2Q'24.



### Pauza Ochota\*

Deweloper	Unidevelopment S.A.
Adres	Tadeusza Joteyki 26
Generalny wykonawca	Unibep S.A.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	19 800 – 27 200 PLN
Liczba mieszkań	56
Oddanie budynku	3Q 2023
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 16 szt. (38,80 – 57,54 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 23 szt. (59,87 – 83,95 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 6 szt. (84,70 – 118,60 m <sup>2</sup> ) 5 pokoi: 6 szt. (124,70 – 134,70 m <sup>2</sup> )



### Harfowa 9\*

Deweloper	Yuniversal Development Sp. z o.o.
Adres	Harfowa 9
Generalny wykonawca	Yuniversal Development Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	17 000 – 17 500 PLN
Liczba mieszkań	20
Oddanie budynku	2Q 2024
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 3 szt. (42,20 – 46,50 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 6 szt. (53,89 – 86,75 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 1 szt. (86,50 m <sup>2</sup> ) 5 pokoi: 2 szt. (106,70 – 116,00 m <sup>2</sup> )

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



# Dzielnica Praga-Południe

## Wynajem w 2Q'22

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, Jezioro 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).

**465**

Liczba ogłoszeń wynajmu

-3,7% q/q

-47,2% r/r

**49,41 m<sup>2</sup>**

Średnia powierzchnia mieszkania

**66,18 PLN**

Średnia stawka najmu

+11,9% q/q

+33,8% r/r



**6,10%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

**41,65%**

Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

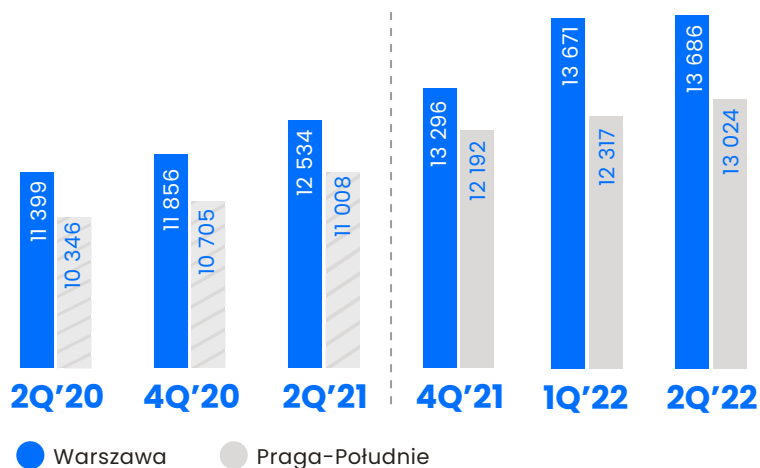
- W 2Q'22 na Pradze-Południe dostępnych było 465 ogłoszeń wynajmu mieszkań, prawie o połowę mniej (47,2%) niż rok wcześniej.
- Średnia miesięczna stawka najmu 1 m<sup>2</sup> mieszkania była równa 66,18 PLN i zwiększyła się aż o 33,8% w odniesieniu do 2Q'21.
- Obliczona przez VEA rentowność brutto wynajmu mieszkania w 2Q'22 dla tej dzielnicy wyniosła 6,10%. Względem pierwszego kwartału 2022 roku odnotowaliśmy wzrost o 0,34 p.p.

# Dzielnica Praga-Południe

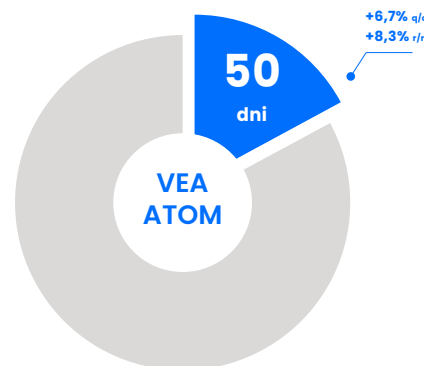
## Rynek wtórny w 1Q'22



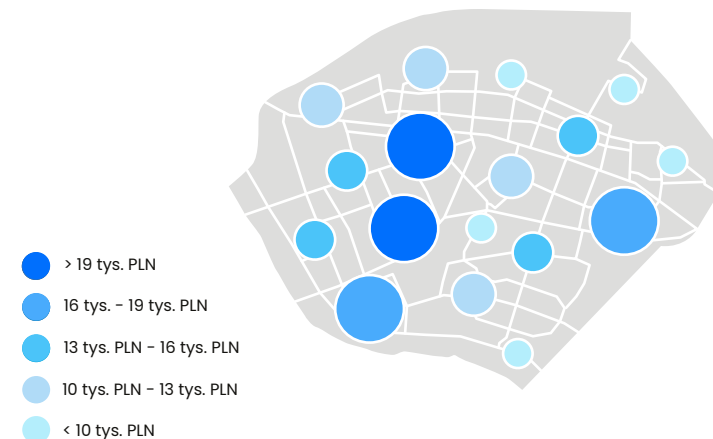
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy



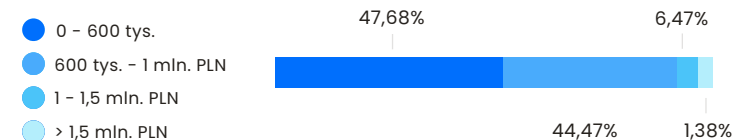
### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA [Average Time on Market]



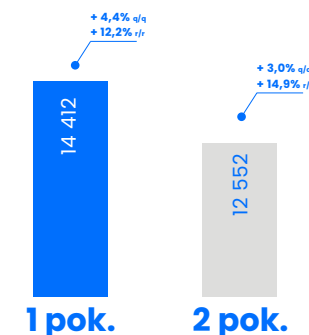
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania gotowego do wprowadzenia



- Średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania w drugim kwartale 2022 roku na Pradze-Południe wyniosła 13 024 PLN i wzrosła o 13,2% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.
- W tym samym okresie potencjalni kupujący mogli tu znaleźć 719 mieszkań na sprzedaż, co dało spadek o 10,9% r/r.
- Według naszych autorskich wyliczeń, średni czas sprzedaży mieszkania w 2Q'22 na Pradze-Południe wyniósł 50 dni.
- Kupno mieszkania powierzchni 50 m<sup>2</sup> w 2Q'22 w tym rejonie Warszawy oznaczało przeznaczenie kwoty równej co do wartości 82 przeciętnych stawek wynagrodzenia brutto
- W 2Q'22 na Pradze-Południe 92,15% wszystkich ofert sprzedaży mieszkań stanowiły ogłoszenia z ceną poniżej 1 mln PLN.

# Dzielnica Praga-Południe

## Rynek pierwotny w 2Q'22

1 057

Liczba ogłoszeń  
sprzedaży

13 657 PLN

Średnia cena  
m<sup>2</sup> mieszkania

-0,9 q/q

+21,2% r/r

17

Liczba projektów  
deweloperskich

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 już wykorzystują deweloperzy poprzez realizowanie wielu projektów. W drugim kwartale 2022 roku ceny ofertowe za 1 m<sup>2</sup> mieszkania od dewelopera były wyższe 21,2% niż rok wcześniej. Jest to również jedna z 3 dzielnic, w której ceny spadły w ujęciu kwartalnym (o 0,9%). W ofercie było dostępnych 1 057 mieszkań, ze średnią ceną 13 657 PLN/m<sup>2</sup>, które pochodziły z 17 inwestycji mieszkaniowych.

Wybrane przez nas dwie inwestycje mieszkaniowe realizowane na Pradze-Południe zostały przedstawione na grafikach obok. „Pasaż Abrahama”, które buduje BJM Development składać się będzie z jednego 8-piętrowego budynku, w których łącznie będą dostępne 62 mieszkania. Ceny najtańszych lokali mieszkalnych kosztowały w granicach 12 800 PLN/m<sup>2</sup>. Budowa ma zakończyć się w 3Q'23.

W projekcie „Metro Art” przy ulicy Żupniczej od dewelopera Victoria Dom przewidziano 110 nowoczesnych apartamentów. Ich powierzchnia będzie wynosiła między 29,2 m<sup>2</sup> a 84,1 m<sup>2</sup>, zaś cena kształtowała się pomiędzy 11 250 a 13 900 PLN/m<sup>2</sup>. Przewidywany termin ukończenia inwestycji to 4Q'23.



### Pasaż Abrahama\*

Deweloper	BJM Development
Adres	Gen R. Abrahama
Generalny wykonawca	BJM Development
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	12 800 - 17 200 PLN
Liczba mieszkań	62
Oddanie budynku	3Q 2023
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 24 szt. (42,74 - 49,69 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 6 szt. (54,00 - 74,80 m <sup>2</sup> )



### Metro Art\*

Deweloper	Victoria Dom
Adres	Żupnicza
Generalny wykonawca	Victoria Dom
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	11 250 - 13 900 PLN
Liczba mieszkań	110
Oddanie budynku	4Q 2023
Struktura mieszkań*	1 pokój: 25 szt. (29,16 - 124,88 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 27 szt. (29,78 - 103,57 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 25 szt. (41,90 - 72,36 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 9 szt. (71,86 - 84,10 m <sup>2</sup> )

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



# Dzielnica Praga-Północ

## Wynajem w 2Q'22

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 Ząbkowska 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 Archanioła 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.

172

Liczba ogłoszeń wynajmu

-12,7% q/q

-28,6% r/r

43,88 m<sup>2</sup>

Średnia powierzchnia mieszkania

74,62 PLN

Średnia stawka najmu

+18,4% q/q

+39,8% r/r

- W drugim kwartale 2022 roku na Pradze-Północ pojawiły się 172 ogłoszenia wynajmu mieszkań i był to wynik niższy o 28,6% r/r.
- Za wynajem mieszkania w tym rejonie Warszawy trzeba było zapłacić średnio 74,62 PLN/m<sup>2</sup>, co oznaczało wzrost o 39,8% rok do roku.
- Zwrot z inwestycji w wynajem mieszkania w ujęciu rocznym na Woli wyniósł 6,73% brutto, co dało wzrost o 0,75 p.p. w stosunku do 1Q'22.

