

VEA

NIERUCHOMOŚCI

Q3

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

# Wprowadzenie

Po raz kolejny mamy przyjemność przedstawić Państwu nasz autorski Raport VEA – Rynek nieruchomości Warszawa 3Q 2022.

Przygotowując prezentowane informacje korzystaliśmy z danych zebranych na bazie aktywności pracowników Działu Analiz firmy VEA oraz agentów 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 przygotowując dla każdej analizowanej przez nas dzielnicy opis sytuacji na rynku pierwotnym oraz najmu. Wyjątkiem są dzielnice Żoliborz oraz Śródmieście, których to skromna oferta deweloperów nie pozwala na ujęcie statystyczne rynku nowych mieszkań.

Trzeci kwartał 2022 r. był kontynuacją dynamicznych zmian z pierwszej połowy roku. W efekcie agresji Rosji na Ukrainę w naszym kraju zapanował strach przed brakiem węgla oraz gazu. W górę poszybowały ceny surowców energetycznych, paliw oraz prądu. Koszty te przełożyły się pośrednio na wzrost cen innych produktów oraz bezpośrednio na wzrost stawek najmu. W reakcji na rosnącą inflację, która z każdym miesiącem wznosiła się na rekordowe poziomy, Rada Polityki Pieniężnej dwukrotnie podniosła stopy procentowe.

Zwiększone koszty życia ograniczające siłę nabywczą naszych portfeli, w połączeniu ze spadkiem zdolności kredytowej Polaków w bankach, doprowadziły do załamania popytu na rynku pierwotnym. Poszczególni deweloperzy zaczęli pokazywać kilkudziesięcioprocentowe spadki sprzedaży, choć jednocześnie zachowali bardzo wysokie marże. W chwili obecnej obserwujemy stopniowo pogarszającą się kondycję finansową firm budowlanych i aktywne wykorzystywanie przez nich zbudowanego w czasach koniunktury zasobu gotówki. Atrakcyjnym dla klientów stał się rynek wtórny, na którym mogą oni znaleźć od ręki mieszkania gotowe do zamieszkania i jednocześnie w niższych cenach niż proponowane przez grających na przeczekanie deweloperów.

# Kluczowe wskaźniki makroekonomiczne

## 1.1. Wskaźniki makroekonomiczne

Państwo	Polska	Horyzont Czasowy	Strefa Euro	Horyzont Czasowy	USA	Horyzont Czasowy
PKB	-2,10% q/q; 5,50% r/r	2Q	0,20% q/q 2,10% r/r	2Q	0,64% q/q 2,60% r/r	2Q
Inflacja	17,20%	wrzesień	10,70%	wrzesień	8,20%	wrzesień
Sprzedaż detaliczna	0,40%	wrzesień	-0,80%	wrzesień	-1,20%	wrzesień
Bezrobocie	5,10%	wrzesień	6,60%	wrzesień	3,50%	wrzesień
Stopa procentowa	6,75%	wrzesień	2,00%	wrzesień	3,75%-4,00%	wrzesień
Kontrakt FRA 3x6	7,71%	wrzesień	2,38%	wrzesień	4,77%	wrzesień

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

Gospodarka Polski w 2Q'22 wyraźnie skurczyła się. W 1Q'22 widzieliśmy wzrost PKB na poziomie 8,50% w skali roku i 2,40% w ciągu kwartału, a już w 2Q'22 odnotowaliśmy spadek o 2,10% kwartał do kwartału przy rocznej dynamice na poziomie 5,50%. Możemy spodziewać się ponownego obniżenia tego wskaźnika w przyszłości. Przemawia za tym słaba sprzedaż detaliczna, która wyraźnie przyhamowała mimo stabilnej sytuacji na rynku pracy. Badane w ankietach nastroje menadżerów logistyki polskich przedsiębiorstw są najgorsze od wybuchu pandemii. Po gwałtownych spadkach wskaźnik PMI osiągnął w sierpniu 2022 r. bardzo niski poziom (40,90) z którego nie jest w stanie się odbić. Zwalniająco wzrostowi gospodarczemu towarzyszyła wysoka inflacja, której odczyt na poziomie 17,2% we wrześniu 2022 roku jest najwyższy od lutego 1997 roku. Jest to zły prognostyk dla polskiej gospodarki na koniec roku. Nadzieją jest poprawa koniunktury za oceanem.

# 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	30.09.2022
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%	7,21%
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%	1,95%

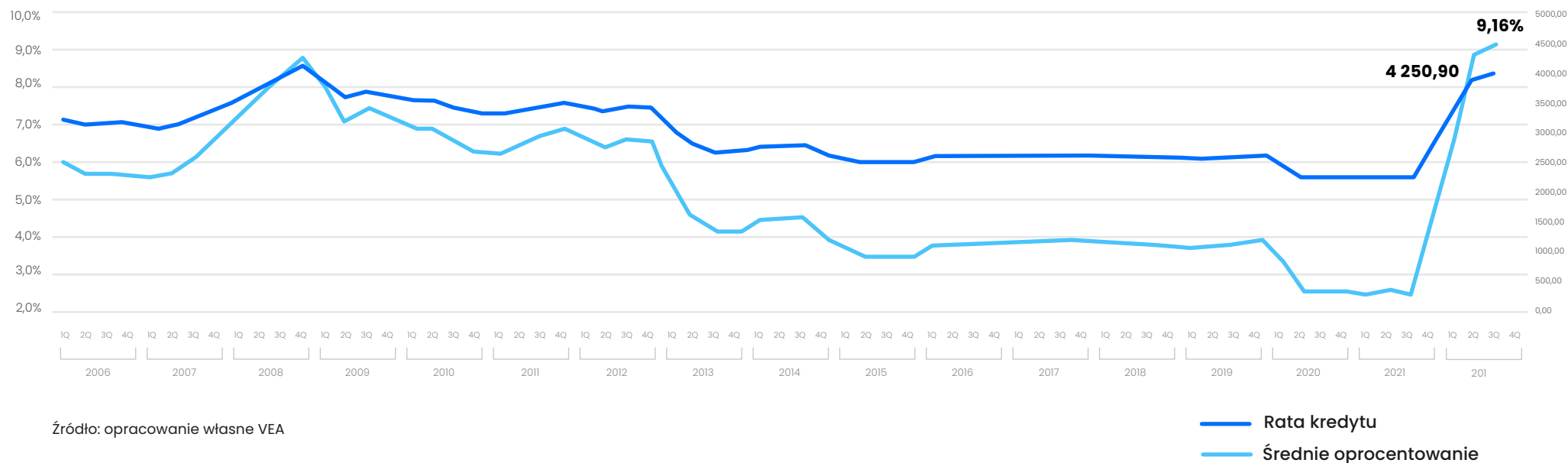
Źródło: opracowanie własne VEA

— kredyt (para+dziecko)

Stopy procentowe w Polsce po raz kolejny wzrosły. W 3Q'22. Rada Polityki Pieniężnej podjęła decyzję o podwyżkach dwukrotnie: 7 lipca o 50 pb., 7 września o 25 pb., łącznie 75 pb. Ruchy te wywindowały na koniec września stawkę WIBOR do poziomu 7,21%. Mimo jednoczesnego spadku średniej marży kredytu hipotecznego do wartości 1,95%, zmiany te doprowadziły do dalszego spadku zdolności kredytowej Polaków. Od początku roku banki ograniczyły dostępny kredyt dla rodziny mieszkającej w Warszawie i składającej się z dwóch osób zarabiających średnie miesięczne wynagrodzenie obowiązujące w stolicy oraz dziecka do 335 978,20 PLN z 489 024,32 PLN, czyli aż o 153 047,12 PLN (-31,3%). Pogorszenie sytuacji na rynku kredytów będzie kontynuowane. Wskazują to stawki FRA, przewidujące, iż 3M WIBOR za 3 miesiące będzie na poziomie 7,71%.

# Rynek kredytów hipotecznych c.d.

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

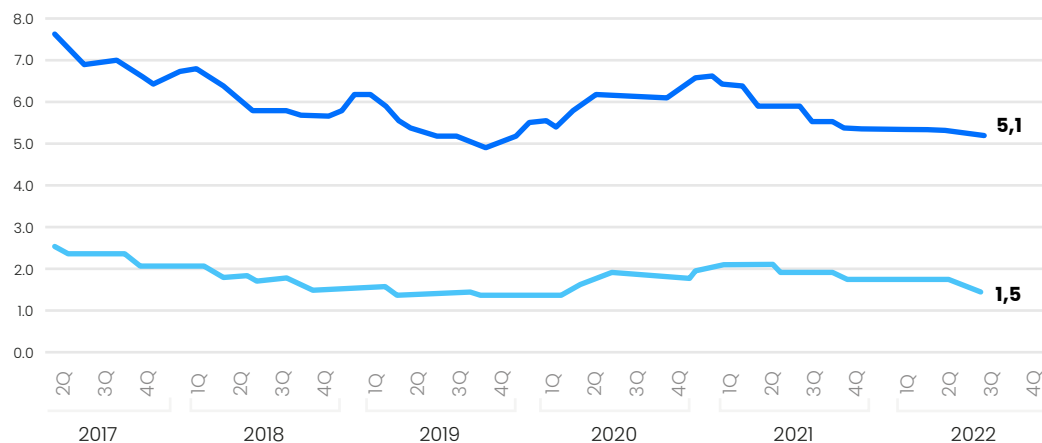


Źródło: opracowanie własne VEA

Już w czerwcu przebiliśmy szczyt poprzedniego cyklu zacieśniania polityki monetarnej, w którym to WIBOR osiągnął najwyższe wartości w 3Q'08. Ostatni kwartał był kontynuacją tej tendencji. Stawka WIBOR wzrosła po raz kolejny pociągając za sobą oprocentowanie kredytów hipotecznych do poziomu 9,16%. 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 4 250,90 PLN. Przypomnijmy, że rok temu takie samo finansowanie kosztowało kredytobiorcę zaledwie 2 233,02 PLN, więc odnotowany wzrost raty w ciągu 12 miesięcy wyniósł aż 89,6%.

# Rynek pracy

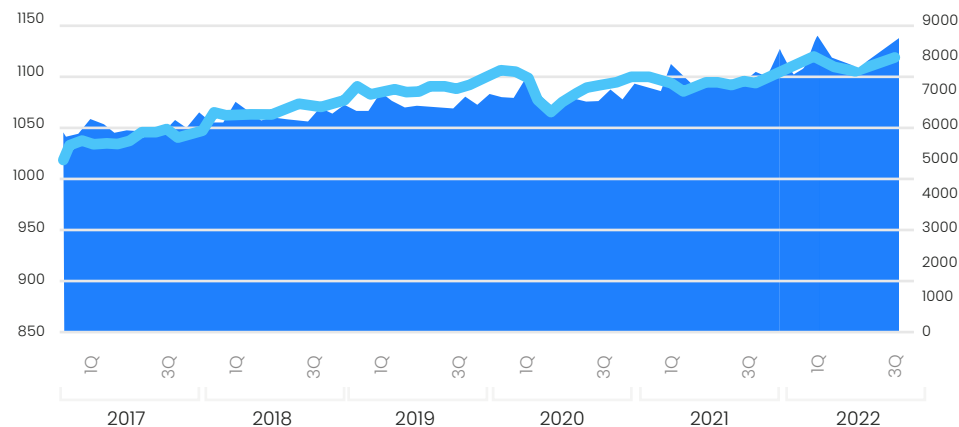
## 3.1. Stopa bezrobocia [%]



Źródło: opracowanie własne VEA

— Polska  
— Warszawa

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



Źródło: opracowanie własne VEA

— Przeciętne zatrudnienie  
— Przeciętne wynagrodzenie

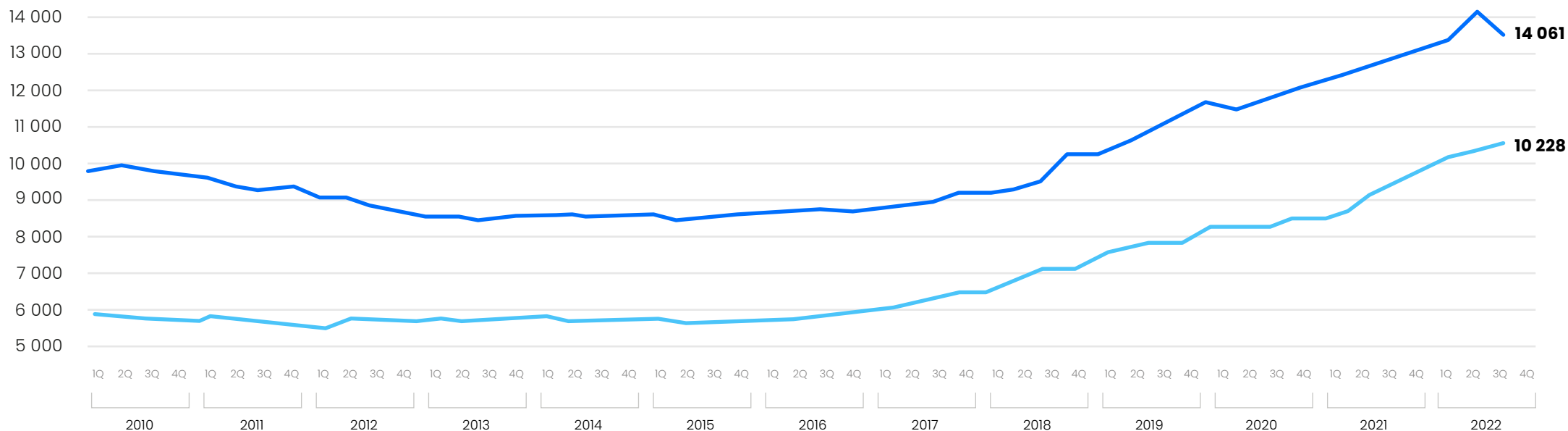
Sytuacja na rynku pracy w Polsce jest bardzo dobra, o czym świadczą odnotowywane spadki bezrobocia. We wrześniu 2022 roku stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 5,1 proc. To oznacza, że była o 0,4 punktu procentowego niższa niż na koniec 3Q'21. Obserwujemy również spadek liczby poszukujących pracy w Warszawie, gdzie odsetek osób bezrobotnych osiągnął poziom 1,5%. Niezmiennie wysokie zatrudnienie sprzyjało wzrostowi płac. Przeciętne wynagrodzenie w stolicy ukształtowało się na poziomie 7 968 PLN i było wyższe niż rok temu o 861 PLN (12,11% wzrostu). Należy pamiętać, że rynek pracy jest długofalowo skorelowany z cenami na rynku mieszkaniowym i pozytywne tendencje łagodzą zmiany związane z polityką pieniężną.



# Ceny mieszkań w stolicy

W 3Q'22 ceny ofertowe w Warszawie obniżyły się z 14 061 PLN do 13 496 PLN, czyli o 4,00%. Był to pierwszy kwartał od 2015 roku, kiedy nastąpił kwartalny spadek ceny ofertowej. Kolejnych 6 największych miast Polski wciąż notowało wzrost cen, które zwiększyły się średnio o 33 PLN, z 10 228 PLN w 2Q'22 do 10 261 PLN w 3Q'22, czyli o 0,32%. W ostatnim czasie zmiany kwartalne podlegały dużym wahaniom, dlatego warto patrzeć na roczną dynamikę zmian cen. Ceny w Warszawie na przestrzeni 12 miesięcy wzrosły o 4,19%, a w 6 największych miastach średnio (liczone bez stolicy) o 11,28%. Są to poziomy, które mogą być trudne do utrzymania w kolejnych kwartałach.

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



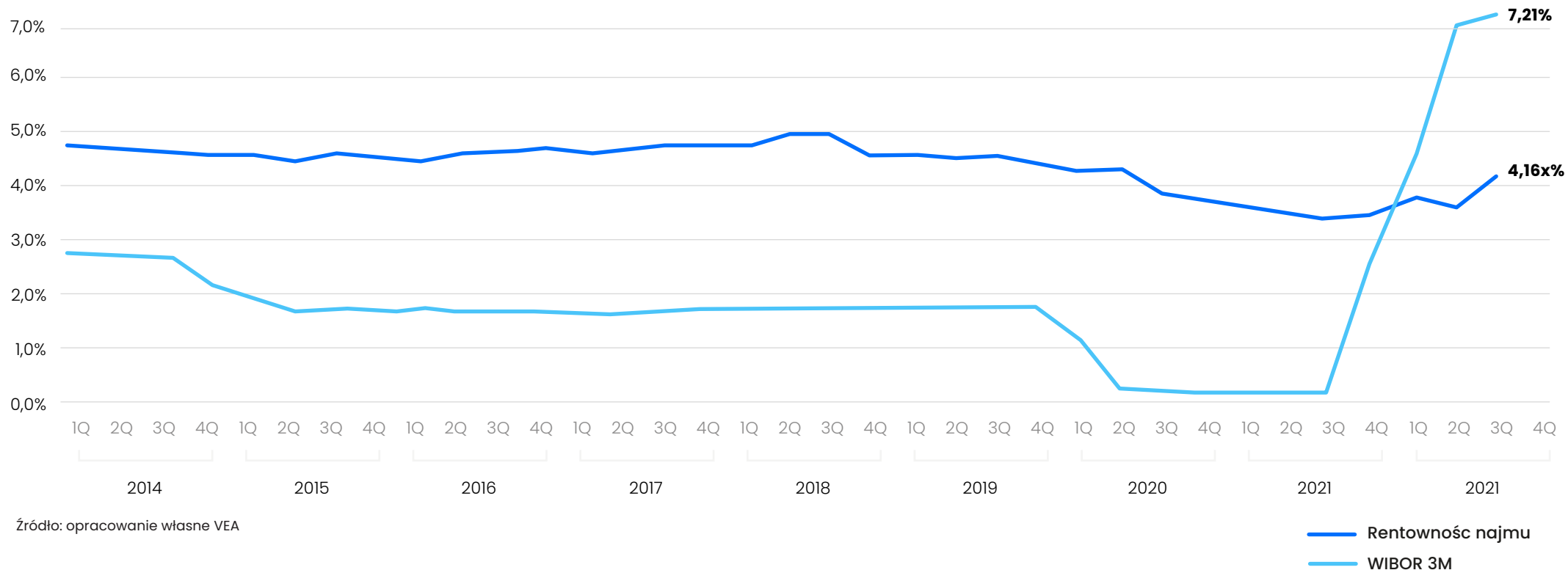
Źródło: opracowanie własne VEA na podstawie danych NBP.

— Warszawa  
— 6 kolejnych miast



# Rentowność najmu mieszkań

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



Posiadacze mieszkań, wynajmując je 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, które rosły szybciej niż stawki najmu. W ciągu ostatniego kwartału rentowność najmu brutto mocno wzrosła. Na koniec 3Q'22 wynosiła 4,16%. Należy podkreślić, że wzrost zyskowności najmu wynikał głównie z silnego kwartalnego wzrostu stawek najmu mieszkań w stolicy. Warto wspomnieć, że ciągle rosnąca stawka WIBOR powoduje równocześnie wzrost oczekiwań wynajmujących co do zwrotu z kapitału.

