

VEA

NIERUCHOMOŚCI

# Q4

## 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: Stolice Europejskie	<b>49.</b>

# Wprowadzenie

Z niezwykłą przyjemnością przedstawiamy Państwu nasz autorski Raport VEA – Rynek nieruchomości Warszawa 4Q' 2022.

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

Czwarty kwartał minionego roku przyniósł stabilizację rynku. Mimo niszczenia infrastruktury krytycznej w Ukrainie przez Rosję, nie doszło do spodziewanego w okresie zimowym, napływu do Polski zwiększonej liczby uchodźców z wschodniej granicy. Ustabilizowały się ceny surowców energetycznych, a ceny gazu i ropy naftowej osiągnęły poziomy sprzed rozpoczęcia wojny. Inflacja konsumencka w Polsce, zgodnie z oczekiwaniami ustanowiła kolejne szczyty i przez najbliższy czas pozostanie z nami na tak wysokim poziomie. Rada Polityki Pieniężnej pozostawiła stopy procentowe bez zmian.

Kontynuowane było załamanie sprzedaży na rynku pierwotnym, które wynika z gwałtownego spadku zdolności kredytowej Polaków. Kilkudziesięcioprocentowe spadki sprzedaży dotyczą całego rynku, choć jednocześnie wielu deweloperów zachowało bardzo wysokie marże na sprzedaży. Na bardzo atrakcyjnym cenowo rynku wtórnym doświadczamy braku ofert. Możliwość znalezienia od ręki mieszkania gotowego do zamieszkania i jednocześnie w niższej cenie niż proponowane przez grających na przeczekanie deweloperów jest kusząca, choć coraz trudniejsza do realizacji.

# Kluczowe wskaźniki makroekonomiczne

## 1.1. Wskaźniki makroekonomiczne

Państwo	Polska	Horyzont Czasowy	Strefa Euro	Horyzont Czasowy	USA	Horyzont Czasowy
PKB	1,00% q/q; 3,60% r/r	3Q	0,30% q/q 2,30% r/r	3Q	3,20% q/q 1,90% r/r	3Q
Inflacja	17,60%	grudzień	9,10%	grudzień	6,50%	grudzień
Sprzedaż detaliczna	0,20%	grudzień	2,70%	grudzień	6,00%	grudzień
Bezrobocie	5,20%	grudzień	6,60%	grudzień	3,50%	grudzień
Stopa procentowa	6,75%	grudzień	3,00%	grudzień	4,50%-4,75%	grudzień
Kontrakt FRA 3x6	7,15%	grudzień	2,38%	grudzień	4,77%	grudzień

Źródło: opracowanie własne VEA na podstawie danych dostępnych na dzień 31 stycznia 2023 r.

W polskiej gospodarce widzimy silne hamowanie. Wzrost PKB w 3Q wyniósł rok do roku 3,6%, ale dane o sprzedaży detalicznej (+0,20% r/r) oraz produkcji przemysłowej (+1,0% r/r) pokazują na bardzo słabe zakończenie roku. Przypominamy, że na początku 2022 widzieliśmy wzrost PKB na poziomie 8,50% w skali roku i 2,40% w ciągu pierwszego kwartału. Przy tak wysokiej bazie można się martwić o dane za 1Q'23, bo mogą być bardzo rozczarowujące. Pocieszeniem w tej sytuacji jest stabilny rynek pracy, z bezrobociem na poziomie 5,20%, które wzrosło o 0,1% w momencie sezonowego zmniejszenia prac w sektorze budowlanym. U managerów logistyki polskich przedsiębiorstw widać stopniową poprawę nastrojów, które są nadal negatywne, lecz wyraźnie odbiły się od lokalnego minimum z sierpnia 2022 r. Zwalniająca wzrostowi gospodarczemu towarzyszyła wysoka inflacja, której odczyt na poziomie 17,9% w październiku 2022 był najwyższy od grudnia 1996 roku. Jest to zły prognostyk dla polskiej gospodarki na koniec roku. Nadzieją zaś może być 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	31.12.2022
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%	7,03%
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%	1,85%

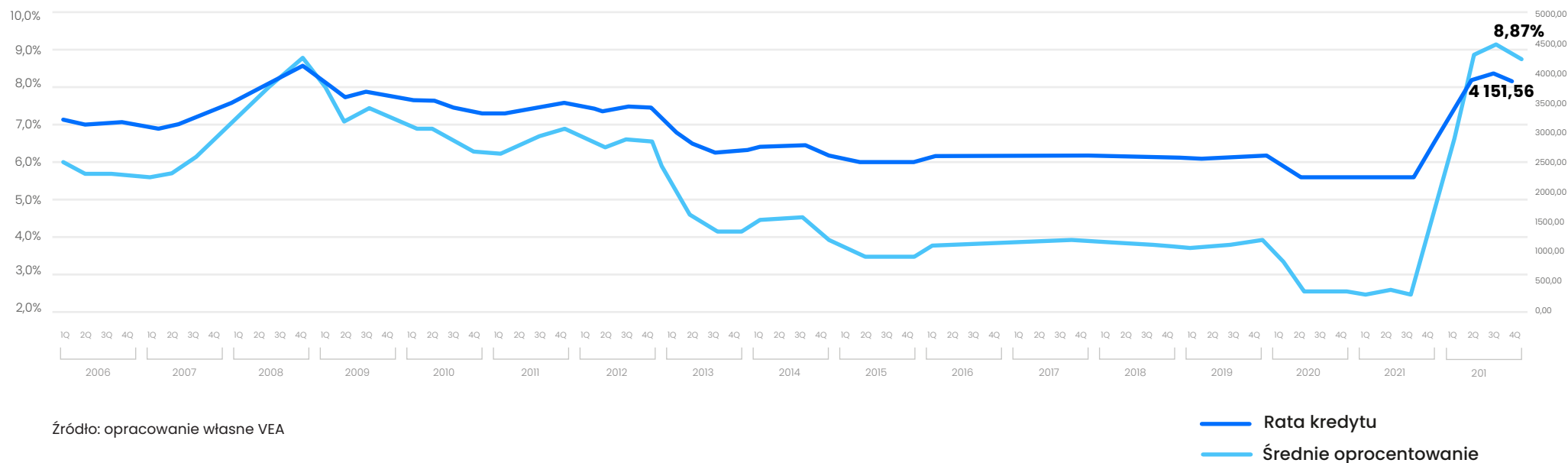
Źródło: opracowanie własne VEA

— kredyt (para+dziecko)

Mimo znaczącego wzrostu inflacji stopy procentowe w Polsce w 4Q'22 nie były podnoszone. Ostatnia podwyżka stóp procentowych przez RPP miała miejsce we wrześniu 2022 r., gdy stopa referencyjna NBP została ustalona na poziomie 6,75%. Używana w kredytach hipotecznych stawka WIBOR 3M jeszcze na początku 4Q'22 rosła, osiągając szczyt 7,61% w dniu 6 listopada 2022 r. W reakcji na przerwanie cyklu podwyżek i zmianę retoryki prezesa NBP zaczęła spadać i w dniu 31 grudnia wyniosła 7,02%. Jednocześnie obserwowaliśmy spadek średniej marży kredytu hipotecznego do wartości 1,85%. Zmiany te doprowadziły do zatrzymania spadku zdolności kredytowej Polaków. W czwartym kwartale banki podniosły wysokość dostępnego kredytu, dla rodziny mieszkającej w Warszawie i składającej się z dwóch osób zarabiających średnie miesięczne wynagrodzenie obowiązujące w stolicy oraz dziecka, do 372 126,68 PLN z 335 467,05 PLN, czyli aż o 36 659,63 PLN (+10,9%).

# Rynek kredytów hipotecznych c.d.

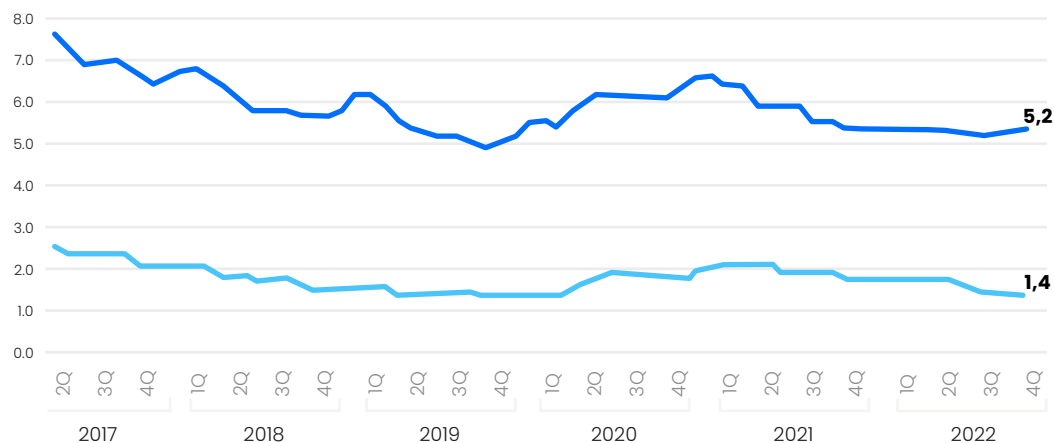
## 2.1. Średnie oprocentowanie oraz rata kredytu o wartości 500 000 PLN



7 listopada osiągnęliśmy lokalny szczyt stawki WIBOR, która to osiągnęła poziom 7,61%. Od tego momentu stawka stopniowo się obniża, co pociągnęło za sobą w dół oprocentowanie kredytów hipotecznych do poziomu 8,87%. Sytuacja na rynku pieniężnym przełożyła się bezpośrednio na wysokość raty kredytu. W ciągu kwartału modelowa rata kredytu hipotecznego w wysokości 500 tys. PLN udzielonego na 25 lat obniżyła się do wysokości 4 151,52 PLN. Przypomnijmy, że rok temu takie samo finansowanie kosztowało kredytobiorcę zaledwie 2 813,33 PLN, więc odnotowany wzrost raty w ciągu 12 miesięcy wyniósł aż 47,57%.

# Rynek pracy

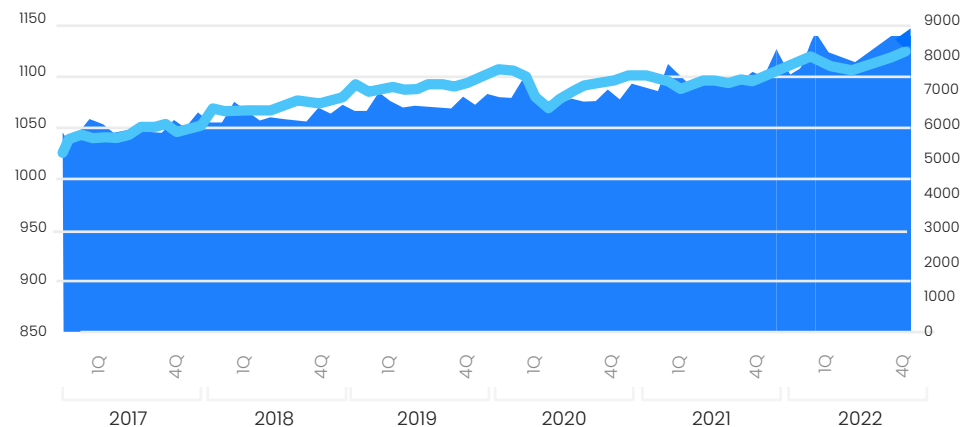
## 3.1. Stopa bezrobocia [%]



Źródło: opracowanie własne VEA

— Polska  
— Warszawa

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



Źródło: opracowanie własne VEA

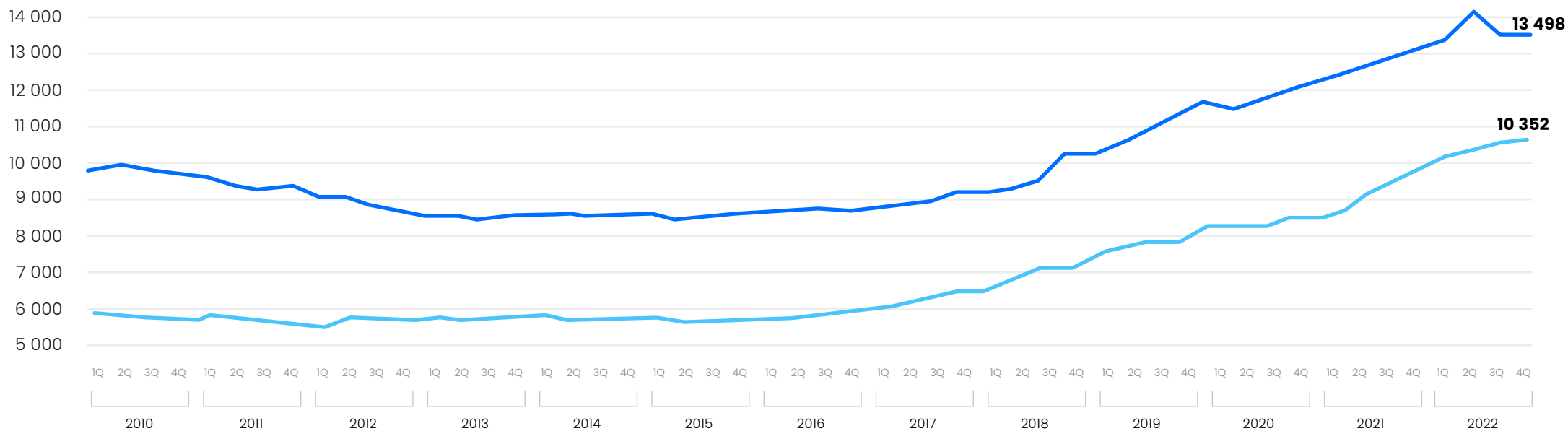
— Przeciętne zatrudnienie  
— Przeciętne wynagrodzenie

Sytuacja na rynku pracy w Polsce jest bardzo dobra, o czym świadczą odnotowywane spadki bezrobocia, które osiągnęło po-pandemiczne minimum w okresie wrzesień-listopad 2022 na poziomie 5,1%. W grudniu stopa bezrobocia wzrosła nieznacznie 5,2 proc. To oznacza, że była o 0,2 punktu procentowego niższa niż na koniec 4Q'21. Obserwujemy również spadek liczby poszukujących pracy w Warszawie, gdzie odsetek osób bezrobotnych osiągnął poziom 1,4%. Niezmiennie wysokie zatrudnienie sprzyjało wzrostowi płac. Przeciętne wynagrodzenie w stolicy ukształtowało się na poziomie 8 814 i było wyższe niż rok temu o 756 PLN (8,58% wzrost). Należy pamiętać, że rynek pracy jest długofalowo skorelowany z cenami na rynku mieszkaniowym i pozytywne tendencje na nim mogą widocznie łagodzić zmiany związane z polityką pieniężną.

# Ceny mieszkań w stolicy

W 4Q'22 ceny ofertowe w Warszawie wzrosły minimalnie z 13 496 PLN do 13 498 PLN, czyli o 0,01%. Był to kwartał stabilizacji po spadku cen, które w 3Q'22 spadły aż o 4,0%. W ujęciu rocznym możemy mówić o wzroście cen w stolicy o 1,45%. Kolejnych 6 największych miast Polski zanotowało niewiele wyższą dynamikę. Ceny w nich wzrosły w 4Q'22 o 83 PLN z 10 269 PLN w 3Q'22 do 10 228 PLN w 4Q'22, czyli o 0,81%. Nieco okazalej wygląda dynamika roczna cen w 6 największych miastach Polski, z wyłączeniem stolicy, która wynosi 7,16%.

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



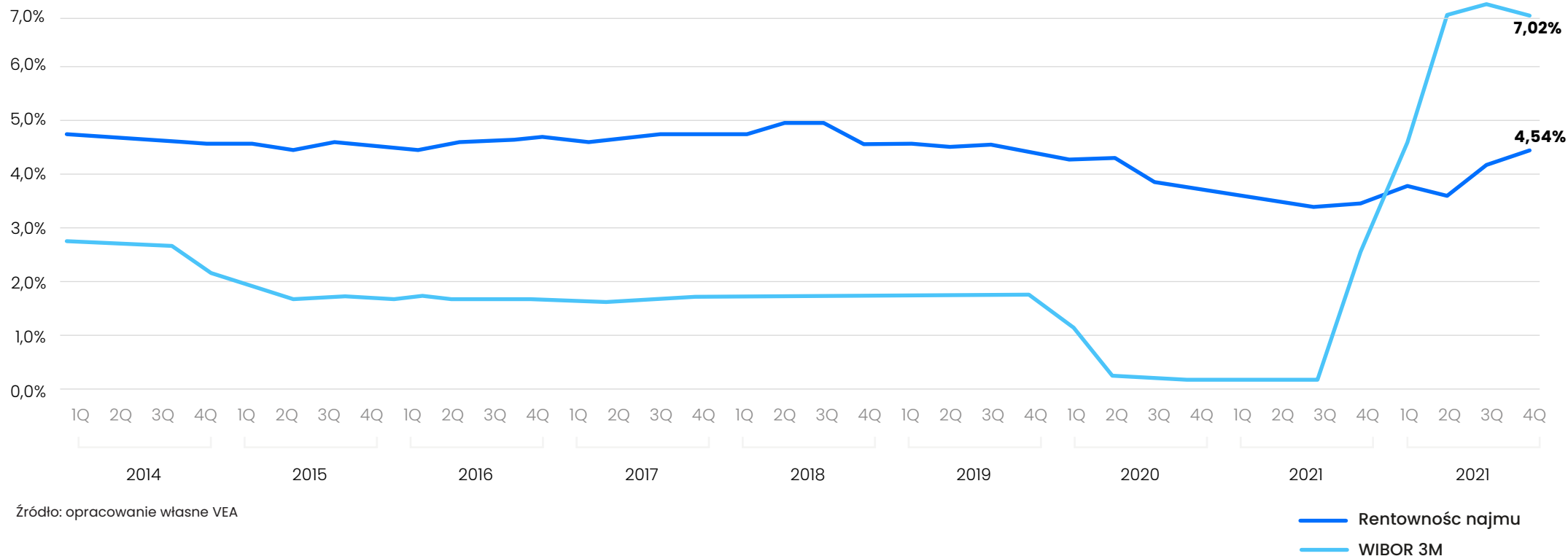
Źródło: opracowanie własne VEA na podstawie danych NBP.

— Warszawa  
— 6 kolejnych miast



# Rentowność najmu mieszkań

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



Posiadacze mieszkań, wynajmując je otrzymują 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. Od 4Q'21 obserwujemy wzrost rentowności brutto najmu, który osiągnął w 4Q'22 wartość 4,54%. Warto podkreślić, że wyraźny zyskowności najmu wynikał głównie z silnego kwartalnego wzrostu średniego czynszu płaconego właścicielowi o 8,96% (roczna zmiana aż o 22,28%).

Gwałtowny skok stawki WIBOR spowoduje również wzrost oczekiwań wynajmujących co do zwrotu z kapitału. W ostatnim półroczu doświadczaliśmy spadku cen mieszkań z gwałtownym wzrostem stawek najmu, a te tendencje mogą utrzymać się jeszcze przez co najmniej kilka miesięcy.