6,73%

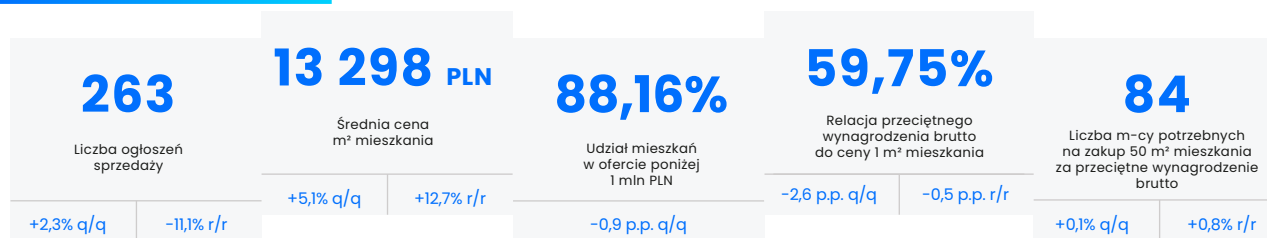
Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

46,96%

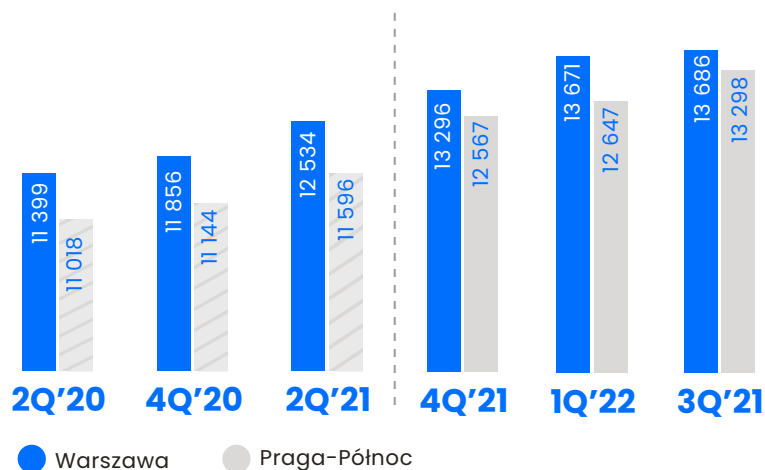
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

# Dzielnica Praga-Północ

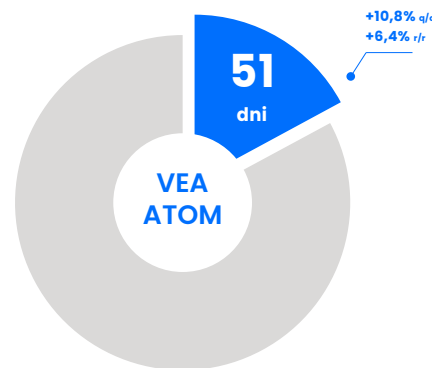
## Rynek wtórny w 2Q'22



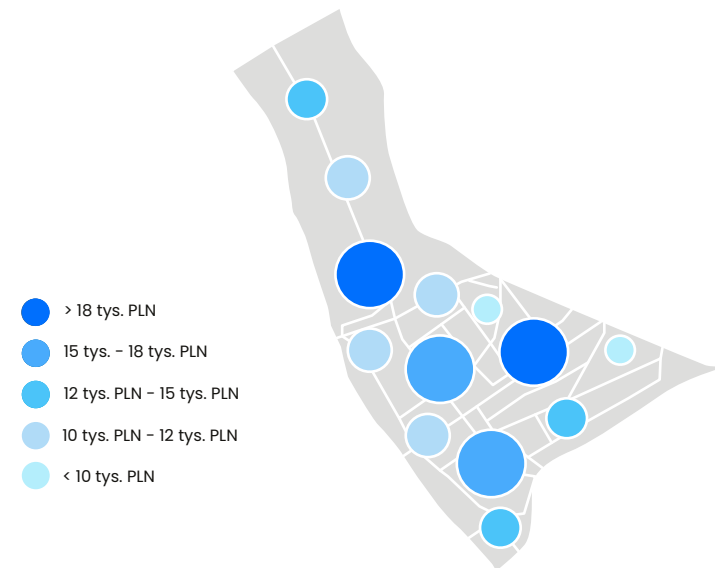
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy



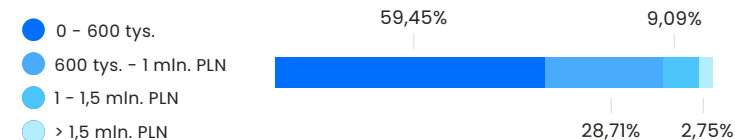
### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA [Average Time on Market]



### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



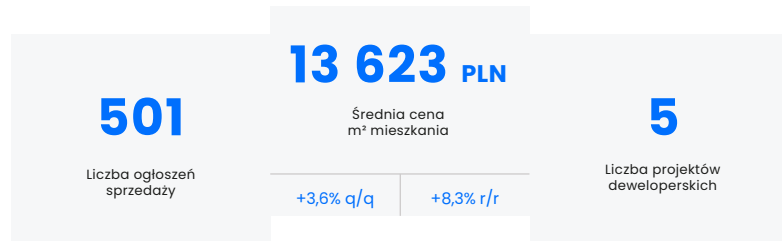
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania gotowego do wprowadzenia



- W 2Q'22 średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania na Pradze-Północ wyniosła 13 298 PLN i wzrosła o 12,7% r/r.
- W 2Q'22 pojawiły się tu 263 ogłoszenia sprzedaży mieszkań i był to wynik gorszy o 11,1% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.
- Opracowany przez na wskaźnik VEA ATOM pokazał, że średni czas sprzedaży mieszkania w 2Q'22 na Pradze-Północ wyniósł 51 dni.
- Kupno mieszkania powierzchni 50 m<sup>2</sup> w drugim kwartale 2022 roku na Pradze-Północ oznaczało przeznaczenie kwoty równej co do wartości 84 przeciętnych stawek wynagrodzenia brutto.
- Chcąc kupić tu mieszkanie o powierzchni 50 m<sup>2</sup> w 2Q'22, potrzebowalibyśmy 84 miesiące pracy za przeciętne wynagrodzenie brutto.

# Dzielnica Praga-Północ

## Rynek pierwotny w 2Q'22



Praga-Północ jest niezwykle 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 2Q'22 kupujący mogli wybierać spośród 501 mieszkań realizowanych w 5 inwestycjach, gdzie średnia cena za 1 m<sup>2</sup> mieszkania wynosiła 13 623 PLN/m<sup>2</sup>. Oznaczało wzrost o 8,3% w stosunku do 2Q'21.

Na grafice obok zostały opisane dwie wybrane przez nas inwestycje mieszkaniowe w dzielnicy Praga-Północ. Inwestycja „Nowa Markowska” jest realizowana przez spółkę Wawel Development. W dwóch 8-kondygnacyjnych budynkach mieszkalnych, będzie oferowanych 189 mieszkań o zróżnicowanej powierzchni od 26,57 m<sup>2</sup> do 45,77 m<sup>2</sup>. Ceny mieszkań kształtowały się na poziomie między 16 000 a 16 400 PLN/m<sup>2</sup>. Zakończenie inwestycji przewidywane jest na 2Q'24.

W projekcie „Osiedle Jagiellońska”, który pochodzi od Dom Development, w 7-piętrowym budynku dostępnych będzie w sumie 114 mieszkań o metrażach od 38,07 m<sup>2</sup> do 112,32 m<sup>2</sup>. Ceny za 1 m<sup>2</sup> mieszkania wynosiły między 12 850 a 14 100 PLN. Przewidywany termin ukończenia projektu to 2Q'24.



### Nowa Markowska\*

Deweloper	Wawel Development
Adres	Markowska 5
Generalny wykonawca	Wawel Development
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	16 000 - 16 400 PLN
Liczba mieszkań	189
Oddanie budynku	2Q 2024
Struktura mieszkań*	1 pokój: 60 szt. (26,57 - 36,29 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 46 szt. (32,19 - 45,77 m <sup>2</sup> )



### Osiedle Jagiellońska\*

Deweloper	Dom Development
Adres	Jagiellońska 55
Generalny wykonawca	Dom Construction Sp. z o.o
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	11 500 - 13 400 PLN
Liczba mieszkań	114
Oddanie budynku	4Q 2022
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 31 szt. (38,07 - 41,63 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 39 szt. (56,22 - 74,43 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 19 szt. (75,15 - 84,39 m <sup>2</sup> ) 5 pokoi: 8 szt. (94,60 - 112,32 m <sup>2</sup> )

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

# Dzielnica Targówek

## Wynajem w 2Q'22

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 rozrykowych 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.

**206**

Liczba ogłoszeń wynajmu

-9,3% q/q

-32,9% r/r

**48,26 m<sup>2</sup>**

Średnia powierzchnia mieszkania

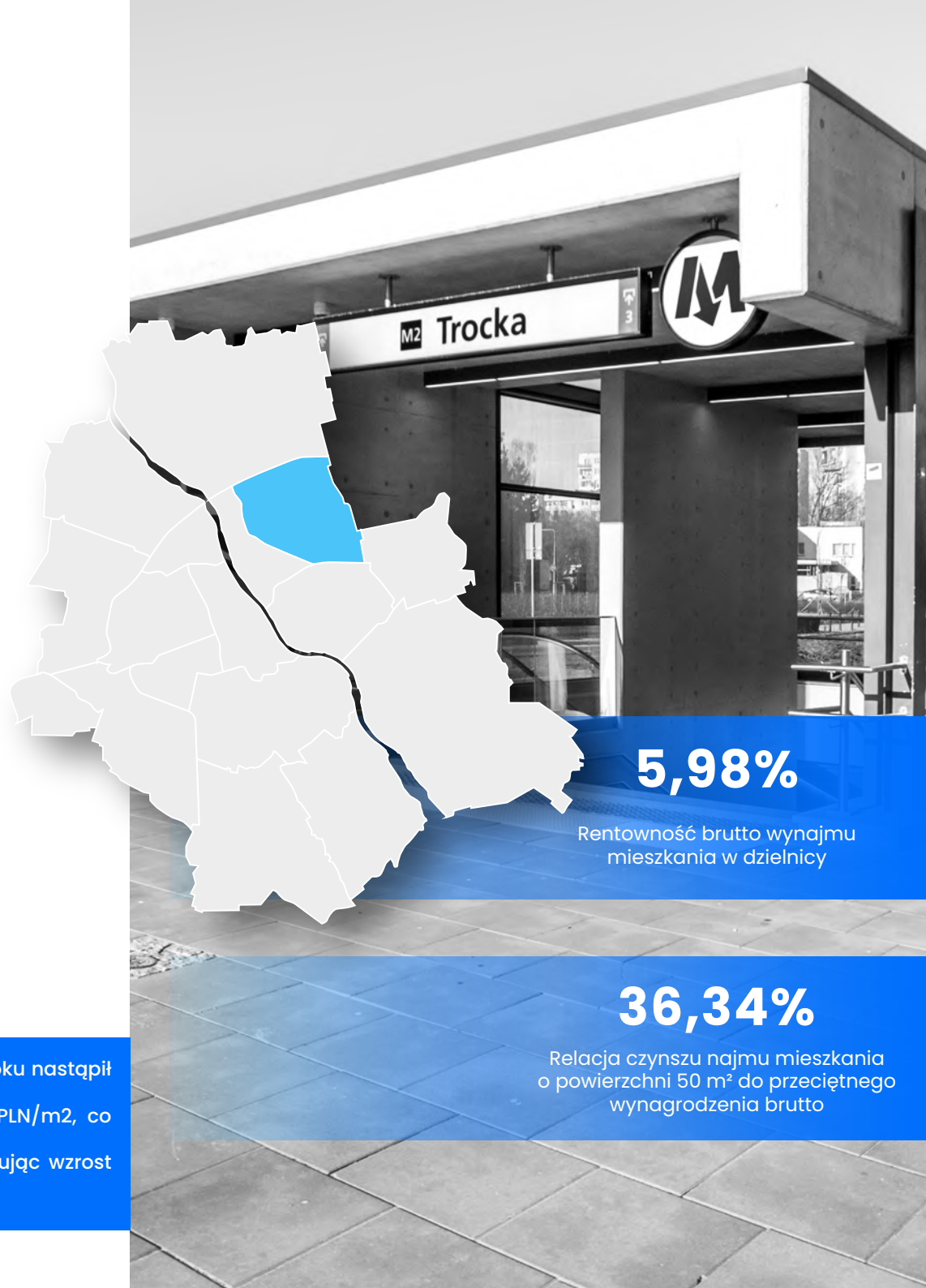
**57,75 PLN**

Średnia stawka najmu

+12,9% q/q

+32,1% r/r

- W 2Q'22 na Targówku pojawiło się 206 ogłoszeń wynajmu mieszkań, a w ciągu roku nastąpił spadek o 32,9%.
- Średnia miesięczna stawka najmu mieszkania na Targówku wyniosła 57,75 PLN/m<sup>2</sup>, co oznaczało spadek 32,1% rok do roku.
- Rentowność brutto wynajmu mieszkania w tej dzielnicy była równa 5,49%, notując wzrost o 0,37 p.p. względem 1Q'22.