# 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 wyniki inwestycji - notowania [stan na 30 września 2022 roku]

Inwestycja	Wartość 30.09.2022 r.	3M	6M	12M	24M
WIBOR 3M	7,21%	7,05%	4,77%	0,23%	0,22%
Obligacje 2-letnie	7,49%	7,54%	5,59%	0,82%	0,09%
EURO / PLN	4,8583	4,7008	4,6476	4,6103	4,5292
Złoto \$	1 661,81	1 807,22	1 937,27	1 756,90	1 885,80
Średnia cena mieszkania w Warszawie [PLN/m <sup>2</sup> ]	13 496,00	14 061,00	13 365,57	12 953,03	11 713,09
Średnia cena mieszkania w stolicach europejskich [EUR/m <sup>2</sup> ]	4 936,26	4 816,13	4 686,80	4 442,72	4 085,59
Średnia miesięczna stawka najmu mieszkania w Warszawie [PLN/m <sup>2</sup> ]	67,60	65,50	62,00	55,40	51,20

Źródło: opracowanie własne VEA

# Porównanie inwestycji w ostatnich 2 latach



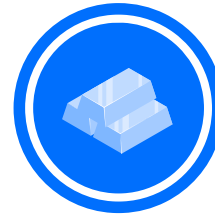
PKO Obligacji Skarbowych

1Y	-5,61%
2Y	-5,42%



WIG

1Y	-54,26%
2Y	-8,36%



Złoto \$

1Y	-5,72%
2Y	-13,48%



EUR/PLN

1Y	+5,38%
2Y	+7,27%



Wzrost średniej ceny mieszkania w W-wie

1Y	+4,19%
2Y	+15,22%

Najniższy zwrot w horyzoncie 2 lat, podobnie jak w poprzednich kwartałach, osiągnąłby inwestor posiadający fundusz PKO Obligacji Skarbowych - odnotowując stratę 5,61%. Należy podkreślić, że posiadacz 2-letnich obligacji skarbowych, bez „formy” funduszu byłby minimalnie na plusie (0,09%). Dużo gorzej, bo stratę 13,48% wykazało 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 (24,07% umocnienia dolara do złotego w 2 lata). Ze zwrotem 7,27% inwestycję zakończyłby posiadacz waluty euro. Ostatni kwartał nie sprzyjał inwestycjom w akcje (-17,49%), a inwestorzy średnioterminowi stracili w ostatnich 12 miesiącach aż 54,26%. Z kolei, niezmiennie bardzo dobrą inwestycją okazał się zakup mieszkania w Warszawie. W ostatnich dwóch latach cena 1 m<sup>2</sup> przeciętnego mieszkania w stolicy wzrosła o 15,22%.

# Dzielnica Śródmieście

## Wynajem w 3Q'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.

**693**

Liczba ogłoszeń wynajmu

-9,2% q/q

-60,3% r/r

**52,35 m<sup>2</sup>**

Średnia powierzchnia mieszkania

**88,25 PLN**

Średnia stawka najmu

+0,0% q/q

+32,8% r/r

**5,73%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

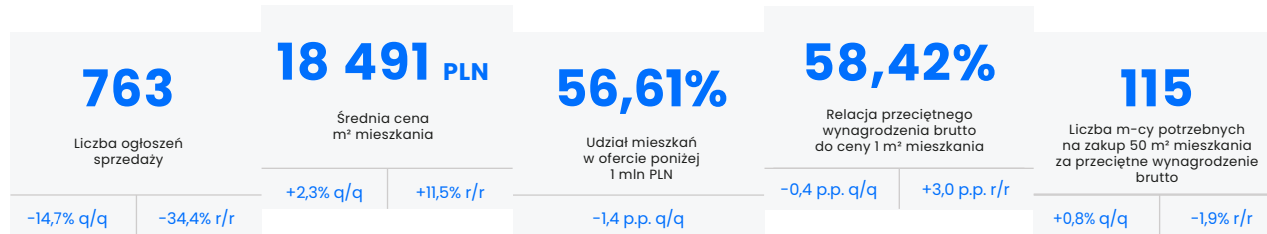
**54,70%**

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

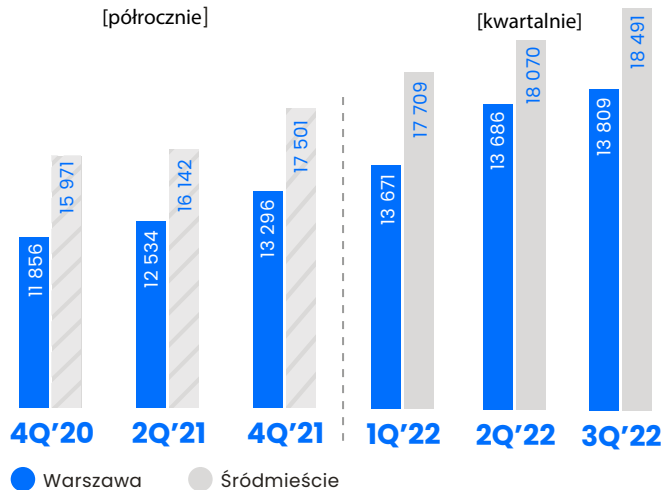
- W 3Q'22 na Śródmieściu było 693 ogłoszeń wynajmu mieszkań, co oznacza spadek o 60,3% rok do roku.
- Średnia miesięczna stawka za wynajem 1 m<sup>2</sup> mieszkania w tej dzielnicy wyniosła 88,25 PLN, co dało wzrost o 32,8% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.
- Stopa zwrotu z wynajmu mieszkania na Śródmieściu w 3Q'22 wyniosła 5,73% i względem poprzedniego kwartału była niższa o 0,15 p.p.

# Dzielnica Śródmieście

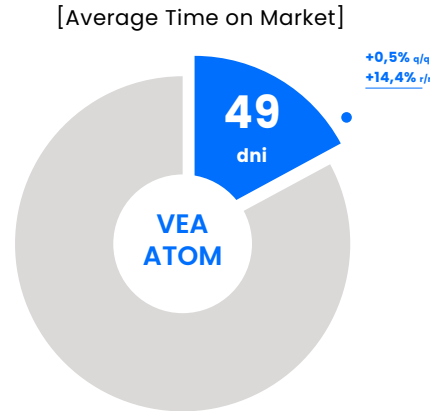
## Rynek wtórny w 3Q'22



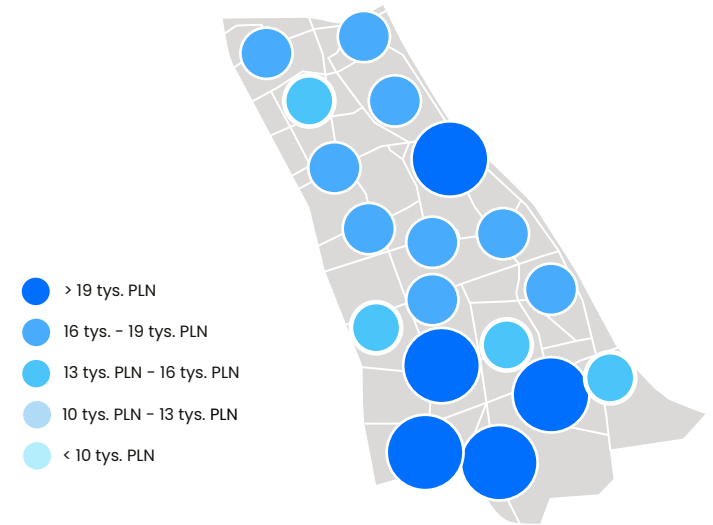
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy



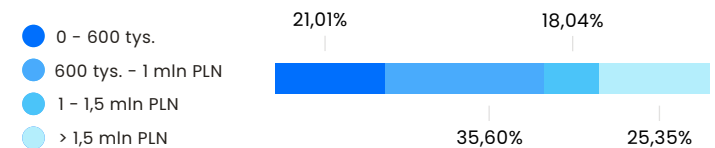
### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA



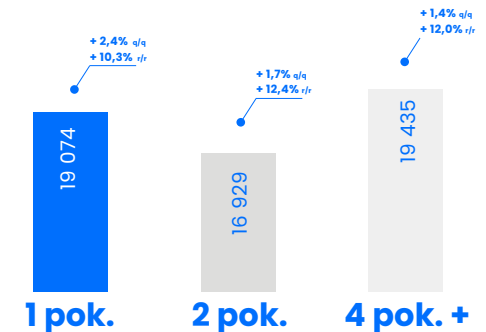
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### 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 dzielnicy Śródmieście w 3Q'22 wyniosła 18 491 PLN i wzrosła o 11,5% w porównaniu do 3Q'21.
- Na Śródmieściu w 3Q'22 dostępnych było 763 ogłoszeń i w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego nastąpił spadek o 34,4%.
- Autorskie wyliczenia VEA ATOM, pokazujące średni czas sprzedaży mieszkania w tej części Warszawy w trzecim kwartale 2022 roku, dały wartość 49 dni.
- Kupno mieszkania na Śródmieściu o powierzchni 50 m<sup>2</sup> w 3Q'22 oznaczałoby wydatek rzędu 115 przeciętnych miesięcznych wynagrodzeń brutto.
- Odsetek nieruchomości w sprzedaży w 3Q'22 o wartości poniżej 1 mln PLN wyniósł tu 56,61%.

# Dzielnica Śródmieście

## Rynek pierwotny w 3Q'22



Śródmieście charakteryzuje się malejącą z roku na rok ofertą sprzedaży nowych mieszkań na rynku pierwotnym. Wynika to z bardzo ubogiego banku ziemi w tej dzielnicy czy problemów prawnych i roszczeń dotyczących wolnych parceli, co przekłada się na małą liczbę gruntów do zagospodarowania.

W trzecim kwartale 2022 roku w Śródmieściu w ofercie były 2 inwestycje mieszkaniowe, w których dostępnych do sprzedaży było 18 lokali, a ich średnia cena kształtowała się na poziomie 26 722 PLN/m<sup>2</sup>.

Przedstawiamy Państwu nową inwestycję deweloperską realizowaną w Śródmieściu, a dokładnie na Powiślu. Jest to projekt „Rotunda Dynasy”, znajdujący się w prestiżowej części dzielnicy, realizowany przez firmę Marvipol Development S.A. Do dyspozycji mieszkańców będą łącznie 23 mieszkania, z ceną kształtującą się na poziomie ok. 68 tys. PLN za 1 m<sup>2</sup>. Deweloper przygotował dla potencjalnych mieszkańców szereg benefitów, w tym usługi konsjerża. 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: 5 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 3Q'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 Lazurówka 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: Lazurówka, 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.

245

Liczba ogłoszeń wynajmu

-6,1% q/q

-39,8% r/r

51,28 m<sup>2</sup>

Średnia powierzchnia mieszkania

61,15 PLN

Średnia stawka najmu

+7,4% q/q

+33,5% r/r

5,97%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

37,90%

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

- W trzecim kwartale 2022 roku na Bemowie pojawiło się 245 ogłoszeń wynajmu mieszkań i był to wynik niższy o 39,8% rok do roku.
- Średnia miesięczna stawka za wynajem 1 m<sup>2</sup> mieszkania w tym rejonie Warszawy ukształtowała się na poziomie 61,15 PLN. Był to wynik o 33,5% wyższy niż rok wcześniej.
- Roczna stopa zwrotu z inwestycji w mieszkanie pod wynajem na Bemowie w 3Q'22 wyniosła 5,97%, co oznaczało wzrost o 0,41 p.p. w porównaniu do poprzedniego kwartału.

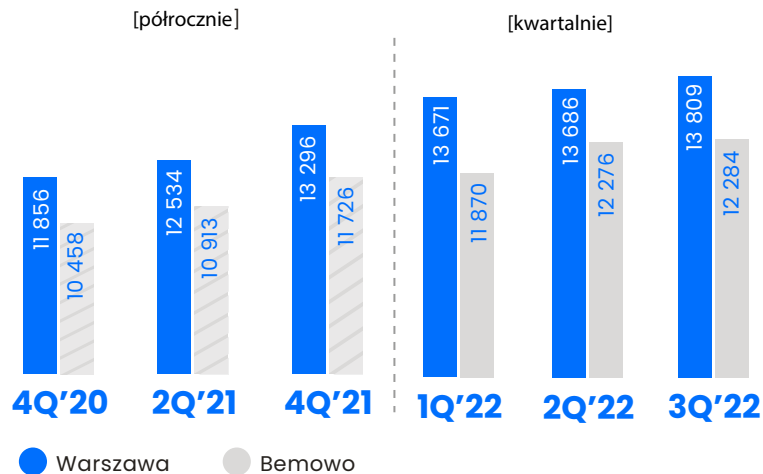


# Dzielnica Bemowo

## Rynek wtórny w 3Q'22

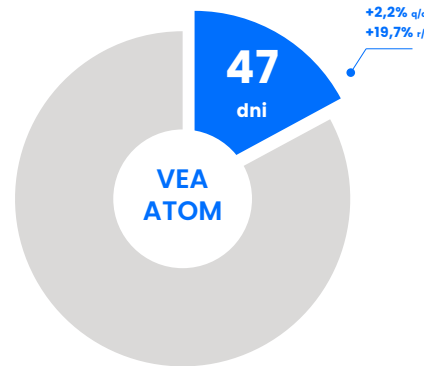


### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy

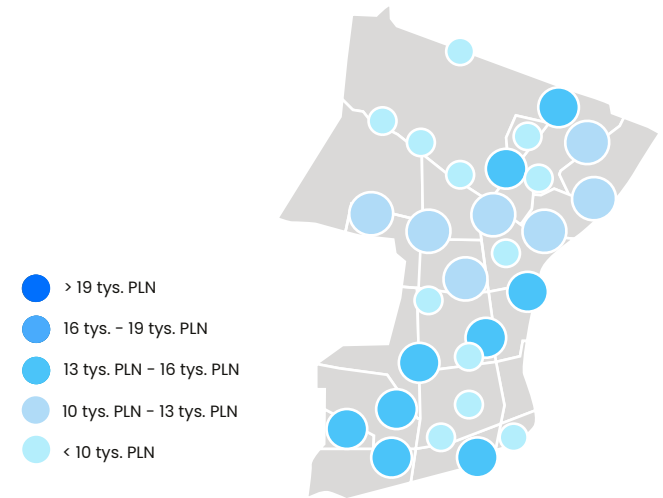


### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

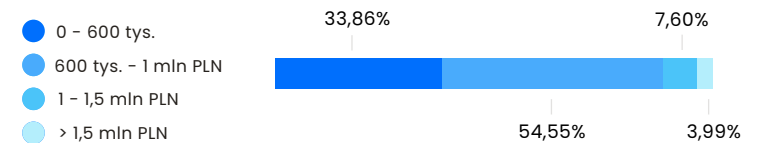
[Average Time on Market]



### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



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



- W 3Q'22 średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania na Bemowie wyniosła 12 284 PLN i wzrosła o 8,2% r/r.
- W tym samym okresie potencjalni kupujący mogli tu znaleźć 520 mieszkań, co dało wzrost o 4,4% r/r.
- Nasze autorskie wyliczenia wskazują, że średni czas sprzedaży nieruchomości na Bemowie w trzecim kwartale 2022 roku wyniósł 47 dni.
- Na zakup mieszkania w 3Q'22 o powierzchni 50 m<sup>2</sup> w tym rejonie Warszawy potrzebowalibyśmy 76 miesięcy pracy za przeciętne wynagrodzenie brutto.
- Odsetek mieszkań w sprzedaży w 3Q'22 na Bemowie o wartości poniżej 1 mln PLN wyniósł 88,41%.

# Dzielnica Bemowo

## Rynek pierwotny w 3Q'22

**395**

Liczba ogłoszeń  
sprzedaży

**12 578** PLN

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

-1,5% q/q

+11,8% r/r

**6**

Liczba projektów  
deweloperskich

Dzielnica Bemowo rozwija się bardzo dynamicznie już od kilku lat. W trzecim kwartale 2022 roku w sprzedaży pozostaje 8 projektów deweloperskich, w których potencjalni kupujący mieli do dyspozycji 713 lokali mieszkalnych. Średnia cena sprzedaży za 1 m<sup>2</sup> mieszkania wynosiła 12 578 PLN, co oznaczało wzrost o 11,8% w stosunku do 3Q'21.

Scharakteryzowaliśmy dwie wybrane przez nas inwestycje deweloperskie na Bemowie.

Jedną z nich jest inwestycja „Modern City”, zlokalizowana przy ulicy Szeligowskiej, gdzie spółka Robyg realizuje szósty etap projektu mieszkaniowego. W budynku będzie znajdowało się w sumie 66 mieszkań o powierzchni od 26,0 m<sup>2</sup> do 69,1 m<sup>2</sup>, z cenami między 12 400 a 15 000 PLN/m<sup>2</sup>. Ukończenie projektu planowane jest na 3Q'24.

Na uwagę zasługuje również „Osiedle Marynin” przy ulicy Marynin. Projekt ten realizuje deweloper Budlex, który jest również generalnym wykonawcą. W budynku będzie znajdować się łącznie 101 mieszkań z bardzo szeroką paletą metraży i cenami oscylującymi w granicach od 12 700 do 15 000 PLN/m<sup>2</sup>. Przewidywany termin ukończenia to 3Q'24.



**Modern City\***



**Osiedle Marynin\***

Deweloper	ROBYG S.A.	Budlex Sp. z o.o.
Adres	ul. Szeligowska	ul. Marynin
Generalny wykonawca	ROBYG S.A.	Budlex Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	12 400 – 15 000 PLN	12 700 – 15 000 PLN
Liczba mieszkań	49	116
Oddanie budynku	3Q 2024	3Q 2024
Struktura mieszkań*	1 pokój: 1 szt. (33,36 – 33,96 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 29 szt. (37,42 – 54,81 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 19 szt. (52,15 – 69,14 m <sup>2</sup> )	1 pokój: 6 szt. (28,11 – 35,30 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 48 szt. (35,40 – 41,20 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 50 szt. (53,01 – 73,04 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 12 szt. (70,50 – 90,24 m <sup>2</sup> )

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

# Dzielnica Bielany

## Wynajem w 3Q'22

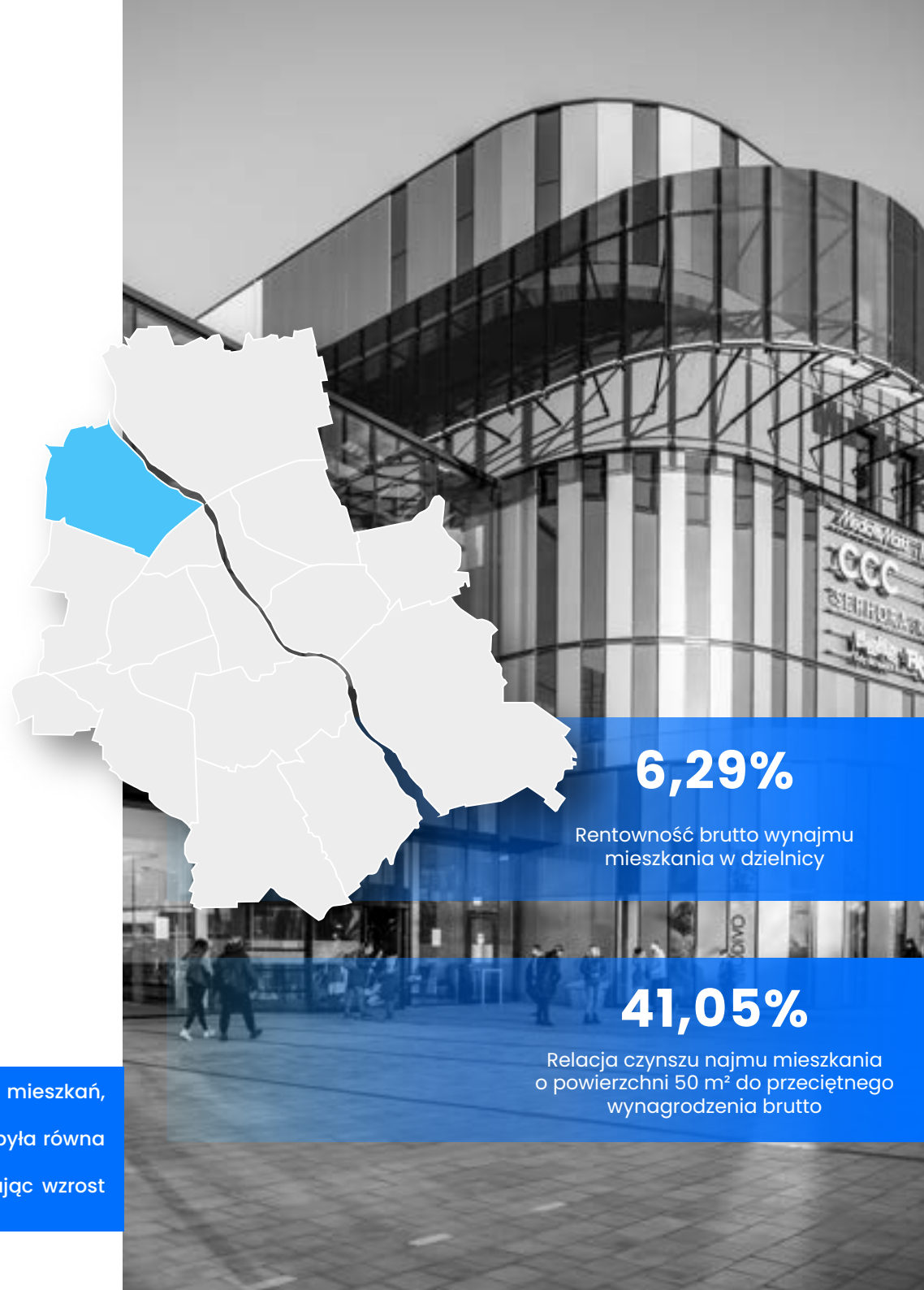
Bielany, dzięki mnogości terenów sprzyjających rekreacji na świeżym powietrzu, bywają nazywane „zieloną dzielnicą”. Słuszności takiego stwierdzenia bronią m.in. Las Bielański, Park Młociński czyli Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Olszyna” lub lasek Lindego, a szukając wytchnienia na łonie przyrody możemy 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 Galeria Młociny.