# 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 31 grudnia 2022 roku]

Inwestycja	Wartość 31.12.2022 r.	3M	6M	12M	24M
WIBOR 3M	7,02%	7,21%	7,05%	2,54%	0,21%
Obligacje 2-letnie	6,73%	7,49%	7,54%	3,35%	0,03%
EURO / PLN	4,6899	4,8698	4,6806	4,5994	4,6148
Złoto \$	1 826,20	1 672,00	1 807,30	1 828,60	1 895,10
Średnia cena mieszkania w Warszawie [PLN/m <sup>2</sup> ]	13 497,87	13 496,00	14 061,00	13 304,97	11 892,84
Średnia cena mieszkania w stolicach europejskich [EUR/m <sup>2</sup> ]	4 977,63	4 936,26	4 816,13	4 581,49	4 151,85
Średnia miesięczna stawka najmu mieszkania w Warszawie [PLN/m <sup>2</sup> ]	74,20	67,60	65,50	56,40	53,10

Źródło: opracowanie własne VEA

# Porównanie inwestycji w ostatnich 2 latach



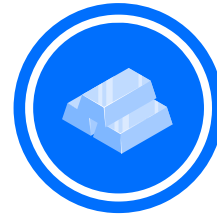
PKO Obligacji Skarbowych

1Y	-0,76%
2Y	-3,18%



WIG

1Y	-17,08%
2Y	0,77%



Złoto \$

1Y	-0,13%
2Y	-3,64%



EUR/PLN

1Y	+1,97%
2Y	+1,63%



Wzrost średniej ceny mieszkania w W-wie

1Y	+1,45%
2Y	+15,24%

Najniższy zwrot w horyzoncie 2 lat, podobnie jak w poprzednich kwartałach, osiągnąłby inwestor posiadający fundusz PKO Obligacji Skarbowych - odnotowując stratę 3,18%. Należy podkreślić, że posiadacz 2-letnich obligacji skarbowych, bez pomocy funduszu byłby minimalnie na plusie (0,03% p.a.). Minimalnie gorzej, bo stratę 3,64% 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 (17,12% umocnienia dolara do złotego w 2 lata). Ze zwrotem 1,63%, inwestycję zakończyłby posiadacz euro. Ostatni kwartał sprzyjał inwestycjom w akcje (+25,00%), a inwestorzy średnioterminowi stracili na tym polu w ostatnich 12 miesiącach 17,08%.

Bardzo dobrą inwestycją okazał się niezmiennie zakup mieszkania w Warszawie. W ostatnich dwóch latach cena 1 m<sup>2</sup> przeciętnego mieszkania w stolicy wzrosła o 15,24%. Dodatkowo posiadacz mieszkania, który zdecydował się na jego wynajem, osiągnąłby średni dochód z najmu w wysokości 7,89%, co powiększyłoby łączną stopę zwrotu do 23,13%.

# Dzielnica Śródmieście

## Wynajem w 4Q'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 przodująca 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.

Dzielnicę 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.

**669**

Liczba ogłoszeń wynajmu

-3,5% q/q

-56,0% r/r

**52,88 m<sup>2</sup>**

Średnia powierzchnia mieszkania

**93,26 PLN**

Średnia stawka najmu

+5,7% q/q

+38,6% r/r

**5,98%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

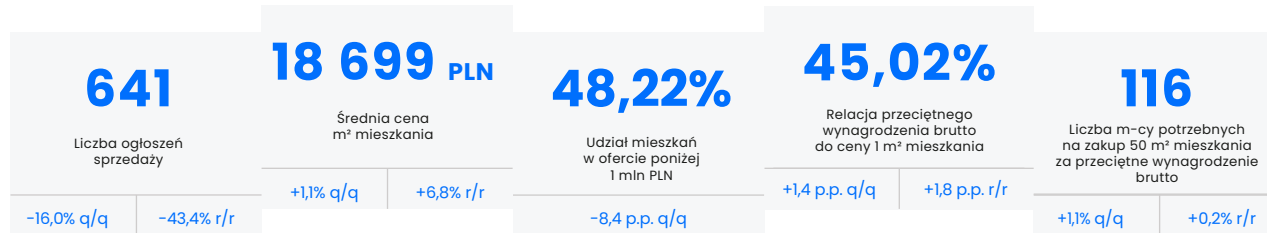
**55,39%**

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

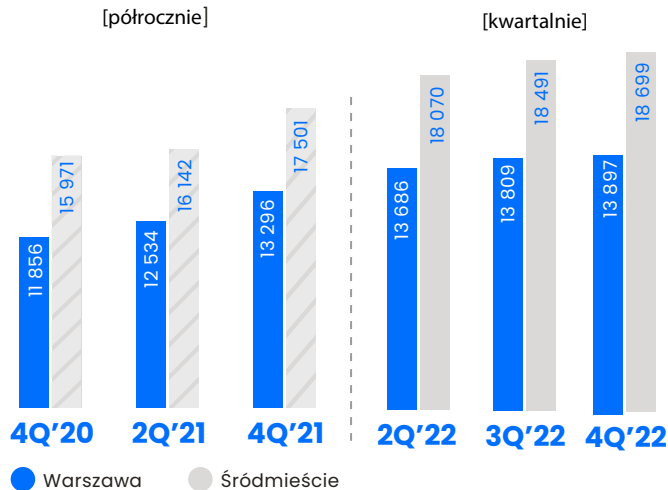
- Potencjalni najemcy w 4Q'22 w Śródmieściu mogli znaleźć 669 ofert wynajmu mieszkań, porównując do analogicznego okresu rok wcześniej był to wynik o 56,0% niższy.
- W ostatnim kwartale 2022 roku średnia stawka najmu 1 m<sup>2</sup> mieszkania była równa 92,26 PLN, dając wynik o 38,6% wyższy niż w 4Q'21.
- Rentowność brutto wynajmu mieszkania w tej dzielnicy była równa 5,98%, notując wzrost o 0,26 p.p. względem 3Q'22.

# Dzielnica Śródmieście

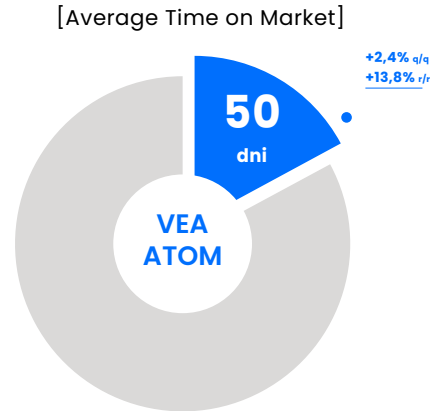
## Rynek wtórny w 4Q'22



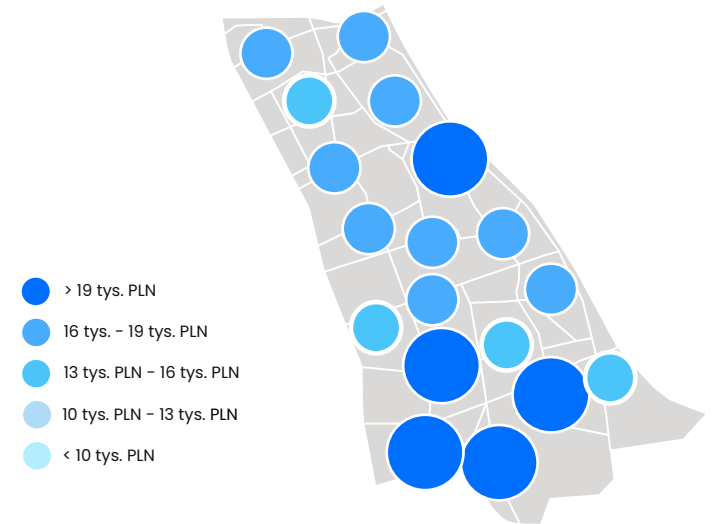
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy



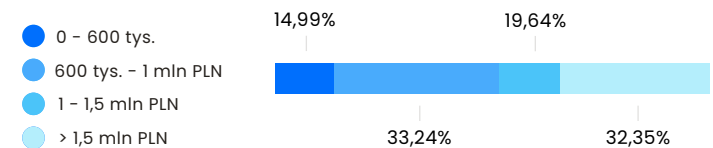
### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA



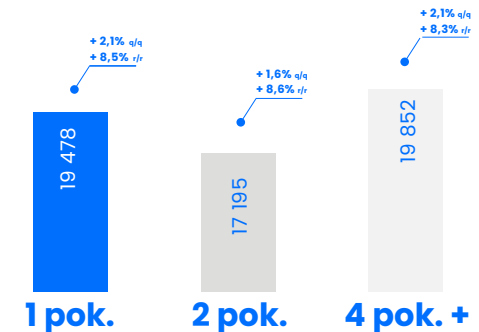
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



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



- W czwartym kwartale 2022 roku średnia cena sprzedaży za 1 m<sup>2</sup> mieszkania w Śródmieściu wyniosła 18 699 PLN i wzrosła o 6,8% rok do roku.
- W 4Q'22 pojawiło się tu 641 ogłoszeń sprzedaży i był to wynik gorszy o 43,4% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.
- Wyliczenia VEA pokazały, że średni czas sprzedaży mieszkania w tej dzielnicy w 4Q'22 wyniósł 50 dni.
- Kupno mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> w czwartym kwartale 2022 roku w Śródmieściu oznaczało przeznaczenie kwoty równej wartości 116 przeciętnych stawek wynagrodzenia brutto.
- Spośród wszystkich ofert sprzedaży w Śródmieściu w 4Q'22, 48,22% to oferty sprzedaży mieszkań z ceną poniżej 1 mln PLN.

# Dzielnica Śródmieście

## Rynek pierwotny w 4Q'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 czwartym kwartale 2022 roku w Śródmieściu w ofercie dostępne były 3 inwestycje mieszkaniowe, w których w sprzedaży znajdowało się 18 lokali, a ich średnia cena kształtowała się na poziomie 27 824 PLN/m<sup>2</sup>.

Prezentujemy 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 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: 4 szt. (263,91 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 4 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 4Q'22

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

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

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

238

Liczba ogłoszeń wynajmu

-2,9% q/q

-35,5% r/r

59,82 m<sup>2</sup>

Średnia powierzchnia mieszkania

62,59 PLN

Średnia stawka najmu

+2,4% q/q

+31,8% r/r

6,22%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

37,18%

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

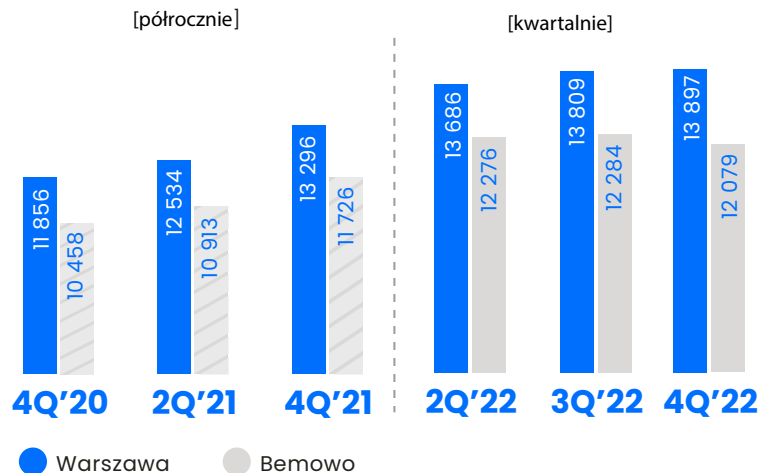
- W 4Q'22 na Bemowie zaoferowano 238 mieszkań na wynajem i był to wynik o 35,5% niższy niż rok wcześniej.
- Za wynajem 1 m<sup>2</sup> mieszkania w tym rejonie Warszawy trzeba było zapłacić średnio 62,59 PLN, co oznaczało wzrost o 31,8% rok do roku.
- Wynajem mieszkania na Bemowie pozwalał osiągnąć w czwartym kwartale 2022 roku średnią roczną stopę zwrotu równą 6,22%, przy wzroście o 0,24 p.p. w porównaniu do 3Q'22.

# Dzielnica Bemowo

## Rynek wtórny w 4Q'22

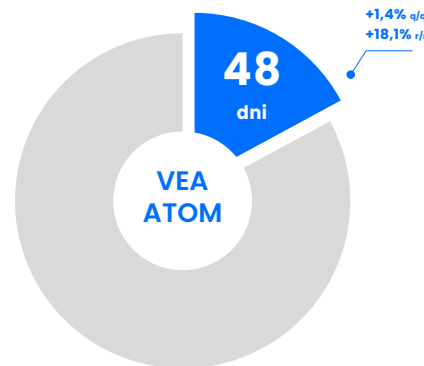


### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy

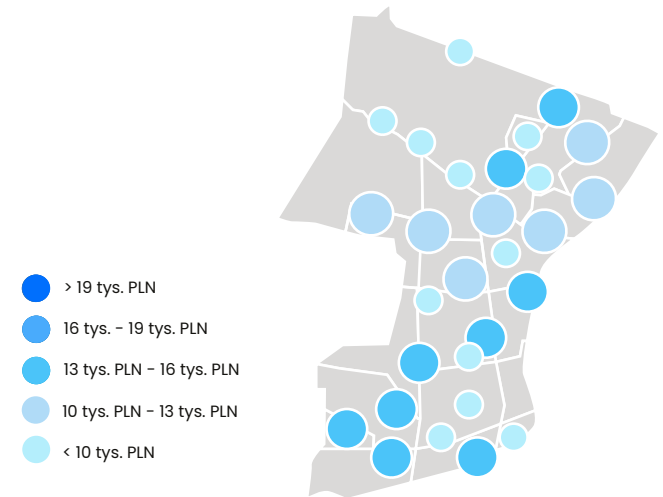


### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

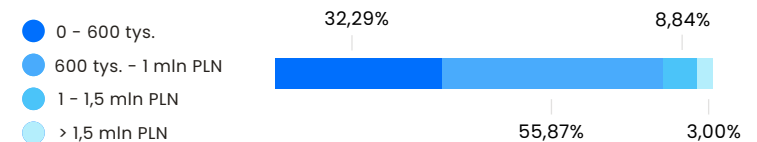
[Average Time on Market]



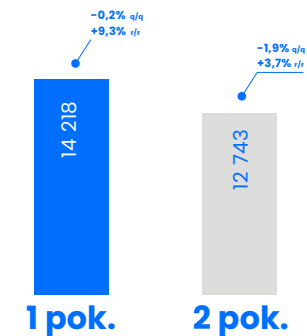
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



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

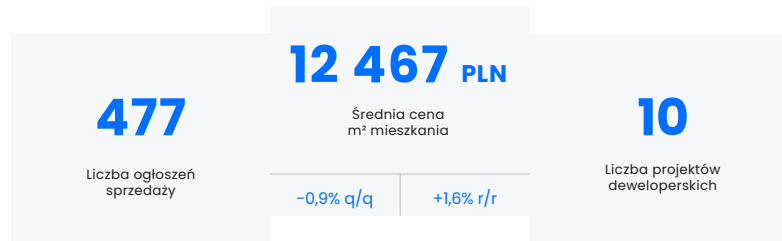


- Średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania na Bemowie w czwartym kwartale 2022 roku wyniosła 12 079 PLN i wzrosła o 3,0% r/r.
- Na Bemowie w 4Q'22 dostępnych było 468 ogłoszeń sprzedaży i był to wynik gorszy o 15,9% w porównaniu do 4Q'21.
- Wskaźnik ATOM, opracowany przez VEA, pokazał, że średni czas sprzedaży mieszkania w tej części Warszawy w 4Q'22 wyniósł 48 dni.
- Chcąc zakupić mieszkanie o powierzchni 50 m<sup>2</sup> na Bemowie w 4Q'22, musielibyśmy pracować przez 75 miesięcy za przeciętne wynagrodzenie brutto.



# Dzielnica Bemowo

## Rynek pierwotny w 4Q'22



Dzielnica Bemowo rozwija się bardzo dynamicznie już od kilku lat. W czwartym kwartale 2022 roku w sprzedaży znajdowało się 9 projektów deweloperskich, w których potencjalni kupujący mieli do dyspozycji 477 mieszkań.

Średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania wynosiła 12 467 PLN, dając wzrost o 1,6% w stosunku do analogicznego kwartału 2021 roku.

Przedstawione obok zostały dwie wybrane przez nas inwestycje deweloperskie na Bemowie. W projekcie „Lila Garden” od Sono Development Sp. z o.o. dostępnych będzie 29 mieszkań z metrażem od 30,1 do 83,0 m<sup>2</sup> oraz cenami w przedziale od 15 200 do 18 000 PLN/m<sup>2</sup>. Mieszkańcy będą mogli korzystać tam z tarasów i ogródków. Planowany termin ukończenia przypada na 3Q'24.

„Neowo” przy ulicy Górczewskiej, nad którym pracuje deweloper Yareal Polska Sp. z o.o., przygotowało dla nowych nabywców 164 mieszkania, których powierzchnia kształtować się będzie od 28 m<sup>2</sup> do 125 m<sup>2</sup>. Potencjalni kupujący będą musieli przeznaczyć między 11 500 a 13 500 PLN za 1 m<sup>2</sup> mieszkania. Przewidywany termin ukończenia inwestycji to 4Q'24.



**Lila Garden**



**Neowo\***

	<b>Lila Garden</b>	<b>Neowo*</b>
<b>Deweloper</b>	Sono Development Sp. z o.o.	Yareal Polska Sp. z o.o.
<b>Adres</b>	ul. Górczewska	ul. Górczewska
<b>Generalny wykonawca</b>	Sono Development Sp. z o.o.	CFE Polska Sp. z o.o.
<b>Ceny [PLN/m<sup>2</sup>]</b>	15 200 – 18 000 PLN	11 500 – 13 500 PLN
<b>Liczba mieszkań</b>	29	164
<b>Oddanie budynku</b>	3Q 2024	4Q 2024
<b>Struktura mieszkań*</b>	1 pokój: 4 szt. (31,50 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 17 szt. (30,15 – 110,54 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 8 szt. (63,81 – 82,94 m <sup>2</sup> )	1 pokój: 3 szt. (28,15 – 36,64 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 7 szt. (31,67 – 53,10 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 50 szt. (51,11 – 67,70 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 12 szt. (80,01 – 91,13 m <sup>2</sup> ) 5 pokoi: 1 szt. (125,05 m <sup>2</sup> )

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

# Dzielnica Bielany

## Wynajem w 4Q'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.

**235**

Liczba ogłoszeń wynajmu

-2,5% q/q

-43,6% r/r

**45,74 m<sup>2</sup>**

Średnia powierzchnia mieszkania

**68,94 PLN**

Średnia stawka najmu

+4,1% q/q

+42,6% r/r



**6,67%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

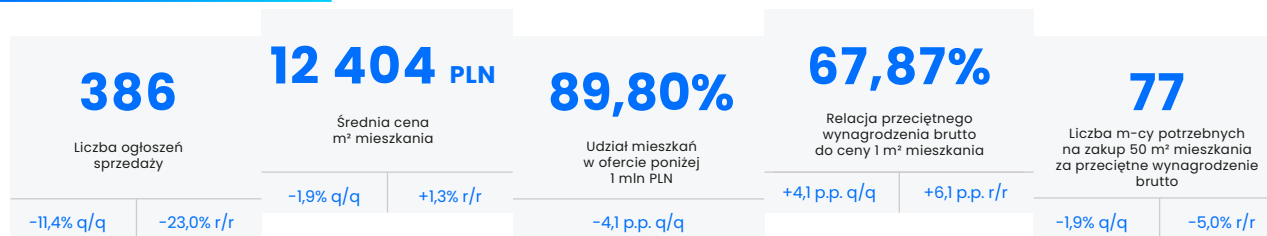
**40,95%**

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

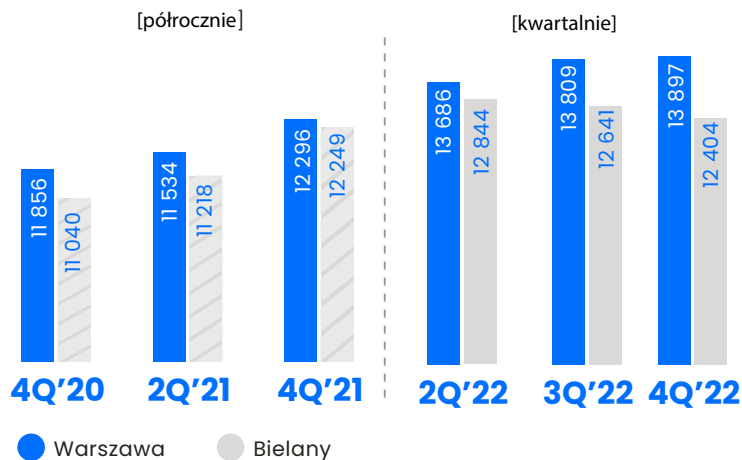
- W czwartym kwartale 2022 roku na Bielanych było 235 ogłoszeń wynajmu mieszkań. W ciągu 12 miesięcy liczba ta zmniejszyła się o 43,6%.
- Średnia miesięczna stawka najmu 1 m<sup>2</sup> mieszkania była równa 69,94 PLN i zwiększyła się o 42,6% w odniesieniu do 4Q'21.
- Obliczona przez VEA rentowność wynajmu mieszkania w 4Q'22 dla tej dzielnicy wyniosła 6,67%. Względem trzeciego kwartału 2022 roku odnotowaliśmy wzrost o 0,38 p.p.