**5,98%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

**36,34%**

Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

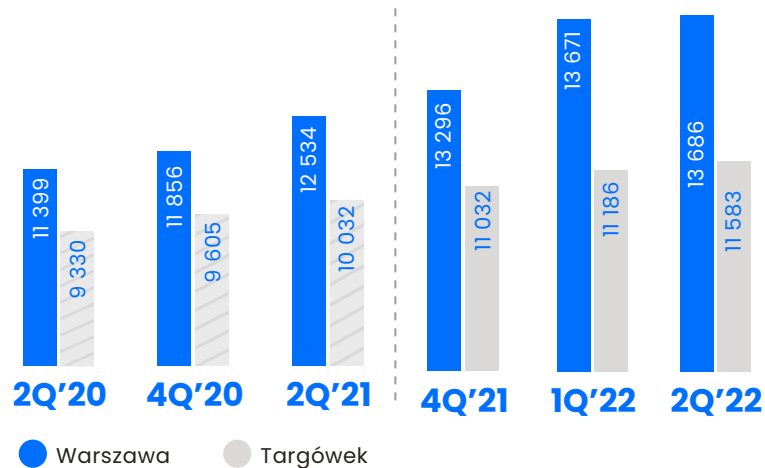


# Dzielnica Targówek

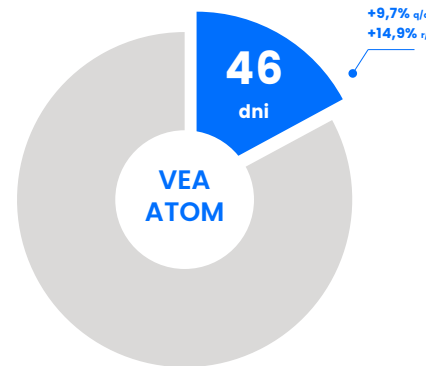
## Rynek wtórny w 2Q'22



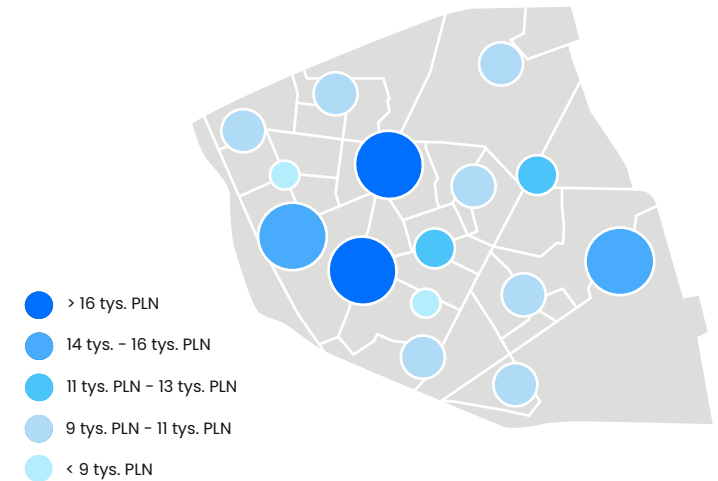
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy



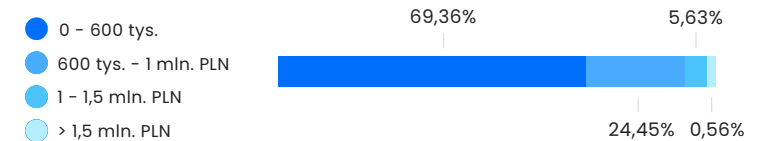
### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA [Average Time on Market]



### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



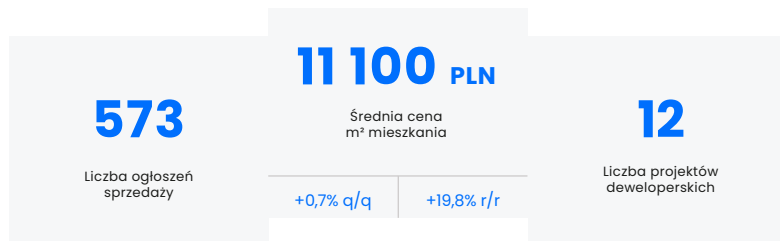
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania gotowego do wprowadzenia



- Średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania na Targówku w 2Q'22 roku była równa 11 583 PLN i wzrosła o 6,0% r/r.
- W tej dzielnicy w 2Q'22 dostępnych było 356 ogłoszeń sprzedaży mieszkań i w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego nastąpił spadek o 2,7%.
- Autorskie wyliczenia VEA ATOM, pokazujące średni czas sprzedaży mieszkania na Targówku, w drugim kwartale 2022 roku dały wartość 50 dni.
- Przeciętna cena mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> stanowiła równowartość 73 stawek przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- W drugim kwartale 2022 roku na Targówku 93,81% wszystkich ofert sprzedaży mieszkań stanowiły ogłoszenia z ceną poniżej 1 mln PLN.

# Dzielnica Targówek

## Rynek pierwotny w 2Q'22



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 tę okolice. Nowe inwestycje pojawiają się we wszystkich możliwych zaułkach dzielnicy. Średnia cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania od dewelopera w 2Q'22 wynosiła 11 100 PLN, notując wzrost o 19,8% r/r. Deweloperzy w ostatnim kwartale realizowali 12 inwestycji mieszkaniowych, w których w sprzedaży znajdowało się 573 lokali mieszkalnych.

Przedstawiamy Państwu dwie wybrane przez nas inwestycje deweloperskie realizowane na Targówku. W projekcie „Rezydencja Liwska”, który buduje LW Development, powstanie jeden 7-piętrowy budynek, w którym będzie dostępnych dla mieszkańców 144 mieszkań o metrażach od 28,40 m<sup>2</sup> do 73,94 m<sup>2</sup> i cenach pomiędzy 10 000 a 11 200 PLN za 1 m<sup>2</sup>. Przewidywany termin zakończenia projektu przypada na 1Q'23.

W drugim kwartale 2022 roku deweloper Home Invest rozpoczął prace nad projektem „Warszawski Świt 5”. W pięciu 8-kondygnacyjnych blokach w do sprzedaży przeznaczono w sumie 506 mieszkań, a ich cena kształtowała się na poziomie między 10 400 a 12 100 PLN/m<sup>2</sup>. Zakończenie prac jest planowane w 1Q'24.



### Rezydencja Liwska\*

<b>Deweloper</b>	LW Development
<b>Adres</b>	Liwska 2
<b>Generalny wykonawca</b>	LW Development
<b>Ceny [PLN/m<sup>2</sup>]</b>	10 000 - 11 200 PLN
<b>Liczba mieszkań</b>	144
<b>Oddanie budynku</b>	1Q 2023
<b>Struktura mieszkań*</b>	2 pokoje: 40 szt. (37,08 - 66,88 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 13 szt. (53,26 - 72,98 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 12 szt. (70,62 - 73,94 m <sup>2</sup> )



### Warszawski Świt 5\*

<b>Deweloper</b>	Home Invest
<b>Adres</b>	Warszawski Świt 5
<b>Generalny wykonawca</b>	Unibep S.A.
<b>Ceny [PLN/m<sup>2</sup>]</b>	10 400 - 12 100 PLN
<b>Liczba mieszkań</b>	506
<b>Oddanie budynku</b>	1Q 2024
<b>Struktura mieszkań*</b>	2 pokoje: 55 szt. (42,54 - 51,00 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 41 szt. (53,11 - 70,49 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 8 szt. (81,60 - 95,27 m <sup>2</sup> )

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

# Dzielnica Ursynów

## Wynajem w 2Q'22

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 również 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 stanowi 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.

**308**

Liczba ogłoszeń wynajmu

-13,0% q/q

-40,7% r/r

**55,56 m<sup>2</sup>**

Średnia powierzchnia mieszkania

**56,58 PLN**

Średnia stawka najmu

+8,7% q/q

+26,3% r/r

**5,25%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

**35,61%**

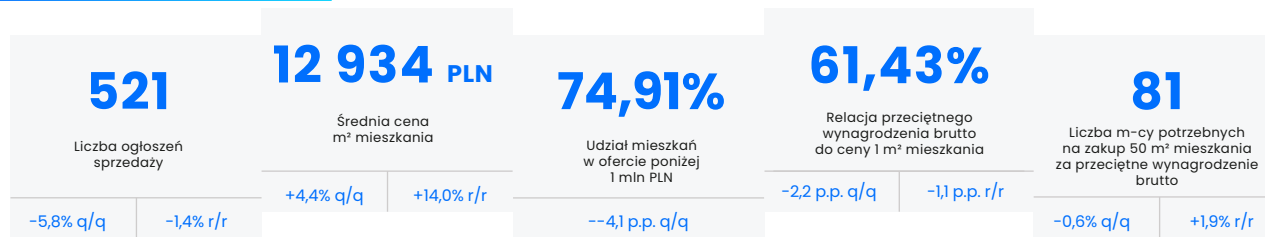
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

- Liczba ogłoszeń wynajmu mieszkania w 2Q'22 na Ursynowie była równa 308, a na przestrzeni ostatnich 12 miesięcy nastąpił spadek o 40,7%.
- Za wynajem mieszkania na Ursynowie najemcy musieli liczyć się z wydatkiem na poziomie 56,58 PLN/m<sup>2</sup>, co przełożyło się na wzrost o 26,3% r/r.
- Średnia rentowność brutto wynajmu mieszkania w tej dzielnicy była na poziomie 5,25% i okazała się o 0,21 p.p. wyższa względem 1Q'22.

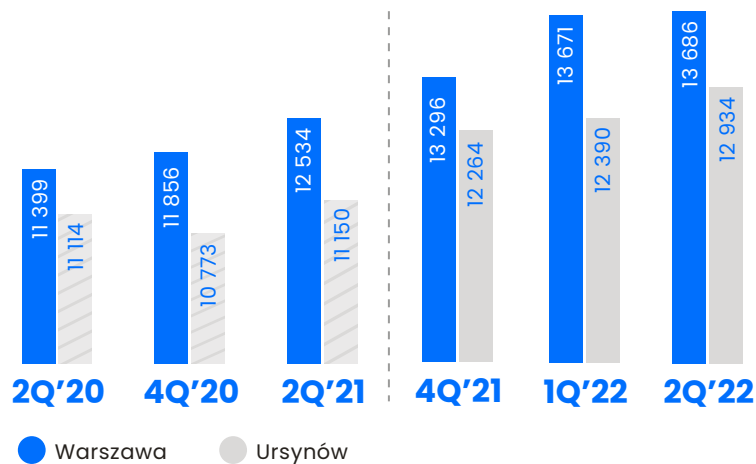


# Dzielnica Ursynów

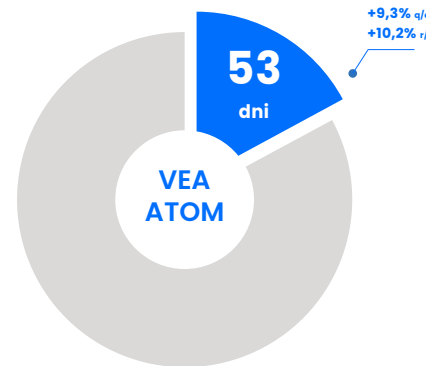
## Rynek wtórny w 2Q'22



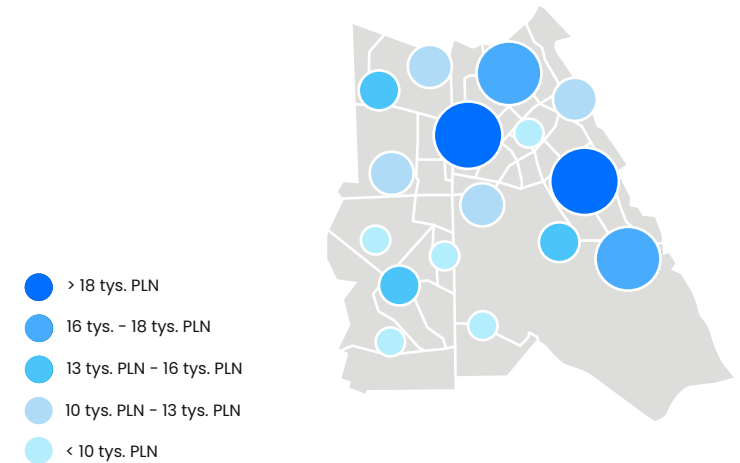
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy



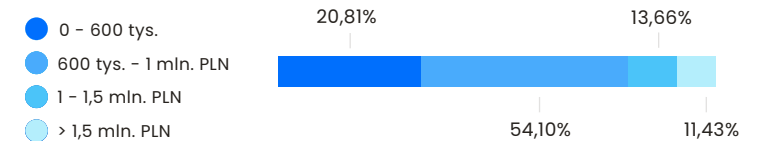
### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA [Average Time on Market]



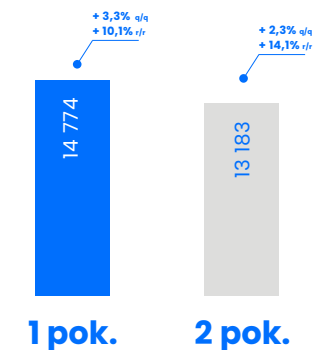
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



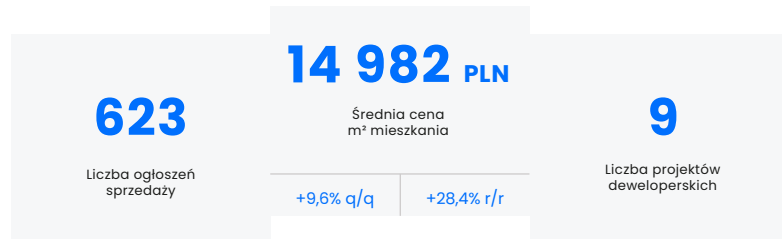
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania gotowego do wprowadzenia



- W drugim kwartale 2022 roku średnia cena sprzedaży za 1 m<sup>2</sup> mieszkania na Ursynowie wyniosła 12 934 PLN i wzrosła o 14,0% rok do roku.
- W tej dzielnicy w okresie od kwietnia do czerwca 2022 roku dostępnych było 521 ogłoszeń sprzedaży mieszkań i w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego nastąpił spadek o 1,4%.
- Według naszych autorskich wyliczeń średni czas sprzedaży mieszkania w 2Q'22 na Ursynowie wyniósł 53 dni.
- Aby zakupić mieszkanie o powierzchni 50 m<sup>2</sup> w 2Q'22 na Ursynowie, kupujący musieliby przeznaczyć 81-krotność przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- Wśród wszystkich ofert sprzedaży mieszkań w drugim kwartale 2022 roku na Ursynowie 74,91% to mieszkania z ceną poniżej 1 mln PLN.

# Dzielnica Ursynów

## Rynek pierwotny w 2Q'22



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 drugim kwartale 2022 roku w dzielnicy trwały prace nad 9 inwestycjami mieszkaniowymi. Na dostępną ofertę składały się 623 mieszkania, ze średnią ceną 14 981 PLN/m<sup>2</sup>, notując wzrost o 28,4% w stosunku do 2Q'21.

Obok zostały scharakteryzowane dwie wybrane przez nas inwestycje deweloperskie na Ursynowie. W projekcie „Aura Ursynów” przy ulicy Kurantów deweloper Mili-Yon przekazał do dyspozycji nowych mieszkańców 126 mieszkań w eleganckich i nowoczesnych trzech 4-kondygnacyjnych budynkach. Powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi między 27,28 m<sup>2</sup> a 83,21 m<sup>2</sup>, natomiast ceny ofertowe za 1 m<sup>2</sup> były w przedziale od 10 500 do 12 400 PLN. Zakończenie budowy planowane jest w 2Q'23.

„Sady Ursynów” przy ulicy Koprowskiego jest projektem spółki Robyg. W budynku o 4-piętrowej zabudowie znajdzie się 72 lokali mieszkalnych o szerokim wyborze metrażu od 29,59 m<sup>2</sup> do 84,47 m<sup>2</sup>. Na zakup mieszkania w tej inwestycji trzeba było wydać między 11 100 a 14 000 PLN/m<sup>2</sup>. Planowany termin ukończenia projektu przypada na 3Q'23.



### Aura Ursynów\*

Deweloper	Mili-Yon
Adres	Kurantów
Generalny wykonawca	Mili-Yon
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	10 500 – 12 400 PLN
Liczba mieszkań	126
Oddanie budynku	2Q 2023
Struktura mieszkań*	1 pokój: 31 szt. (27,28 – 36,71 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 63 szt. (35,50 – 53,95 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 20 szt. (57,79 – 60,17 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 2 szt. (83,21 m <sup>2</sup> )



### Sady Ursynów\*

Deweloper	Robyg
Adres	Koprowskiego
Generalny wykonawca	Robyg
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	11 100 – 14 000 PLN
Liczba mieszkań	72
Oddanie budynku	3Q 2023
Struktura mieszkań*	1 pokój: 13 szt. (29,59 – 34,45 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 25 szt. (40,38 – 46,93 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 11 szt. (61,73 – 79,85 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 5 szt. (83,18 – 84,47 m <sup>2</sup> )

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

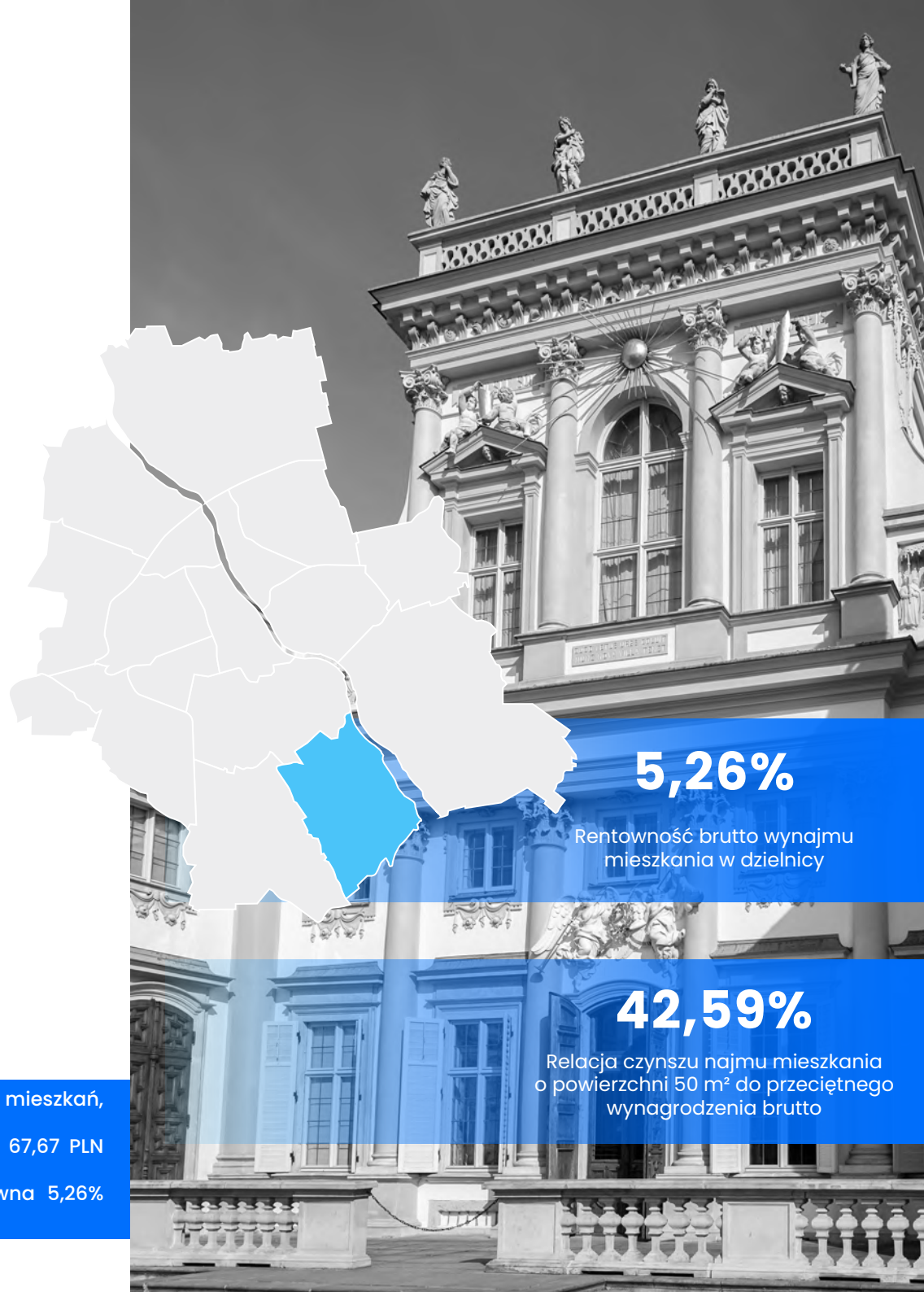
# Dzielnica Wilanów

## Wynajem w 2Q'22

Wilanów, jako urokliwa dzielnica Warszawy położona jest na jej południowej części, w bliskim sąsiedztwie zachodniego brzegu Wisły. Sława, jaką ma dzisiaj Wilanów zawdzięcza Janowi III Sobieskiemu, który został zauroczony urokiem dzielnicy, w efekcie czego możemy dzisiaj podziwiać słynny Pałac w Wilanowie.

Na terenie Wilanowa znajdują się malownicze miejsca jak Powsin, Zawady czy Kępa Zawadowska – każda z nich zapewnia bliskość i swobodny dostęp do niewielkich stawów, strumyków, oraz Wisły. Dzielnica jest uważana za spokojną, oddaloną od tętniącego życiem i pełnego pośpiechu centrum, pełną parków, zieleni i natury, czym zachęca zamożnych inwestorów do zakupu eleganckich rezydencji na obrzeżu stolicy.

Wilanów, jak na swój rozmiar, to dobrze skomunikowana dzielnica, co zawdzięcza niedawno otwartej południowej obwodnicy Warszawy oraz Alei Józefa Becka. Korzystniejsze wydaje się poruszanie samochodem, ponieważ dojazd do Centrum za pomocą połączenia komunikacją miejską zajmuje około 45 minut, nie wliczając dojazdu na przystanek od miejsca zamieszkania.



**5,26%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

**42,59%**

Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

**181**

Liczba ogłoszeń wynajmu

-8,6% q/q

-34,2% r/r

**68,36** m<sup>2</sup>

Średnia powierzchnia mieszkania

**67,67** PLN

Średnia stawka najmu

+7,6% q/q

+28,3% r/r

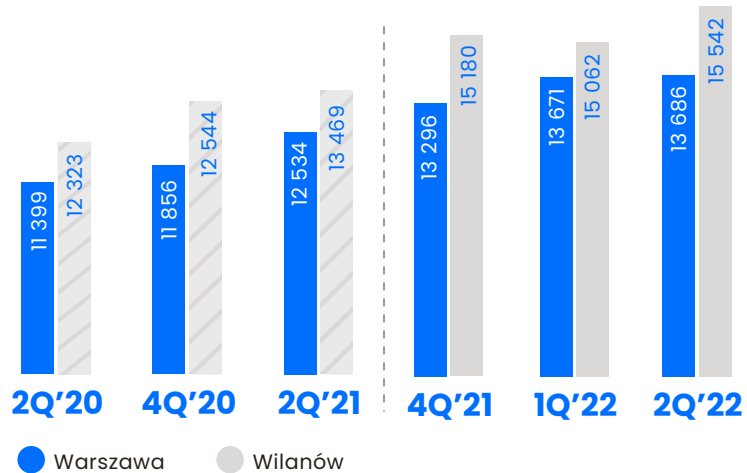
- Potencjalni najemcy na Wilanowie mogli wyszukać w 2Q'22 181 ogłoszeń wynajmu mieszkań, a w porównaniu do 2Q'21 był to wynik o 34,2% niższy.
- Średnia miesięczna stawka wynajmu 1 m<sup>2</sup> mieszkania w tej dzielnicy wyniosła 67,67 PLN i wzrosła o 28,3% r/r.
- Stopa zwrotu brutto z wynajmu mieszkania na Wilanowie w 2Q'22 była równa 5,26% i w porównaniu do poprzedniego kwartału była wyższa o 0,25 p.p.