- Potencjalni najemcy w 3Q'22 na Bielanach mogli znaleźć 241 ofert wynajmu mieszkań, a w porównaniu do analogicznego okresu rok wcześniej był to wynik o 51,5% niższy.
- W badanym trzecim kwartale 2022 roku średnia stawka najmu 1 m<sup>2</sup> mieszkania była równa 66,22 PLN, dając wynik o 36,1% wyższy niż w 3Q'21.
- Rentowność brutto wynajmu mieszkania w tej dzielnicy była równa 6,29%, notując wzrost o 0,58 p.p. względem 3Q'21.



**6,29%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

**41,05%**

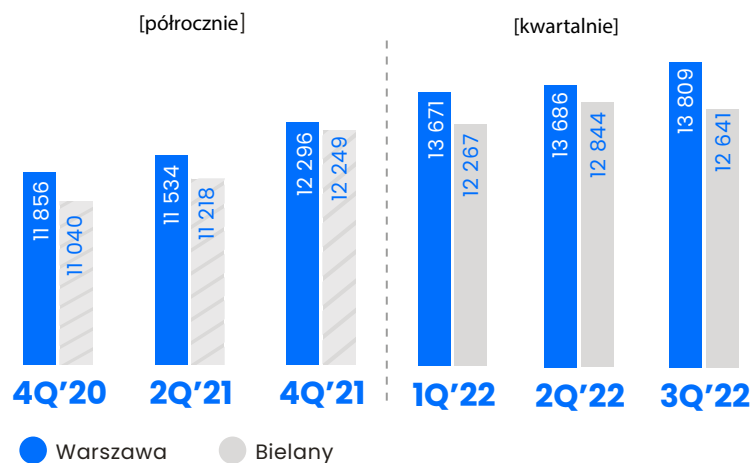
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

# Dzielnica Bielany

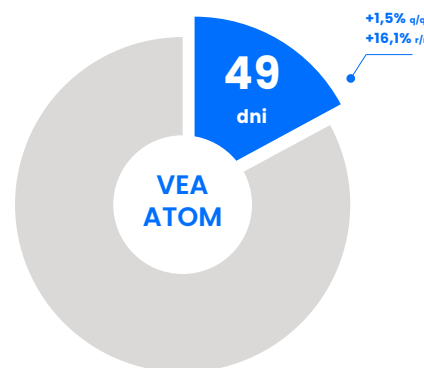
## Rynek wtórny w 3Q'22



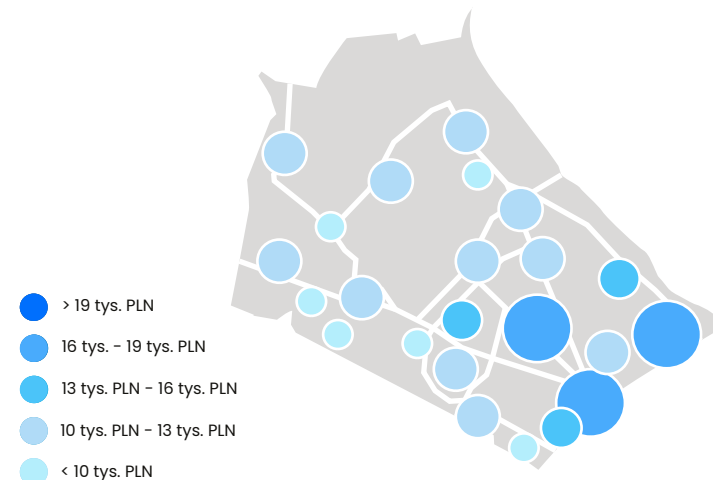
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy



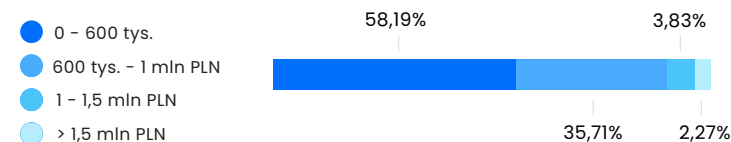
### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA [Average Time on Market]



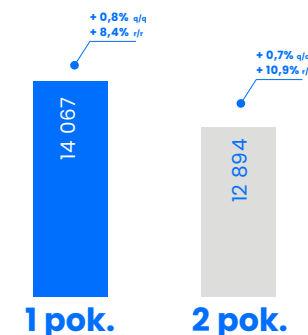
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



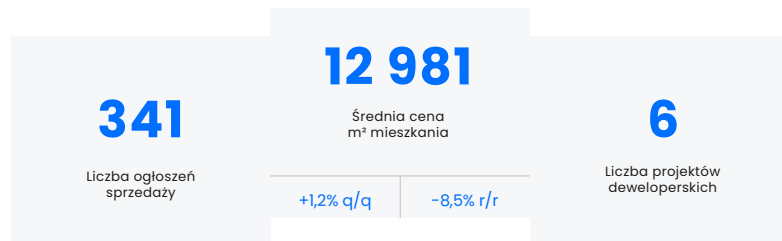
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania gotowego do wprowadzenia



- W trzecim kwartale 2022 roku średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania na Bielanych wyniosła 12 641 PLN i wzrosła o 6,5% rok do roku.
- W 3Q'22 pojawiło się tu 436 ogłoszeń sprzedaży i był to wynik gorszy o 13,8% w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku.
- Wycenienia VEA pokazały, że średni czas sprzedaży w tej dzielnicy w 3Q'22 wyniósł 49 dni.
- Kupno mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> w trzecim kwartale 2022 roku na Bielanych oznaczało przeznaczenie kwoty równej co do wartości 78 przeciętnych stawek wynagrodzenia brutto.
- Spośród wszystkich ofert sprzedaży w tym rejonie w 3Q'22, 93,90% to oferty sprzedaży nieruchomości z ceną poniżej 1 mln PLN.

# Dzielnica Bielany

## Rynek pierwotny w 3Q'22



Pomimo znacznej odległości od centrum Warszawy, obecność kilku stacji metra oraz zapowiadana budowa trasy S7 są niewątpliwym czynnikiem ciągłego zainteresowania kupujących Bielaniem. Na te potrzeby starają się odpowiedzieć deweloperzy.

W trzecim kwartale 2022 roku firmy deweloperskie pracowały nad budową 6 inwestycji w których w ofercie znajdowało się 341 mieszkań. Ich średnia cena wynosiła 12 981 PLN/m<sup>2</sup>, co dało spadek o 8,5% r/r.

„Moje Bielany” przy ulicy Wólczyńskiej, nad którym pracuje deweloper CEMAT Real Estate, 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 12 000 a 15 500 PLN za 1 m<sup>2</sup> mieszkania. Przewidywany termin ukończenia inwestycji to 4Q'24.

W projekcie osiedla „Na Bielany” od Matexi Sp. z o.o. dostępnych będzie 378 mieszkań w 6 budynkach, z metrażem od 24,0 do 124,0 m<sup>2</sup> oraz cenami w przedziale od 12 000 do 15 700 PLN/m<sup>2</sup>. Mieszkańcy będą mogli korzystać z tarasów i ogródków, a także dwukondygnacyjnego garażu podziemnego. Planowany termin ukończenia przypada na 4Q'22.



### Moje Bielany\*

<b>Deweloper</b>	CEMAT Real Estate
<b>Adres</b>	ul. Wólczyńska 133
<b>Generalny wykonawca</b>	FineTech Construction Group
<b>Ceny [PLN/m<sup>2</sup>]</b>	12 000 - 15 500 PLN
<b>Liczba mieszkań</b>	105
<b>Oddanie budynku</b>	4Q 2024
<b>Struktura mieszkań*</b>	1 pokój: 2 szt. (26,12 - 29,85 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 31 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> )



### Osiedle Na Bielany!\*

<b>Deweloper</b>	MATEXI Polska Sp. z o.o.
<b>Adres</b>	ul. Heroldów
<b>Generalny wykonawca</b>	AMConstruction Sp. z o.o.
<b>Ceny [PLN/m<sup>2</sup>]</b>	12 000 - 15 700 PLN
<b>Liczba mieszkań</b>	73
<b>Oddanie budynku</b>	4Q 2022
<b>Struktura mieszkań*</b>	1 pokój: 4 szt. (31,74 - 36,65 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 29 szt. (42,09 - 54,81 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 28 szt. (55,40 - 79,91 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 5 szt. (82,30 - 84,55 m <sup>2</sup> ) 5 pokoi: 1 szt. (120,93 m <sup>2</sup> )

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



# Dzielnica Mokotów

## Wynajem w 3Q'22

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

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

Mokotów posiada wiele miejsc do aktywnego spędzania czasu: m.in. Park Wodny Warszawianka, Westfield Mokotów, Sadyba Best Mall, Pole Mokotowskie; tereny zielone: parki Arkadia, Morskie Oko, Dreszera, Sielecki, Dolinka Służewiecka, Jeziorko Czerniakowskie oraz bliskie sąsiedztwo łązienek 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.

**870**

Liczba ogłoszeń wynajmu

-11,0% q/q

-51,2% r/r

**50,42 m<sup>2</sup>**

Średnia powierzchnia mieszkania

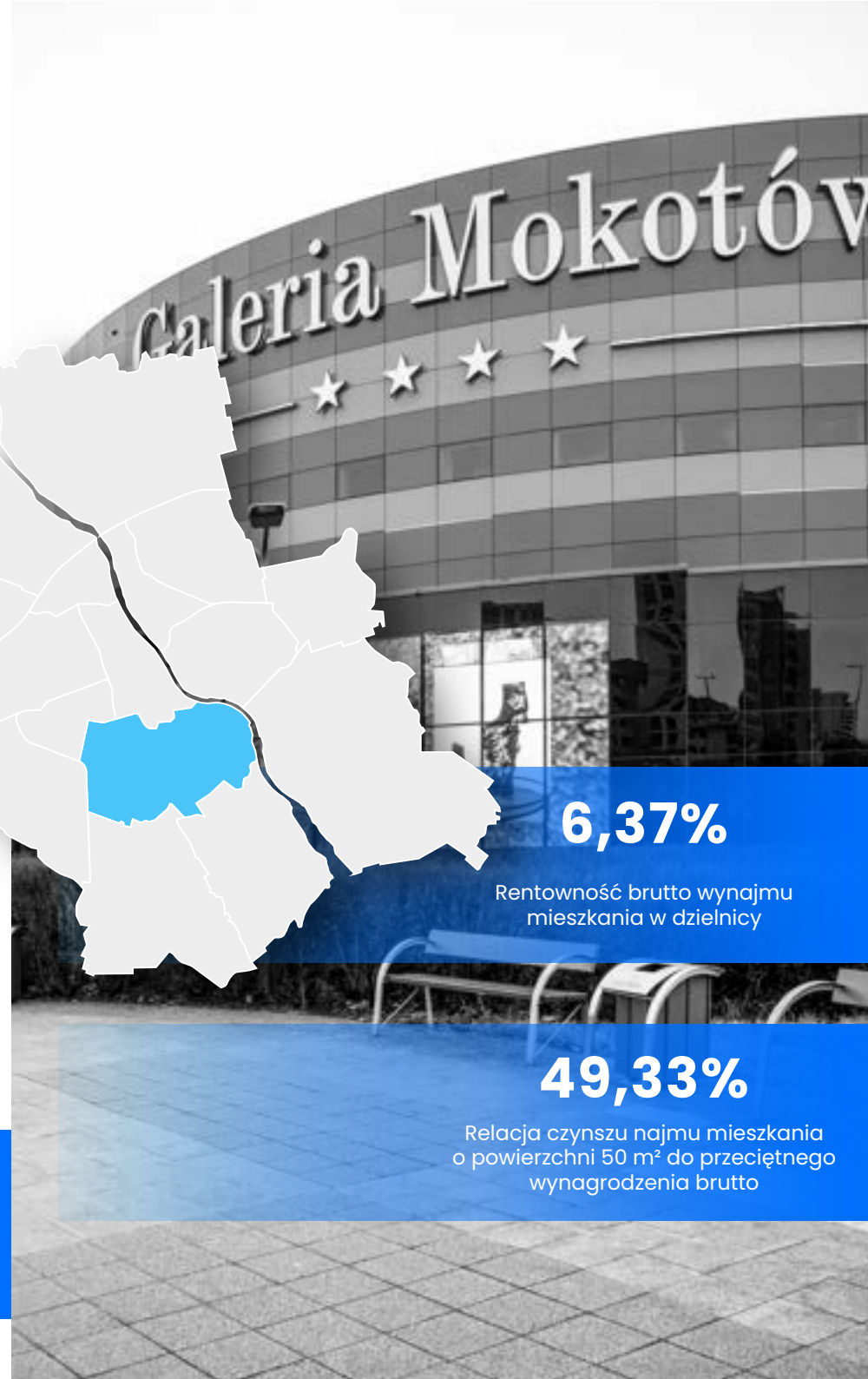
**79,58 PLN**

Średnia stawka najmu

+10,7% q/q

+42,4% r/r

- W 3Q'22 na Mokotowie zaoferowano 870 mieszkań na wynajem i był to wynik o 51,2% niższy niż rok wcześniej.
- Za wynajem 1 m<sup>2</sup> mieszkania w tym rejonie Warszawy trzeba było zapłacić średnio 79,58 PLN, co oznaczało wzrost o 42,4% rok do roku.
- Wynajem mieszkania na Mokotowie pozwalał osiągnąć w trzecim kwartale 2022 roku średnią roczną stopę zwrotu równą 6,37%, przy wzroście o 0,03 p.p. w porównaniu do poprzedniego kwartału.



**6,37%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

**49,33%**

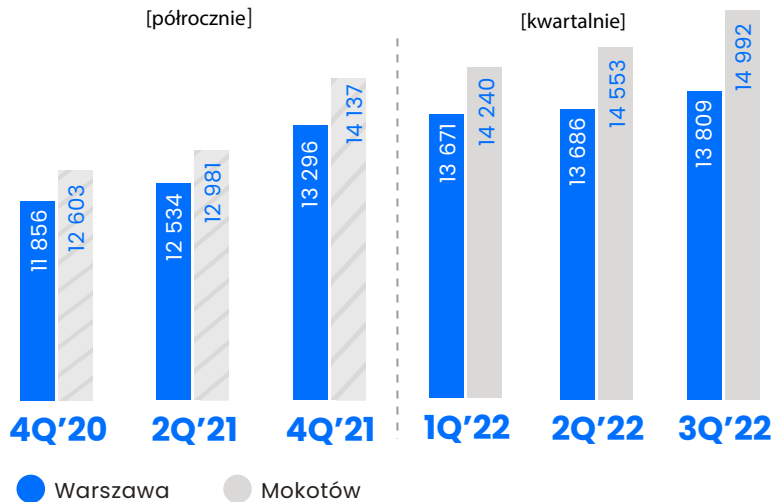
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

# Dzielnica Mokotów

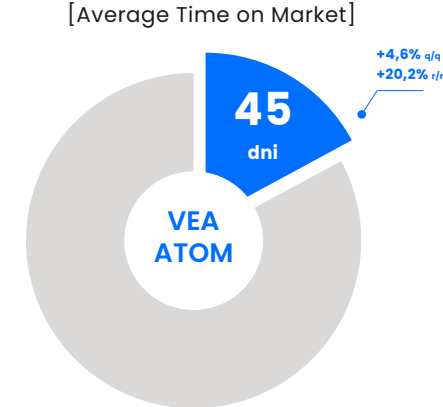
## Rynek wtórny w 3Q'22



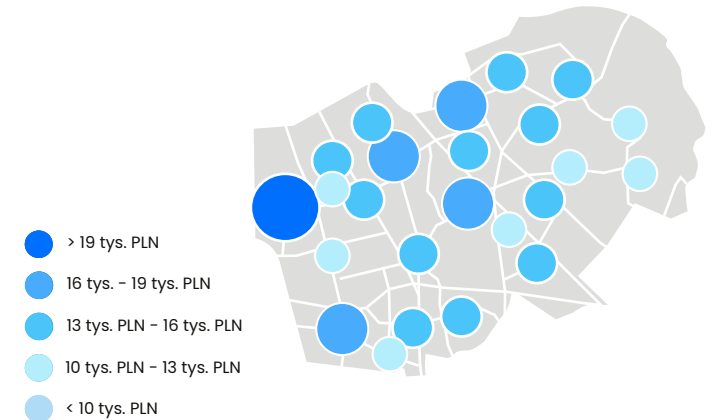
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy



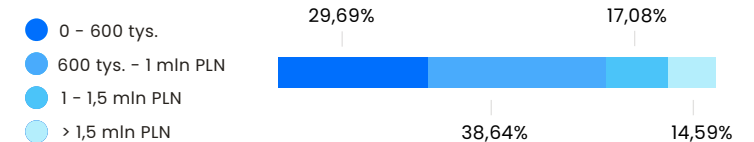
### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA



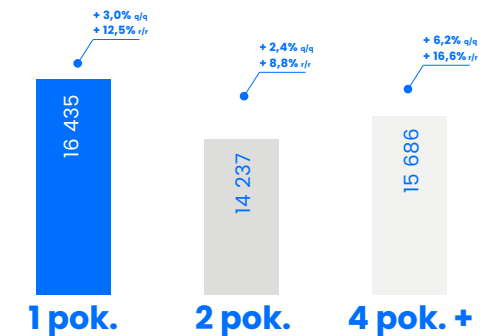
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### 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 Mokotowie w trzecim kwartale 2022 roku wyniosła 14 992 PLN i wzrosła o 9,1% r/r.
- W 3Q'22 dostępnych było tutaj 1 208 ogłoszeń sprzedaży i był to wynik gorszy o 27,4% w porównaniu do 3Q'21.
- Wskaźnik ATOM, opracowany przez VEA, pokazał, że średni czas sprzedaży mieszkania w tej części Warszawy w 3Q'22 wyniósł 45 dni.
- Chcąc zakupić mieszkanie o powierzchni 50 m<sup>2</sup> na Mokotowie w 3Q'22, musielibyśmy pracować przez 93 miesiące za przeciętne wynagrodzenie brutto.
- W 3Q'22 w tej dzielnicy 68,33% wszystkich ofert sprzedaży nieruchomości stanowiły ogłoszenia z ceną poniżej 1 mln PLN.



# Dzielnica Mokotów

## Rynek pierwotny w 3Q'22



Mokotów, pomimo tego, że jest najludniejszy, nie należy do najbardziej zatłoczonych dzielnic. Osoby poszukujące nowych nieruchomości mogą wybierać spośród ponad 20 inwestycji mieszkaniowych.

W trzecim kwartale 2022 roku na Mokotowie na kupujących czekało 1 474 mieszkań. Ich średnia cena wynosiła 15 887 PLN za 1 m<sup>2</sup>, co dało wzrost o 10,5% w odniesieniu do trzeciego kwartału 2021 roku.