# Dzielnica Bielany

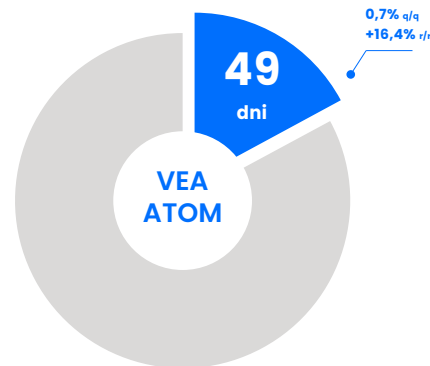
## Rynek wtórny w 4Q'22



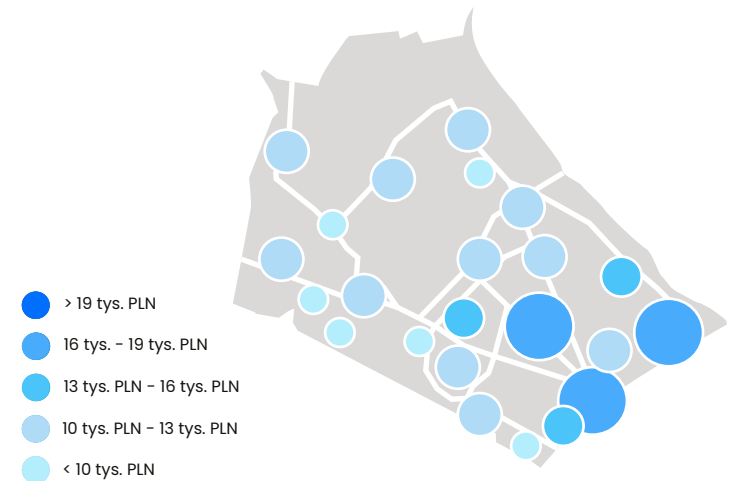
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy



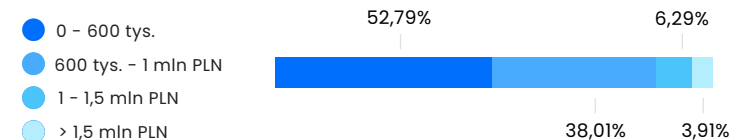
### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA [Average Time on Market]



### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



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



- W 4Q'22 średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania na Bielanych wyniosła 12 404 PLN i wzrosła o 1,3% r/r.
- W tej dzielnicy w ostatnim kwartale 2022 roku było 386 ogłoszeń sprzedaży i w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego nastąpił spadek o 23,0%.
- Opracowany przez nas wskaźnik VEA ATOM pokazał, że średni czas sprzedaży mieszkania na Bielanych w 4Q'22 wyniósł 49 dni.
- Zakup mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> w czwartym kwartale 2022 roku w tym rejonie Warszawy oznaczał wydatek równy kwocie 77-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- Wśród wszystkich ofert sprzedaży mieszkań na Bielanych w 4Q'22 89,80% to mieszkania z ceną poniżej 1 mln PLN.

# Dzielnica Bielany

## Rynek pierwotny w 4Q'22



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

W ostatnim kwartale 2022 roku deweloperzy pracowali nad budową 9 inwestycji. Oferta liczyła łącznie 336 mieszkań. Ich średnia cena wynosiła 13 731 PLN/m<sup>2</sup>, co dało spadek o 6,6% r/r.

Obok opisane zostały dwie wybrane inwestycje mieszkaniowe na Bielanach. Projekt „Art Deco Marymont” przy ulicy Podleśnej luksusowy apartament, w którym będą dostępne 34 lokale. Ceny sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania rozpoczynały się od 21 600 PLN, natomiast najdroższe lokale były oferowane za 23 500 PLN/m<sup>2</sup>. Zakończenie projektu przewidywane jest w 4Q'24.

Inwestycja „Apartamenty Marymoncka II”, zlokalizowana przy ulicy Marymonckiej, jest realizowana przez dewelopera WAN S.A., we współpracy z Generalnym Wykonawcą, spółką Techbau Budownictwo Sp. z o.o. W pięciokondygnacyjnym budynku będzie dostępnych 48 apartamentów z liczbą pokoi od jednego do pięciu. Ceny za 1 m<sup>2</sup> mieszkania w tej inwestycji kształtowały się na poziomie między 15 800 a 21 700 PLN. Budowa zostanie zakończona w 1Q'24.



### Art Deco Marymont\*

Deweloper	Terra Casa S.A.
Adres	ul. Podleśna
Generalny wykonawca	Unimax S.A.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	21 600 – 23 500 PLN
Liczba mieszkań	34
Oddanie budynku	4Q 2024
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 5 szt. (48,30 – 52,32 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 5 szt. (62,09 – 65,84 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 9 szt. (70,73 – 88,41 m <sup>2</sup> )



### Apartamenty Marymoncka II

Deweloper	WAN S.A.
Adres	ul. Marymoncka
Generalny wykonawca	Techbau Budownictwo Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	15 800 – 21 700 PLN
Liczba mieszkań	48
Oddanie budynku	1Q 2024
Struktura mieszkań*	1 pokój: 16 szt. (28,94 – 50,50 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 10 szt. (40,08 – 53,40 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 5 szt. (48,45 – 196,85 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 16 szt. (64,94 – 143,84 m <sup>2</sup> ) 7 pokoi: 1 szt. (172,98 m <sup>2</sup> )

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

# Dzielnica Mokotów

## Wynajem w 4Q'22

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

Dzielnica ze względu na swoją relatywnie dużą 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 łązinek 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.

**842**

Liczba ogłoszeń wynajmu

-3,2% q/q

-46,7% r/r

**49,96 m<sup>2</sup>**

Średnia powierzchnia mieszkania

**84,70 PLN**

Średnia stawka najmu

+6,4% q/q

+46,5% r/r

- W 4Q'22 na Mokotowie były 842 ogłoszenia wynajmu mieszkań, w ciągu roku w tej dzielnicy nastąpił spadek wskazanej liczby o 46,7%.
- Średnia miesięczna stawka wynajmu mieszkania w tej dzielnicy kształtowała się na poziomie 84,70 PLN/m<sup>2</sup>, dając wzrost o 46,5% w porównaniu analogicznego okresu rok wcześniej.
- Stopa zwrotu z wynajmu mieszkania na Mokotowie w 4Q'22 była równa 6,93% i w porównaniu do poprzedniego kwartału była wyższa o 0,56 p.p.



**6,93%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

**50,31%**

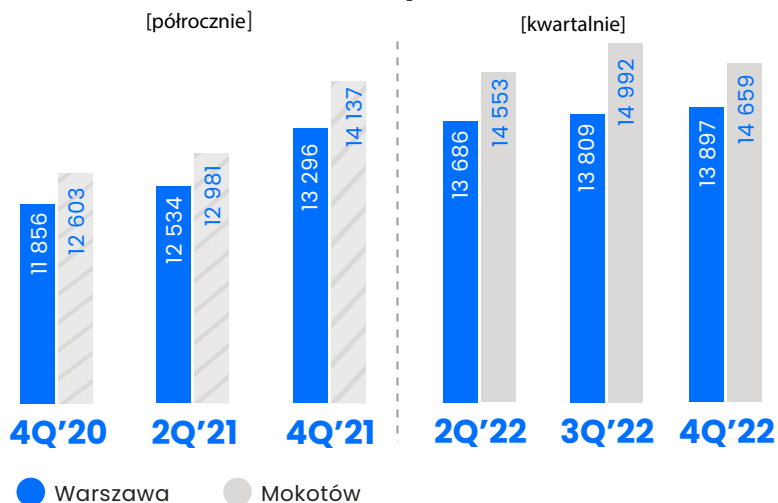
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

# Dzielnica Mokotów

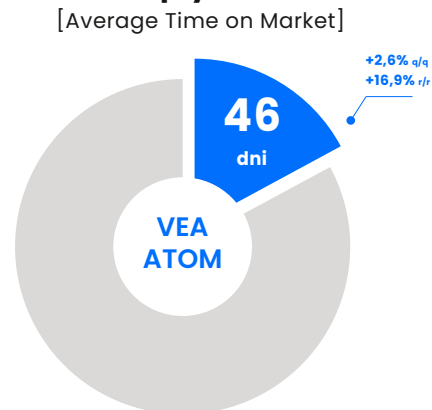
## Rynek wtórny w 4Q'22



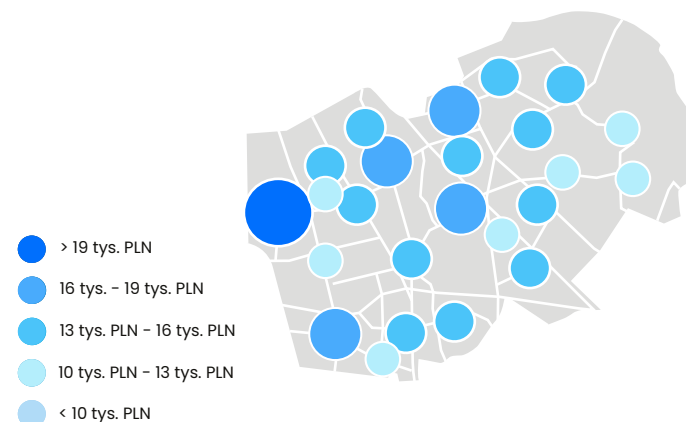
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy



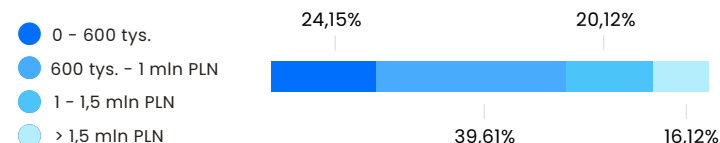
### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA



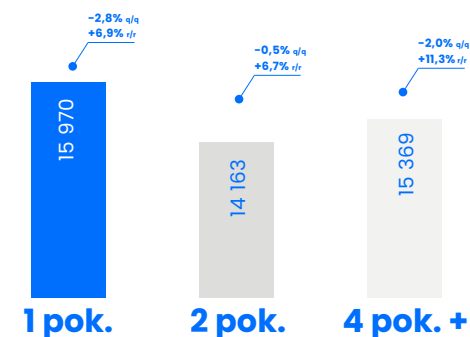
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



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



- Na Mokotowie średnia cena sprzedaży mieszkania w 4Q'22 wyniosła 14 659 PLN/m<sup>2</sup> i wzrosła o 3,7% w stosunku do 4Q'21.
- W tym rejonie Warszawy w czwartym kwartale 2022 roku pojawiły się 1 074 ogłoszenia sprzedaży mieszkań, dając rezultat o 36,0% gorszy w odniesieniu do analogicznego kwartału rok wcześniej.
- Według naszych autorskich wyliczeń, średni czas sprzedaży mieszkania na Mokotowie w 4Q'22 wyniósł 46 dni.
- W dzielnicy Mokotów na zakup mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> w ostatnim kwartale 2022 roku potencjalni kupujący potrzebowaliby wydać kwotę równą 91-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- W 4Q'22 w tej dzielnicy 63,76% wszystkich ofert sprzedaży mieszkań stanowiły ogłoszenia z ceną poniżej 1 mln PLN.

# Dzielnica Mokotów

## Rynek pierwotny w 3Q'22

1 172

Liczba ogłoszeń  
sprzedaży

16 765 PLN

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

+5,5% q/q

+11,0% r/r

21

Liczba projektów  
deweloperskich

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

W czwartym kwartale 2022 roku na Mokotowie na kupujących czekały 1 172 mieszkania. Ich średnia cena wynosiła 16 765 PLN za 1 m<sup>2</sup>, co dało wzrost o 11,0% w odniesieniu do 4Q'21.

Na grafikach obok prezentujemy Państwu dwie realizowane inwestycje mieszkaniowe na Mokotowie. „Bluszczańska III” od SGI Sp. z o.o. to zespół dwupiętrowych budynków składający się ze 105 mieszkań z metrażem od 38,1 m<sup>2</sup> do 139,1 m<sup>2</sup>. Ceny 1 m<sup>2</sup> mieszkania znajdowały się w przedziale między 13 500 a 15 900 PLN. W budynku znajdzie się dostępna dla mieszkańców część rekreacyjna z salą fitness, bawialnią dla dzieci oraz sauną fińską. Planowany termin ukończenia przypada na 4Q'25.

W inwestycji „Bielawska 2”, którą realizuje deweloper Space Development Sp. z o.o., na pięciu kondygnacjach znajdować się będą tylko 4 mieszkania o powierzchni od 58,2 m<sup>2</sup> do 98,3 m<sup>2</sup>. W części podziemnej budynku zlokalizowany będzie garaż. Zakończenie prac nad budową projektu jest planowane na 3Q'24.



### Bluszczańska III\*

Deweloper	SGI Sp. z o.o.
Adres	ul. Bluszczańska
Generalny wykonawca	SGI Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	13 500 – 15 900 PLN
Liczba mieszkań	105
Oddanie budynku	4Q 2025
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 39 szt. (38,06 – 55,80 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 22 szt. (55,57– 65,69 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 15 szt. (93,35 – 139,09 m <sup>2</sup> ) 5 pokoi: 1 szt. (134,46 m <sup>2</sup> )



### Bielawska 2

Deweloper	Space Development Sp. z o.o.
Adres	ul. Bielawska
Generalny wykonawca	Space Development Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	24 600 – 30 200 PLN
Liczba mieszkań	4
Oddanie budynku	3Q 2024
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 4 szt. (58,18 – 98,34 m <sup>2</sup> )

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

# Dzielnica Ochota

## Wynajem w 4Q'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.

**304**

Liczba ogłoszeń wynajmu

-5,3% q/q

-37,8% r/r

**46,18 m<sup>2</sup>**

Średnia powierzchnia mieszkania

**76,13 PLN**

Średnia stawka najmu

+1,1% q/q

+37,7% r/r

- Potencjalni najemcy w 4Q'22 na Ochocie mogli znaleźć 304 ogłoszenia wynajmu mieszkań, porównując do 4Q'21 był to wynik o 37,8% niższy.
- Na Ochocie średnia miesięczna stawka wynajmu 1 m<sup>2</sup> mieszkania wyniosła 76,13 PLN i w odniesieniu do sytuacji rok wcześniej okazała się o 37,7% wyższa.
- Inwestor w 4Q'22 mógł liczyć na roczną stopę zwrotu z wynajmu mieszkania w wysokości 6,33%, przy spadku o 0,02 p.p. względem poprzednio badanego okresu.

**6,33%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

**45,22%**

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

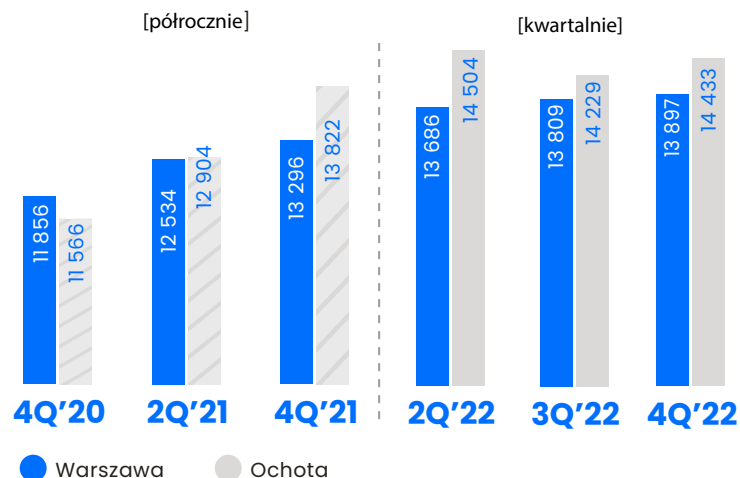


# Dzielnica Ochota

## Rynek wtórny w 4Q'22

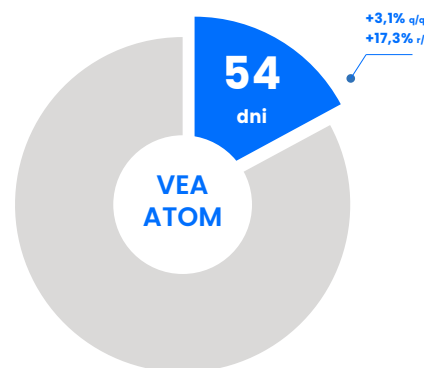


### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy

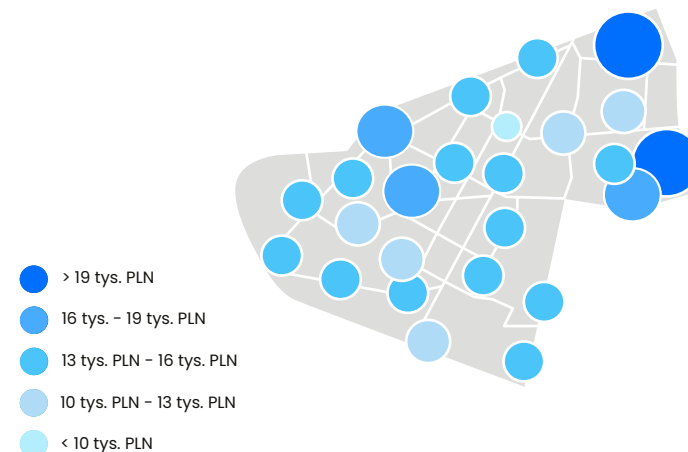


### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

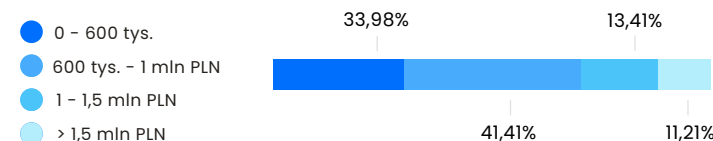
[Average Time on Market]



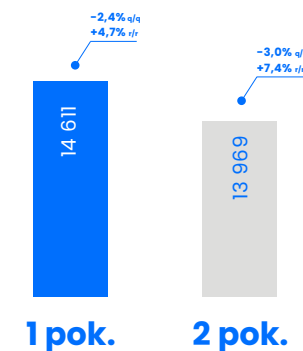
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



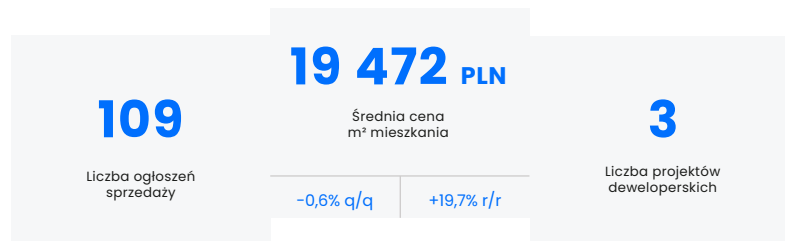
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania gotowego do wprowadzenia



- W czwartym kwartale 2022 roku średnia cena sprzedaży za 1 m<sup>2</sup> mieszkania na Ochocie wyniosła 14 433 PLN i wzrosła o 4,4% rok do roku.
- W 4Q'22 na Ochocie potencjalni kupujący mogli znaleźć 324 ogłoszenia sprzedaży, co dało spadek o 25,5% r/r.
- Wskaźnik VEA ATOM pokazał, że średni czas sprzedaży mieszkania w tej dzielnicy w 4Q'22 wyniósł 54 dni.
- Przeciętna cena mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> stanowiła równowartość 89 stawek przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- W 4Q'22 na Ochocie oferty sprzedaży mieszkań w wartości poniżej 1 mln PLN stanowiły 75,38% wszystkich ogłoszeń.