# Dzielnica Wilanów

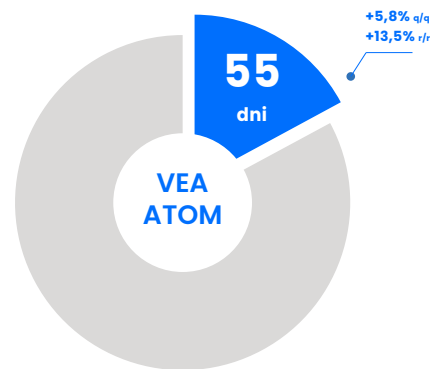
## Rynek wtórny w 2Q'22



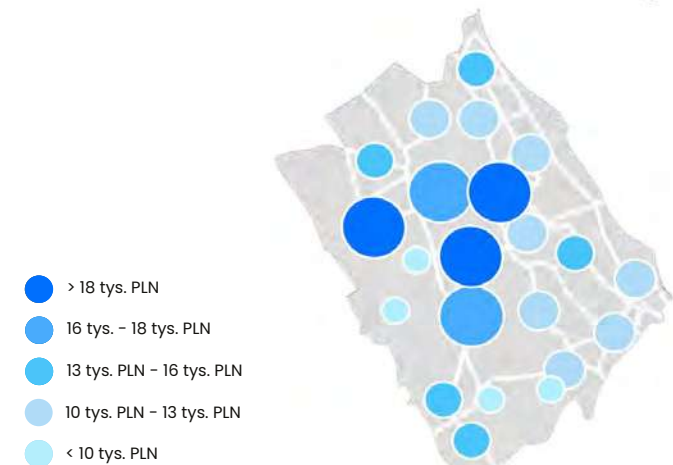
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy



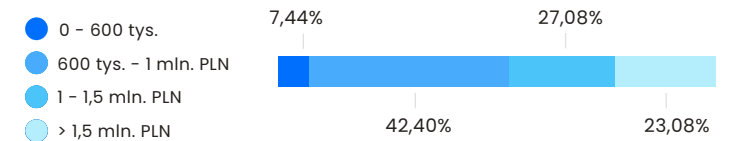
### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA [Average Time on Market]



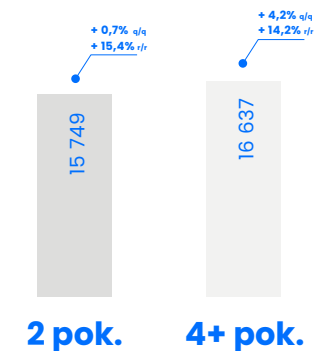
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania gotowego do wprowadzenia



- Średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania w drugim kwartale 2022 roku na Wilanowie wyniosła 15 432 PLN i wzrosła o 14,6% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.
- W tym rejonie Warszawy w 2Q'22 pojawiło się 245 ogłoszeń sprzedaży mieszkań, dając rezultat o 18,6% gorszy w odniesieniu do analogicznego kwartału rok wcześniej.
- Autorskie wyliczenia VEA ATOM, pokazujące średni czas sprzedaży mieszkania na Wilanowie, w drugim kwartale 2022 roku dały wartość 55 dni.
- W dzielnicy Wilanów w 2Q'22 na zakup mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> potencjalni kupujący potrzebowaliby wydać kwotę równą 97-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- Oferty sprzedaży mieszkań z ceną poniżej 1 mln PLN w 2Q'22 na Wilanowie stanowiły 49,74%.



# Dzielnica Wilanów

## Rynek pierwotny w 2Q'22

305

Liczba ogłoszeń  
sprzedaży

13 175 PLN

Średnia cena  
m<sup>2</sup> mieszkania

-14,1% q/q

+29,3% r/r

5

Liczba projektów  
deweloperskich

Wilanów to dzielnica uważana za prestiżową, kameralną oraz inspirującą. Potencjalnych mieszkańców przyciąga aura tej części Warszawy, a także komponujące się z nią ambitne projekty mieszkaniowe. Znaczna część z nich można określić mianem ekskluzywnych osiedli deweloperskich, co ma odzwierciedlenie w cenach mieszkań. W związku z dynamicznym rozwojem Wilanowa w drugim kwartale 2022 roku budowanych było 5 inwestycji mieszkaniowych, które dostarczą 305 mieszkań. Średnia cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania wyniosła 13 175 PLN, co dało wzrost o 29,3% względem 2Q'21.

Obok prezentujemy dwa wybrane przez nas projekty deweloperskie w dzielnicy Wilanów. „Rezydencja Wilanówka” to projekt przygotowywany przez Rogowski Development. Inwestycja zapewni mieszkańcom 26 mieszkań w 3-kondygnacyjnym budynku, których metraż mieści się w przedziale od 31,20 m<sup>2</sup> do 102,99 m<sup>2</sup>. Ceny ofertowe w tym projekcie wynosiły od 10 500 do 14 500 PLN za 1 m<sup>2</sup>. Prace nad tą inwestycją mają być zakończone w 3Q'23.

„Royal Residence” to 5-piętrowy budynek zapewniający 432 lokale mieszkalnych dla zainteresowanych zakupem. Jego deweloperem oraz Generalnym Wykonawcą jest Robyng S.A., który ma na swoim koncie szereg inwestycji zrealizowanych z sukcesem. Metraż mieszkań wynosi od 25,04 do 137,54 m<sup>2</sup>, przy cenie wahającej się od 12 500 do 18 000 PLN za 1 m<sup>2</sup>. Zakończenie prac nad projektem planowane jest w 3Q'23.



### Rezydencja Wilanówka\*

Deweloper	Rogowski Development
Adres	Syta
Generalny wykonawca	Rogowski Development
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	10 500 – 14 500 PLN
Liczba mieszkań	26
Oddanie budynku	3Q 2023
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 5 szt. (31,20 – 52,60 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 19 szt. (52,9 – 68,40 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 1 szt. (102,99 m <sup>2</sup> )



### Royal Residence\*

Deweloper	Robyng S.A.
Adres	Sarmacka
Generalny wykonawca	Robyng S.A.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	12 500 – 15 000 PLN
Liczba mieszkań	432
Oddanie budynku	2Q 2023
Struktura mieszkań*	1 pokój: 29 szt. (25,04 – 32,17 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 78 szt. (35,70 – 53,24 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 59 szt. (52,94 – 73,22 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 76 szt. (81,15 – 133,72 m <sup>2</sup> ) 5 pokoi: 2 szt. (133,70 – 137,54 m <sup>2</sup> )

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



# Dzielnica Wola

## Wynajem w 2Q'22

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 rejon 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.

**731**

Liczba ogłoszeń wynajmu

-11,8% q/q

-49,9% r/r

**47,86 m<sup>2</sup>**

Średnia powierzchnia mieszkania

**74,74 PLN**

Średnia stawka najmu

+39,2% q/q

+24,9% r/r

- W drugim kwartale 2022 roku na Woli było 731 ogłoszeń wynajmu mieszkań, niemal połowę mniej niż rok wcześniej.
- Średnia stawka najmu za 1 m<sup>2</sup> mieszkania na Woli wyniosła 74,74 PLN i w porównaniu do 2Q'21 zwiększyła się o 24,9%.
- Inwestor w 2Q'22 mógł liczyć na roczną stopę zwrotu z wynajmu mieszkania w wysokości 5,87%, przy wzroście o 0,23 p.p. względem poprzednio badanego okresu.

**5,87%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

**47,04%**

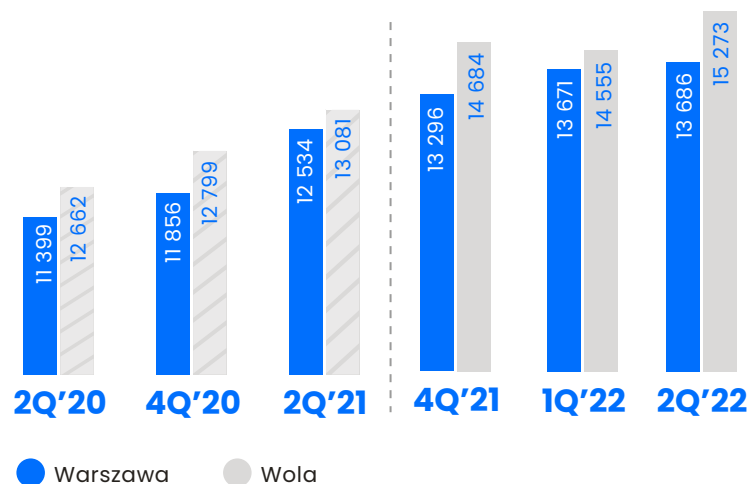
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

# Dzielnica Wola

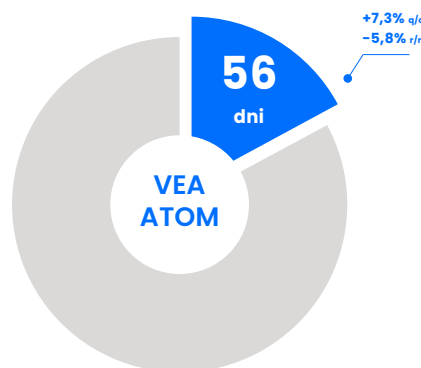
## Rynek wtórny w 2Q'22



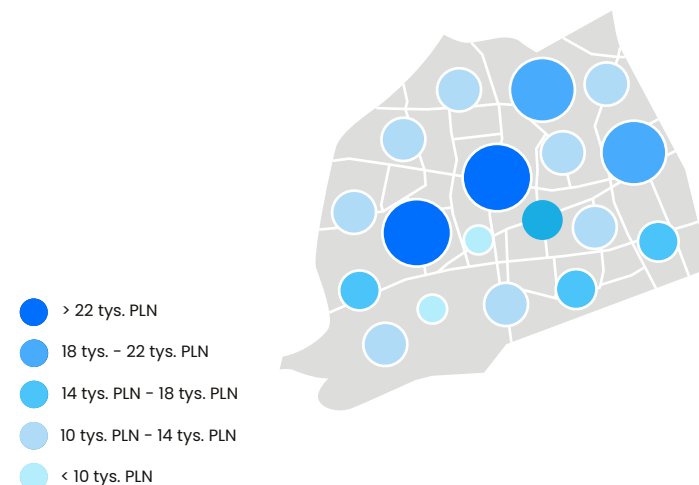
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy



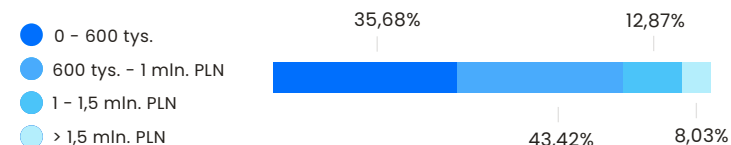
### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA [Average Time on Market]



### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania gotowego do wprowadzenia



- Średnia cena sprzedaży za 1 m<sup>2</sup> mieszkania w 2Q'22 w dzielnicy Wola była równa 15 273 PLN, co oznaczało wzrost o 13,3% w porównaniu do 2Q'21.
- W tej dzielnicy znajdowało się w tym samym okresie 965 ogłoszeń sprzedaży mieszkań i był to wynik niższy o 26,0% r/r.
- Według naszych autorskich wyliczeń, średni czas sprzedaży mieszkania w 2Q'22 wyniósł 56 dni.
- Chcąc kupić mieszkanie w 2Q'22 na Woli o powierzchni 50 m<sup>2</sup>, potrzebowalibyśmy 96 miesięcy pracy za przeciętne wynagrodzenie brutto.
- W drugim kwartale 2022 roku na Woli oferty sprzedaży mieszkań w wartości poniżej 1 mln PLN stanowiły 79,10% wszystkich ogłoszeń.