Na uwagę zdecydowanie zasługuje Projekt „Aura Mokotów” przy ulicy Bluszczańskiej który składa się z dziewięciu budynków wielorodzinnych, z ofertą 334 mieszkań o zróżnicowanej powierzchni. Ceny sprzedaży 1m<sup>2</sup> mieszkania rozpoczynały się od 13 500 PLN, natomiast najdroższe lokale były oferowane za 15 900 PLN/m<sup>2</sup>. Zakończenie projektu przewidywane jest w 3Q'24.

Inwestycja „Rytm Mokotowa”, zlokalizowana przy ulicy Antoniewskiej, jest realizowana przez dewelopera Robyga. Projekt zakłada, że liczba pokoi w mieszkaniach będzie wynosić od jednego do czterech. Cztery budynki natomiast będą miały od czterech do sześciu pięter. Ceny za 1 m<sup>2</sup> mieszkania w tej inwestycji kształtowały się na poziomie między 12 400 a 14 800 PLN. Budowa zostanie zakończona w 2Q'24.



### Aura Mokotów\*

Deweloper	Mill-Yon Sp. z o.o.
Adres	ul. Bluszczańska
Generalny wykonawca	Mill-Yon Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	13 500 - 15 900 PLN
Liczba mieszkań	106
Oddanie budynku	3Q 2024
Struktura mieszkań*	1 pokój: 8 szt. (32,93 - 34,22 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 66 szt. (38,27 - 56,51 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 25 szt. (57,49 - 71,84 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 5 szt. (99,03 - 126,63 m <sup>2</sup> ) 5 pokoi: 2 szt. (110,48 m <sup>2</sup> )



### Rytm Mokotowa\*

Deweloper	ROBYG S.A.
Adres	ul Antoniewska
Generalny wykonawca	ROBYG S.A.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	12 400 - 14 800 PLN
Liczba mieszkań	155
Oddanie budynku	2Q 2024
Struktura mieszkań*	1 pokój: 24 szt. (26,74 - 31,35 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 70 szt. (39,02 - 50,17 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 50 szt. (62,17 - 67,70 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 11 szt. (76,45 - 86,39 m <sup>2</sup> )

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

# Dzielnica Ochota

## Wynajem w 3Q'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.

**321**

Liczba ogłoszeń wynajmu

+6,6% q/q

-41,4% r/r

**48,84** m<sup>2</sup>

Średnia powierzchnia mieszkania

**75,27** PLN

Średnia stawka najmu

+13,5% q/q

+37,2% r/r

- W trzecim kwartale 2022 roku na Ochocie było 321 ogłoszeń wynajmu mieszkań, a w ciągu 12 miesięcy w dzielnicy ta liczba zmniejszyła się o 41,4%.
- Średnia miesięczna stawka najmu 1 m<sup>2</sup> mieszkania była równa 75,27 PLN i zwiększyła się o 37,2% w odniesieniu do 3Q'21.
- Obliczona przez VEA rentowność wynajmu mieszkania w 3Q'22 dla tej dzielnicy wyniosła 6,35%. Względem poprzedniego kwartału odnotowaliśmy wzrost o 0,88 p.p.

**6,35%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

**46,66%**

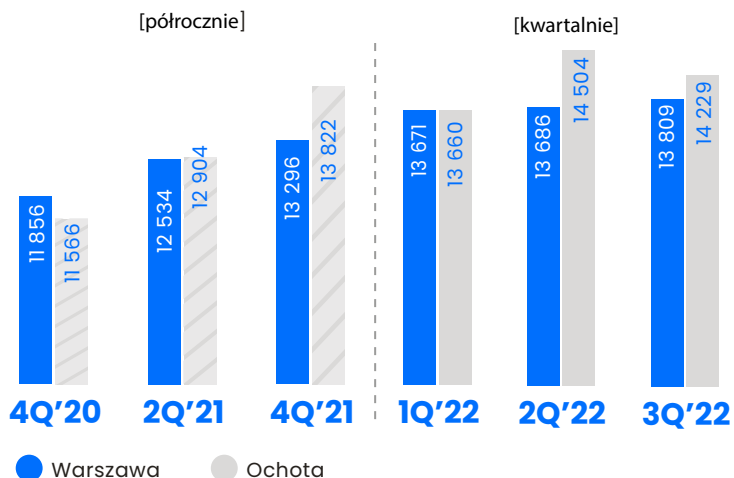
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

# Dzielnica Ochota

## Rynek wtórny w 3Q'22

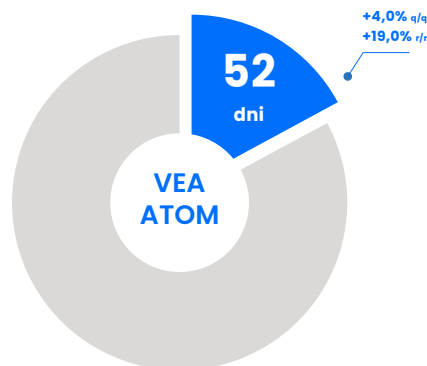


### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy

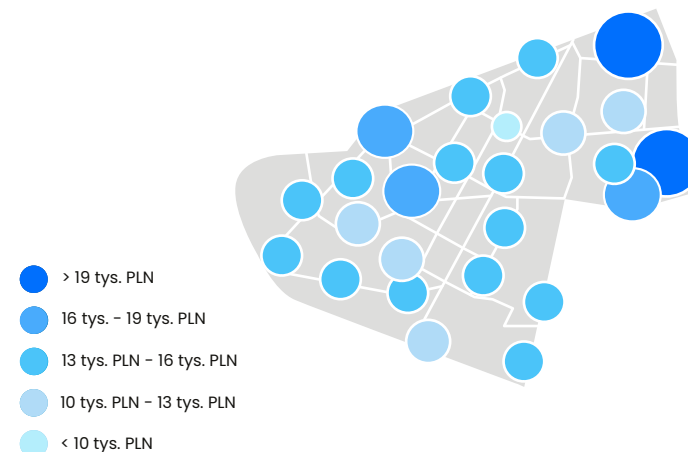


### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

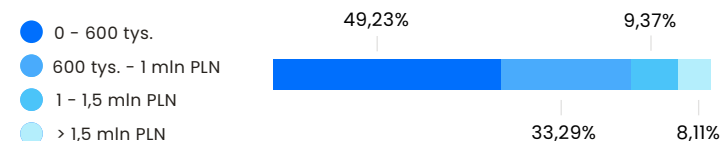
[Average Time on Market]



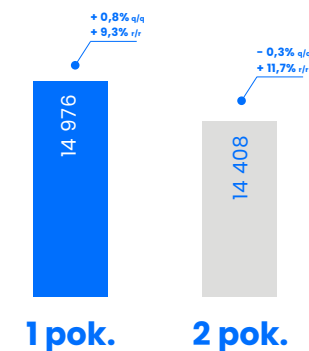
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



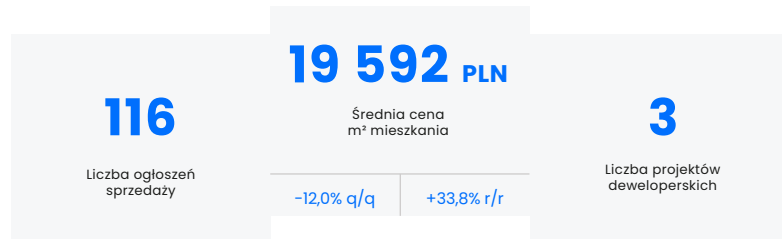
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania gotowego do wprowadzenia



- W 3Q'22 średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania na Ochocie wyniosła 14 229 PLN i wzrosła o 9,8% r/r.
- W tej dzielnicy w trzecim kwartale 2022 roku były 374 ogłoszenia sprzedaży i w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego nastąpił spadek o 15,0%.
- Opracowany przez nas wskaźnik VEA ATOM pokazał, że średni czas sprzedaży mieszkania na Ochocie w 3Q'22 wyniósł 52 dni.
- Zakup nieruchomości o powierzchni 50 m<sup>2</sup> w trzecim kwartale 2022 roku w tym rejonie Warszawy oznaczał wydatek równy kwocie 88-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- Wśród wszystkich ofert sprzedaży mieszkań na Ochocie w 3Q'22 82,52% to mieszkania z ceną poniżej 1 mln PLN.

# Dzielnica Ochota

## Rynek pierwotny w 3Q'22



Na Ochocie, ze względu na jej stosunkowo niewielką powierzchnię, oferta deweloperów mieszkaniowych nie jest zbyt bogata, choć od czasu do czasu pojawiają się nowe inwestycje uznanych na rynku deweloperów.

W 3Q'22 w sprzedaży znajdowało się łącznie 116 mieszkań w trzech inwestycjach, a ich średnia cena wynosiła 19 592 PLN/m<sup>2</sup>, notując wzrost o 33,8% r/r.

Na grafice obok prezentujemy Państwu nową realizowaną inwestycję mieszkaniową na Ochocie. „Włodarzewska 59” od Vinci Immobilier Polska to 6 budynków składających się z łącznie 59 mieszkań z metrażem od 44,77 m<sup>2</sup> do 168,07 m<sup>2</sup>. Generalnym Wykonawcą projektu jest spółka Warbud S.A. Ceny za 1 m<sup>2</sup> mieszkania znajdowały się w przedziale między 17 200 a 18 500 PLN. Mieszkańcy będą mogli korzystać z garażu podziemnego, przewidzianego na 57 miejsc parkingowych. Planowany termin ukończenia przypada na 4Q'24.

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>. W części podziemnej budynku zlokalizowany jest garaż oraz funkcjonalne komórki lokatorskie. Zakończenie prac nad budową projektu jest planowane na 2Q'24.



### Włodarzewska 59\*

Deweloper	Vinci Immobilier Polska
Adres	ul. Włodarzewska 59
Generalny wykonawca	Warbud S.A.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	17 200 - 18 500 PLN
Liczba mieszkań	59
Oddanie budynku	4Q 2024
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 12 szt. (44,47 - 115,74 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 21 szt. (67,41 - 156,77 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 13 szt. (96,58 - 123,56 m <sup>2</sup> ) 5 pokoi: 13 szt. (92,24 - 168,07 m <sup>2</sup> )



### Harfowa 9\*

Deweloper	Yuniversal Development Sp. z o.o.
Adres	ul. 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: 5 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 3Q'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).

492

Liczba ogłoszeń wynajmu

+5,8% q/q

-42,6% r/r

48,07 m<sup>2</sup>

Średnia powierzchnia mieszkania

68,37 PLN

Średnia stawka najmu

+3,3% q/q

+33,7% r/r

6,29%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

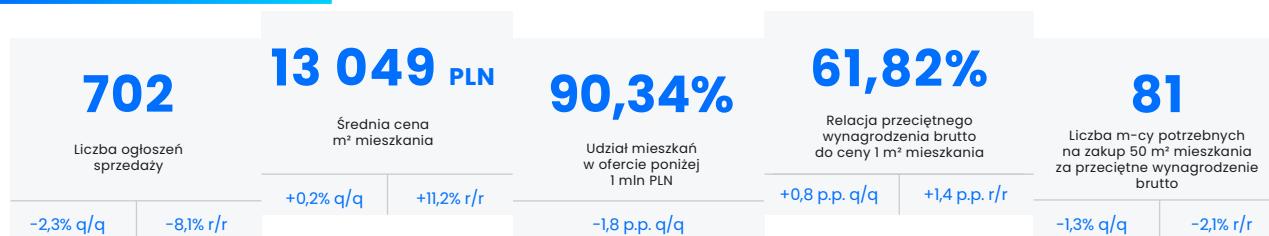
42,38%

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

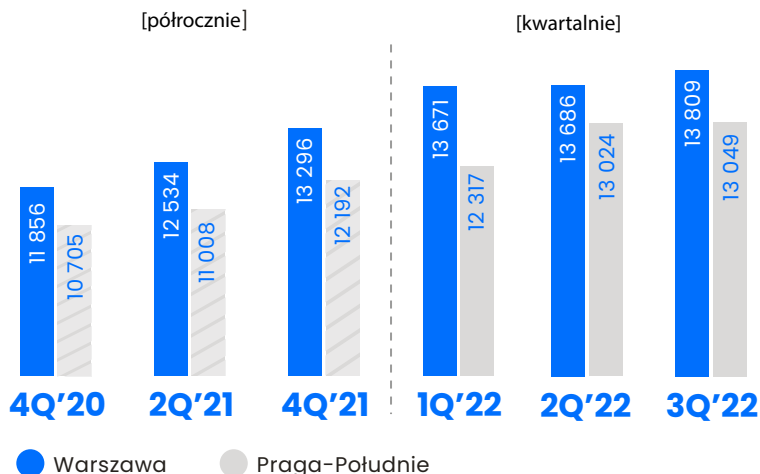
- W 3Q'22 na Pradze-Południe były 492 ogłoszenia wynajmu mieszkań, w ciągu roku nastąpił spadek o 42,6%.
- Średnia miesięczna stawka wynajmu mieszkania w tej dzielnicy kształtowała się na poziomie 68,37 PLN/m<sup>2</sup>, dając wzrost o 33,7% w porównaniu do analogicznego okresu rok wcześniej.
- Stopa zwrotu z wynajmu mieszkania na Pradze-Południe w 3Q'22 była równa 6,29% i w porównaniu do poprzedniego kwartału była wyższa o 0,19 p.p.

# Dzielnica Praga-Południe

## Rynek wtórny w 3Q'22

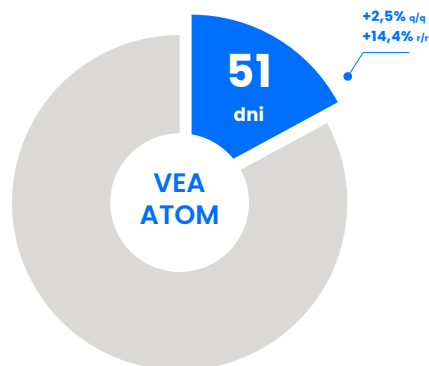


### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy

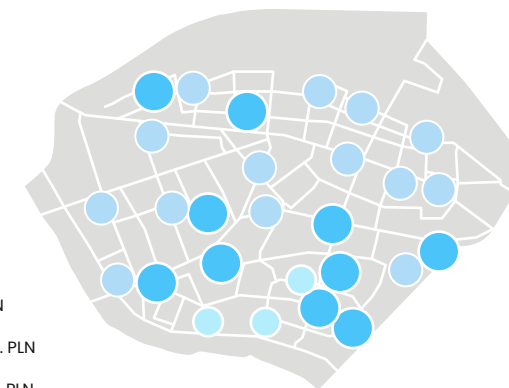


### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

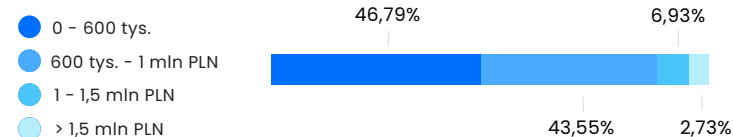
[Average Time on Market]



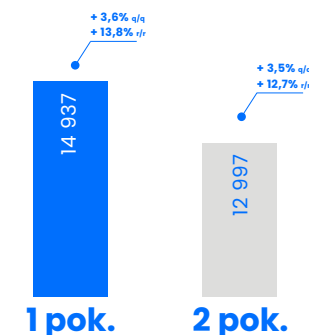
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



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



- Na Pradze-Południe średnia cena sprzedaży mieszkania w 3Q'22 wyniosła 13 049 PLN/m<sup>2</sup> i wzrosła o 11,2% w stosunku do 3Q'21.
- W tym rejonie Warszawy w trzecim kwartale 2022 roku pojawiły się 702 ogłoszenia sprzedaży, dając rezultat o 8,1% gorszy w odniesieniu do analogicznego kwartału rok wcześniej.
- Według naszych autorskich wyliczeń, średni czas sprzedaży mieszkania na Pradze-Południe w 3Q'22 wyniósł 51 dni.
- Na Pradze-Południe na zakup nieruchomości o powierzchni 50 m<sup>2</sup> w trzecim kwartale 2022 roku potencjalni kupujący potrzebowaliby wydać kwotę równą 81-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- W 3Q'22 w tej dzielnicy 90,34% wszystkich ofert sprzedaży stanowiły ogłoszenia z ceną poniżej 1 mln PLN.

# Dzielnica Praga-Południe

## Rynek pierwotny w 3Q'22

**1 305**

Liczba ogłoszeń  
sprzedaży

**13 482** PLN

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

-1,3 q/q

+10,3% r/r

**19**

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 doceniają deweloperzy. Trzeci kwartał 2022 roku przyniósł wzrost ceny ofertowej za 1 m<sup>2</sup> mieszkania od dewelopera, które były wyższe o 10,3% niż rok wcześniej.

W ofercie było dostępnych 1 305 mieszkań ze średnią ceną 13 482 PLN/m<sup>2</sup>, które pochodziły z 19 inwestycji mieszkaniowych.

Wybrane przez nas dwie inwestycje mieszkaniowe realizowane na Pradze-Południe zostały przedstawione na grafikach obok. „Goslove”, które na zlecenie Profbud Sp. z o.o. wykonuje MALBUD Sp. z o.o., jest nowym przedsięwzięciem i składać się będzie z 2 ośmiopiętrowych budynków, w których dostępnych będzie łącznie 233 mieszkań. Najtańsze mieszkania były dostępne w cenie 11 800 PLN/m<sup>2</sup>. Budowa ma zakończyć się w 4Q'24.

W projekcie „Park Skandynawia” od dewelopera Skanska Residential przewidzianych jest 800 nowoczesnych apartamentów. W IV etapie powierzchnia 80 z nich będzie wynosić między 28,8 m<sup>2</sup> a 110,4 m<sup>2</sup>, zaś cena kształtowała się pomiędzy 13 100 a 19 100 PLN/m<sup>2</sup>. Przewidywany termin ukończenia inwestycji to 3Q'24.



### Goslove\*

Deweloper	Profbud Sp. z o.o.
Adres	ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego
Generalny wykonawca	MALBUD Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	11 800 - 13 900 PLN
Liczba mieszkań	230
Oddanie budynku	4Q 2024
Struktura mieszkań*	1 pokój: 43 szt. (29,24 - 39,21 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 79 szt. (34,14 - 55,63 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 79 szt. (53,08 - 71,99 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 19 szt. (77,65 - 94,18 m <sup>2</sup> )



### Park Skandynawia \*

Deweloper	Skanska Residential
Adres	ul. Optyków
Generalny wykonawca	Skanska S.A.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	13 100 - 19 100 PLN
Liczba mieszkań	72
Oddanie budynku	3Q 2024
Struktura mieszkań*	1 pokój: 21 szt. (26,42 - 35,05 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 33 szt. (29,78 - 53,79 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 17 szt. (56,74 - 70,20 m <sup>2</sup> ) 5 pokoi: 1 szt. (92,97 m <sup>2</sup> )

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



# Dzielnica Praga-Północ

## Wynajem w 3Q'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 jedyny warszawski 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.

191

Liczba ogłoszeń wynajmu

+11,0% q/q

-18,4% r/r

41,03 m<sup>2</sup>

Średnia powierzchnia mieszkania

79,46 PLN

Średnia stawka najmu

+6,5% q/q

+39,3% r/r

- Potencjalni najemcy w 3Q'22 na Pradze-Północ mogli znaleźć 191 ogłoszeń wynajmu mieszkań, a w porównaniu do 3Q'21 był to wynik o 18,4% niższy.
- Średnia miesięczna stawka wynajmu 1 m<sup>2</sup> mieszkania w tej dzielnicy wyniosła 79,46 PLN i w odniesieniu do sytuacji rok wcześniej okazała się o 39,3% wyższa.
- Inwestor w 3Q'22 mógł liczyć na roczną stopę zwrotu z wynajmu mieszkania w wysokości 7,18%, przy wzroście o 0,44 p.p. względem poprzednio badanego okresu.