# Dzielnica Ochota

## Rynek pierwotny w 4Q'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 4Q'22 w sprzedaży znajdowało się łącznie 109 mieszkań w trzech inwestycjach, a ich średnia cena wynosiła 19 472 PLN/m<sup>2</sup>, notując wzrost o 19,7% r/r.

Na grafice obok prezentujemy Państwu nową realizowaną inwestycję mieszkaniową na Ochocie. „Włodarzewska 59” od Vinci Immobilier Polska to 6 budynków składających się łącznie z 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: 9 szt. (44,47 - 115,74 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 17 szt. (67,41 - 156,77 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 10 szt. (96,58 - 123,56 m <sup>2</sup> ) 5 pokoi: 11 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: 1 szt. (42,20 - 46,50 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 3 szt. (53,89 - 86,75 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 1 szt. (86,50 m <sup>2</sup> ) 5 pokoi: 1 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 4Q'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, Jeziorko Balaton, a także liczne tereny spacerowe położone nad brzegiem Wisły. Znajduje się tu także znacznej wielkości Szpital Wojskowy przy ul. Szaserów, centra handlowe: King Cross Praga, Promenada, a swoją siedzibę ma również uczelnia SWPS. To na tej dzielnicy, tuż obok ronda Waszyngtona położony jest Stadion Narodowy.

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

476

Liczba ogłoszeń wynajmu

-3,3% q/q

-39,1% r/r

46,87 m<sup>2</sup>

Średnia powierzchnia mieszkania

70,66 PLN

Średnia stawka najmu

+3,4% q/q

+34,5% r/r

6,76%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

41,97%

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

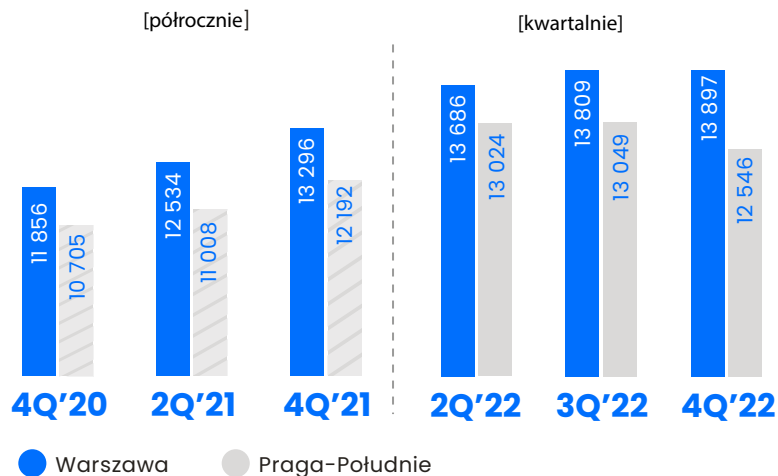
- W 4Q'22 na Pradze-Południe dostępnych było 476 ogłoszeń wynajmu mieszkań, a w ciągu roku nastąpił spadek ich liczby o 39,1%.
- Średnia stawka najmu za 1 m<sup>2</sup> mieszkania wyniosła 70,66 PLN i w porównaniu do 4Q'21 zwiększyła się o 34,5%.
- Zwrot z inwestycji w wynajem mieszkania w ujęciu rocznym w dzielnicy Praga-Południe liczył 6,76%, co dało wzrost o 0,47 p.p. w stosunku do 3Q'22.

# Dzielnica Praga-Południe

## Rynek wtórny w 4Q'22

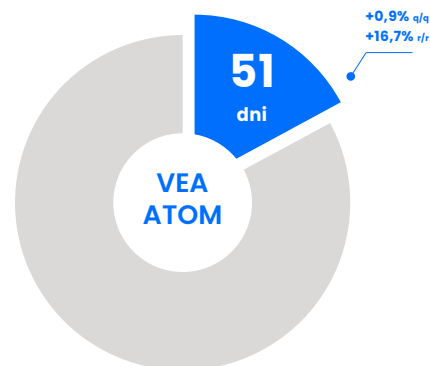


### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy

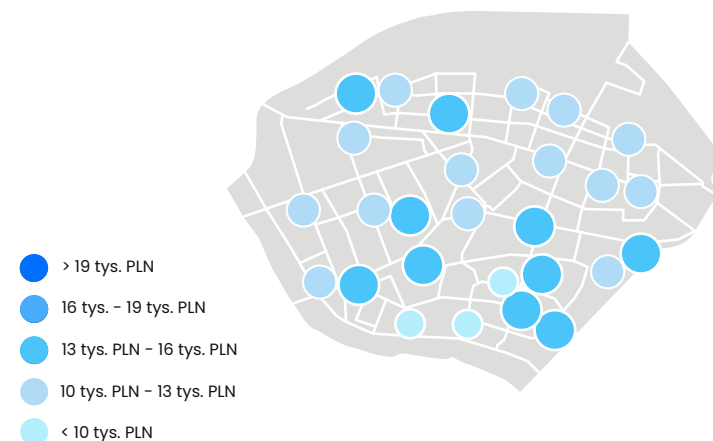


### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

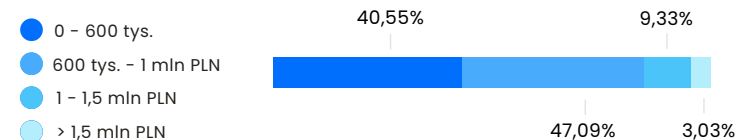
[Average Time on Market]



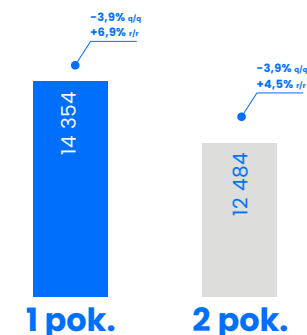
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



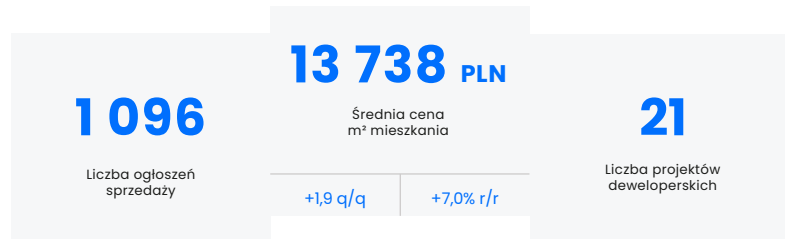
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania gotowego do wprowadzenia



- Średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania w 4Q'22 na Pradze-Południe wyniosła 12 546 PLN i wzrosła o 2,9% w porównaniu do 4Q'21.
- Na Pradze-Południe w 4Q'22 dostępnych było 666 ogłoszeń sprzedaży i był to wynik gorszy o 13,8% w stosunku do analogicznego kwartału rok wcześniej.
- Wycenienia VEA pokazały, że średni czas sprzedaży mieszkania w tej dzielnicy w 4Q'22 wyniósł 51 dni.
- Aby zakupić mieszkanie o powierzchni 50 m<sup>2</sup> w 4Q'22 na Pradze-Południe, kupujący musieli by przeznaczyć 78-krotność przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- Udział ofert sprzedaży mieszkań z ceną poniżej 1 mln PLN w tej części Warszawy w 4Q'22 wyniósł 87,64%.

# Dzielnica Praga-Południe

## Rynek pierwotny w 4Q'22



Praga-Południe dynamicznie rozwija się pod względem infrastruktury. Planowana jest tu budowa sieci linii tramwajowych na Gocław, a także III linii metra. Dostępność komunikacyjna mocno zwiększa atrakcyjność dzielnicy, którą deweloperzy mocno doceniają.

W czwartym kwartale 2022 roku realizowano 21 inwestycji mieszkaniowych, w ofercie których było dostępnych 1 096 mieszkań ze średnią ceną 13 738 PLN/m<sup>2</sup>.

Na grafice obok zostały opisane dwie wybrane przez nas inwestycje mieszkaniowe w dzielnicy Praga-Południe. Inwestycja „Osiedle Lizbońska” jest realizowana przez spółki Grupo Lar Polska oraz Develia. W czterech budynkach mieszkalnych będzie oferowanych 199 mieszkań o zróżnicowanej powierzchni od 37,40 m<sup>2</sup> do 92,54 m<sup>2</sup>. Ceny mieszkań kształtowały się na poziomie między 13 950 a 16 500 PLN/m<sup>2</sup>. Zakończenie inwestycji przewidywane jest na 2Q'24.

W projekcie „Osiedle Wilga II”, który pochodzi od ED Invest, w 8-piętrowym budynku dostępne będą w sumie 172 mieszkania o metrażach od 31,67 m<sup>2</sup> do 66,13 m<sup>2</sup>. Ceny za 1 m<sup>2</sup> mieszkania wynosiły między 12 100 a 13 500 PLN. Przewidywany termin ukończenia projektu to 3Q'24.



### Osiedle Lizbońska

<b>Deweloper</b>	Grupo Lar Polska & Develia S.A.
<b>Adres</b>	ul. Lizbońska
<b>Generalny wykonawca</b>	Grupo Lar Polska & Develia S.A.
<b>Ceny [PLN/m<sup>2</sup>]</b>	13 950 - 16 500 PLN
<b>Liczba mieszkań</b>	199
<b>Oddanie budynku</b>	2Q 2024
<b>Struktura mieszkań*</b>	2 pokoje: 124 szt. (37,40 - 56,72 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 50 szt. (55,03 - 78,79 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 19 szt. (70,53 - 92,54 m <sup>2</sup> )



### Osiedle Wilga II \*

<b>Deweloper</b>	ED Invest S.A.
<b>Adres</b>	ul. Znanieckiego
<b>Generalny wykonawca</b>	Hochtief Polska S.A.
<b>Ceny [PLN/m<sup>2</sup>]</b>	12 100 - 13 500 PLN
<b>Liczba mieszkań</b>	172
<b>Oddanie budynku</b>	3Q 2024
<b>Struktura mieszkań*</b>	1 pokój: 15 szt. (31,67 - 33,78 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 16 szt. 38,26 - 52,22 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 13 szt. (50,38 - 66,13 m <sup>2</sup> )

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

# Dzielnica Praga-Północ

## Wynajem w 4Q'22

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

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

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

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

189

Liczba ogłoszeń wynajmu

-1,0% q/q

-16,4% r/r

42,85 m<sup>2</sup>

Średnia powierzchnia mieszkania

77,29 PLN

Średnia stawka najmu

-2,7% q/q

+37,1% r/r

- W czwartym kwartale 2022 roku w dzielnicy Praga-Północ pojawiło się 189 ogłoszeń wynajmu mieszkań, co oznaczało spadek o 16,4% r/r.
- Średnia miesięczna stawka wynajmu mieszkania na Pradze-Północ kształtowała się na poziomie 77,29 PLN/m<sup>2</sup>, dając wzrost o 37,1% w porównaniu do sytuacji rok wcześniej.
- Rentowność brutto wynajmu mieszkania w tej dzielnicy w 4Q'22 wyniosła 6,84% i w odniesieniu do trzeciego kwartału 2022 roku zmniejszyła się o 0,33 p.p.

6,84%

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

45,90%

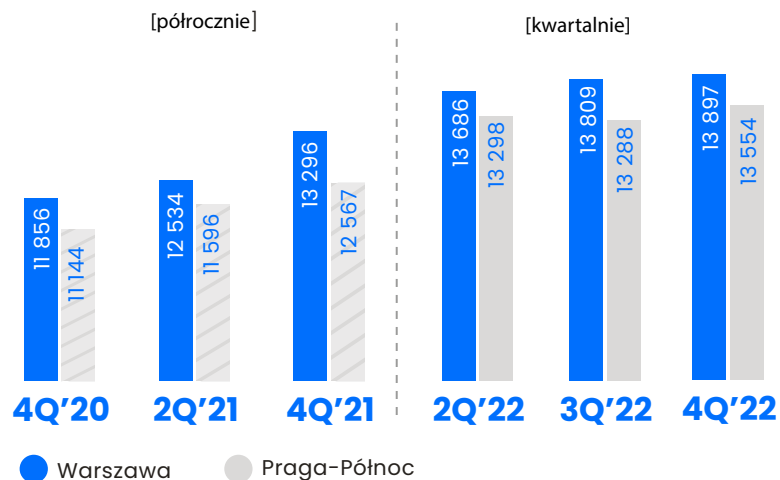
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

# Dzielnica Praga-Północ

## Rynek wtórny w 4Q'22

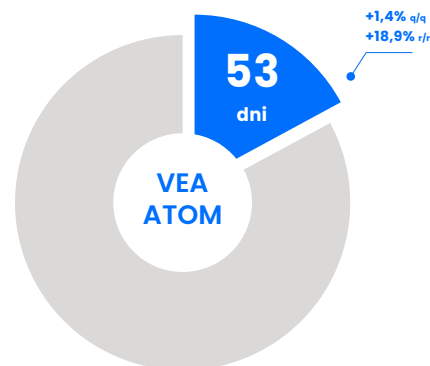


### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy

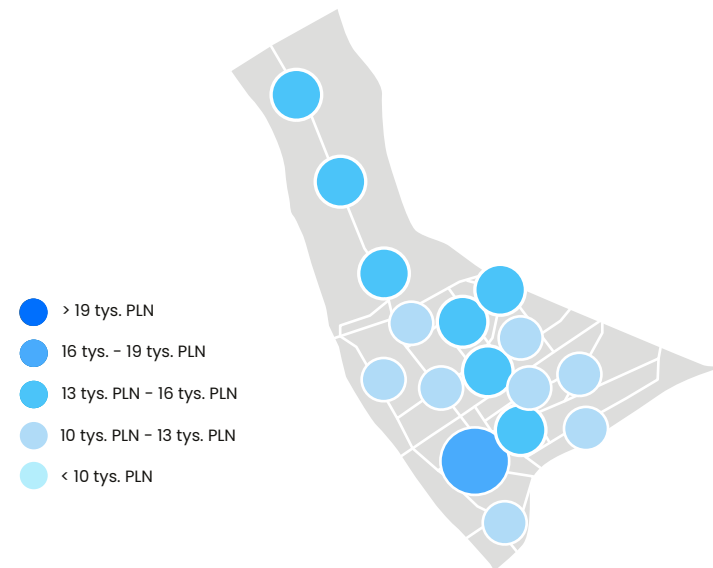


### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

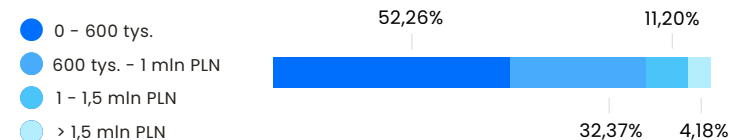
[Average Time on Market]



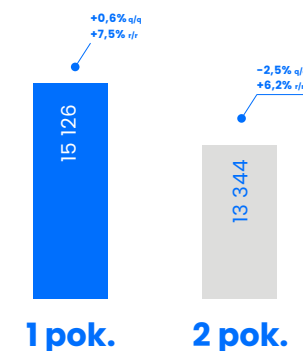
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



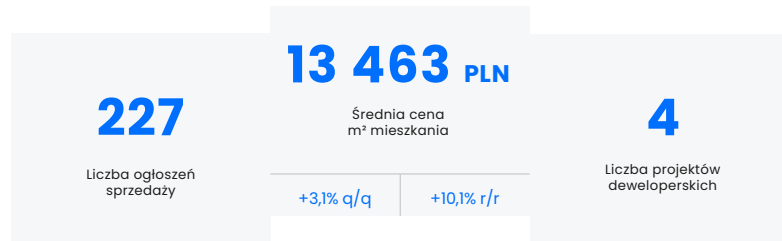
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania gotowego do wprowadzenia



- Na Pradze-Północ średnia cena sprzedaży mieszkania w 4Q'22 wyniosła 13 554 PLN/m<sup>2</sup> i wzrosła o 7,8% w stosunku do 4Q'21.
- W tej dzielnicy znajdowało się w tym samym okresie 197 ogłoszeń sprzedaży mieszkań i był to wynik o 31,7% gorszy r/r.
- Opracowany przez nas wskaźnik VEA ATOM pokazał, że średni czas sprzedaży mieszkania na Pradze-Północ w 4Q'22 wyniósł 53 dni.
- Na zakup mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> w czwartym kwartale 2022 roku potencjalni kupujący potrzebowaliby wydać kwotę równą 84-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- Odsetek mieszkań w sprzedaży w 4Q'22 na Pradze-Północ o wartości poniżej 1 mln PLN wyniósł 84,62%.

# Dzielnica Praga-Północ

## Rynek pierwotny w 4Q'22



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

Średnia cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania od dewelopera w 4Q'22 wynosiła 13 463 PLN, notując wzrost o 10,1% r/r. Deweloperzy w ostatnim kwartale realizowali 4 inwestycje mieszkaniowe, w których w sprzedaży znajdowało się 227 lokali mieszkalnych.

Przedstawiamy Państwu dwie wybrane przez nas inwestycje deweloperskie realizowane na Pradze-Północ. W projekcie „Apartamenty Galant Żąbkowska”, który realizuje deweloper Peninsula Property, powstanie jeden 6-piętrowy budynek, w którym będą dostępne dla mieszkańców 84 mieszkania o metrażach od 25,3 m<sup>2</sup> do 75,4 m<sup>2</sup> i cenach pomiędzy 14 000 a 22 600 PLN za 1 m<sup>2</sup>. Przewidywany termin zakończenia projektu przypada na 3Q'24.