# Dzielnica Wola

## Rynek pierwotny w 2Q'22



Wola jest dzielnicą, która w ostatnich latach przeżywa boom inwestycyjny. Pod względem liczby zawieranych transakcji sprzedaży nowych inwestycji mieszkaniowych jest jedną z najchętniej wybieranych dzielnic Warszawy. W 2Q'22 realizowanych było 11 inwestycji mieszkaniowych, w których kupujący mogli znaleźć 915 wolnych mieszkań. Średnia cena za 1 m<sup>2</sup> mieszkania wynosiła 19 510 PLN.

Na grafice obok zostały opisane dwie wybrane przez nas inwestycje mieszkaniowe w dzielnicy Wola. „Osiedle Vola”, którą realizuje Ronson Development, oferować będzie 82 apartamenty w 9-kondygnacyjnym budynku. Powierzchnia lokali to przedział od 37,10 m<sup>2</sup> do 138,20 m<sup>2</sup>. Zakup lokalu w tej inwestycji w 2Q'22 wiązał się z wydatkiem między 14 600 a 16 000 PLN/m<sup>2</sup>. Zakończenie budowy planowane jest w 4Q'23.

Inwestycja „Chronos” jest inwestycją spółki Moderna Holding. Docelowo w 6-piętrowym budynku będzie się znajdowało 108 nowych mieszkań o powierzchni od 30,65 m<sup>2</sup> do 143,62 m<sup>2</sup>, których cena za 1 m<sup>2</sup> wynosiła między 20 000 a 23 500 PLN. Przewidywany termin zakończenia projektu to 2Q'24.



	<b>Osiedle Vola*</b>	<b>Chronos*</b>
<b>Deweloper</b>	Ronson Development	Moderna Holding
<b>Adres</b>	Studzienne 7	Solidarności 153
<b>Generalny wykonawca</b>	Ronson Development	Moderna Holding
<b>Ceny [PLN/m<sup>2</sup>]</b>	14 600 – 16 000 PLN	20 000 – 23 500 PLN
<b>Liczba mieszkań</b>	82	108
<b>Oddanie budynku</b>	4Q 2023	2Q 2024
<b>Struktura mieszkań*</b>	2 pokoje: 44 szt. (38,03 – 51,44 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 18 szt. (55,41 – 68,41 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 17 szt. (76,21 – 138,20 m <sup>2</sup> )	1 pokój: 30 szt. (30,65 – 38,46 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 22 szt. (40,83 – 72,21 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 14 szt. (66,94 – 75,68 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 10 szt. (88,22 – 143,62 m <sup>2</sup> )

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



# Dzielnica Żoliborz

## Wynajem w 2Q'22

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.

**226**

Liczba ogłoszeń wynajmu

-6,2% q/q

-34,7% r/r

**52,98 m<sup>2</sup>**

Średnia powierzchnia mieszkania

**75,38 PLN**

Średnia stawka najmu

+18,1% q/q

+42,1% r/r

- W 2Q'22 na Żoliborzu zaoferowano 226 mieszkań na wynajem i był to wynik o 34,7% niższy niż rok wcześniej.
- Za wynajem mieszkania w tym rejonie Warszawy trzeba było zapłacić średnio 75,38 PLN/m<sup>2</sup>, co oznaczało wzrost o 42,1% rok do roku.
- Zwrot z inwestycji w wynajem mieszkania w ujęciu rocznym w dzielnicy Żoliborz wyniósł 5,84% brutto, co dało wzrost o 0,66 p.p. w stosunku do 1Q'22.

**5,84%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

**47,44%**

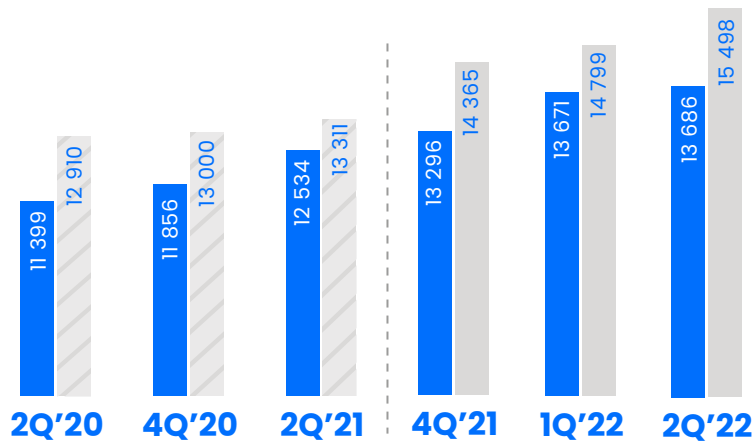
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

# Dzielnica Żoliborz

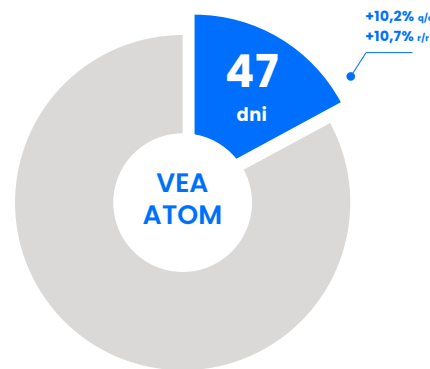
## Rynek wtórny w 2Q'22



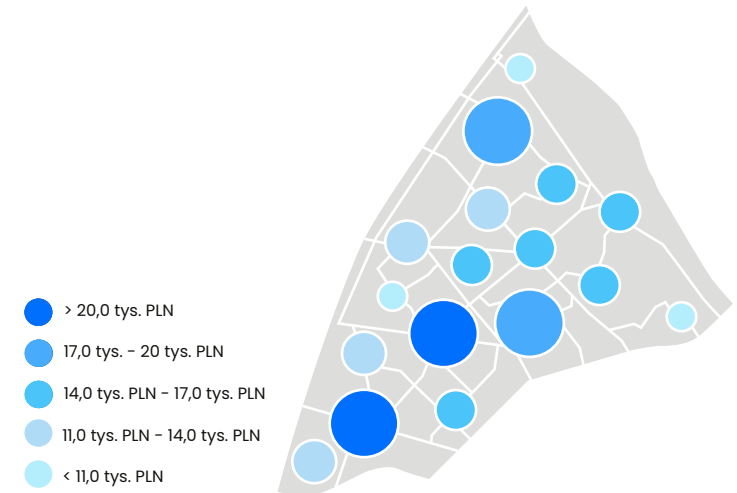
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy



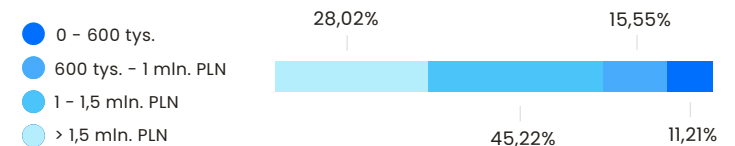
### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA [Average Time on Market]



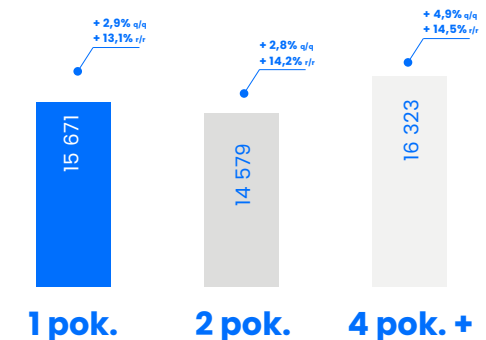
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania gotowego do wprowadzenia



- Średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania w 2Q'22 na Żoliborzu wyniosła 15 498 PLN i wzrosła o 13,9% w porównaniu do 2Q'21.
- Na Żoliborzu w drugim kwartale 2022 roku dostępnych było 275 ogłoszeń sprzedaży mieszkań i był to wynik gorszy o 4,0% w stosunku do analogicznego kwartału rok wcześniej.
- Autorskie wyliczenia VEA ATOM, pokazujące średni czas sprzedaży mieszkania w tej części Warszawy, w drugim kwartale 2022 roku dały wartość 47 dni.
- Kupno mieszkania w 2Q'22 na Żoliborzu o powierzchni 50 m<sup>2</sup> oznaczałoby wydatek rzędu 98 przeciętnych miesięcznych wynagrodzeń brutto.
- Odsetek mieszkań w sprzedaży w 2Q'22 o wartości poniżej 1 mln PLN wyniósł tu 73,24%.