7,18%

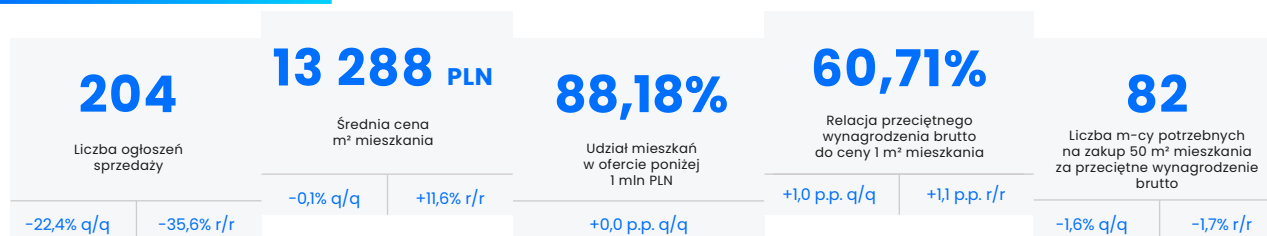
Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

49,25%

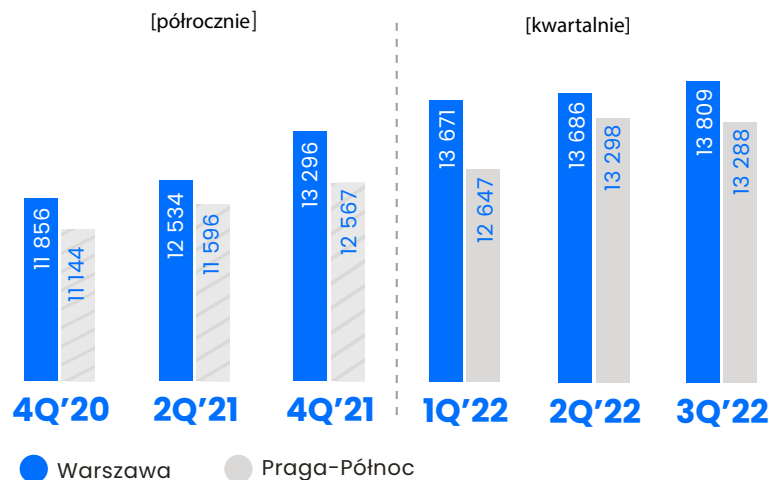
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

# Dzielnica Praga-Północ

## Rynek wtórny w 3Q'22

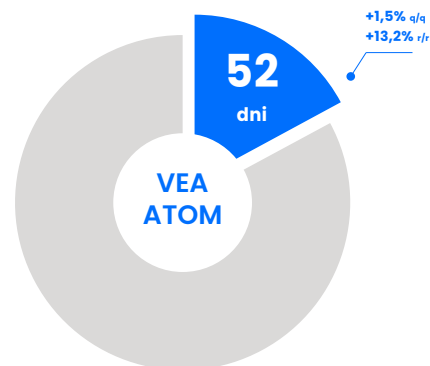


### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy

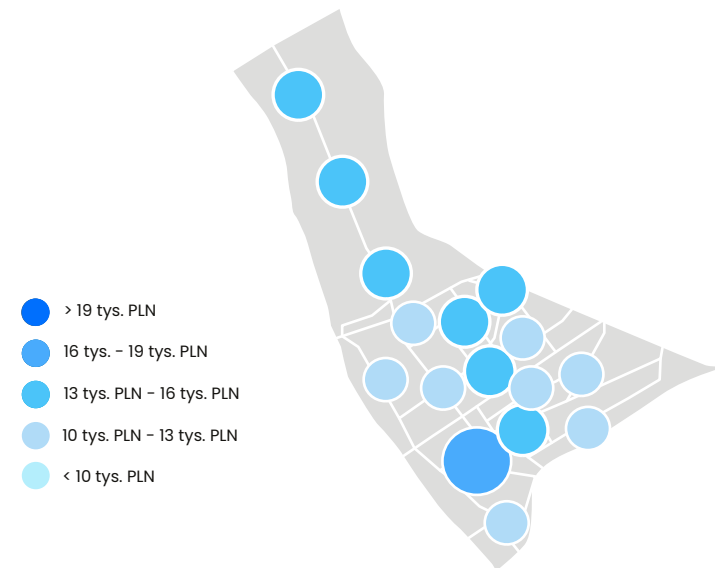


### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

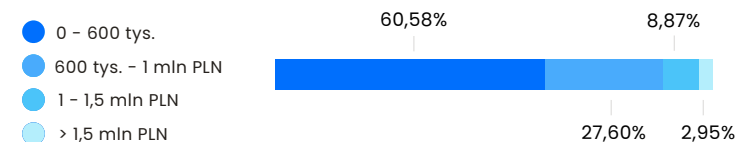
[Average Time on Market]



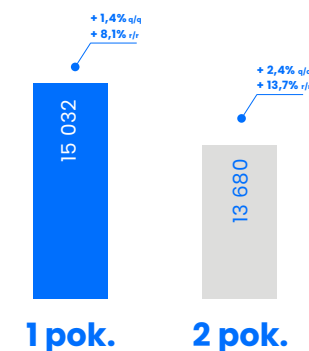
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



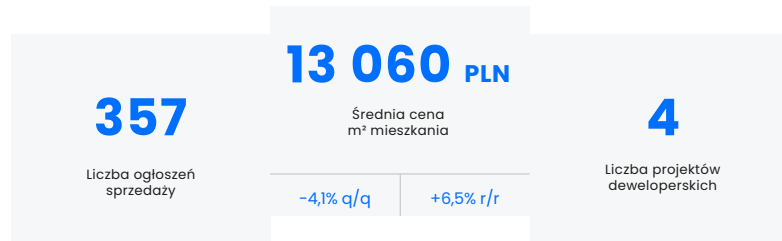
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania gotowego do wprowadzenia



- W trzecim kwartale 2022 roku średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania na Pradze-Północ wyniosła 13 288 PLN i wzrosła o 11,6% rok do roku.
- W 3Q'22 na potencjalni kupujący mogli znaleźć tu 204 ogłoszenia sprzedaży, co dało spadek o 35,6% r/r. Tak duża dynamika wynikała z niskiej bazy ogłoszeń w dzielnicy.
- Według naszych autorskich wyliczeń, średni czas sprzedaży mieszkania w tej dzielnicy w 3Q'22 wyniósł 52 dni.
- Przeciętna cena nieruchomości o powierzchni 50 m<sup>2</sup> stanowiła równowartość 82 stawek przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- W 3Q'22 na Pradze-Północ oferty sprzedaży mieszkań o wartości poniżej 1 mln PLN stanowiły 88,18% wszystkich ogłoszeń.

# Dzielnica Praga-Północ

## Rynek pierwotny w 3Q'22



Praga-Północ jest niezwykłą dzielnicą, z bogatą historią i potencjałem. Swoje nowe oblicze zyskuje dzięki rewitalizacji. Deweloperzy nawiązują do jej historycznego charakteru i widoczne jest to w kilku inwestycjach, gdzie oddany jest charakter dawnych praskich kamienic.

W 3Q'22 kupujący mogli wybierać spośród 357 mieszkań realizowanych w 4 inwestycjach, gdzie średnia cena za 1 m<sup>2</sup> mieszkania wynosiła 13 060 PLN/m<sup>2</sup>. Oznaczało to wzrost o 6,5% w stosunku do 3Q'21.

Na grafice obok zostały opisane dwie wybrane przez nas inwestycje mieszkaniowe w dzielnicy Praga-Północ. Inwestycja „Home Factory” jest realizowana przez spółkę Mostostal Sp. z o.o. W drugim etapie osiedla mieszkaniowego, które powstaje przy ulicy Kotsisa, będzie oferowane 176 mieszkań o zróżnicowanej powierzchni od 37,2 m<sup>2</sup> do 69,4 m<sup>2</sup>. Cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania kształtowała się na poziomie między 7 750 a 12 800 PLN/m<sup>2</sup>. Zakończenie inwestycji przewidywane jest na 3Q'23.

W projekcie „Bulwary Praskie”, realizowanym przez Mennicę Polską, w czterech 7-piętrowych budynkach będzie dostępnych w sumie 1 265 mieszkań o metrażach od 33,9 m<sup>2</sup> do 98,7 m<sup>2</sup>. Ceny za 1 m<sup>2</sup> mieszkania wynosiły między 12 860 a 14 150 PLN/m<sup>2</sup>. Przewidywany termin ukończenia projektu to 4Q'22.



### Home Factory II\*

<b>Deweloper</b>	Mostostal S.A.
<b>Adres</b>	ul. Kotsisa
<b>Generalny wykonawca</b>	Mostostal S.A.
<b>Ceny [PLN/m<sup>2</sup>]</b>	7 750 – 12 800 PLN
<b>Liczba mieszkań</b>	97
<b>Oddanie budynku</b>	3Q 2023
<b>Struktura mieszkań*</b>	2 pokoje: 54 szt. (36,52 – 52,95 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 46 szt. (51,29 – 69,04 m <sup>2</sup> )



### Bulwary Praskie\*

<b>Deweloper</b>	Mennica Polska S.A.
<b>Adres</b>	ul. Jagiellońska 75
<b>Generalny wykonawca</b>	FB Antczak Sp. z o.o.
<b>Ceny [PLN/m<sup>2</sup>]</b>	12 860 – 14 080 PLN
<b>Liczba mieszkań</b>	146
<b>Oddanie budynku</b>	4Q 2022
<b>Struktura mieszkań*</b>	1 pokój: 5 szt. (25,60 – 29,40 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 56 szt. (34,60 – 56,00 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 62 szt. (56,10 – 79,90 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 23 szt. (59,90 – 98,86 m <sup>2</sup> )

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

# Dzielnica Targówek

## Wynajem w 3Q'22

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

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

Powstanie II linii metra i stacji Targówek Mieszkaniowy, Trocka, Kondratowicza, Zacisze oraz Bródno 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.

**234**

Liczba ogłoszeń wynajmu

+13,6% q/q

-23,0% r/r

**46,68 m<sup>2</sup>**

Średnia powierzchnia mieszkania

**63,52 PLN**

Średnia stawka najmu

+10,0% q/q

+37,5% r/r

- W 3Q'22 na Targówku dostępne były 234 ogłoszenia wynajmu mieszkań, a w ciągu roku nastąpił spadek ich liczby o 23,0%.
- Średnia stawka najmu za 1 m<sup>2</sup> mieszkania wyniosła 63,52 PLN i w porównaniu do 3Q'21 zwiększyła się o 37,5%.
- Zwrot z inwestycji w wynajem mieszkania w ujęciu rocznym w dzielnicy Targówek liczył 6,38%, co dało wzrost o 0,40 p.p. w stosunku do 2Q'22.



**6,38%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

**39,37%**

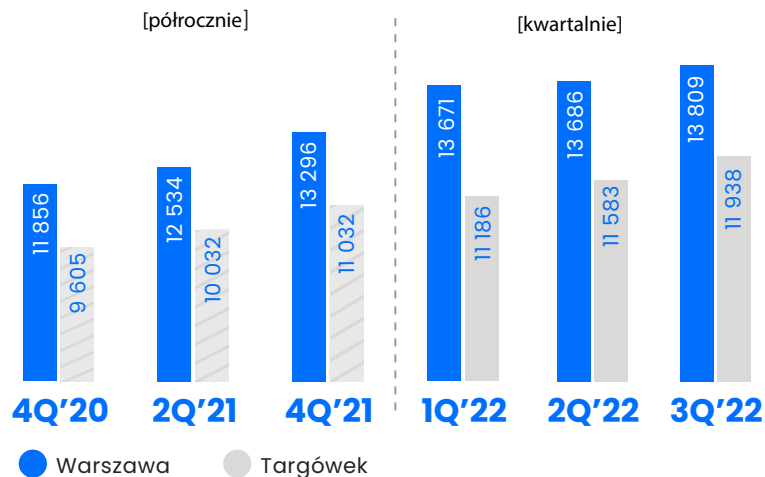
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

# Dzielnica Targówek

## Rynek wtórny w 3Q'22

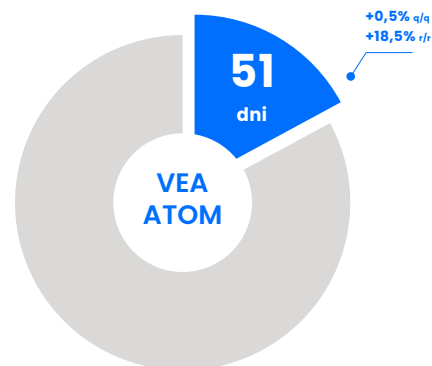


### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy

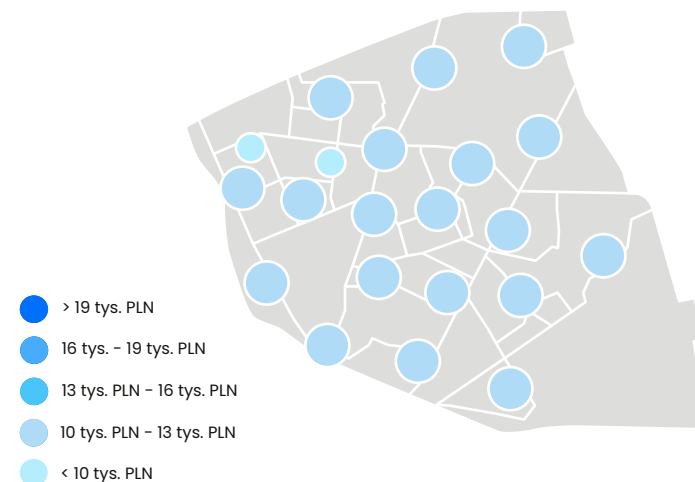


### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

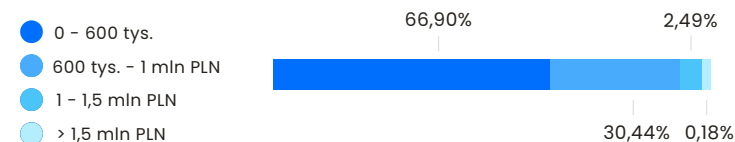
[Average Time on Market]



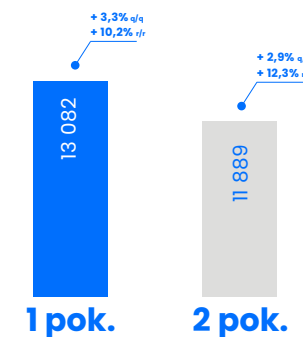
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



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

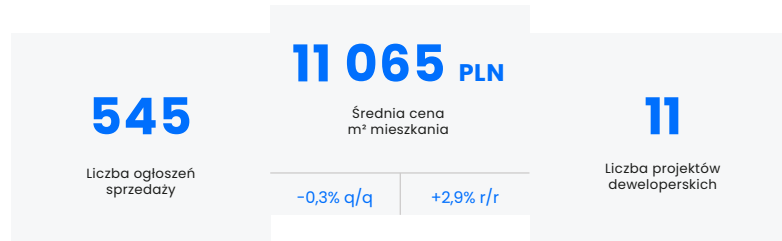


- Średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania w 3Q'22 na Targówku wyniosła 11 938 PLN i wzrosła o 8,1% w porównaniu do 3Q'21.
- W 3Q'22 dostępnych było tu 346 ogłoszeń sprzedaży i był to wynik gorszy o 4,9% w stosunku do analogicznego kwartału rok wcześniej.
- Wyliczenia VEA pokazały, że średni czas sprzedaży mieszkania w tej dzielnicy w 3Q'22 wyniósł 51 dni.
- Aby zakupić nieruchomość o powierzchni 50 m<sup>2</sup> w 3Q'22 na Targówku, kupujący musieliby przeznaczyć 74-krotność przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- Udział ofert sprzedaży mieszkań z ceną poniżej 1 mln PLN w tej części Warszawy w 3Q'22 wyniósł 97,34%.



# Dzielnica Targówek

## Rynek pierwotny w 3Q'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 częściach dzielnicy. Średnia cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania od dewelopera w 3Q'22 wynosiła 11 065 PLN/m<sup>2</sup>, notując wzrost o 2,9% r/r.

Deweloperzy w ostatnim kwartale realizowali 11 inwestycji mieszkaniowych, w których w sprzedaży znajdowało się 545 lokali mieszkalnych.

Deweloper Stolmar Development przy ulicy Skrajnej realizuje projekt „Skrajna 34”. W 6-piętrowym budynku będzie dostępnych w sumie 68 mieszkań, a ich cena kształtowała się na poziomie między 8 700 a 10 500 PLN/m<sup>2</sup>. Zakończenie prac jest planowane w 4Q'23.

W projekcie „Toruńska Vita”, który realizuje deweloper Develia, powstanie jeden 3-piętrowy budynek, w którym będzie dostępnych dla mieszkańców 196 mieszkań o metrażach od 30,2 m<sup>2</sup> do 105,1 m<sup>2</sup> i cenach pomiędzy 9 850 a 12 000 PLN za 1 m<sup>2</sup>. Przewidywany termin zakończenia projektu przypada na 1Q'24.



	<b>Skrajna 34</b>	<b>Toruńska Vita*</b>
<b>Deweloper</b>	Stolmar Development	Develia S.A.
<b>Adres</b>	ul. Skrajna	ul. Toruńska
<b>Generalny wykonawca</b>	Stolmar Development	Develia S.A.
<b>Ceny [PLN/m<sup>2</sup>]</b>	8 700 - 10 500 PLN	9 850 - 12 000 PLN
<b>Liczba mieszkań</b>	66	141
<b>Oddanie budynku</b>	4Q 2023	1Q 2024
<b>Struktura mieszkań*</b>	2 pokoje: 30 szt. (41,57 - 49,07 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 21 szt. (53,67 - 67,05 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 15 szt. (64,58 - 91,25 m <sup>2</sup> )	1 pokój: 19 szt. (29,30 - 33,60 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 42 szt. (37,20 - 47,30 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 65 szt. (53,00 - 66,60 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 15 szt. (73,52 - 100,93 m <sup>2</sup> )

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

# Dzielnica Ursynów

## Wynajem w 3Q'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 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 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.

298

Liczba ogłoszeń wynajmu

-3,2% q/q

-47,1% r/r

56,35 m<sup>2</sup>

Średnia powierzchnia mieszkania

62,92 PLN

Średnia stawka najmu

+11,2% q/q

+36,7% r/r

5,81%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

39,00%

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

- W trzecim kwartale 2022 roku w dzielnicy Ursynów pojawiło się 298 ogłoszeń wynajmu mieszkań, co oznaczało spadek o 47,1% r/r.
- Średnia miesięczna stawka najmu mieszkania na Ursynowie kształtowała się na poziomie 62,92 PLN/m<sup>2</sup>, dając wzrost o 36,7% w porównaniu do sytuacji rok wcześniej.
- Rentowność brutto wynajmu mieszkania na Ursynowie w 3Q'22 wyniosła 5,81% i w odniesieniu do drugiego kwartału 2022 roku zwiększyła się o 0,56 p.p.