Deweloper Dom Development przy ulicy Jagiellońskiej realizuje projekt „Osiedle Jagiellońska”. W 6-7 piętrowych budynkach będzie dostępnych w sumie 114 mieszkań, a ich cena kształtowała się na poziomie między 12 800 a 14 000 PLN/m<sup>2</sup>.



### Galant Żąbkowska

Deweloper	Peninsula Property Sp. z o.o.
Adres	ul. Żąbkowska
Generalny wykonawca	Peninsula Property Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	14 000 – 22 600 PLN
Liczba mieszkań	84
Oddanie budynku	3Q 2024
Struktura mieszkań*	1 pokój: 21 szt. (25,30 – 30,16 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 47 szt. (30,65 – 52,77 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 46 szt. (56,20 – 72,35 m <sup>2</sup> )



### Osiedle Jagiellońska\*

Deweloper	Dom Development S.A.
Adres	ul. Jagiellońska
Generalny wykonawca	Dom Construction Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	12 800 – 14 000 PLN
Liczba mieszkań	114
Oddanie budynku	4Q 2022
Struktura mieszkań*	2 pokoje: 4 szt. (38,07 – 41,63 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 27 szt. (56,22 – 74,43 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 21 szt. (75,16 – 84,39 m <sup>2</sup> ) 5 pokoi: 23 szt. (94,60 – 112,32 m <sup>2</sup> )

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



# Dzielnica Targówek

## Wynajem w 4Q'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.

**226**

Liczba ogłoszeń wynajmu

-3,4% q/q

-23,1% r/r

**44,90 m<sup>2</sup>**

Średnia powierzchnia mieszkania

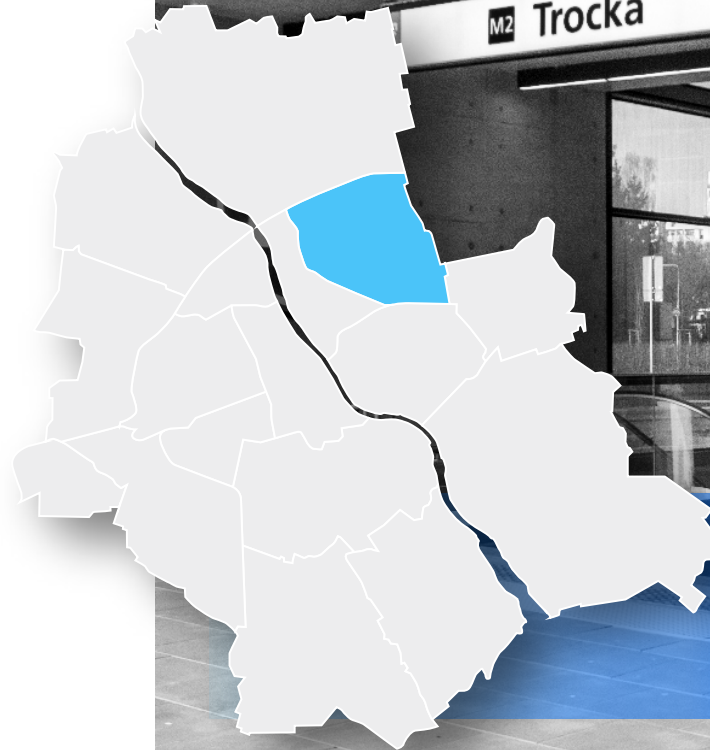
**67,03 PLN**

Średnia stawka najmu

+5,5% q/q

+42,4% r/r

- Liczba ogłoszeń wynajmu mieszkania w 4Q'22 na Targówku była równa 226, a na przestrzeni ostatnich 12 miesięcy nastąpił spadek o 23,1%.
- Za wynajem 1 m<sup>2</sup> mieszkania w tej dzielnicy trzeba było zapłacić średnio 67,03 PLN, co oznaczało wzrost o 42,4% rok do roku.
- Stopa zwrotu z wynajmu mieszkania na Targówku w 4Q'22 była równa 6,95% i w porównaniu do poprzedniego kwartału była wyższa o 0,57 p.p.



**6,95%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

**39,81%**

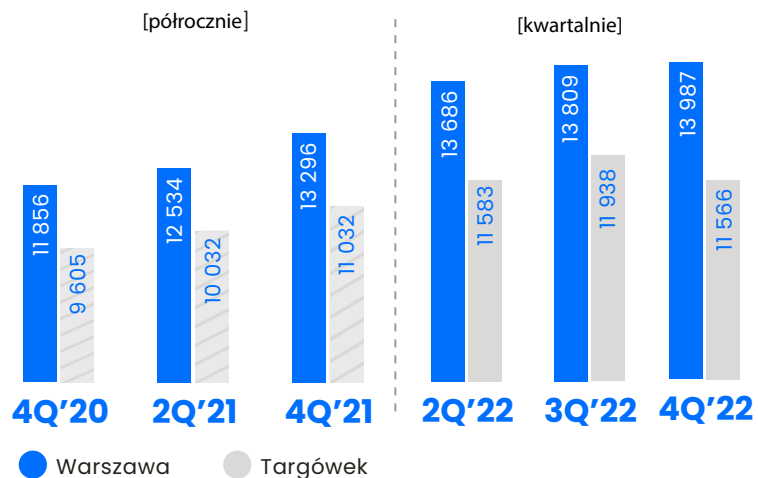
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

# Dzielnica Targówek

## Rynek wtórny w 4Q'22

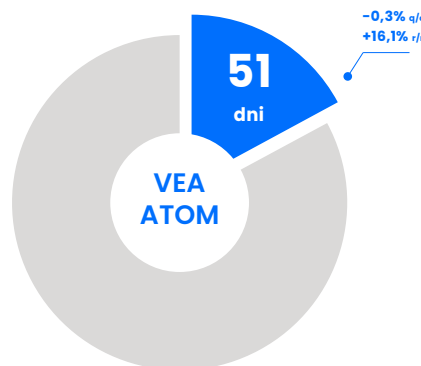


### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy

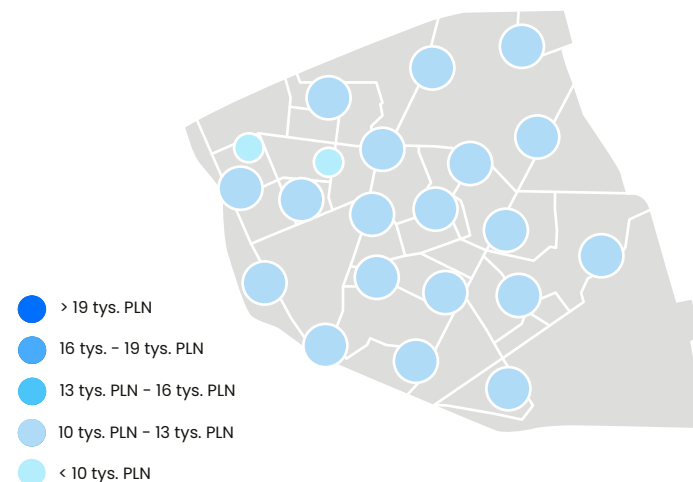


### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

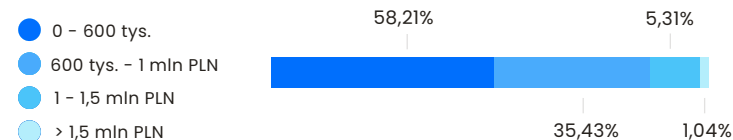
[Average Time on Market]



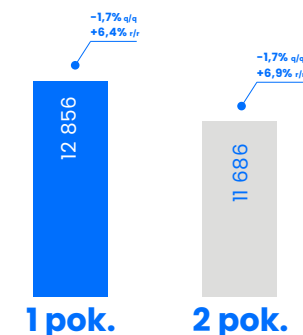
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



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



- W 4Q'22 średnia cena za 1 m<sup>2</sup> wystawianego na sprzedaż mieszkania na Targówku wyniosła 11 566 PLN i wzrosła o 4,8% r/r.
- W tym rejonie Warszawy w ostatnim kwartale 2022 roku pojawiły się 302 ogłoszenia sprzedaży mieszkań, dając rezultat o 23,4% gorszy w stosunku do 4Q'21.
- Wskaźnik VEA ATOM dla Targówka, pokazujący średni czas sprzedaży mieszkania w tej dzielnicy, w czwartym kwartale 2022 roku był równy 51 dni.
- Chcąc kupić tu mieszkanie o powierzchni 50m<sup>2</sup> w 4Q'22, potrzebowalibyśmy 72 miesięcy pracy za przeciętne wynagrodzenie brutto.
- W 4Q'22, spośród wszystkich dostępnych ofert sprzedaży na Targówku, 93,65% to oferty mieszkania z ceną poniżej 1 mln PLN.

# Dzielnica Targówek

## Rynek pierwotny w 4Q'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.

W czwartym kwartale 2022 roku w dzielnicy trwały prace nad 11 inwestycjami mieszkaniowymi. Na dostępną ofertę składało się 487 mieszkań, ze średnią ceną 11 732 PLN/m<sup>2</sup>, notując wzrost o 6,3% w stosunku do 4Q'21.

Obok prezentujemy dwa wybrane przez nas projekty deweloperskie w dzielnicy Targówek. „Rzepichy 3” to projekt przygotowywany przez K2 Residential Sp. z o.o. Sp. k. Inwestycja zapewni mieszkańcom 78 mieszkań w 9-kondygnacyjnym budynku, których metraż mieści się w przedziale od 40,3 m<sup>2</sup> do 129,5 m<sup>2</sup>. Ceny ofertowe w tym projekcie wynosiły od 11 600 do 15 800 PLN za 1m<sup>2</sup>. Prace nad tym projektem mają być zakończone w 4Q'24.

Osiedle Tercet to trzy 8-piętrowe budynki zapewniające 110 lokali mieszkalnych dla zainteresowanych zakupem. Jego deweloperem jest Napollo Residential Sp. z o.o., natomiast Generalnym Wykonawcą Łucz-Bud Sp. z o.o. Metraż mieszkań waha się od 32,9 do 98,8 m<sup>2</sup>, przy cenie znajdującej się w przedziale od 10 000 do 13 550 PLN za 1 m<sup>2</sup>. Zakończenie prac nad projektem planowane jest w 1Q'23.



### Rzepichy 3

Deweloper	K2 Residential Sp. z o.o. Sp. k.
Adres	ul. Rzepichy
Generalny wykonawca	K2 Residential Sp. z o.o. Sp. k.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	11 600 - 15 800 PLN
Liczba mieszkań	78
Oddanie budynku	4Q 2024
Struktura mieszkań*	1 pokój: 16 szt. (51,68 - 129,47 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 42 szt. (40,30 - 46,86 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 20 szt. (59,57 - 59,96 m <sup>2</sup> )



### Osiedle Tercet\*

Deweloper	Napollo Residential Sp. z o.o.
Adres	ul. Balkonowa
Generalny wykonawca	Łucz-Bud Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	10 000 - 13 550 PLN
Liczba mieszkań	110
Oddanie budynku	1Q 2023
Struktura mieszkań*	1 pokój: 1 szt. (32,88 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 2 szt. (47,51 - 47,77 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 15 szt. (62,08 - 69,19 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 6 szt. (87,41 - 98,75 m <sup>2</sup> )

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

# Dzielnica Ursynów

## Wynajem w 4Q'22

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

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

Dalsze części Ursynowa (Pyry, Dąbrówka czy Jeziorki) zabudowane są głównie domami jednorodinnymi 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.

**290**

Liczba ogłoszeń wynajmu

-2,7% q/q

-41,1% r/r

**56,49** m<sup>2</sup>

Średnia powierzchnia mieszkania

**64,11** PLN

Średnia stawka najmu

+1,9% q/q

+32,7% r/r

**5,81%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

**38,08%**

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

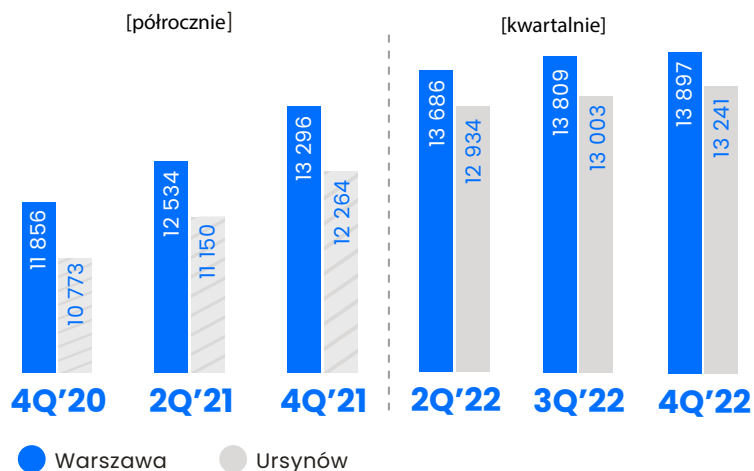
- W 4Q'22 na Ursynowie było 290 ogłoszeń wynajmu mieszkań, a w ciągu roku w tej dzielnicy nastąpił spadek wskazanej liczby o 41,1%.
- Średnia miesięczna stawka wynajmu 1 m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy Ursynów wyniosła 64,11 PLN i w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego wzrosła o 32,7%.
- Inwestor mógł liczyć na roczną stopę zwrotu z wynajmu mieszkania w wysokości 5,81%, co oznaczało taki sam poziom jak w poprzednim kwartale.

# Dzielnica Ursynów

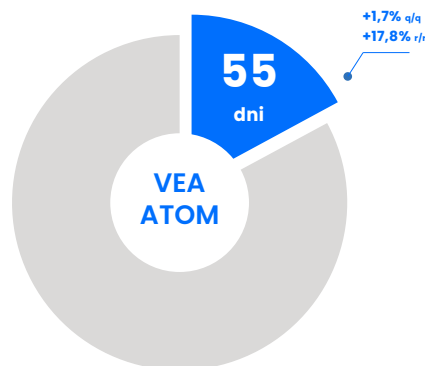
## Rynek wtórny w 4Q'22



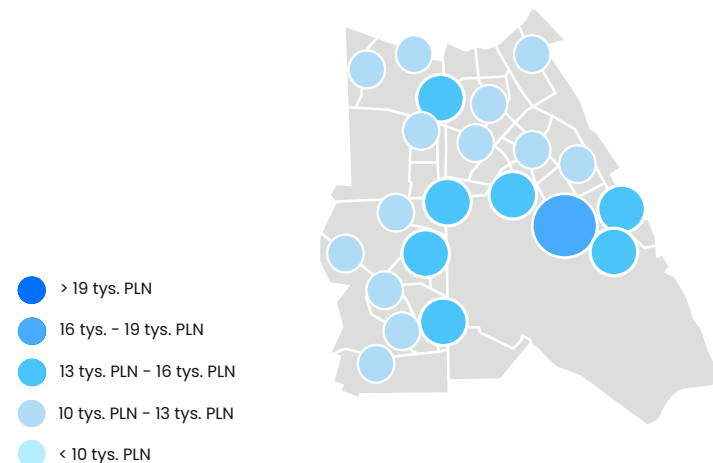
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy



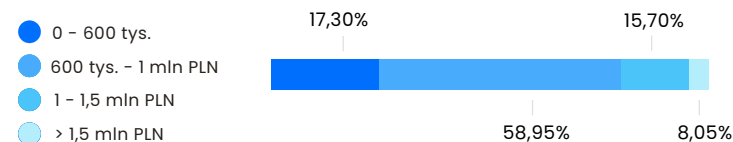
### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA [Average Time on Market]



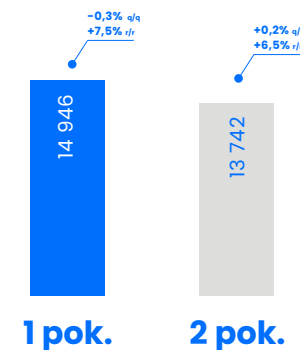
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



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



- Średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania na Ursynowie w czwartym kwartale 2022 roku wyniosła 13 241 PLN i wzrosła o 8,0% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.
- W tej dzielnicy w 4Q'22 dostępnych było 431 ogłoszeń sprzedaży i był to wynik o 15,3% gorszy r/r.
- Nasz autorski wskaźnik VEA ATOM, pokazujący średnią wartość czasu w jakim mieszkanie znajduje się w sprzedaży, w ostatnim kwartale 2022 roku na Ursynowie wyniósł 55 dni.
- Zakup mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> w 4Q'22 oznaczał wydatek równy 82-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- W 4Q'22 spośród wszystkich ofert sprzedaży mieszkań na Ursynowie 76,25% stanowiły mieszkania z ceną poniżej 1 mln PLN.

# Dzielnica Ursynów

## Rynek pierwotny w 4Q'22

**535**

Liczba ogłoszeń sprzedaży

**15 516** PLN

Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania

+6,9% q/q

+19,1% r/r

**10**

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 4Q'22 realizowanych było 10 inwestycji mieszkaniowych, w których kupujący mogli znaleźć 535 wolnych mieszkań. Średnia cena za 1 m<sup>2</sup> mieszkania wynosiła 11 732 PLN.

Na grafice obok zostały opisane dwie wybrane przez nas inwestycje mieszkaniowe w dzielnicy Ursynów. „Ursynów #22”, którą realizują wspólnie Grupa Lar Polska oraz Develia, oferować będą 174 mieszkania w 12-kondygnacyjnym budynku. Ich powierzchnia będzie bardzo zróżnicowana, ponieważ będzie można w niej znaleźć zarówno 28-metrowe kawalerki, jak również duże, 106-metrowe apartamenty. Zakup lokalu w tej inwestycji w 4Q'22 wiązał się z wydatkiem między 14 700 a 19 000 PLN/m<sup>2</sup>. Zakończenie budowy planowane jest w 2Q'24.

Inwestycja „Apartamenty Rytm na Kabatach” jest projektem od Echo Investments. Docelowo w zespole 6-pietrowych budynków będzie się znajdowało 288 nowych mieszkań o powierzchni od 27,2 m<sup>2</sup> do 142,1 m<sup>2</sup>, których cena za 1 m<sup>2</sup> wynosiła między 16 600 a 23 500 PLN. Przewidywany termin zakończenia projektu to 4Q'23.