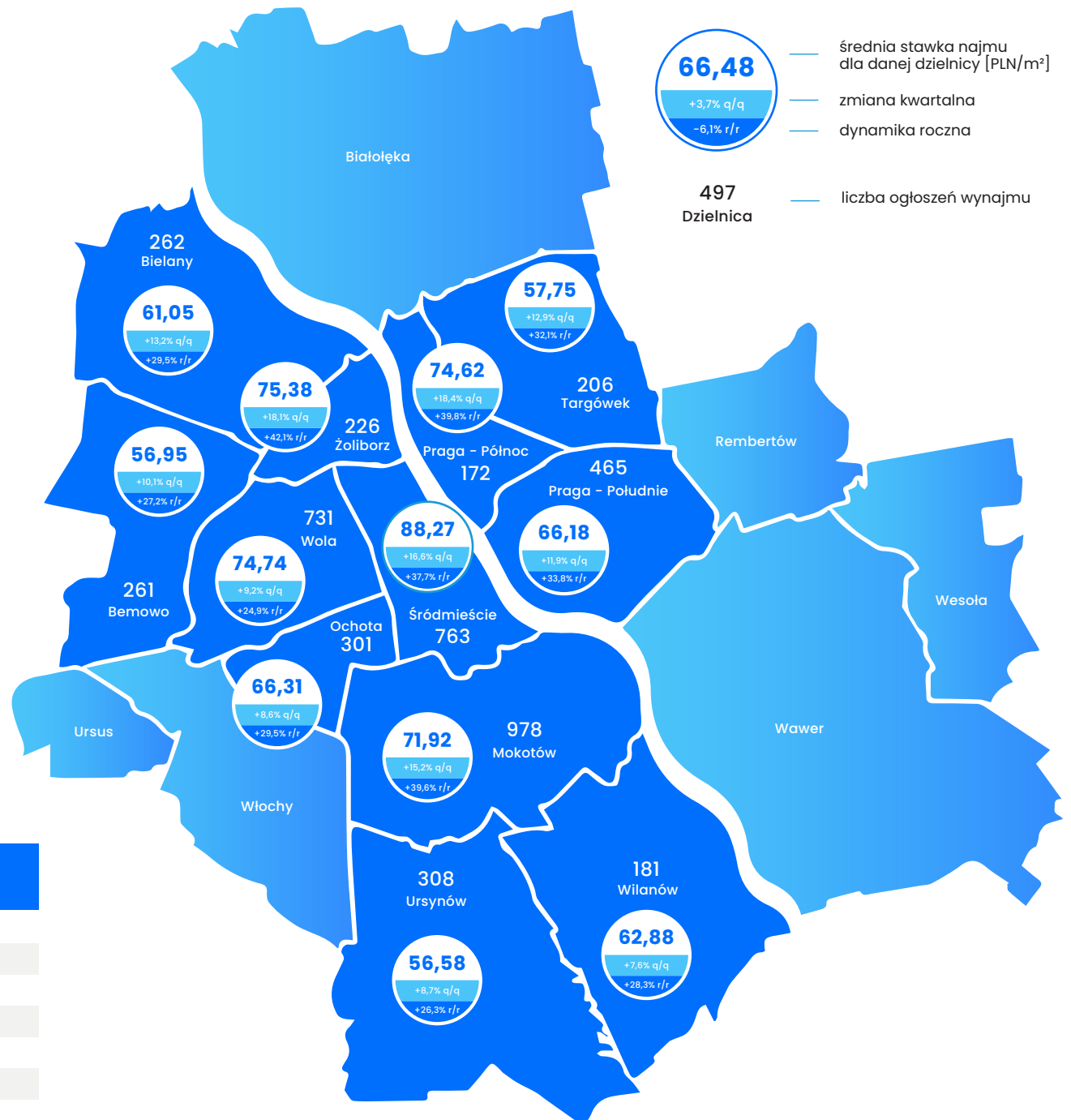
# Podsumowanie

## Rynek wynajmu

Mieszkania na wynajem w Warszawie w drugim kwartale 2022 roku w dalszym ciągu były w kręgu zainteresowania bardzo dużej grupy ludzi. Wydawać by się mogło, że po dużym napływie uchodźców w lutym i marcu, rynek najmu powinien wrócić na spokojniejsze tory. Rzeczywistość okazała się jednak zgoła inna. Ciągłe utrzymujący się popyt ze strony uchodźców, ale również wzmożone zainteresowanie najmem Polaków ze względu na ograniczenia w dostępie do kredytów sprawiły, że obniżyła się liczba ofert mieszkań na wynajem we wszystkich badanych przez VEA dzielnicach Warszawy.

W przeciwnym kierunku musiały podążyć natomiast stawki najmu 1 m<sup>2</sup> mieszkania, które rosły w tempie rocznym na poziomie przekraczającym 20%, a nawet 40% w niektórych rejonach stolicy. W efekcie wzrosły również stopy zwrotu z wynajmu mieszkania brutto.

Spośród analizowanych przez VEA dzielnic po raz kolejny najwięcej ogłoszeń wynajmu mieszkań można było znaleźć na Mokotowie i w Śródmieściu. Również w tych dwóch częściach Warszawy w drugim kwartale 2022 roku stawki najmu 1 m<sup>2</sup> mieszkania okazały się najwyższe.



Dzielnica	Średnia stawka najmu [PLN/m <sup>2</sup> ]	Dzielnica c.d.	Średnia stawka najmu [PLN/m <sup>2</sup> ]
Śródmieście	88,27	Praga Północ	74,62
Bemowo	56,95	Targówek	57,75
Bielany	61,08	Ursynów	56,58
Mokotów	71,92	Wilanów	67,67
Ochota	66,31	Wola	74,74
Praga Południe	66,18	Żoliborz	75,38

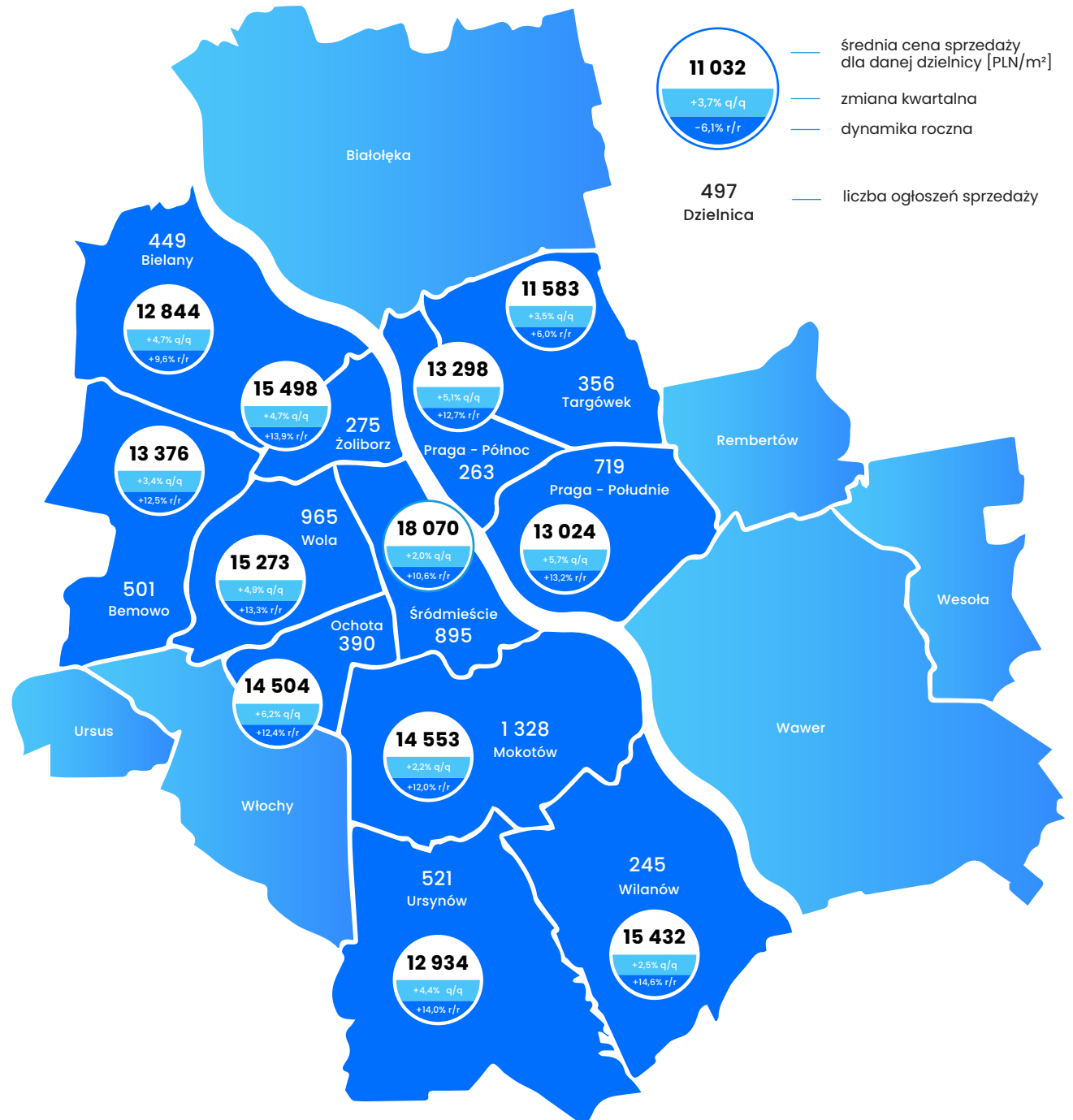
# Podsumowanie

## Rynek wtórny

Mieszkania z drugiej ręki w Warszawie nadal charakteryzowały się wyraźnie rosnącymi cenami metra kwadratowego. W większości badanych przez VEA dzielnic, roczne dynamiki wzrostów cen przekroczyły poziom 10%, a dynamiki kwartalne okazały się również stosunkowo wysokie. Najwięcej za zakup mieszkania trzeba było zapłacić w Śródmieściu, gdzie średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania zatrzymała się na poziomie 18 070 PLN, natomiast w największym stopniu podrożały mieszkania na Wilanowie (o 14,6% r/r).

W poprzednim kwartale zaobserwowaliśmy bardzo wyraźne obniżenie liczby oferowanych na sprzedaż mieszkań w dzielnicach zlokalizowanych blisko Centrum, czyli w Śródmieściu, na Woli i na Mokotowie, gdzie w ujęciu rocznym oferta zmniejszyła się o ponad 25%.

Dzielnica	Cena mieszkania [PLN/m <sup>2</sup> ]
Śródmieście	18 070
Bemowo	12 276
Bielany	12 844
Mokotów	14 553
Ochota	14 504
Praga Południe	13 024
Praga Północ	13 298
Targówek	11 583
Ursynów	12 934
Wilanów	15 432
Wola	15 273
Żoliborz	15 498

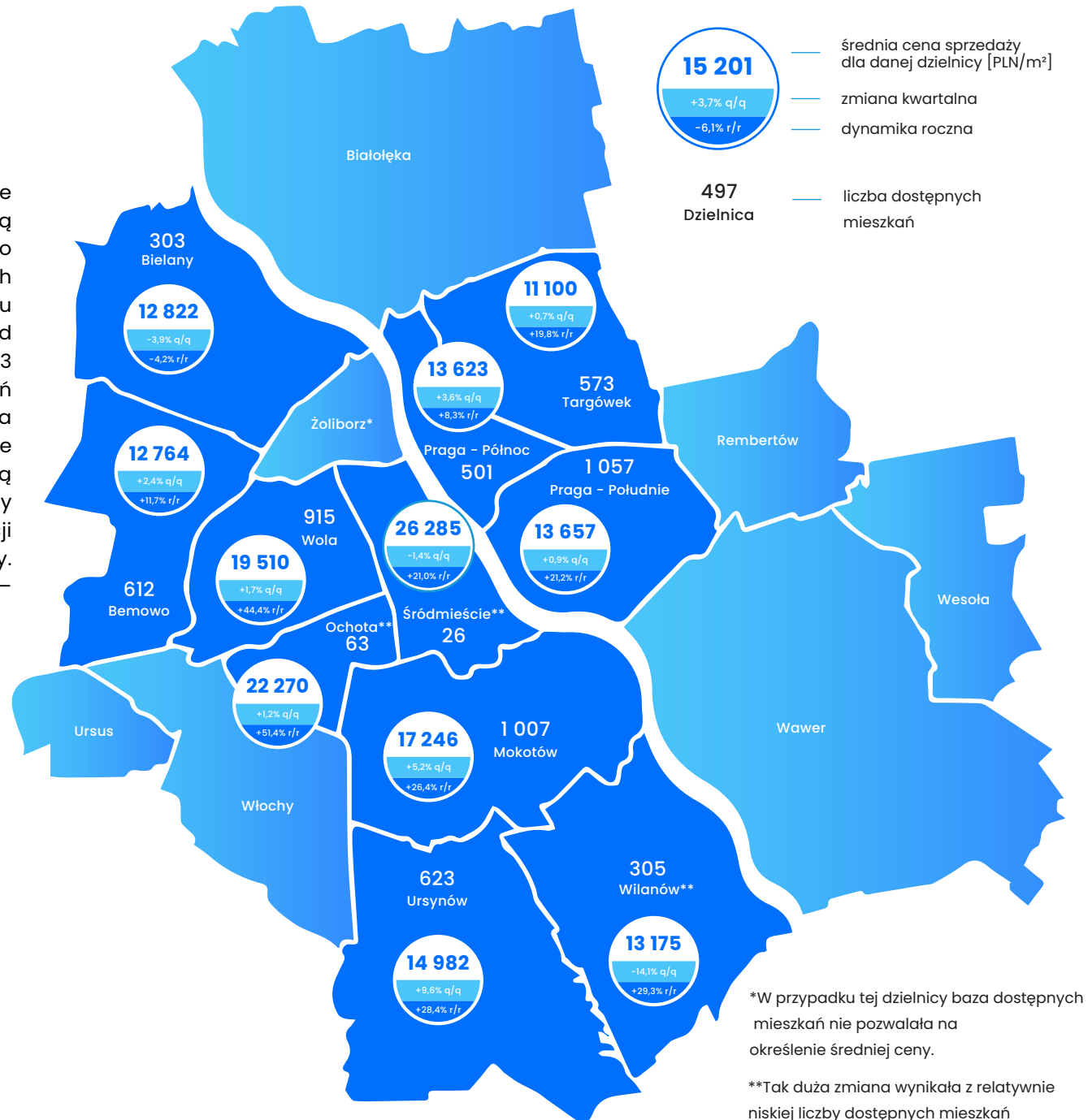


# Podsumowanie

## 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 m<sup>2</sup> mieszkania w Śródmieściu (26 285 PLN) i na Ochocie (22 270 PLN) znacznie odbiegały od średniej w analizowanych przez nas dzielnicach, równej 15 013 PLN. Ta sytuacja jest następstwem niskiej liczby mieszkań będących w ofercie deweloperów, co znacząco wpływało na wysoką średnią cenę w dzielnicach. Z kolei nowo wybudowane mieszkania najtańsze były na Targówku, ze średnią ceną równą 11 100 PLN/m<sup>2</sup>. Według naszych obserwacji firmy deweloperskie pracowały w 2Q'22 nad realizacją 93 inwestycji mieszkaniowych w badanych 12 dzielnicach Warszawy. Najwięcej z nich było Mokotowie oraz Pradze Południe – dokładnie po 17.