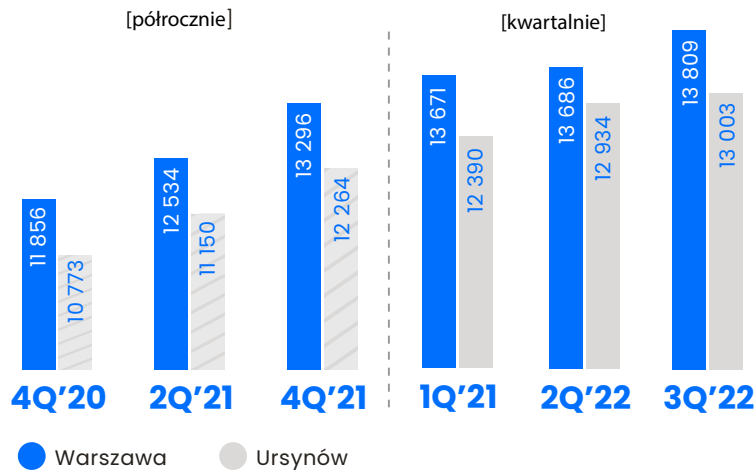


# Dzielnica Ursynów

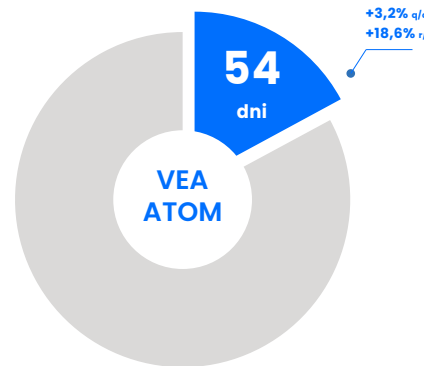
## Rynek wtórny w 3Q'22



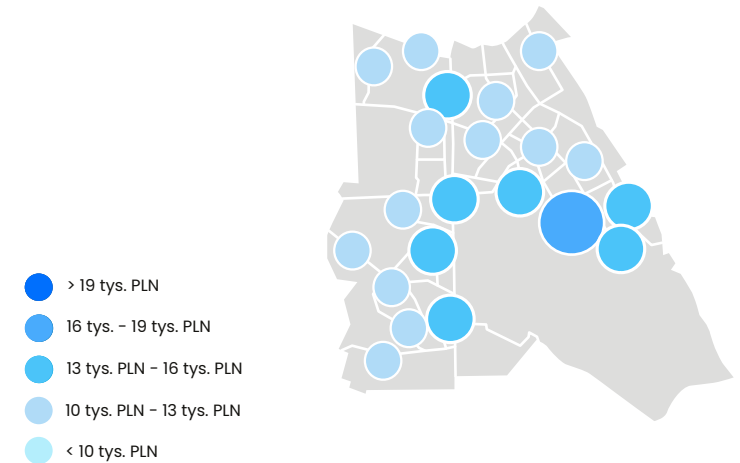
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy



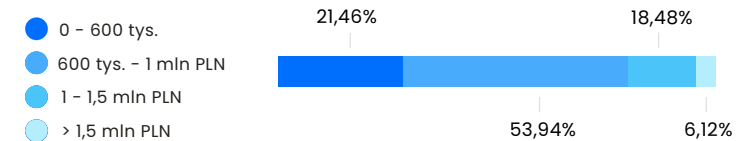
### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA [Average Time on Market]



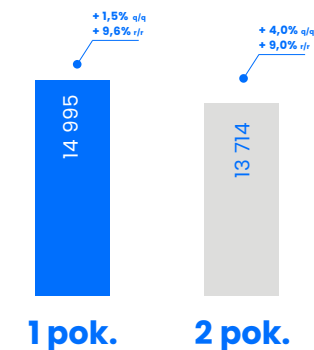
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



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



- Na Ursynowie średnia cena sprzedaży mieszkania w 3Q'22 wyniosła 13 003 PLN/m<sup>2</sup> i wzrosła o 9,3% w stosunku do 3Q'21.
- W tej dzielnicy znajdowały się w tym samym okresie 490 ogłoszenia sprzedaży mieszkań i był to wynik o 8,7% gorszy r/r.
- Opracowany przez nas wskaźnik VEA ATOM pokazał, że średni czas sprzedaży nieruchomości na Ursynowie w 3Q'22 wyniósł 54 dni.
- Na zakup mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> w trzecim kwartale 2022 roku potencjalni kupujący potrzebowaliby wydać kwotę równą 81-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- Odsetek mieszkań w sprzedaży w 3Q'22 na Ursynowie o wartości poniżej 1 mln PLN wyniósł 75,40%.

# Dzielnica Ursynów

## Rynek pierwotny w 3Q'22

494

Liczba ogłoszeń  
sprzedaży

14 515 PLN

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

-3,1% q/q

+14,3% r/r

9

Liczba projektów  
deweloperskich

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 trzecim kwartale 2022 roku w dzielnicy trwały prace nad 9 inwestycjami mieszkaniowymi. Na dostępną ofertę składały się 494 mieszkania, ze średnią ceną 14 615 PLN/m<sup>2</sup>, notując wzrost o 14,3% w stosunku do 3Q'21.

Na uwagę zasługuje zdecydowanie „Parkur Residence” przy ulicy Kłobuckiej, który jest projektem firmy YIT Development, a w budynku o wysokiej, 11-piętrowej zabudowie znajdują się 294 lokale mieszkalne o szerokim wyborze metraży od 27,1 m<sup>2</sup> do 89,6 m<sup>2</sup>. Na zakup mieszkania w tej inwestycji trzeba było przeznaczyć między 11 200 a 18 800 PLN/m<sup>2</sup>. Planowany termin ukończenia drugiego etapu projektu przypada na 4Q'22 rok.

W projekcie „Solen Kabaty” deweloper Skanska Residential przekaze do dyspozycji nowych mieszkańców 102 mieszkania w eleganckim i nowoczesnym 4-kondygnacyjnym budynku. Powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi między 44,3 m<sup>2</sup> a 130,2 m<sup>2</sup>, natomiast ceny ofertowe za 1m<sup>2</sup> były w przedziale od 16 800 do 21 000 PLN. Zakończenie budowy planowane jest w 1Q'24.



### Parkur Residence

Deweloper	YIT Development
Adres	ul. Kłobucka
Generalny wykonawca	Kalter S.A.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	11 200 - 18 800 PLN
Liczba mieszkań	85
Oddanie budynku	4Q 2022
Struktura mieszkań*	1 pokój: 49 szt. (25,02 - 28,87 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 10 szt. (36,64 - 40,56 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 15 szt. (52,26 - 65,00 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 9 szt. (71,99 - 78,21 m <sup>2</sup> ) 5 pokoi: 2 szt. (88,57 m <sup>2</sup> )



### Solen Kabaty\*

Deweloper	Skanska Residential Sp. z o.o.
Adres	ul. Rybaltów
Generalny wykonawca	Skanska S.A.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	16 800 - 21 000 PLN
Liczba mieszkań	92
Oddanie budynku	1Q 2024
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 17 szt. (44,30 - 56,10 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 26 szt. (59,60 - 89,80 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 40 szt. (90,60 - 127,10 m <sup>2</sup> ) 5 pokoi: 13 szt. (127,10 - 130,50 m <sup>2</sup> )

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

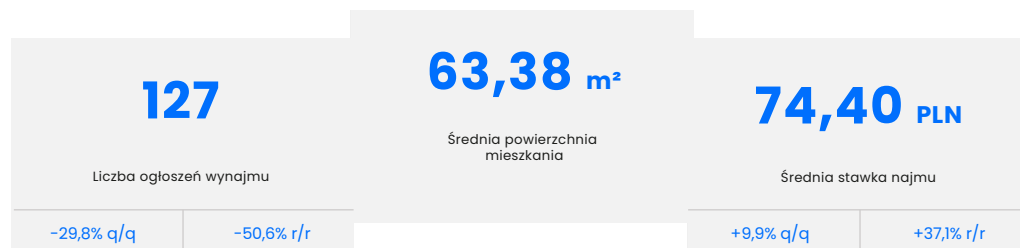
# Dzielnica Wilanów

## Wynajem w 3Q'22

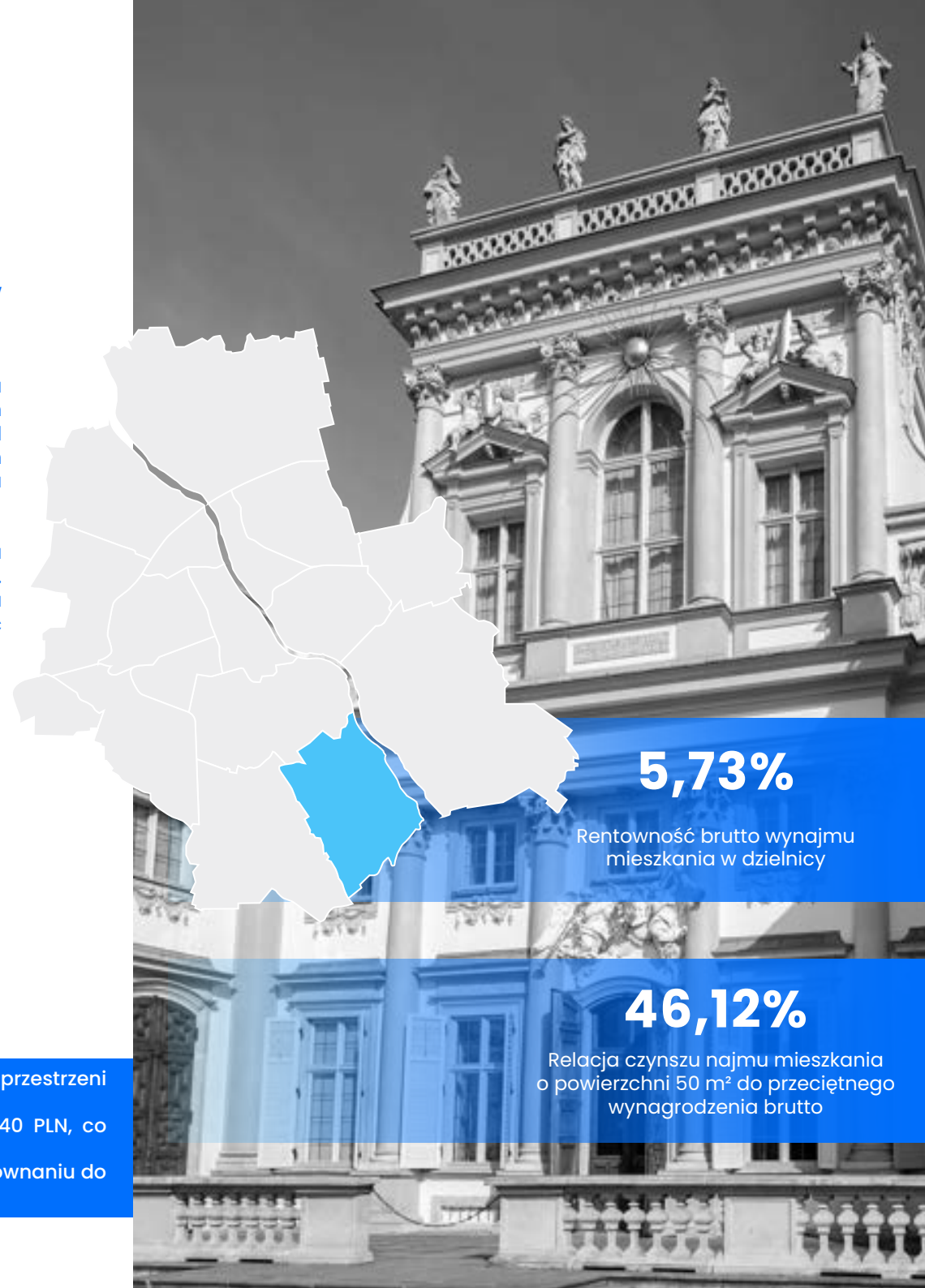
Wilanów, jako urokliwa dzielnica Warszawy położona jest na jej południowej części, w bliskim sąsiedztwie zachodniego brzegu Wisły. Sława, jaką ma dzisiaj Wilanów zawdzięcza Janowi III Sobieskiemu, który został zauroczony urokiem dzielnicy, w efekcie czego możemy dzisiaj podziwiać słynny Pałac w Wilanowie.

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.



- Liczba ogłoszeń wynajmu mieszkania w 3Q'22 na Wilanowie była równa 127, a na przestrzeni ostatnich 12 miesięcy nastąpił spadek o 50,6%.
- Za wynajem 1 m<sup>2</sup> mieszkania w tej dzielnicy trzeba było zapłacić średnio 74,40 PLN, co oznaczało wzrost o 37,1% rok do roku.
- Stopa zwrotu z najmu mieszkania na Wilanowie w 3Q'22 była równa 5,73% i w porównaniu do poprzedniego kwartału była wyższa o 0,46 p.p.



**5,73%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

**46,12%**

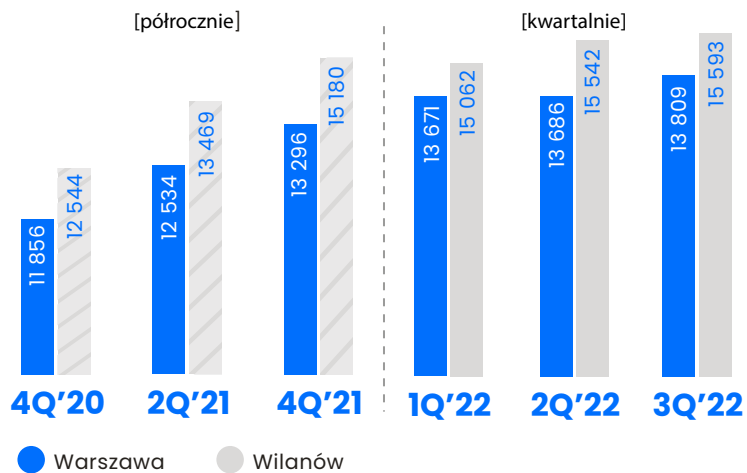
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

# Dzielnica Wilanów

## Rynek wtórny w 3Q'22

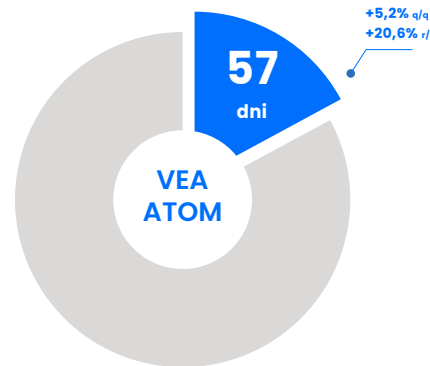


### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy

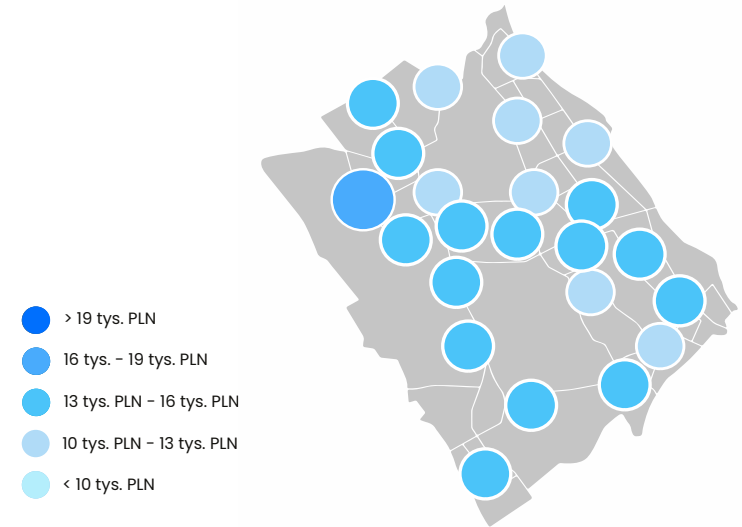


### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

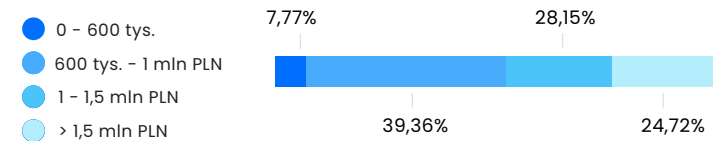
[Average Time on Market]



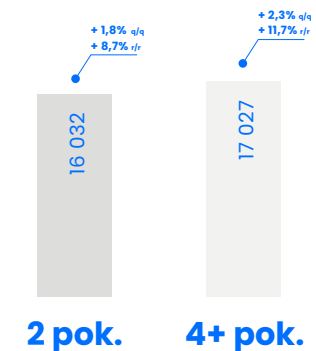
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



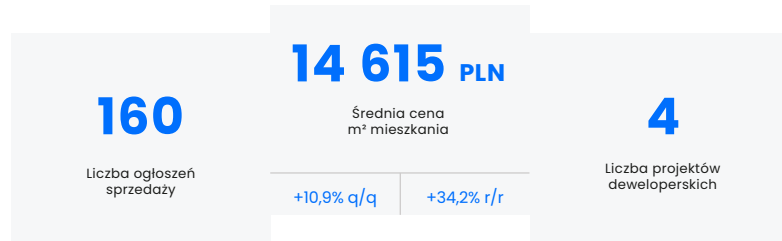
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania gotowego do wprowadzenia



- W 3Q'22 średnia cena za 1 m<sup>2</sup> wystawianego na sprzedaż mieszkania na Wilanowie wyniosła 15 593 PLN i wzrosła o 5,8% r/r.
- W tym rejonie Warszawy w trzecim kwartale 2022 roku pojawiło się 258 ogłoszeń sprzedaży mieszkań, dając rezultat o 11,2% gorszy w stosunku do 3Q'21.
- Wskaźnik VEA ATOM dla Wilanowa, pokazujący średni czas sprzedaży mieszkania w tej dzielnicy, w trzecim kwartale 2022 roku był równy 57 dni.
- Chcąc kupić tu nieruchomość o powierzchni 50 m<sup>2</sup> w 3Q'22, potrzebowalibyśmy 97 miesięcy pracy za przeciętne wynagrodzenie brutto.
- W 3Q'22, spośród wszystkich dostępnych ofert sprzedaży na Wilanowie, 47,12% to oferty mieszkania z ceną poniżej 1 mln PLN.

# Dzielnica Wilanów

## Rynek pierwotny w 3Q'22



Wilanów to dzielnica uważana za prestiżową, kameralną i 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 trzecim kwartale 2022 roku zostały rozpoczęte 4 inwestycje mieszkaniowe, które dostarczyły 160 dostępnych mieszkań. Średnia cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania wyniosła 14 615 PLN, co ze względu na niską bazę dało wzrost o 34,2% względem 3Q'21.

Obok prezentujemy dwa wybrane przez nas projekty deweloperskie w dzielnicy Wilanów. „Syta 126” to projekt przygotowywany przez K2 Residential. Inwestycja zapewni mieszkańcom 40 mieszkań w pięciu 4-kondygnacyjnych budynkach, których metraż mieści się w przedziale od 34,8 m<sup>2</sup> do 201,13 m<sup>2</sup>. Ceny ofertowe w tym projekcie wynoszą od 11 550 do 14 950 PLN za 1 m<sup>2</sup>. Prace nad przedsięwzięciem mają być zakończone w 2Q'23.

„Rezydencja Wilanówka” to 2-piętrowy budynek zapewniający 26 lokali mieszkalnych dla zainteresowanych zakupem. Jego deweloperem jest Rogowski Development. Metraż mieszkań wynosi od 31,9 do 103,0 m<sup>2</sup>, przy cenie wahającej się od 10 500 do 14 500 PLN za 1 m<sup>2</sup>. Zakończenie prac nad projektem planowane jest w 3Q'23.



### Syta 126\*

Deweloper	K2 Residential
Adres	ul. Syta
Generalny wykonawca	K2 Residential
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	11 550 - 14 950 PLN
Liczba mieszkań	40
Oddanie budynku	3Q 2023
Struktura mieszkań*	1 pokój: 1 szt. (57,56 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 1 szt. (57,56 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 2 szt. (75,54 - 92,12 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 4 szt. (95,15 - 115,72 m <sup>2</sup> ) 5 pokoi: 8 szt. (115,70 - 201,13 m <sup>2</sup> )



### Rezydencja Wilanówka

Deweloper	Rogowski Development
Adres	ul. 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. (52,90 - 68,40 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 1 szt. (102,99 m <sup>2</sup> )

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



# Dzielnica Wola

## Wynajem w 3Q'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 rejony ulicy Jana Kazimierza, na której powstało najwięcej nowych inwestycji mieszkaniowych. Mniej zadbane wydaje się Koło, które postrzegane jest jako mniej bezpieczne. W dzielnicy znajdziemy szereg typowo miejskich udogodnień. Na szczególną uwagę zasługuje Park Moczydło, Lasek na Kole, Park Szymańskiego. Są to idealne miejsca odpoczynku na świeżym powietrzu, spacerów z psem czy wycieczek rowerowych na trasach dostępnych w całej dzielnicy. Bardzo dużym plusem dla dzielnicy jest niewielka odległość od Centrum, co ułatwia przemieszczanie się do każdego zakątka Warszawy. Dostępne są tramwaje i autobusy, a od niedawna także druga linia metra oraz Dworzec Warszawa Zachodnia.