### Ursynów #22

Deweloper	Grupa Lar Polska & Develia S.A.
Adres	ul. Ciszewskiego
Generalny wykonawca	Grupa Lar Polska & Develia S.A.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	14 700 – 19 000 PLN
Liczba mieszkań	174
Oddanie budynku	2Q 2024
Struktura mieszkań*	1 pokój: 6 szt. (28,30 – 38,54 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 54 szt. (38,38 – 47,64 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 72 szt. (39,87 – 70,90 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 4 szt. (81,33 – 87,65 m <sup>2</sup> ) 5 pokoi: 2 szt. (106,11 m <sup>2</sup> )



### Rytm na Kabatach\*

Deweloper	Echo Investments S.A.
Adres	al. KEN
Generalny wykonawca	Echo Investments S.A.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	16 600 – 23 500 PLN
Liczba mieszkań	288
Oddanie budynku	4Q 2023
Struktura mieszkań*	1 pokój: 2 szt. (27,29 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 45 szt. (45,15 – 48,43 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 10 szt. (64,79 – 101,92 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 7 szt. (87,47 – 93,46 m <sup>2</sup> ) 5 pokoi: 1 szt. (142,07 m <sup>2</sup> )

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

# Dzielnica Wilanów

## Wynajem w 4Q'22

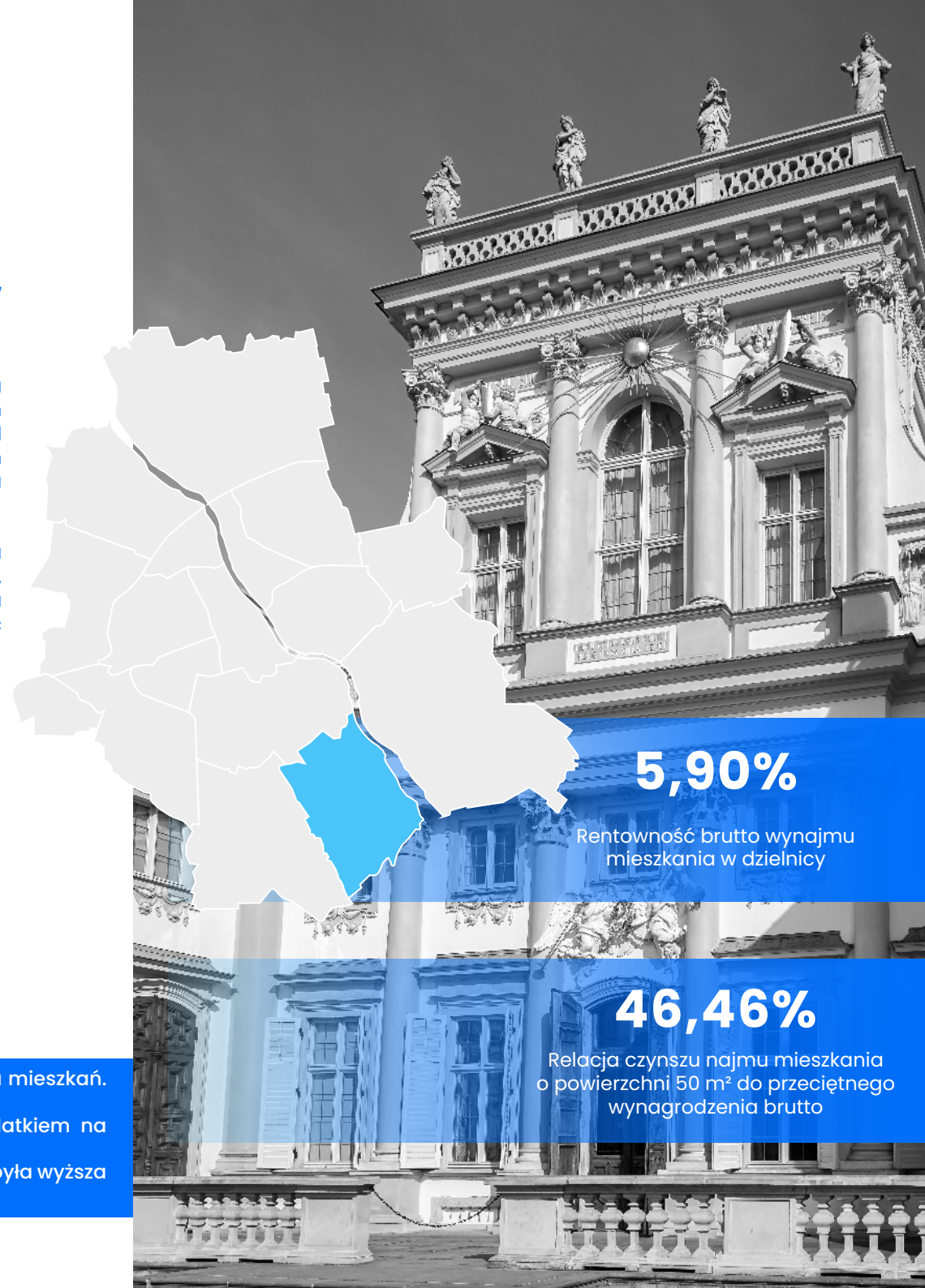
Wilanów, jako urokliwa dzielnica Warszawy położona jest na jej południowej części, w bliskim sąsiedztwie zachodniego brzegu Wisły. Sława, jaką ma dzisiaj Wilanów zawdzięcza Janowi III Sobieskiemu, który został zauroczony urokiem dzielnicy, w efekcie czego możemy dzisiaj podziwiać słynny Pałac w Wilanowie.

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.



- W czwartym kwartale 2022 roku na Wilanowie pojawiło się 120 ogłoszeń wynajmu mieszkań. Zmiana wobec czwartego kwartału roku poprzedniego to spadek o 49,4%.
- Najemcy na Wilanowie za wynajem 1 m<sup>2</sup> mieszkania musieli liczyć się z wydatkiem na poziomie 78,22 PLN, co przełożyło się na wzrost o 34,0% r/r.
- Średnia rentowność wynajmu mieszkania w tej dzielnicy była na poziomie 5,90% i była wyższa o 0,18 p.p. względem 3Q'22.



**5,90%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

**46,46%**

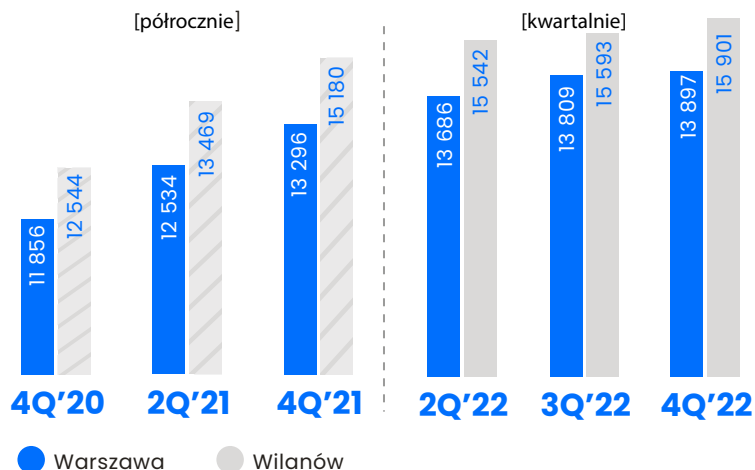
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

# Dzielnica Wilanów

## Rynek wtórny w 4Q'22

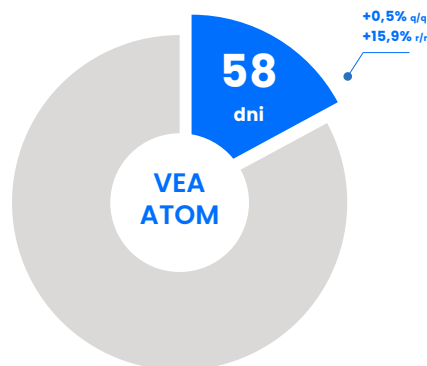


### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy

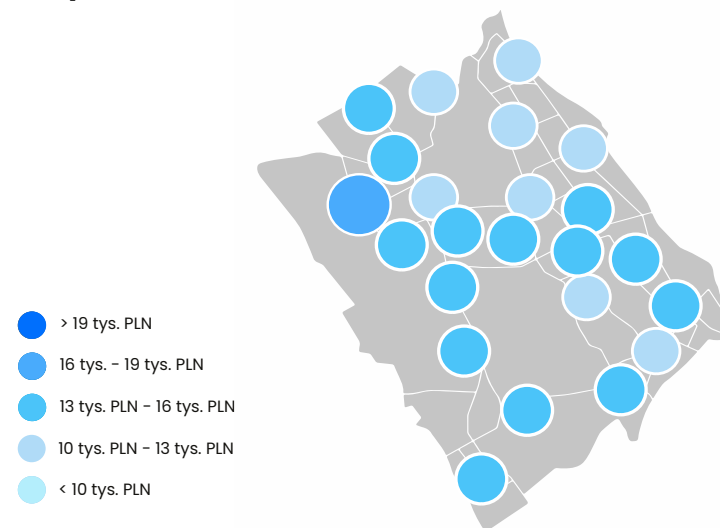


### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA

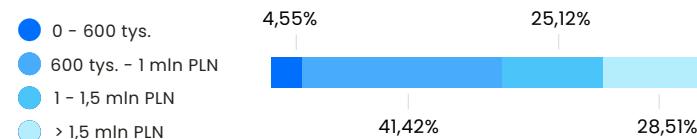
[Average Time on Market]



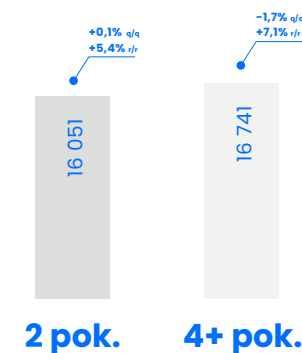
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



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



- W 4Q'22 średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania na Wilanowie wyniosła 15 901 PLN i wzrosła o 4,7% rok do roku.
- W ostatnim kwartale 2022 roku pojawiło się tu 239 ogłoszeń sprzedaży mieszkań, co dało spadek o 12,0% r/r.
- Według naszych autorskich wyliczeń, średni czas sprzedaży mieszkania na Wilanowie w 4Q'22 wyniósł 58 dni.
- Średnia cena mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> stanowiła równowartość 99 stawek przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- Oferty sprzedaży mieszkań z ceną poniżej 1 mln PLN w 4Q'22 na Wilanowie stanowiły 46,37%.



# Dzielnica Wilanów

## Rynek pierwotny w 4Q'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. Znaczną część z nich można określić mianem ekskluzywnych osiedli deweloperskich, co ma odzwierciedlenie w cenach mieszkań.

W czwartym kwartale 2022 roku prowadzono prace nad pięcioma inwestycjami mieszkaniowymi, które dostarczyły 179 dostępnych mieszkań. Średnia cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania wyniosła 14 033 PLN, co ze względu na niską bazę dało wzrost o 15,9% względem 4Q'21.

Obok zostały scharakteryzowane dwie wybrane przez nas inwestycje deweloperskie na Wilanowie. Jedną z nich jest inwestycja „Millanova Apartments”, zlokalizowana przy ulicy Zapłocie. W trzech budynkach będą znajdowały się w sumie 93 mieszkania o powierzchni od 40,6 m<sup>2</sup> do 98,9 m<sup>2</sup>, z cenami między 12 750 a 14 650 PLN/m<sup>2</sup>. Ukończenie projektu planowane jest na 3Q'24.

Następną inwestycją, która zasługuje na uwagę jest „Royal Residence” przy ulicy Sarmackiej. Projekt ten jest realizowany przez dewelopera Robyg S.A. W budynkach będą się znajdowały łącznie 432 mieszkania z bardzo szeroka paleta metraży i cenami oscylującymi w granicach od 14 700 do 17 500 PLN/m<sup>2</sup>. Przewidywany termin ukończenia to 2Q'23.



### Millanova Apartments

Deweloper	Millanova Apartments Sp. z o.o.
Adres	ul. Zapłocie
Generalny wykonawca	Millanova Apartments Sp. z o.o
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	12 750 – 14 650 PLN
Liczba mieszkań	93
Oddanie budynku	3Q 2024
Struktura mieszkań*	1 pokój: 2 szt. (40,57 – 42,47 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 28 szt. (46,27 – 55,66 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 42 szt. (53,47 – 84,37 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 19 szt. (78,00 – 98,92 m <sup>2</sup> )



### Royal Residence\*

Deweloper	Robyg S.A.
Adres	ul. Sarmacka
Generalny wykonawca	Robyg S.A.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	14 700 – 17 500 PLN
Liczba mieszkań	432
Oddanie budynku	2Q 2023
Struktura mieszkań*	1 pokój: 12 szt. (25,00 – 29,50 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 4 szt. (31,20 – 52,60 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 24 szt. (52,90 – 68,40 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 4 szt. (81,30 – 117,12 m <sup>2</sup> )

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

# Dzielnica Wola

## Wynajem w 4Q'22

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

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

**545**

Liczba ogłoszeń wynajmu

-6,0% q/q

-55,7% r/r

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

Średnia powierzchnia mieszkania

**83,24 PLN**

Średnia stawka najmu

+0,5% q/q

+26,2% r/r

- W 4Q'22 na Woli było 545 ogłoszeń wynajmu mieszkań, co dało spadek o 55,7% rok do roku.
- Średnia miesięczna stawka za wynajem 1 m<sup>2</sup> mieszkania w tej dzielnicy wyniosła 83,24 PLN, co dało wzrost o 26,2% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.
- Stopa zwrotu z wynajmu mieszkania na Woli w 4Q'22 wyniosła 6,59% i względem poprzedniego kwartału była wyższa o 0,06 p.p..

**6,59%**

Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

**49,44%**

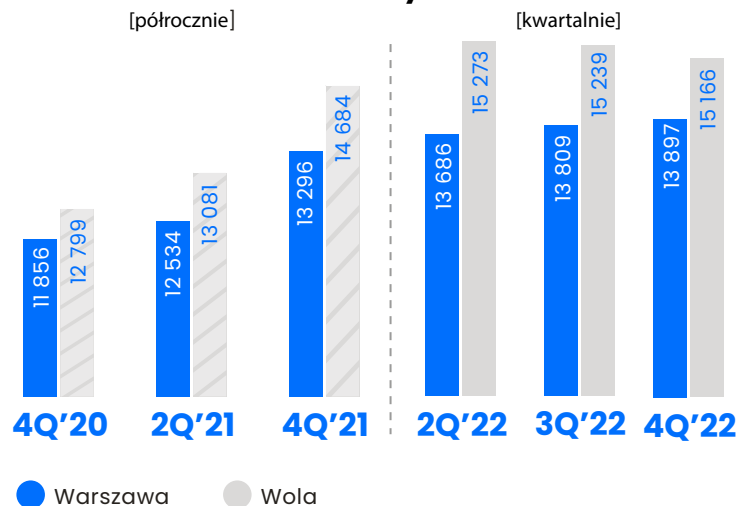
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

# Dzielnica Wola

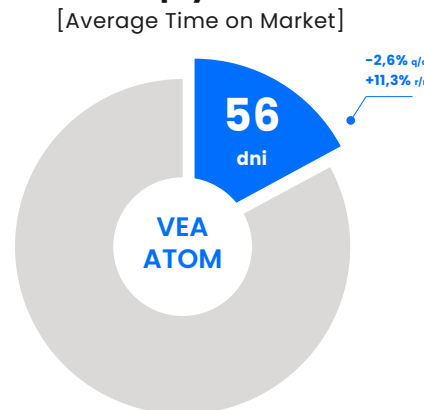
## Rynek wtórny w 4Q'22



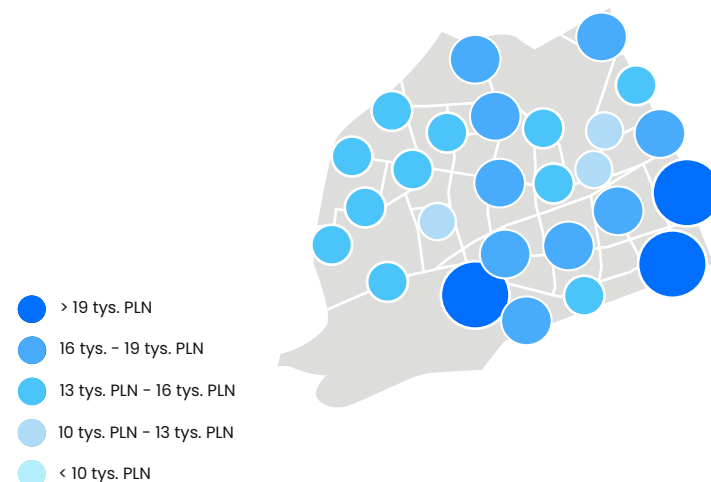
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy



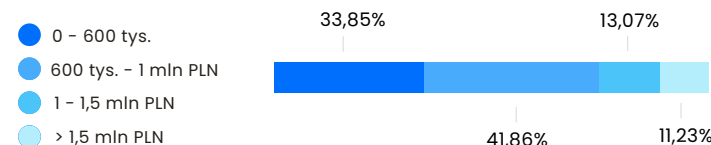
### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA



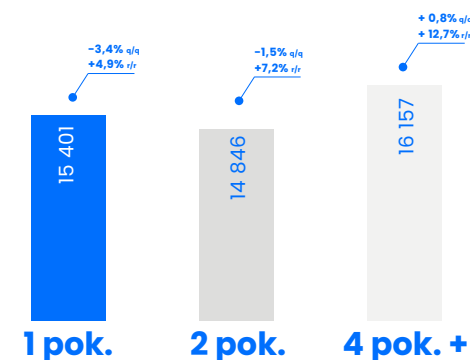
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



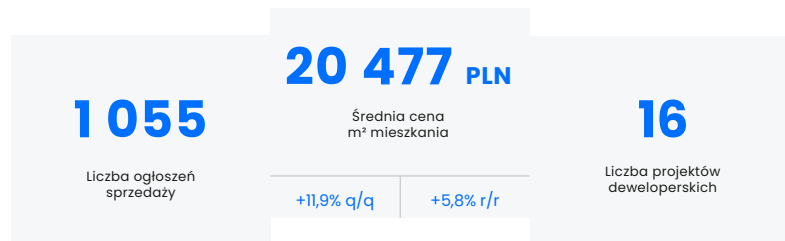
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania gotowego do wprowadzenia



- Średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy Wola w 4Q'22 wyniosła 15 166 PLN i wzrosła o 3,3% w porównaniu do 4Q'21.
- Na Woli w 4Q'22 dostępne były 654 ogłoszenia sprzedaży i w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego nastąpił spadek o 44,5%.
- Autorskie wyliczenia VEA ATOM, pokazujące średni czas sprzedaży mieszkania w tej części Warszawy w czwartym kwartale 2022 roku, dały wartość 56 dni.
- Kupno mieszkania na Woli o powierzchni 50 m<sup>2</sup> w 4Q'22 oznaczałoby wydatek rzędu 94 przeciętnych miesięcznych wynagrodzeń brutto.
- Odsetek mieszkań w sprzedaży w 4Q'22 o wartości poniżej 1 mln PLN wyniósł tu 75,71%.

# Dzielnica Wola

## Rynek pierwotny w 4Q'22



Wola jest dzielnicą, która w ostatnich latach przeżywa boom inwestycyjny. Pod względem liczby zawieranych transakcji sprzedaży nowych inwestycji mieszkaniowych jest jedną z najchętniej wybieranych dzielnic Warszawy. W czwartym kwartale 2022 roku na Woli realizowanych było 16 inwestycji mieszkaniowych, w których dostępnych do sprzedaży było 1 055 lokali, a ich średnia cena kształtowała się na poziomie 20 477 PLN/m<sup>2</sup>.

Przedstawione obok zostały dwie wybrane przez nas inwestycje deweloperskie na Woli. W projekcie „CityFlow” od Okam Capital Sp. z o.o. dostępnych będzie 336 mieszkań z metrażem od 29,8 do 197,4 m<sup>2</sup> oraz cenami w przedziale od 12 800 do 18 250 PLN/m<sup>2</sup>. Mieszkańcy będą mogli korzystać z tarasów i ogródków, a także garażu podziemnego. Planowany termin ukończenia przypada na 4Q'24.

„Chmielna Duo”, nad którym pracuje deweloper BPI Real Estate, przygotował dla nowych nabywców 243 mieszkania, których powierzchnia kształtować się będzie od 33,3 do 105,5 m<sup>2</sup>. Potencjalni kupujący będą musieli przeznaczyć między 22 700 a 40 400 PLN za 1 m<sup>2</sup> mieszkania. Przewidywany termin ukończenia inwestycji to 2Q'25.