Dzielnica	Średnia cena mieszkania [PLN/m <sup>2</sup> ]
Śródmieście	26 285
Bemowo	12 764
Bielany	12 822
Mokotów	17 246
Ochota	22 270
Praga Południe	13 657
Praga Północ	13 623
Targówek	11 100
Ursynów	14 982
Wilanów	13 175
Wola	19 510



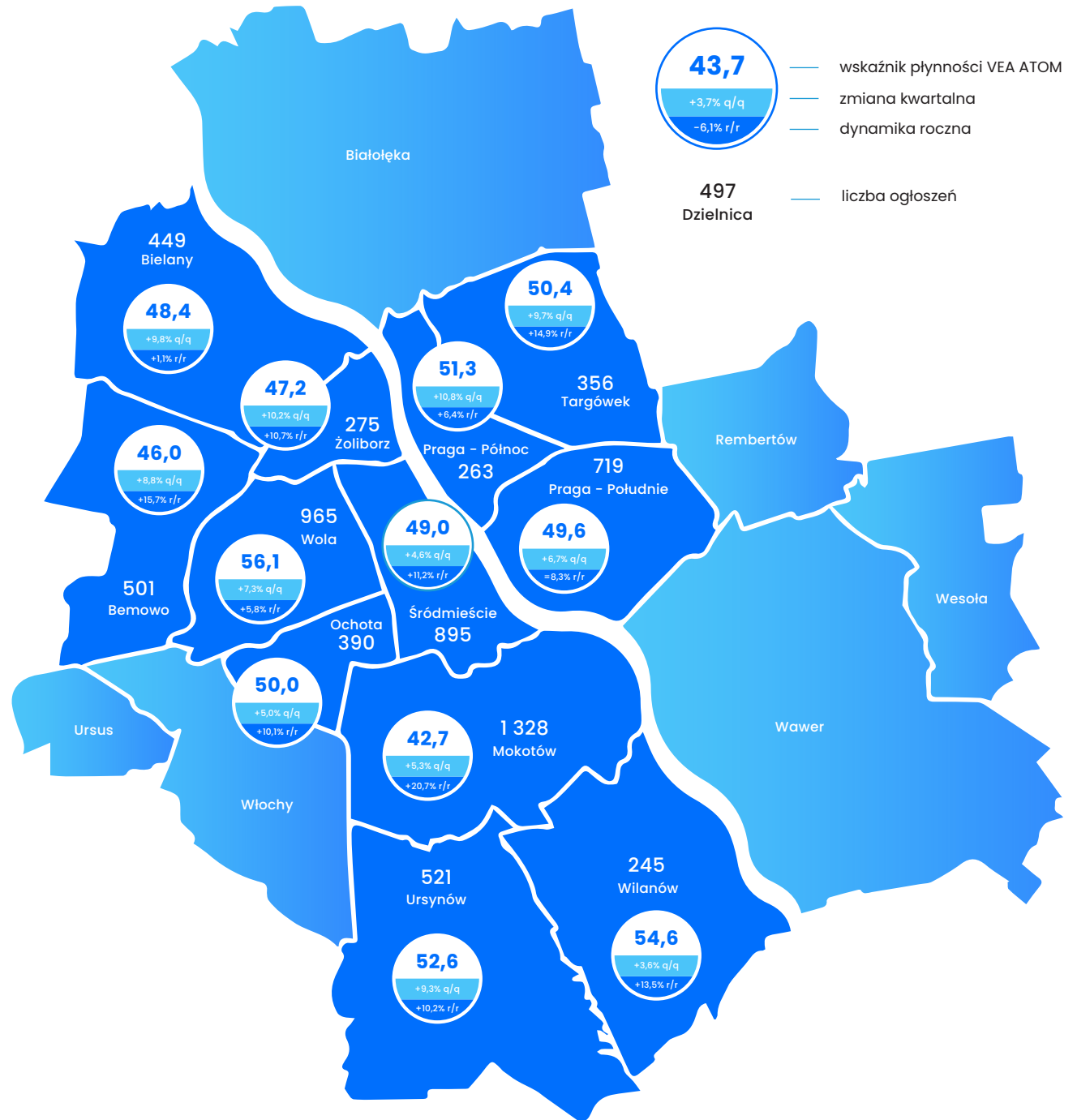
\*W przypadku tej dzielnicy baza dostępnych mieszkań nie pozwalała na określenie średniej ceny.

\*\*Tak duża zmiana wynikała z relatywnie niskiej liczby dostępnych mieszkań w ramach różnorodnych projektów.

# Podsumowanie

## Wskaźnik VEA ATOM

Pośrednicy nieruchomości zatrudnieni w firmie VEA Nieruchomości jednym głosem wskazują, że w drugim kwartale 2022 roku mieszkania wystawione na sprzedaż były obecne na rynku znacznie dłużej niż w poprzednich kwartałach. Rozmowy z klientami sprzedającymi pozwalały na wyciągnięcie wniosku, że zainteresowanie kupnem mieszkania jest obecnie wyraźnie niższe. Załamanie popytu to efekt podwyżek stóp procentowych i związanej z nią niskiej zdolności kredytowej, jak również wysokich cen 1 m<sup>2</sup> mieszkania. Grupa osób, która może pozwolić sobie na zakup mieszkania bardzo się skurczyła. Niemniej jednak mieszkania małe nadal stosunkowo łatwo znajdują nabywców, którymi najczęściej są osoby kupujące je w celach inwestycyjnych i płacące gotówką. W 12 dzielnicach, które VEA analizuje przeciętny czas „życia oferty” na przestrzeni ostatnich trzech miesięcy wydłużył się średnio o niemal 8%. Nowych nabywców ponownie najszybciej znajdowały mieszkania na Mokotowie, gdzie następowało to średnio po 42,7 dnia. Kilka dni więcej na nowego nabywcę czekano na Bemowie i na Żoliborzu. Z kolei najdłużej na rynku występowały oferty sprzedaży mieszkań na Woli. Jeszcze rok wcześniej w badanych dzielnicach Warszawy od daty wystawienia mieszkania na sprzedaż do znalezienia nowego właściciela mijało około 45 dni, z kolei w 2Q'22 wskaźnik wyniósł niemal 50 dni. Warto jedynie zaznaczyć, że te dane odnosimy do szczególnego okresu niesamowitej kondycji rynku nieruchomości, jaka miała miejsce tuż po wybuchu pandemii Covid-19.



Dzielnica	Wskaźnik płynności VEA ATOM	Dzielnica c.d.	Wskaźnik płynności VEA ATOM
Śródmieście	49,0	Praga Północ	52,3
Bemowo	46,0	Targówek	50,4
Bielany	48,4	Ursynów	52,6
Mokotów	42,7	Wilanów	54,6
Ochota	50,0	Wola	56,1
Praga Południe	49,6	Żoliborz	47,2

# Stolice europejskie

## Podsumowanie

Dane z rynków mieszkaniowych w krajach europejskich wskazują, że w ostatnim kwartale kolejny raz mieliśmy do czynienia z imponującymi wzrostami cen sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania. Obliczona przez nas średnia cena wyniosła 4 816 EUR/m<sup>2</sup>, podczas gdy mediana była niemal 1 000 EUR niższa (3 819 EUR/m<sup>2</sup>). Tak duża rozbieżność pomiędzy średnią a medianą jest efektem wysokich cen w trzech najdroższych pod tym względem miastach, jak Londyn, Luksemburg i Paryż. Godnym uwagi jest fakt, że na przestrzeni ostatniego kwartału aż w dwudziestu analizowanych przez nas miastach roczne tempo wzrostu cen mieszkań przyspieszyło. Na dole stawki pozostają trzy stolice, w których średnie ceny sprzedaży jednego metra kwadratowego mieszkania nie osiągnęły poziomu 2 000 EUR/m<sup>2</sup>. Z kolei ceny w Warszawie przeliczone na walutę euro są już wyższe niż 3 000 EUR/m<sup>2</sup>, co plasuje ją na osiemnastym miejscu zestawienia.

Z opublikowanych ostatnio najnowszych danych Eurostatu wynika, że w UE ceny mieszkań rosną szybciej niż stawki najmu. Podczas gdy indeks mierzący ceny sprzedaży mieszkań zwiększył się o 10,5% r/r, to stawki czynszów najmu urosły o 1,4%. Wynikało to z większego zainteresowania kupnem mieszkania ze względu na niskie stopy procentowe Europejskiego Banku Centralnego. W kolejnych miesiącach spodziewane jest schłodzenie rynku nieruchomości w krajach Unii Europejskiej.

Państwo	Stolica	Cena za 1 m <sup>2</sup> mieszkania [EUR]	
Wielka Brytania	Londyn	13 490	+12,0% r/r ▲
Luksemburg	Luksemburg	11 058	+10,9% r/r ▲
Francja	Paryż	11 031	+7,1% r/r ▲
Szwecja	Sztokholm	7 943	+10,3% r/r ▲
Dania	Kopenhaga	7 641	+6,1% r/r ▲
Holandia	Amsterdam	7 391	+19,3 r/r ▲
Austria	Wiedeń	6 374	+13,9% r/r ▲
Niemcy	Berlin	6 008	+12,3% r/r ▲
Irlandia	Dublin	5 288	+15,1% r/r ▲
Finlandia	Helsinki	4 971	+4,6% r/r ▲
Czechy	Praga	4 894	+23,7% r/r ▲
Hiszpania	Madryt	4 367	+8,6% r/r ▲
Belgia	Bruksela	3 983	+6,3% r/r ▲
Malta	Valetta	3 819	+6,6% r/r ▲
Włochy	Rzym	3 586	+4,8% r/r ▲
Portugalia	Lizbona	3 585	+12,9% r/r ▲
Słowenia	Lublana	3 177	+17,0% r/r ▲
Polska	Warszawa	3 043	+13,5% r/r ▲
Estonia	Tallin	2 405	+21,1% r/r ▲
Słowacja	Bratysława	2 353	+14,2% r/r ▲
Węgry	Budapeszt	2 336	+15,9% r/r ▲
Chorwacja	Zagrzeb	2 304	+13,4% r/r ▲
Łotwa	Ryga	2 215	+18,1% r/r ▲
Litwa	Wilno	2 010	+19,3% r/r ▲
Cypr	Nikozyja	1 959	+0,9% r/r ▲
Rumunia	Bukareszt	1 479	+6,3% r/r ▲
Bułgaria	Sofia	1 324	+11,5% r/r ▲



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. Przy tworzeniu zestawienia użyte zostały również dane wynikające z bieżącej obserwacji rynku oraz aktywności zespołu pracowników VEA Nieruchomości, które następnie wykorzystano w przyjętym modelu statystycznym.

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](mailto:analizy@vea.pl).

**VEA Sp. z o.o.**

ul. Nowy Świat 5/6

00-496 Warszawa

tel.: 22 623 85 95