**580**

Liczba ogłoszeń wynajmu

-20,7% q/q

-59,8% r/r

**44,14 m<sup>2</sup>**

Średnia powierzchnia mieszkania

**82,82 PLN**

Średnia stawka najmu

+10,8% q/q

+27,3% r/r

- W 3Q'22 na Woli było 580 ogłoszeń wynajmu mieszkań, a w ciągu roku w tej dzielnicy nastąpił spadek wskazanej liczby o 59,8%.
- Średnia miesięczna stawka najmu 1 m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy Wola wyniosła 82,82 PLN i w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego wzrosła o 27,3%.
- Inwestor mógł liczyć na roczną stopę zwrotu z wynajmu mieszkania w wysokości 6,52%, przy wzroście o 0,65 p.p. w porównaniu do poprzednio badanego kwartału.

**6,52%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

**51,34%**

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

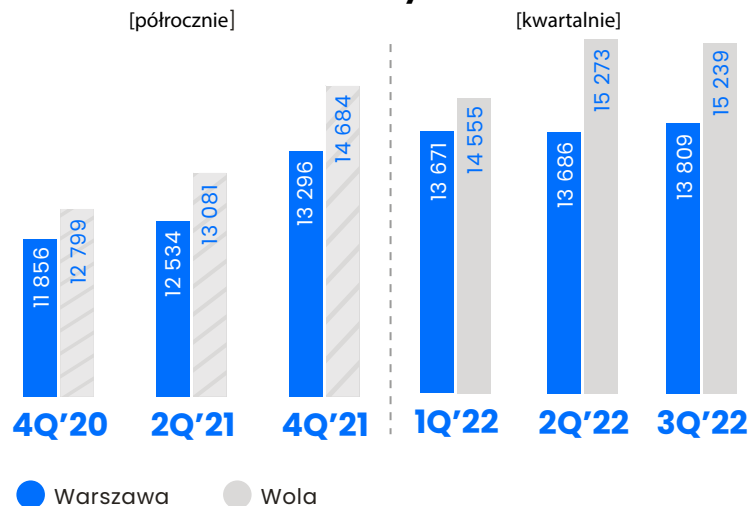


# Dzielnica Wola

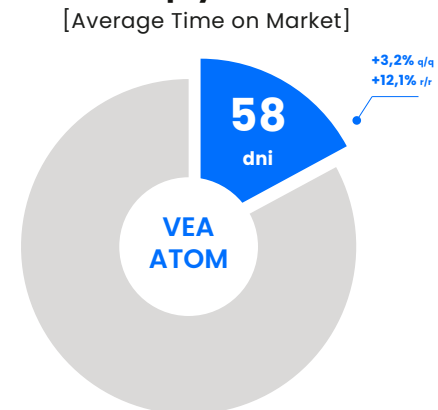
## Rynek wtórny w 3Q'22



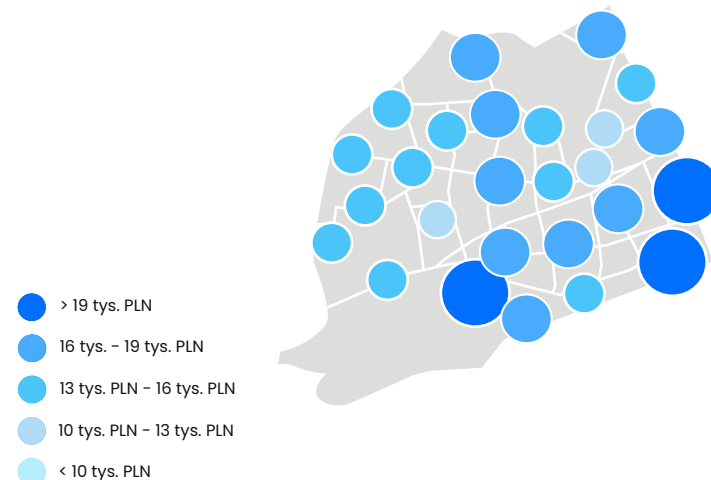
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy



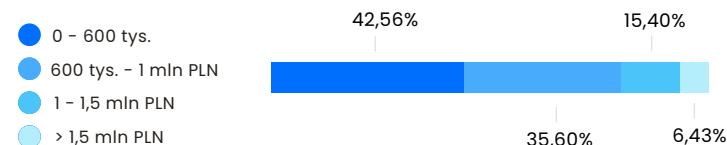
### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA



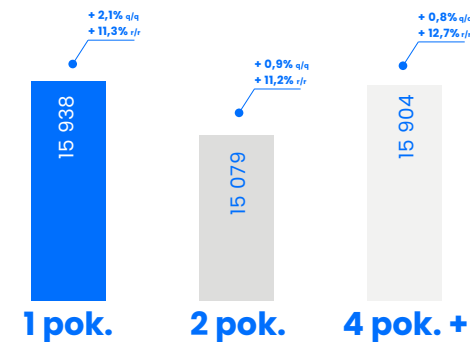
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### 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 Woli w trzecim kwartale 2022 roku wyniosła 15 239 PLN i wzrosła o 10,1% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.
- W tej dzielnicy w 3Q'22 dostępnych było 725 ogłoszeń sprzedaży i w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego nastąpił spadek o 38,6%.
- Nasz autorski wskaźnik VEA ATOM, pokazujący średnią wartość czasu w jakim mieszkanie znajduje się w sprzedaży, w trzecim kwartale 2022 roku na Woli wyniósł 58 dni.
- Zakup mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> w 3Q'22 oznaczał wydatek równy kwocie 94-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- W 3Q'22 spośród wszystkich ofert sprzedaży nieruchomości na Woli 78,16% stanowiły mieszkania z ceną poniżej 1 mln PLN.

# Dzielnica Wola

## Rynek pierwotny w 3Q'22



Wola jest dzielnicą, która w ostatnich latach przeżywa boom inwestycyjny. Pod względem ilości zawieranych transakcji sprzedaży nowych inwestycji mieszkaniowych jest jedną z najchętniej wybieranych dzielnic Warszawy.

W 3Q'22 realizowanych było 11 inwestycji mieszkaniowych, w których kupujący mogli znaleźć 685 wolnych mieszkań. Średnia cena za 1 m<sup>2</sup> mieszkania wynosiła 18 294 PLN.

Na grafice obok zostały opisane dwie wybrane przez nas inwestycje mieszkaniowe w dzielnicy Wola. „WolaLa”, którą realizuje Dantex, oferować będzie 50 apartamentów w 7-kondygnacyjnym budynku. Ich powierzchnia będzie zróżnicowana, ponieważ będzie można w niej znaleźć zarówno 47-metrowe mieszkania, jak również duże, 129-metrowe apartamenty. Zakup lokalu w tej inwestycji w 3Q'22 wiązał się z wydatkiem między 16 400 a 17 600 PLN/m<sup>2</sup>. Zakończenie budowy planowane jest w 3Q'23.

Inwestycja „Kolejowa 19” jest projektem od PHN, który zawarł umowę na generalne wykonawstwo ze spółką Unibep Sp. z o.o. Docelowo w 4 budynkach będzie się znajdowało 148 nowych mieszkań o powierzchni od 29,0 m<sup>2</sup> do 123,3 m<sup>2</sup>. Cena oferowanych lokali za 1 m<sup>2</sup> wynosiła między 15 750 a 17 400 PLN. Przewidywany termin zakończenia projektu to 1Q'24.



	<b>WolaLa*</b>	<b>Kolejowa 19*</b>
<b>Deweloper</b>	Dantex	Polski Holding Nieruchomości
<b>Adres</b>	ul. Sowińskiego	ul. Kolejowa
<b>Generalny wykonawca</b>	Matbud Development	Unibep S.A.
<b>Ceny [PLN/m<sup>2</sup>]</b>	16 400 - 17 600 PLN	15 750 - 17 400 PLN
<b>Liczba mieszkań</b>	50	148
<b>Oddanie budynku</b>	3Q 2023	1Q 2024
<b>Struktura mieszkań*</b>	2 pokoje: 8 szt. (47,03 - 50,16m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 31 szt. (50,38 - 76,34 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 5 szt. (90,52 m <sup>2</sup> )	1 pokój: 12 szt. (29,81 - 32,02 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 39 szt. (39,37 - 54,20 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 21 szt. (55,79- 67,38 m <sup>2</sup> )

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

# Dzielnica Żoliborz

## Wynajem w 3Q'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.

198

Liczba ogłoszeń wynajmu

-12,4% q/q

-41,6% r/r

48,71 m<sup>2</sup>

Średnia powierzchnia mieszkania

78,24 PLN

Średnia stawka najmu

+3,8% q/q

+35,1% r/r

- W trzecim kwartale 2022 roku na Żoliborzu pojawiło się 198 ogłoszeń wynajmu mieszkań. Zmiana wobec analogicznego kwartału poprzedniego roku to spadek o 41,6%.
- Najemcy za 1 m<sup>2</sup> mieszkania w tej dzielnicy musieli liczyć się z wydatkiem na poziomie 78,24 PLN, co przełożyło się na wzrost o 35,1% r/r.
- Średnia rentowność wynajmu mieszkania na Żoliborzu była na poziomie 6,03% i okazała się o 0,19 p.p. wyższa względem 2Q'22.

6,03%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

48,50%

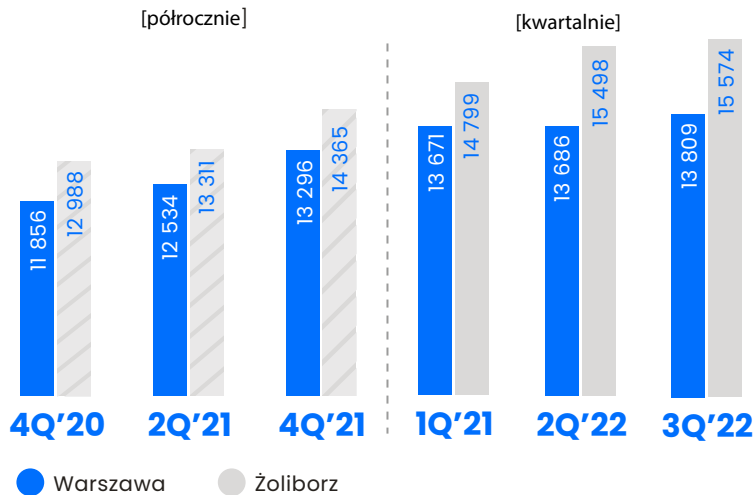
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

# Dzielnica Żoliborz

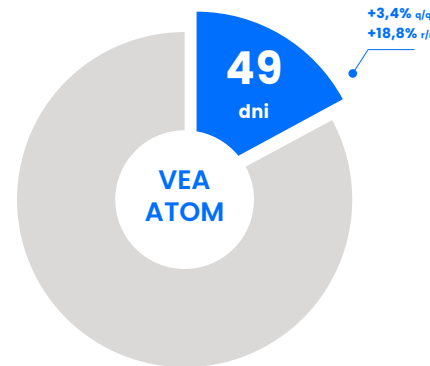
## Rynek wtórny w 3Q'22



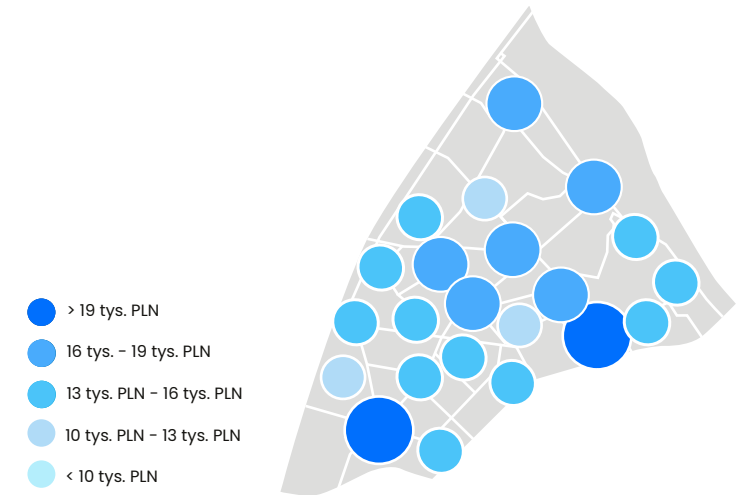
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy



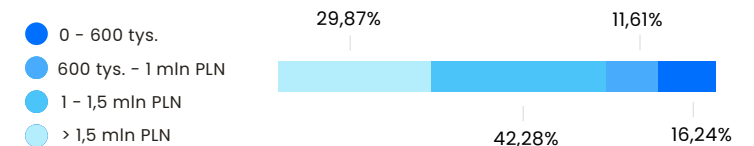
### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA [Average Time on Market]



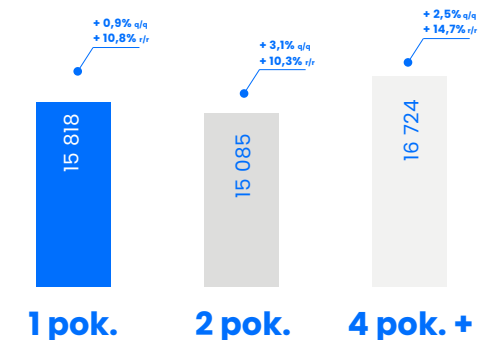
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



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

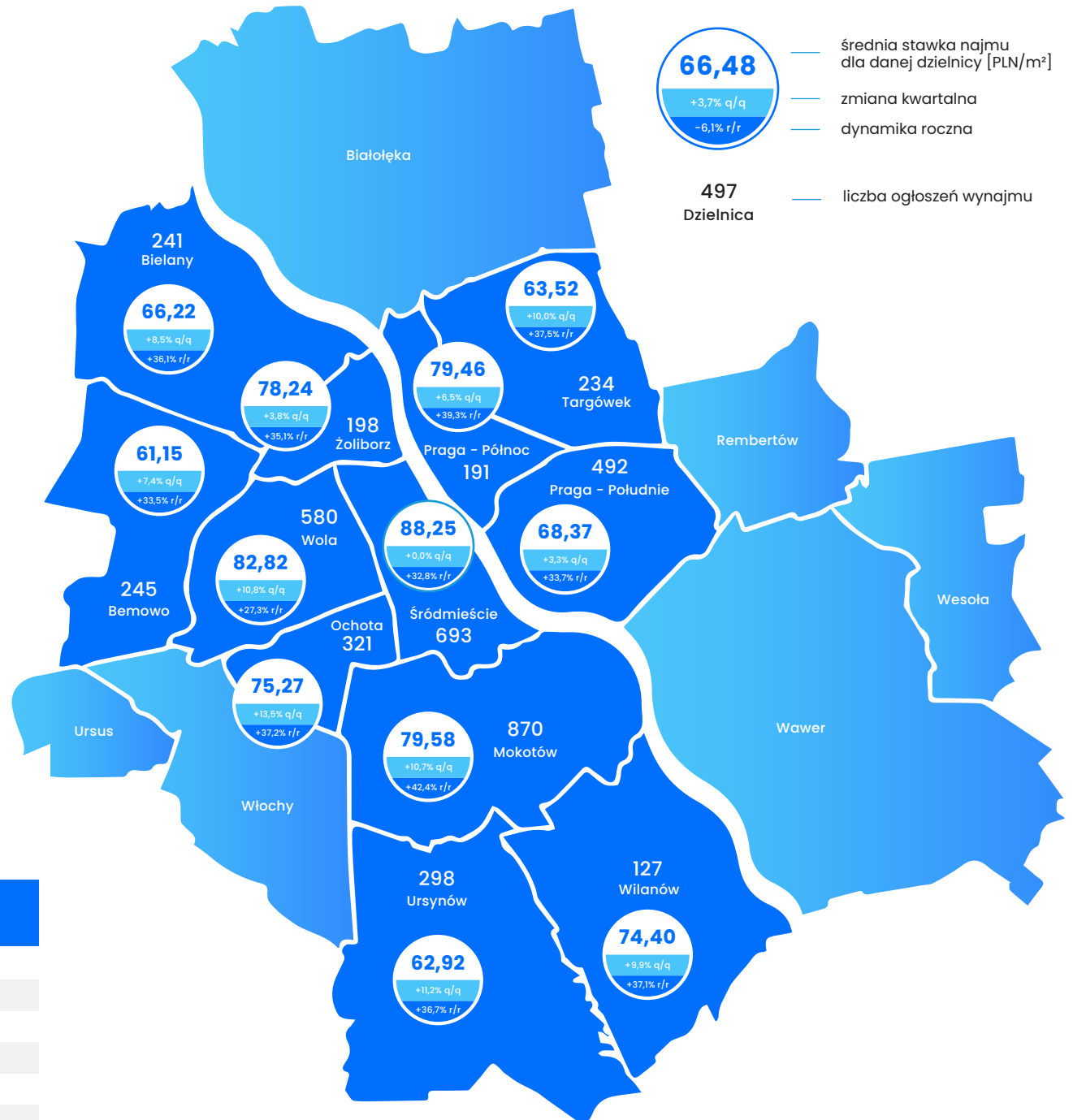


- W 3Q'22 średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania na Żoliborzu wyniosła 15 574 PLN i wzrosła o 11,5% rok do roku.
- W trzecim kwartale 2022 roku pojawiło się tu 261 ogłoszeń sprzedaży, co dało spadek o 2,1% r/r.
- Według naszych autorskich wyliczeń, średni czas sprzedaży mieszkania na Żoliborzu w 3Q'22 wyniósł 49 dni.
- Przeciętna cena nieruchomości o powierzchni 50 m<sup>2</sup> stanowiła równowartość 97 stawek przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- Oferty sprzedaży mieszkań z ceną poniżej 1 mln PLN w 3Q'22 na Żoliborzu stanowiły 72,15%.

# Podsumowanie

## Rynek wynajmu

Rynek najmu w Warszawie w trzecim kwartale 2022 roku ciągle pozostawał pod znakiem wysokiego popytu, a jego przewaga nad podażą utrzymuje się od ponad połowy roku. Dodatkowym czynnikiem oddziałującym na zmniejszającą się ofertę były poszukiwania przez studentów pod koniec września mieszkania bądź pokoju na rozpoczynający się w październiku kolejny rok akademicki. W 3Q'22 liczba ofert mieszkań na wynajem obniżyła się we wszystkich badanych przez VEA dzielnicach Warszawy. W ujęciu rocznym w każdej z dzielnic nastąpił spadek o około 50%. Do wyjątków zaliczają się Targówek i Praga-Północ, tam oferta zmalała odpowiednio 18,4% i 23,0%. Podwyżki czynszów wynikały nie tylko z niskiego poziomu oferty, ale również rekordowej inflacji i rosnących stóp procentowych, czego efekty właściciele mieszkań starali się przenieść na najemców. Stawki najmu 1 m<sup>2</sup> mieszkania rosły w tempie rocznym przekraczającym 30%, sięgając nawet do 40% w niektórych rejonach stolicy, a w porównaniu do sytuacji w ubiegłym kwartale, zwiększyły się średnio o 8%. Wraz ze wzrostem stawek najmu w górę poszybowały również stopy zwrotu brutto z wynajmu. Spośród analizowanych przez VEA dzielnic po raz kolejny najwięcej ogłoszeń wynajmu nieruchomości można było znaleźć na Mokotowie i w Śródmieściu. Najwyższe stawki najmu za 1 m<sup>2</sup> mieszkania w trzecim kwartale 2022 roku przypadają na Śródmieście oraz Wolę, a najtaniej było na Bemowie.