### CityFlow

Deweloper	Okam Capital Sp. z o.o.
Adres	ul. Redutowa
Generalny wykonawca	Unibep S.A.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	12 800 - 18 250 PLN
Liczba mieszkań	336
Oddanie budynku	4Q 2024
Struktura mieszkań*	1 pokój: 53 szt. (29,80 - 51,37 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 140 szt. (35,68 - 60,01 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 100 szt. (55,47 - 97,08 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 41 szt. (76,42 - 131,76 m <sup>2</sup> ) 5 pokoi: 1 szt. (158,79 m <sup>2</sup> ) 6 pokoi: 1 szt. (197,38 m <sup>2</sup> )



### Chmielna

Deweloper	BPI Real Estate Poland Sp. z o.o.
Adres	ul. Chmielna
Generalny wykonawca	CFE Polska Sp. z o.o.
Ceny [PLN/m <sup>2</sup> ]	22 700 - 40 400 PLN
Liczba mieszkań	243
Oddanie budynku	2Q 2025
Struktura mieszkań*	1 pokój: 141 szt. (33,26 - 51,94 m <sup>2</sup> ) 2 pokoje: 48 szt. (42,92 - 60,94 m <sup>2</sup> ) 3 pokoje: 42 szt. (62,06 - 89,33 m <sup>2</sup> ) 4 pokoje: 2 szt. (104,62 - 105,45 m <sup>2</sup> )

# Dzielnica Żoliborz

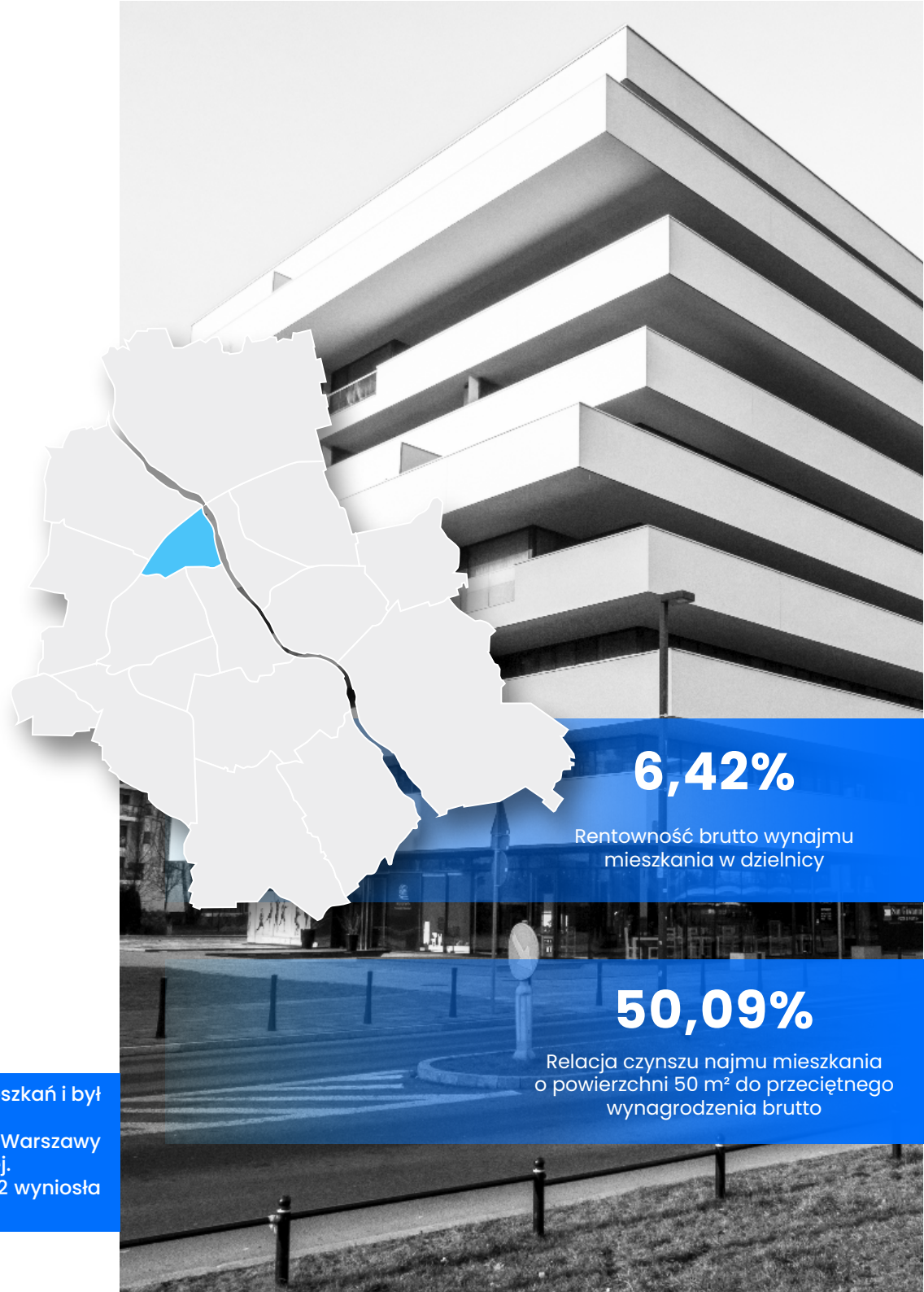
## Wynajem w 4Q'22

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.



- W czwartym kwartale 2022 roku na Żoliborzu pojawiło się 191 ogłoszeń wynajmu mieszkań i był to wynik niższy o 38,6% rok do roku.
- Średnia miesięczna stawka za wynajem 1 m<sup>2</sup> mieszkania w tym rejonie Warszawy ukształtowała się na poziomie 84,33 PLN. Był to wynik o 46,1% wyższy niż rok wcześniej.
- Roczna stopa zwrotu z inwestycji w mieszkanie pod wynajem na Żoliborzu w 4Q'22 wyniosła 6,42%, co oznaczało wzrost o 0,39% w porównaniu do poprzedniego kwartału.



**6,42%**

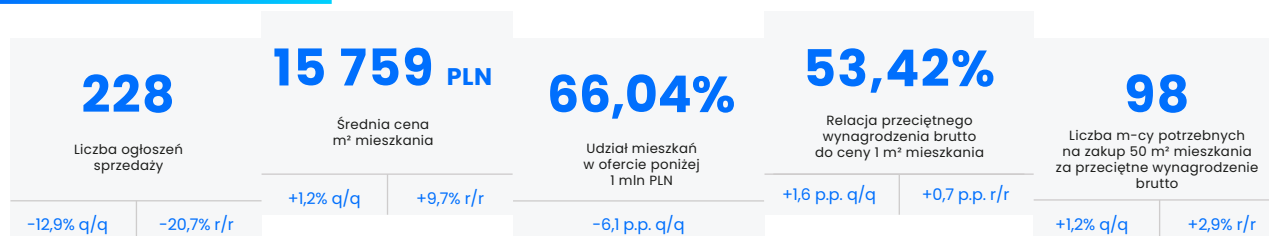
Rentowność brutto wynajmu mieszkania w dzielnicy

**50,09%**

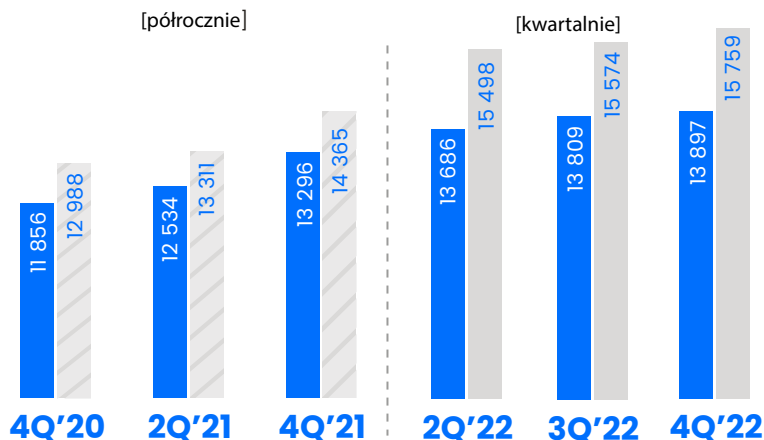
Relacja czynszu najmu mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> do przeciętnego wynagrodzenia brutto

# Dzielnica Żoliborz

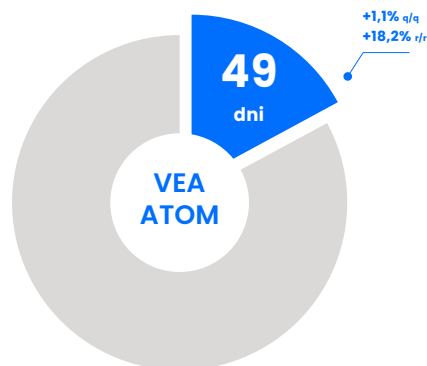
## Rynek wtórny w 4Q'22



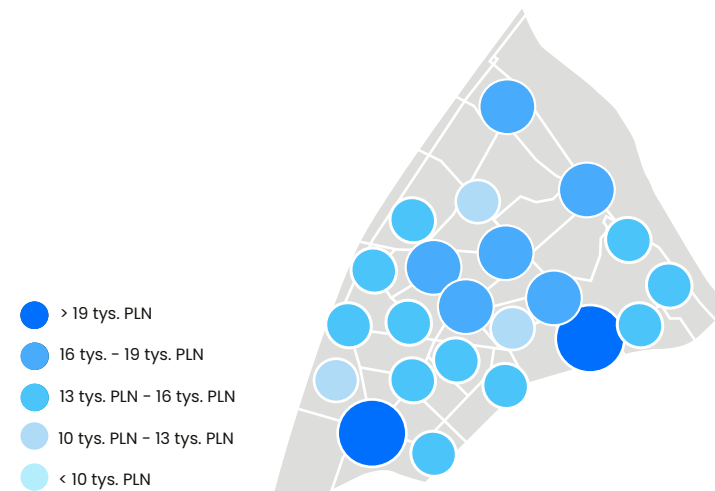
### Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w dzielnicy vs. cena m<sup>2</sup> dla Warszawy



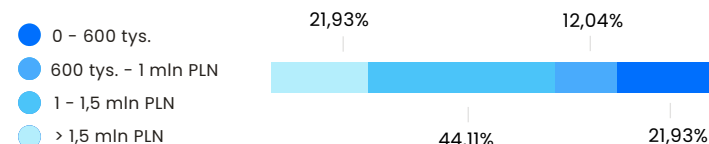
### Średni czas sprzedaży - wskaźnik płynności VEA [Average Time on Market]



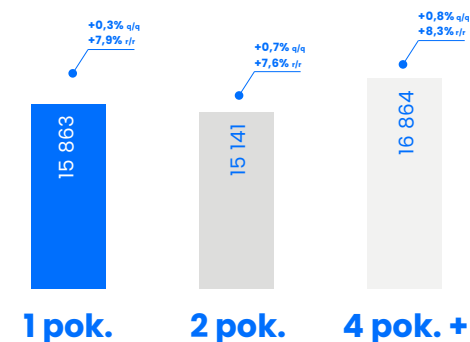
### Mapa - rozkład cen mieszkań w dzielnicy



### Udział mieszkań w ofercie według wartości nieruchomości



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

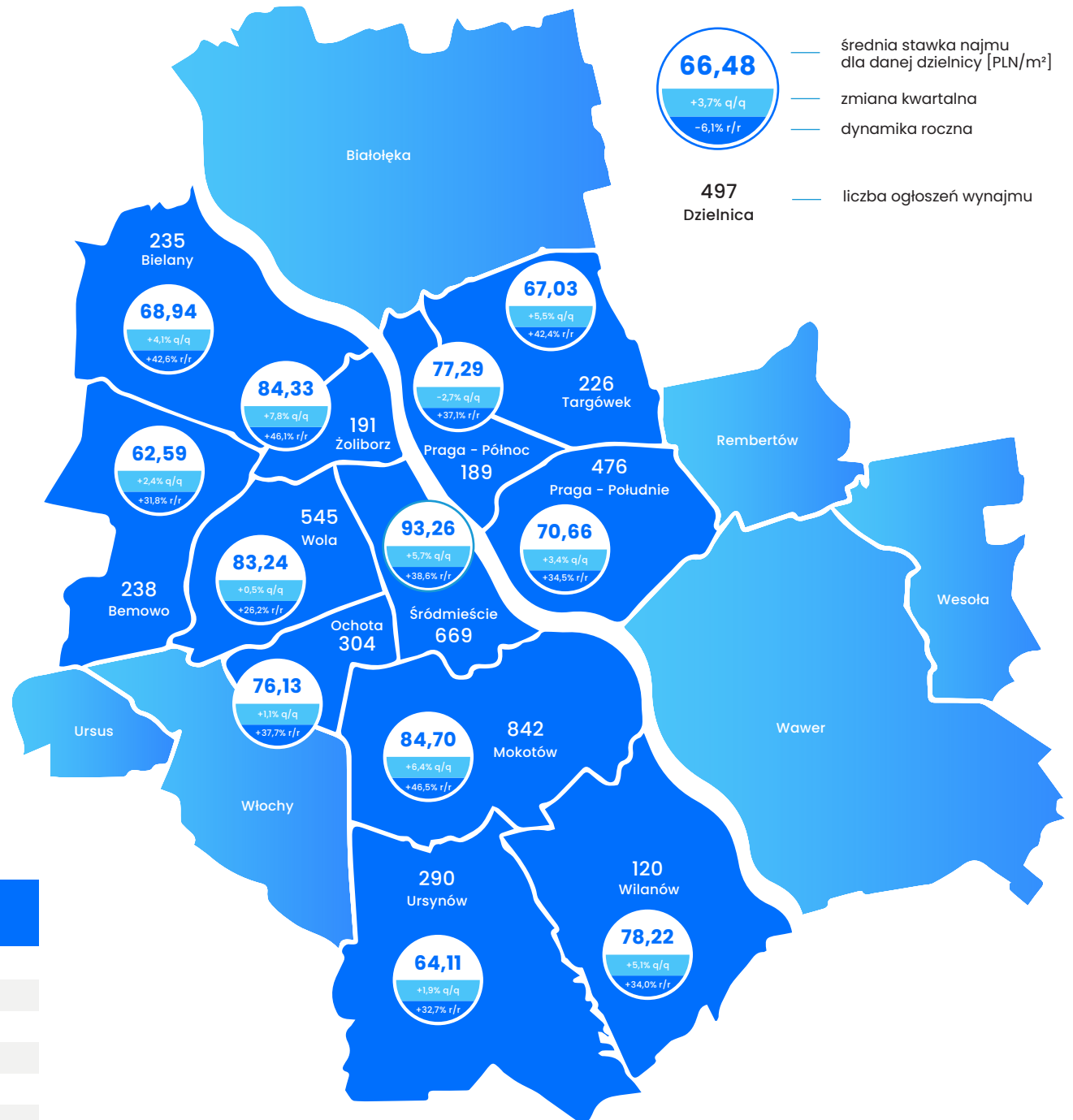


- W 4Q'22 średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> mieszkania na Żoliborzu wyniosła 15 759 PLN i wzrosła o 9,7% r/r.
- W tym samym okresie potencjalni kupujący mogli tu znaleźć 228 mieszkań na sprzedaż, co dało spadek o 20,7% r/r.
- Nasze autorskie wyliczenia wskazują, że średni czas sprzedaży mieszkania na Żoliborzu w czwartym kwartale 2022 roku wyniósł 49 dni.
- Na zakup mieszkania w 4Q'22 o powierzchni 50 m<sup>2</sup> w tym rejonie Warszawy potrzebowalibyśmy 98 miesięcy pracy za przeciętne wynagrodzenie brutto.
- Odsetek mieszkań w sprzedaży w 4Q'22 na Żoliborzu o wartości poniżej 1 mln PLN wyniósł 66,04%.

# Podsumowanie

## Rynek wynajmu

Ostatni kwartał 2022 roku na rynku najmu w Warszawie kontynuował tendencję z poprzednich miesięcy. Liczba dostępnych ofert najmu jeszcze bardziej się zmniejszyła, przez co potencjalni najemcy musieli wybierać w mniejszej prawie o połowę liczbie mieszkań niż rok wcześniej. W 4Q'22 liczba ofert mieszkań na wynajem ponownie obniżyła się we wszystkich badanych przez VEA dzielnicach Warszawy. W większości rejonów Warszawy mieliśmy do czynienia ze spadkami na poziomie od 35 do 56%. W mniejszym stopniu natomiast obniżyła się oferta na Targówku i Pradze-Północ, odpowiednio o 23,1% i 16,4%. Właściciele mieszkań, obserwując sytuację na rynku, a także będąc pod presją utrzymującej się od dłuższego czasu dwucyfrowej inflacji, wystawiali na wynajem mieszkania droższe o ponad jedną trzecią w stosunku do końcówki 2021 roku. Pomimo iż wcześniejszy kwartał stał pod znakiem zwiększonych poszukiwań mieszkań przez studentów i bardzo dużej ogólnej aktywności pośród poszukujących mieszkań na wynajem, ostatnie trzy miesiące 2022 roku również przyniosły dalszy nominalny wzrost stawek najmu. 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 przypadły na Śródmieście (93,26 PLN) oraz Mokotów (84,70 PLN), a najtaniej było na Bemowie (62,59 PLN).



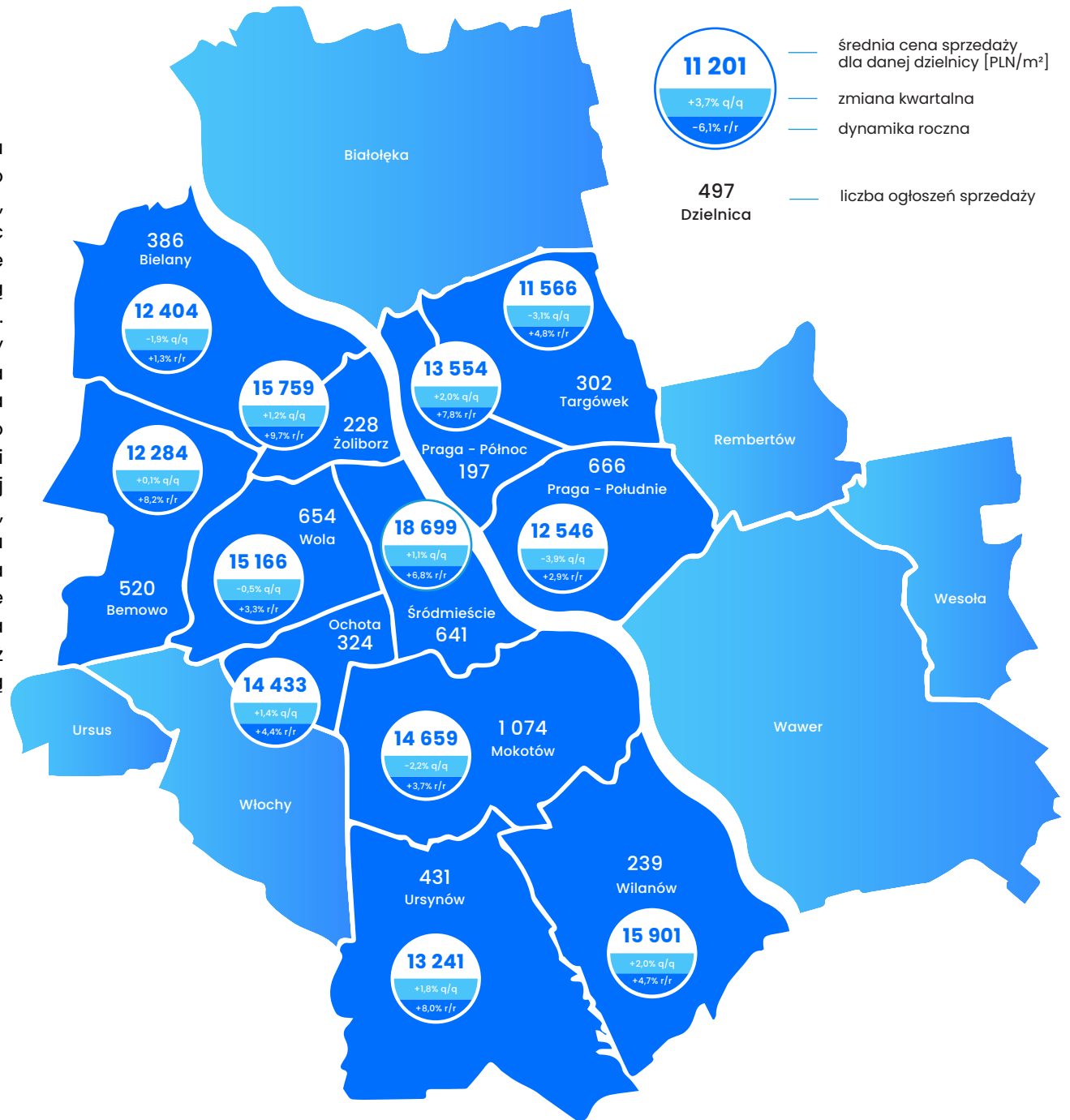
Dzielnica	Średnia stawka najmu [PLN/m <sup>2</sup> ]	Dzielnica c.d.	Średnia stawka najmu [PLN/m <sup>2</sup> ]
Śródmieście	93,26	Praga-Północ	77,29
Bemowo	62,59	Targówek	67,03
Bielany	68,94	Ursynów	64,11
Mokotów	84,70	Wilanów	78,22
Ochota	76,13	Wola	83,24
Praga-Południe	70,66	Żoliborz	84,33

# Podsumowanie

## Rynek wtórny

Rynek wtórny w Warszawie w ostatnim kwartale 2022 roku charakteryzował się podobnymi trendami co w okresie od lipca do września. Ceny ofertowe w ujęciu rocznym nadal okazały się wyższe, ale dynamika wzrostu wyraźnie wyhamowała. W każdej z dzielnic była ona jednocyfrowa, co stanowi wyraźny sygnał dla rynku, że popyt ze strony kupujących nie jest już aż tak wysoki. Potwierdzają to też wartości wskaźnika VEA ATOM dla poszczególnych dzielnic. Niezmiennie jednym z głównych powodów stosunkowo małej liczby osób, które mogą sobie pozwolić na kupno mieszkania jest niska zdolność kredytowa. Oczekujemy, że w najbliższym czasie sytuacja może ulec zmianie, bo Komisja Nadzoru Finansowego zapowiedziała obniżenie bufora zabezpieczającego, który banki mają obowiązek stosować przy wyliczaniu zdolności kredytowej Polaków. W najdroższej dzielnicy Warszawy, czyli w Śródmieściu, średnia cena ofertowa 1 m<sup>2</sup> mieszkania zbliża się do poziomu 19 000 PLN, co sprawiło, że w ubiegłym kwartale już mniej niż połowa oferowanych na sprzedaż mieszkań w tej części miasta miało cenę poniżej 1 miliona PLN. W dalszym ciągu kontynuowana była tendencja zmniejszającej się liczby oferowanych na sprzedaż mieszkań. W kilku dzielnicach można było znaleźć aż o ponad jedną trzecią mieszkań mniej niż rok wcześniej.

Dzielnica	Cena mieszkania [PLN/m <sup>2</sup> ]
Śródmieście	18 699
Bemowo	12 079
Bielany	12 404
Mokotów	14 659
Ochota	14 433
Praga-Południe	13 049
Praga-Północ	13 288
Targówek	11 938
Ursynów	13 241
Wilanów	15 901
Wola	15 166
Żoliborz	15 759



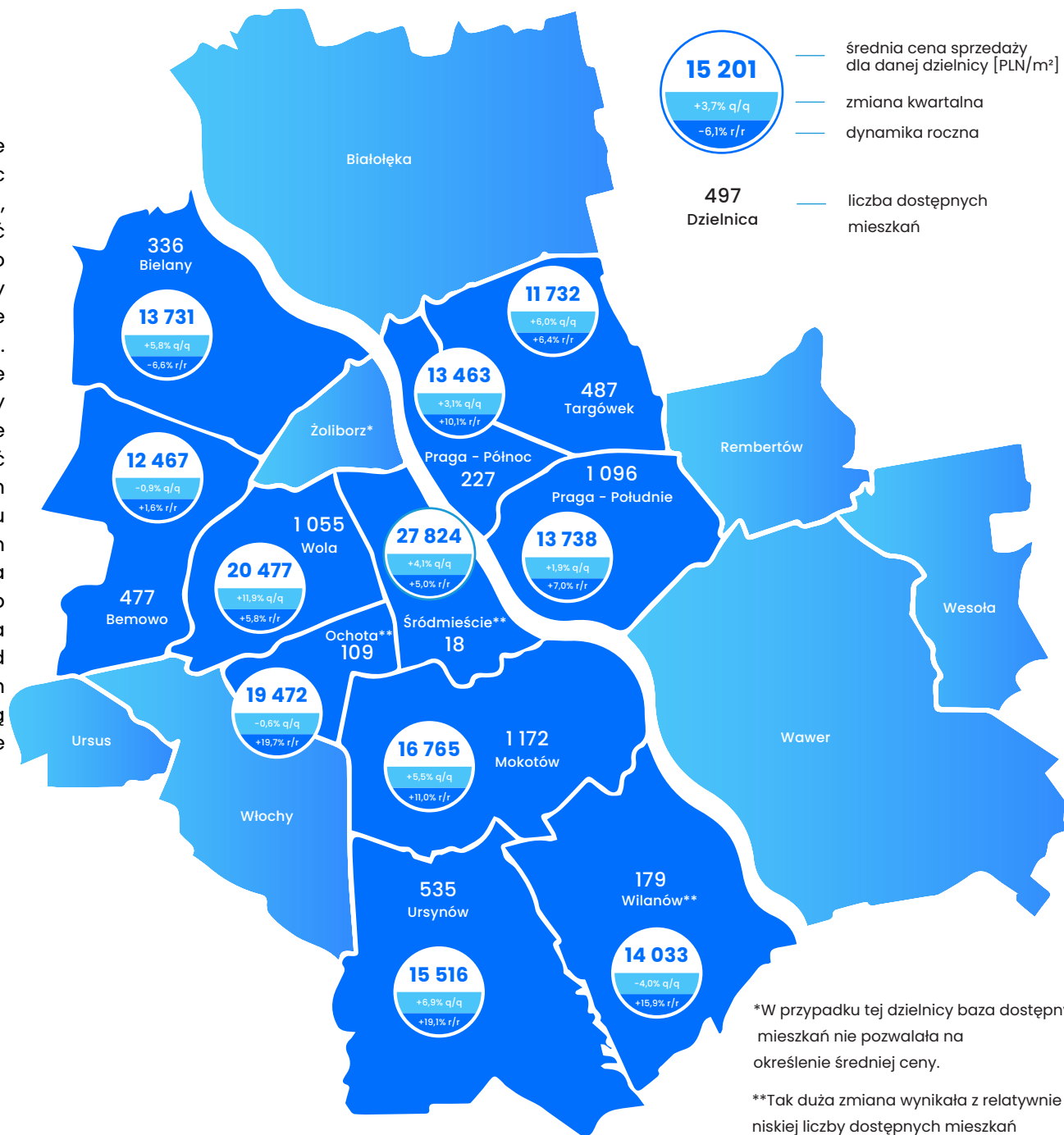


# Podsumowanie

## Rynek pierwotny

Deweloperzy realizujący inwestycje mieszkaniowe w Warszawie w zdecydowanej większości analizowanych przez nas dzielnic oferowali ceny wyższe niż rok wcześniej. Mogłoby się wydawać, że przy bardzo niskim popycie firmy będą zachęcać potencjalnych klientów do zakupu poprzez obniżanie cen. Co prawda, wiele z nich stosowało rabaty w postaci niższej ceny miejsc postojowych lub promocji na niektóre lokale, ale ostatecznie nie miało to wpływu na zahamowanie wzrostu. Zdecydowana większość kupujących mieszkanie dokonuje płatności gotówką i w ciągu najbliższych kilku miesięcy sytuacja prawdopodobnie się nie zmieni. Duże nadzieje wiąże się z programem „Pierwsze mieszkanie”, które mogłoby ożywić aktywność kupujących na rynku deweloperskim. Już w dwóch badanych przez nas dzielnicach Warszawy, czyli w Śródmieściu i na Woli, średnia cena 1 m<sup>2</sup>. mieszkania przekroczyła poziom 20 000 PLN, co w tym momencie oznacza, że bardzo niewielka grupa osób jest w stanie pozwolić sobie w nich na zakup nieruchomości. Najtańsze mieszkania można było znaleźć na Targówku, gdzie średnio trzeba było zapłacić ponad 11 700 PLN/m<sup>2</sup>. Firmy deweloperskie w 4Q'22, w 12 badanych przez VEA dzielnicach Warszawy, pracowały nad realizacją 112 inwestycji mieszkaniowych. Najwięcej było ich na Mokotowie - 21.

Dzielnica	Średnia cena mieszkania [PLN/m <sup>2</sup> ]
Śródmieście	27 824
Bemowo	12 467
Bielany	13 731
Mokotów	16 765
Ochota	19 472
Praga-Południe	13 738
Praga-Północ	13 463
Targówek	11 732
Ursynów	15 516
Wilanów	14 033
Wola	20 477



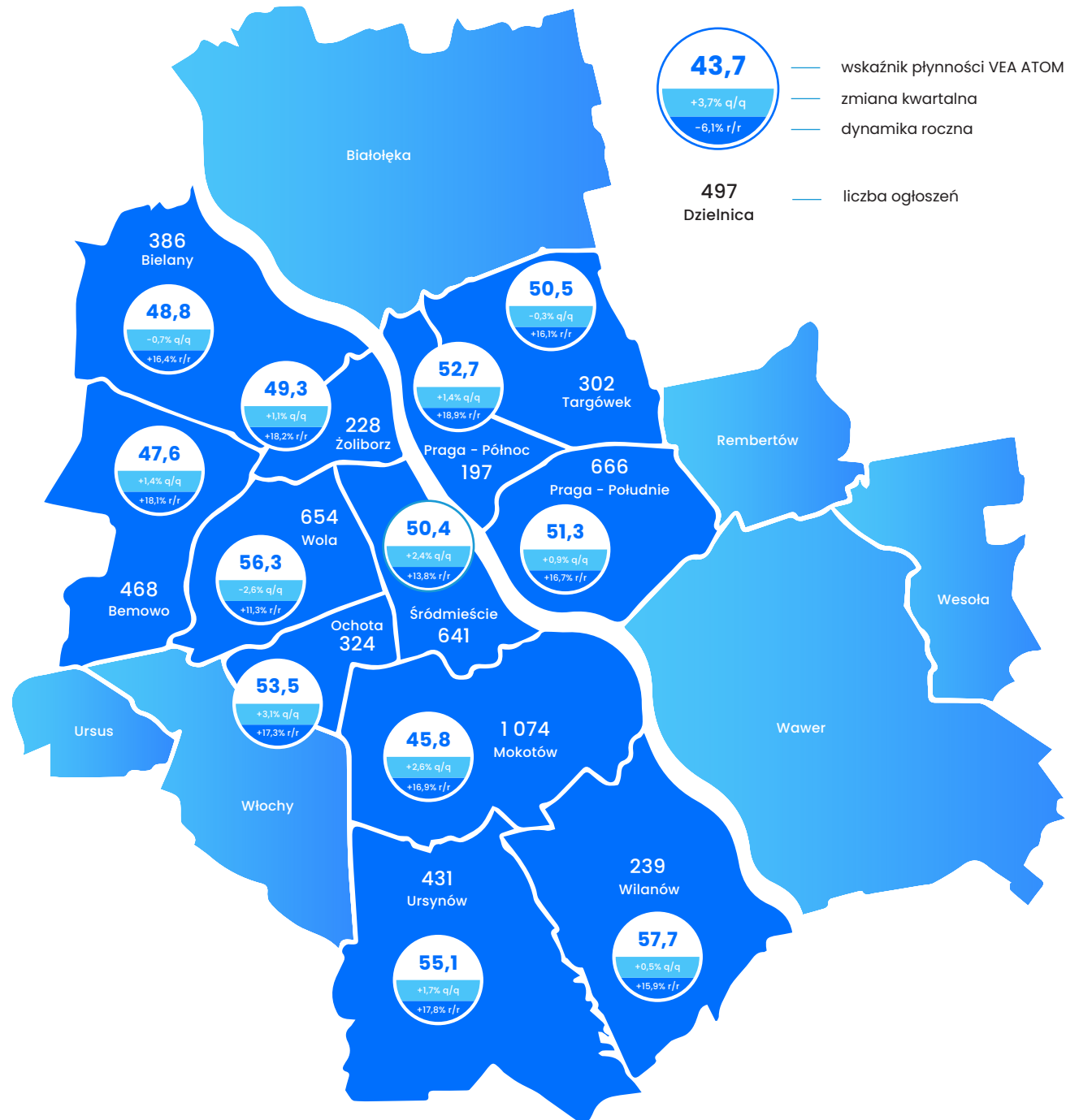
\*W przypadku tej dzielnicy baza dostępnych mieszkań nie pozwalała na określenie średniej ceny.

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

# Podsumowanie

## Wskaźnik VEA ATOM

Opracowany przez nas wskaźnik VEA ATOM w ostatnim kwartale 2022 roku pokazał wyniki, których znaczna część uczestników rynku mogła się spodziewać. Średni czas „życia oferty” był zdecydowanie wyższy niż rok wcześniej, jednak w porównaniu do sytuacji w 3Q'22 w kilku dzielnicach nastąpił delikatny spadek. Jest to spowodowane spotykanym w końcu roku ożywieniem wśród kupujących, ale również poprawie sentymentu na rynku. Opinie analityków gospodarczych dały nadzieję na koniec cyklu podwyżek stóp procentowych, a nawet na ich obniżkę pod koniec 2023 roku, choć członkowie Rady Polityki Pieniężnej w swoich wypowiedziach dają do zrozumienia, że jest za wcześnie, aby rozmawiać o ewentualnym niższym poziomie stóp. Być może zapowiadane rządowe programy mieszkaniowe wpłyną pozytywnie na rynek, ale póki nie zostaną one oficjalnie potwierdzone, ciężko prognozować, jak silny mogą mieć one wpływ. W 12 dzielnicach analizowanych przez VEA przeciętny czas „życia oferty” w ostatnich trzech miesiącach wydłużył się średnio o niemal 1%. Nowych nabywców ponownie najszybciej znajdowały mieszkania na Mokotowie, gdzie następowało to średnio po 46 dniach. Z kolei po raz pierwszy, najdłużej na rynku występowały oferty sprzedaży mieszkań na Wilanowie, gdzie ATOM wyniósł 58 dni. Zagregowany wskaźnik dla 12 dzielnic wskazał wartość 52 dni.



Dzielnica	Wskaźnik płynności VEA ATOM	Dzielnica c.d.	Wskaźnik płynności VEA ATOM
Śródmieście	50,4	Praga-Północ	52,7
Bemowo	47,6	Targówek	50,5
Bielany	48,8	Ursynów	55,1
Mokotów	45,8	Wilanów	57,7
Ochota	53,5	Wola	56,3
Praga-Południe	51,3	Żoliborz	49,3

# Stolice europejskie

## Podsumowanie

Europejski rynek nieruchomości w ostatnim kwartale miał do czynienia z obniżkami cen w ujęciu kwartalnym w kilku miastach. Jest to efekt między innymi szybkich podwyżek stóp procentowych przez Europejski Bank Centralny oraz pozostałe banki centralne państw europejskich. Z naszych obserwacji wynika, że w największym stopniu w ujęciu kwartalnym obniżyły się ceny w dwóch krajach skandynawskich – w Szwecji oraz Danii. Obliczona przez nas na podstawie najnowszych odczytów średnia cena wyniosła w stolicach europejskich 4 978 EUR/m<sup>2</sup>. Na przestrzeni ostatniego kwartału aż w siedmiu analizowanych przez nas miastach średnie ceny 1 m<sup>2</sup> mieszkania obniżyły się. Na koniec 4Q'22 w Tallinie roczna dynamika wzrostu cen mieszkań wyniosła 24,3%, zaś w Wilnie i Budapeszcie była bliska poziomowi 20%. Nie trudno się dziwić takiej sytuacji, gdyż ostatnie dane o inflacji w tych krajach były najwyższe w Europie. 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. Natomiast ceny w Warszawie przeliczone na walutę euro wyniosły 3 179 EUR/m<sup>2</sup>, co nadal plasuje ją na osiemnastym miejscu wśród europejskich stolic w rankingu najdroższych mieszkań w Europie.

Państwo	Stolica	Cena za 1 m <sup>2</sup> mieszkania [EUR]
Wielka Brytania	Londyn	13 554 +5,5% r/r ▲
Luksemburg	Luksemburg	11 539 +11,3% r/r ▲
Francja	Paryż	11 521 +6,5% r/r ▲
Szwecja	Sztokholm	7 735 +1,1% r/r ▲
Holandia	Amsterdam	7 651 +12,4% r/r ▲
Dania	Kopenhaga	7 460 +0,2 r/r ▲
Austria	Wiedeń	6 775 +11,9% r/r ▲
Niemcy	Berlin	6 134 +6,1% r/r ▲
Irlandia	Dublin	5 539 +12,0% r/r ▲
Czechy	Praga	5 151 +16,8% r/r ▲
Finlandia	Helsinki	4 970 +1,7% r/r ▲
Hiszpania	Madryt	4 525 +7,6% r/r ▲
Belgia	Bruksela	4 131 +5,2% r/r ▲
Malta	Valetta	4 000 +6,3% r/r ▲
Portugalia	Lizbona	3 803 +13,1% r/r ▲
Włochy	Rzym	3 632 +3,1% r/r ▲
Słowenia	Lublana	3 368 +15,4% r/r ▲
Polska	Warszawa	3 179 +12,1% r/r ▲
Estonia	Tallin	2 618 +24,3% r/r ▲
Słowacja	Bratysława	2 552 +14,5% r/r ▲
Węgry	Budapeszt	2 484 +18,4% r/r ▲
Chorwacja	Zagrzeb	2 456 +14,7% r/r ▲
Łotwa	Ryga	2 368 +13,7% r/r ▲
Litwa	Wilno	2 193 +19,2% r/r ▲
Cypr	Nikozja	2 121 +5,4% r/r ▲
Rumunia	Bukareszt	1 516 +7,1% r/r ▲
Bułgaria	Sofia	1 421 +15,6% 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