Dzielnica	Średnia stawka najmu [PLN/m <sup>2</sup> ]	Dzielnica c.d.	Średnia stawka najmu [PLN/m <sup>2</sup> ]
Śródmieście	88,25	Praga Północ	79,46
Bemowo	61,15	Targówek	63,52
Bielany	66,22	Ursynów	62,92
Mokotów	79,58	Wilanów	74,40
Ochota	75,27	Wola	82,82
Praga Południe	68,37	Żoliborz	78,24

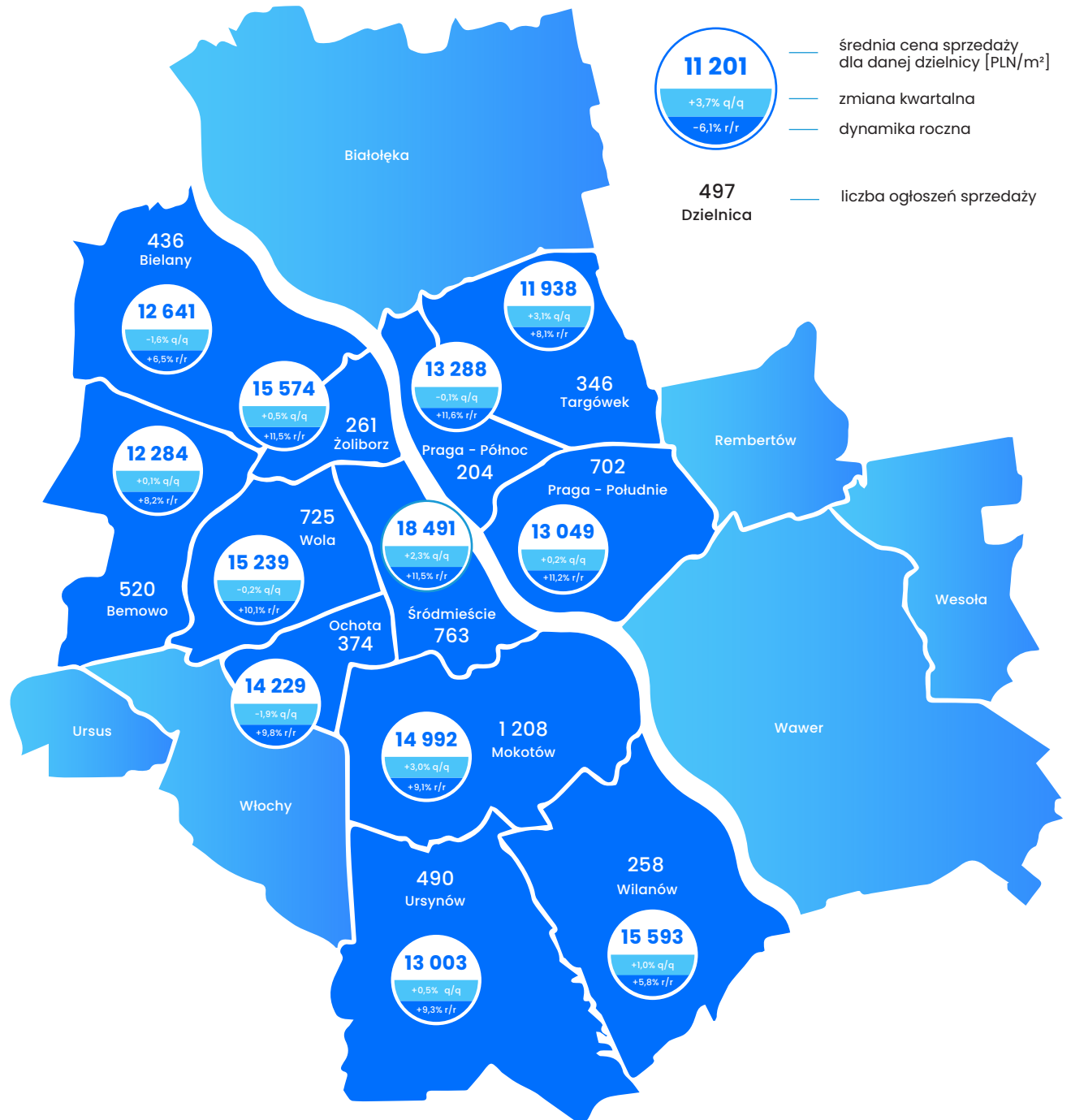


# Podsumowanie

## Rynek wtórny

Sytuacja na warszawskim rynku wtórnym w 3Q'22 była już nieco inna niż kwartał wcześniej. Co prawda roczne dynamiki wzrostu cen ofertowych nadal były wysokie, ale w niektórych dzielnicach widoczne były kwartalne spadki. Nie bez znaczenia jest fakt, że mieszkania wystawione na rynek znacznie dłużej czekają na nowych nabywców, a w jeszcze większym stopniu są to teraz klienci płacący gotówką. Liczba chętnych na zakup mieszkania zmniejszyła się według niektórych źródeł nawet o 30% w ujęciu rocznym. Niemniej jednak mieszkania w dzielnicach centralnych nadal cieszyły się dużym zainteresowaniem. Najwięcej za zakup mieszkania trzeba było zapłacić w Śródmieściu, gdzie średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania zatrzymała się na poziomie 18 491 PLN. W największym stopniu podrożały z kolei mieszkania na Pradze-Północ (o 11,6% r/r). Oferta mieszkań na sprzedaż ponownie okazała się zdecydowanie niższa niż rok wcześniej, a nawet w stosunku do 2Q'22. W największym stopniu liczba ogłoszeń zmniejszyła się w dzielnicach zlokalizowanych blisko Centrum, jak Śródmieście i Wola, a także Praga-Północ, gdzie w ujęciu rocznym oferta była niższa o ponad 25%.

Dzielnica	Cena mieszkania [PLN/m <sup>2</sup> ]
Śródmieście	18 491
Bemowo	12 284
Bielany	12 641
Mokotów	14 992
Ochota	14 229
Praga Południe	13 049
Praga Północ	13 288
Targówek	11 938
Ursynów	13 003
Wilanów	15 593
Wola	15 239
Żoliborz	15 574



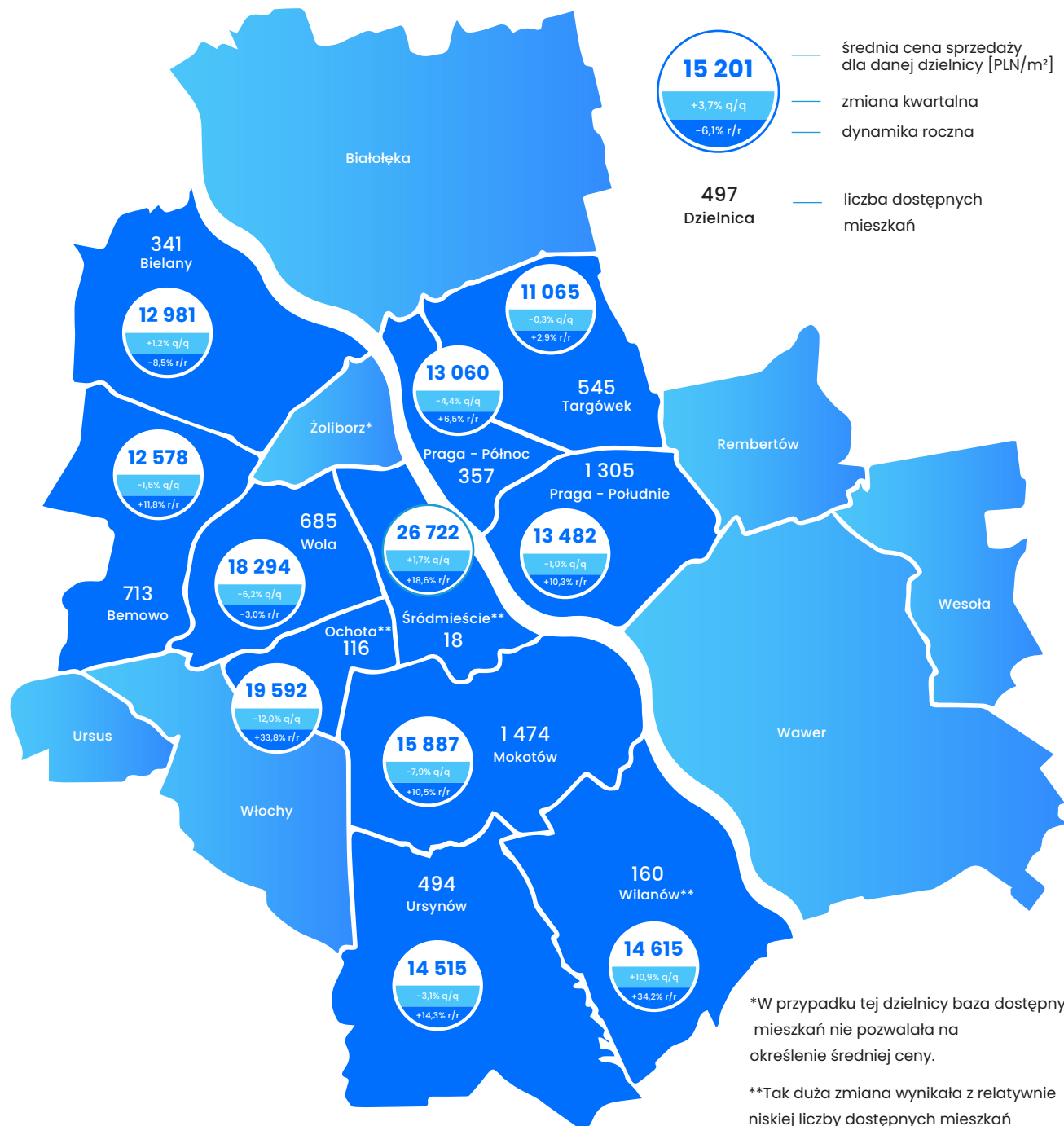


# Podsumowanie

## Rynek pierwotny

Dane dostarczone ze strony deweloperów wskazują, że na koniec trzeciego kwartału 2022 roku rynek pierwotny skurczył się o blisko połowę w ujęciu rocznym. Hamowanie jest widoczne nie tylko od strony popytowej, ale również podażowej. Utrzymująca się dwucyfrowa dynamika wzrostu materiałów budowlanych i wysokie koszty robocizny wraz z brakiem gruntów pod zabudowę mocno ograniczyły aktywność deweloperów nie tylko w centralnych dzielnicach Warszawy. Z tego powodu w ostatnim kwartale pojawiło się jeszcze mniej nowych inwestycji. Średnie ceny za 1 m<sup>2</sup> mieszkania na Śródmieściu (26 722 PLN) i na Ochocie (19 592 PLN) znacznie odbiegały od średniej w analizowanych przez nas dzielnicach, równej 15 708 PLN. Obecna sytuacja znajduje swoją przyczynę w bardzo niskiej podaży mieszkań w tych obszarach Warszawy. Natomiast wśród wszystkich analizowanych przez nas dzielnic najtaniej było na Targówku, gdzie średnio trzeba było zapłacić ponad 11 tys. PLN/m<sup>2</sup>. Szacujemy, że firmy deweloperskie w 3Q'22, w 12 badanych przez VEA dzielnicach Warszawy, pracowały nad realizacją 97 inwestycji mieszkaniowych. Najwięcej było ich na Mokotowie – 20.

Dzielnica	Średnia cena mieszkania [PLN/m <sup>2</sup> ]
Śródmieście	26 722
Bemowo	12 578
Bielany	12 981
Mokotów	15 887
Ochota	19 592
Praga Południe	13 482
Praga Północ	13 060
Targówek	11 065
Ursynów	14 515
Wilanów	14 615
Wola	18 294



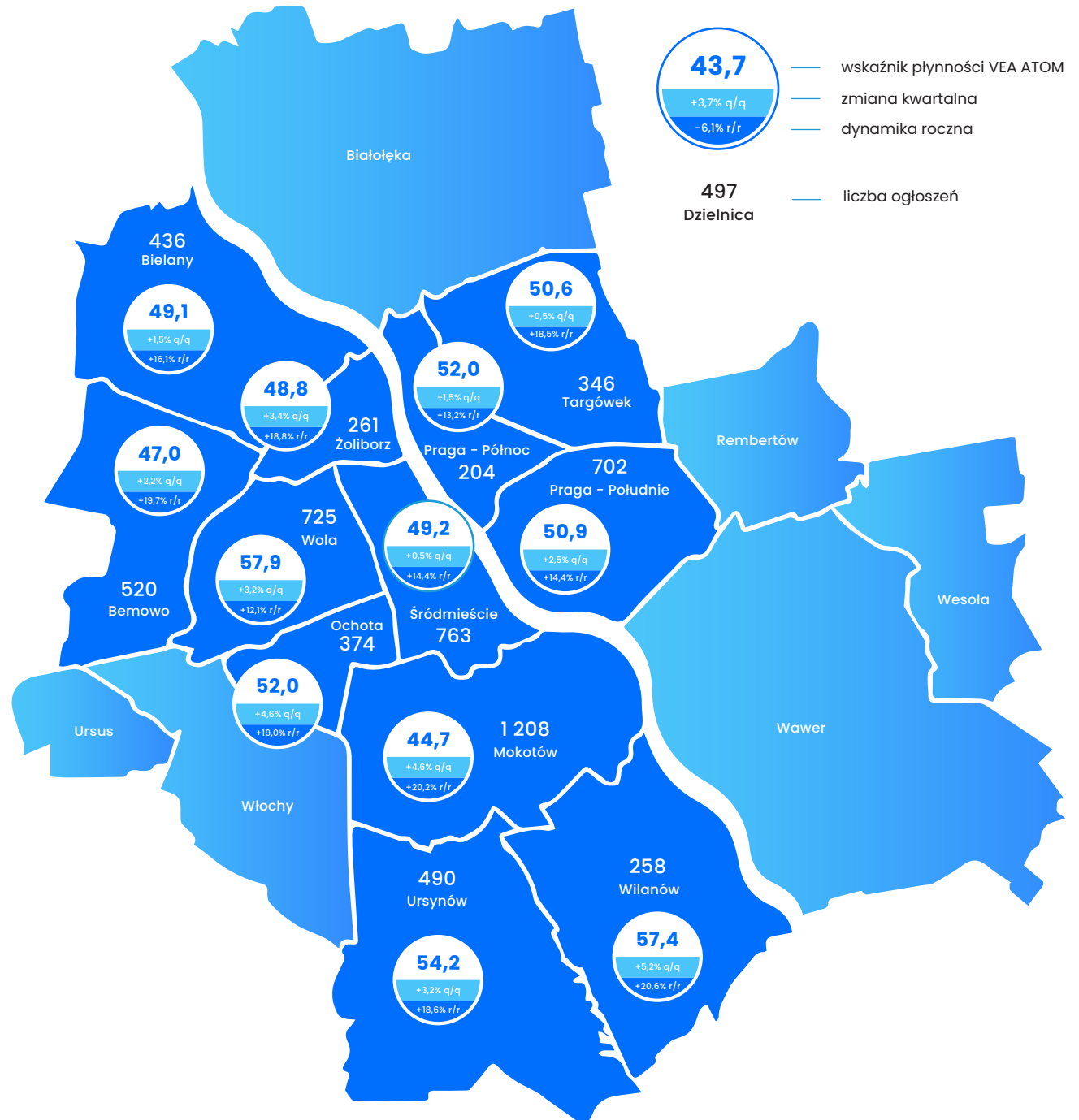
\*W przypadku tej dzielnicy baza dostępnych mieszkań nie pozwalała na określenie średniej ceny.

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

# Podsumowanie

## Wskaźnik VEA ATOM

Nasz autorski wskaźnik VEA ATOM, który powstaje na bazie kilkuset kontaktów podejmowanych przez agentów zatrudnionych w VEA Nieruchomości ponownie wskazał, że przeciętny czas, w jakim wystawione na sprzedaż mieszkanie znajduje nabywcę, wydłużył się. Potencjalni kupujący muszą zmagać się z drastycznie ograniczonym dostępem do kredytu hipotecznego, a z uwagi na fakt, że zakup mieszkania oznacza posiadanie kwoty często znacznie przekraczającej 500 tys. PLN, bardzo niski odsetek osób jest sobie pozwolić na nabycie mieszkania w tym momencie. W dalszym ciągu najszybciej znikają z rynku małe lokale, które najczęściej kupowane są w celach inwestycyjnych. W 12 dzielnicach analizowanych przez VEA przeciętny czas „życia oferty” w ostatnich trzech miesiącach wydłużył się średnio o niemal 3%. Nowych nabywców ponownie najszybciej znajdowały mieszkania na Mokotowie, gdzie następowało to średnio po 45 dniach. Z kolei najdłużej na rynku występowały oferty sprzedaży mieszkań na zróżnicowanej Woli. Jeszcze rok wcześniej w badanych dzielnicach Warszawy, od daty wystawienia mieszkania na sprzedaż do znalezienia nowego właściciela mijały 52 dni, z kolei w 3Q'22 wskaźnik wyniósł 58 dni.



Dzielnica	Wskaźnik płynności VEA ATOM	Dzielnica c.d.	Wskaźnik płynności VEA ATOM
Śródmieście	49,2	Praga Północ	52,0
Bemowo	47,0	Targówek	50,6
Bielany	49,1	Ursynów	54,2
Mokotów	44,7	Wilanów	57,4
Ochota	52,0	Wola	57,9
Praga Południe	50,9	Żoliborz	48,8

# Stolice europejskie

## Podsumowanie

Niskie oprocentowanie kredytów hipotecznych w większości państw Unii Europejskiej mocno napędzało popyt na rynku mieszkaniowym w ostatnich kwartałach. Najnowsze dane z globalnych rynków wskazują jednak, że boom na rynku nieruchomości znalazł się pod presją i w najbliższych okresach możemy spodziewać się zahamowania dynamik wzrostu cen. Jednak dotychczasowe najnowsze odczyty jeszcze nie wskazują na rychłe nadejście ochłodzenia na rynku. Obliczona przez nas na ich podstawie średnia cena wyniosła 4 936 EUR/m<sup>2</sup>, podczas gdy mediana była niemal 1 000 EUR niższa (3 957 EUR/m<sup>2</sup>). Godnym uwagi jest fakt, że na przestrzeni ostatniego kwartału aż w czternastu analizowanych przez nas miastach roczne tempo wzrostu cen mieszkań przyspieszyło. Na koniec 3Q'22 mamy cztery miasta, w których ceny mieszkań wzrosły o ponad 20%, w porównaniu do ubiegłego roku. Były to Valetta, Tallin, Ryga oraz Nikozja. Na dole zestawienia pozostają dwie stolice, w których jako jedynych średnie ceny sprzedaży jednego metra kwadratowego mieszkania nie osiągnęły poziomu 2 000 EUR/m<sup>2</sup> i są to Bukareszt oraz Sofia. W ciągu ostatnich trzech miesięcy tę granicę przekroczyła Nikozja. Z kolei ceny w Warszawie przeliczone na walutę euro wyniosły 3 104 EUR/m<sup>2</sup>, co plasuje ją na osiemnastym miejscu wśród europejskich stolic.

Państwo	Stolica	Cena za 1 m <sup>2</sup> mieszkania [EUR]
Wielka Brytania	Londyn	13 746 +10,4% r/r ▲
Luksemburg	Luksemburg	11 290 +12,0% r/r ▲
Francja	Paryż	11 219 +7,2% r/r ▲
Szwecja	Sztokholm	7 983 +7,1% r/r ▲
Dania	Kopenhaga	7 755 +4,5% r/r ▲
Holandia	Amsterdam	7 613 +18,4 r/r ▲
Austria	Wiedeń	6 514 +11,7% r/r ▲
Niemcy	Berlin	6 159 +11,0% r/r ▲
Irlandia	Dublin	5 383 +14,4% r/r ▲
Czechy	Praga	5 085 +23,7% r/r ▲
Finlandia	Helsinki	5 036 +3,2% r/r ▲
Hiszpania	Madryt	4 450 +8,0% r/r ▲
Belgia	Bruksela	4 035 +5,8% r/r ▲
Malta	Valetta	3 957 +7,6% r/r ▲
Portugalia	Lizbona	3 696 +13,9% r/r ▲
Włochy	Rzym	3 668 +5,4% r/r ▲
Słowenia	Lublana	3 289 +15,9% r/r ▲
Polska	Warszawa	3 104 +12,3% r/r ▲
Estonia	Tallin	2 597 +27,5% r/r ▲
Słowacja	Bratysława	2 482 +16,6% r/r ▲
Węgry	Budapeszt	2 459 +20,6% r/r ▲
Chorwacja	Zagrzeb	2 390 +13,5% r/r ▲
Łotwa	Ryga	2 337 +16,7% r/r ▲
Litwa	Wilno	2 129 +22,0% r/r ▲
Cypr	Nikozja	2 004 +2,0% r/r ▲
Rumunia	Bukareszt	1 534 +8,5% r/r ▲
Bułgaria	Sofia	1 365 +14,6% 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